

**BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT**

DSO-nummer : 2025013000653  
Zaaknummer : OMG-048766/DMS496830  
Betreft : Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit  
Locatie : Esterstraat 1 t/m 35 en 39 t/m 49 (oneven), Eksterstraat 42 t/m 52 en 60 (even), Kraaijenplein 24, 28 t/m 56 en 60 (even), Mussenstraat 1 t/m 25 (oneven), Adelaarsweg 61 t/m 65 en 67 t/m 74, Havikslaan 1, 3, 5A, 5B, 7A en 7B te Amsterdam, gemeente Amsterdam  
Vergunninghouder : VVE de Ekster

**VERZONDEN 09 JAN. 2026****Inhoudsopgave**

- A. Onderwerp aanvraag
- B. Besluit
- C. Voorschriften
- D. Wettelijk kader
- E. Onderbouwing van het besluit
- F. Procedure
- G. Kennisgeving
- H. Overige wet- en regelgeving
- I. Legesheffing

**A. Onderwerp aanvraag**

Wij zijn een procedure gestart voor het initiatief op Eksterstraat 1 t/m 35 en 39 t/m 49 (oneven), Eksterstraat 42 t/m 52 en 60 (even), Kraaijenplein 24, 28 t/m 56 en 60 (even), Mussenstraat 1 t/m 25 (oneven), Adelaarsweg 61 t/m 65 en 67 t/m 74 en Havikslaan 1, 3, 5A, 5B, 7A en 7B te Amsterdam. Dit naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning. Het betreft de volgende activiteit: flora- en fauna-activiteit.

De initiatiefnemer is voornemens om renovatiewerkzaamheden uit te voeren. De te verrichten renovatiewerkzaamheden die negatieve effecten hebben op de aanwezigheid van gewone dwergvleermuis zijn: het vervangen van dakpannen, panlatten en dakgootbekistingen; het vervangen van dakkapellen; het vervangen van kozijnen; het plaatsen van steigers met valnetten rondom de woningen, en het oprichten van een bouwdepot/werkplaats.

Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden zes vaste rust- en verblijfplaatsen (vier zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen) van de gewone dwergvleermuis permanent weggenomen.

Aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (een zomerverblijfplaats, een kraamverblijfplaats en vier paarverblijfplaatsen) en van de ruige dwergvleermuis (een zomerverblijfplaats) buiten de begrenzing van het plangebied blijven behouden. Zij bevinden zich mogelijk binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden<sup>1</sup>. Daarom zijn er extra voorschriften opgenomen gericht op het niet verstoren van de verblijfplaatsen aangrenzend aan het plangebied.

**B. Besluit**

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit besluiten wij aan VVE De Ekster een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Omgevingswet te verlenen ten behoeve van renovatiewerkzaamheden aan de bebouwing aan de Eksterstraat 1 t/m 35 en 39 t/m 49 (oneven), Eksterstraat 42 t/m 52 en 60 (even), Kraaijenplein 24, 28 t/m 56 en 60 (even), Mussenstraat 1 t/m 25 (oneven), Adelaarsweg 61 t/m 65 en 67 t/m 74 en Havikslaan 1, 3, 5A, 5B, 7A en 7B te Amsterdam.

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en 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*).

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de betreffende activiteiten zijn er geen redenen om deze beschikking te weigeren.

#### Geldigheid besluit

Deze beschikking is geldig vanaf de dag na verzending tot en met 31 december 2027.

#### Stukken opnemen

De volgende stukken uit de aanvraag maken deel uit van de beschikking:

- Bijlage 1: weergave plangebied en waargenomen verblijfplaatsen;
- Bijlage 2: locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen;
- Bijlage 3: locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen.

