

GL Ecologie B.V.
T.a.v. ■■■■■
Zaanweg 70A-20
1521 DM WORMERVEER

VERZONDEN 03 JUNI 2026

Zaaknummer : OMG-066890/Z25-0804584
Behandelaar : ■■■■■ ■■■■■
DSO-nummer : 2025101700681
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor Dakrenovatie VvE Bakau
Locatie : Bonistraat 2- 16, Boniplein 72-126, Sibogastraat 11-39 en 51-99 en
Celebesstraat 112-124 te Amsterdam, gemeente Amsterdam
Vergunninghouder : VvE Bakau

Geachte ■■■■■,

Op 17 oktober 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Dakrenovatie VvE Bakau'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-066890/Z25-0804584. Het project betreft renovatie, verduurzaming en onderhoudswerkzaamheden. De locatie van deze ontwikkeling betreft Bonistraat 2- 16, Boniplein 72-126, Sibogastraat 11-39 en 51-99 en Celebesstraat 112-124 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 'Dakrenovatie VvE Bakau' besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan VvE Bakau 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 renovatie, verduurzaming en onderhoudswerkzaamheden van de woningen op Bonistraat 2- 16, Boniplein 72-126, Sibogastraat 11-39 en 51-99 en Celebesstraat 112-124 te Amsterdam.

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

- het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal)
- het beschadigen of vernielen van 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. De voorschriften richten zich voornamelijk op de methoden waarop de huidige verblijfplaatsen van de aanwezige soorten ongeschikt gemaakt zullen worden en op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen in (de nabij omgeving van) het plangebied. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing voor het ongeschikt maken van de woningen op de aanwezigheid van soorten om zo het doden van exemplaren van deze soorten te voorkomen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van deze brief tot en met 31 juli 2027.

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-066890/Z25-0804584) te vermelden.

gachtend,

deputeerde Staten van Noord-Holland,

Regulering Leefomgeving
Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG- 066890
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-066890
 - Bijlage 3: Plangebied
 - Bijlage 4: Locatie huidige verblijfplaats gewone dwergvleermuis
 - Bijlage 5: Locaties tijdelijke en permanente verblijfplaatsen

- Kopie aan:
- VvE Bakau
 - 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-066890

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

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, dient minimaal zeven dagen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van 'exclusion flaps' en vulschuim/weringsborstels. 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 in het (vul)schuim, verstrikt raken of onverhoopt opgesloten worden.
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. De verblijfplaats in de hoek bij de regenpijp ter hoogte van Celebesstraat 124A dient gedurende de werkzaamheden geschikt te blijven en mag derhalve niet ongeschikt gemaakt worden. Daarnaast mogen bij de werkzaamheden geen steigers voor de uitvliegruimte van deze verblijfplaats geplaatst worden.

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

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.
 Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan 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 31 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 voorschrift³
16. Van de controlerende(s) als genoemd in voorschrift 14 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;
 - 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 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 voorschrift 14 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 verblijfplaats 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 voorschrift 14 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
19. De op 31 juli 2025 geplaatste tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van zes vleermuiskasten dienen gerealiseerd te zijn op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit.
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 vleermuisverblijfplaats.
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.

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

24. Bij de werkzaamheden dienen vier permanente alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen ingebouwd te worden ten behoeve van de gewone dwergvleermuis, gelijkwaardig georiënteerd qua hoogte, uitvliegpositie en zonpositie als de vernietigde verblijfplaats op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 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 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.

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).

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

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-066890

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 17 oktober 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Dakrenovatie VvE Bakau' op Bonistraat 2- 16, Boniplein 72-126, Sibogastraat 11-39 en 51-99 en Celebesstraat 112-124 te Amsterdam, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3 bij dit besluit. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) Bakau is bezig met voorbereidende werkzaamheden voor de verduurzaming en onderhoud van de volgende adressen die toebehoren tot de VvE: Bonistraat 2-16, Boniplein 72-126, Sibogastraat 11-39 en 51-99 en Celebesstraat 112-124 te Amsterdam.

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is uitgevoerd door GL Ecologie B.V. van april 2024 tot half september 2024. Uit dit onderzoek is gebleken dat twee vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn bij het complex.

De VvE Bakau gaat diverse werkzaamheden uit laten voeren in het kader van renovatie, verduurzaming en onderhoud. Hierbij komen de volgende werkzaamheden kijken:

- Het vervangen van de bestaande draaiende delen, beglazing en plaatselijk kozijnen;
- Vervangen en isoleren van het platte dak.

