



Ecoresult B.V.
T.a.v. ■■■■■
Kringloopweg 22
3343 LR HENDRIK-IDO-AMBACHT

VERZONDEN 11 AUG. 2026

Zaaknummer : OMG-079042/Z26-0817618
Behandelaar : ■■■■■
DSO-nummer : 2026032601954
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor 20241201 FCL-010201 202 203
204 205 Eleanor Rooseveltlaan, Amstelveen
Locatie : Eleanor Rooseveltlaan 31 t/m 253 te Amstelveen, gemeente
Amstelveen
Vergunninghouder : Woningcorporatie Eigen Haard

Geachte ■■■■■,

Op 26 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Woningcorporatie Eigen Haard ontvangen voor het project '20241201 FCL-010201 202 203 204 205 Eleanor Rooseveltlaan, Amstelveen'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-079042/Z26-0817618. Het project betreft verduurzaming en noodzakelijk onderhoudswerkzaamheden n.a.v. achterstallig onderhoud. De locatie van deze ontwikkeling betreft Eleanor Rooseveltlaan 31 t/m 253 te Amstelveen, 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 20241201 FCL-010201 202 203 204 205 Eleanor Rooseveltlaan, Amstelveen besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan Rutges Vernieuwt 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 verduurzaming en noodzakelijk onderhoudswerkzaamheden n.a.v. achterstallig onderhoud van de woningen aan Eleanor Rooseveltlaan 31 t/m 253 te Amstelveen.

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, onder b van het Bal, voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- artikel 11.46, lid 1, 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 dit besluit tot en met 1 augustus 2031.

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. Rutges Vernieuwt 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-79042/Z26-0817618) te vermelden.

Hoortend,

omgeving, team natuur – hout, flora en fauna
land Noord (OD NHN)

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk
OMG-079042

- Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-079042
- Bijlage 3: Plangebied
- Bijlage 4: Locaties huidige verblijfplaatsen
- Bijlage 5: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
- Bijlage 6: Locaties permanente verblijfplaatsen

Kopie aan:

- Afdeling toezicht en handhaving OD NHN
- Rutges Vernieuwt

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-079042

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 huidige verblijfplaatsen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij deze vergunning dienen ongeschikt gemaakt te worden met exclusion flaps en weringsborstels of rondschuim. Het ongeschikt maken dient onder fysieke begeleiding 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. 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 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;

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

- Paarperiode, ruige dwergvleermuis: 15 juli tot 1 oktober;
 - Winterrustperiode gewone dwergvleermuis: 1 november tot en met 31 maart;
 - 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 minimaal drie maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken dienen tijdelijke verblijfplaatsen, in de vorm van zestien paalkasten, veertien vleermuiskasten aan bebouwing en acht kraamkasten op paal, nabij het plangebied, 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 permanente alternatieve 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. Binnen de geldigheid van dit besluit dienen na de verduurzaming en het onderhoud op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit, 44 permanente voorzieningen voor vleermuizen bestaande uit 36 zomer- en/of paarkasten en acht kraamkasten, ingebouwd te zijn.
 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 BII12' en 'Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, Versie 2.0, augustus 2024⁴, van BII12'. 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-079042

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 26 maart 2026 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project '20241201 FCL-010201 202 203 204 205 Eleanor Rooseveltlaan, Amstelveen' op Eleanor Rooseveltlaan 31 t/m 253 te Amstelveen, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Het plangebied omvat vijf complexen aan de Eleanor Rooseveltlaan (nummers 31 t/m 253) in Amstelveen, gemeente Amstelveen.

De complexen binnen het plangebied stammen uit het bouwjaar 1965 en hebben allemaal vier etages. De complexen worden verduurzaamd met de focus op gasloos en een gezond binnenklimaat. Dit houdt in:

- Volledige spouwmuurisolatie met glaswol.
- Plaatsing van renovatieankers.
- Plaatselijk vervangen van beglazing.
- Klein onderhoud aan ventilatieopeningen op het dak.
- Diverse in pandige werkzaamheden.

De werkzaamheden binnen dit project vallen onder het overkoepelende project Warm Amstelveen⁵ met als doel de bebouwing gasloos te maken door middel van aansluiting op het warmtenet, op basis van de Transitie Visie Warmte van Gemeente Amstelveen⁶.

Tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen zijn de volgende verblijfplaatsen vastgesteld:

- 2 kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, die mogelijk ook functioneel zijn als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren. Mogelijk betreft het één kolonie die gebruik maakt van meerdere verblijfplaatsen.
- 3 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, die mogelijk ook functioneel zijn als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren.
- 5 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, die mogelijk ook functioneel zijn als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren.
- 1 paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, die mogelijk ook functioneel is als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren.

Door de werkzaamheden worden deze verblijfplaatsen permanent weggenomen.

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.

⁵ <https://www.eigenhaard.nl/projecten/warm-amstelveen/>

⁶ Transitievisie Warmte Amstelveen. Achtergrondrapport - CE Delft

Voor deze habitatrictlijnsoorten 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 20260326 01954, d.d. 26 maart 2026);
- Stedenbouwkundig masterplan (Conix RDBM Architects d.d. 14 juni 2019);
- Verbeterplan Eleanor Rooseveltlaan 115-253 (Eigenhaard);
- Asbestinventarisatie/M2411696-C0003_03 (AM&P Milieu B.V. d.d. 7 mei 2025);
- Prestatieafspraken 2025-2028 Amstelveen (Gemeente Amstelveen d.d. 22 januari 2025);
- Rapportage Spouwanker inspectie Complexen Eleanor Rooseveltlaan (Totalwall d.d. 20 december 2024);
- Quickscan (Ecoresult B.V. d.d. 8 mei 2024);
- Nader onderzoek vleermuizen (Ecoresult B.V. d.d. 17 november 2025);
- Activiteitenplan vleermuizen (Ecoresult B.V. d.d. 26 maart 2026);
- Aanvullende informatie d.d. 17 juli 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

Het project is locatie specifiek. Het project betreft onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden van bestaande woningen.

Als geen onderhoud en/of verduurzaming wordt uitgevoerd dan verslechtert de staat van de woningen met het risico dat het over enkele jaren niet meer op te knappen is en gesloopt moet worden. Alleen noodzakelijk onderhoud uitvoeren maakt de woningen niet toekomstbestendig en betekent dat er alsnog binnen enkele jaren een ingreep gedaan moet worden. Met de voorgenomen ingreep kunnen de woningen weer vele jaren mee. Wanneer de woningen niet worden verduurzaamd, zal dit uiteindelijk leiden tot sloop van de bebouwing. Bij het slopen van de woningen zullen de vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis ook definitief verloren gaan.

Er is niet gekozen om van binnenuit te isoleren om verschillende redenen. De methode levert volgens u niet de meest optimale isolatiewaarden op in vergelijking met andere methoden. Ook is deze methode niet wenselijk vanwege de ruimte die de isolatie extra in beslag neemt in al kleine huurwoningen, en hiermee zal ook de huurprijs aangepast moeten worden. Daarnaast zal bij isolatie aan de binnenzijde een groot deel van de binnenzijde opnieuw ingericht moeten worden (radiatoren, muurbekleding en in sommige gevallen volledige keukens of badkamers), wat voor onwenselijke extra kosten zorgt. Ten slotte kunnen de werkzaamheden in dit geval niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. De bewoners zouden tijdelijk moeten verhuizen waar vaak geen beschikbare woningen voor zijn. Ook brengt dit opnieuw onnodige en onwenselijke kosten met zich mee. Qua kosten en baten is van binnenuit isoleren dus geen aantrekkelijke optie. In de uitvoeringsplanning is al rekening gehouden met de aangetroffen ecologische waarden. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden in de minst kritische periode ongeschikt gemaakt.

Ten slotte zullen de permanente voorzieningen vóór de actieve periode (ca. april 2028) beschikbaar zijn. Een alternatieve, nóg gunstigere planning is naar uw mening voor dit project niet mogelijk.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is geen optie gezien de nationale en internationale verplichting om de EU-emissies tegen 2030 met ten minste 55% verminderd te hebben. Bij het niet uitvoeren van de werkzaamheden zullen de verblijfplaatsen uiteindelijk voor het grootste deel ook verstoord worden door verval van de woningen. Onderhoud is volgens u noodzakelijk.

