

Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V.
Waaier 72
2451 VW LEIMUIDEN

VERZONDEN 02 DEC. 2025

Zaaknummer : OMG-058100/DMS507350
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2025052101801
Betreft : besluit Flora- en fauna-activiteit voor Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam IBEC2516
Locatie : Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam
Vergunninghouder : Gemeente Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 mei 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Gemeente Amsterdam ontvangen voor het project 'Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam IBEC2516'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-058100/DMS 507350. Het project betreft de transformatie van het terrein in een gemengd woon-werkgebied en de bouw van 60 tot 90 woningen. De locatie van deze ontwikkeling betreft Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij het besluit horen bijlagen. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. De voorschriften zijn opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit. De onderbouwing van deze vergunning is te vinden in bijlage 2 bij dit besluit. Lees de bijlagen en bewaar alles goed.

Besluit

Voor het project aan de Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam dat ziet op de transformatie van het terrein in een gemengd woon-werkgebied en de bouw van 60 tot 90 woningen besluiten wij aan Gemeente Amsterdam de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Dit doen wij op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Ob¹. Het betreft een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Ow.

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en beschermde soorten:

- artikel 11.46, eerste lid, onder b van het Bal, voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, onder d van het Bal, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

¹ In dit besluit worden verschillende afkortingen gebruikt voor wetgevingen. Het gaat hierbij om de volgende afkortingen:
Ow: Omgevingswet, Ob: Omgevingsbesluit, Or: Omgevingsregeling, Bal: Besluit activiteit leefomgeving, Bkl: Besluit kwaliteit leefomgeving, Awb: Algemene wet bestuursrecht

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning. U dient zich aan deze voorschriften te houden. De voorschriften richten zich voornamelijk op de methoden waarop de huidige verblijfplaats van de aanwezige soort ongeschikt gemaakt wordt en op het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in (de nabij omgeving van) het plangebied. Tevens zien de voorschriften toe op het realiseren van permanente alternatieve verblijfplaatsen. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing voor het ongeschikt maken van de bebouwing op de aanwezigheid van soorten om zo het doden van exemplaren van deze soort te voorkomen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 1 oktober 2030.

Publicatie

Een kennisgeving van dit besluit publiceren wij op www.officielebekendmakingen.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. U ontvangt in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) via postbus@odnhn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-058100/DMS 507350) te vermelden.

Hoochachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Afdelingsmanager Regulering Leefomgeving
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-058100
 - Bijlage 2 : Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-058100
 - Bijlage 3a: Plangebied
 - Bijlage 3b: Locatie deelgebied 8.2
 -
 - Bijlage 4: Huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis
 - Bijlage 5: Paalkast
 - Bijlage 6: Locaties tijdelijke verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis
 - Bijlage 7: Locaties permanente verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

- Kopie aan:
- Afdeling toezicht en handhaving OD NHN
 - Gemeente Amsterdam

Rechtsbescherming

U en andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen 6 weken, gerekend vanaf de dag na datum van verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sectie bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt het verzoekschrift ook digitaal bij de rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl. Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

De provincie wil bezwaren tegen besluiten graag op informele wijze behandelen. Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze informele behandeling nemen wij op korte termijn telefonisch contact met u op. In verband hiermee verzoeken wij u om in uw bezwaarschrift het telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent. Voor meer informatie over de informele behandeling kunt u telefonisch contact opnemen met provincie Noord-Holland.

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-058100

Op grond van artikel 5.34, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 5.18, eerste lid, van de Ow verbinden wij de navolgende voorschriften en beperkingen aan dit besluit.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten beschreven schadelijke handelingen verleend.
2. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders is aangegeven.
3. Onder werkzaamheden wordt verstaan: alle handelingen die het projectgebied aantasten. Dit is inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient direct contact op te nemen met Omgevingsdienst Noord-Holland Noord indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde soorten in de aanvraag worden aangetroffen of andere handelingen of werkzaamheden dan bedoeld in voorschriften 1 en 2 noodzakelijk zijn.
5. Indien de mitigerende/compenserende maatregelen niet worden toegepast zoals in dit besluit is weergegeven en/of als de vergunninghouder voornemens is om de werkzaamheden of de planning van de werkzaamheden niet conform de aanvraag uit te voeren, dient contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts-)personen. De vergunninghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde omgevingsvergunning mag langs elektronische weg, leesbaar worden getoond.
8. De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige² op het gebied van de soorten waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen waarin de in de omgevingsvergunning genoemde voorschriften zijn opgenomen. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Meldingsplicht

10. De vergunninghouder dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden de start van de werkzaamheden te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). De melding dient plaats te vinden via het digitale meldformulier 'Formulier start ruimtelijke ingreep' op de website van de OD NHN. Met de melding dient u ook het ecologisch werkprotocol mee te sturen.