Door deze werkzaamheden wordt één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd. De andere verblijfplaats blijft behouden.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en 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. Dit is een soort die 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 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 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 omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (kenmerk 20251017 00681, d.d. 17 oktober 2025);
- R. Tsedaka Builders BV, VvE Bakau FF compleet (opgesteld door Groenadvies Amsterdam, d.d. 11 maart 2024);
- Rapportage SO VM VvE Bakau te Amsterdam (opgesteld door GL Ecologie B.V., d.d. 7 oktober 2025);
- Activiteitenplan Bakau te Amsterdam (opgesteld door GL Ecologie B.V., d.d. 14 oktober 2025);
- Inspectie volgens NEN_2767 (opgesteld door Patina dakdenkers, d.d. 15 mei 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 beoogde werkzaamheden vinden plaats aan bestaande woningen. Zodoende kunnen de werkzaamheden niet op een andere locatie worden uitgevoerd. Een alternatieve locatie voor de werkzaamheden is daarom niet van toepassing.

Het niet uitvoeren van renovatie van de woningen leidt tot een vergroting van de huidige problematiek omtrent de te geringe isolatie. De energielabels van de woningen in de huidige staat zijn gemiddeld C – D. Na renovatie zullen deze woningen een energielabel B - A hebben. En vanwege de slechte staat van het dak leidt het niet uitvoeren van de werkzaamheden tot een aanzienlijk risico op vocht en tocht, wat de ongewenste situatie van schimmelvorming en andere gezondheidsrisico's voor de bewoners zou veroorzaken of verergeren⁵. Zodoende is het niet uitvoeren van de werkzaamheden naar uw oordeel geen optie. Eveneens wordt hier bijgedragen aan de verduurzamingsopgave in Nederland. Door het project niet uit te voeren en het achterwege laten van de werkzaamheden kunnen de landelijke afspraken met betrekking tot verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en urgente klimaatdoelstellingen mogelijk niet worden gehaald⁶.

Een alternatieve planning is niet aan de orde aangezien de werkzaamheden ten behoeve van het ongeschikt maken binnen de actieve periode van vleermuizen worden uitgevoerd. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig in de omgeving in de vorm van geschikte woningen in de omgeving en de reeds aangebrachte tijdelijke voorzieningen.

Als alternatieve werkwijze voor de verduurzaming kan gedacht worden aan het isoleren van de daken vanuit binnen, of spouwmuurisolatie. Met inpandige isolatie van de daken vindt oppervlakteverlies plaats in de woningen. Dit heeft echter alleen betrekking op de woningen aan de bovenste verdieping van de VvE.

Daarnaast geldt dat de daken in een slechte onderhoudsstaat verkeren en een vergroot risico geven tot ernstige vochtproblemen in het gebouw⁷. Door het isoleren van de platte daken gelijktijdig aan te pakken met de renovatie van het dak, worden beschermde soorten maar eenmalig verstoord.

Een andere wijze voor isoleren is het isoleren van de spouwmuur. Dit leidt tot ongeveer hetzelfde resultaat als de dakisolatie qua isolatiewaarde. Echter is dit een veel meer ingrijpende maatregel voor verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen, aangezien de gehele oppervlakte van de spouw als (potentiële) verblijfplaats voor nu en voor in de toekomst verdwijnt. Hierdoor is het niet wenselijk om deze maatregel toe te passen.

Hiermee heeft u 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.

⁵ www.rivm.nl/sites/default/files/2018-11/84305-008013_Schimmel%20en%20vocht%20TG2.pdf

⁶ www.pbl.nl/publicaties/navigeren-naar-een-klimaatbestendig-nederland

⁷ Inspectie volgens NEN_2767, Patina dakdenkers, 15 mei 2025

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.

Het huidige dak van het complex vertoont op verschillende plaatsen gebreken die een vergroot risico geven tot ernstige vochtproblemen in het gebouw⁸. Er dient voorkomen te worden dat schimmelvorming plaats gaat vinden in het gebouw. Schimmel kan zich snel verspreiden op vochtige oppervlakken zoals de balken en muren van het gebouw. Dit brengt aanzienlijke gezondheidsrisico's met zich mee voor de bewoners en gebruikers van het complex⁹. Schimmelvorming kan leiden tot verschillende gezondheidsproblemen, waaronder ademhalingsproblemen, allergieën en astma-aanvallen¹⁰.

