



Zaaknummer : 01174486
Ons Kenmerk : ODH1859288
Datum : 14-9-2026

Beschikking Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 17 juni 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 namens Stichting Wooncompas. 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 verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan de Terbregse Rechter Rottekade 270 tot en met 300 met uitzondering van 278, 286 en 298 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2027 tot en met 1 april 2032.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Stichting Wooncompas;
- de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf 1 april 2027 tot en met 1 april 2032.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Dit document is digitaal vastgesteld, daarom staat er geen zichtbare handtekening in.



Appendices

- Appendix I: Overzicht aangetroffen functies in en rondom plangebied
- Appendix II: Omgeving waarbinnen de tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd

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 gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis' van 15 juni 2026.
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 begeleidende 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;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en

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.



- 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 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
- 11. De zestien nog te realiseren tijdelijke voorzieningen dienen uiterlijk vóór 1 april 2027 gerealiseerd te zijn conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).
- 12. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing 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 de 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 1 april tot en met 15 augustus of tussen 1 oktober en 31 oktober. Dit is buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
 - c. indien er aanpandige woningen zijn waarvoor de vergunning niet geldt, dienen de spouwmuren en daken middels spouwborstels gescheiden te worden van de vergunde en de te isoleren delen;
 - 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 Celsius en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - g. indien de weersomstandigheden tussen 15 oktober en 31 oktober niet voldoende lang gunstig blijken te zijn zoals genoemd in sub g, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot het volgende voorjaar;
 - h. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het de bebouwing uit te sluiten;
 - i. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub f tot en met i dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
 - j. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
13. 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 worden verwijderd:
 - i. onder ecologische begeleiding; en
 - ii. buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en zomer- en paarverblijfplaatsen, die loopt van 1 april tot en met 31 oktober;
 - iii. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 12.
14. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden zoals genoemd in het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) waarbij tenminste wordt voldaan aan de volgende criteria:
- d. tenminste één voorziening op een vergelijkbare locatie als de oorspronkelijke locatie per aan te tasten verblijfplaats;
 - e. de overige voorzieningen dienen verspreid over verschillende oriëntaties en binnen het plangebied gerealiseerd te worden;
 - f. de permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog te zijn;
 - g. de gebruikte materialen van de voorzieningen dienen dampdoorlatend te zijn; en
 - h. 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 juni 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 namens Stichting Wooncompas. De aanvraag betreft het uitvoeren van verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan de Terbregse Rechter Rottekade 270 tot en met 300 met uitzondering van 278, 286 en 298 te Rotterdam met DSO-nummer 2026061700113. De werkzaamheden staan gepland te starten op 15 april 2027 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 januari 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 april 2027 tot en met 1 april 2032.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, Ecoresult B.V., 17 juni 2026 (ODH1802510);
- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, Ecoresult B.V., rapportkenmerk ER20240430APv02, 15 juni 2026 (ODH1802460);
- Ecologische quickscan Terbregse Rechter Rottekade 270-300 te Rotterdam, VanderHelm Milieubeheer B.V., Projectcode: WOR020231467, 1 maart 2024 (ODH1861763);
- Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen, Ecoresult B.V., Kenmerk: ER20240430NOv01, 25 november 2025 (ODH1861764);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 300, De Bruijn installatie, werkbon 246489, 30 juli 2024 (ODH1802458);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 272, De Bruijn installatie, werkbon 246475, 29 juli 2024 (ODH1802466);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 296, De Bruijn installatie, werkbon 246488, 30 juli 2024 (ODH1802468);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 288, De Bruijn installatie, werkbon 246486, 30 juli 2024 (ODH1802474);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 294, De Bruijn installatie, werkbon 246487, 29 juli 2024 (ODH1802478);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 274, De Bruijn installatie, werkbon 246478, 29 juli 2024 (ODH1802480);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 276, De Bruijn installatie, werkbon 246476, 13 augustus 2024 (ODH1802494);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 270, De Bruijn installatie, werkbon 246474, 29 juli 2024 (ODH1802496);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 284, De Bruijn installatie, werkbon 246482, 29 juli 2024 (ODH1802498);
- Warmteopnames Wooncompas Terbregse Rechter Rottekade 280, De Bruijn installatie, werkbon 246477, 30 juli 2024 (ODH1802504);
- Opname Terbregse Rechter Rottekade, Smits vastgoedzorg, projectcode 556204, 15 augustus 2024 (ODH1802462);
- Onderzoeksresultaten Terbregse Rechter Rottekade, Smits vastgoedzorg, 2 oktober 2024 (ODH1802464);
- Objectenrapportage Complex 396 Excel, 17 juni 2026 (ODH1802470);
- Rapportage Asbestinventarisatie conform het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie, SAM-advies B.V., Projectnummer: 201801250-339, 8 juli 2024 (ODH1802472);
- Kruipruimte- en spouwmuuronderzoek, Isolatiespecialist, 30 juli 2024 (ODH1802476);
- Technische opname bestaande installatie, Bevico, referentienummer 24/047-2 (ODH1802482);



