

Smit Groenadvies B.V.
T.a.v. [REDACTED]

VERZONDEN 01 JUNI 2026

Zaaknummer : OMG-072814/Z25-0808369
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2025121500079
Betreft : Besluit flora- en fauna-activiteit
Locatie : Complex 100762 aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam
Vergunninghouder : Stichting Ymere

Geachte [REDACTED],

Op 15 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Stichting Ymere ontvangen voor het project 'Complex 100762 & 100773: De La Reijstraat 20 t/m 24 en 28A'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-072814/ Z25-0808369.

In uw antwoordenbrief van 1 april 2026 geeft u aan dat u de vergunningaanvraag voor complex 100773 en de bijbehorende woningen gelegen aan De La Reijstraat 20 t/m 24 intrekt. Het aangevraagde plangebied, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, betreft de woning gelegen aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam in complex 100762. De werkzaamheden bestaan uit het uitvoeren van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. 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. Bij het besluit horen bijlagen. Lees de bijlagen en bewaar alles goed.

Besluit

Voor het project gelegen aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam in complex 100762, besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan Stichting Ymere 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, aanhef en onder g, van de Ow. Het gaat om onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de woning aan de De La Reijstraat 28A te Amsterdam.

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

- het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal);
- het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Bal).

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. Deze staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning. U dient zich aan deze voorschriften te houden.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 1 april 2028.

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 info@odnhn.nl of [020-6522222](tel:020-6522222). Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-072814/ Z25-0808369) te vermelden.

Hoogachtend,

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-072814;
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-072814;
 - Bijlage 3: Plangebied en oorspronkelijke verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis;
 - Bijlage 4: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis.
- Kopie aan:
- Stichting Ymere
 - Toezicht en handhaving OD NHN

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-072814

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 soort en 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 gewone dwergvleermuis

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van 'exclusion flaps' en vulschuim. De locatie van de verblijfplaats wordt weergegeven in bijlage 3 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.

Kwetsbare periode

13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaats, zijnde de:
 - Winterrustperiode: 1 november tot en met 31 maart.

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

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. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol³.
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 deskundigen;
 - weersomstandigheden.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 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.

Alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

19. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, dienen minimaal acht vleermuiskasten gerealiseerd te worden ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.
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. 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 te blijven hangen totdat deze zelfstandig zijn verlaten.
24. Na de werkzaamheden dient de oorspronkelijke verblijfplaats, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, weer in oorspronkelijke staat toegankelijk te zijn voor de gewone dwergvleermuis.
25. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024, van BIJ12⁴. 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.

³ <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>

⁴ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

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 [REDACTED] (24/7 bereikbaar).

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-072814

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 15 december 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Complex 100762 & 100773 De La Reijstraat 20 t/m 24 en 28A' te Amsterdam, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

In uw antwoordenbrief van 1 april 2026 geeft u aan dat u de vergunningaanvraag voor complex 100773 en de bijbehorende woningen gelegen aan De La Reijstraat 20 t/m 24 intrekt. De werkzaamheden aan deze woningen, kunnen volgens u door de gesloten dakconstructie niet leiden tot overtredingen naar de aangetroffen paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Het aangevraagde plangebied, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, betreft de woning gelegen aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam in complex 100762. De werkzaamheden bestaan uit het uitvoeren van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. De geplande werkzaamheden bestaan uit:

- vervangen van de dakramen;
- gevelroosters aanbrengen t.b.v. S-fan plaatsen;
- dakdoorvoer creëren t.b.v. ZR-rooster in het steile dakdeel;
- houtroetherstel;
- voeg- en metselwerkherstel (<25%);
- schilderwerk.

Binnen het plangebied is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden kan leiden tot verstoring van de aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

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 gewone dwergvleermuis. Deze soort is 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 soort 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 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.

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 met verzoeknummer 20251215 00079, d.d. 15 december 2025;
- Machtigingsformulier, d.d. 8 december 2025;
- Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld door Vastware, d.d. 29 november 2023;
- Memo Ymere Beoordeling complexen 2025 opgesteld door Smit Groenadvies, d.d. 11 december 2023;
- Aanvullend onderzoek Huismussen, spreeuwen, gierzwaluwen en vleermuizen Complex 100773: Kraaipanstraat e.o. Midden te Amsterdam opgesteld door Smit Groenadvies, d.d. 17 november 2025;
- Activiteitenplan Complex 100762 & 100773: De La Reijstraat 20 t/m 24 en 28A opgesteld door Smit Groenadvies, d.d. 12 december 2025;
- Aanvullende informatie, antwoordenbrief opgesteld door Smit Groenadvies, d.d. 1 april 2026;
- Technisch rapport ventilatie opgesteld door INNAX, d.d. 24 januari 2025;
- Inspectieverslag Complex 100761 Kraaipanstraat e.o. West opgesteld door Lenferink, d.d. 5 juni 2024;
- Aanvullende informatie, per email ontvangen op 16 april en 8 mei 2026.