Dat een slecht binnenmilieu bijdraagt aan de ziektelast in Nederland, is al langere tijd bekend¹¹. Over de omvang en de aard van de binnenmilieuproblematiek is echter niet altijd informatie beschikbaar. Uit onderzoek in Nederlandse woningen blijkt dat van allerlei stoffen in het binnenmilieu vaak (te) hoge concentraties voorkomen. Bovendien wordt in veel woningen te weinig geventileerd, onder andere vanwege geluidsoverlast van ventilatiesystemen of uit het oogpunt van energiebesparing. Recent is de ziektelast door een slecht binnenmilieu geschat. De aan binnenmilieu gerelateerde ziektelast bestaat vooral uit hart- en vaatziekten, astma en gebouw gerelateerde klachten (sick building syndrome). De ziektelast wordt vooral veroorzaakt door bronnen buitenshuis, verbrandingstoestellen binnenshuis en vochtproblemen en schimmels.

Vooral kinderen, ouderen en mensen met een verzwakt immuunsysteem zijn vatbaar voor de schadelijke effecten van schimmel. Langdurige blootstelling aan schimmel kan zelfs leiden tot ernstige longziekten en andere chronische gezondheidsproblemen. De aanwezigheid van schimmel in een woon- of werkomgeving is daarom niet alleen oncomfortabel, maar ook gevaarlijk voor de gezondheid van iedereen die er verblijft. De schimmel kan zich snel verspreiden over natte wanden en plafonds en raken daarmee verschillende doelgroepen mensen, waaronder kinderen en ouderen.

Het voorkomen van deze vochtproblemen door het dak te herstellen is cruciaal om schimmelgroei te voorkomen en de gezondheid van de bewoners te beschermen. Door het onderhoud uit te voeren, wordt de bron van vocht geëlimineerd, waardoor de luchtkwaliteit verbetert en het risico op schimmel gerelateerde gezondheidsproblemen wordt verminderd.

De beoogde isolatie draagt daarnaast bij aan de afspraken zoals deze zijn gemaakt in het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw¹² (waaronder ook vergaande renovatie, herontwikkeling/hergebruik tot nieuwbouwniveau), dat is ondertekend door Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB en de minister van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties. Het doel van dit akkoord is als volgt: "Het convenant heeft betrekking op het terugdringen van het energieverbruik in gebouwen door de toepassing van al bewezen maar nog onvoldoende in de markt toegepaste concepten en technieken voor energiebesparing gerelateerd aan verwarmen, koelen, ventileren, tapwaterverwarming en eventueel andere gebouw gebonden energiefuncties". De energielabels van de woningen in de huidige staat zijn gemiddeld C – D. Na renovatie zullen deze woningen een energielabel B – A hebben.

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

⁸ Inspectie volgens NEN_2767, Patina dakdenkers, 15 mei 2025

⁹ www.rivm.nl/sites/default/files/2018-11/84305-008013_Schimmel%20en%20vocht%20TG2.pdf

¹⁰ www.who.int/publications/i/item/9789241564199

¹¹ www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/630789003.pdf

¹² www.lente-akkoord.nl

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 jagen¹³. 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 onbekend¹⁴. 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-criteria¹⁵. Over de periode van 2015 tot 2024 is er een matige toename in het populatieaantal¹⁶.

Er is geen reden aan te nemen dat deze trend in het gebied rond Amsterdam anders is. Het natuurlijk verspreidingsgebied van de soort zal door de aangeboden nieuwe verblijfsmogelijkheden niet kleiner worden, de soort is niet kieskeurig in hun keuze van locatie met betrekking tot zomerverblijven en paarverblijven en er bestaat een voldoende groot geschikt habitat rond de bebouwing om de populatie van de soort op lange termijn in stand te houden. Vanwege bovenstaande wordt met zekerheid de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet aangetast.

In de huidige bebouwing zijn twee verblijfplaatsen van een gewone dwergvleermuis aanwezig. Het gaat in dit geval om twee zomerverblijfplaatsen. De verblijfplaats aan de noordzijde, achter de betimmering van de dakrand, zal door de werkzaamheden verloren gaan. De verblijfplaats aan de zuidzijde, in de hoek bij een regenpijp, zal behouden blijven gedurende de werkzaamheden.