Specifieke voorschriften

11. De huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden door het creëren van tocht. Tocht dient gecreëerd te worden door gaten te maken van minimaal 30 x 30 of 50 x 50 centimeter verspreid over de muur en/of door de kopse kanten, kozijnen, boeiboorden en eventuele dakgoten te verwijderen. Het maken van tochtgaten dient met handgereedschap op de minst belastende manier voor de gewone dwergvleermuis te gebeuren. Het gebruik van grote kranen of soortgelijke machines zijn voor het ongeschikt maken niet toegestaan. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige.
12. Bij het ongeschikt maken dient te worden voorkomen dat de aangetroffen soort zich elders in de planlocatie gaat vestigen.

² www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige

13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, op de locatie zoals weergegeven in bijlage 4 bij deze vergunning, dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis voor de functie van die verblijfplaats, zijnde voor de:

- paarperiode: 15 augustus tot en met 15 oktober;
- winterrustperiode: 1 november tot en met 31 maart.

Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ecologisch deskundige.

14. Na het ongeschikt maken, maar vóór de uitvoering van andere werkzaamheden, dient het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Deze controleronde dient plaats te vinden door een ecologisch deskundige met behulp van een batdetector.
15. De controleronde dient plaats te vinden binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van april tot en met oktober. Afhankelijk van de temperatuur en de periode dient de controleronde in de ochtend of in de avond te worden uitgevoerd, zoals hieronder aangegeven:

- 1. in de kraamperiode: ochtend
- 2. buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur <10° Celsius: avond
- 3. buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur >10° Celsius: ochtend of avond

De kraamperiode loopt globaal van 15 mei tot en met 15 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controleronde dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald.

16. Maximaal drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de maatregelen welke genomen zijn ten behoeve van het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zoals genoemd in voorschrift 11, gecontroleerd te worden door een ecologisch deskundige. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan extra maatregelen genomen te worden om het pand ongeschikt te maken en de controleronde in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde blijkt dat er geen soorten meer aanwezig zijn.
17. Van deze controlerondes dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
- 1. datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
 - 2. aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - 3. namen van de betrokken ecologisch deskundigen;
 - 4. klimatologische omstandigheden.

De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

18. De op 23 april 2025 geplaatste tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis in de vorm van een paalkast (zie bijlage 5 bij deze vergunning) dienen gerealiseerd te zijn op de locatie zoals weergegeven in bijlage 6 bij deze vergunning.
19. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige te worden gecontroleerd. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct te worden onderhouden of te worden vervangen. Hierbij dient voorkomen te worden dat de soort wordt verwond of verstoord.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen gelijktijdig met de gerealiseerde permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel aanwezig te zijn.
21. Voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dient een ecologisch deskundige te controleren of de verblijfplaatsen verlaten zijn. Indien de verblijfplaatsen in gebruik zijn, dienen deze functioneel te blijven totdat de verblijfplaatsen zelfstandig zijn verlaten.
22. Op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 7 bij deze vergunning, dienen minimaal vier permanente alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van inbouwkasten ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd.
23. De tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in de Kennisdocument gewone dwergvleermuis, *Pipistrellus pipistrellus*, Versie 2.0, april 2024, van BIJ12. Zodoende dienen de verblijfplaatsen in ieder geval op drie meter hoogte, met een vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte, vrij van predatoren, kunstlicht en verstoring gerealiseerd te worden.

Wij wijzen u erop dat als u werkzaamheden inclusief de mitigatie en compensatie niet conform de aanvraag en omgevingsvergunning uitvoert, u mogelijk in overtreding bent. Als het niet mogelijk is om de werkzaamheden volgens de vergunning uit te voeren, dient u een wijzigingsverzoek te doen. Wij beoordelen dan de voorgestelde wijziging en nemen een nieuw besluit. U kunt de wijziging pas uitvoeren als wij dit goedgekeurd hebben in een besluit. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom of door middel van bestuursdwang de situatie beëindigen. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Ow bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Wij wijzen u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode bestaat. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Zorgplicht

Naast deze omgevingsvergunning, zijn de algemene zorgplicht uit de Ow en de specifieke zorgplicht uit het Bal van toepassing op de uit te voeren flora- en fauna-activiteit. In dit geval moet u zich houden aan de zorgplichten zoals bedoeld in artikel 1.6 van de OW en artikel 11.27 van het Bal. De zorgplicht geldt voor alle soorten, niet alleen de beschermde plant- en diersoorten. Dat betekent bijvoorbeeld dat u rekening moet houden met deze soorten, door te werken buiten het broed- en voortplantingsseizoen.

Melden ongewoon voorval

Indien u tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden andere soorten en/of verblijven aantreft dan waarvoor de vergunning is verleend, heeft u mogelijk een aanvullende vergunning nodig. Dit is het geval als bij deze activiteiten of werkzaamheden een 'schadelijke handeling' plaatsvindt voor beschermde soorten. Wij kunnen in een dergelijke situatie aanvullende maatregelen opleggen, de werkzaamheden stilleggen, of handhavend optreden.