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

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn geen alternatieve bevredigende oplossingen mogelijk. De werkzaamheden aan de woning gelegen aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam in complex 100762, welke in bezig is van Stichting Ymere, is locatie specifiek. De werkzaamheden zijn locatie gebonden en kunnen niet op een andere locatie worden uitgevoerd.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is in dit geval ook geen bevredigend alternatief. De woning dient te worden onderhouden, zodat het woongenot van de bewoners behouden blijft. De huidige woning aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam heeft op dit moment energielabel F^{5,6}.

Daarnaast is gekeken naar alternatieven voor de werkzaamheden zelf. Zo zijn minder ingrijpende uitvoeringsvarianten van de werkzaamheden overwogen. Deze zijn beoordeeld op doelmatigheid, duurzaamheid en mate van verstoring.

Alternatieven zoals renovatie van kozijnen of uitsluitend glasvervanging zijn beschouwd, maar leiden niet tot een duurzaam resultaat vanwege de beperkte restlevensduur van de bestaande kozijnen. Dit zou op korte termijn opnieuw werkzaamheden vereisen en daarmee leiden tot herhaalde verstoring. Volledige vervanging van de kozijnen maakt het mogelijk de werkzaamheden eenmalig en efficiënt uit te voeren, waardoor de totale verstoringduur wordt beperkt.

Het alternatief om gevels uitsluitend te impregneren zonder herstel is niet doelmatig, omdat bestaande gebreken daarmee niet worden opgelost en op termijn grotere ingrepen noodzakelijk kunnen zijn. Gezien de beperkte omvang van voeg- en metselwerk (<25%), betreft het een kleinschalige ingreep. Grootschaliger renovatie is niet proportioneel en zou juist meer verstoring veroorzaken.

Het uitvoeren van de werkzaamheden in een andere periode biedt geen voordeel. Wel worden enkele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd om verstoring van broedvogels te voorkomen, dit zal worden vastgelegd in het Ecologisch Werkprotocol.

⁵ CO2-pact | mechanische ventilatie type C4c opgesteld door INNAX, d.d. 24 januari 2025

⁶ Excel bestand: 'Ymere CO2 pact 2025 - Complex 100762 Berekening'

Daarnaast worden de dakdoorvoeren aangepast naar het steile dakdeel, waar geen potentie van nest- of verblijfplaatsen bestaat voor huismussen, spreuwen of kauwen. Daarnaast worden de werkzaamheden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Hierdoor worden deze soorten ontzien van negatieve effecten.

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 soort 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.

Stichting Ymere dient de woningvoorraad te verduurzamen in het kader van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs⁷. Dit akkoord beoogt de mondiale temperatuurstijging ruim onder de twee graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk te houden. Voor Nederland vloeit hieruit voort dat de uitstoot van broeikasgassen uiterlijk in 2030 met ten minste 49% moet zijn teruggedrongen ten opzichte van 1990⁸.

Woningcorporaties hebben de wettelijke én maatschappelijke taak te zorgen voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk hebben hierin bindende afspraken gemaakt over de verduurzamingsopgave⁹.

Om aan deze verplichtingen te voldoen, dienen de woningcorporaties de woningen energetisch te verbeteren. Onder meer door isolatiemaatregelen die bijdragen aan de reductie van CO₂-uitstoot. Tegelijkertijd rust op woningcorporaties de maatschappelijke taak om betaalbare en kwalitatief goede woningen te blijven aanbieden aan huurders met een bescheiden inkomen. De huidige sociale huurwoningen voldoen in technisch-energetisch opzicht in veel gevallen nog niet aan de hedendaagse eisen.

In dit kader heeft de Rijksoverheid, in samenwerking met Aedes en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), vastgelegd dat de verduurzaming van corporatiewoningen met de energielabels E, F en G versneld moet worden uitgevoerd¹⁰. Deze woningen dienen uiterlijk eind 2028 te zijn uitgefaseerd of verbeterd, zodat zij per 1 januari 2029 minimaal voldoen aan energielabel D. Dit vormt een belangrijke stap richting de uiteindelijke doelstelling van een volledig CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Gezien het voorgaande is het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden van groot maatschappelijk, bouwkundig en ecologisch belang. De werkzaamheden dragen bij aan:

- het behalen van nationale klimaatdoelen;
- het verminderen van aardgasgebruik en CO₂-uitstoot;
- het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad;
- het waarborgen van betaalbare en geschikte woningen voor huurders met een kleine beurs;
- én het beschermen van de natuurwaarden en biodiversiteit in het kader van de Omgevingswet.

