



Zaaknummer : 01140004
Ons Kenmerk : ODH1559743
Datum : 02-04-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 12 juni 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 Willems Vastgoedonderhoud 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 grootschalig gevelonderhoud voor de twee aaneengesloten appartementencomplexen 1102051 Trijntje Meeshof en 1102121 Oostmolenstraat te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 31 december 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Willems Vastgoedonderhoud B.V.;
- 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 1 september 2026 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. Locatie zomer- en paarverblijfplaatsen en paarterritorium van de gewone dwergvleermuis
- II. Zoekgebied locatie 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 gewone dwergvleermuis en hoofdstuk zes' van 12 juni 2025 en de gegevens van 'Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning' van 15 december 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);

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.



- 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.
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: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voordat de renovatiewerkzaamheden gestart mogen worden, dienen 36 tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd bestaande uit veertien kasten van het model ANS-1 Batbox, veertien exemplaren van vleermuiskast Mark en acht kasten van het model VK-WS-129 of soortgelijk. Er dient in ieder geval te worden voldaan aan de volgende punten:
- a. de tijdelijke voorzieningen dienen minimaal drie maanden in de actieve periode van begin april tot en met eind oktober en voorafgaand aan het ongeschikt maken op hun plaats te zijn om te voldoen de gewenningsperiode van de gewone vleermuis;
 - b. de locaties van de tijdelijke voorzieningen worden geplaatst binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen;
 - c. de locaties van de tijdelijke voorzieningen dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring;
 - d. de locaties mogen niet bereikbaar zijn voor predatoren;
 - e. er dienen verschillende microklimaten te worden aangeboden;
 - f. de kasten worden op minimaal zes meter hoogte opgehangen.
11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dienen de twee aaneengesloten appartementencomplexen ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is de actieve periode van de gewone dwergvleermuis;
 - 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 plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - e. de maatregelen waarmee de aaneengesloten appartementencomplexen ongeschikt zijn gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan vier dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsopgang tot met twee uur na zonsopgang minimaal zeven graden Celsius en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - f. bij het ongeschikt maken geldt aanvullend op sub e dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - g. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. De tijdelijke voorzieningen moeten voor de soort 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 aanwezige soort dient te worden voorkomen.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de aangebrachte exclusion flaps, weringborstels, rondschuim en compriband zonder plakranden zijn verwijderd uit de open stootvoegen en dilatatievoegen;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft de periode van drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. het verwijderen wordt buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie, zoals hierboven genoemd, uitgevoerd;
 - d. de voorzieningen worden ongeschikt gemaakt conform de maatregelen in voorschrift 11 als deze in gebruik zijn door de gewone dwergvleermuis;
 - e. het verwijderen wordt onder ecologische begeleiding uitgevoerd.

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 geldigheidsstermijn 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 juni 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 Willems Vastgoedonderhoud B.V. De aanvraag betreft het grootschalig gevelonderhoud van de twee aaneengesloten appartementencomplexen 1102051 Trijntje Meeshof en 1102121 Oostmolenstraat te Rotterdam met DSO-nummer 2025061201205. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 januari 2027 en duren naar verwachting tot uiterlijk 20 december 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 31 december 2030.

Relevante documenten

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

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis, Ecoresult B.V., rapportkenmerk ER20230587APv01, versienummer: 01, 12 juni 2025 (ODH1415640);
- Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20230587NOv02, versienummer: 02, 13 december 2024 (ODH1415642);
- Quicksan, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20230587QSV01, versienummer 01, 13 februari 2024 (ODH1415644);
- Verzoek complexen 1102051 T. Meeshof en 1102121 Oostmolenstraat, Rotterdam, verzoeknummer 20250612 01205 000 (ODH1415646 en DSO-nummer 2025061201205).