- KiB opname, Smits vastgoedzorg, projectnummer 556204 – 396, 28 juni 2024 (ODH1802484);
- Rotterdamse Prestatieafspraken 2026 – 2027, De Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente, 21 januari 2026 (ODH1802488);
- Inspectierapport beglazing, Alhra, Complexnummer: 556204, 8 juli 2024 (ODH1802490);
- Rapport Woningen complex 396 te Rotterdam, Kiwa BDA Dak- en Geveladvies, opdrachtnummer 24B0137, 13 september 2024 (ODH1802492);
- Chroom-6 onderzoek Terbregse Rechter Rottekade 270 t/m 300 te Rotterdam, SAM-advies B.V., referentie SAM 201801250-339, 15 juli 2022 (ODH1802501);
- Rapport 566204 Terbregse Rechter Rottekade, H.T.O. advies & onderhoud, projectnummer 556204, 12 juli 2024 (ODH1802506); en
- Adviesrapport Gevelonderhoud, Wallcare, 22 augustus 2024 (ODH1802508).

Procedure

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 23 juli 2026 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.

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 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 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 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

Stichting Wooncompas is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Terbregse Rechter Rottekade 270 tot en met 300 met uitzondering van 278, 286 en 298 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- het herstellen van schoorstenen en gevelkozijnen;
- het vervangen van nieuwe rabatdelen kopgevels en de zijwangen dakkapellen;
- het aanbrengen van isolatieplaten, HR++ glas en ZR-roosters, ventilatieroosters in de kruipruimte;
- het aanbrengen van een nieuw dakbedekkingstelsel bij alle dakkapellen;
- het uitvoeren van bouwkundige aanpassingen aan het dak; en
- het na-isoleren van de kopgevels.

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

- Eén zomerverblijfplaats, met mogelijke winterfunctie; en
- Twee paarverblijfplaats, met mogelijke winterfunctie.

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

- Vijf paarverblijfplaatsen, met mogelijke winterfunctie.

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 gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis' en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: 'Warmteopnames Wooncompas T Rechter Rottekade' van huisnummers 270 tot en met 300, 'Onderzoeksresultaten Terbregse Rechter Rottekade' van 2 oktober 2024, 'Objectenrapportage Complex 396' Excelbestand van 17 juni 2026, 'Kruipruimte- en spouwmuuronderzoek' van 30 juli 2024, 'Technische opname bestaande installatie', KiB opname van 28 juni 2024, 'Rotterdamse Prestatieafspraken 2026 – 2027' van 21 januari 2026, 'Inspectierapport beglazing' van 13 september 2024, 'Rapport Woningen complex 396 te Rotterdam' van 13 september 2024, 'Chroom-6 onderzoek Terbregse Rechter Rottekade 270 t/m 300 te Rotterdam' van 15 juli 2026, 'Rapport 566204 Terbregse Rechter Rottekade' van 12 juli 2024 en 'Adviesrapport Gevelonderhoud' van 22 augustus 2024.

