

Smit Groenadvies B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN

VERZONDEN 09 JULI 2026

Zaaknummer : OMG-078683/Z26-0817236
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2026032300887
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor Complex FCL-105020:
Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel
Locatie : Sollenburg 1 t/m 310 te Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-
Amstel/Amstelveen
Vergunninghouder : Nijhuis Bouw B.V.

Geachte [REDACTED],

Op 23 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Nijhuis Bouw B.V. ontvangen voor het project 'Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-078683/Z26-0817236. Het project betreft onderhoudswerkzaamheden. De locatie van deze ontwikkeling betreft Sollenburg 1 t/m 310 te Ouderkerk aan de Amstel, 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 'Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel' besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan Nijhuis Bouw B.V. 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 het project op Sollenburg 1 t/m 310 te Ouderkerk aan de Amstel.

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

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

- artikel 11.46, lid 1, aanhef en onder b van het Bal, voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- artikel 11.46, lid 1, aanhef en onder d van het Bal, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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. Tevens zien de voorschriften toe op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen in (de nabije omgeving van) het plangebied. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing voorafgaand aan het ongeschikt maken van de woningen op de aanwezigheid van de aanwezige soorten om zo het doden van exemplaren van deze soorten te voorkomen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van besluit tot en met 1 juli 2029.

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. Nijhuis Bouw B.V. heeft in een aparte brief een factuur ontvangen met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe zij 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-078683/Z26-0817236) te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-078683
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-078683
 - Bijlage 3: Plangebied
 - Bijlage 4: Locaties huidige verblijfplaatsen
 - Bijlage 5: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

- Kopie aan:
- Afdeling toezicht en handhaving OD NHN
 - Nijhuis Bouw B.V.

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-078683

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

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten 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 en ruige dwergvleermuis

11. De huidige verblijfplaatsen op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 4 bij deze vergunning, dienen ongeschikt gemaakt te worden met exclusion flaps en het gebruik van vulschuim. Het ongeschikt maken dient onder begeleiding/in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige plaats te vinden. Bij het ongeschikt maken dient voorkomen te worden dat de aangetroffen soorten zich elders in de planlocatie vestigen.
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. Het definitief afsluiten van (de toegang tot) de verblijfplaatsen is enkel toegestaan op locaties waar met zekerheid door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat er geen individuen in de ruimte aanwezig zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat beschermde soorten vastkleven in het (vul)schuim, verstrikt raken of onverhoopt opgesloten worden.

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

13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient plaats te vinden **buiten** de meest kwetsbare periode voor wat betreft de aangetroffen vleermuissoort en de bijbehorende functie van die verblijfplaats, zijnde voor de:
 - o Paarperiode, gewone dwergvleermuis: 1 augustus tot en met 15 oktober;
 - o Paarperiode, ruige dwergvleermuis: 15 juli tot 1 oktober;
 - o winterrustperiode gewone dwergvleermuis: 1 november tot en met 31 maart;
 - o winterrustperiode ruige dwergvleermuis: 1 oktober tot en met 30 april.
 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 en de ruige 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.
16. 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 door een ecologisch deskundige. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan extra maatregelen genomen te worden om het gebouw ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende blijkt dat er geen soorten meer aanwezig zijn.
17. Van de controlerendes dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
 - Datum, tijdstip en locatie van controlerendes;
 - 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.
18. De op 5 maart 2026 gerealiseerde tijdelijke verblijfplaatsen, in de vorm van minimaal acht vleermuiskasten aan bebouwing nabij het plangebied, dienen gerealiseerd te zijn op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij deze vergunning.
19. De tijdelijke verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat soorten worden verwond of verstoord.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen gelijktijdig met de opnieuw beschikbaar gekomen permanente verblijfplaatsen te blijven hangen.
21. Voorafgaande aan het verwijderen van de tijdelijke 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.
22. De oorspronkelijk aangetroffen verblijfplaatsen dienen na afloop van de werkzaamheden op vergelijkbare wijze beschikbaar en functioneel te zijn als permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
23. De tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in de Kennisdocumenten: 'Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* Versie 2.0, april 2024³ van BIJ12' en 'Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, Versie 2.0, augustus 2024⁴, van BIJ12'. Zodoende dienen de verblijfplaatsen in ieder geval op drie meter hoogte, met een vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte, vrij van predatoren, kunstlicht en verstoring gerealiseerd te worden.

³ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

⁴ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/09/Kennisdocument-ruige-dwergvleermuis-versie-2.0-1.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 088-102 1300 (24/7 bereikbaar).

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-078683

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 23 maart 2026 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel' op Sollenburg 1 t/m 310 te Ouderkerk aan de Amstel, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Nijhuis Bouw B.V. is voornemens om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren aan Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel. De onderhoudswerkzaamheden bestaan uit:

- Herstellen voegwerk;
- Schilderwerk;
- Vervangen schuiframen;
- Houtrotherstel kozijnen;
- Incl. steigerwerk.

Tijdens het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis in het projectgebied aangetroffen.

Deze verblijfplaatsen zullen gedurende de werkzaamheden tijdelijk niet beschikbaar zijn. Na afloop van de werkzaamheden zullen de oorspronkelijke verblijfplaatsen weer beschikbaar worden gemaakt.

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 en de ruige dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast is de ruige dwergvleermuis opgenomen in bijlage II van het Verdrag van Bern. Voor habitatrichtlijnsoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, hun eieren te vernielen of te 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 20260323 00887, d.d. 23 maart 2026);
- Ecologische omgevingscan Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel (Smit Groenadvies, 15 november 2024);
- Aanvullend soortenonderzoek vleermuizen Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel (Smit Groenadvies, 17 november 2025);
- Activiteitenplan Complex FCL-105020: Sollenburg te Ouderkerk aan de Amstel (Smit Groenadvies, 17 maart 2026);
- Aanvullende informatie van 22 juni 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

De werkzaamheden omvatten specifieke woningen in het bezit van Eigen Haard. Hierdoor zijn de werkzaamheden locatie gebonden en kunnen ze niet op een andere locatie worden uitgevoerd.

De werkzaamheden bestaan uit het herstellen van voegwerk, schilderwerkzaamheden, vervanging van schuiframen en houtrotherstel aan kozijnen. Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk om verdere aantasting van de gebouwschil te voorkomen.

Wanneer deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd, zal de huidige bouwkundige kwaliteit van de gevels en kozijnen verder achteruitgaan. Achterstallig onderhoud aan voegwerk kan leiden tot een verminderde waterdichtheid van de gevel, waardoor vocht in de constructie kan doordringen. Daarnaast kan voortschrijdende houtrot leiden tot verlies van constructieve kwaliteit van kozijnen en een afname van de gebruiksveiligheid van gevelelementen.

Uitstel of afstel van de werkzaamheden leidt naar verwachting tot een versnelling van de achteruitgang van de kwaliteit van de gebouwschil, waardoor op termijn ingrijpendere herstelmaatregelen noodzakelijk worden. Het uitvoeren van regulier onderhoud op dit moment voorkomt grotere constructieve en bouwkundige schade in de toekomst en draagt bij aan het veilig en verantwoord in stand houden van de woningen.

Het type alternatieve verblijfplaatsen en de plaatsingslocaties voldoen aan de eisen die de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis hieraan stellen. Een andere inrichting heeft naar uw oordeel derhalve geen meerwaarde voor de aanwezige beschermde soorten.

Voor de vleermuizen worden alle voorzorgsmaatregelen genomen, die nodig zijn om schade tijdens de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden tot een minimum te beperken. Ook wordt in de werkwijze rekening gehouden met de gewenningsperiode en de kwetsbare periode van de vleermuizen. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat er gedurende het project altijd in overcapaciteit alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar zijn. Een gunstiger alternatieve werkwijze is volgens u niet aan de orde.