Om dit te voorkomen is het belangrijk dat u het meteen meldt wanneer er andere soorten en/of verblijfplaatsen of nesten worden aangetroffen dan die zijn vergund. Op deze wijze kunnen wij bespreken hoe de activiteiten kunnen doorgaan zonder (verdere) overtredingen.

Ook dient u een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Bal te melden. Dit geldt als er tijdens het uitvoeren van de flora- en fauna-activiteit(en) een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. Bijv. een brand of een ongeluk. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op telefoonnummer 088-102 1300 (24/7 bereikbaar).

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-058100

Inhoudsopgave

- A. Onderwerp aanvraag
- B. Wettelijk kader
- C. Onderbouwing van het besluit
- D. Procedure
- E. Overige wet- en regelgeving

A. Onderwerp aanvraag

Op 21 mei 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project op Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3a. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

De gemeente Amsterdam is voornemens het terrein aan de Cruquiusweg 84-86 te Amsterdam te transformeren. De aanvraag ziet op deelgebied 8.2 (zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3b bij dit besluit). Hierbij wordt de huidige bebouwing geamoveerd en wordt nieuwbouw gerealiseerd. De gemeente wil het huidige werkgebied transformeren in een gemengd woon-werkgebied. In het Drenthgebouw komt een mix van maatschappelijk en commercieel programma. Daarnaast wordt een nieuw woongebouw toegevoegd met een overbouwing van het Drenthgebouw. Er zullen tussen de 60 en de 90 middensegment huurwoningen gerealiseerd worden.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat in de bebouwing één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Deze verblijfplaats zal door de werkzaamheden verdwijnen.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Ow behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Ow en afdeling 4.1.1 van de Awb.

Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland zijn het bevoegd gezag ten aanzien van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gemandateerd om namens Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen.

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de habitatrichtlijnsoort gewone dwergvleermuis. Habitatrichtlijnsoorten zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Voor deze diersoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden, vangen of verstoren, hun eieren te vernielen of rapen en de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen.

Tot voortplantings- of rustplaatsen worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Essentiële migratieroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of rustplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld hollen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau hieronder.

Voor deze soorten is het op grond van artikel 8.74k, eerste lid van het Bkl alleen mogelijk een omgevingsvergunning af te geven als er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat, de activiteit nodig is op grond van een in genoemd belang 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.

C. Onderbouwing van het besluit

Het besluit en de daaraan verbonden voorschriften baseren wij op de relevante documenten en onderbouwingen. Bij de beoordeling van deze documenten en onderbouwingen zijn de algemene en specifieke beoordelingsregels zoals opgenomen in paragraaf 8.6.2 van het Bkl toegepast.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (kenmerk 20250521 01801, d.d. 21 mei 2025);
- Quicksan natuur (opgesteld door Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., d.d. 18 augustus 2021);
- Inventarisatierapport Cruquiusweg 78 Amsterdam (opgesteld door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., d.d. 01 september 2023);
- Activiteitenplan Cruquiusweg 84-86 Amsterdam (opgesteld door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., d.d. 18 mei 2025);
- Aanvullende gegevens, d.d. 22 september 2025.

Wij kunnen de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden: er bestaat geen andere bevredigende oplossing, er is een geldig wettelijk belang en de activiteit doet geen afbreuk aan het streven de populaties van de betrokken soort in zijn natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Hierna vindt u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

De werkzaamheden zijn locatie gebonden, waardoor er wat betreft de locatie van de werkzaamheden volgens u geen alternatieven bestaan. De ruimte is schaars om woningen te creëren. Derhalve is het projectgebied volgens u een uitgelezen kans om nieuwe woningen te realiseren.

De eventuele renovatie van de bebouwing is geen mogelijkheid. De bebouwing is zodanig verouderd, gevaarlijk en onveilig (zie ook Aanzegging bestuursdwang Cruquiusweg 84-86) dat renovatie niet meer aan de orde is³. Door de huidige staat van de bebouwing kunnen er geen woningen in gerealiseerd worden. De bebouwing biedt geen geschikte structuur voor het realiseren van woningen. Door de verouderde staat van de bebouwing levert dit gevaarlijke situaties op en heeft de bebouwing een lage energiezuinigheid.

Afzien van de werkzaamheden leidt volgens u niet tot een bevredigend alternatief. Het niet uitvoeren van het project zal leiden tot een verdere achteruitgang van de staat van de bebouwing en leegstand van de bebouwing. Het is niet mogelijk om de hiervoor genoemde problemen volledig op te lossen en geen werkzaamheden uit te voeren, zonder dat de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt vernietigd. Afzien van de werkzaamheden kan op termijn leiden tot gevaarlijke situaties.

Wat betreft planning zijn er in uw opinie geen alternatieven mogelijk. Welke planning men ook aanhoudt, de werkzaamheden zullen altijd leiden tot het vernielen van de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Door de bebouwing in één keer ongeschikt te maken voor de werkzaamheden en rekening te houden met kwetsbare periode wordt de beste planning aangehouden voor de aanwezige beschermde soort. De planning van de werkzaamheden heeft verder geen invloed op de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Hiermee heeft u naar onze mening voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing is voor de geplande werkzaamheden waarbij een minder negatief effect op de beschermde soorten optreedt en de doelstellingen van de ruimtelijke ingreep toch worden bereikt.

