

GL Ecologie B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Zaanweg 70A-70a
1521 DM WORMERVEER

VERZONDEN 11 AUG. 2026

Zaaknummer : OMG-080611/Z26-0819305
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2026041701617
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor Renovatie The Student Hotel
Wibautstraat Amsterdam
Locatie : Wibautstraat 125 te Amsterdam, gemeente Amsterdam
Vergunninghouder : TSH Amstel PropCo B.V.

Geachte [REDACTED],

Op 17 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens TSH Amstel PropCo B.V. ontvangen voor het project 'Renovatie The Student Hotel Wibautstraat Amsterdam'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-080611/Z26-0819305. Het project betreft renovatie van gevelpanelen. De locatie van deze ontwikkeling betreft Wibautstraat 125 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 'Renovatie The Student Hotel Wibautstraat Amsterdam' besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan TSH Amstel PropCo 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 de renovatie van gevelpanelen van het The Student Hotel op Wibautstraat 125 te Amsterdam.

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

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

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 verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt zal worden en op het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in (de nabij omgeving van) het plangebied. Tevens zien de voorschriften toe op het realiseren van permanente alternatieve verblijfplaatsen. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing voor het ongeschikt maken van de woningen op de aanwezigheid van de aanwezige soorten om zo het doden van exemplaren van deze soort te voorkomen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf 15 augustus 2026 tot en met 1 september 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. TSH Amstel PropCo B.V. heeft in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens ontvangen. 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-080611/Z26-0819305) te vermelden.

Hoortend,

Geachte Staten van Noord-Holland,

g Leefomgeving, team natuur – hout, flora en fauna
ord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-080611
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-080611
 - Bijlage 3: Plangebied
 - Bijlage 4: Locatie huidige verblijfplaats
 - Bijlage 5: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 6: Locaties permanente verblijfplaatsen

- Kopie aan:
- Afdeling toezicht en handhaving OD NHN
 - TSH Amstel PropCo 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-080611

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

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van exclusion flaps en eventueel vulschuim. Deze verblijfplaats wordt weergegeven in bijlage 4 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 soorten zich elders binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden 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. Dit om te voorkomen dat beschermde soorten vastkleven in het (vul)schuim, verstrikt raken of onverhoopt opgesloten worden.
13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaats, zijnde de:
 - 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, welke globaal loopt van april tot en met oktober. Afhankelijk van de temperatuur en de periode dient de controlerende in de ochtend of in de avond te worden uitgevoerd, zoals hieronder aangegeven:
 - in de kraamperiode: ochtend;
 - buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur <10° Celsius: avond;
 - buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur >10° Celsius: ochtend of avond.De kraamperiode loopt globaal van 15 mei tot en met 15 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controlerende dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift³.
16. Van de controlerende 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;
 - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - namen van de betrokken ecologisch deskundigen;
 - klimatologische omstandigheden.De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
17. Indien er ondanks de maatregelen zoals opgenomen in voorschrift 11 bij de controlerende nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken. De controlerende dient herhaald te worden in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis. 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 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 verblijfplaatsen 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 6 juni 2026 geplaatste tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen ten behoeve van mitigatie, in de vorm van 16 vleermuiskasten en vier kraamkasten, 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 te zijn voor de start van de werkzaamheden. Hieronder valt ook het ongeschikt maken van de bebouwing.
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 verwond worden 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 verblijfplaatsen na afronding van de werkzaamheden 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 verlaten zijn.
24. Binnen de geldigheid van dit besluit dienen in de toekomstige nieuwbouw op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit, acht permanente voorzieningen voor vleermuizen ingebouwd te worden.

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

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 aanvliegeroute 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-080611

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 17 april 2026 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Renovatie The Student Hotel Wibautstraat Amsterdam' op Wibautstraat 125 te Amsterdam, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

TSH Amstel PropCo B.V. is bezig met voorbereidende werkzaamheden bij The Social Hub Amsterdam City aan de Wibautstraat te Amsterdam in het kader van renovatie. De volgende werkzaamheden zijn gepland voor de renovatie;

- Het verwijderen van de sandwichpanelen en de voorzetwanden van het gebouw;
- Het plaatsen van een nieuwe gevel.

Tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen is één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Deze verblijfplaats gaat verloren door de werkzaamheden.

