



Zaaknummer : 01118929
Ons Kenmerk : ODH1288657
Datum : 17-04-2025

Beschikking Omgevingswet Flora- en fauna-activiteit(en)

Onderwerp

Op 6 september 2024 hebben wij, namens Woonbron B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft schadelijke handelingen voor vogelrichtlijnsoorten en een habitatrichtlijnsoort zoals opgenomen in artikel 11.37 en artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving voor het renoveren, slopen en nieuwbouwen van woningen aan het IJzerblok gelegen aan de Coloniastraat, Coolhavenstraat, 1e IJzerstraat en het Heiman Dullaertplein en het Dirck Hoffblok gelegen aan de Dirck Hoffstraat, Pieter de Hoochstraat, Kerkepad en het Heiman Dullaertplein te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor:

- artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw (*Apus apus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 21 februari 2025 tot en met 31 december 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te **verlenen**;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is van vier weken na bekendmaking van deze beschikking tot en met 31 december 2030.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Appendices:

- I. Locaties tijdelijke voorzieningen;
- II. Locaties voor permanente voorziening in de spouw;
- III. IJzerblok met het te renoveren deel in het rood gearceerd;
- IV. Energie labels huidige gebouwen;
- V. BENG berekeningen.

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteiten (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één week van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
 - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
2. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eventuele derden die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze omgevingsvergunning en de maatregelen in het rapport 'Hart van Coolhaveneiland activiteitenplan' van 6 september 2024 en de aanvullende gegevens van 18 maart 2025. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze vergunning;
 - b. aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - f. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - g. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - h. het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
3. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol (inclusief het logboek) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
4. De flora- en fauna-activiteiten dienen begeleid te worden door een ecologisch deskundige¹ zoals bedoeld als in artikel 7.197j, tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingsregeling.

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermd) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie. De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermd) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk.
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



5. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Hart van Coolhaveneiland activiteitenplan' van 6 september 2024 en de aanvullende gegevens 'Notitie plaatsen vleermuiskasten Hart van Coolhaven Rotterdam WREC2415 en Notitie aanvullende informatie WREC2415' van 18 maart 2025.
6. Indien één of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen.
7. Tijdig, uiterlijk één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
8. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
 - a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na de verzenddatum van deze vergunning;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

Gewone dwergvleermuis

9. Het ongeschikt maken van de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 augustus of tussen 1 oktober en 15 oktober. Dit is buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - b. om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden geplaatst op alle openingen;
 - c. het aanlichten van de gevels om ingebruikname van de verblijfplaatsen te voorkomen, mag alleen worden toegepast als aanvulling op het creëren van tocht of het gebruik van exclusion flaps. De verlichting dient te worden aangezet vanaf middernacht tot zonsopkomst en pas nadat zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. Voorafgaand, in de avond en gedurende de nacht, dienen de weersomstandigheden gunstig te zijn;
 - d. daar waar de exacte locaties van de verblijfplaatsen niet bekend zijn, dient de bebouwing in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden;
 - e. indien invliegopeningen, zoals genoemd onder sub b, van geveldelen met elkaar in verbinding staan is het, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen exclusion flaps mag maximaal drie meter zijn;
 - f. het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim is niet toegestaan;
 - g. de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;



- h. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
 - i. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub h en g hiervoor, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan drie aaneengesloten, en een controlebezoek waaruit blijkt dat de werende maatregelen effectief zijn geweest, moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober.
10. Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en dient – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het herstellen van de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
11. De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
- a. de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - b. de gewenningsperiode voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is één volledig kraamseizoen (15 mei tot en met 1 augustus);
 - c. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - d. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten;
 - e. de ecologische deskundige dient verslag te doen van het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen in het logboek (voorschrift 2).

Gierzwaluw

12. De werkzaamheden binnen de invloedssfeer van nestplaatsen van de gierzwaluw dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke loopt van 15 april tot en met 31 augustus. Hierbij is van belang dat:
- a. indien sprake kan zijn van vroege of late legfels (ter beoordeling van deskundige (voorschrift 4), ook de periode 1 tot 15 april en 1 tot en met 15 september ontzien moet worden;
 - b. maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden een ecologisch deskundige (voorschrift 4) een controle uitvoert om vast te stellen dat er op dat moment geen gierzwaluwen in het plangebied verblijven. Pas als dit wordt vastgesteld kunnen de werkzaamheden aanvangen;
13. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen ten minste drie alternatieve gierzwaluwvoorzieningen van het type IB GZ 03 (drie stuks per nest dat mogelijk verloren gaat) te worden gerealiseerd in de gevels van de bebouwing in de tijdelijke situatie. Aanvullend dienen in de permanente situatie drie permanente alternatieve voorzieningen gerealiseerd te worden. Er worden dus in totaal zes alternatieve voorzieningen gerealiseerd per nestplaats die verloren gaat. Deze voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen die worden omschreven in het meest actuele Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12). Dit houdt in ieder geval in, dat de permanente alternatieve voorzieningen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke nestplaatsen gerealiseerd worden.