Wettelijk belang

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op grond van het volgende in de wet genoemde belang:

- in het belang van de volksgezondheid, 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

De bebouwing aan de Cruquiusweg 84- 86 waar een paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aanwezig is, is een bedrijfspand. Het gebouw voldoet echter niet aan de eisen van veiligheid. Delen van de bebouwing zijn afgekeurd door het risico op instortingsgevaar waardoor de bebouwing niet meer in gebruik genomen kan worden⁴. Daarom is er een groot risico op leegstand van het gebouw. Hierdoor wordt het gebouw blootgesteld aan risico op verval en mogelijk brandstichting en vandalisme.

³ Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel Bestemmingsplan, zie de Toelichting op het plan, paragraaf 2.1.3

⁴ Aanzegging bestuursdwang Cruquiusweg 84-86 Kenmerk Z2022-0004636 d.d. 14 oktober 2022

De gemeente Amsterdam wil het huidige werkgebied transformeren in een gemengd woon-werkgebied. Sinds 2005 transformeert het oostelijk havengebied kavelsgewijs van monotoon industrieterrein in een gemengd werk-woongebied. Het Drenthgebouw is aangewezen als karakteristiek voor het gebied Cruquius. De planvorming voor de Drenthkavel is gericht op transformatie met behoud van bestaande beeldbepalende karakteristieken.

In Nederland is een algeheel, oplopend woningtekort. De gemeente Amsterdam wil voor 2025 50.000 woningen realiseren om het woningtekort tegen te gaan. Van deze te realiseren woningen dienen er volgens de Koers 2025, 250 woningen gerealiseerd te worden in het Cruquiusgebied/Cruquiuseiland⁵ waar Cruquiusweg 84-86 onder valt. Om deze tekorten te verkleinen en een bijdrage te leveren worden er 60 tot 90 middensegment huurwoningen gecreëerd in het projectgebied. De huidige opbouw van de bebouwing biedt geen mogelijkheden om dit aantal woningen te creëren op een kostenbestendige manier en om aan de Koers 2025 van de gemeente Amsterdam te voldoen. De toename van woningen levert een belangrijke bijdrage aan het woningtekort binnen dit segment⁶.

In de Koers 2025 staat: 'Gemeente, De Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties en de Huurdersvereniging hebben afgesproken dat er voor het in stand houden van dit dynamisch evenwicht gemiddeld per jaar 1200 corporatiewoningen moeten worden bijgebouwd.' En op p. 24 staat: 'Amsterdam is internationaal hét voorbeeld van een sociaaleconomisch en functioneel gemengde stad. Die menging is een kernwaarde van onze stad. Inzet in alle ontwikkelgebieden is daarom menging van functies en een woningaanbod dat voorziet in uiteenlopende woonvormen in alle segmenten, van sociale en middel dure huur tot dure koop.'

Al vele jaren is er behoefte in Amsterdam aan meer middel dure huurwoningen. Voor een huurwoning sta je hier vele jaren op de wachtlijst. Er is behoefte aan sociale woningbouw, maar ook het aanbod van middel dure huurwoningen blijft achter bij de vraag. Een grote groep heeft hier wel behoefte aan. Ze verdienen te weinig voor een koophuis maar te veel voor een sociale huurwoning⁷. Ook op dit moment is daar nog steeds behoefte aan. De woningmarktsituatie van middeninkomens is verslechterd. Daar komt bij dat het middensegment, met uitzondering van een deel recent gebouwde middel dure huurwoningen, geen beschermde grens heeft. Er is nog steeds dringende behoefte aan midden-segmentwoningen.⁸

De bebouwing aan de Cruquiusweg 84-86 is in 1900 en 1917 gebouwd. De gebouwen hebben geen energielabel en hebben daarom vermoedelijk label F of lager. De toekomstige woningen voldoen minimaal aan de BENG-eisen⁹. Omdat de nieuwe bebouwing minimaal aan de BENG-eisen zal voldoen wordt een grote verbetering in de duurzaamheid van het gebouw verwacht. Een afname in het verbruik aan fossiele brandstoffen betekent eveneens een afname van emissies van schadelijke stoffen die een bijdrage leveren aan het broeikaseffect. De afname van emissies van schadelijke stoffen levert ook een bijdrage aan een betere luchtkwaliteit en daarmee op de volksgezondheid.

Hiermee heeft u naar onze mening voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege wettelijk erkende belangen.

Staat van instandhouding Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in Nederland en in de provincie Noord-Holland een algemeen voorkomende vleermuissoort. De soort wordt vrijwel overal aangetroffen en in de stedelijke omgeving is dit de meest algemene soort¹⁰. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal¹¹. In de Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019 is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis als onbekend beoordeeld, met een onbekende trend.