Hiermee heeft u naar ons oordeel 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 spouwankers in diverse gevels zijn getest op de huidige staat. Uit dat onderzoek⁷ blijkt dat de aanwezige spouwankers op moment van onderzoek dermate gecorrodeerd waren dat deze op diverse gevels niet geheel voldoen aan de huidige normen van constructieve veiligheid. Het advies vanuit dit onderzoek is om onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden ankers te plaatsen om de gecorrodeerde ankers te vervangen/ondersteunen. Deze werkzaamheden moeten volgens het onderzoek op diverse gevels in het plangebied binnen 3 jaar worden uitgevoerd.

Het is wettelijk verplicht⁸ om (woning)onderhoud te plegen. Rutges Vernieuwt is daarom door Woningcorporatie Eigen Haard ingeschakeld om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Op deze manier blijven woningen voor een lange periode in een goede staat om bewoond te kunnen worden. Regulier onderhoud aan woningen voorkomt dat grootschalige onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden, of in extreme gevallen sloop- en nieuwbouwprojecten, nodig zijn. Dit bespaart niet alleen kosten, maar voorkomt ook dat woningen tijdelijk onbewoonbaar worden. Gezien het landelijke tekort aan woningen is het van belang dat alle bestaande woningen optimaal benut kunnen worden.

Er zijn internationale en nationale afspraken gemaakt om de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO₂) te verminderen. Internationaal is daarom via de Klimaatovereenkomst van Parijs afgesproken dat landen ervoor gaan zorgen dat de gemiddelde temperatuurstijging op aarde in vergelijking met het pre-industriële tijdperk beperkt wordt tot aanzienlijk minder dan 2 graden Celsius. Voor de EU-lidstaten betekent dit dat de EU-emissies tegen 2030 met ten minste 55% zullen zijn verminderd ten opzichte van het niveau van 1990⁹. Voor Nederland zijn de afspraken hiervan vastgelegd in het Klimaatakkoord. Hierin is onder meer afgesproken dat er in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn¹⁰. In het Klimaatakkoord zijn er met de woningcorporaties afspraken gemaakt om de benodigde energie van huurwoningen af te laten nemen en zo de CO₂-uitstoot te beperken. Daarbij worden huurders ook beschermd tegen te hoge energielasten. De afspraken voor energievermindering zijn vastgelegd in de zogenoemde Standaard¹¹. Eigen Haard heeft in haar prestatieafspraken opgenomen dat zij zich ook committeert aan een energie en CO₂-reductie. Zo moeten alle woningen in 2028 een energielabel van minimaal D hebben¹². De werkzaamheden in voorliggend plangebied zullen bijgedragen aan de doelstellingen van de prestatieafspraken en daardoor milieu gunstige effecten hebben: De woningen zullen van energielabel D naar A/B gaan.

Door de slechte staat van de woningen en haar minimale isolatie¹³ zijn de stookkosten erg hoog voor de bewoners. De woningen binnen het plangebied betreffen sociale huurwoningen die bewoond worden door mensen met over het algemeen lage inkomens. De energielasten zijn voor deze bewoners op dit moment vaak buitenproportioneel ten opzichte van hun inkomen.

⁷ Rapportage Spouwanker inspectie Complexen Eleanor Rooseveltlaan (Totalwall d.d. 20 december 2024)

⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-prestatieafspraken/nationale-prestatieafspraken>

⁹ <https://www.consilium.europa.eu/nl/policies/climate-change/paris-agreement/>

¹⁰ <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>

¹¹ <https://aedes.nl/verduurzaming/de-standaard-voor-isolatie-wat-betekent-dat-voor-woningcorporaties>

¹² Prestatieafspraken 2025-2028, Amstelveen.

¹³ Spouwanker onderzoek door Total Wall van 20 december 2024

Door het isoleren van de woningen zal het energieverbruik verminderen en zal dit ook een positief effect hebben op de energielasten van de bewoners.

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

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in Nederland en in de provincie Noord-Holland een algemeen voorkomende vleermuissoort. De soort wordt vrijwel overal aangetroffen en in de stedelijke omgeving is dit de meest algemene soort¹⁴. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal¹⁵. 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 onbekend¹⁶. 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-criteria¹⁷.

De NDFF en de gegevens van Gemeente Amsterdam¹⁸ laten zien dat er in de afgelopen 5 jaar evenredig verspreid door Amstelveen waarnemingen en/of clusters van waarnemingen van gewone dwergvleermuis zijn gedaan. Ook tijdens het vleermuisonderzoek zijn er in de omliggende wijken rondom het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. De verblijfplaatsen binnen het plangebied maken dus deel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de omgeving. De verblijfplaatsen binnen het plangebied verdwijnen, maar dit zal worden opgevangen door in de directe omgeving van het plangebied voldoende te mitigeren.

