



Zaaknummer : 01130103
Ons Kenmerk : ODH1462896
Datum : 02-12-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 20 februari 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 VKG V.O.F. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) 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 ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) 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 renovatiewerkzaamheden en nieuwbouw aan de Delftsestraat 21- 23, 25, 27- 29 en 33 en Delftseplein 38- 39 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 31 juli 2025 tot en met 31 juli 2028.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan VKG V.O.F.;
- 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 15 april 2026 tot en met 31 juli 2029.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

- I plangebied
- II locatie aangetroffen functies
- III locaties tijdelijke 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 Delftsestraat Rotterdam in hoofdstuk vijf en zes' van 9 december 2024' en de gegevens van 'Aanvulling omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Delftsestraat 23 Rotterdam' van 22 september 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 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.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de ruige 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 in de ochtend te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw 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.



11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de ruige dwergvleermuis 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 de ruige dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
12. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn;
 - b. de gewenningsperiode voor paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van één maand, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. de tijdelijke voorzieningen mogen verwijderd worden:
 - i. binnen de looptijd van ontheffing; en
 - ii. onder ecologische begeleiding; en
 - iii. buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd; en
 - iv. wanneer de voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift drie.
13. In de permanente situatie dient één alternatieve voorziening zo veel mogelijk op dezelfde locatie gerealiseerd te worden als de oorspronkelijke paarverblijfplaats. De andere drie alternatieve voorzieningen dienen verspreid over het plangebied gerealiseerd te worden, met meerdere oriëntatiepunten aan verschillende gevelzijden, conform het meest recente Kennisdocument Ruige dwergvleermuis van BIJ12.

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 20 februari 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. Op 1 september 2025 hebben wij hier een aanvulling op ontvangen. De aanvraag is ingediend namens VKG V.O.F. De aanvraag betreft renovatiewerkzaamheden aan en nieuwbouw van twee lagen op de kantoorgebouwen, gelegen aan de Delftsestraat 21- 23, 25, 27- 29 en 33 en Delftseplein 38- 39 te Rotterdam met DSO-nummers 2025022001874 en 20250220 01874 001 (aanvulling). Het plangebied is weergegeven in appendix I. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 januari 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 juli 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 31 juli 2025 tot en met 31 juli 2028.

Relevante documenten

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

- Aanvulling omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Delftsestraat 23 Rotterdam, Sweco, kenmerk 01130103, 22 september 2025 (ODH1520560);
- Activiteitenplan Delftsestraat Rotterdam – ruige dwergvleermuis publiceerbaar, verzoeknummer 20250220 01874 000, 20 februari 2025 (ODH1310626);
- Activiteitenplan Delftsestraat Rotterdam, Econsultancy, rapportnummer 26256.001, 9 december 2024 (ODH1310620);
- Asbestinventarisatierapport Delftsestraat diverse panden Delftsestraat 9, 21, 23, 25, 27, 29 en 33 te Rotterdam, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer 190726-A02, 13 augustus 2020 (ODH1310624);
- Asbestinventarisatierapport Delftsestraat diverse panden Delftseplein 36, 37, 38 en 39 te Rotterdam, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer 190726-A01, 12 mei 2020 (ODH1310622);
- Delftsestraat 21 voorgevel 1957, Architectenbureau Hooijkaas en van Veen, 11 maart 1960 (ODH1520546);
- Delftsestraat 21 voorgevel 1964, 23 september 2025 (ODH1520550);
- Flora- en faunatoets t.b.v. het Bestemmingsplan Schiekadeblok, gemeente Rotterdam, projectcode NL.IMRO.0599.BP1108Schiekadebl, 12-04-2022 (ODH1310616);
- Nader onderzoek ecologie Schiestraat (Schiekadeblok) Rotterdam, rapportnummer 13955.038 D1, 12 juli 2023 (ODH1310618).

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

- Nationale energieatlas.

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 28 maart 2025 met zes weken verlengd.



Volledigheid aanvraag

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.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 26 augustus 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 23 september 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.

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.

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 ruige 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. De ruige dwergvleermuis is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

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 ruige dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis.