14. De afmetingen van de nestkasten moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:



- a. de lengte moet minimaal 25 cm zijn;
- b. de breedte moet minimaal 13 cm zijn;
- c. de hoogte moet minimaal 13 cm zijn;
- d. het bodemoppervlak moet minimaal 350 cm² zijn;
- e. het diagonaal van de zijwand moet minimaal 20 cm zijn.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en verboden handelingen die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet op deze specifieke zorgplicht dient inzicht verkregen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van soorten op de locatie van de activiteit. Hierbij geldt dat objectief vastgesteld moet worden of soorten negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Indien noodzakelijk moeten maatregelen getroffen worden om negatieve gevolgen zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden te voorkomen. Indien negatieve gevolgen redelijkerwijs niet te voorkomen zijn, dient de activiteit gestaakt te worden.
- In het kader van de specifieke zorgplicht dient tevens rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 september 2024 hebben wij, namens Woonbron B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten, zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag betreft schadelijke handelingen op een vogelrichtlijnsoort en een habitatrichtlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.37 en artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) voor het renoveren, slopen en nieuwbouwen van woningen aan het IJzerblok gelegen aan de Coloniastraat, Coolhavenstraat, 1e IJzerstraat en het Heiman Dullaertplein en het Dirck Hoffblok gelegen aan de Dirck Hoffstraat, Pieter de Hoochstraat, Kerkepad en het Heiman Dullaertplein te Rotterdam. De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw (*Apus apus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 21 februari 2025 tot en met 31 december 2030.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- De aanvraag, DSO, 20241025 01170 000, 6 september 2024 (ODH1199447);
- Quicksan Hart van Coolhaveneiland te Rotterdam, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., WRNA2302, 14 augustus 2023 (ODH1199393);
- Natuuronderzoek Hart van Coolhaveneiland te Rotterdam Inventarisatierapport, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., WRVW2401, 26 september 2024 (ODH1199387);
- Hart van Coolhaveneiland Activiteitenplan, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., WREC2418, 6 september 2024 (ODH1199419);
- Oplegger Coolhaveneiland (CHE), 24 september 2020 (ODH1199383);
- Hart van Coolhaveneiland Rotterdam Voorlopig ontwerp / IJzerblok – Nieuwbouw, Happel Cornelisse Verhoeven Architecten B.V., 179 Hart van Coolhaveneiland, 08 maart 2024 (ODH1199442);
- Coolhaveneiland Rotterdam Procesplanning, IDDS Groep B.V., A5975, 23 augustus 2024 (ODH1199427);
- Notitie plaatsen vleermuiskasten Hart van Coolhaven Rotterdam WREC2415.pdf, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., WREC2415, 19 maart 2025 (ODH1336112);
- Notitie aanvullende informatie WREC2418.pdf, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., WREC2418, 19 maart 2025 (ODH1336113).

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 4 maart 2025 verzocht om aanvullende gegevens. Op 18 maart 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.



Verlenging

Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij op 29 oktober 2024 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zes weken verlengd.

Bevoegd gezag

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Bal en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de Ow, paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling, artikel 11.37 en 11.46 van het Bal, artikel 8.74j en 8.74k van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten te verrichten voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur genoemd geval.

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling.

De gierzwaluw is een van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren, of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van artikel 8.74j, eerste lid, en artikel 8.74k, eerste lid van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74j en 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort respectievelijk er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.



