



Zaaknummer : 01137993
Ons Kenmerk : ODH1430397
Datum : 09-09-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 23 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 Stichting Aafje Thuiszorg Huizen Zorghotels. 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;
- het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen van de steenmarter (*Martes foina*), als bedoeld in artikel 11.54, eerste lid onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden van het zorgcomplex 'Aafje Meerweide' gelegen aan de Grote Hagen 98 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Stichting Aafje Thuiszorg Huizen Zorghotels;
- 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 vanaf de dag na bekendmaking tot en met 1 september 2030.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendix

I. Plangebied en omgeving

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 Aafje Meerweide te Rotterdam' van 19 augustus 2025 en de aanvullende informatie van 27 augustus 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;

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.



- e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
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 de voorzieningen in fase 1: uiterlijk twee weken na de inwerkingtreding van deze vergunning; en
 - b. voor de voorzieningen in fase 2: uiterlijk 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 het plangebied, vastgelegd in voorschrift 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing 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. de bebouwing 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 de bebouwing 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 7 graden 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 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. Voordat gestart kan worden met de sloopwerkzaamheden dient een ecologisch deskundige een controlebezoek uit te voeren en het plangebied te controleren op de aanwezigheid van de steenmarter, tussen zonopkomst en zonsondergang. De deskundige mag het plangebied natuurvrij verklaren wanneer de steenmarter niet meer aanwezig is alvorens de werkzaamheden starten. De werkzaamheden dienen voor zonsondergang van de dag dat het plangebied natuurvrij is verklaard aan te vangen. Indien de sloopwerkzaamheden langer dan één dag duren dient dit elke dag plaats te vinden totdat het plangebied in zijn geheel gesloopt is. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt een steenmarter waargenomen wordt dienen de werkzaamheden stil gelegd te worden en dient de ecologisch deskundige ingeschakeld te worden.
13. De locatie van de te plaatsen steenmarterkast, welke ingebouwd wordt in een van de bakken met heesters, dient bepaald te worden door de ecologische deskundige. De marterkast dient droog en vrij van tocht te zijn en met natuurlijke materialen zoals blad, stro en dergelijke worden gevuld.
14. De permanente voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis en de steenmarter functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van aanwezige gewone dwergvleermuis en de steenmarter dient te worden voorkomen.

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 onverwijd 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 23 mei 2025 hebben wij namens Stichting Aafje Thuiszorg Huizen Zorghotels een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. De aanvraag betreft het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden van het zorgcomplex 'Aafje Meerweide' gelegen aan de Grote Hagen 98 te Rotterdam met DSO-nummer 2025052300558. De werkzaamheden staan gepland te starten na vergunningverlening en duren naar verwachting twee en een half jaar. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Relevante documenten

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

- Activiteitenplan ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag voor de Meerweide te Rotterdam, Ecologisch adviesbureau Eceau, kenmerk: PRO-10H200702, 5 november 2020 (ODH1396838);
- Beschikking (wijziging) Wet natuurbescherming – Soortenbescherming, Omgevingsdienst Haaglanden, kenmerk: ODH128295, 13 december 2021 (ODH128295);
- Ecologische Quicksan Fase 2 Aafje Meerweide te Rotterdam, kenmerk: PRRO20250209, 28 februari 2025 (ODH1396830);
- Activiteitenplan Aafje Meerweide te Rotterdam, VanderHelm Milieubeheer B.V., 19 augustus 2025 (ODH1486712);
- Het verzoek, verzoeknummer: 20250523 00558 001, aangevuld op 20 augustus 2025 (ODH1486715);
- *E-mailbericht*, Re: ODH1403738 | 01137993 | Resultaten Aafje Meerweide - Najaar (afrondding), VanderHelm Milieubeheer B.V., 27 augustus 2025.

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 3 juni 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 geen 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 verblijfplaats(en) weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaats(en).

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.

De omgevingsvergunning is tevens aangevraagd voor de steenmarter, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IX, onder A bij de Ow (bij het Bal).