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. Deze soort is opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Voor 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 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: 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.

Relevant documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (kenmerk 20260417 01617, d.d. 17 april 2026);
- Quickscan In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen (opgesteld door Ecoresult B.V.) d.d. 24 december 2024;

- Soortgericht onderzoek vleermuizen Wibautstraat 125 t/m 129 te Amsterdam (opgesteld door GL Ecologie B.V.) d.d. 19 november 2025;
- Activiteitenplan Wibautstraat 125 t/m 129 te Amsterdam (opgesteld door GL Ecologie B.V.) d.d. 17 april 2026;
- Additional research facade panels The Social Hub Amsterdam The Social Hub (opgesteld door Solid Services B.V.) d.d. 29 december 2022;
- Aanvullende informatie d.d. 24 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

Alternatieve locatie

De werkzaamheden zijn gebouwd gebonden en kunnen niet op een andere locatie worden uitgevoerd. De werkzaamheden hebben als doel om het gebouw te renoveren. Het is daarom niet mogelijk om de werkzaamheden elders uit te voeren.

Alternatieve planning

Een alternatieve planning is volgens u niet aan de orde, aangezien de werkzaamheden ten behoeve van het ongeschikt maken binnen de actieve periode van vleermuizen plaats dient te vinden. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig in de omgeving in de vorm van geschikte woningen en de reeds in overtal aangebrachte tijdelijke voorzieningen, waarbij een gewenningsperiode voorafgaand aan de werkzaamheden en na afronding in acht genomen wordt.

Alternatieve werkwijze

In het kader van dit activiteitenplan is beoordeeld of alternatieve werkwijzen mogelijk zijn waarbij:

1. De bestaande gevel behouden blijft en plaatselijk wordt hersteld;
2. De werkzaamheden gefaseerd of gedeeltelijk worden uitgevoerd;
3. De nieuwe gevel over de bestaande constructie wordt aangebracht zonder verwijdering van panelen en voorzetwanden.

De bovengenoemde alternatieven zijn om de volgende redenen niet haalbaar;

- *Staat van de gevel:* De huidige sandwichpanelen en voorzetwanden voldoen niet meer aan de hedendaagse bouwtechnische en energetische eisen⁵. Plaatselijk herstel biedt geen structurele oplossing.
- *Constructieve beperkingen:* Het overzetten van een nieuwe gevel over de bestaande constructie is technisch niet wenselijk vanwege vochtproblematiek, koudebruggen en bevestigingsconstructies.
- *Duurzaamheid en energieprestatie:* Het project heeft als doel de gebouwschil volledig te verbeteren. Gedeeltelijke vervanging of behoud van bestaande gevelelementen belemmert het behalen van de gewenste energieprestatie.
- *Veiligheid en onderhoud:* Volledige vervanging voorkomt toekomstige onderhouds- en veiligheidsrisico's.

Niet uitvoeren

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is naar uw mening geen optie gezien de gevels in een slechte staat verkeren zodat de volksgezondheid mogelijk in gevaar komt.

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.

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.

⁵Additional research facade panels The Social Hub Amsterdam The Social Hub, 29 december 2022

Volksgezondheid

De voorgenomen werkzaamheden dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van het gebouw. De bestaande gevelconstructie voldoet niet meer aan de huidige eisen op het gebied van thermische isolatie, energieprestatie, comfort en bouwfysische kwaliteit⁶. Een gebrekkige gebouwschil kan leiden tot condensvorming, vochtproblemen, schimmelvorming, een verminderde luchtkwaliteit binnenshuis en een verhoogd energieverbruik.

Een slecht binnenklimaat in het hotel kan leiden tot problemen, zoals blootstelling aan vocht, schimmel, extreme hitte en/of kou⁷. Dit kan vervolgens leiden tot problematiek bij de gezondheid van de gasten van het hotel, zoals luchtweginfecties, hoge bloeddruk, verhoogde niveaus van het stress en verslechtering van de mentale gezondheid⁸. Het is aannemelijk dat er een causaal verband bestaat tussen de klachten van gasten en de slechte kwaliteit van de isolatie van een pand en de kans op gezondheidsproblemen van de gasten⁹.