#### **C. Voorschriften**

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

#### Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de hierboven genoemde soort en beschreven verboden 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 inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient onverwijld 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 deskundige<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Zie RVO voor de definitie van ecologisch deskundige: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>



### Specifieke voorschriften

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van 'exclusion flaps'. Deze verblijfplaatsen wordt weergegeven in bijlage 1 bij dit besluit. Het ongeschikt maken dient in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige plaats te vinden. Bij het ongeschikt maken dient voorkomen te worden dat de aangetroffen soort zich elders binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vestigt.
12. Bij het ongeschikt maken mogen geen opschuimende, zelf-expanderende en/of uithardende (vul)schuimmiddelen (zoals bijvoorbeeld purschuim) gebruikt worden om gaten dicht te zetten. Ook mogen geen netten of andere materialen gebruikt worden waarin soorten verstrikt kunnen raken. Dit om te voorkomen dat beschermde soorten vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.
13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaats, zijnde de:
  - Paarperiode: 1 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. De controlerende dient plaats te vinden door een ecologisch deskundige met behulp van een batdetector.
15. De controlerende 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 controlerende in de ochtend of in de avond te worden uitgevoerd, zoals hieronder aangegeven:
  - in de kraamperiode: ochtend;
  - buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur <10° Celsius: avond;
  - 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 controlerende dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift<sup>2</sup>.
16. Van de controlerende(s) als genoemd in voorschriften 14 en 15 dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
  - datum, tijdstip en locatie van controlerende(s);
  - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
  - namen van de betrokken ecologisch deskundigen;
  - klimatologische omstandigheden.De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
17. Indien er ondanks de maatregelen zoals opgenomen in voorschrift 11 bij de controlerende nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient herhaald te worden. De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
18. Maximaal drie dagen voorafgaande 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. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan extra maatregelen genomen te worden om de gebouwen ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
19. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit dienen minimaal 24 vleermuiskasten als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te zijn ten behoeve van de gewone dwergvleermuis. Op 24 maart 2022 zijn 12 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. De overige 12 vleermuiskasten dienen nog gerealiseerd te worden.

<sup>2</sup> <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>



20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal 3 maanden tijdens het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden. Hieronder valt ook het ongeschikt maken van de bebouwing met de oorspronkelijke vleermuisverblijfplaatsen.
21. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord.
22. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel te blijven.
23. Voorafgaande 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 te blijven hangen totdat deze zelfstandig zijn verlaten.
24. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis dienen minimaal 24 vleermuiskasten ingebouwd te worden op de locaties zoals aangegeven in bijlage 3 bij dit besluit.
25. De tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024, van BIJ12<sup>3</sup>. 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.
26. Om verstoring te voorkomen van verblijfplaatsen die aangrenzend aan het plangebied zijn waargenomen en die zich mogelijk binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden bevinden: een kraamverblijfplaats (tussen Adelaarsweg 75 en 76, voorzijde) en zomerverblijfplaats (Adelaarsweg 76, achterzijde) van de gewone dwergvleermuis en een zomerverblijfplaats (Adelaarsweg 75, achterzijde) van de ruige dwergvleermuis zoals weergegeven in bijlage 1 bij dit besluit, dient u de volgende maatregelen te nemen: 1) geen werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst; 2) geen gebruik van kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in het plangebied en de directe omgeving; 3) geen toegangsbelemmering van deze verblijfplaatsen door steigers, valnetten, overige objecten of overige werkzaamheden zoals het dichten van gaten; 4) geen werkzaamheden, inclusief het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen zoals opgenomen in voorschrift 13, in de kraamperiode van 15 mei tot en met 15 juli. Indien het uitvoeren van deze maatregelen niet mogelijk is dan dient voor deze drie verblijfplaatsen een aanvullende omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

#### *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.

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. Indien dit niet mogelijk is dient u tijdig een wijzigingsverzoek met de voorgestelde wijziging ter goedkeuring voor te leggen, voordat u de wijziging kunt uitvoeren. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom dan wel door middel van bestuursdwang de met de wet strijdige 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 Omgevingswet bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

#### **D. Wettelijk kader**

Wij hebben de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Omgevingswet behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

<sup>3</sup> [Kennisdocument: Dwergvleermuis - \*Pipistrellus pipistrellus\*](#)



### 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.

### Ontvankelijkheid aanvraag

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

### Flora- en fauna-activiteit

#### Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de habitatrichtlijnsoorten gewone dwergvleermuis. Habitatrichtlijnsoorten zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Voor deze habitatrichtlijnsoorten 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. 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.

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 de wet 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.

### **E. Onderbouwing van het besluit**

Het besluit en de daaraan verbonden voorschriften baseren wij op onderstaande, inhoudelijke 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 Besluit Kwaliteit Leefomgeving toegepast.