In het plangebied zijn twee kraamverblijfplaatsen, drie zomerverblijfplaatsen en vijf paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De verblijfplaatsen zijn mogelijk ook functioneel als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren. Alle verblijfplaatsen gaan verloren door de werkzaamheden.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis komt vrij algemeen voor in Nederland, met een zwaartepunt in het noordwesten van Nederland¹⁹. 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 beoordeeld²⁰. In de periode van 2015 tot 2022 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend²¹.

De NDFF en de gegevens van Gemeente Amsterdam²² laten zien dat er in de afgelopen 5 jaar evenredig verspreid door Amstelveen waarnemingen en/of clusters van waarnemingen van ruige dwergvleermuis zijn gedaan. Ook tijdens het vleermuisonderzoek zijn er in de omliggende wijken rondom het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. De verblijfplaats binnen het plangebied maakt dus deel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de omgeving. De verblijfplaats binnen het plangebied verdwijnt, maar dit zal direct worden opgevangen door buiten het plangebied voldoende te mitigeren.

In het plangebied is een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen, die mogelijk ook functioneel is als winterverblijfplaats voor één of enkele dieren. De verblijfplaats gaat verloren door de werkzaamheden.

¹⁴ Kennisdocument gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, Versie 2.0, april 2024, van BIJ12 Kennisdocument Gewone dwergvleermuis - BIJ12

¹⁵ Trend van vleermuizen, 1986-2022 (indicator 1070, versie 23, 14 november 2023), Trend van vleermuizen, 1986-2022 | Compendium voor de Leefomgeving

¹⁶ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

¹⁷ Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdierverseniging, d.d. 1 oktober 2020

¹⁸ www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

¹⁹ [redacted] en [redacted] (2020). Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026, Zoogdierverseniging, Nijmegen

²⁰ <https://nature-art17.eionet.europa.eu/article17/species/report/?period=5&group=Mammals&country=NL®ion=>

²¹ Trend van vleermuizen, 1986-2022, d.d. 22 februari 2024, Compendium voor de Leefomgeving, www.clo.nl/indicatoren/nl1070-aantalsontwikkeling-van-vleermuizen

²² <https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/>

Om negatieve effecten te voorkomen heeft u op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, aan woningen in eigendom van Eigenhaard, vooraf 44 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van 36 vleermuiskasten en acht kraamkasten gerealiseerd. Gezien het ontbreken van geschikte bebouwing waarbij pandeigenaren bereid zijn kasten te laten plaatsen is in overleg met het bevoegd gezag (ODNHN d.d. 28 januari 2026) het zoekgebied bij uitzondering vergroot van de standaard 200 meter naar 350 meter voor kasten voor zomer- en paarverblijfplaatsen. De huidige verblijfplaatsen wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Tijdens de werkzaamheden zullen permanente verblijfplaatsen in de vorm van 44 vleermuisinbouwkasten waaronder acht inbouwkraamkasten gerealiseerd worden. Door de voornoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soorten.

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.

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 worden verstoord of gedood.

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 26 maart 2026. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 27 maart 2026 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 17 juli 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 27 maart 2026 is de procedure verlengd met zes weken.

