omgevingsdienst Haaglanden

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Zaaknummer : 01177603
Ons Kenmerk : ODH1890104
Datum : 24-11-2026

Beschikking
Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 21 juli 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 Woonbron. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw (*Apus apus*) als bedoeld in artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- 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 renovatiewerkzaamheden aan de Boudewijns-Hartslandstraat 1 tot en met 9, Deijffelsestraat 1 tot en met 8 en Kiesheidstraat 1 tot en met 4 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2027 tot en met 31 december 2028.

Besluit

Wij besluiten:

I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Stichting Woonbron;

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 juli 2027 tot en met 31 december 2028.

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

1. Overzicht van het plangebied
2. Waarnemingen en verblijfplaatsen van de gierzwaluw
3. Waarnemingen en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis
4. Zoekgebied van de tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis
5. Overzicht van het plan voor de permanente voorzieningen
6. Voorgenomen planning van de werkzaamheden
7. Looproutes en standplaatsen tijdens het vleermuisonderzoek

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.

VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
   a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
   b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
   c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen; en
   d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

   Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan' van 19 november 2025 en de notitie 'aanvullende vragen' van 29 oktober 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 deskundige[1] 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: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen OF 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 gierzwaluw en 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 soorten 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:
      i) onder ecologische begeleiding; en
      ii) buiten de kwetsbare periode van de zomer- en paarverblijfplaatsen met een milde winterfunctie van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 1 november tot 1 april;
   d. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift ongeschikt maken.

Gewone dwergvleermuis

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 1 april tot en met 31 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 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;
e. 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;
f. 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;
g. 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;
h. 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 minimaal 1 april van het volgende jaar;
i. 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 de bebouwing uit te sluiten;
j. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub f tot en met i dat, onder de weersomstandighedenvoorwaarden zoals genoemd in sub g, het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
k. 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 zoals beschreven in het Activiteitenplan en conform het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hierbij dient 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 te worden. Hierbij geldt dat de permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 centimeter breed en 80 centimeter 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.

Gierzwaluw

14. De werkzaamheden die plaatsvinden binnen de invloedssfeer van de gierzwaluw, dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke in ieder geval loopt van 15 april tot en met 31 augustus. Hierbij dienen vroege of late legsels tevens te worden meegenomen. Of hier sprake van is, dient vastgesteld te worden door een ecologisch deskundige.

15. Voor de permanente situatie dienen ten minste drie permanente alternatieve gierzwaluwvoorzieningen te worden gerealiseerd in de gevels van de bebouwing. Aanvullend op hetgeen wat is beschreven in het Activiteitenplan dienen deze voorzieningen te voldoen aan de eisen die worden omschreven in het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12). Hierbij is van belang dat de permanente alternatieve voorzieningen:
    a. uiterlijk voor 15 april volgend op het ongeschikt raken van de oorspronkelijke nesten beschikbaar zijn;
    b. zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke nestplaatsen gerealiseerd worden;

c. de onderkant van de invliegopening bevindt zich idealiter 2 à 3 centimeter, maar maximaal 5 centimeter vanaf de bodem van de broedruimte;
d. de opening minimaal 3 centimeter en maximaal 5 centimeter hoog is bij een ronde invliegopening en circa 6 centimeter breed of breder en 3 tot 5 centimeter hoog bij een langwerpige invliegopening;
e. een vrije ruimte (hoogte) heeft van minimaal 13 centimeter, lengte van minimaal 25 centimeter en breedte van minimaal 16 centimeter;
f. de ondergrond van de voor gierzwaluw toegankelijke broedruimte niet glad is en voldoende grip biedt voor de gierzwaluw waarbij voorkomen moet worden dat indien gripgaas wordt ingezet, dit omhoog krult aan de randen en de invliegopening blokkeert;
g. op minimaal drie meter hoogte hangen en een vrije aanvliegroute hebben;
h. tijdens het broedseizoen van 9 tot 19 uur niet in de zon hangen. Dat wil zeggen dat de kasten op noordelijke of oostelijke oriëntaties hangen of in de schaduw van bijvoorbeeld een dakrand.

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 21 juli 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 Woonbron. De aanvraag betreft renovatiewerkzaamheden, gelegen aan de Boudewijns-Hartslandstraat 1 tot en met 9, Deijffelsestraat 1 tot en met 8 en Kiesheidstraat 1 tot en met 4 te Rotterdam met DSO-nummer 2026072100014. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2027 en duren naar verwachting tot uiterlijk 29 februari 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juli 2027 tot en met 31 december 2028.