### Bijgevoegde stukken

Bij beoordeling van de aanvraag zijn de volgende ingediende documenten gebruikt:

- Aanvraagformulier Omgevingsloket 20250130 00653 000 (ingediend op 30 januari 2025);
- Aanvraagformulier Omgevingsloket 20250130 00653 001 (ingediend op 4 juni 2025);
- Het rapport "Quickscan. In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening NH2020. Plangebied: 35400 VvE "De Ekster". Kenmerk: ER20211124v01", opgesteld door Ecoresult B.V. d.d. 10 december 2021;
- Het rapport "Nader onderzoek huismuis, gierzwaluw en vleermuizen. In het kader van de Wet natuurbescherming. Plangebied: 35400 VvE "De Ekster", Amsterdam. Kenmerk: ER20221111v01", opgesteld door Ecoresult B.V. d.d. 20 juli 2023;
- Het rapport "Mitigatieplan renovatie Eksterstraat e.o. te Amsterdam. Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Kenmerk: 2024-0662", opgesteld door Blom Ecologie B.V. d.d. 9 januari 2025;
- Het rapport "Gevelinspectie Vve - De Ekster - Vogelbuurt - Amsterdam", opgesteld door ThorLogical d.d. 30 mei 2022;
- Het rapport "Houtrotinspectie aangaande de gebreken in geveltimmerwerk. Project VvE 35400 "De Ekster", opgesteld door Exsys d.d. 1 oktober 2019;
- Het rapport "Laboratoriumonderzoek dakpannen, werk: VvE de Ekster, Amsterdam. Project: 3036527. Kenmerk: 22-0320/JvL/bt", opgesteld door Hemubo Bouw d.d. 4 juli 2022;
- Het rapport "Maatwerk energieadvies VvE de Ekster", opgesteld door Steeds d.d. 27 mei 2020;
- Aanvullende informatie Eksterstraat e.o. Amsterdam, opgesteld door Blom Ecologie d.d. 4 juni 2025 en 15 oktober 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 treft u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.



### Andere bevredigende oplossing

De werkzaamheden betreffen renovatiewerkzaamheden aan de Eksterstraat 1 t/m 35 en 39 t/m 49 (oneven), Eksterstraat 42 t/m 52 en 60 (even), Kraaijenplein 24, 28 t/m 56 en 60 (even), Mussenstraat 1 t/m 25 (oneven), Adelaarsweg 61 t/m 65 en 67 t/m 74 en Havikslaan 1, 3, 5A, 5B, 7A en 7B te Amsterdam en zijn daarmee locatie gebonden. Een alternatieve locatie is daarom niet aan de orde.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is volgens u niet mogelijk. Het doel van de renovatie is het isoleren van de woningen om vocht, tocht en temperatuurschommelingen te beperken. Niets doen en uitstellen is geen oplossing. Het is noodzakelijk de vocht, tocht en temperatuur problemen op te lossen<sup>4</sup> en de woningen energiezuiniger te maken. Anders zullen de problemen voor de bewoners in de toekomst verder toenemen en door toenemende lekkages en houtrot<sup>7,8</sup> kunnen de vleermuisverblijven ook ongeschikt raken.

De alternatieve oplossing om in pandig te renoveren en van binnenuit te isoleren zonder vleermuis verblijfplaatsen weg te nemen is volgens u niet mogelijk. Het is technisch ingewikkeld en kostbaar en niet voldoende om aan de eisen voor wooncomfort en energetische verduurzaming<sup>5</sup> te voldoen. Het levert een lagere isolatiewaarde op voor de woningen, omdat bestaande koudebruggen niet verholpen kunnen worden. Tot slot gaat het ten koste van het toch al beperkte woonoppervlak.

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de aangetroffen ecologische waarden. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden in de minst kritische periode ongeschikt gemaakt. Ook zullen de werkzaamheden na de kritische periode starten en zullen de eerste permanente voorzieningen al relatief vroeg in het proces beschikbaar komen.