Op grond van 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.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

VKG V.O.F. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Delftsestraat 21- 23, 25, 27- 29 en 33 en Delftseplein 38- 39 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Isoleren van de spouw van binnenuit;
- Vervanging gevelvoegwerk;
- Isoleren vloerdelen boven buitenlucht;
- Isoleren bestaande gevels aan de binnenkant bij Warmond en Hotel Metro;
- Vervanging bestaand enkelglas door nieuw HR++ glas of monumentenglas;
- Vervanging of herstel van niet monumentale kozijnen waar nodig;
- Nieuwbouw conform huidige bouwvoorschriften;
- Vervanging radiatoren en distributieleidingen;
- Vervanging verlichting door LED verlichting;
- Aanbrengen verlichtingsregeling;
- Reiniging van het metselwerk;
- Herstellen of vervangen van de kozijnen;
- Verwijderen ventilatieopening;
- Herstel van stuc en pleisterwerk;
- Vervanging van de zonwering;
- Herstel van het schilderwerk.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2021 en 2022 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2022 en 2023 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid de ruige 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 ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In één van de ventilatieopeningen onder het raam op de tweede verdieping in het gebouw aan de Delftsestraat 23 in Rotterdam, is één paarverblijfplaats aanwezig. De exacte locatie is weergegeven in Appendix II. Met de geplande werkzaamheden gaat deze verblijfplaats 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.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan Delftsestraat Rotterdam en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Asbestinventarisatierapport Delftsestraat diverse panden Delftsestraat 9, 21, 23, 25, 27, 29 en 33 te Rotterdam (ODH1310624); en
- Asbestinventarisatierapport Delftsestraat diverse panden Delftseplein 36, 37, 38 en 39 te Rotterdam (ODH1310622).



Samengevat gaat het om het volgende:

Energietransitie

Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs, dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. In het landelijke Klimaatakkoord is daarom afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Een verplichting die hieruit voortkomt, is de landelijke verplichting voor kantoorgebouwen om per 1 januari 2023 een geldig label met een maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 225 kWh per m² per jaar te hebben. Dit komt overeen met energielabel C. Het huidige energielabel van het pand is G.. Door de renovatie verbetert het energielabel naar een energielabel A. Verder zorgt de renovatie ervoor dat het gebouw geschikt wordt voor het verwarmen op lage temperatuur. De geplande werkzaamheden dragen hiermee 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 openbaar belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart.

Vocht en tocht

De complexen binnen het plangebied zijn verouderd en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. De gebouwgebruikers ervaren vocht- en tochtproblemen. Vocht en tocht veroorzaken schimmels in de kantoorpanden. Door de isolatie en ventilatie te verbeteren, kunnen deze vocht- en tochtproblemen worden verholpen en kan een gezonde en veiligere werkomgeving worden gecreëerd. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

Asbest

Bij de aanvraag zijn asbestinventarisatierapporten gevoegd. In verschillende delen van het pand is asbesthoudend materiaal aangetroffen, waaronder asbest van risicoklasse 2 en 2a (hoog risico). Er is in het pand in ieder geval in de afdichting, de steunpilaar op de begane grond en in de vensterbanken asbest aangetroffen.

Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van gebruikers. Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het renoveren van de woningen en het saneren van de asbest is in het belang van de volksgezondheid.

De voorgenomen ontwikkeling omvat dus werkzaamheden, die in het belang zijn van de volksgezondheid, veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. De ruige dwergvleermuis is in Rotterdam een algemeen voorkomende soort. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat er één paarverblijfplaats verloren.

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 ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het doel is om het bestaande pand zoveel mogelijk te behouden en in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Bovenop het pand komen twee extra bouwlagen, waarbij het dak een tuin en waterbergende functie krijgt. Door de werkzaamheden verdwijnt er één paarverblijfplaats permanent. 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 renovatiewerkzaamheden.