Relevante documenten

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

- Quickscan Wet natuurbescherming, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., rapportnummer WRNA2306, 27 november 2023 (ODH1838386);
- Inventarisatierapport, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., rapportnummer WRVW2407, 25 oktober 2024 (ODH1838390);
- Activiteitenplan, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., rapportnummer WREC2538, 19 november 2025 (ODH1838388);
- DSO-verzoek, verzoeknummer 20260721 00014 000, 21 juli 2026 (ODH1838392);
- Notitie aanvullende vragen, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., rapportnummer WREC2538, 29 oktober 2026 (ODH1950372);
- Bouwtekening voorkeur vleermuiskasten, Willems vastgoedonderhoud, 4 maart 2024 (ODH1950373);
- Inspectie rapportage, Willems vastgoedonderhoud, 10 maart 2026 (ODH1950378);
- Inspectie visualisatie, Willems vastgoedonderhoud, 10 maart 2026 (ODH1950379);
- Quickscan dakonderzoek, Weijers eikhout, 4 februari 2026 (ODH1950380);
- Excel-bestand met energielabels, 28 oktober 2026 (ODH1950381);
- Gevelrapport 1, Van der Haar groep (ODH1950384);
- Gevelrapport 2, Van der Haar groep (ODH1950385);
- Gevelrapport 3, Van der Haar groep (ODH1950386).

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 21 augustus 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.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is de procedure op 8 oktober 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 3 november 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 soorten.

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 gierzwaluw, dit is een van nature in Nederland in het wild levende vogel welke beschermd is op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Paragraaf 11.2.2 van het Bal, met betrekking op de Vogelrichtlijn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor vogels een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren, of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw.

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 8.74j en 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 8.74j en 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort 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 Woonbron is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Boudewijns-Hartslandstraat 1 tot en met 9, Deijffelsestraat 1 tot en met 8 en Kiesheidstraat 1 tot en met 4 te Rotterdam. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Vervangen van de dakgoten;
- Vervangen van de dakpannen;
- Vervangen van de kozijnen;
- Na-isoleren van de spouwmuur.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12) en het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied is één nest aangetroffen. De exacte locatie is weergegeven in Appendix 2. Met de geplande werkzaamheden gaat deze nestplaats verloren. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen aangetroffen. De exacte locaties zijn weergegeven in Appendix 3. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang ‘de volksgezondheid of de openbare veiligheid’ zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl en ‘de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’ zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan van 19 november 2025 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Inspectie rapportage, Willems vastgoedonderhoud, 10 maart 2026 (ODH1950378);
- Inspectie visualisatie, Willems vastgoedonderhoud, 10 maart 2026 (ODH1950379);
- Quickscan dakonderzoek, Weijers eikhout, 4 februari 2026 (ODH1950380);
- Excel-bestand met energielabels, 28 oktober 2026 (ODH1950381);
- Gevelrapport 1, Van der Haar groep (ODH1950384);
- Gevelrapport 2, Van der Haar groep (ODH1950385);
- Gevelrapport 3, Van der Haar groep (ODH1950386).

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 Parijs. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO_2-uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO_2-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. In het plangebied is het meest voorkomende energielabel A, maar een aantal woningen hebben een energielabel van D of lager.

De complexen binnen het plangebied zijn verouderd en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. Uit een gevelinspectie (Inspectie rapportage, ODH1950378) blijkt dat de kozijnen houtrot vertonen. Houtrot in kozijnen kan leiden tot tocht- en vochtproblemen in huis. Vocht veroorzaakt schimmels in de woningen. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning enerzijds en een verhoogd voorkomen van reumatische aandoeningen en ademhalingsproblemen bij kinderen en volwassenen zoals astma, anderzijds[2]. Door de isolatie en ventilatie te verbeteren kunnen deze vochtproblemen worden verholpen. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

Uit een dakinspectie (Quickscan dakonderzoek, ODH1950381) is gebleken dat het huidige dak van de woningen aan het einde van de levensduur is. In de huidige staat vormt de bebouwing een risico voor de openbare veiligheid. In deze staat kunnen er lekkages optreden, welke kunnen leiden tot houtrot en beschadiging aan het beton, hetgeen instortingsgevaar oplevert. Door uitvoeren van de beoogde werkzaamheden wordt dit risico voor de openbare veiligheid weggenomen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing
Stichting Woonbron is voornemens renovatiewerkzaamheden uit te voeren in het plangebied. Hierbij gaan echter vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en het nest van de gierzwaluw verloren. In de aanvraag is