De planning is volledig aangepast aan de functies die het plangebied heeft voor vleermuizen. De versturende werkzaamheden (ongeschikt maken) vinden plaats in de ecologisch meest gunstige periode en nadat er voorzorgsmaatregelen zijn getroffen, zodat de schade tot een minimum beperkt blijft. Het hanteren van een andere planning heeft naar uw oordeel voor de aanwezige beschermde soorten geen voordelen. Door de gekozen werkwijze blijven de verblijfplaatsen bovendien behouden en zijn ze slechts tijdelijk ongeschikt.

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

Wettelijk belang

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

- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

De noodzaak van de werkzaamheden is gelegen in het in stand houden van de bouwkundige kwaliteit, veiligheid en bruikbaarheid van de woningen. Het project betreft regulier planmatig onderhoud aan de gebouwschil, waaronder herstel van voegwerk, schilderwerk, vervanging van schuiframen en houtrotherstel aan kozijnen.

Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk om verdere achteruitgang van de gevels en kozijnen te voorkomen. Zonder tijdig onderhoud kunnen vochtindringing, voortschrijdende houtaantasting en verslechtering van de gevelconstructie optreden. Dit kan leiden tot schade aan bouwdelen, een afname van de gebruikskwaliteit van de woningen en hogere onderhouds- en herstelkosten op langere termijn.

Het onderhoud is daarmee gericht op het behoud van een veilige en functionele woningvoorraad. Het betreft werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de woningen duurzaam in gebruik te kunnen houden.

Er zijn geen afzonderlijke bouwkundige inspectierapporten of technische rapportages beschikbaar. De onderhoudsopgave is vastgesteld tussen de gemeente Ouder-Amstel, woningcorporatie Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel voor de periode 2025 tot en met 2028⁵. De aard van de voorgenomen werkzaamheden laat zien dat sprake is van noodzakelijk onderhoud aan de gebouwschil en niet van een esthetische of facultatieve ingreep. Echter, in het meerjarig onderhoudsplan over het complex staat dat Eigenhaard moet werken aan verduurzaming, langer thuis wonen en doorstroming voor ouderen, huisvesting van aandachtsgroepen én leefbare buurten.

Daarnaast is de opdrachtgever op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)⁶ verplicht de woningen in stand te houden en te zorgen dat deze blijven voldoen aan de voorschriften van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Dit betekent dat achterstallig onderhoud – zoals ondeugdelijk voegwerk, houtrot, verouderde schuiframen of afbladderende verf – tijdig dient te worden hersteld om schade en risico's te voorkomen. Slecht voegwerk kan leiden tot vochtindringing, vorstschade en daarmee instabiliteit van gevels en dragende constructies. Achterstallig houtrotherstel kan leiden tot verdere aantasting van houten gevelelementen, verlies van constructieve sterkte en uitbreiding van vochtproblemen, waardoor schade zich verspreidt naar omliggende bouwdelen; tijdig herstel voorkomt vervolgschade en verlengt de levensduur van de constructie. Verouderde of slecht functionerende schuiframen kunnen leiden tot tocht, vochtindringing en verminderde sluiting, wat energieverlies, houtrot en aantasting van aangrenzende constructiedelen kan veroorzaken; tijdige vervanging voorkomt vervolgschade en waarborgt de veiligheid, functionaliteit en levensduur van de gevel. 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 wettelijk erkende belangen.

⁵ www.eigenhaard.nl/media/1cxb45qi/prestatieafspraken-ouder-amstel-2025-2028.pdf

⁶ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/besluit-bouwwerken-leefomgeving

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 soort⁷. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal⁸. 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 onbekend⁹. 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-criteria¹⁰.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis komt vrij algemeen voor in Nederland, met een zwaartepunt in het noordwesten van Nederland¹¹. De landelijke staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis is als ongunstig beoordeeld, waarbij de populatie als onbekend, het leefgebied en verspreidingsgebied als gunstig en toekomstperspectief als ongunstig zijn beoordeeld¹². In de periode van 2015 tot 2022 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend¹³.