Beoordeling

Aanvraag

Woonbron B.V. is voornemens om het gebouw aan de Dirckhoffstraat te Rotterdam te renoveren en een deel te slopen en nieuw te bouwen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Het herstellen van de fundering
- Het vervangen van het dak
- Het vervangen van de kozijnen
- Het realiseren van nieuwbouw op de gesloopte locatie
- Het opnemen van het definitieve ontwerp van de nieuwbouw

De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 april 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2029. Bij de aangevraagde vergunningperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

Schadelijke handelingen

Om te bepalen of een omgevingsvergunning in het kader van flora- en fauna-activiteiten benodigd is, heeft in 2024 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Kennisdocument Gierzwaluw en het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. In het gat in de dakgootbekisting aan de zuidgevel van de woning aan Coloniastraat 74-78 is een nest aanwezig. Met de geplande werkzaamheden gaat deze nestplaats verloren. Dit valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Eén van de zomerverblijfplaatsen bevindt zich onder de dakgootbekisting bij de regenpijp aan de westgevel van de Coloniastraat 4-6. De tweede zomerverblijfplaats bevindt zich aan de onderzijde van het bovenste rechter balkon aan de westgevel van de 1e IJzerstraat 119-137. Van zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Dit valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Hart van Coolhaveneiland activiteitenplan' van 6 september 2024 en de aanvullende gegevens van 4 maart 2025. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de soorten en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatie- en sloopwerkzaamheden. De locatie is geselecteerd omdat hier mogelijkheden zijn voor zowel bestaande bebouwing te renoveren en ruimte



gemaakt kan worden om nieuwe woningen bij te bouwen. Het doel is om duurzame woningen te realiseren die voldoen aan de klimaatdoelstellingen vanuit de EU en de Overheid. Daarbij is het doel om meer woningen te realiseren om meer woongelegenheden te realiseren voor lage en middeninkomens. Dit kan bewerkstelligd worden door het renoveren, slopen en realiseren van nieuwbouw. Bij uitvoering van alternatieve methoden, zoals volledige renovatie zouden de aangetroffen verblijfplaatsen eveneens verloren gaan. Deze bevinden zich namelijk op locaties die ook tijdens renovatiewerkzaamheden worden aangetast. Afzien van de ingreep leidt niet tot een bevredigend alternatief. Het niet uitvoeren van de ingreep zal niet leiden tot meer energiezuinigere woningen. Verder is in de planning zo veel mogelijk rekening gehouden met het minimaliseren van verstoring van de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te verminderen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Belangenonderbouwing

De vergunning is aangevraagd op grond van het belang het belang van 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl en 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs. De opgave om de nationale broeikasgasuitstoot in 2030 met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990 is het centrale doel van dit Klimaatakkoord¹.

Het gaat hier om woningen uit de jaren 1920-1930, met een gemiddeld energielabel D zoals te zien is in Appendix IV. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Het project ziet op de ontwikkeling van kwalitatieve sociale huurwoningen. Het eenzijdige woningaanbod wordt vervangen door een veelzijdig aanbod aan woninggroottes geschikt voor starters, gezinnen en senioren. Zowel IJzerblok als Dirck Hoffblok zullen 141 verschillende woningen omvatten. Met deze bouwplannen worden in totaal 282 woningen gerealiseerd.

Het project voorziet in een regionale woningbehoefte. Uit de Collegebrief over Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland² blijkt de behoefte om IJzerblok en Dirck Hoffblok op Coolhaveneiland te transformeren naar de

² Gemeente Rotterdam. (2025, 28 januari). *Collegebrief over Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland*. Stadsontwikkeling, Klimaat, Bouwen, Wonen.



wensen en behoeften die zijn geformuleerd in de Rotterdamse Woonvisie³. De Rotterdamse Woonvisie benadrukt dat de woningmarkt zeer gespannen is, met een groot tekort aan betaalbare en diverse woningen. Ook wordt de behoefte aan sociale huur, gezinswoningen en seniorenhuisvesting benadrukt. In Coolhaveneiland, waar veel woningen verouderd zijn, speelt de herontwikkeling van het IJzerblok en Dirck Hoffblok hierop in. Dit project voegt 282 nieuwe woningen toe, met behoud en uitbreiding van sociale huur. Hieruit volgt dat de realisatie van het bouwplan/het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de genoemde belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Gierzwaluw

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één nest van de gierzwaluw verloren. In de permanente situatie worden vijf nestkasten van het type Vivara pro IB GZ 03 ingebouwd in de gevels van de nieuwbouw. Om het verlies van het nest te compenseren bij de sloop van het gebouw waarin het nest is aangetroffen, en de periode te overbruggen totdat de nieuwe verblijfplaatsen beschikbaar zijn, worden drie nestkasten geplaatst aan de gevel van het te renoveren gebouw. Deze kasten worden 30 april 2025 gerealiseerd en moeten voldoen aan voorschriften 13 en 14. De renovatiewerkzaamheden beperken zich tot het dak en de kozijnen. De werkzaamheden hebben geen betrekking tot de gevel waardoor de nestkasten niet binnen invloedsferen hangen. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare broedperiode wordt het nest ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat de gierzwaluw aanwezig is in het plangebied ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het nest af te sluiten. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12).

