



Zaaknummer : 01136551
Ons Kenmerk : ODH1492507
Datum : 03-09-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 12 mei 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Ringdijk 84 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 30 september 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.;
- de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag na bekendmaking tot en met 31 december 2030.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

- I. Exacte locaties aangetroffen verblijfplaatsen
- II. Alternatieve voorzieningen

Rechtsmiddelen

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



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (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 maand 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; en
 - 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 dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan' van 12 mei 2025.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 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. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon 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. Deze persoon:

(her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) 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.



7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en 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.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
 - a. voor tijdelijke voorzieningen: binnen twee weken na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning; en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing, vastgelegd in voorschriften 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor 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 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - b. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. indien de openingen, zoals genoemd onder sub b, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - d. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - e. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - f. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw/de bebouwing uit te sluiten;
 - g. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub e en f dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - h. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.



12. De tijdelijke en permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn gedurende de periode waarvoor ze worden ingezet. De voorzieningen worden minimaal één keer per jaar gecontroleerd om de functionaliteit te waarborgen. Indien blijkt dat de voorzieningen niet naar behoren functioneel zijn dienen deze zo snel mogelijk te worden hersteld, hierbij dient te worden voorkomen dat aanwezige vleermuizen worden verstoord. De tijdelijke voorzieningen moeten zich ten alle tijden buiten de invloedssfeer bevinden van de werkzaamheden.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd, en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen vrije beweging is verlaten.
14. De twintig permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Bij12) voor wat betreft hoogte, locatie, vrije aanvliegroute, oriëntatie en onderlinge afstand. Ook dienen zij een lengte van minimaal 80 centimeter te hebben. Dit betekent dat de voorzieningen verticaal geschakeld dienen te worden of dat een type voorziening gebruikt wordt dat conform het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) is. Hierbij geldt dat één voorziening op dezelfde oriëntatie geplaatst dient te worden als de huidige paarverblijfplaats, de andere drie voorzieningen dienen verspreid op verschillende oriëntaties gerealiseerd te worden.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit 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.
- 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.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheids termijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.



Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer 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.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 12 mei 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. De aanvraag betreft sloop- nieuwbouwwerkzaamheden, gelegen aan Ringdijk 84 te Rotterdam met DSO-nummer 20250512 00348 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2029. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 30 september 2029.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- Het verzoek, DSO, kenmerk: 20250512 00348 000, 12 mei 2025 (ODH1384859);
- 000-Bijlage II A4116-03 Rapport quickscan Wnb - Ringdijk 84, Rotterdam_v2.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03/KMI/qs1, 11 juli 2023 (ODH1384853);
- 000-Bijlage III A4116-03 Rapport nader onderzoek Wnb - Ringdijk 84, Rotterdam_v1.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03/KMI/no1, 20 september 2023 (ODH1384849);
- 000-A4116-03 Activiteitenplan - Ringdijk, Rotterdam_v1.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03/BHO/act1, 12 mei 2025 (ODH1384847);
- 000-Bijlage IV A4116-03. Notitie Rode Lijstsoorten - Ringdijk 84, Rotterdam_v1.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03/DHU/not1, 28 april 2025 (ODH1384851);
- 000-Bijlage I 1.6.2.1 Asbestinventarisatie Ringdijk 84 Rotterdam. def.pdf.pdf, SGS Search Ingenieursbureau B.V., RFI-20-00002640-SI, 24 april 2020 (ODH1384855);
- 000-A4116-03 Advies mitigerende maatregelen - Ringdijk, rotterdam_v1.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03/JHO/not1, 8 december 2023 (ODH1384857);
- 001-A4116-03 Logboek Mitigatie en ecologische begeleiding vleermuiskasten_v1.pdf, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A4116-03, 27 mei 2025 (ODH1436834);

Daarnaast hebben wij ambtshalve de volgende gegevens betrokken bij onze beoordeling:

- Wethoudersbrief, Gemeente Rotterdam, kenmerk: M2409-1837 24bo008157, 25 oktober 2024

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

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

Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 27 mei 2025 met zes weken verlengd.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In de Omgevingsregeling zijn naast algemene ook specifieke indieningsvereisten opgenomen waar een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan dient te voldoen. Ook hebben wij getoetst of de aangeleverde gegevens voldoende zijn voor de voorbereiding van de beschikking en het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag.



Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten en voldoende informatie bevat voor een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de flora- en fauna-activiteit op de betrokken beschermde soort(en).

Bevoegd gezag

De flora- en fauna-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 Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft participatie plaatsgevonden.

Inwerkingtreding

Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen is in voorschrift 10 geborgd dat, de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten, maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die omkeerbaar zijn. Dit zijn maatregelen die weer verwijderd kunnen worden, waardoor de verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaatsen.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow, waarin is opgenomen dat het verboden is om aangewezen flora- en fauna-activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In het Bal worden deze flora- en fauna-activiteiten benoemd en zijn de beschermingsregimes opgenomen voor inheemse planten en dieren. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Het tweede regime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. De aanvraag is tevens getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.



Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. 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 de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van 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 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Ringdijk 84 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Het kappen en snoeien van bomen;
- Het slopen van alle opstallen;
- Het bouwrijp maken van het terrein;
- Het uitgraven van een insteekhaven;
- Het uitgraven van grond voor een half-verdiepte parkeergarage;
- Het realiseren van appartementenblokken;
- Het woonrijp maken van wegen, parkeerplaatsen, park, voetpaden, tuinen.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2023 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de het plangebied gaan vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats verloren. De exacte locaties van de aangetroffen verblijfplaatsen zijn weergegeven in appendix I. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.



Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang '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.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- 000-Bijlage I 1.6.2.1 Asbestinventarisatie Ringdijk 84 Rotterdam. def.pdf.pdf, SGS Search Ingenieursbureau B.V., RFI-20-00002640-SI, 24 april 2020 (ODH1384855);

Samengevat gaat het om het volgende:

Het gebouw aan de Ringdijk 84 in Rotterdam is gebouwd in de jaren zeventig, een periode waarin het gebruik van asbesthoudende materialen in de bouw gangbaar was. Uit een uitgebreide asbestinventarisatie blijkt dat in en rondom het gebouw op grote schaal asbest aanwezig is. Het gaat om toepassingen in onder andere plafondplaten, convectoren, sandwichpanelen, vensterbanken, ontluchtingspijpen, kitranden en restanten plaatmateriaal. Deze materialen zijn verspreid over meerdere verdiepingen en panden, waarbij het in sommige gevallen gaat om oppervlakten van honderden vierkante meters. Een deel van het aangetroffen asbest is niet-hechtgebonden en beschadigd, wat betekent dat de vezels gemakkelijk kunnen vrijkomen. Dit vormt een direct risico voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw. Het pand wordt dagelijks gebruikt door mensen met een beperking, waardoor het risico op blootstelling aan schadelijke vezels extra zorgwekkend is. In diverse ruimten is bovendien sprake van verontreiniging boven systeemplafonds en op vloeren, waarvoor aanvullende risicobeoordelingen conform NEN 2991 zijn geadviseerd. Sommige ruimten, zoals de kruipruimte, mogen uitsluitend onder asbestcondities worden betreden. Het rapport stelt vast dat het gebouw niet geschikt is voor renovatie zonder sloop. Sloop is daarmee niet alleen een bouwkundige ingreep, maar een maatregel die noodzakelijk is om de risico's voor de volksgezondheid structureel weg te nemen.

Voor de nieuwbouw heeft gemeente Rotterdam op 30 september 2024 de Nota van Uitgangspunten 'Light' vastgesteld voor de herontwikkeling van Ringdijk 84. Deze goedkeuring is gebaseerd op meerdere ruimtelijke en programmatische overwegingen. De locatie, gelegen aan de Bergse Achterplas in Hillegersberg, wordt gezien als bijzonder geschikt voor woningbouw in het topsegment vanwege de groene, waterrijke omgeving en het beperkte aanbod van luxe appartementen in de wijk. De bestaande bebouwing is verouderd en wordt verlaten, waardoor herontwikkeling noodzakelijk en wenselijk is. Bij de verkoop van het perceel in 2022 zijn reeds bindende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de realisatie van circa 45 tot 55 appartementen. De ontwikkeling draagt bij aan differentiatie van het woningaanbod en bevordert doorstroming binnen de wijk, terwijl het ruimtelijk ontwerp aansluit bij het karakter van het plassegebied. De gemeentelijke goedkeuring is daarmee niet alleen een formele stap, maar ook een beleidsmatige bevestiging van de ambitie om op deze locatie een hoogwaardig woonmilieu te realiseren.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Vanwege de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Ringdijk 84 gaat vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats verloren. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.



Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan het gebouw gelegen op de Ringdijk 84. De nieuwbouwwerkzaamheden zijn locatiespecifiek omdat de locatie geschikt is om een hoogwaardig woonmilieu te ontwikkelen voor het topsegment vanwege de groene, waterrijke omgeving en het beperkte aanbod van luxe appartementen in de wijk.

Inrichting en werkzaamheden

In het gebouw zijn op veel verschillende plekken asbesthoudende materialen aangetroffen. Gezien de bouwperiode en de aard van de gebruikte materialen is het aannemelijk dat ook in de constructieve onderdelen, zoals muren en vloeren, asbest verwerkt is. Omdat deze elementen integraal onderdeel zijn van het gebouw en niet eenvoudig te vervangen zijn, ontbreekt een praktisch en veilig alternatief voor sanering zonder sloop. Daarnaast is asbest ook aanwezig aan de buitenzijde van het pand. Het verwijderen van deze materialen aan de gevels en dakranden kan leiden tot verstoring of zelfs vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, die zich in deze delen van het gebouw ophouden. Om deze reden zijn geen alternatieve methode beschikbaar en is volledige sloop de enige optie. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare periode(n) van de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