Binnen het plangebied zijn tijdens het onderzoek één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Er worden minimaal acht tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De huidige verblijfplaatsen zullen na de werkzaamheden weer gebruikt kunnen worden. Deze tijdelijke voorzieningen zullen daarnaast minimaal één actief seizoen gelijktijdig met de opnieuw beschikbaar gekomen huidige verblijfplaatsen blijven hangen.

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

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 en ruige 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 verblijfplaatsen 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 diersoorten worden verstoord en/of gedood door ervoor te zorgen dat ze tijdens de werkzaamheden niet meer in de bebouwing aanwezig zijn.

⁷ www.rijksoverheid.nl/themas/bouwen-en-wonen/bouwregelgeving/besluit-bouwwerken-leefomgeving

⁸ Trend van vleermuizen, 1986-2022 (indicator 1070, versie 23, 14 november 2023), Trend van vleermuizen, 1986-2022 | Compendium voor de Leefomgeving

⁹ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

¹⁰ Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdierverseniging, d.d. 1 oktober 2020

¹¹ Van Norren, E., J. Dekker en H. Limpens (2020). Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026, Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹² <https://nature-art17.eionet.europa.eu/article17/species/report/?period=5&group=Mammals&country=NL®ion=>

¹³ Trend van vleermuizen, 1986-2022, d.d. 22 februari 2024, Compendium voor de Leefomgeving, www.clo.nl/indicatoren/nl1070-aantalsontwikkeling-van-vleermuizen

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 te voorkomen 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 23 maart 2026. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 25 maart 2026 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 22 juni 2026 heeft u ons 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

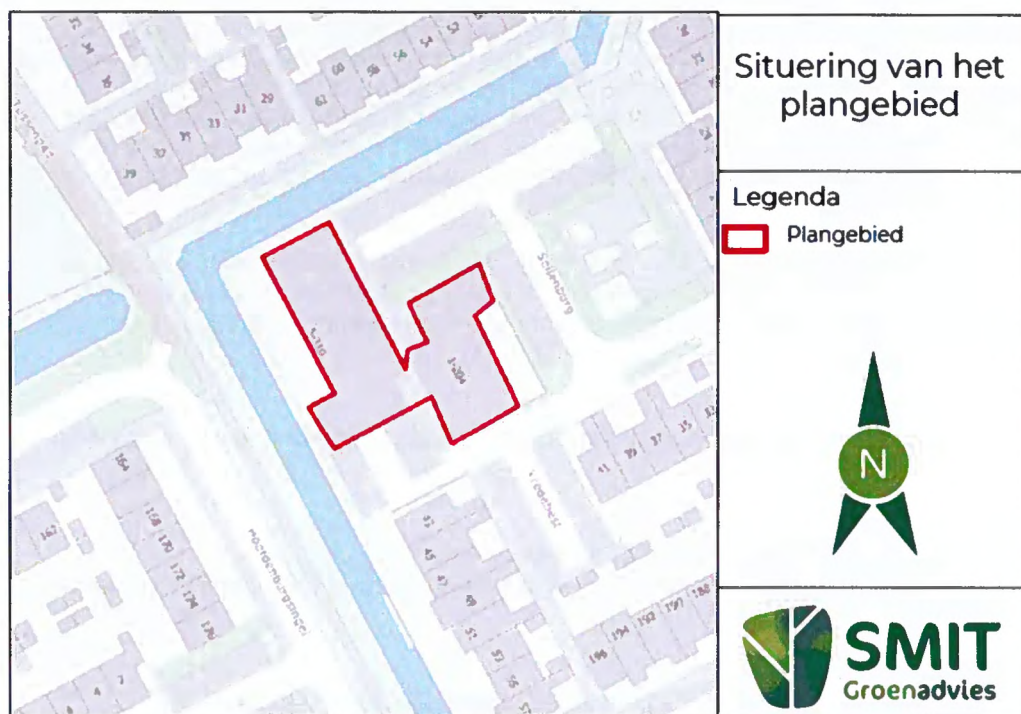
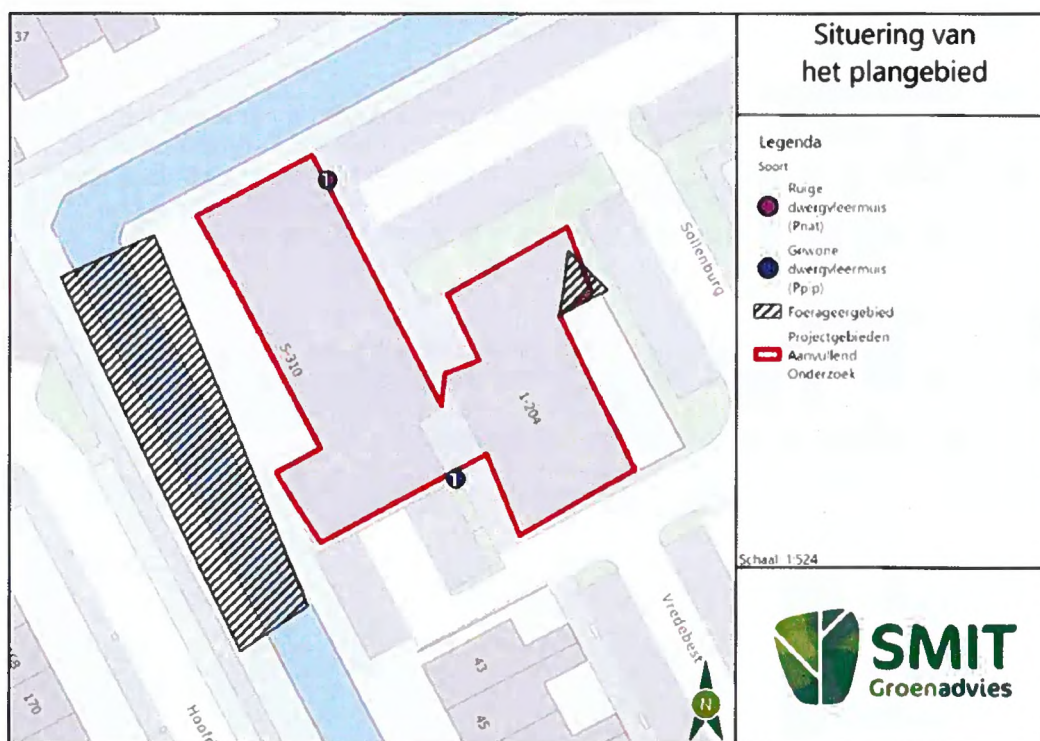
Op 25 maart 2026 is de procedure verlengd met zes weken.

