



Zaaknummer : 01162100
Ons Kenmerk : ODH1666650
Datum : 03-06-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 5 februari 2026 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 door gemeente Rotterdam. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

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

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de twee flatgebouwen gelegen aan de Desdemonastraat 184-260 en 314-390 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juni 2026 tot en met 31 december 2031.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Gemeente Rotterdam;
- 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 juni 2026 tot en met 31 december 2031.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendices

- Appendix I: Locaties aangetroffen functies
- Appendix II: 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 hoofdstuk 6 van het rapport 'Activiteitenplan flats Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet' van 5 februari 2026 en de gegevens 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 22 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);
 - 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. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone 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 dient te worden voorkomen.
11. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd binnen de looptijd van de vergunning; en
 - d. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 12.
12. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden nadat de tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode voor de gewone 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. de bebouwing 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 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;
 - 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 de bebouwing uit te sluiten;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub f en g dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - i. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
13. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform het meest recente 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.
- a. Indien er inbouwkasten worden verkozen geldt hierbij dat de permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 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.
 - b. Indien voor het type voorziening een spouwmuur wordt verkozen, dienen per weggenomen verblijfplaats tenminste twee permanente voorzieningen te worden gerealiseerd met een minimale oppervlakte van 120 x 250 cm (b x h) waarvan minimaal één voorziening dezelfde oriëntatie heeft als de huidige verblijfplaats. Daarnaast dienen per voorziening minimaal twee invliegopeningen, in de vorm van open stootvoegen met een breedte van 1,5 tot 2 centimeter of invliegstenen, aanwezig te zijn. De invliegopeningen moeten zich op 20 tot 30 cm onder de bovenzijde van het toegankelijke deel van de spouwmuur bevinden. Zowel de binnen- als buitenmuur van de spouw moet ruw zijn (bijv. metselwerk, houtwolcementplaat, houtbeton, strakgespannen gripgaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter). De luchtspouw dient minimaal 1,8 tot 2,5 centimeter diep te zijn.
 - c. Indien een voorziening wordt opgenomen op het zuiden, dient deze of gedeeltelijk in de schaduw liggen of voorzien te zijn van ventilatieopeningen.



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 5 februari 2026 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 door gemeente Rotterdam. De aanvraag betreft het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de twee flatgebouwen gelegen aan de Desdemonastraat 184-260 en 314-390 te Rotterdam met DSO-nummer 20260205 00880 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 juli 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2031. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juni 2026 tot en met 31 december 2031.

Relevante documenten

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

- Coalitieakkoord 2018-2022 Nieuwe energie voor Rotterdam, 26 juni 2018 (ODH1661117);
- Oudeland-Oost Hoogvliet Nota van Uitgangspunten, gemeente Rotterdam, 15 maart 2022 (ODH1661127);
- Quickscan, Ecoresult B.V., kenmerk: WPSE-2985, 21 november 2024 (ODH1661121);
- Nader onderzoek vleermuizen & teunisbloempijlstaart, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20240487NOv01, 25 september 2025 (ODH1661115);
- Notitie locaties vleermuiskasten, Ecoresult B.V., kenmerk: NER20240487v01, 22 december 2025 (ODH1661119);
- Gebiedsgerichte vertaling doelen van de Woonvisie, gemeente Rotterdam, 9 december 2025 (ODH1777677);
- Rapport Asbestinventarisatie Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet Rotterdam, RPS B.V., kenmerk: 633-ADV241202.015-T0001, 16 december 2025 (ODH1661113);
- Activiteitenplan flats Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet, gemeente Rotterdam, 5 februari 2026 (ODH1661125);
- Het verzoek, verzoeknummer: 20260205 00880 000, 5 februari 2026 (ODH1661129);
- Reactie aanvullende informatie aanvraag, gemeente Rotterdam, 28 mei 2026 (ODH1777679).

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.

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.

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



Bevoegd gezag

De flora- en fauna-activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

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

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

Gemeente Rotterdam is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Desdemonastraat 184-260 en 314-390 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Het verwijderen van vegetatie uit de tuinen;
- De sloop van de bestaande bebouwing;
- Het inrichten van het bouwterrein;
- Het bouwrijp maken van het projectgebied;
- De bouw van de woningen;
- Het woonrijp maken van de projectgebieden;
- Het aanbrengen van nieuwe verlichting;
- samenvatting van de werkzaamheden.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024 en 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

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

- twee zomerverblijfplaatsen in het noordelijke flatgebouw
- twee paarverblijfplaatsen, één in beide flatgebouwen

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 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.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan flats Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet' van 5 februari 2026 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: 'Coalitieakkoord 2018-2022 Nieuwe energie voor Rotterdam' van 26 juni 2018, 'Oudeland-Oost Hoogvliet Nota van Uitgangspunten' van 15 maart 2022, 'Rapport Asbestinventarisatie Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet Rotterdam' van 16 december 2025, 'Gebiedsgerichte vertaling doelen van de Woonvisie' van 9 december 2025 en 'Reactie aanvullende informatie aanvraag' van 28 mei 2026.

In verschillende panden is asbesthoudend materiaal aangetroffen, waaronder asbest van risicoklasse 2a (hoog risico). Hieronder vallen losgebonden asbestmaterialen. Bij het verwijderen hiervan komen gevaarlijke concentraties asbestdeeltjes in de lucht. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners². Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker,

² <https://www.rivm.nl/asbest>
ODH1666650



longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Sinds november 2024 staan de twee flats waar de aanvraag op ziet volledig leeg. Voor flats in de omgeving, die in het verleden voor een langere periode leeg hebben gestaan zijn regelmatig meldingen van overlast gedaan. Er is een aantal jaar weinig onderhoud uitgevoerd en de flats worden minimaal onderhouden. Er bestaat op lange termijn een kans op verwerking, instorting of brand vanwege leegstand en gebrek aan onderhoud. Bij het verval van de bebouwing is er een groot risico dat asbestvezels vrijkomen in de lucht, dit levert een gezondheidsrisico op voor omwonenden. Door de beoogde werkzaamheden uit te voeren, wordt dit risico voor de volksgezondheid weggenomen. Het slopen van de woningen en het verwijderen van het asbest is 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 CO₂-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 CO₂ 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 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. Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren 50, met een geschat energielabel F of G. Door middel van de voorgenomen werkzaamheden wordt een gemiddeld energielabel van minimaal A+++ of A++++ beoogd.