Paragraaf 11.2.4 van het Bal, met betrekking op de nationaal beschermde soorten, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor (nationaal beschermde) soorten een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.54, 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 beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen van de steenmarter.

Op grond van artikelen 8.74k en 8.74l 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 en artikel 8.74l, 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

De aanleiding tot het aanvragen van de omgevingsvergunning is het verlopen van de ontheffing met kenmerk 00599497-00010435 en het uitlopen van de werkzaamheden. De werkzaamheden van fase 2 aan het zorgcomplex 'Aafje Meerweide' moeten nog worden uitgevoerd. Op 28 februari 2024 was een verlenging voor de hiervoor genoemde ontheffing aangevraagd. Echter was deze aanvraag niet op tijd om nog voor het verlopen van de ontheffing, namelijk op 1 maart 2024, een verlenging af te geven. Hierdoor is er in 2025 actualiserend onderzoek uitgevoerd en een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- sloop van de bebouwing behorend bij fase 2, zie appendix 1;
- nieuwbouw zorgcentrum.

De planning is om zo snel mogelijk na vergunningverlening het plangebied ongeschikt te maken en de werkzaamheden op te starten vanaf december.

In 2020 heeft in het gebied van fase 1 en fase 2 onderzoek plaats gevonden naar de gewone dwergvleermuis. Destijds zijn er drie zomerverblijfplaatsen aangetroffen. In 2025 heeft (opnieuw) een quickscan plaats gevonden, hieruit bleek ook de potentie voor de steenmarter. Vervolgens heeft in 2025 opnieuw nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de steenmarter binnen het plangebied. Het onderzoek naar de gewone dwergvleermuis is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Het onderzoek naar de steenmarter is uitgevoerd conform het Kennisdocument Kleine marterachtigen (2024). Het onderzoek is



uitgevoerd met behulp van drie cameravallen die in de periode juni tot eind juli op strategische locaties zijn geplaatst. Ook zijn er twee bezoeken uitgevoerd waarbij er het volledige plangebied op sporen en potentiële verblijfplaatsen van de steenmarter is gecontroleerd. Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de steenmarter voldoende in kaart zijn gebracht.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn wederom drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De locaties van de zomerverblijfplaatsen verschillen iets met de locaties van het onderzoek uit 2022, maar vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen is dit verklaarbaar. Tevens is er één paarverblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters voor 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.

Steenmarter

De steenmarter is op twee van de vier cameravallen waargenomen en tijdens de veldbezoeken ten behoeven van vleermuizen in het plangebied waargenomen. In het plangebied zijn twee hollen waargenomen, welke mogelijk door ratten gebruikt worden. Bij deze hollen stond een cameraval opgesteld. De steenmarter is hier echter niet waargenomen gedurende de 43 dagen dat de camera's geplaatst zijn, daarom is niet aannemelijk dat deze hollen gebruikt worden door de steenmarter. Aangegeven wordt dat het aannemelijk is dat de steenmarter die door het plangebied trekt, zijn verblijfplaats heeft in de omgeving van de tuinkerk (iets ten oosten van het plangebied). Op basis van de waarnemingen in het plangebied is het aannemelijk dat het plangebied onderdeel is van het territorium van de steenmarter. Echter wordt vanuit het voorzorgsprincipe er vanuit gegaan dat er in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, een rustplaats van de steenmarter aanwezig is. Met de geplande werkzaamheden gaat de verblijfplaats verloren. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, 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, en 8.74l, eerste lid aanhef en onder b, van het Bkl.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan Aafje Meerweide Te Rotterdam. Samengevat gaat het om het volgende:

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂ uitstoot.

Het huidige zorgcomplex voldoet niet meer aan de eisen die gesteld worden voor ouderen met een zorgvraag. Na reeds een interne bebouwing te hebben ondergaan, zijn de reële opties met behoud van het huidige gebouw redelijkerwijs nihil. De sloop en herbouw van het zorgcomplex de Meerweide vormt het meest gunstige en effectieve alternatief. De ontwikkeling draagt hoofdzakelijk bij aan het verbeteren en vergroten van de lokale en regionale zorgvoorzieningen, maar ook, al dan niet in mindere mate, aan gunstige effecten op het milieu en de volksgezondheid. De ontwikkeling wordt uitgevoerd in het kader van de volksgezondheid en om een dwingende reden van sociale aard.