[2] https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf

aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie
Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden
De huidige daken zijn aan het einde van hun levensduur, waardoor deze vervangen moeten worden. Andere werkwijzen zijn hierbij niet aan de orde. Bij afzien van de werkzaamheden kan er in de toekomst instortingsgevaar ontstaan. 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 perioden van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, zie ook Appendix 6. De werkzaamheden aan de drie woonblokken starten tegelijkertijd in de minst kwetsbare periode, waarna het blok met de verblijfplaats van de gierzwaluw vóór de start van het nieuwe broedseizoen van de gierzwaluw als eerste wordt opgeleverd. 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 gierzwaluw en 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 soorten niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. De huidige Staat van Instandhouding is als gunstig beoordeeld. De populatietrend in Zuid-Holland is vooralsnog onbekend. Als gevolg van de werkzaamheden gaat één nest van de gierzwaluw verloren. De aangetroffen nestplaats in het plangebied maakt onderdeel uit van een groter netwerk aan nestplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. De huidige Staat van Instandhouding is gunstig. Als gevolg van de werkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats 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. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

Maatregelen
Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in ‘Activiteitenplan’ van 19 november 2025 en notitie ‘aanvullende vragen’ van 29 oktober 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 gierzwaluw en 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).

Gierzwaluw
Als gevolg van de werkzaamheden gaat één nest van de gierzwaluw verloren. In de permanente situatie worden er drie neststenen ingebouwd in de gevels van de Kiesheidstraat 1, zie Appendix 5. Omdat het exacte type nog niet bekend is zijn er aanvullende eisen opgenomen in voorschrift 15. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare broedperiode wordt het nest ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat gierzwaluwen aanwezig zijn in het plangebied ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het dichtzetten van openingen met vulschuim VS1 en weringsborstels WB1 van Unitura. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12). Het woonblok met het oorspronkelijke nest, waar tevens de permanente voorzieningen worden ingebouwd wordt opgeleverd vóór de terugkeer van de gierzwaluw, wat de effecten op de gierzwaluw zo veel mogelijk beperkt.

De werkzaamheden in het plangebied, welke zich binnen de invloedsfeer van de aanwezige nesten bevinden, dienen uitgevoerd buiten het broedseizoen van de gierzwaluw. In deze periode is de gierzwaluw niet in Nederland aanwezig waardoor geen sprake is van verstoring van de soort gedurende de werkzaamheden. In sommige gevallen kan sprake zijn van late legsels, bijvoorbeeld bij goede weersomstandigheden. In dit geval zijn gierzwaluwen langer in Nederland. De ecologische deskundige dient vast te stellen dat de nestplaatsen werkelijk zijn verlaten.

De gierzwaluw is zeer honkvast, dat wil zeggen dat een individu elk jaar terugkeert naar exact dezelfde broedlocatie. Zelfs als deze verloren is gegaan of ongeschikt is gemaakt. De gierzwaluw heeft vaak een langere tijd nodig om te wennen aan alternatieve voorzieningen. Hierdoor kan de bezettingsgraad van alternatieve voorzieningen erg laag blijven bij onvoldoende maatregelen. Door het realiseren van een veelvoud aan geschikte alternatieve voorzieningen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw van BIJ12 wordt de kans op ingebruikname vergroot. Het is van belang dat de alternatieve voorzieningen vindbaar zijn. Om de kans zo groot mogelijk te maken dat de voorzieningen in gebruik worden genomen worden maatregelen getroffen.

Voor elke nestgelegenheid die verloren gaat, worden ten minste drie permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd in de directe omgeving van de oorspronkelijke verblijfplaatsen. De alternatieve voorzieningen dienen conform het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12) te worden gerealiseerd. Dit houdt in ieder geval in dat de alternatieve voorzieningen de kenmerken en locaties van de oorspronkelijke nestplaatsen zoveel mogelijk dienen te benaderen. Dit hebben wij vastgelegd in de voorschriften.

Gewone dwergvleermuis
Als gevolg van de werkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Uiterlijk 1 juni 2027 worden er 12 tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 10 van Vivara Pro of vergelijkbaar gerealiseerd aan de gevels binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen, zie Appendix 4. In de permanente situatie worden er minimaal twaalf voorzieningen ingebouwd in de kopgevels van de Deijffelsestraat 1 en 8, de Kiesheidstraat 1 en de Boudewijns-Hartslandstraat 1 en 9, zie Appendix 5. De keuze tussen inbouwkasten van het type VMPM1 of VMPM3 van Unitura of het openhouden van de spouw is nog niet gemaakt. Om deze reden zijn er aanvullende eisen opgenomen in voorschrift 13. 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 ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het dichtzetten van openingen met vulschuim VS1 en weringsborstels WB1 van Unitura, in combinatie met exclusion flaps EF1 van Unitura.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode die loopt van 1 april tot en met 31 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. 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 gevels 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).