⁵ Gemeente Amsterdam (2016) Koers 2025, Ruimte voor de stad. Gemeente Amsterdam, April 2016

⁶ Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023 Rapportage ten behoeve van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, en Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel Bestemmingsplan, zie de Toelichting op het plan, en Toelichting op / motivering voor de beoogde woningbouwcategorieën deelgebied 8.2 en 8.3

⁷ <https://www.vastgoedbs.nl/nieuws/amsterdam-behoefte-aan-meer-middeldure-huurwoningen/#:~:text=Er%20is%20behoefte%20aan%20sociale%20woningbouw%2C%20maar%20ook,maand.%20Een%20grote%20groep%20heeft%20hier%20behoefte%20aan.>

⁸ Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023 Rapportage ten behoeve van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, figuur 7 en figuur 18

⁹ www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng/indicatoren

¹⁰ <https://www.zoogdierveniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis>

¹¹ Trend van vleermuizen, 1986-2020, d.d. 14 november 2022, Compendium voor de Leefomgeving, <https://www.clo.nl/indicatoren/nl107023-trend-van-vleermuizen-1986-2022>

Het verspreidingsgebied is als gunstig beoordeeld, maar de populatie, het leefgebied en het toekomstperspectief als onbekend¹². Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria en als 'least concern' op basis van de IUCN criteria¹³.

Het verlies van één zomerverblijfplaats zal op zichzelf niet leiden tot een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen en het zorgvuldig werken, wordt een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis niet verwacht

Om negatieve effecten tot een minimum te voorkomen heeft u vooraf tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, in de vorm van een paalkast die buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden wordt gerealiseerd. De huidige verblijfplaats wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode van de soort.

Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soort.

Cumulatieve effecten

Bij de beoordeling van de activiteit nemen wij mee of de activiteit in combinatie met andere vergunde nog niet gerealiseerde activiteiten negatief is voor de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Uit onderzoek is gebleken dat voor het naastgelegen pand (Cruquiusweg 78) een vergunning afgegeven is (OMG-048025/DMS494755). Hier is ook een paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis waargenomen. Gezien de flexibiliteit van een paarverblijfplaats, de aangebrachte mitigatie, alternatieven in de buurt en het territoriale karakter van de verblijfplaats is cumulatie van de twee projecten niet te verwachten. In de omgeving van het projectgebied zijn verder geen projecten bekend die kunnen zorgen voor significante, cumulatieve effecten op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis.

Wanneer de activiteit wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven en er wordt voldaan aan de in bijlage 1 genoemde voorschriften, wordt voorkomen dat de activiteit afbreuk doet aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. In de voorschriften is opgenomen dat maximaal drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden de maatregelen die genomen zijn om de verblijfplaats ongeschikt te maken, moeten worden gecontroleerd. Daarnaast wordt vastgelegd wanneer de controlerondes kunnen worden uitgevoerd en welke gegevens moeten worden genoteerd in de verslaglegging. Deze voorschriften met betrekking tot de controlerondes zijn bedoeld om te voorkomen dat de betreffende diersoort wordt verstoord en/of gedood door ervoor te zorgen dat ze tijdens de werkzaamheden niet meer in de bebouwing aanwezig is.

Ook is in de extra voorschriften opgenomen dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen jaarlijks gecontroleerd moeten worden, en waar nodig direct hersteld of vervangen moeten worden. Tevens zijn voorschriften opgenomen, waarin staat aangegeven dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor een bepaalde periode gelijktijdig met de permanente verblijfplaatsen functioneel dienen te blijven. De voorschriften zijn opgelegd om de vleermuizen de mogelijkheid te geven de permanente verblijfplaatsen te verkennen. Ook wordt in de voorschriften aangegeven dat de alternatieve verblijfplaatsen alleen verwijderd mogen worden, wanneer er vastgesteld is dat de verblijfplaatsen (zelfstandig) verlaten zijn. Deze voorschriften zijn er om de functionaliteit van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen te waarborgen en er voorkomen wordt dat diersoorten verstoord of gedood worden.

Conclusie toetsing aan de omgevingsvergunningsvoorwaarden

U heeft voldaan aan alle drie de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op grond van de Ow voor een flora- en fauna-activiteit. Daarom verlenen we u een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow.

¹² Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

¹³ Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdiervereeniging, d.d. 1 oktober 2020

D. Procedure

Voor ons besluit hebben we verschillende stappen gevolgd. De belangrijkste stappen in deze procedure zijn:

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 21 mei 2025. Per ommekeer is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 22 mei 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Ontvankelijkheid aanvraag

De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 van de Or). Daarnaast is de flora- en fauna-activiteit getoetst aan de vereisten in Afdeling 7.2.8a.2 e.v. van de Or. De aanvraag voldoet aan de eisen en is ontvankelijk.