Inrichting en werkzaamheden

Alternatieven zijn het behoud van het pand in de huidige staat, sloop in combinatie met nieuwbouw, het enkel vervangen van het glas of behoud van de verblijfplaats tijdens de renovatie. Behoud van het pand in de huidige staat is geen alternatief. Er vinden geen verbeteringen plaats waardoor het kantoorpand voldoet aan de wettelijke eisen. Sloop in combinatie met nieuwbouw heeft een langere doorlooptijd en zorgt er eveneens voor dat de oorspronkelijke verblijfplaats verdwijnt. Daarbij is zowel dit alternatief als het alternatief van behoud in de huidige staat in strijd met het beleid van de gemeente Rotterdam om de cultuurhistorische waarden terug te brengen en de panden duurzaam te renoveren. Het enkel vervangen van de aanwezige ramen is een alternatief waardoor er geen verstoring tijdens de renovatie optreedt. Dit is echter niet mogelijk, omdat de kozijnen aan vervaging toe zijn. De oorspronkelijke verblijfplaats kan niet behouden blijven. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste wordt de oude historische gevel weer hersteld. De ventilatieopening is geen onderdeel van de oorspronkelijke gevel en zal daardoor verdwijnen. Daarnaast zorgt de plaatsing van de nieuwe kozijnen conform de huidige bouwregels ervoor, dat het ventilatiegedeelte verloren gaat.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de ruige dwergvleermuis 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 ruige 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 ruige 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 ruige dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Hoewel veel gegevens over verspreiding en habitat ontbreken, zijn er geen aanwijzingen voor achteruitgang. De staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis is landelijk matig ongunstig (referentiejaar 2018). In de periode van 2015 - 2019 liet de soort landelijk een matige toename zien. De soort wordt niet als bedreigd beschouwd. Regionaal, in Zuid-Holland, is de staat van instandhouding onbekend door een gebrek aan data over populatie, verspreiding en trend. Er zijn echter ook regionaal geen signalen van achteruitgang, wat wijst op een vermoedelijk stabiele situatie.

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de ruige dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaats in het plangebied maakt 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 ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan Delftsestraat Rotterdam' van 9 december 2024 en 'Nader onderzoek ecologie Schiestraat (Schiekadeblok) Rotterdam' van 12 juli 2023.



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 ruige 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).

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Op 1 september 2025 zijn vier tijdelijke vleermuiskasten van Bats & Birds van het type Mark gerealiseerd aan de gevels van het gebouw aan de Delftsestraat 19. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix III. In de permanente situatie worden vier paarverblijfplaatsen ingebouwd in de gevel van de Delftsestraat 23 conform het meest recente Kennisdocument Ruige dwergvleermuis van BIJ12. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de actieve periode wordt de paarverblijfplaats 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 het aanbrengen van rugvulling/schuimrubber, toepassing van exclusion flaps en het oplichten in combinatie met het dichtzetten van loodslabben.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de ruige dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° 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 uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. Aangegeven wordt dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt met behulp van het aanbrengen van rugvulling/schuimrubber en het toepassen van exclusion flaps in combinatie met het oplichten en dichtzetten van de aanwezige loodslabben. Enkel 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 Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

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 invloedsfeer bevinden van de werkzaamheden. Tot slot is, omdat de permanente situatie nog niet bekend is, hier aanvullend voorschrift 13 over opgenomen.

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 gelden een aantal ontheffingen en een omgevingsvergunning, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de ruige dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de ruige dwergvleermuis



minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de ruige 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 de ruige dwergvleermuis. In verband met de behandeltermijn van de aanvraag verlenen wij de omgevingsvergunning tot en met 31 juli 2028.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de ruige 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 15 april 2026 tot en met 31 juli 2028.



Appendix I - Plangebied



Afbeelding 1 - Luchtfoto plangebied. Bron: Activiteitenplan Delftsestraat Rotterdam, Econsultancy, rapportnummer 26256.001, 9 december 2024 (ODH1310620).