De permanente voorzieningen zijn nog niet volledig tot in detail uitgewerkt. Om die reden hebben wij in de voorschriften opgenomen dat de permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen in de 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. Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied gelden geen omgevingsvergunningen of aanvragen daarvan die betrekking hebben op dezelfde lokale populaties van de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw. Hierdoor is er geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de lokale populaties van de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw.

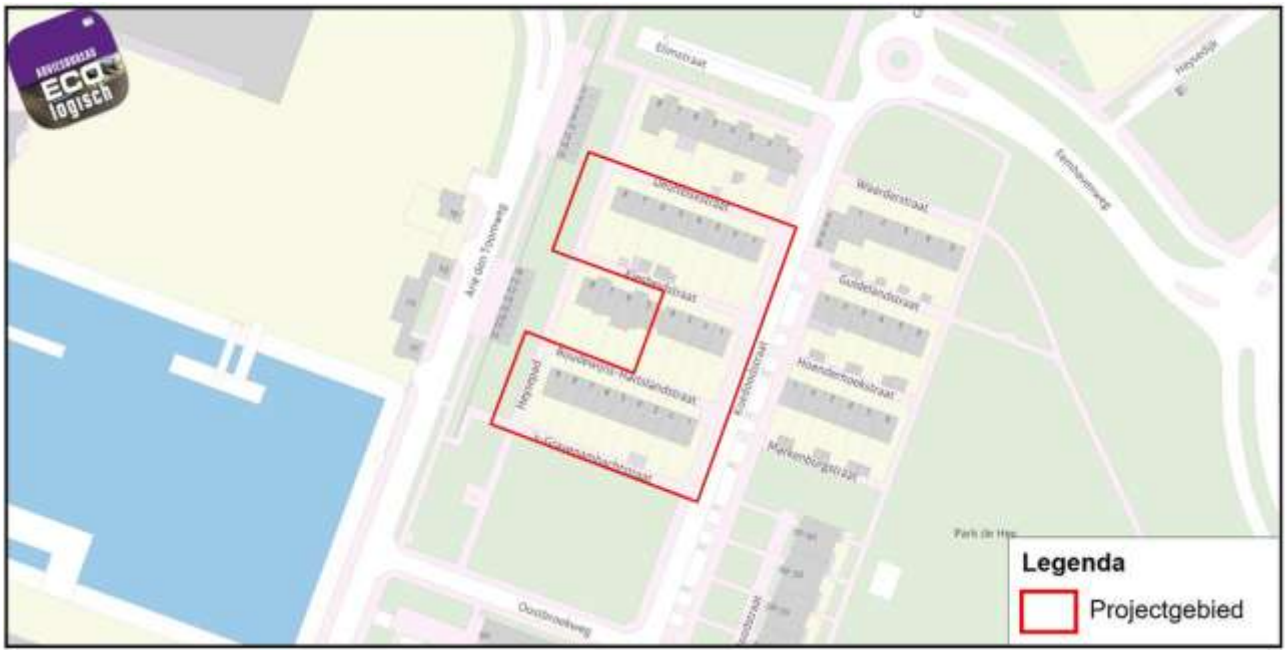
Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw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

Samenhangende besluiten
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gierzwaluw en 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 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 juli 2027 en is geldig tot en met 31 december 2028.