Verlengen procedure

Op 22 mei 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

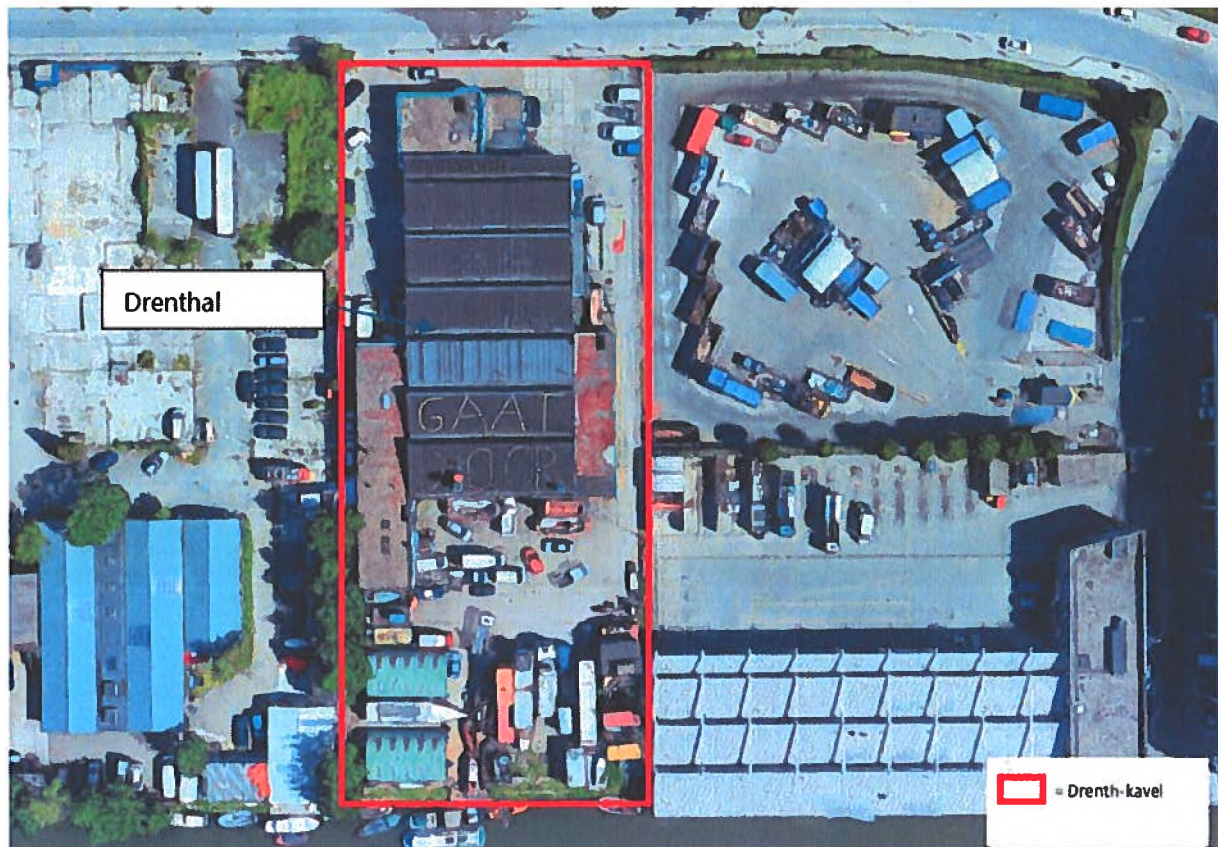
Verloop termijn omgevingsvergunning

Als blijkt dat u meer tijd nodig heeft om de werkzaamheden uit te voeren, moet u een verlenging van de vergunning aan te vragen. Dit kunt u doen door een wijzigingsverzoek in te dienen. U kunt hiervoor het 'Aanvraagformulier wijzigen/verlengen/intrekken omgevingsvergunning' op onze website gebruiken. U kunt pas verder met de werkzaamheden als u een geldige vergunning heeft. Vraag daarom minimaal vijf maanden voor de einddatum van de vergunning een verlenging aan. Zo voorkomt u vertraging van het project.

E. Overige wet- en regelgeving

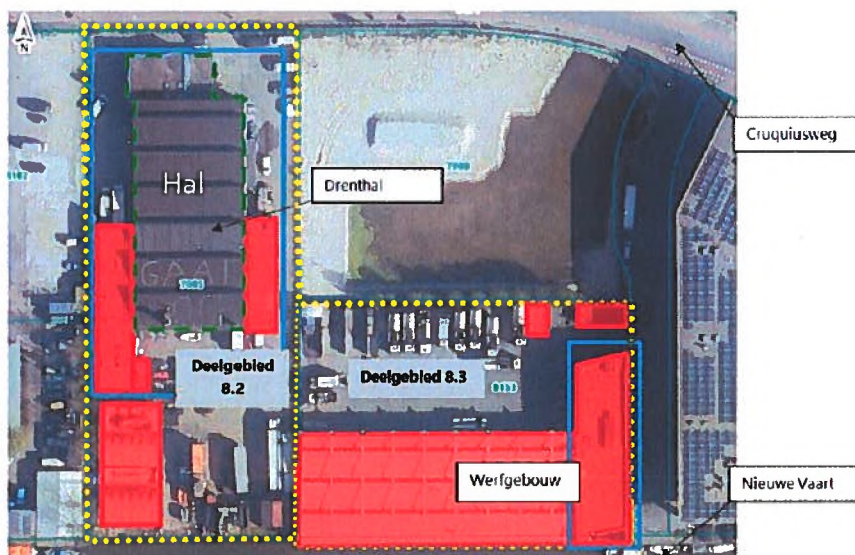
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 3a: Plangebied

