



Zaaknummer : 01158257  
Ons Kenmerk : ODH1627716  
Datum : 14-04-2026

## Beschikking

### Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

#### Onderwerp

Op 17 december 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en 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 gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan het appartementencomplex gelegen aan de Cliostraat 12 tot en met 79 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 augustus 2026 tot en met 31 december 2030.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Dura Vermeer Bouw Zuid West 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 augustus 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: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen
- II: Locaties tijdelijke voorzieningen
- III: Locaties permanente 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](mailto:toezichtnatuur@ozhz.nl) onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan' van 16 december 2025 en de gegevens 'Aanvullende informatie aanvraag Cliostraat 12 t/m 79 te Rotterdam' van 12 februari 2026 (ODH1669016).
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 deskundige<sup>1</sup> 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;

---

<sup>1</sup> 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: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen; en
  - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

#### **Soortspecifieke voorschriften**

10. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis en 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 aanwezige gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden nadat de tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
  - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
  - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
  - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, 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;
  - e. 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;
  - f. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;



- g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient in de ochtend een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten;
  - h. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
  - i. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober.
12. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
  - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
  - c. de tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden:
    - i. onder ecologische begeleiding; en
    - ii. buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd; en
  - d. wanneer de voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 11.
13. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12), waarvan tenminste één voorziening op de oorspronkelijke locatie per aan te tasten verblijfplaats en de overige voorzieningen verspreid over verschillende oriëntaties en binnen het plangebied gerealiseerd worden. Hierbij geldt dat de permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog en zomer- en paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 35 cm hoog dienen te zijn. De gebruikte materialen van de voorzieningen dienen dampdoorlatend te zijn en de interne ruimte dient aan tenminste twee zijden ruw te zijn.

#### **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 geldigheidstermijn 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 17 december 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.. De aanvraag betreft sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan het appartementencomplex gelegen aan de Cliostraat 12 tot en met 79 te Rotterdam met DSO-nummer 20251217 01034 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 30 juni 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 augustus 2026 tot en met 31 december 2030.

### Relevante documenten

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

- Energie-Index rapport, Slim Energiebeheer B.V., 5 september 2019 (ODH1615469);
- Schetsontwerp en participatie Cliostraat, Klunder Architecten, Dura Vermeer, 7 november 2025 (ODH1615471, ODH1615473, ODH1615475, ODH1615477 en ODH1615479);
- Quicksan toekomstvisie Clio- en Achillesflat, Sylryk Projectmanagement B.V., kenmerk: 20231053, 26 oktober 2023 (ODH1668930);
- Quicksan, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20240397Qsv01, 25 oktober 2024 (ODH1615462);
- Activiteitenplan, KP Adviseurs B.V., kenmerk: 250084- E02, 16 december 2025 (ODH1615464);
- Nader ecologisch onderzoek, KP Adviseurs B.V., kenmerk: 250084- E02, 24 oktober 2025 (ODH1615466);
- Het verzoek, verzoeknummer: 20251217 01034 000, 17 december 2025 (ODH1615481);
- Aanvulling postadres behorende bij het verzoeknummer, KP Adviseurs B.V., kenmerk: KP250084-E02/ 2025121701034, 17 december 2025 (ODH1615711);
- Aanvullende informatie aanvraag Cliostraat 12 t/m 79 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., kenmerk: KP250084-E02/ 2025121701034, 12 februari 2026 (ODH1669016).

### 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](http://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 22 december 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 de procedure op 30 januari 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 12 februari 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.



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. In mei 2025 zijn twee participatiebijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten hebben zowel de Gemeente Rotterdam als Habion en Dura Vermeer de plannen verder toegelicht en konden de omwonenden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen. Uit deze bijeenkomsten is een werkgroep van omwonenden geformeerd. Deze werkgroep is in mei samengekomen waarin het eerste ontwerp van de nieuwbouw is gepresenteerd en besproken. Daarnaast vindt er elke twee maanden een “gangmakersavond” plaats voor alle buurtbewoners.

### **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 en de ruige dwergvleermuis, dit zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is ook 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en 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.



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

## **Beoordeling**

### **Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht**

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. is voornemens om sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Cliostraat 12 tot en met 79 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Sloop van het appartementencomplex;
- Nieuwbouw van een appartementencomplex met circa 70 woningen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- Drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis
- Eén paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis
- Vier paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis

De exacte locaties zijn weergegeven in appendix I. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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' van 16 december 2025 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: 'Energie-Index rapport' van 5 september 2019 en 'Quickscan toekomstvisie Clio- en Achillesflat' van 26 oktober 2023.