Appendix II – Locatie aangetroffen functies ruige dwergvleermuis

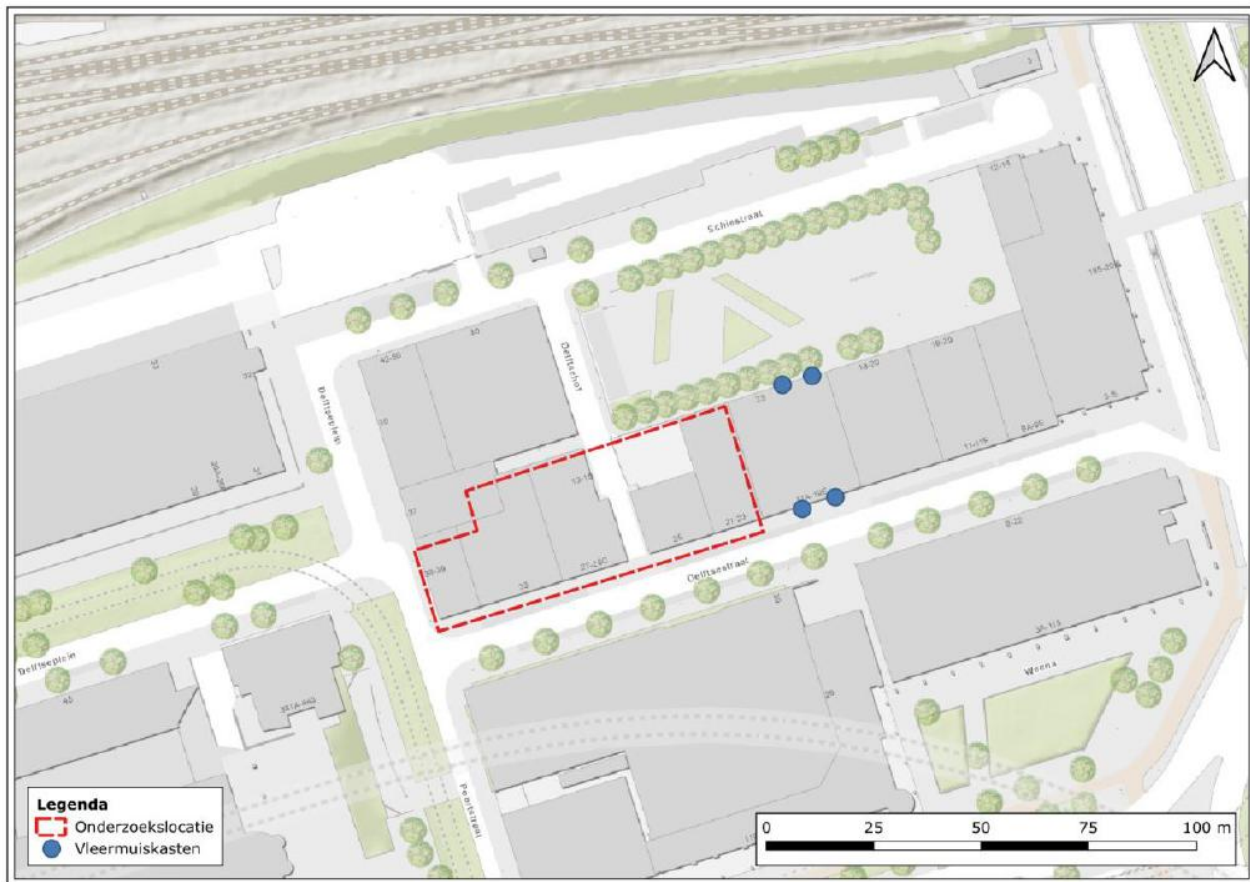


Figuur 5.2 Aangetroffen paarterritoria en paarverblijfplaats op en nabij de onderzoeklocatie (GD = gewone dwergvleermuis, RD= ruige dwergvleermuis).

Afbeelding 2 - Aangetroffen functies ruige dwergvleermuis. Bron: Nader onderzoek ecologie Schiestraat (Schiekadeblok) Rotterdam, rapportnummer 13955.038 D1, 12 juli 2023 (ODH1310618).



Appendix III – Locaties tijdelijke voorzieningen



Afbeelding 3 - Locaties tijdelijke voorzieningen. Bron: Aanvulling omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Delftsestraat 23 Rotterdam, Sweco, kenmerk 01130103, 22 september 2025 (ODH1520560).

Voorgevel nr. 19





Afbeelding 4 - Tijdelijke voorzieningen voorgevel Delftsestraat 19 te Rotterdam. Bron: Aanvulling omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Delftsestraat 23 Rotterdam, Sweco, kenmerk 01130103, 22 september 2025 (ODH1520560).

Achtergevel nr. 19:



Afbeelding 5 - Tijdelijke voorzieningen achtergevel Delftsestraat 23 te Rotterdam. Bron: Aanvulling omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Delftsestraat 23 Rotterdam, Sweco, kenmerk 01130103, 22 september 2025 (ODH1520560).