Daarnaast hebben wij de volgende gegevens ontvangen:

- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet, Ecoresult B.V., kenmerk: NER202305876RAVv02, 15 december 2025 (ODH1611811);
- Gevelinspectie + spouwmuur inspectie + trekproeven met Air Twist renovatie Renovatie, Thor Logical, versiebeheer: versie 1, 8 december 2025 (ODH1611827);
- Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20230587NOv03, versienummer: 03, 15 december 2025 (ODH1611833);
- Verzoek complexen 1102051 T. Meeshof en 1102121 Oostmolenstraat, Rotterdam, verzoeknummer 20250612 01205 001 (ODH1611838 en DSO-nummer 2025061201205).

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 24 juni 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.



Omdat de aanvraag onvolledig was, is op 25 november 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 15 december 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 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.

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

Willems Vastgoedonderhoud B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de aaneengesloten appartementencomplexen met binnentuin aan de Oostmolenstraat 21-57, Nieuwehaven 330-354, Haringvliet 543-551 en Koestraat 28 tot en met 60 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Herstel van het metselwerk en plaatselijk vervangen van het voegwerk;
- Herstel van het betonwerk en dilataties;
- Herstel van kozijnen, ramen, deuren en panelen;
- Het schilderen van houtwerk en betonwerk.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument Vleermuisprotocol (1 januari 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 het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- Vier zomerverblijfplaatsen
- Vier paarverblijfplaatsen
- Één jaarrond gebruikte verblijfplaats.

De exacte locaties 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 is bij de aanvraag het volgende document aangeleverd:

- Gevelinspectie + spouwmuur inspectie + trekproeven met Air Twist renovatie Renovatie, Thor Logical, versiebeheer: versie 1, 8 december 2025 (ODH1611827);

Samengevat gaat het om het volgende: De grootschalige renovatiewerkzaamheden zijn van essentieel belang om de stabiliteit van het metselwerk te waarborgen en instorting van de aaneengesloten appartementencomplexen te voorkomen. Uit het onderzoek naar spouwmuurankering blijkt dat er voldoende spouwankers bij de langsgewel aanwezig zijn, maar dat meer dan 50% van deze spouwankers schuin is geplaatst en onvoldoende inbedding in het



buitenblad hebben, waardoor deze hun functie niet meer kunnen vervullen. Daarnaast zijn onvoldoende rondstalen spouwankers toegepast bij de kopgevels en grote gevelvlakken en heeft meer dan 75 procent onvoldoende inbedding in het buitenblad. Deze verankering kan leiden tot loslatende gevelonderdelen, wat een ernstig veiligheidsrisico vormt voor bewoners, bezoekers en passanten. Om deze werkzaamheden veilig en verantwoord uit te voeren, worden steigers met windreducerende steigernetten geplaatst. Deze netten beschermen niet alleen werknemers en omstanders tegen vallend materiaal, maar beperken ook de verspreiding van stof en schadelijke stoffen, wat tevens gunstig is voor het milieu. Hoewel de verblijfplaatsen hierdoor tijdelijk worden verstoord, is de maatregel gerechtvaardigd vanwege het belang van constructieve veiligheid.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belang voldoende is 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

Het plangebied bestaat uit twee aaneengesloten appartementencomplexen en een binnentuin. De initiatiefnemer is voornemens grootschalig onderhoud uit te voeren aan de buitenschil van de twee aaneengesloten appartementencomplexen, zodat verdere verslechtering van de gevels en daarmee ook een voor de bewoners onveilig woonklimaat wordt voorkomen. 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 grootschalig gevelonderhoud van de twee aaneengesloten appartementencomplexen.

Inrichting en werkzaamheden

Er is geen alternatieve manier om het doel van een veilig gebouw te bereiken, waarbij de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis niet tijdelijk onbereikbaar worden. De oorspronkelijke verblijfplaatsen worden na afronding van de werkzaamheden weer beschikbaar. Een mogelijk alternatief is het slopen van de appartementengebouwen en het realiseren van nieuwbouw. Dit alternatief is niet gunstiger voor de gewone dwergvleermuis, omdat de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren zouden 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 het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen. De werkzaamheden duren tenminste één jaar, waardoor het niet mogelijk is om buiten de kwetsbare periode te werken en daarmee is ook niet mogelijk om de werkzaamheden te faseren.