Het pand binnen het plangebied is verouderd, het is gebouwd in 1957 en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. In hoofdstuk 5 van 'Quickscan toekomstvisie Clio- en Achillesflat' van 26 oktober 2023 wordt aangetoond dat er sprake is van vocht- en tochtproblemen. Vocht en tocht veroorzaken schimmels in de woningen. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel



in de woning enerzijds en een verhoogd voorkomen van astma en ademhalingsproblemen bij kinderen en volwassenen zoals astma, anderzijds<sup>2</sup>. De bebouwing valt niet middels renovatie te verduurzamen. Door de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden wordt de isolatie en ventilatie verbeterd. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Zoals aangegeven in de alternatievenafweging is de bebouwing niet middels renovatie te verduurzamen. Zodoende wordt er op de huidige locatie sloop en nieuwbouw toegepast, waarbij een bijdrage geleverd wordt aan de reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Klimaatverandering heeft negatieve effecten op volksgezondheid en de openbare veiligheid. Het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-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. Het gaat in het plangebied om woningen uit 1957, met het gemiddelde energielabel C. In de nieuwe situatie is het beoogde energielabel van de woningen A++.

Bij de aanvraag is een asbestrapport gevoegd. In het pand is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Bij het verwijderen hiervan komen gevaarlijke concentraties asbestdeeltjes in de lucht. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners<sup>3</sup>. Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het renoveren van de woningen en het saneren van het asbesthoudend materiaal is in het belang van de volksgezondheid.

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

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Bij de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex gaan drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en vier paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis. 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. De sloop is locatiegebonden. De daaropvolgende nieuwbouw is locatiespecifiek aangezien er vervolgens op de vrijgekomen plek de gewenste verdichting kan plaatsvinden.

#### *Inrichting en werkzaamheden*

Ten behoeve van het bereiken van de doelstellingen van het project waar de aanvraag op ziet is overwogen als alternatief de huidige bebouwing te renoveren en exploiteren. Gezien de staat van de woning zouden renovatiewerkzaamheden een lager energetisch effect bereiken en blijft er een risico op aanwezigheid van asbest ondanks sanering. Daarom draagt deze alternatieve werkwijze onvoldoende bij aan het behalen van de doelstellingen van het project, verduurzaming en leefbaarheid. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met door de uitgebreide renovatiewerkzaamheden en isolatie eveneens verloren gaan.

---

<sup>2</sup> <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.rivm.nl/asbest>



Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soorten 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 ruige dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen.

#### *Conclusie*

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Als gevolg van de werkzaamheden drie zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en vier paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis verloren.

#### **Maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan' van 16 december 2025 en de gegevens van 'Aanvullende informatie aanvraag Cliestraat 12 t/m 79 te Rotterdam' van 12 februari 2026.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij voldoende. 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 en ruige dwergvleermuis*

Als gevolg van de werkzaamheden gaan drie zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en vier paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis verloren. Er worden zoals aangegeven in het activiteitenplan conform de Kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis en Ruige Dwergvleermuis (BIJ12) 32 tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 of vergelijkbaar gerealiseerd aan de gevels van de bebouwing aan de Orpheusstraat, Cerberuspad, Demeterpad en de Cassandrastraat. De exacte locaties van de tijdelijke voorzieningen zijn weergegeven in Appendix II. In de permanente situatie worden conform de Kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis en Ruige Dwergvleermuis (BIJ12) minimaal 32 permanente voorzieningen ingebouwd in de gevels van de te realiseren nieuwbouw. Dit is vastgelegd in voorschrift 13. De exacte locaties van de permanente voorzieningen zijn weergegeven in Appendix III. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat. Mogelijk kan bij het inrichten van een biodiverse groene ruimte ook gekozen worden voor (klim)planten met een insecten aantrekkende werking. Hiermee wordt het foerageergebied kwalitatief hoogwaardig ingericht. Producenten van alternatieve verblijfplaatsen bieden deze aan.



Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Dit is buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis en buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de ruige dwergvleermuis waarvan de meeste paarverblijfplaatsen zijn aangetroffen. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van maximaal 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober.

Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

#### *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 geen ontheffingen of omgevingsvergunningen, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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

#### **Samenhangende besluiten**

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en 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 1 augustus 2026 en is geldig tot en met 31 december 2030.



## Appendices

### I: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Foto 1: locatie zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis naast het trappenhuis.



Foto 2: aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (rode pijlen) en paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (blauwe pijlen).