Met bovenstaande 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:

- 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 te renoveren woningen zijn gebouwd in de jaren 1920 en 1929. Er is al een lange tijd weinig of slecht onderhoud gepleegd aan deze woningen. De gevels zijn op verschillende plekken broos en er zijn lekkages bij het dak aanwezig waardoor er vochtproblemen ontstaan<sup>6,7</sup>. Door gebrekkige isolatie en slechte ventilatie treedt er op veel plekken schimmelvorming op. Hierdoor is er een ongezond binnenklimaat aanwezig. Dit is op lange termijn schadelijk voor de gezondheid en verhoogt het risico op astma, luchtwegklachten en allergieën<sup>5,8</sup>. Naar schatting neemt de kans op luchtwegklachten in vochtige woningen met een factor van 1.5 toe<sup>9</sup>.

Niet of slecht geïsoleerde woningen warmen snel op tijdens zomerse omstandigheden. In de woningen en hierbij met name in de ruimten ter hoogte van niet geïsoleerde daken en ramen kunnen de temperaturen hoog oplopen als gevolg van warm zomerweer. Gezondheidseffecten van warme weersomstandigheden lopen uiteen van klachten als vermoeidheid en hoofdpijn tot ernstige klachten zoals hartfalen.

<sup>4</sup> Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), GGD-richtlijn medische milieukunde, schimmel en vochtproblemen in woningen. RIVM Rapport 609300022/2012a

<sup>5</sup> Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), Effecten van klimaat op gezondheid, Actualisatie voor de Nationale Adaptatiestrategie (2016). RIVM Rapport 2014-0044.

<sup>6</sup> Gevelinspectie Vve - De Ekster - Vogelbuurt - Amsterdam", opgesteld door ThorLogical d.d. 30 mei 2022

<sup>7</sup> Houtrotinspectie aangaande de gebreken in geveltimmerwerk. Project VvE 35400 "De Ekster", opgesteld door Exsys d.d. 1 oktober 2019

<sup>8</sup> Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), GGD-richtlijn medische milieukunde, schimmel en vochtproblemen in woningen. RIVM Rapport 609300022/2012a

<sup>9</sup> Fisk, W.J., Q. Lei-Gomez, M.J. Mendell (2007). Meta-analysis of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. Indoor Air 2007; 17: p. 284-96



Het geplande groot onderhoud van de woningen en specifiek de dakisolatie leidt tot een stabiel binnenklimaat waarbij hoge temperaturen voorkomen worden. Een stabiel en koeler binnenklimaat vermindert de gezondheidseffecten en de renovatiewerkzaamheden hebben derhalve een positief effect op de volksgezondheid.

Door de verduurzamingswerkzaamheden wordt het energielabel verbeterd waardoor, naast verbeteringen van het wooncomfort, de appartementen ook beter warmte vasthouden. Hierdoor zal er per woning minder fossiele brandstoffen noodzakelijk zijn om deze op comfortabele en gezonde temperaturen te houden.

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 soort<sup>10</sup>. Over de periode van 2015 tot 2021 is er een matige toename in het populatieaantal<sup>11</sup>. In de Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019 is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis als onbekend beoordeeld, met een onbekende trend. Het verspreidingsgebied is als gunstig beoordeeld, maar de populatie, het leefgebied en het toekomstperspectief als onbekend<sup>12</sup>. 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 criteria<sup>13</sup>.

##### Regionaal

In de omgeving van Amsterdam zijn op verschillende locaties grote clusters van waarnemingen van de gewone dwergvleermuis aanwezig, zoals in Haarlem, Zaandam en Almere. Een deel van deze waarnemingen bestaat uit waarnemingen met meer dan 20 individuen (NDFF, 2015-2025). Dit wijst erop dat er op regionaal niveau grotere verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, zoals kraam- en winterverblijfplaatsen. Doordat het wegnemen van 6 verblijfplaatsen op lokaal niveau niet leidt tot negatieve effecten, zijn negatieve effecten wegens de beoogde ingreep op de regionale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis uitgesloten.

De Nationale Databank Flora en Fauna (hierna: NDFF) laat zien dat er in de afgelopen 10 jaar in de bebouwde kom van Amsterdam 12765 waarnemingen van de gewone dwergvleermuis zijn gedaan (NDFF, 2015-2025). Het plangebied bevindt zich in Amsterdam Noord, hier zijn 996 waarnemingen bekend.