De beoogde isolatie draagt bij aan de afspraken zoals deze zijn gemaakt in het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw (waaronder ook vergaande renovatie, herontwikkeling/ hergebruik tot nieuwbouwniveau), dat ondertekend is 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 werkzaamheden dragen daarmee bij aan een reductie van CO₂. De beoogde renovatie draagt tevens bij aan de landelijke afspraken zoals deze zijn gemaakt in het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw (waaronder ook vergaande renovatie, herontwikkeling/ hergebruik tot nieuwbouwniveau), dat is ondertekend door Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB en de minister van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties¹⁰.

Openbare veiligheid

De huidige gevelconstructie verkeert in een staat waarbij veroudering en slijtage optreden, wat op termijn risico's kan opleveren voor de directe omgeving. De betondekking en -dichtheid is lager dan de norm en er is sprake van corrosie van de betonelementen. Verouderde gevelelementen kunnen bij voortschrijdende verwaarlozing leiden tot:

- losrakende gevelonderdelen;
- verminderde constructieve betrouwbaarheid van bevestigingen;
- verhoogd risico op schade aan de openbare ruimte;
- veiligheidsrisico's voor passanten, gebruikers en omwonenden.

Daarnaast brengt het uitstellen van de werkzaamheden het risico met zich mee dat gebreken zich verder ontwikkelen, waardoor ongecontroleerde situaties kunnen ontstaan. Op het moment kan de constructieve veiligheid al niet meer gegarandeerd worden.¹¹ Door de gevel helemaal te vervangen wordt de constructieve veiligheid hersteld en wordt de kans op incidenten in de openbare ruimte verminderd.

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

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest talrijke vleermuis in Nederland, welke vrijwel overal voor komt waar hij op insecten kan jagen¹². 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 onbekend¹³.

⁶ Additional research facade panels The Social Hub Amsterdam The Social Hub

⁷ www.who.int/publications/i/item/9789241564199

⁸ www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/630789003.pdf

⁹ www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2016-0132.pdf

¹⁰ www.lente-akkoord.nl

¹¹ Additional research facade panels The Social Hub Amsterdam The Social Hub, 29 december 2022

¹² Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

¹³ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

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-criteria¹⁴. Over de periode van 2015 tot 2024 is er een matige toename in het populatieaantal¹⁵.

In de huidige bebouwing is één verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aanwezig. Het gaat in dit geval om een zomerverblijfplaats. De verblijfplaats zal door de werkzaamheden verloren gaan.

Om negatieve effecten te voorkomen heeft u in overleg met de betreffende eigenaar op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, aan het naastgelegen gebouw, vooraf tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van zestien vleermuiskasten en vier kraamkasten gerealiseerd. De huidige verblijfplaats wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Tijdens de werkzaamheden zullen acht 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.

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 april 2026. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 21 april 2026 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 24 juni 2026 heeft u ons 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 21 april 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.

¹⁴ [REDACTED], [REDACTED] & [REDACTED], 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹⁵ Trend van vleermuizen, 1986-2024, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