De ontwikkeling is noodzakelijk, omdat de risico's in de toekomst toe gaan nemen doordat de staat van de bebouwing verder zal verslechteren en de zorgvraag blijft toenemen. De ingreep zal leiden tot nieuwe bebouwing met grotere capaciteit ten aanzien van de toenemende zorgvraag alsmede een stabiel binnenklimaat en met een hoger thermisch comfort, waarbij minder verwarming en verkoeling benodigd is en derhalve een beter energielabel behaald wordt. Dit zal resulteren in een verhoogd leef comfort en verduurzaming, alsmede bijdragen aan de volksgezondheid op grotere schaal en bijdragen aan de oplossing van de toekomstige zorgvraag. Daarnaast wordt rondom en tussen de nieuwe bebouwing een parkachtige structuur aangelegd waar ouderen kunnen wandelen en wat tevens effectief is tegen het toenemend optreden van hittestress gedurende warme perioden en hittegolven. Hiermee draagt de voorgenomen nieuwbouw bij aan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.

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 en de steenmarter, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het huidige zorgcomplex is verouderd en toe aan vernieuwing. 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 locatiespecifiek. Het betreft de sloop van bestaande bebouwing, waarna op die locatie een nieuwe zorginstelling gebouwd wordt. Met de sloop komt er plek voor de nieuwbouw van een nieuwe zorginstelling, een andere locatie is daarmee overbodig.

Inrichting en werkzaamheden

Gezien de slechte staat van de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen en daarmee het beoogde energiedoel en vernieuwing van het zorgcomplex te bereiken. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen verblijfplaatsen tevens verloren gaan. 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 en de steenmarter. De werkzaamheden zijn reeds gefaseerd, aangezien fase 1 reeds gesloopt is en wordt herbouwd. Een optimalere, meer gefaseerde planning is niet mogelijk.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de steenmarter 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 landelijke staat van instandhouding is gunstig. Als gevolg van de werkzaamheden gaan drie 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.

De steenmarter komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. De laatste jaren breidt de soort zich sterk uit in het zuiden van Rotterdam. Dit verklaart tevens waarom in de eerdere quickscan de soort was uitgesloten. Inmiddels wordt de steenmarter veelvuldig waargenomen in en om het park Twee Heuvels, en wordt de soort ook steeds vaker aangetroffen in bebouwd gebied in het zuiden van Rotterdam. Hieruit kan worden afgeleid dat de staat van instandhouding van de soort lokaal gunstig is. De landelijke staat van instandhouding van de steenmarter is niet bekend, maar de soort heeft als rode lijst status 'Thans niet bedreigd' en de soort laat qua landelijke atlasblokken aan waarnemingen ook een stijgende lijn zien².

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de steenmarter tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan Aafje Meerweide te Rotterdam' van 19 augustus 2025.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de steenmarter 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 drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Als uitwijkmogelijkheid voor de verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden zijn twaalf voorzieningen gerealiseerd binnen fase 1 van het project welke beschikbaar en functioneel zijn geacht op 8 juli 2025. Deze kasten dienen als uitwijkmogelijkheid tijdens de werkzaamheden van fase 2 (huidige aanvraag). De nieuwbouw uit fase 1 voorziet in drie alternatieven per verblijfplaats die verloren gaat als gevolg van de werkzaamheden, waardoor de mitigatiefactor drie in plaats van vier is. Middels een veldbezoek is in kaart gebracht dat er op zeer korte afstand van het plangebied gebouwen aanwezig zijn die geschikt zijn als alternatieve verblijfplaats door de aanwezigheid van stootvoegen, afstaande daktrimmen, ruimte onder gevelpannen, en dergelijke, die toegang bieden tot een achterliggende ruimte. De grote hoeveelheid reeds aanwezige alternatieven in de omgeving van het projectgebied, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden, maakt dat in dit geval dat de mitigatiefactor van drie afdoende is. In de permanente situatie worden twaalf voorzieningen aangeboden, waarvan vier bestaan uit toegankelijke spouwdelen (met een minimale afmeting van 80 centimeter hoog, bij 50 centimeter breed en 2 centimeter diep), vier kraamkasten (opgebouwd uit zes geschakelde kasten, zoals Unitura type VMPMK3, of vergelijkbaar en vier zomer- en paarvoorzieningen (opgebouwd uit twee verticaal geschakelde inbouwkasten, zoals Unitura type VMPM1s, of vergelijkbaar). Samen met de permanente voorzieningen in fase 1 worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden 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 7° Celsius, een windkracht van maximaal 4 Bft