In het plangebied zijn vier zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aangetroffen, zoals weergegeven in bijlage 1 bij dit besluit. Deze verblijfplaatsen zullen door de werkzaamheden verloren gaan. Tijdens het vleermuisonderzoek zijn daarnaast in de directe omgeving van het plangebied zes vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en een vaste verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen welke behouden blijven. Hierdoor is het aannemelijk dat de omgeving buiten het plangebied beschikt over voldoende aanbod van geschikte verblijfplaatsen, welke door de gewone dwergvleermuis tijdens de werkzaamheden als uitwijkmogelijkheid gebruikt kunnen worden<sup>14</sup>.

Om negatieve effecten op de vleermuisen te voorkomen worden tevens maatregelen getroffen. De huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden buiten de kwetsbare periode van deze soort ongeschikt gemaakt met behulp van 'exclusion flaps'. Als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen worden 24 vleermuiskasten opgehangen, waarvan 12 reeds zijn gerealiseerd in maart 2022 en 12 nog worden gerealiseerd, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit. Na afronding van de werkzaamheden zullen er 24 inbouwkasten gerealiseerd worden op de locaties zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit. Daarnaast worden alle alternatieve verblijfplaatsen op minimaal 3 meter hoogte gehangen, met vrije aanvliegroute en met verschillende windrichting oriëntatie, buiten de invloed van licht.

<sup>10</sup> [Gewone dwergvleermuis | De Zoogdierverseniging](#)

<sup>11</sup> <https://www.clo.nl/indicatoren/nl107023-trend-van-vleermuisen-1986-2022> (indicator 1070, versie 23, 14 november 2023), Compendium voor de Leefomgeving

<sup>12</sup> Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

<sup>13</sup> Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdierverseniging, d.d. 1 oktober 2020

<sup>14</sup> Mitigatieplan renovatie Eksterstraat e.o. te Amsterdam. Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Kenmerk: 2024-0662", opgesteld door Blom Ecologie B.V. d.d. 9 januari 2025

De tijdelijke verblijfplaatsen zullen worden verwijderd als de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en de gewinningstijd doorlopen is.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij voorschrift 13, 20 en 25 opgenomen.

Voorschrift 13 ziet toe op de periode waarin de bebouwing ongeschikt gemaakt moet worden. In het plangebied zijn paarverblijfplaatsen en direct aangrenzend aan het plangebied is een kraamverblijfplaats aangetroffen. In voorschrift 13 is hierdoor opgenomen dat de werkzaamheden ten behoeve van het ongeschikt maken van de bebouwing uitgevoerd moet worden buiten de periode dat deze in gebruik is voor de paarfunctie. Dit voorschrift voorkomt dat vleermuizen een nieuw territorium in de paarperiode moeten zoeken, die veelal bezet zijn. In de winterslaap- en kraamperiode zijn vleermuizen zeer gevoelig voor verstoring<sup>4</sup>.

Voorschrift 25 betreft het voorkomen van verstoring van drie verblijfplaatsen direct aangrenzend aan het plangebied, die mogelijk binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden liggen. Hierin staan maatregelen die dienen te worden genomen om verstoring van deze kraamverblijfplaats en zomerverblijfplaatsen te voorkomen. De vierde maatregel in het voorschrift voorkomt dat de werkzaamheden in het plangebied, inclusief het ongeschikt maken van de bebouwing, worden uitgevoerd in de zeer gevoelige kraamperiode van de gewone dwergvleermuis.

Door de voornoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de gewone dwergvleermuis.

#### *Cumulatieve effecten*

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

In de nabijheid van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere projecten gaande waarbij ecologische waarden verloren gaan. Cumulatieve effecten van verschillende projecten op de gewone dwergvleermuis zijn daarom op dit moment niet voorzien.

Wanneer de activiteit wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven en er wordt voldaan aan de onder C 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.

#### Conclusie toetsing aan de omgevingsvergunningsvoorwaarden

U heeft voldaan aan alle drie de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet 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 Omgevingswet.

## **F. Procedure**

Bij het tot stand komen van ons besluit is een reeks procedurele stappen gevolgd. De belangrijkste elementen in de procedure van deze beschikking zijn:

#### Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 30 januari 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Ook is op 31 januari 2025 een procedurebrief opgesteld en aan de initiatiefnemer gezonden.