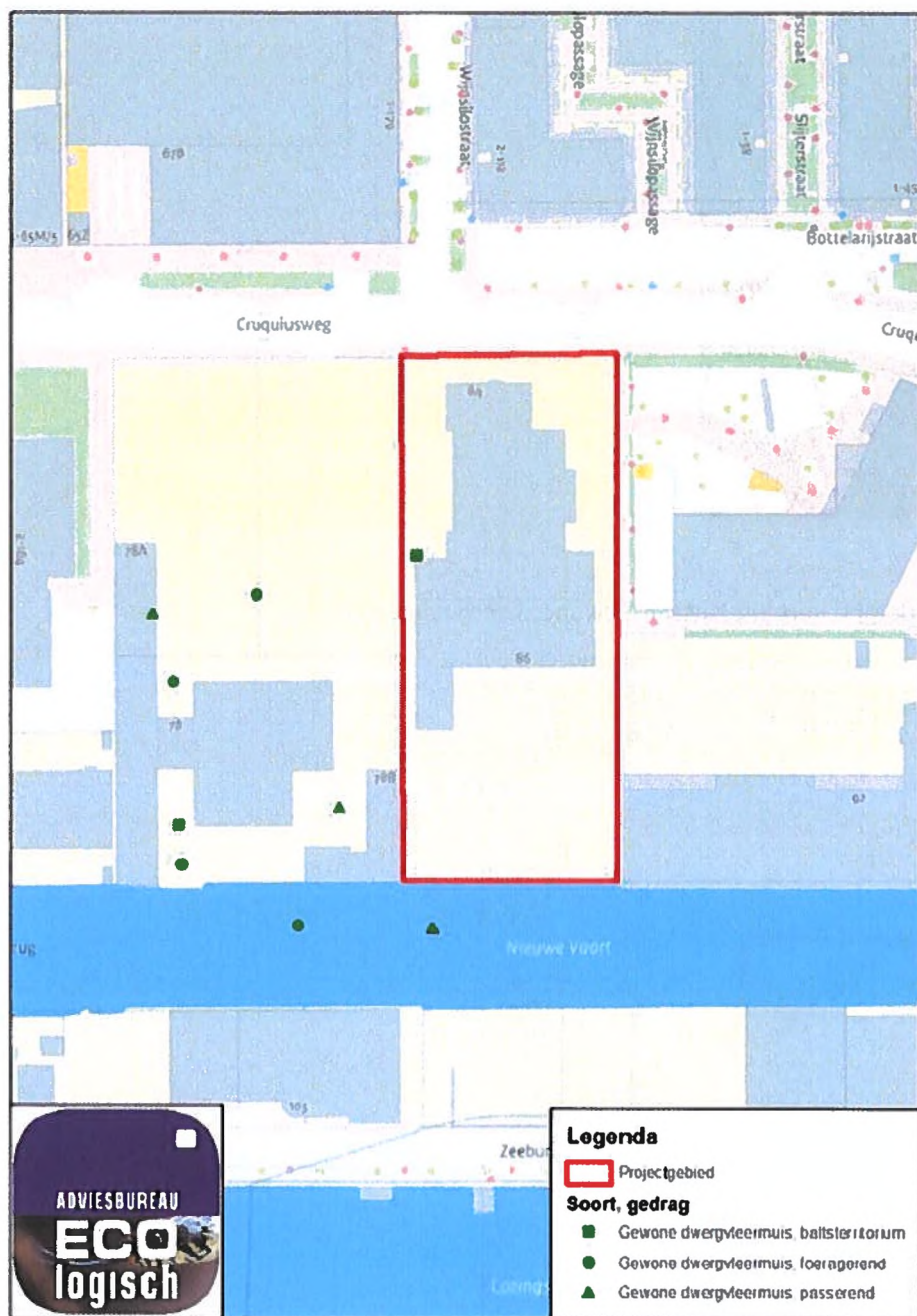


Bijlage 3b: locatie deelgebied 8.2

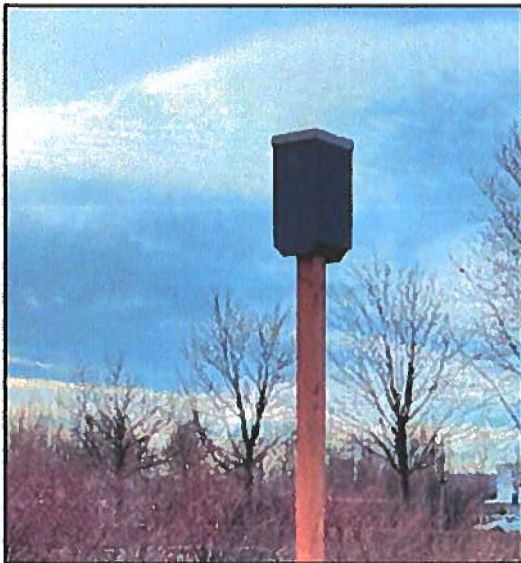
Afbeelding 1.1 Voorlopige plannen voor deelgebied 8.2 en 8.3 samen, met de te amoveren gebouwen (rood), te behoudengebouwen (groen) en de gebouwen die in potentie geschikt zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen (blauw) [lit. 1 & 2]