² <https://www.verspreidingsatlas.nl/8496122#>
ODH1430397



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).

Steenmarter

Hoewel het niet zeker is dat de steenmarter een verblijfplaats in het plangebied heeft wordt er zekerheidshalve een alternatieve verblijfplaats gerealiseerd in de permanente situatie. Voor de tijdelijke situatie wordt er vanuit gegaan dat de steenmarter gebruik maakt van alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving. Er worden meerdere borders met kruiden en struiken aangeplant, waar de steenmarter zich langs kan verplaatsen. Ook sluit het aan te leggen groen aan op bomenrijen en struikgewas in de omgeving, om de verbinding met omliggende (potentiële) foerageergebieden en verblijfplaatsen te verbeteren. Om de steenmarter een permanente verblijfplaats te bieden binnen het projectgebied, wordt één speciale steenmarterkast van het type MRTT1 geplaatst in het plangebied. Deze kast heeft twee in- en uitgangen en wordt ingebouwd in een van de bakken waar heester geplaatst wordt. De kast zal bedekt worden met de heester waarbij minimaal 50cm groen rondom de kast aanwezig is. De locatie dient bepaald te worden door de ecologisch deskundige, daarnaast dient de steenmarterkast droog en vrij van tocht te zijn en met natuurlijke materialen zoals blad, stro en dergelijke worden gevuld, dit is opgenomen in de voorschriften.

Gezien de steenmarter niet in de bebouwing is waargenomen en de activiteit enkel ziet op het slopen- en realiseren van nieuwbouw achten wij het niet noodzakelijk dat het gebouw ongeschikt gemaakt moet worden door het plaatsen van marterverjagers. Voordat gestart kan worden met de sloopwerkzaamheden dient een ecologisch deskundige een controlebezoek uit te voeren en het plangebied te controleren op de aanwezigheid van de steenmarter, tussen zonsopkomst en zonsondergang. De deskundige mag het plangebied natuurvrij verklaren wanneer de steenmarter niet meer aanwezig is alvorens de werkzaamheden starten. De werkzaamheden dienen voor zonsondergang van de dag dat het plangebied natuurvrij is verklaard aan te vangen. Indien de sloopwerkzaamheden langer dan één dag duren dient dit elke dag plaats te vinden totdat het plangebied in zijn geheel gesloopt is, dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Op deze manier wordt geborgd dat de steenmarter niet gedood wordt door de werkzaamheden. Daarnaast is voorgesteld dat indien er een steenmarter binnen het plangebied aanwezig is, dan moet voorkomen worden dat het aanwezige individu door de werkzaamheden wordt gedood. In de voorschriften hebben wij dit aangescherpt naar als er een steenmarter in het plangebied wordt waargenomen ten tijden van de werkzaamheden, dienen de werkzaamheden stil gelegd te worden en dient contact opgenomen te worden met de ecologisch deskundige. Tevens wordt met zorg en beleid gewerkt te worden ter plaatse van de te slopen bebouwing, opgestapelde materialen en het aanwezige groen.