Aangezien de gierzwaluw zeer honkvast is en de bezettingsgraad van alternatieve voorzieningen erg laag kan zijn bij onvoldoende ecologische begeleiding en vaak langere tijd nodig heeft, dienen zowel in de tijdelijke als permanente situatie voldoende alternatieven aangeboden worden om te voorkomen dat de dieren dakloos worden en de aangevraagde ontwikkeling een negatieve invloed heeft de lokale populatie. Voor elke nestgelegenheid van de gierzwaluw welke verloren gaat dienen ten minste zes alternatieve verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen drie alternatieven in de directe omgeving van het plangebied te worden gerealiseerd welke functioneel zullen blijven voor onbepaalde tijd, en drie alternatieven in de bebouwing wanneer de werkzaamheden zijn afgerond. De permanente voorzieningen ten behoeve van de gierzwaluw dienen conform het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12) te worden gerealiseerd. Dit hebben wij vastgelegd in de voorschriften.

De gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. De aangetroffen nestplaats in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan nestplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de kolonie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gierzwaluw in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw.

³ Gemeente Rotterdam. (2023). *Rotterdamse Woonvisie: naar een aantrekkelijke woonstad voor iedereen*. ODH1288657



Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. In juni 2024 zijn aangebracht: vier kraamverblijfkasten van het Bats & Birds model Kraamkast kurk en twaalf zomer- paarverblijfkasten van het Bats & Birds model Mark 1-Laags in diverse kleuren (geen zwart) aan de gevels van Coloniastraat 39, 55 en 57, Heiman Dullaertplein 32, Waaldijk 44 en 53 en Kapiteinsbuurt 79 en 109 (appendix 1). In de permanente situatie wordt op verschillende locaties (zie bijlage 2) in het gebouw de spouw ingericht voor vleermuizen. Aan de binnenzijde wordt de spouw voorzien van een houtwolcementplaat, dat vleermuizen voldoende grip geeft om aan te hangen. Er worden open stootvoegen met een breedte van 15mm tot 20mm gerealiseerd, welke toegang verschaffen tot de ruimte in de spouw. De diepte van spouw is minimaal 150mm. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10° Celsius, een windkracht van minder dan 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek moet uiterlijk zijn uitgevoerd op 15 oktober. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rugvulling of rondschuim zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 2). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenoemde maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Cumulatieve effecten

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er mogelijk cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt een ontheffing, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikking met kenmerk ODH759594. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen: Als gevolg van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 14 februari 2023 zijn vier tijdelijke vleermuiskasten van het type Schwegler 1FF opgehangen aan de gevels van de appartementencomplexen aan de Oostkousdijk 13, Heiman Dullaertplein 14-19 en de Schoonderloostraat 371-385 te Rotterdam. In de permanente situatie worden drie sets van twee gekoppelde inbouwkasten VMPM1 met VMPM1u



(één set van twee gekoppelde kasten geldt als één alternatieve verblijfplaats) en één grote Tichelaar vleermuiskast gerealiseerd in de blinde gevels op de noord, oost en westkant van het gebouw aan de Waaldijk 3 t/m 45 te Rotterdam. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikking op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie.

Ecologisch werkprotocol

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 8.74j, eerste lid, en artikel 8.74k, eerste lid, van het Bkl worden verleend.