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

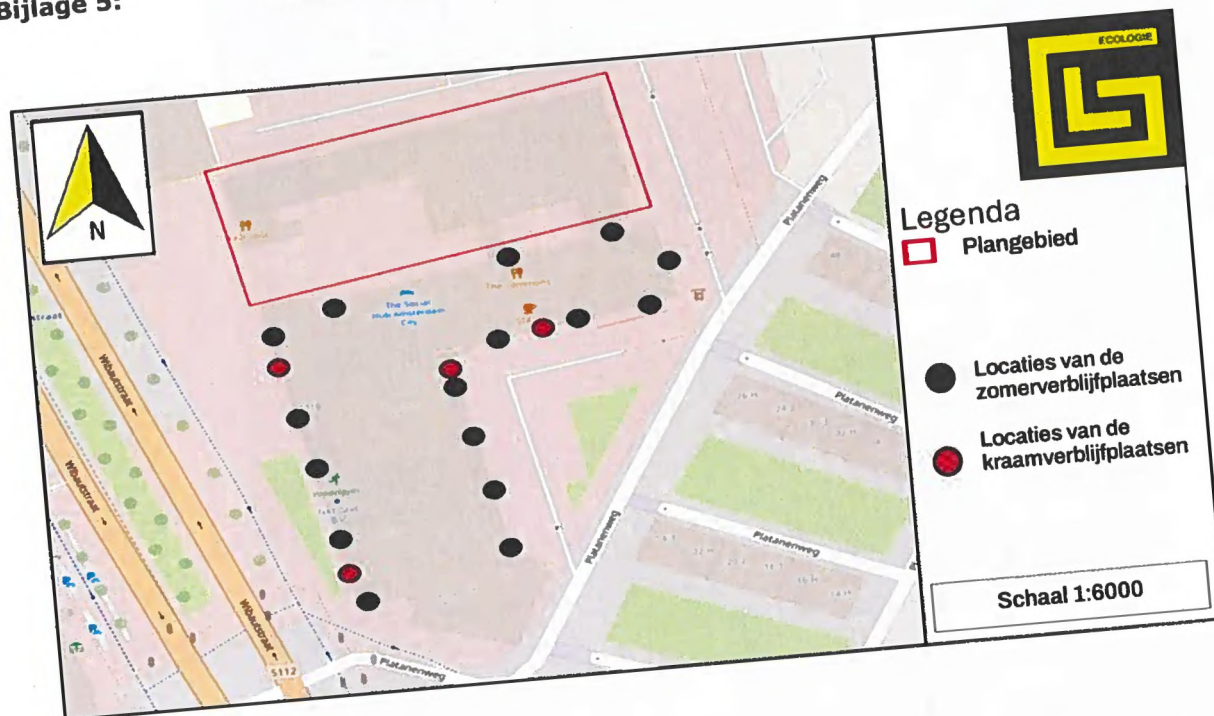


Bijlage 4: Locaties huidige verblijfplaats



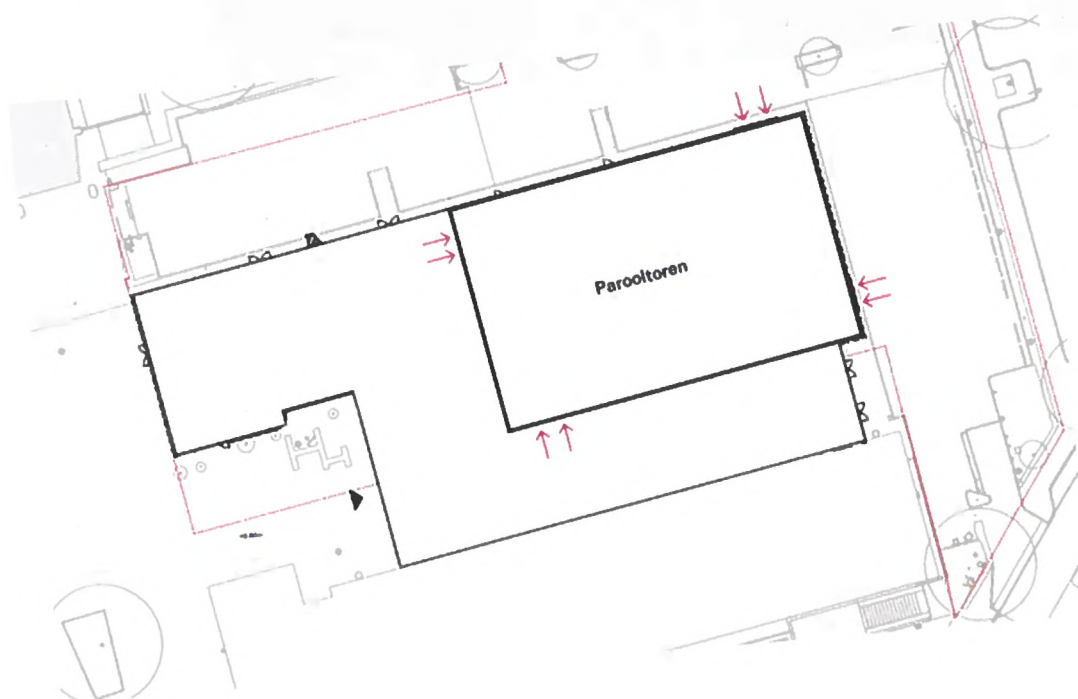
Bijlage 5:

Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Bijlage 6:

Locaties permanente verblijfplaatsen



Rode pijl = één inbouwkast



Positie vloermuiskasten in gevel