De huidige woning aan De La Reijstraat 28A te Amsterdam heeft op dit moment energielabel F^{11,12}. Na uitvoering van de werkzaamheden, bestaande uit pakket 2, heeft de woning energielabel C. Daarmee wordt de werking toekomstbestendig, kan deze behouden blijven en blijft de huisvestingsopgave richting de huurders met bescheiden inkomen gewaarborgd.

De opdrachtgever is op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving verplicht de woningen in stand te houden en te zorgen dat deze blijven voldoen aan de voorschriften van veiligheid,

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/europese-en-wereldwijde-samenwerking-tegen-klimaatverandering>

⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/documenten/rapporten/2024/06/21/update-van-het-integraal-nationaal-plan-energie-en-klimaat-2021-2030>

⁹ https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/784966/samen-werken-aan-de-volkshuisvesting_1.pdf

¹⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/corporaties-en-regelgeving/nationale-prestatieafspraken>

¹¹ CO₂-pact | mechanische ventilatie type C4c opgesteld door INNAX, d.d. 24 januari 2025

¹² Excel bestand: 'Ymere CO₂ pact 2025 - Complex 100762 Berekening'

gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu¹³. Dit betekent dat achterstallig onderhoud – zoals ondeugdelijk voegwerk of afbladderende verf – tijdig dient te worden hersteld om schade en risico's te voorkomen. Slecht voegwerk en onjuiste ventilatie van de woning kan leiden tot vochtindringing, vorstschade en daarmee instabiliteit van gevels en dragende constructies.

Onvoldoende schilderwerk vermindert de bescherming tegen weersinvloed (vocht en UV-straling) en kan leiden tot aantasting van hout- en metaalconstructies, met verkorting van de levensduur van bouwmaterialen tot gevolg.

Hiermee heeft u naar onze mening voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege een wettelijk erkend belang.

Staat van instandhouding gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest talrijke vleermuis in Nederland, welke vrijwel overal voor komt waar hij op insecten kan jagen¹⁴. 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 onbekend¹⁵. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria en als niet bedreigd (least concern) op basis van de IUCN-criteria¹⁶. Over de periode van 2015 tot 2024 is er een matige toename in het populatieaantal¹⁷.

Uit de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat de gewone dwergvleermuis een algemeen voorkomende soort is¹⁸. Binnen het plangebied is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis gevonden. De zomerverblijfplaats bevindt zich onder het pannendak óf in de muur, gezien de invliegopening tussen de kopgevel en het dak is gevonden.

Door tijdig alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden en de aangetroffen zomerverblijfplaats ongeschikt te maken, worden negatieve effecten aan beschermde soorten voorkomen. Hierbij worden alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aangeboden in de directe omgeving (maximaal 200 meter) van de bestaande verblijfplaatsen.

Ter mitigatie voor de aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis worden tijdelijke verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied gerealiseerd. Er worden acht tijdelijke verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten opgehangen, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit.

Na de werkzaamheden is de originele verblijfplaats weer onveranderd beschikbaar. De zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis gaat niet verloren als gevolg van het realiseren van nieuwe dak- en geveldoorvoeren met ventilatie en roostersystemen. Hierom worden er enkel tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aangebracht zodat de gewone dwergvleermuis een verblijfplaats heeft om in uit te wijken gedurende de werkzaamheden. Na de werkzaamheden zullen de originele invliegopeningen en verblijfplaatsen weer beschikbaar zijn.

De lokale gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis zal niet in het geding komen dankzij de mitigatie van de tijdelijke verblijfplaatsen. De regionale staat van instandhouding voor de vleermuizen zal niet worden aangetast met deze werkzaamheden.

De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende. Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de gewone dwergvleermuis.

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.

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/besluit-bouwwerken-leefomgeving>

¹⁴ Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

¹⁵ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

¹⁶ [REDACTED], Dekker J. & [REDACTED], 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹⁷ Trend van vleermuizen, 1986-2024, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

¹⁸ <https://ndff.nl/>

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.

Op dit moment zijn bij ons in de omgeving van het projectgebied geen reeds vergunde nog niet gerealiseerde activiteiten met negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis bekend. Cumulatieve effecten zijn dus uitgesloten.

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.

Gesignaleerde soorten

In de uitgevoerde natuuronderzoeken wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van gierzwaluwen in de omgeving van het plangebied. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soort geen vergunning aan te vragen. Wij willen u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soort dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog een vergunning voor deze soort dient aan te vragen.

