



Zaaknummer : 01165805
Ons Kenmerk : ODH1727756
Datum : 29-06-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 17 maart 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 KP50 B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

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

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop van een kantoorgebouw en realisatie van een short stay hotel aan de K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2027 tot en met 31 december 2033.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan KP50 B.V.;
- 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 31 december 2033.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

- I. Plangebied
- II. Aangetroffen functies gewone dwergvleermuis
- III. Tijdelijke voorzieningen gewone dwergvleermuis

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 K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 11 maart 2026, 'Antwoorden n.a.v. verzoek om aanvullende informatie – vergunningaanvraag flora en fauna activiteit K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 26 mei 2026, 'Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 15 juni 2026 en 'Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 17 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 begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;

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.



- 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
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
- a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en het logboek op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen; en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. De sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden buiten de kwetsbare kraamperiode van de gewone dwergvleermuis.
11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 50 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 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 31 oktober. Dit is in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis.
 - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. voor de bebouwing geldt dat de exclusion flaps, zoals genoemd onder sub c, een minimale afmeting dienen te hebben van 30 x 50 mm;
 - 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 het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;



- 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 het volgende voorjaar;
 - 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 het gebouw uit te sluiten;
 - j. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub g en h dat 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.
12. 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.
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 is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze voor de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 11.
14. Er dienen acht permanente voorzieningen gerealiseerd te worden, die geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Bij de permanente voorzieningen is tenminste één voorziening op de oorspronkelijke locatie per aan te tasten verblijfplaats gerealiseerd. De overige voorzieningen worden verspreid over verschillende oriëntaties en binnen het plangebied gerealiseerd. Hierbij geldt 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.

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 maart 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 KP50 B.V. De aanvraag betreft sloop van een kantoorgebouw en realisatie van een short stay hotel, gelegen aan de K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam met DSO-nummer 20260317 00402 000. De werkzaamheden staan gepland te starten in juli 2027 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 april 2030. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 april 2027 tot en met 31 december 2033.

Relevante documenten

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

- Activiteitenplan K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, kenmerk 260010-E01, 11 maart 2026 (ODH1706213);
- Brainpark I Masterplan november 2021, Stadsontwikkeling - Ruimte en Wonen gemeente Rotterdam, november 2021 (ODH1706219);
- Machtigingsformulier v2, KP50 B.V. & KP Adviseurs BV, 4 maart 2026 (ODH1706221);
- Nader onderzoek vleermuizen K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 8 november 2021 (ODH1706215);
- Nader onderzoek vleermuizen K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 12 november 2025 (ODH1706211);
- Quicksan Wet natuurbescherming K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 24 maart 2021 (ODH1706209);
- Quicksan Wet natuurbescherming K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 4 juni 2025 (ODH1706207);
- Ruimtelijke onderbouwing K.P. van der Mandelelaan te Rotterdam, Mees Ruimte & Milieu, kenmerk 23090.RO, 10 juli 2025 (ODH1706217);
- Transforming the Productive City From Monofunctional Business Area to Innovative Urban District: Brainpark I, European NL, Rotterdam Architecture Institute (AIR) & gemeente Rotterdam, maart 2019 (ODH1706223);
- Verzoek K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, DSO-nummer 20260317 00402 000, 17 maart 2026 (ODH1706225);
- Antwoorden n.a.v. verzoek om aanvullende informatie – vergunningaanvraag flora en fauna activiteit K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, kenmerk 260010-E01, 26 mei 2026 (ODH1775195);
- Verzoek K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, DSO-nummer 20260317 00402 001, 12 juni 2026 (ODH1797127);
- Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, 15 juni 2026 (ODH1804647), met daarin de volgende relevante bijlagen:
 - o Bouwtekening Vleermuiskast VK01, Silvavir ecologisch advies B.V., n.d. (ODH1804650);
 - o Foto onderzijde Vleermuiskast VK01 (ODH1804651);
 - o Foto gerealiseerde Vleermuiskast VK01 (ODH1804652).
- Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, 17 juni 2026 (ODH1804659), met daarin de volgende relevante bijlagen:
 - o Foto diepte Vleermuiskast VK01 (ODH1804660);
 - o Foto volledige Vleermuiskast VK01 (ODH1804663).



Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 7 april 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 1 mei 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 26 mei 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

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 zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten 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 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

KP50 B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam. Het plangebied is weergegeven in appendix I. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Sloop van het bestaande kantoorpand;
- Realisatie van een short stay hotel;
- Realisatie van een ondergrondse parkeergarage.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2021 en 2025 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2021 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 en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden zijn de volgende functies aangetroffen:

- Eén zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis onder een vensterbank op de tweede verdieping aan de westzijde van het gebouw; en
- Eén paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis onder een daklijst op de derde verdieping aan de zuidzijde van het gebouw.