Cumulatieve effecten

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 gelden een aantal ontheffing(en) en/of



omgevingsvergunning(en), die mogelijk betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikking(en) met kenmerk ODH791806 en kenmerk ODH1172120. In deze beschikkingen zijn respectievelijk drie en twee zomerverblijfplaatsen aangetroffen, waarvoor gecompenseerd wordt middels tijdelijk en permanente kasten. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikkingen op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie. Er zijn geen werkzaamheden bekend in de omgeving van het projectgebied waarbij voortplantings- of rustplaatsen van de steenmarter verloren gaan. Derhalve kan worden uitgesloten dat er als gevolg van onderhavige werkzaamheden sprake is van cumulatieve effecten voor de steenmarter.

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 en de steenmarter.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op 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>.

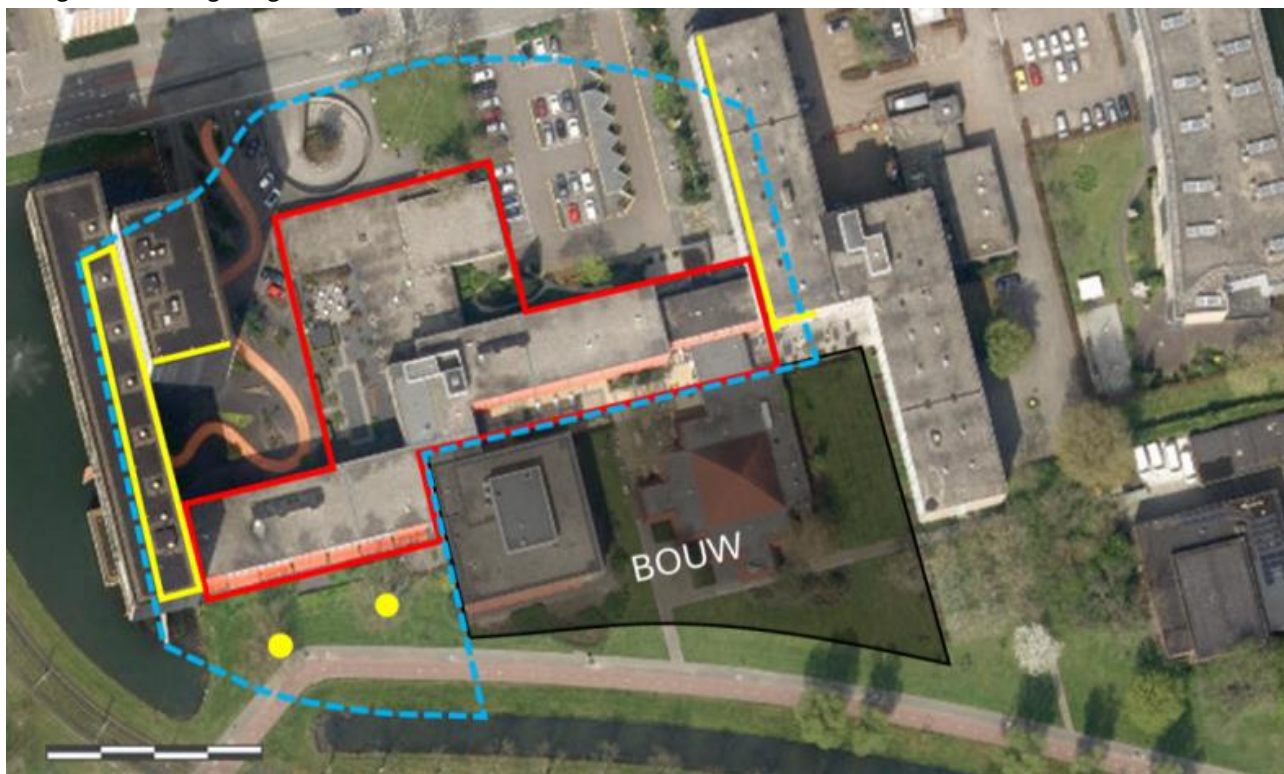
Conclusie

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 1 september 2030.



Appendix

I. Plangebied en omgeving



Projectgebied is weergegeven binnen de rode lijn, het huidige bouwterrein binnen een zwart vlak en de invloedssfeer van de toekomstige werkzaamheden binnen een blauw stippelkader. De gele lijnen en punten geven elementen weer waar binnen potentie is voor beschermde soorten, binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.