D. Procedure

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

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 15 december 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 18 december 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 1 en 16 april 2026 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

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 18 december 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

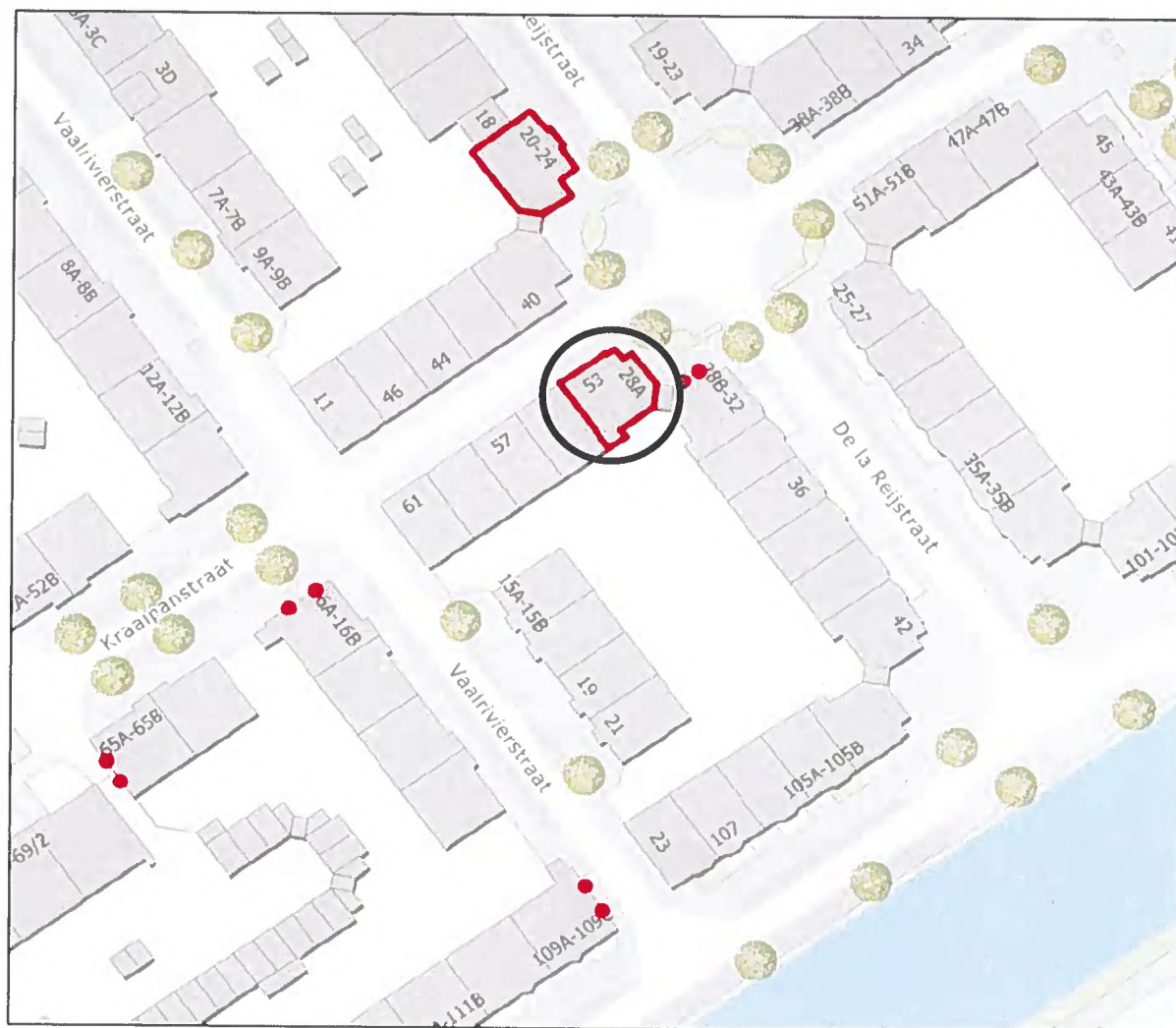
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling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

Bijlage 3: Plangebied en oorspronkelijke verblijfplaats gewone dwergvleermuis



Plangebied in zwarte cirkel: woning gelegen aan De La Reijstraat 28A in complex 100762.
Twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis weergegeven met paarse stippen,
waarvan één zomerverblijfplaats in het plangebied.

Bijlage 4: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van acht vleermuiskasten zijn geplaatst in de omgeving van het plangebied (weergegeven met rode stippen).

Plangebied met aangetroffen zomerverblijfplaats is weergegeven in zwarte cirkel.