Conclusie

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

Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soort(en) niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. De gewone dwergvleermuis is een soort die het op landelijke schaal goed doet. In Nederland is deze vleermuis wijdverspreid en wordt hij niet als bedreigd beschouwd. De populatie is stabiel en de leefomstandigheden zijn over het algemeen gunstig. In Zuid-Holland is het beeld vergelijkbaar. Op lokaal niveau, in Rotterdam, is de soort goed vertegenwoordigd. In wijken als Schiebroek en Hillegersberg zijn in de afgelopen jaren honderden waarnemingen gedaan, wat wijst op een actieve en gezonde populatie. Omdat vleermuizen moeilijk waarneembaar zijn, ligt het werkelijke aantal dieren waarschijnlijk nog hoger. In de directe omgeving van het projectgebied zijn meerdere verblijfplaatsen vastgesteld. Hoewel de geplande werkzaamheden leiden tot een verlies van vijf verblijfplaatsen, zijn er voldoende alternatieven beschikbaar en worden er tijdens en na afloop alternatieve voorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd. Daarom is het niet aannemelijk dat deze ingreep de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis in gevaar brengt. Als gevolg van de werkzaamheden gaan vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.



Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan' van 12 mei 2025.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe. In deze beschikking zijn verder algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 27 mei 2025 zijn twintig tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 van Vivara Pro gerealiseerd. De voorzieningen zijn gerealiseerd aan de gevels van de volgende adressen:

- twee vleermuiskasten aan het hoofdgebouw van stadsboerderij De Wilgenhof;
- zes vleermuiskasten verdeeld over vijf woningen:
 - twee kasten aan Buitenzorg 2;
 - één kast aan Ringdijk 67;
 - één kast aan Ringdijk 70;
 - één kast aan Ringdijk 133;
 - één kast aan Schiebroeksingel 30;
- twaalf vleermuiskasten aan de kopgevels van drie flatgebouwen:
 - Van Bijnkershoekeweg 8 tot en met 138;
 - Van Bijnkershoekeweg 15 tot en met 85;
 - Van Bijnkershoekeweg 250;
 - Ringdijk 181.

In de permanente situatie worden twintig voorziening ingebouwd in de gevels van de nieuwbouw. Omdat er geen specificaties van de permanente voorzieningen zijn aangeleverd hebben wij in de voorschriften opgenomen dat de permanente voorzieningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) en dat de voorzieningen een lengte moeten hebben van minimaal 80 cm. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de actieve periode worden de zomer- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door exclusion flaps.

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 7° Celsius, een windkracht van maximaal 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 uiterlijk moet 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, rondschuim of compriband 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 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De tijdelijke voorzieningen mogen pas worden verwijderd nadat de permanente voorzieningen functioneel zijn. De permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn pas functioneel na een gewenningsperiode van drie maanden. Hierbij tellen enkel de maanden april tot en met oktober. Indien de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn mogen deze pas verwijderd worden buiten de kwetsbare periode, nadat de gewentijd voor de permanente voorzieningen is verstreken en nadat er door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorzieningen uit vrije wil zijn verlaten.

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er 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 gelden een aantal ontheffingen en omgevingsvergunning, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. In verband met de behandeltermijn van de aanvraag verlenen wij de omgevingsvergunning tot en met 31 december 2030.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking en is geldig tot en met 31 december 2030.



Appendices

Appendix I Exacte locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Appendix II Alternatieve voorzieningen



Figuur 1: Vleermuiskast aan noordwestgevel hoofdingang De Wilgenhof, rood omcirkeld.



Figuur 2: Vleermuiskast aan zuidoostgevel hoofdingang De Wilgenhof, rood omcirkeld.



Figuur 3: Vleermuiskasten aan de zuidoostgevel Buitenzorg 2, rood omcirkeld.



Figuur 4: Vleermuiskast aan de noordgevel Rindijk 67, rood omcirkeld.



Figuur 5: Vleermuiskast aan de noordgevel van Ringdijk 70, rood omcirkeld.



Figuur 6: Vleermuiskast aan de noordgevel van Ringdijk 133, rood omcirkeld.



Figuur 7: Vleermuiskast aan de zuidgevel van Schiebroeksesingel 30, rood omcirkeld.



Figuur 8: Vleermuiskasten aan de zuidgevel van Van Bijkershoekweg 8-138, rood omcirkeld.



Figuur 9: Vleermuiskasten aan de noordgevel van Van Bijkershoekweg 8-138, rood omcirkeld.



Figuur 10: Vleermuiskasten aan de noordgevel van Van Bijkershoekweg 15-85, rood omcirkeld.



Figuur 11: Vleermuiskasten aan de zuidgevel van Van Bijkershoekweg 15-85, rood omcirkeld.



Figuur 12: Vleermuiskasten aan de noordwestgevel van Van Bijkershoekweg 250, rood omcirkeld.



Figuur 13: Vleermuiskasten aan de noordoostgevel van Ringdijk 181, rood omcirkeld.