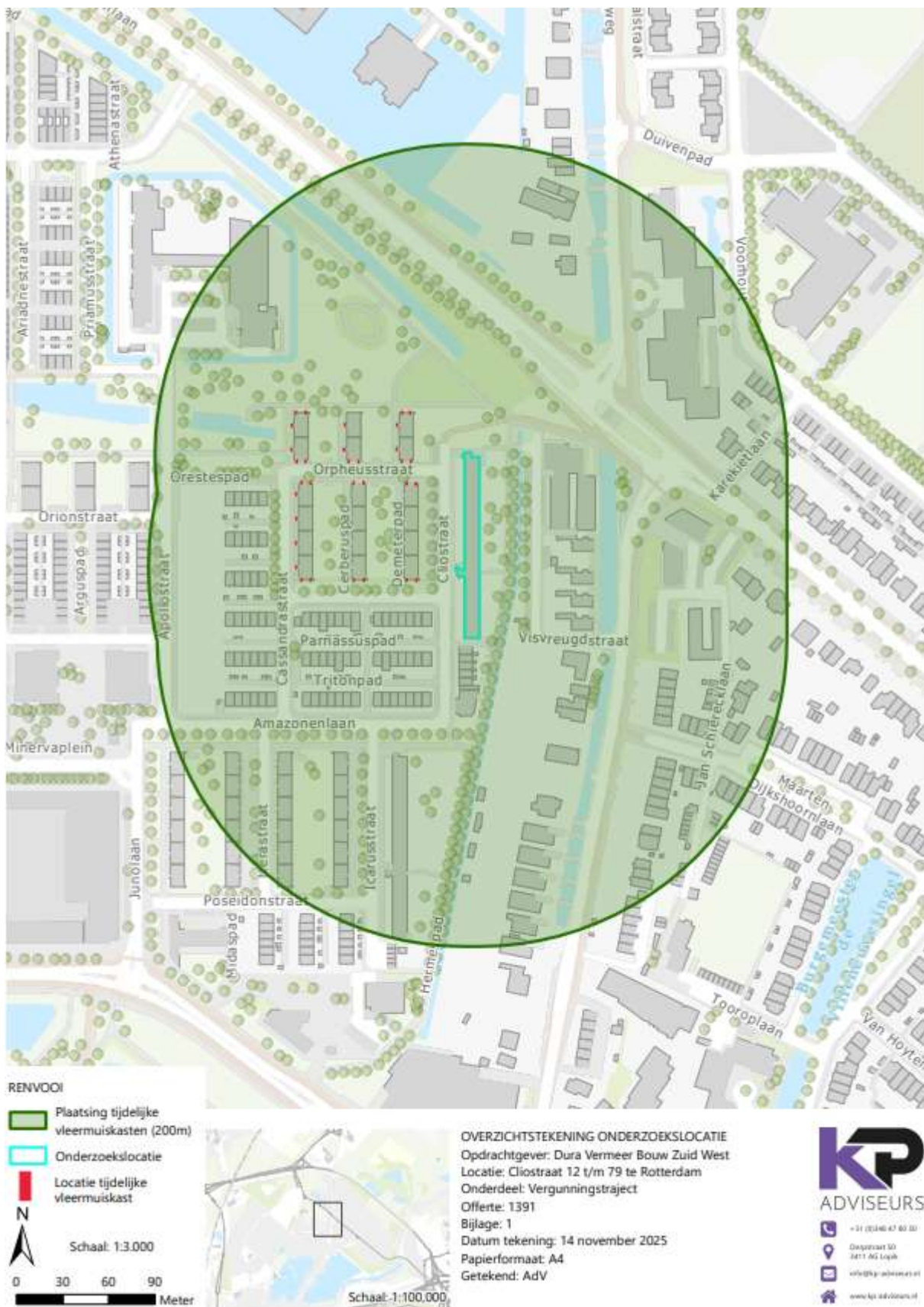


Foto 3: aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (rode pijlen; hetzelfde als foto 2) en paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis (blauwe pijlen).

Bron: 'Activiteitenplan' van 16 december 2025.



## II: Locaties tijdelijke voorzieningen



Bron: 'Activiteitenplan' van 16 december 2025.



### III: Locaties permanente voorzieningen



Westgevel (2024 Klunder)



Oostgevel (2024 Klunder)



Zuidgevel



Noordgevel (2024 Klunder)

De klunder zijn overwegend losstaande (hoge klunder) en zijn gericht op de bebouwing in de omgeving.



Efficiënte kopgevel getegen aan de hoerzijde die een collectieve ruimte aan geeft voor het buurtpark NO-Morgen.



De afmeting van het gebouw is aangepast en toegankelijk is verbeterd. De afmeting van het gebouw is aangepast en toegankelijk is verbeterd. De afmeting van het gebouw is aangepast en toegankelijk is verbeterd.

KLUNDER ARCHITECTEN

22

07 NOVEMBER 2025

Bron: 'Activiteitenplan' van 16 december 2025.