Samengevat gaat het om het volgende:

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. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs². De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂-uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. Om invulling te geven aan de doelen van het Klimaatakkoord hebben woningcorporaties Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Hierin is onder andere opgenomen dat corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Hieruit volgt dat de woningen in ieder geval minimaal label D moeten hebben. Het doel is om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen

² <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord/klimaatakkoord.pdf>
ODH1859288



aardgasvrij te maken. Het gaat in het plangebied om woningcomplexen uit de jaren 1920, met energielabels F en G. De woningen worden na de werkzaamheden voorzien van tenminste energielabel D.

De complexen binnen het plangebied zijn verouderd en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. 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, anderzijds³. Door de isolatie en ventilatie te verbeteren kunnen deze vocht- en tochtproblemen worden verholpen. Zodoende zijn de werkzaamheden 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

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 verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden

Het van binnenuit isoleren van de gevels is als alternatieve werkwijze overwogen. Deze alternatieve werkwijze levert echter niet de gewenste isolatiewaarden op, neemt extra woonruimte in beslag in de relatief kleine huurwoningen en maakt het noodzakelijk om een groot deel van het interieur aan te passen of te renoveren. Hieronder vallen onder meer het aanpassen of verplaatsen van radiatoren, wandafwerkingen en in sommige gevallen keukens en badkamers. De werkzaamheden kunnen bovendien niet worden uitgevoerd wanneer die woningen bewoond worden, waardoor tijdelijke huisvesting van bewoners noodzakelijk is. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis 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.

³ <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>
ODH1859288



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 gaan één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vijf paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, 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 gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis' van 15 juni 2026.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe. In deze beschikking zijn verder algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Als gevolg van de werkzaamheden één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vijf paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis verloren. Op 27 mei 2026 zijn zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type ANS-1 Batbox29, Vleermuiskast Mark of vergelijkbaar gerealiseerd aan de gevels van woningen binnen het zoekgebied van 200 meter. Zie appendix II voor de exacte locaties. Verder worden nogmaals zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type ANS-1 Batbox, Vleermuiskast Mark of vergelijkbaar, uiterlijk vóór 1 april 2027, gerealiseerd aan de gevels van woningen binnen het zoekgebied van 200 meter zoals aangegeven in appendix II. Dit is opgenomen in voorschrift 11. De exacte locaties van deze nog te realiseren tijdelijke vleermuiskasten worden nog nader bepaald. Minimaal drie maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken van de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, dienen de tijdelijke voorzieningen voldaan te hebben aan de benodigde gewenningsperiode van deze soorten. Dit is opgenomen in voorschrift 12.

Binnen het plangebied worden in de permanente situatie dertien kopgevels geschikt gemaakt. Per kopgevel worden drie verblijfplaatsen gerealiseerd, waarvan één nokpan en één langs de rand van ieder dakvlak. Via deze wijze worden 39 verblijfplaatsen gerealiseerd in de kopgevels binnen het plangebied. De kantpannen en nokvorsten zullen uitsteken, waardoor een ruimte van 2 bij 5 centimeter opening ontstaat.

Daarnaast wordt ruimte gecreëerd tussen de buitengevel en de rabatdelen op dertien kopgevels. Voor deze kopgevels worden aan de linker- en rechterzijde ieder één verblijfplaats gerealiseerd. Via deze wijze worden zesentwintig verblijfplaatsen gerealiseerd. In totaal worden binnen het plangebied 65 permanente verblijfplaatsen gerealiseerd. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.



In de actieve periode worden de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis 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 middel van exclusion flaps, weringsborstels en rondschuim.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 1 april tot en met 31 oktober, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van 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. Alleen bij gunstige weersomstandigheden kan dit controlebezoek uiterlijk op 31 oktober worden uitgevoerd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

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. Vanwege de aanwezigheid van aangrenzende woningen die buiten het plangebied vallen, dienen de spouwmuuren en dakconstructies ter plaatse van de overgang tussen het vergunde en niet-vergunde deel door middel van spouwborstels van elkaar te worden gescheiden. Hiermee wordt voorkomen dat vleermuizen vanuit de aangrenzende woningen alsnog het plangebied binnenkomen en gebruikmaken van gebouwonderdelen waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. 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 geldt gelden een aantal omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populaties van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten.