Appendix 1: Overzicht van het plangebied



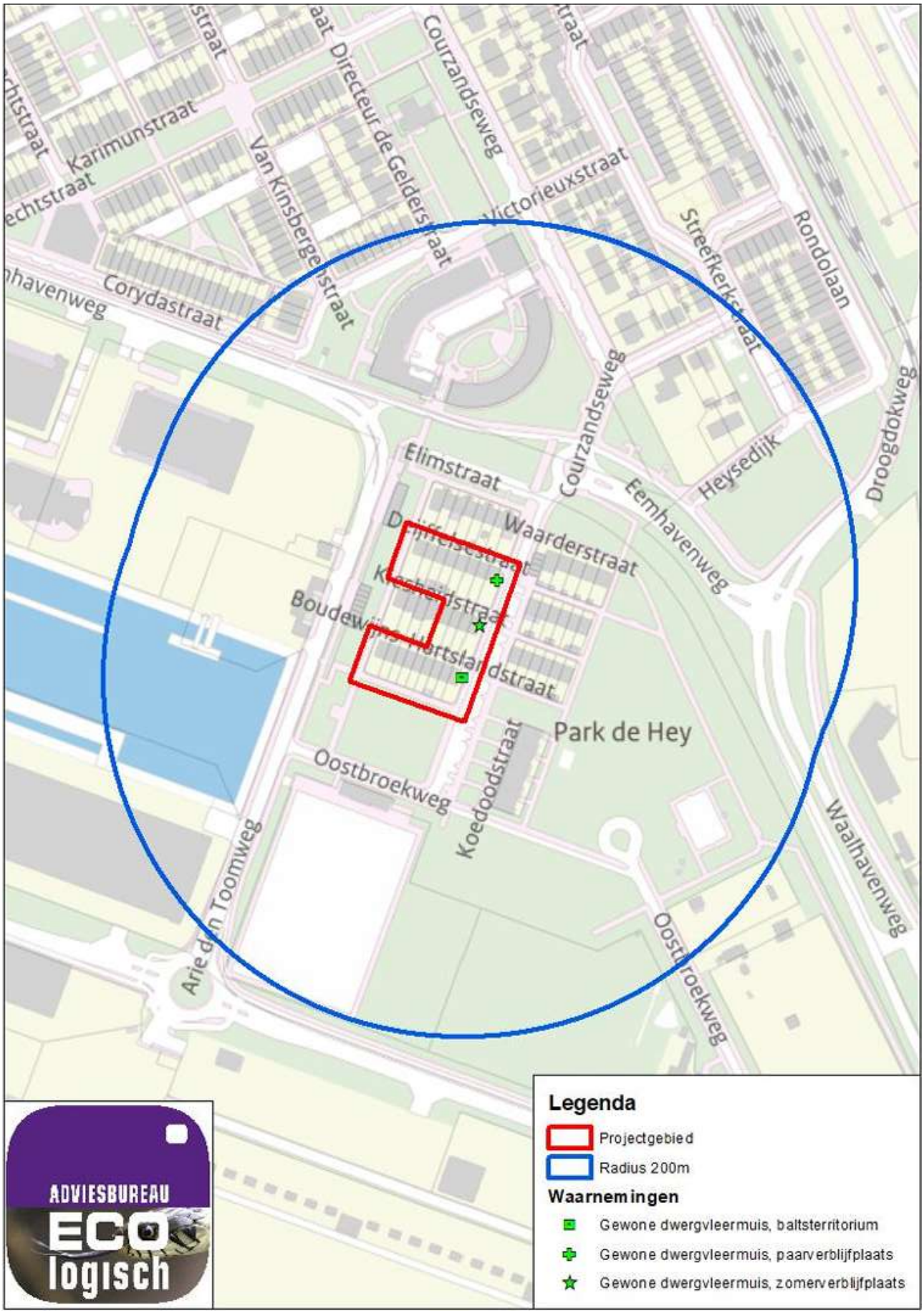
Appendix 2: Waarnemingen en verblijfplaatsen van de gierzwaluw



Appendix 3: Waarnemingen en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis



Appendix 4: Zoekgebied van de tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis



Appendix 5: Overzicht van het plan voor de permanente voorzieningen



Appendix 6: Voorgenomen planning van de werkzaamheden

Werkzaamheden	Planning
Plaatsen tijdelijke mitigatie vleermuizen	Vóór 1 juni 2027
Ongeschikt maken bebouwing	1 september t/m 15 oktober 2027
Ecologische controle ongeschikt maken	Minimaal 3 dagen na ongeschikt maken bebouwing
Start werkzaamheden	Oktober 2027
Plaatsen permanente voorzieningen gierzwaluw	Vóór 15 april 2028
Oplevering permanente voorzieningen gierzwaluw	Vóór 15 april 2028
Afronding werkzaamheden Kiesheidstraat 1 t/m 4	Vóór 15 april 2028
Plaatsen permanente voorzieningen vleermuizen	December 2027 – januari 2028
Oplevering permanente voorzieningen vleermuizen	Q1 2028
Afronding werkzaamheden Boudewijns-Hartslandstraat 1 t/m 9 en Deijffelsestraat 1 t/m 8	Q1 2028
Verwijderen tijdelijke mitigatie vleermuizen	3 maanden na oplevering permanente voorzieningen in actieve periode vleermuizen (april t/m oktober)

Appendix 7: Looproutes en standplaatsen tijdens het vleermuisonderzoek