Het project Oudeland-Oost, waar het plangebied waar deze vergunning betrekking op heeft een onderdeel van uitmaakt, beoogt de realisatie van 55 sociale huurappartementen, 75 middeldure huur- of sociale huurappartementen, 25 middeldure koop-grondgebonden eengezinswoningen en 165 duurdere koop-grondgebonden eengezinswoningen. Het project waar de aanvraag op ziet voorziet in een regionale woningbehoefte door bewoners van Hoogvliet een kans te bieden om door te stromen naar het midden- en hogere segment. Uit het onderzoek in de 'Gebiedsgerichte vertaling doelen van de Woonvisie' van 9 december 2025 en de toelichting in de 'Reactie aanvullende informatie aanvraag' van 28 mei 2026 blijkt dat er in Hoogvliet sprake is van een eenzijdige woningvoorraad in het goedkope segment en er stadsbreed een gebrek is aan 18.000 woningen waarbij prioriteit wordt gegeven aan huizen in het middensegment. Door de beperkte doorstrommogelijkheden ontstaat scheefgroei in het woningaanbod, waardoor de keten voor starters en kwetsbare groepen aan de onderkant van de markt bezet wordt gehouden. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

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

Bij de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden van de twee flatgebouwen worden twee zomer- en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis weggenomen. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

De sloop is locatiegebonden. Door vervolgens op de vrijgekomen plek grondgebonden woningen te realiseren wordt nieuwe woongelegenheden gerealiseerd door inbreiding. Inbreiding is gunstiger dan uitbreiding, omdat bij uitbreiding meer ruimte in beslag wordt genomen en in de meeste gevallen meer natuurwaarden verloren gaan.



Inrichting en werkzaamheden

Een alternatief voor de beoogde sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden is renovatie van de huidige bebouwing en deze te transformeren naar woningen. Bij de renovatie van de huidige bebouwing zou het asbesthoudend materiaal, aanwezig in de spouwen, dakconstructie, standleidingen, riolering, voegconstructies en in de kit bij de beglazing en tussen de kozijnen en het metselwerk gesaneerd moeten worden. Om deze materialen te verwijderen zou het gebouw uitvoerig moeten worden gestript. Daarbij zal het risico op latent aanwezige schadelijke stoffen bij renovatie blijven bestaan. Daarbij kunnen de doelen van de voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van verduurzaming door middel van renovatie niet worden behaald. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen bij renovatie eveneens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

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

Conclusie

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

Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soort 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. Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomer- en twee paarverblijfplaatsen, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving.

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 flats Desdemonastraat 184-260 en 314-390 Hoogvliet' van 5 februari 2026 en de gegevens 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 22 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).

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomer- en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 24 november 2025 zijn zoals aangegeven in 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 22 december 2025 conform het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis (BIJ12) acht tijdelijke vleermuiskasten van het type Vivara Pro VK WS 01 en acht tijdelijke vleermuiskasten van het type Vivara Pro VK WS 02 gerealiseerd aan de gevels van de



bebouwing binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen. In de permanente situatie worden zoals aangegeven in het activiteitenplan conform het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis (BIJ12) delen van de spouwmuren geschikt gemaakt of zestien inbouwkasten van het type Vivara Pro IB VL 05 of gelijkwaardig ingebouwd in de gevels van de te realiseren nieuwbouw. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van maximaal 4 Bft 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 van hetzelfde jaar waarin het ongeschikt maken is uitgevoerd.

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

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt gelden een aantal omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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

Samenhangende besluiten

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



Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 1 juni 2026 en is geldig tot en met 31 december 2031.



Appendices

Appendix I: Locaties aangetroffen functies



Figuur 9. Overzicht aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (Bron: Ecoresult, 2025).

Appendix II: Locaties tijdelijke voorzieningen

Tabel 1. Adreslijst vleermuiskasten.

Type kast	Straat	Huisnummer	Aantal	Richting	Kleur
VK WS 01	Desdemonastraat	61	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Desdemonastraat	197	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Desdemonastraat	223	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Desdemonastraat	233	1	Zuidoost	Zwart
VK WS 01	Toscalaan	752	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Toscalaan	756	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Fledermauspad	43	1	Noordoost	Zwart
VK WS 01	Roesalkapad	14	1	Noordoost	Zwart
VK WS 02	Desdemonastraat	133	1	Noordoost	Zwart
VK WS 02	Toscalaan	702	1	Noordwest	Zwart
VK WS 02	Toscalaan	748	1	Noordoost	Zwart
VK WS 02	Toscalaan	782	2	Noordoost	Zwart
VK WS 02	Roesalkapad	14	1	Noordoost	Zwart
VK WS 02	Roesalkapad	15	2	Noordoost	Zwart



Figuur 1. Locaties van geplaatste vleermuiskasten aan de west- en noordkant van het plangebied binnen een straal van 200 meter (1/2). Kaartbron: OpenStreetMap.



Figuur 2. Locaties van de geplaatste vleermuiskasten ten zuiden van het plangebied binnen een straal van 200 meter (2/2). Kaartbron: OpenStreetMap.