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

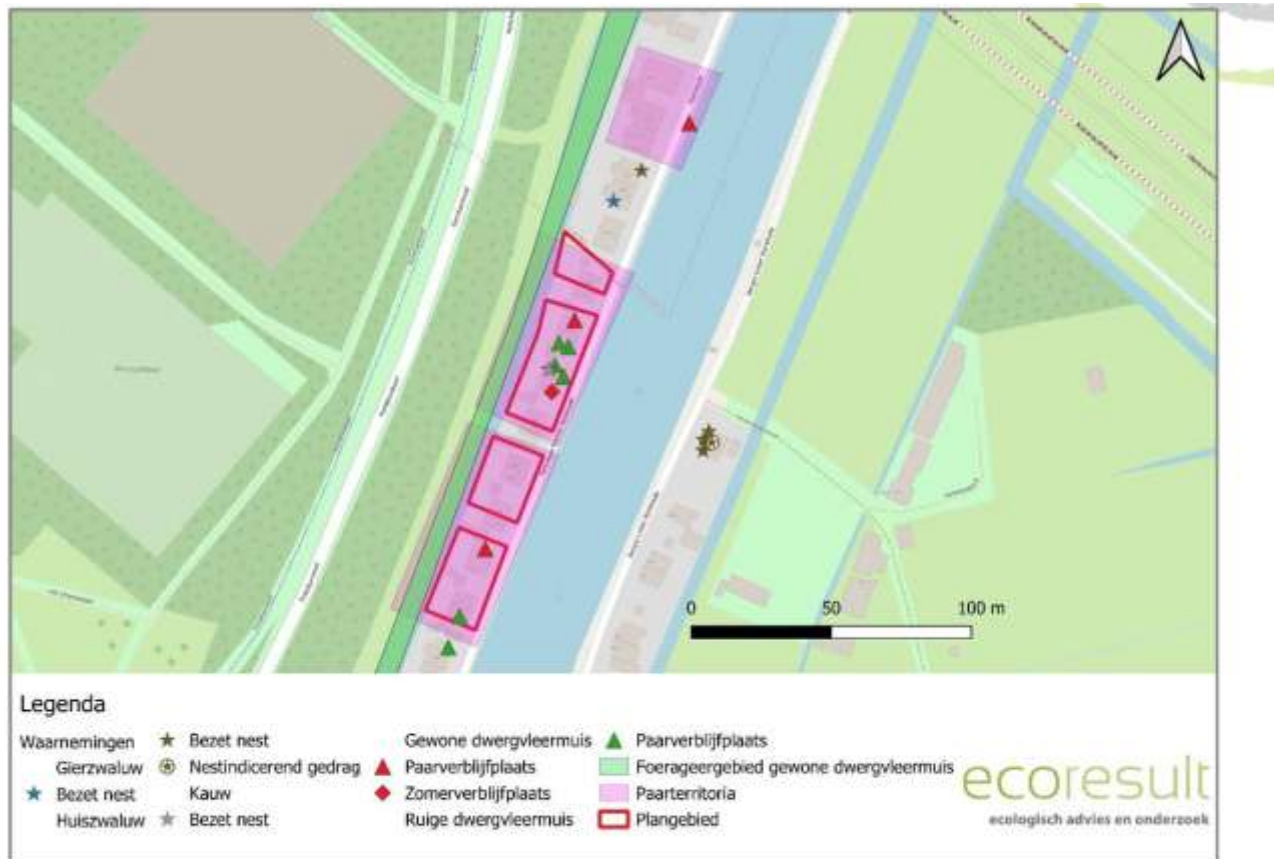
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde 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 als 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 april 2027 en is geldig tot en met 1 april 2032.



Appendix I: Overzicht aangetroffen functies in en rondom plangebied



Figuur 3: Overzicht van alle aangetroffen voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen in en rond het plangebied. Kaartbron: OpenStreetMap.



Appendix II: Omgeving waarbinnen de tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd



Figuur 4: Zoekgebied van 200m voor de plaatsing van de tijdelijke voorzieningen. Kaartbron: OpenStreetMap