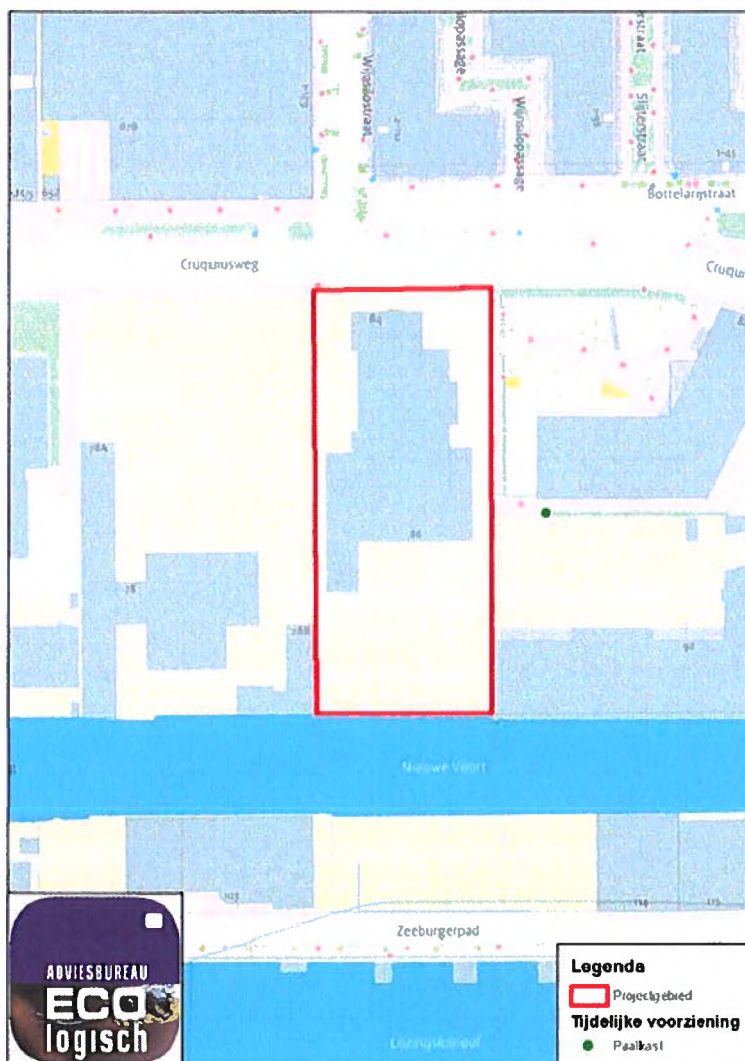
Bijlage 4: Locatie Huidige verblijfplaats gewone dwergvleermuis



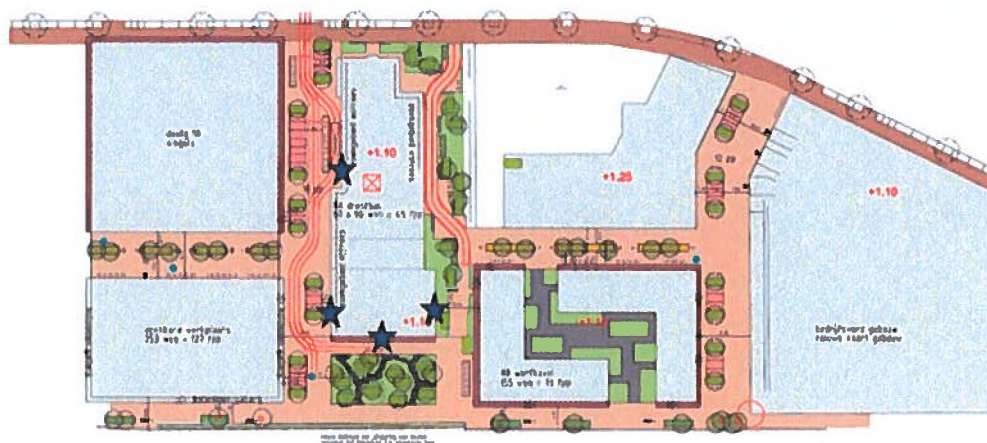
Bijlage 5: Paalkast



Bijlage 6: Locaties tijdelijke verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis



Bijlage 7: Locaties permanente verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis



Beoogde potentiële locatie permanente vleermuisvoorzieningen