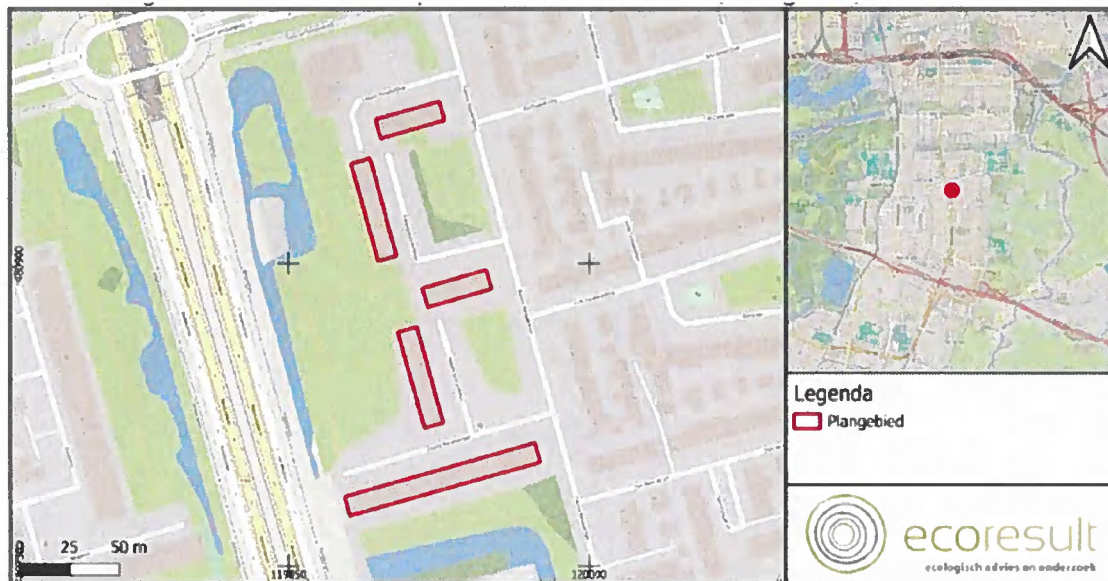
Verloop termijn omgevingsvergunning

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

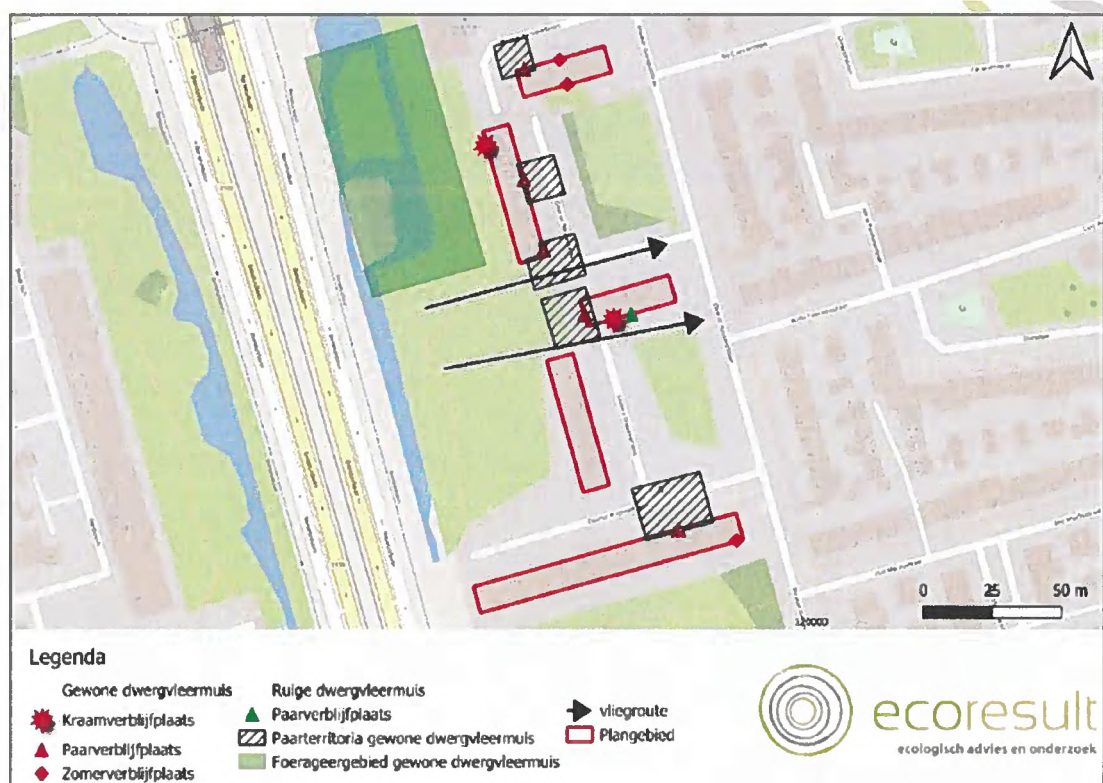
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling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

Bijlage 3: Plangebied



Eleanor Rooseveltlaan 31 t/m 253 te Amstelveen, gemeente Amstelveen.