De exacte locaties zijn weergegeven in appendix II. 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 één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis 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 K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Brainpark I Masterplan november 2021, Stadsontwikkeling - Ruimte en Wonen gemeente Rotterdam, november 2021 (ODH1706219);
- Ruimtelijke onderbouwing K.P. van der Mandelelaan te Rotterdam, Mees Ruimte & Milieu, kenmerk 23090.RO, 10 juli 2025 (ODH1706217);
- Transforming the Productive City From Monofunctional Business Area to Innovative Urban District: Brainpark I, European NL, Rotterdam Architecture Institute (AIR) & gemeente Rotterdam, maart 2019 (ODH1706223).

Samengevat gaat het om het volgende:

Binnenstedelijke transformatie en geluidsdemping

Uit het Masterplan Brainpark I van de gemeente Rotterdam blijkt, dat het doel is om het gebied Brainpark I te transformeren van een monofunctioneel kantorengedrag naar een gemengd woon/werkmilieu. Dat betekent dat er onder andere een uitbreiding komt van het hotel en short stay programma en dat er woningen worden toegevoegd. Om de geluidsdruk op de nieuwe woningen te verminderen, wordt er een geluidswal gerealiseerd. Deze bestaat uit de bestaande en nieuw te realiseren panden en de aan te leggen verbindingselementen tussen de panden aan de Max Euwelaan en de K.P. van der Mandelelaan. Hiermee maakt het nieuw te realiseren short stay hotel dus uit van de nieuw te realiseren geluidswal.

Als gevolg van de werkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. Hierdoor is er sprake van een geringe impact. 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

De initiatiefnemer is voornemens om een bestaand kantoorgebouw te slopen en een nieuw short stay hotel te realiseren binnen het plangebied. Hierdoor gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. 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 de sloop van een bestaand kantoorgebouw. Het project is eveneens locatiegebonden omdat het te bouwen short stay hotel tevens als geluidswal gaat dienen tegen het weggeluid van de A16.

Inrichting en werkzaamheden

Het renoveren van het bestaande kantoorgebouw is niet mogelijk, omdat hiermee de beoogde capaciteit aan gasten niet wordt behaald. Ook zullen dan alle spouwmuuren van isolatie voorzien dienen te worden. Dat betekent dat de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren zouden gaan.

In het naastgelegen kantoorgebouw, K.P. van der Mandelelaan 40 zijn één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Om ervoor te zorgen dat er



geen tot minimale verstoring van deze verblijfplaatsen plaatsvindt, wordt de nieuwbouw op minimaal 11 meter afstand van het gebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 40 gerealiseerd. Hierdoor is er te allen tijde sprake van een vrije aanvliegroute. De verlichting wordt tijdens de werkzaamheden enkel op het plangebied gericht, waardoor er geen sprake is van verstoring door licht. De lantaarnpalen in de nieuwe situatie wijzen naar beneden en hebben een beperkte hoogte. De ingang van de parkeergarage wordt gerealiseerd aan de zuidzijde. 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 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(en) 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 één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats, 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.

De aanwezigheid van een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis op de K.P. van der Mandelelaan 40, kan op basis van de onderzoeksresultaten niet worden uitgesloten. Daarom is in de voorschriften geborgd dat deze verblijfplaats niet verstoord wordt tijdens de kraamperiode.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van datum 11 maart 2026, 'Antwoorden n.a.v. verzoek om aanvullende informatie – vergunningaanvraag flora en fauna activiteit K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 26 mei 2026, 'Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 15 juni 2026 en 'Mail aanvullende informatie K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam' van 17 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 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 één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Op uiterlijk 15 april 2027 worden vier tijdelijke



vleermuiskasten gerealiseerd aan de gevels van het gebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 40. De andere vier tijdelijke vleermuiskasten worden gerealiseerd aan de gevels van het gebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 60-62. Hierbij worden er vier kasten van het type Vleermuiskast VK01 en vier kasten van het type ANS-1 geplaatst. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix III. In de permanente situatie worden acht voorzieningen van het type VMPM1 in combinatie met VMPM1u of vergelijkbaar ingebouwd in de gevels van de K.P. van der Mandelelaan 50. Hierbij geldt een set van twee gekoppelde kasten als één permanente verblijfplaats. In de directe omgeving van de huidige type verblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Slopen tijdens de kraamperiode, die duurt van 1 april tot en met 31 juli, is niet toegestaan in verband met verstoring van een mogelijke kraamverblijfplaats aan de K.P. van der Mandelelaan 40.