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.

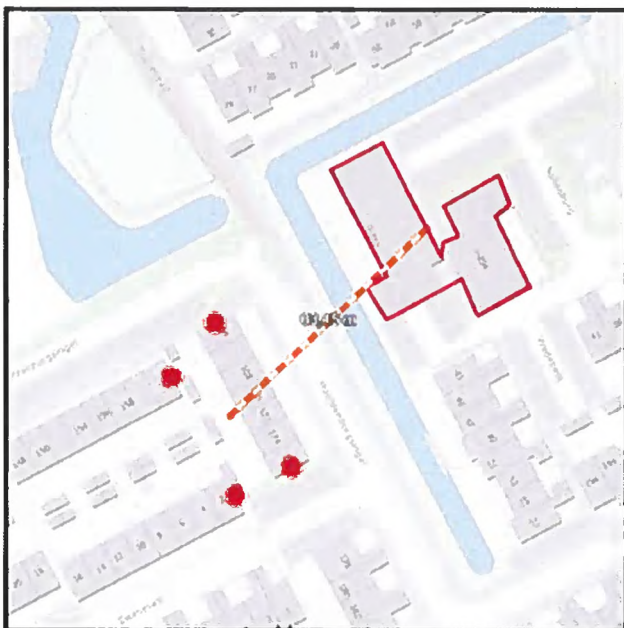
E. Overige wet- en regelgeving

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:****Locaties huidige verblijfplaatsen**

Bijlage 5:

Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Rode punt = 2 vleermuiskasten per gevel