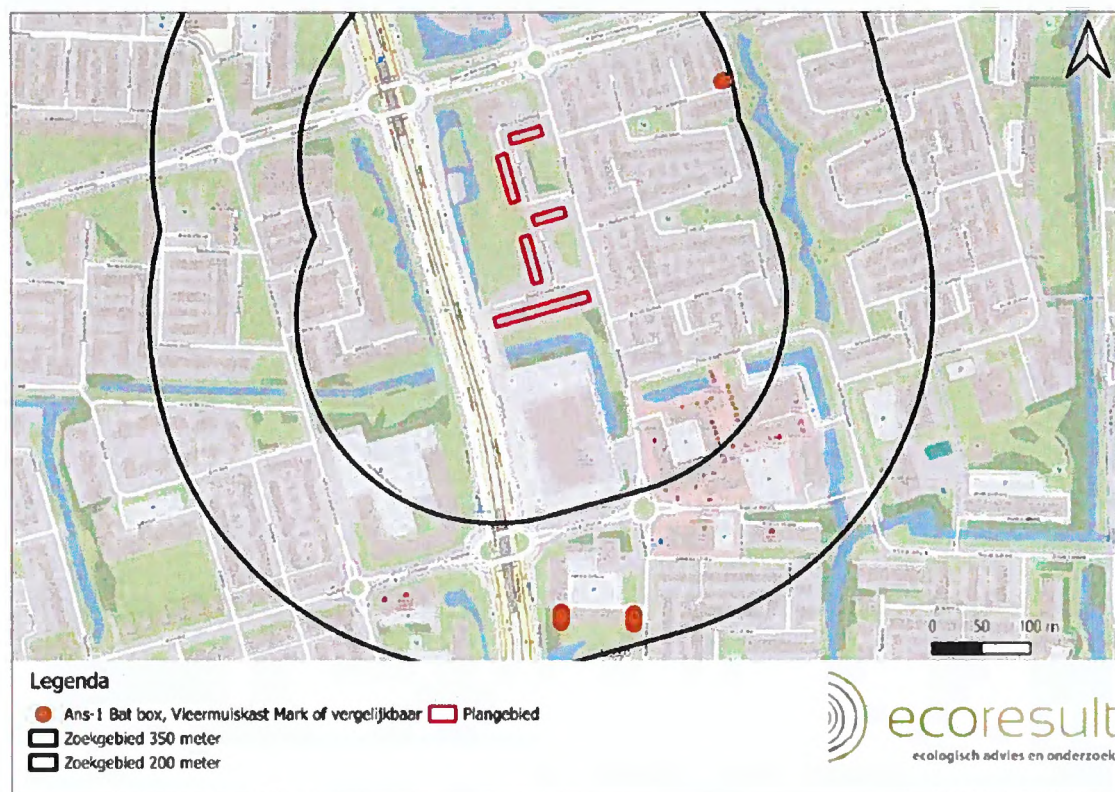
Bijlage 4: Locaties huidige verblijfplaatsen



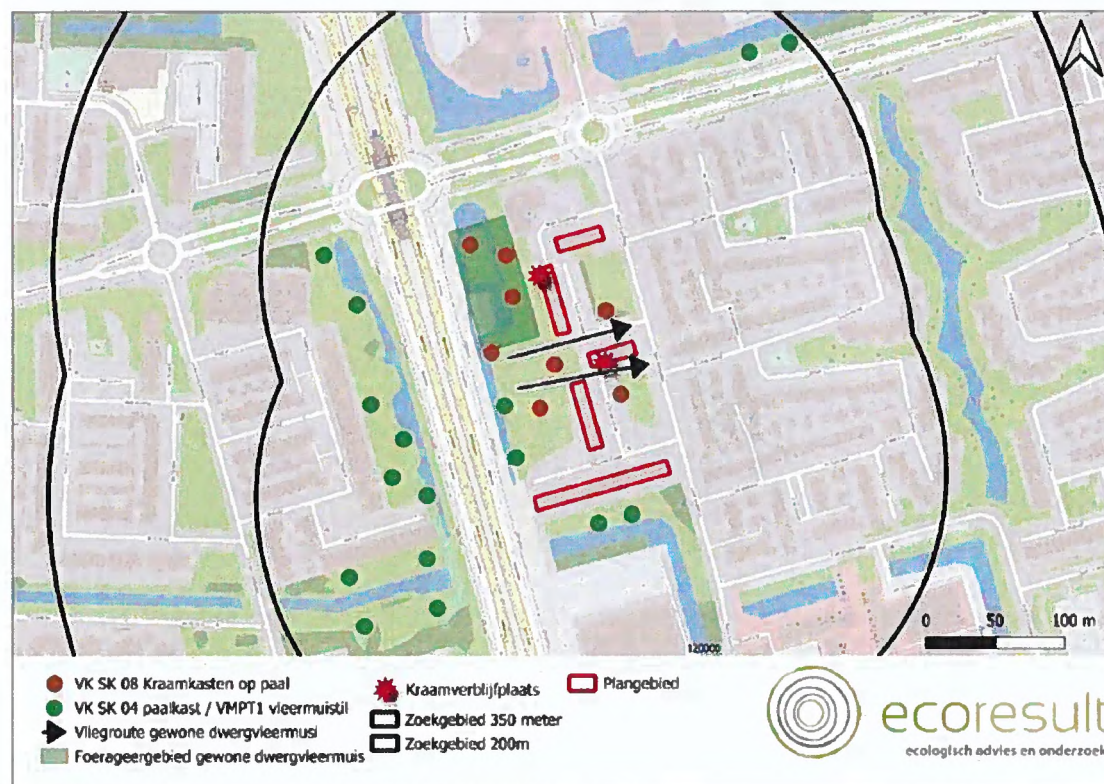
Oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Bijlage 5:

Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



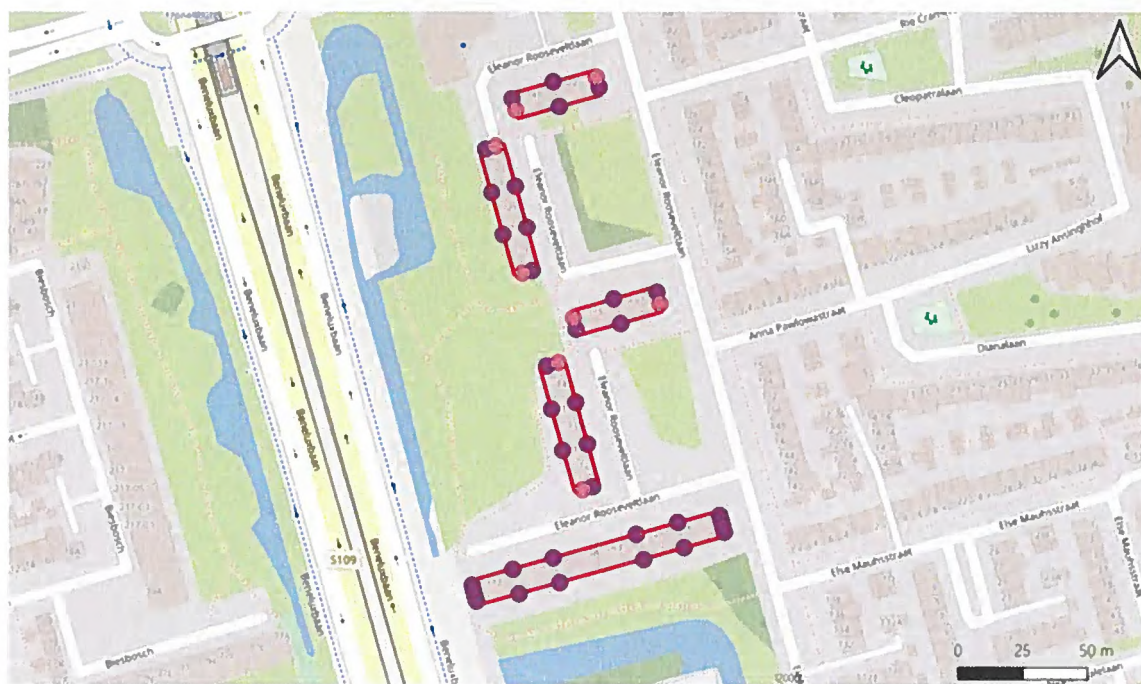
Figuur 1. Locaties van de minimaal veertien vleermuiskasten verdeeld over de bebouwing (4-5-5) om te voorzien in tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.



Figuur 1. Locaties van de zestien paalkasten (groene stippen) en acht kraamkasten (bruine stippen) op paal om te voorzien in tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.

Bijlage 6:

Locaties permanente verblijfplaatsen



Legenda

- VMPM3 kraamkast
- VMPM2 + VMPM2u vleermuiskast
- Plangebied