Appendices

Appendix I Locaties tijdelijke voorzieningen



Figuur 1 Locaties van de tijdelijke voorzieningen



Afbeelding 1: Coloniastraat 39 richting oost



Afbeelding 2: Coloniastraat 55 richting oost



Afbeelding 3: Coloniastraat 57 richting oost



Afbeelding 4: Herman Dullaertplein 32 richting zuid



Afbeelding 5: Waaldijk 44 richting noord



Afbeelding 6: Waaldijk 53 richting west



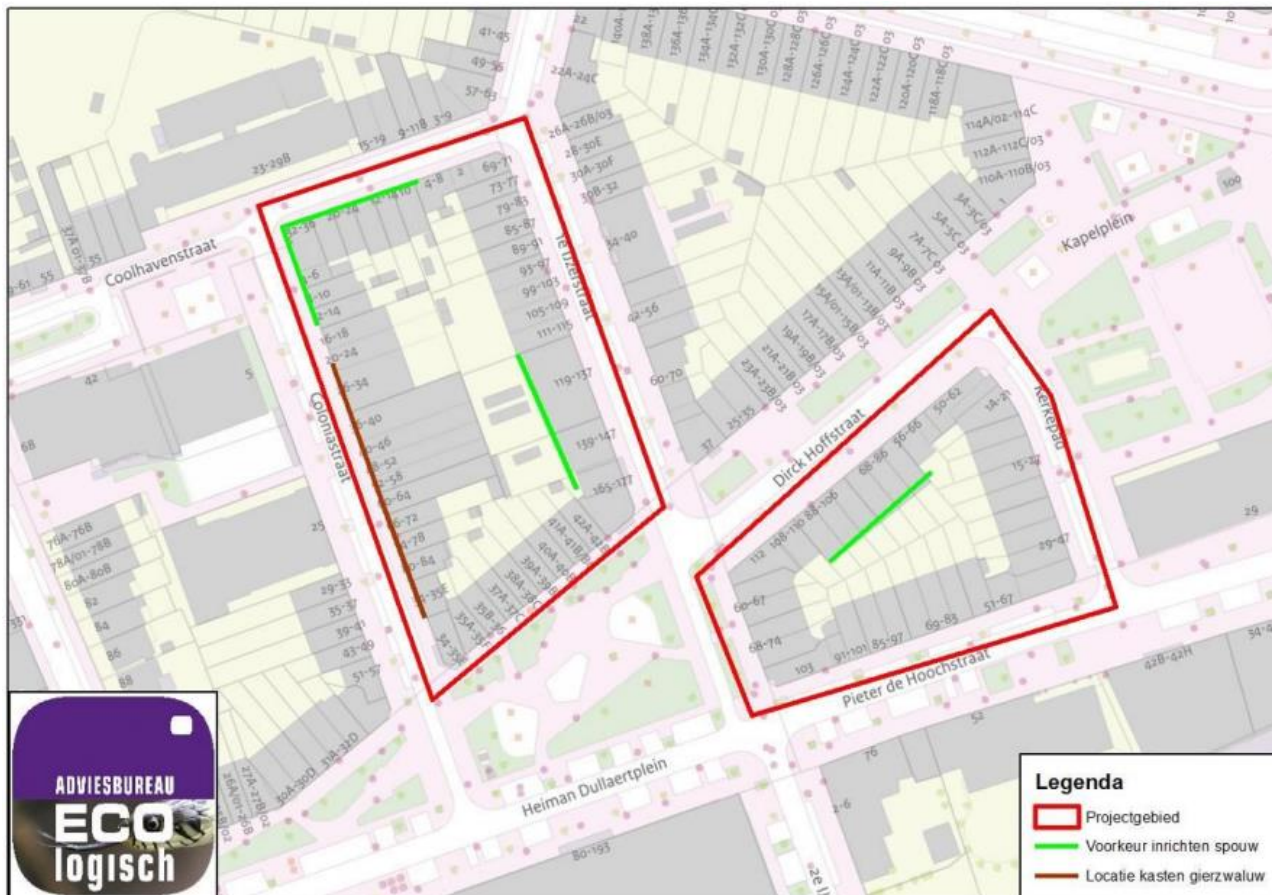
Afbeelding 7: Kapiteinsbuurt 79 richting zuid



Afbeelding 8: Kapiteinsbuurt 109 richting noord



Appendix II Locaties voor permanente voorziening in de spouw



Figuur 2 Gewenste locaties voor permanente voorzieningen in spouw

Appendix III IJzerblok met het te renoveren deel in het rood gearceerd



Figuur 3 het plangebied IJzerblok met rood gearceerd het te renoveren deel.