Om negatieve effecten te voorkomen heeft u op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, met instemming van de eigenaar van het pand, vooraf tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van zes vleermuiskasten gerealiseerd. De huidige verblijfplaats aan de noordzijde van het pand, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Tijdens de werkzaamheden zullen vier permanente verblijfplaatsen in de vorm van vleermuisinbouwkasten gerealiseerd worden. Door de voornoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soort.

Door de voornoemde 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.

Ons is niets gebleken van vergunde, maar nog niet gerealiseerde projecten in de omgeving van de van het plangebied. Derhalve is geen sprake van cumulatie.

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 zijn.

¹³ Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

¹⁴ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

¹⁵ [REDACTED], 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹⁶ Trend van vleermuizen, 1986-2024, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

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 om de permanente verblijfplaatsen te verkennen. Tevens 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.

D. Procedure

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

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 17 oktober 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 21 oktober 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de initiatiefnemer gestuurd.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft participatie plaatsgevonden.

De participatie heeft plaatsgevonden door middel van het informeren van de bewoners van de Vve.

Ontvankelijkheid aanvraag

De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 en 7.4 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

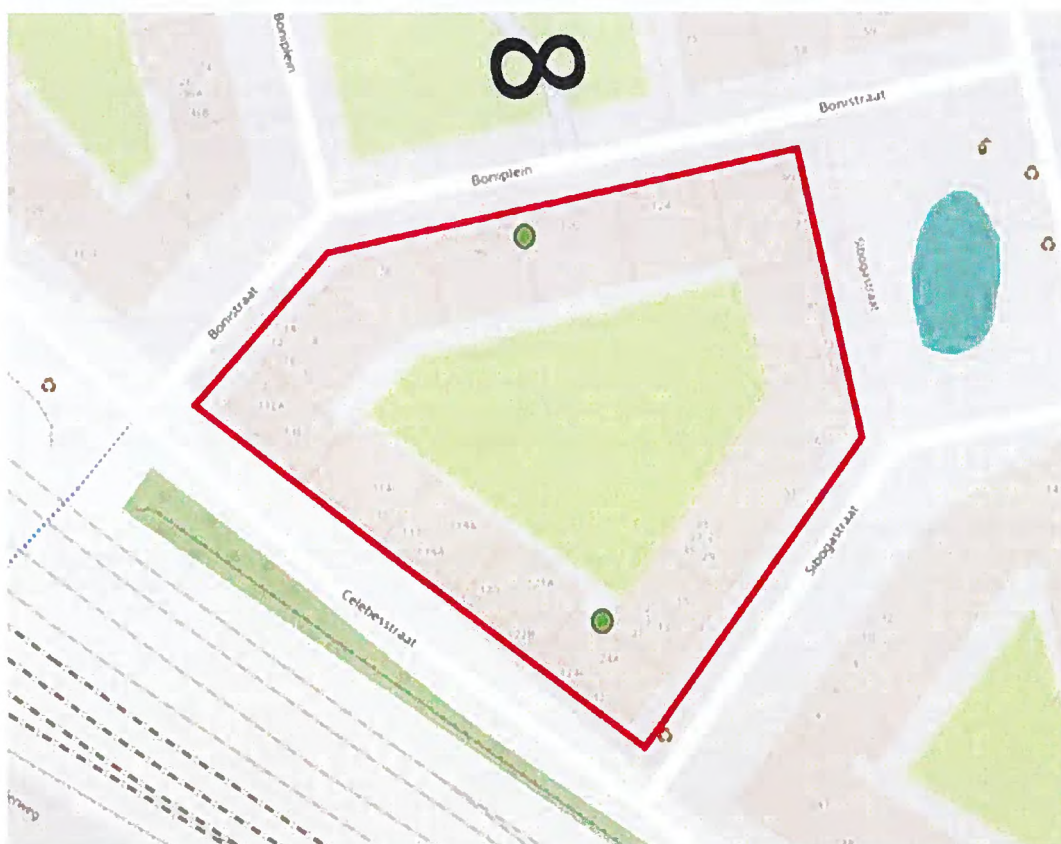
Op 21 oktober 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

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****Bijlage 4:****Locatie huidige verblijfplaats gewone dwergvleermuis**

De noordelijke verblijfplaats gaat verloren en de zuidelijke verblijfplaats blijft behouden

Bijlage 5:

Locaties tijdelijke (groen) en permanente (blauw) verblijfplaatsen