In de actieve periode worden de zomerverblijfplaats en de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden en om te voorkomen dat er verstoring van de verblijfplaatsen in het naastgelegen gebouw tijdens de kraamperiode optreedt. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps in combinatie met weringsborstels en/of vulschuim.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 31 oktober, voor 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 moet uiterlijk zijn uitgevoerd op 31 oktober als er sprake is van ongeschikt maken in het najaar voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee wordt het ongeschikt maken uitgevoerd buiten de kritische periode van de verschillende mannetjes en vrouwtjes van de gewone dwergvleermuis. Voor de vrouwtjes zijn de meest kritische perioden 15 april tot en met 15 juli en 1 november tot en met 15 april. Voor de mannetjes zijn de meest kritische perioden 15 oktober tot en met 1 november en 1 november tot en met 15 april.

Vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevels en gebouwen, dienen de gehele gevels van het gebouw 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 Kennisdocumenten 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 Kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis.

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij getoetst of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd



(gaan) worden. Er zijn geen plannen of projecten in de omgeving bekend die gevolgen hebben voor dezelfde lokale populaties van de betrokken soorten. Van negatieve cumulatieve effecten is geen sprake.

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 van het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

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

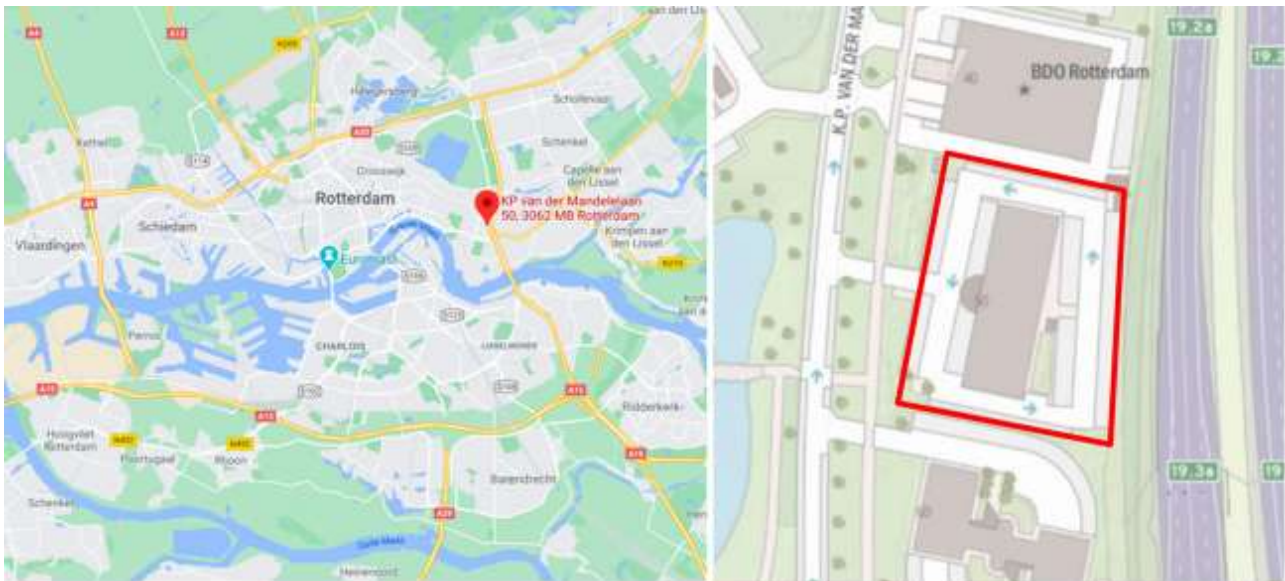
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren.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

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 1 april 2027 en is geldig tot en met 31 december 2033.



Appendix I – Plangebied



Afbeelding 1 – Locatie plangebied K.P. van der Mandelaan 50. Bron: Nader onderzoek vleermuizen K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 12 november 2025 (ODH1706211).



Appendix II – Aangetroffen functies gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis



Afbeelding 2 – Locaties aangetroffen functies gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aan K.P. van der Mandelaan 40 (buiten plangebied) en K.P. van der Mandelaan 50 (binnen plangebied). Bron: Nader onderzoek vleermuizen K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, Dresmé & van der Valk, 12 november 2025 (ODH1706211).



Appendix III – Tijdelijke voorzieningen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis



Afbeelding 3 – Locaties tijdelijke voorzieningen gewone dwergvleermuis ten opzichte van aangetroffen verblijfplaatsen. Bron: Antwoorden n.a.v. verzoek om aanvullende informatie – vergunningaanvraag flora en fauna activiteit K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, kenmerk 260010-E01, 26 mei 2026 (ODH1775195).



Afbeelding 3 – Fotografische weergave locaties tijdelijke voorzieningen gewone dwergvleermuis. Bron: - Antwoorden n.a.v. verzoek om aanvullende informatie – vergunningaanvraag flora en fauna activiteit K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam, KP Adviseurs BV, kenmerk 260010-E01, 26 mei 2026 (ODH1775195).