Appendix IV Energie labels huidige gebouwen

StraatNaam	HuisNummer	HuisNumr	Huisnumr	PostCode	Plaats	Afgemeld	EnergieLabel_huidig
1e Ijzerstraat	169			3024XR	Rotterdam	1.42	C
1e Ijzerstraat	101			3024XP	Rotterdam	1.57	C
1e Ijzerstraat	111			3024XR	Rotterdam	1.55	B
1e Ijzerstraat	105			3024XP	Rotterdam	1.55	A
1e Ijzerstraat	107			3024XP	Rotterdam	1.57	C
1e Ijzerstraat	113			3024XR	Rotterdam	1.65	B
1e Ijzerstraat	165			3024XR	Rotterdam	1.48	B
1e Ijzerstraat	167			3024XR	Rotterdam	1.72	F
1e Ijzerstraat	171			3024XR	Rotterdam	1.15	C
1e Ijzerstraat	173			3024XR	Rotterdam	1.52	C
1e Ijzerstraat	175			3024XR	Rotterdam	1.99	E
1e Ijzerstraat	177			3024XR	Rotterdam	1.73	C
1e Ijzerstraat	69			3024XP	Rotterdam	2.21	E
1e Ijzerstraat	77			3024XP	Rotterdam	2.02	C
1e Ijzerstraat	75			3024XP	Rotterdam	1.67	C
1e Ijzerstraat	93			3024XP	Rotterdam	1.39	B
1e Ijzerstraat	95			3024XP	Rotterdam	1.68	C
1e Ijzerstraat	97			3024XP	Rotterdam	1.60	D
1e Ijzerstraat	99			3024XP	Rotterdam	1.55	B
Coloniastraat	84			3024TC	Rotterdam	1.95	D
Coloniastraat	82			3024TC	Rotterdam	2.48	C
Coloniastraat	74			3024TC	Rotterdam	2.14	F
Coloniastraat	78			3024TC	Rotterdam	1.78	C
Coloniastraat	12			3024TB	Rotterdam	1.93	B
1e Ijzerstraat	103			3024XP	Rotterdam	2.22	D
1e Ijzerstraat	109			3024XP	Rotterdam	2.08	C
1e Ijzerstraat	115			3024XR	Rotterdam	1.82	C
1e Ijzerstraat	71			3024XP	Rotterdam	1.81	C
1e Ijzerstraat	73			3024XP	Rotterdam	1.71	E
Coloniastraat	44			3024TC	Rotterdam	1.93	E
1e Ijzerstraat	85			3024XP	Rotterdam	1.86	B
Coloniastraat	76			3024TC	Rotterdam	1.56	B
1e Ijzerstraat	83			3024XP	Rotterdam	1.82	C
1e Ijzerstraat	81			3024XP	Rotterdam	1.79	C
1e Ijzerstraat	79			3024XP	Rotterdam	1.60	D
1e Ijzerstraat	87			3024XP	Rotterdam	2.28	C
Coloniastraat	62			3024TC	Rotterdam		
1e Ijzerstraat	89			3024XP	Rotterdam	1.94	C
1e Ijzerstraat	91			3024XP	Rotterdam	1.97	C
Coloniastraat	14			3024TB	Rotterdam	1.79	F
Coloniastraat	60			3024TC	Rotterdam		
Coloniastraat	10			3024TB	Rotterdam	1.60	E
Coloniastraat	26			3024TC	Rotterdam	2.07	D
Coloniastraat	22			3024TC	Rotterdam	1.76	C
Coloniastraat	24			3024TC	Rotterdam	1.77	D
Coloniastraat	16			3024TB	Rotterdam	1.77	D
Coloniastraat	28			3024TC	Rotterdam	1.77	D
Coloniastraat	56			3024TC	Rotterdam	1.93	E
Coloniastraat	34			3024TC	Rotterdam	1.77	C
Coloniastraat	36			3024TC	Rotterdam	1.92	D
Coloniastraat	38			3024TC	Rotterdam	1.80	C
Coloniastraat	46			3024TC	Rotterdam	1.45	C
Coloniastraat	48			3024TC	Rotterdam	1.93	E
Coloniastraat	50			3024TC	Rotterdam	1.82	C
Coloniastraat	8			3024TB	Rotterdam	1.95	C
Coloniastraat	58			3024TC	Rotterdam	1.89	C
Coloniastraat	6			3024TB	Rotterdam	2.20	E
Coolhavenstraat	10			3024TG	Rotterdam	1.84	C
Coolhavenstraat	32			3024TG	Rotterdam		
Coolhavenstraat	12			3024TG	Rotterdam	1.71	C
Coolhavenstraat	6			3024TG	Rotterdam		
Coolhavenstraat	20			3024TG	Rotterdam	1.53	D
Coolhavenstraat	14			3024TG	Rotterdam	1.97	E
Coolhavenstraat	16			3024TG	Rotterdam	1.97	E
Coolhavenstraat	2			3024TG	Rotterdam	2.04	E
Coolhavenstraat	18			3024TG	Rotterdam	1.55	E
Coolhavenstraat	30			3024TG	Rotterdam	1.73	D
Coolhavenstraat	22			3024TG	Rotterdam	1.86	F
Coolhavenstraat	24			3024TG	Rotterdam	1.63	C
Coolhavenstraat	26			3024TG	Rotterdam	1.77	E
Coolhavenstraat	28			3024TG	Rotterdam	1.53	C
Coolhavenstraat	36			3024TG	Rotterdam	1.49	C