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 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 de meest zichtbare en de meest algemeen en wijdverbreid voorkomende vleermuissoort van Nederland. De Nederlandse populatie wordt geschat op tussen de 300.000 en 600.000 dieren. Ondanks het algemene voorkomen is niet goed bekend hoe het met de soort gaat. Uit monitoring blijkt dat vleermuizen in het algemeen een positieve trend ontwikkelen in Nederland, waarvan de gewone dwergvleermuis de minst veeleisende soort is. Daarnaast is uit monitoring vanaf 2015 gebleken dat de populatie een voorzichtige toename vertoont. De soort komt in geheel Nederland voor en is lokaal goed vertegenwoordigd. Ook in en rondom Rotterdam is de soort vertegenwoordigd. De twee aaneengesloten appartementencomplexen liggen in het centrum van Rotterdam met relatief veel vooroorlogse bebouwing die geschikt is als huisvesting voor vleermuizen. Het plangebied ligt in een omgeving met groen, water en verschillende typen bebouwing die geschikt zijn voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn in de afgelopen vijf jaar tien waarnemingen van de gewone dwergvleermuis geregistreerd binnen een straal van 500 meter². Daarnaast zijn tijdens het vleermuisonderzoek in de aangrenzende straten rondom het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. Met de beoogde werkzaamheden zal het geschikte habitat niet afnemen waarmee geen gevolgen voor de langere termijn op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis worden verwacht. De werkzaamheden zijn van tijdelijke aard. Zodra de steigers en de middelen waarmee de geschakelde appartementencomplexen ongeschikt is gemaakt worden weggehaald, zijn kieren en openingen die toegang geven tot de spouw weer toegankelijk voor vleermuizen.

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vier zomerverblijfplaatsen, vier paarverblijfplaatsen en één jaarrond gebruikte verblijfplaats, met milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis tijdelijk 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 gewone dwergvleermuis en hoofdstuk zes’ van 12 juni 2025’ en de gegevens van 15 december 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 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 zijn vier zomerverblijfplaatsen, vier paarverblijfplaatsen en één jaarrond gebruikte verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis tijdelijk onbruikbaar. Voorafgaand aan het tijdelijk ongeschikt maken van deze verblijfplaatsen, dienen 36 tijdelijke voorzieningen te worden gerealiseerd bestaande uit veertien kasten van het model ANS-1 Batbox, veertien exemplaren van vleermuiskast Mark en acht kasten van het model VK-WS-129 of soortgelijk. Deze voorzieningen worden binnen een afstand van 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst. De zoeklocatie is weergegeven in Appendix II. De tijdelijke voorzieningen dienen voorafgaand aan het ongeschikt maken minimaal drie maanden in de actieve periode van begin april tot en met eind oktober op hun plaats te zijn om te voldoen de gewenningsperiode van de gewone dwergvleermuis. De locaties mogen niet bereikbaar zijn voor predatoren, er dienen verschillende microklimaten aangeboden te worden, de locaties dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en ze dienen minimaal op zes meter hoogte te worden opgehangen.

² ndff-ecogrid.nl



In de actieve periode worden de 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 6). 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 oorspronkelijke verblijfplaatsen weer functioneel zijn. De oorspronkelijke verblijfplaatsen 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 gelden drie ontheffing(en) en/of omgevingsvergunning(en), die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Voor deze projecten is de ontheffing/vergunning inmiddels verleend en gelet op de vervaldata van bijbehorende besluiten zijn deze projecten afgerond ruim voordat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact 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.

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 zoals bedoeld in 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 1 september 2026 en is geldig tot en met 31 december 2030.



Appendix I. Locatie zomer- en paarverblijfplaatsen en paarterritorium van de gewone dwergvleermuis





Appendix II. Zoekgebied locatie tijdelijke voorzieningen