#### Ontvankelijkheid, aanvullingen en opschorting

De ontvankelijkheid van de aanvraag is beoordeeld. Op 4 juni 2025 en 15 oktober 2025 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

#### Verlengen procedure

Op 26 maart 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

## **G. Kennisgeving**

Van dit besluit wordt kennisgegeven op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).



## **H. Overige wet- en regelgeving**

Een initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid te voldoen aan de geldende voorschriften voor alle aangewezen activiteiten onder zijn beheer. Ook bestaat de ruimte om zelf te bepalen wanneer activiteiten worden aangevraagd. Hetgeen wat niet is aangevraagd kan niet (integraal) worden beoordeeld of onderdeel zijn van een omgevingsvergunning.

## **I. Legesheffing**

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.

### Verloop termijn omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de in de omgevingsvergunning gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vijf maanden voor het verstrijken van deze termijn een wijzigingsverzoek bij de OD NHN in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.

## **Heeft u nog vragen?**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord via 088 10 21 300. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen, /

*h/o*

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

Kopie aan:                      Afdeling Toezicht en Handhaving OD NHN  
VVE de Ekster



### **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.

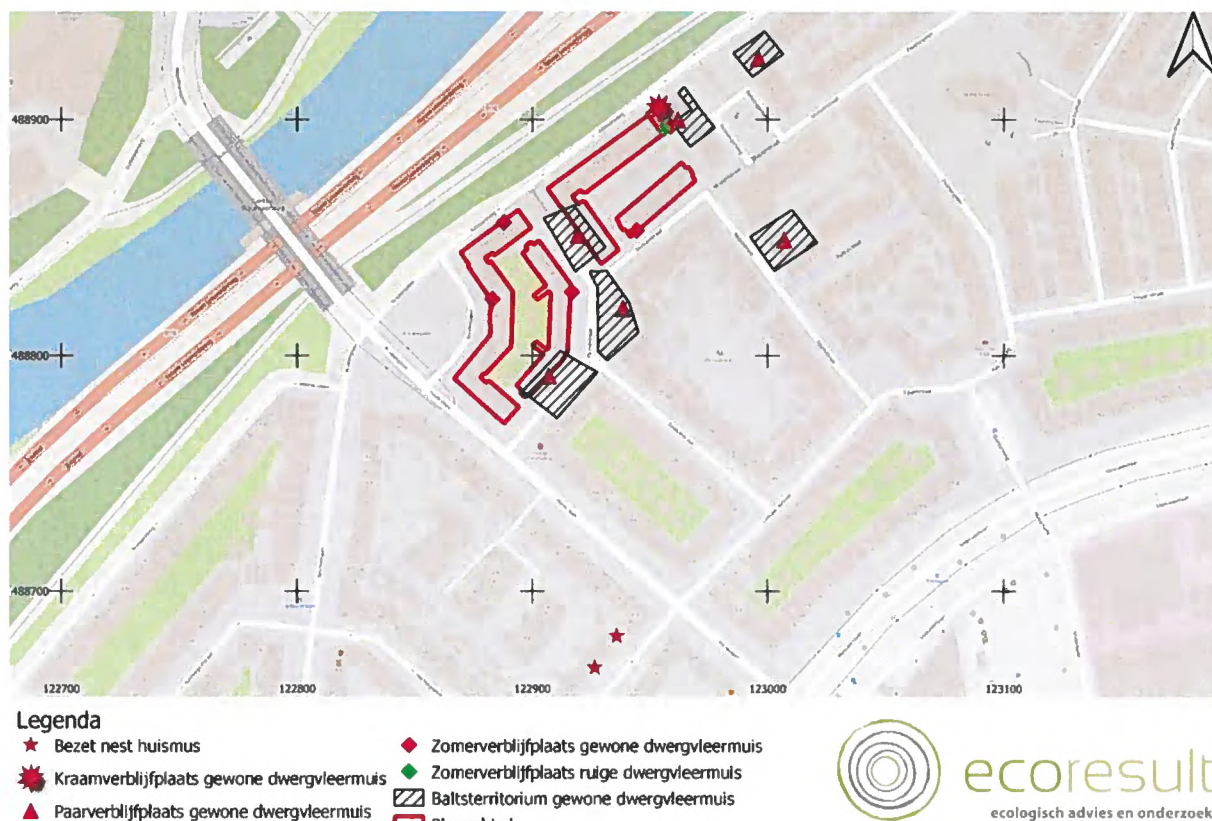
U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: [https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar\\_en\\_klachten](https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten). Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken 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](http://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.