Appendix V BENG berekeningen

Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen									
appartementen	energiebehoefte ¹⁾		primaire fossiele energie ²⁾			hernieuwbaar ³⁾		risc. oververh.	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG _{totf}	eis	resultaat		
Hele gebouw	65,00	63,73 ✓	50,00	47,01 ✓	84,44	40,0	52,8 ✓		
BG-1e_U-N.0.A (XL) as A-B, west	65,00	62,35	50,00	44,42	79,75	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as B-C, west	65,00	64,50	50,00	45,63	82,02	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as C-D, west	65,00	64,33	50,00	45,54	81,84	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as J-K, west	65,00	62,66	50,00	44,58	80,07	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as K-L, west	65,00	65,16	50,00	46,01	82,72	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as L-M, west	65,00	62,70	50,00	44,61	80,12	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as M-N, west	65,00	78,99	50,00	53,79	97,21	40,0	53,1	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as O-P, west	65,00	79,69	50,00	54,21	98,00	40,0	53,2	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.C (XL) as 4-5, noord	65,00	66,51	50,00	48,88	87,80	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.C (XL) as 5-6, noord	65,00	65,27	50,00	48,19	86,52	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as 6-8, noord	65,00	66,17	50,00	46,58	83,79	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as 8-9, noord	65,00	59,87	50,00	42,90	76,97	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as 9-10 noord	65,00	60,99	50,00	43,54	78,15	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as P-O, oost	65,00	59,02	50,00	42,39	76,02	40,0	52,7	voldoet ✓	A+



Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen									
appartementen	energiebehoefte		primaire fossiele energie			hernieuwbaar		risc. oververh.	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG	eis	resultaat	resultaat	
BG-1e_U-N.0.B (XL) as O-N, oost	65,00	61,66	50,00	43,89	78,80	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.B (XL) as N-M, oost	65,00	58,89	50,00	42,32	75,88	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as M-L+K-J, oost	65,00	60,45	50,00	43,29	77,66	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as L-K, oost	65,00	63,16	50,00	44,83	80,52	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as D-C, oost	65,00	59,96	50,00	43,01	77,14	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as C-B, oost	65,00	62,57	50,00	44,49	79,90	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
BG-1e_U-N.0.A (XL) as B-A, oost	65,00	61,04	50,00	43,63	78,28	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG_U-N.0.F (M) NW	65,00	68,53	50,00	56,82	101,82	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG_U-N.0.F (M) NO	65,00	69,08	50,00	57,02	102,19	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG_U-N.0.F (M) ZO	65,00	69,66	50,00	56,58	101,38	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
BG_U-N.0.F (M) ZW	65,00	68,97	50,00	56,39	101,01	40,0	52,6	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.1.F (M) NW	65,00	57,59	50,00	50,04	89,16	40,0	52,3	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.1.F (M) ZW	65,00	58,24	50,00	50,31	89,68	40,0	52,4	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.1.F (M) ZO	65,00	60,20	50,00	51,05	91,04	40,0	52,4	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.1.F (M) NO	65,00	58,66	50,00	50,38	89,80	40,0	52,4	voldoet ✓	A+
3e_U-N.1.F (M) NW	65,00	76,19	50,00	60,55	108,70	40,0	52,8	voldoet ✓	A
3e_U-N.1.F (M) ZW	65,00	78,09	50,00	61,43	110,35	40,0	52,8	voldoet ✓	A
3e_U-N.1.F (M) ZO	65,00	78,05	50,00	61,25	110,03	40,0	52,8	voldoet ✓	A
3e_U-N.1.F (M) NO	65,00	76,97	50,00	60,75	109,07	40,0	52,8	voldoet ✓	A
1e-2e_U-N.2.N (M) as D-G, west	65,00	50,24	50,00	43,97	77,96	40,0	52,1	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.2.N (M) as G-J, west	65,00	50,18	50,00	43,93	77,88	40,0	52,1	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.N (M) as D-G, west	65,00	54,80	50,00	46,64	82,93	40,0	52,2	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.N (M) as G-J, west	65,00	54,75	50,00	46,60	82,85	40,0	52,2	voldoet ✓	A+
1e_U-N.2.M (L), hoek NW	65,00	65,50	50,00	48,28	86,71	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.M (L), hoek NW	65,00	66,80	50,00	48,75	87,58	40,0	52,8	voldoet ✓	A+



Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen

appartementen	energiebehoefte		primaire fossiele energie			hernieuwbaar		risc. oververh.	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG	eis	resultaat	resultaat	
3e_U-N.2.M (L), hoek NW	65,00	69,04	50,00	50,07	90,03	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
1e_U-N.1.E (S)	65,00	36,37	50,00	57,52	100,70	40,0	51,3	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.1.D (XL), hoek NO	65,00	65,24	50,00	48,28	86,47	40,0	52,6	voldoet ✓	A+
3e_U-N.1.D (XL), hoek NO	65,00	66,32	50,00	49,92	89,57	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
1e-3e_U-N.1.D (XL) as Q-P	65,00	50,03	50,00	43,77	77,61	40,0	52,1	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.2.N (M) as D-G, oost	65,00	49,20	50,00	43,73	77,50	40,0	52,0	voldoet ✓	A+
1e-2e_U-N.2.N (M) as G-J, oost	65,00	49,14	50,00	43,69	77,42	40,0	52,0	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.N (M) as D-G, oost	65,00	53,79	50,00	46,39	82,45	40,0	52,2	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.N (M) as G-J, oost	65,00	53,74	50,00	46,34	82,37	40,0	52,2	voldoet ✓	A+
1-2e_U-N.0.A (XL) as AA, oost	65,00	61,87	50,00	43,28	77,72	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
3-4e_U-N.2.L (M) as AA, oost	65,00	75,58	50,00	51,31	92,64	40,0	53,1	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.M (L) west buiten	65,00	56,43	50,00	44,28	79,32	40,0	52,6	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.L (M) west binnen	65,00	60,43	50,00	53,58	96,06	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.M (L) oost buiten	65,00	56,06	50,00	44,44	79,61	40,0	52,6	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.L (M) oost binnen	65,00	61,96	50,00	54,01	96,84	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.M (L) west buiten as M-P	65,00	62,70	50,00	47,94	86,12	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.M (L) west buiten as M-P	65,00	58,33	50,00	45,37	81,34	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
2e_U-N.2.M (L) oost binnen as M-P	65,00	63,16	50,00	54,25	97,29	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
2e-3e_U-N.2.M (L) oost buiten as M-P	65,00	56,45	50,00	44,69	80,07	40,0	52,6	voldoet ✓	A+
2e-3e_U-N.2.M (L) west binnen as M-P	65,00	67,02	50,00	55,67	99,86	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.M (L) west buiten	65,00	58,43	50,00	45,53	81,66	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.L (M) west binnen	65,00	63,18	50,00	55,20	99,03	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.M (L) oost buiten	65,00	57,34	50,00	45,25	81,12	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.L (M) oost binnen	65,00	64,69	50,00	55,59	99,78	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.M (L) oost binnen as M-P	65,00	67,55	50,00	56,81	102,06	40,0	52,8	voldoet ✓	A+
3e_U-N.2.M (L) west binnen as M-P	65,00	65,88	50,00	54,97	98,55	40,0	52,7	voldoet ✓	A+



Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen									
appartementen	energiebehoefte		primaire fossiele energie			hernieuwbaar		risc. oververh.	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG	eis	resultaat	resultaat	
2e-3e_U-N.2.M (L) as 3-6	65,00	59,28	50,00	41,02	73,47	40,0	52,6	voldoet ✓	A++
2e-3e_U-N.2.M (L) as 6-10	65,00	58,28	50,00	47,52	85,46	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
2e-3e_U-N.2.M (L) as 8-10	65,00	48,13	50,00	46,67	83,03	40,0	52,3	voldoet ✓	A+
4e_U-N.4.T (M) west buiten	65,00	73,66	50,00	51,30	92,36	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
4e_U-N.4.S (L) west binnen	65,00	76,62	50,00	54,38	97,93	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
4e_U-N.4.T (M) oost buiten	65,00	73,02	50,00	51,17	92,09	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
4e_U-N.4.S (L) oost binnen	65,00	77,34	50,00	54,56	98,27	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.L (M)	65,00	75,62	50,00	51,32	92,84	40,0	53,2	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.M (L) hoek west	65,00	80,85	50,00	58,46	105,30	40,0	52,9	voldoet ✓	A
4e_U-N.2.M (L) as 3-6	65,00	71,00	50,00	48,63	87,56	40,0	52,9	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.M (L) as 6-10	65,00	76,17	50,00	58,80	106,37	40,0	53,2	voldoet ✓	A
4e_U-N.2.M (L) as 8-10	65,00	68,04	50,00	58,11	104,28	40,0	52,7	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.M (L) hoek oost	65,00	74,21	50,00	51,85	93,60	40,0	53,1	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.M (L) oost	65,00	61,20	50,00	56,48	100,68	40,0	52,4	voldoet ✓	A+
4e_U-N.2.L (M) oost	65,00	76,87	50,00	53,73	97,17	40,0	53,2	voldoet ✓	A+