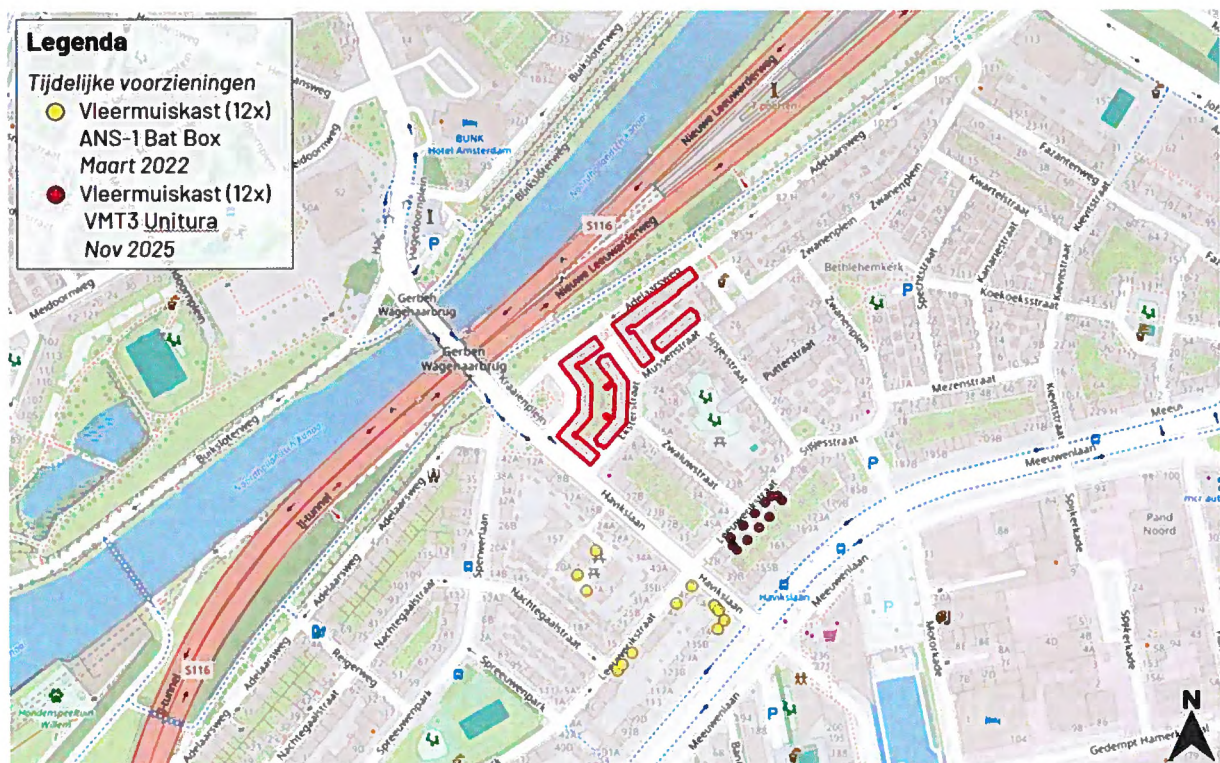
## Bijlage 1: weergave plangebied en waargenomen verblijfplaatsen



Locaties van de oorspronkelijke paarverblijfplaatsen (rode driehoeken), zomerverblijfplaatsen (rode ruiten) en kraamverblijfplaats (rode grote ster) van de gewone dwergvleermuis en de oorspronkelijke zomerverblijfplaats (groene ruit) van de ruige dwergvleermuis. Het plangebied wordt weergegeven met een rode kadering.



## Bijlage 2: locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Locaties van de 24 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen waarvan 12 gerealiseerd zijn op 24 maart 2022 (weergegeven met gele stippen) en 12 nog gerealiseerd worden (weergegeven met rode stippen).

### Bijlage 3: locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen



*Locaties van de permanente alternatieve verblijfplaatsen weergegeven met rode stippen.*



