


Econu
T.a.v. 

VERZONDEN 08 JAN. 2026

Zaaknummer : OMG-059384/DMS508680
Behandelaar : 
DSO-nummer : 2025061600896
Betreft : Besluit flora- en fauna-activiteit voor 'Verduurzaming VvE Sluis 1'
Locatie : Laagte Kadijk 63 t/m 84, 85 A+B, 86 t/m 102, 103 A+B, 104 t/m 113, 114 A+B, 115 A+B, 116 t/m 125 (even en oneven huisnummers), Entrepotdoksluis 4, Hoogte Kadijk 206 t/m 220 (even huisnummers) te Amsterdam, gemeente Amsterdam
Vergunninghouder : Minerva Vastgoedbeheer B.V.

Geachte ,

Op 16 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Minerva Vastgoedbeheer B.V. ontvangen voor het project 'Verduurzaming VvE Sluis 1'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-059384/DMS 508680. De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Het project betreft het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden van de woningen gelegen aan de:

- Laagte Kadijk 63 t/m 84, 85 A+B, 86 t/m 102, 103 A+B, 104 t/m 113, 114 A+B, 115 A+B, 116 t/m 125 (even en oneven huisnummers);
- Entrepotdoksluis 4;
- Hoogte Kadijk 206 t/m 220 (even huisnummers) te Amsterdam in de gemeente Amsterdam, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

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 'Verduurzaming VvE Sluis 1' besluiten wij aan Minerva Vastgoedbeheer 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, onder g van de Ow. Het gaat om renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan de woningen op de locatie Laagte Kadijk 63 t/m 84, 85 A+B, 86 t/m 102, 103 A+B, 104 t/m 113, 114 A+B, 115 A+B, 116 t/m 125 (even en oneven huisnummers), Entrepotdoksluis 4, Hoogte Kadijk 206 t/m 220 (even huisnummers) te Amsterdam, gemeente Amsterdam.

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:

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

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften 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 het aanbieden van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Geldigheid

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


Publicatie

Een kennisgeving van dit besluit publiceren wij op www.officielebekendmakingen.nl.


Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. U ontvangt in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) via @odnbn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-059384/DMS508680) te vermelden.

end,

erde Staten van Noord-Holland,
gezen,

ring
(OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-059384
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-059384
 - Bijlage 3: Plangebied
 - Bijlage 4: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen
 - Bijlage 5: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 6: Fasering van de werkzaamheden

- Kopie aan:
- Minerva Vastgoedbeheer B.V.
 - Toezicht en handhaving OD NHN

Rechtsbescherming

U en andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen 6 weken, gerekend vanaf de dag na datum van verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sectie bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt het verzoekschrift ook digitaal bij de rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl. Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

De provincie wil bezwaren tegen besluiten graag op informele wijze behandelen. Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze informele behandeling nemen wij op korte termijn telefonisch contact met u op. In verband hiermee verzoeken wij u om in uw bezwaarschrift het telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent. Voor meer informatie over de informele behandeling kunt u telefonisch contact opnemen met provincie Noord-Holland.

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-059384

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 voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis

11. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, dienen minimaal achtenveertig tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd te worden ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
12. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal 3 maanden tijdens het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden.
13. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord.
14. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de oorspronkelijke verblijfplaatsen, die na de werkzaamheden opnieuw beschikbaar zijn, functioneel te blijven.

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

15. Voorafgaande aan het verwijderen van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dient een ecologisch deskundige te controleren of de verblijfplaatsen verlaten zijn. Indien de verblijfplaatsen in gebruik zijn, dienen deze te blijven hangen totdat deze zelfstandig zijn verlaten.
16. Na afloop van de werkzaamheden dienen de aangetroffen verblijfplaatsen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, weer op vergelijkbare wijze toegankelijk, functioneel en beschikbaar te zijn voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
17. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024, van BIJ12³ en het Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, versie 2.0, augustus 2024, van BIJ12⁴. Zodoende dienen de verblijfplaatsen in ieder geval op drie meter hoogte, met een vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte, vrij van predatoren, kunstlicht en verstoring gerealiseerd te worden.
18. De werkzaamheden dienen gefaseerd te worden uitgevoerd volgens de fasering zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit. De werkzaamheden dienen in vier fases uitgevoerd te worden waarbij maximaal vier verblijfplaatsen gelijktijdig mogelijk verstoord worden door de plaatsing van de steiger.

Wij wijzen u erop dat als u werkzaamheden inclusief de mitigatie en compensatie niet conform de aanvraag en omgevingsvergunning uitvoert, u mogelijk in overtreding bent. Als het niet mogelijk is om de werkzaamheden volgens de vergunning uit te voeren, dient u een wijzigingsverzoek te doen. Wij beoordelen dan de voorgestelde wijziging en nemen een nieuw besluit. U kunt de wijziging pas uitvoeren als wij dit goedgekeurd hebben in een besluit. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom of door middel van bestuursdwang de situatie beëindigen. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Ow bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Wij wijzen u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode bestaat. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Zorgplicht

Naast deze omgevingsvergunning, zijn de algemene zorgplicht uit de Ow en de specifieke zorgplicht uit het Bal van toepassing op de uit te voeren flora- en fauna-activiteit. In dit geval moet u zich houden aan de zorgplichten zoals bedoeld in artikel 1.6 van de OW en artikel 11.27 van het Bal. De zorgplicht geldt voor alle soorten, niet alleen de beschermde plant- en diersoorten. Dat betekent bijvoorbeeld dat u rekening moet houden met deze soorten, door te werken buiten het broed- en voortplantingsseizoen.

Melden ongewoon voorval

Indien u tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden andere soorten en/of verblijven aantreft dan waarvoor de vergunning is verleend, heeft u mogelijk een aanvullende vergunning nodig. Dit is het geval als bij deze activiteiten of werkzaamheden een 'schadelijke handeling' plaatsvindt voor beschermde soorten. Wij kunnen in een dergelijke situatie aanvullende maatregelen opleggen, de werkzaamheden stilleggen, of handhavend optreden.

Om dit te voorkomen is het belangrijk dat u het meteen meldt wanneer er andere soorten en/of verblijfplaatsen of nesten worden aangetroffen dan die zijn vergund. Op deze wijze kunnen wij bespreken hoe de activiteiten kunnen doorgaan zonder (verdere) overtredingen.

Ook dient u een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Bal te melden. Dit geldt als er tijdens het uitvoeren van de flora- en fauna-activiteit(en) een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. Bijv. een brand of een ongeluk. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op telefoonnummer [REDACTED] (24/7 bereikbaar).

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>

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-059384

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 16 juni 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project op de locatie: Laagte Kadijk 63 t/m 84, 85 A+B, 86 t/m 102, 103 A+B, 104 t/m 113, 114 A+B, 115 A+B, 116 t/m 125 (even en oneven huisnummers), Entrepotdoksluis 4, Hoogte Kadijk 206 t/m 220 (even huisnummers) te Amsterdam in de gemeente Amsterdam, zoals weergegeven in bijlage 3. De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

De werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden betreffen:

- Vervangen woningkozijnen;
- Kleinschalige werkzaamheden aan de gevel;
- Renovatie dakranden;
- Inpandige werkzaamheden.

In het plangebied zijn zes zomerverblijfplaatsen, één zomer-paarverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. De verblijfplaatsen zijn door de werkzaamheden en het plaatsen van steigers tijdelijk minder goed bereikbaar. Na afloop van de werkzaamheden zijn de verblijfplaatsen weer beschikbaar.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Ow behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Ow en afdeling 4.1.1 van de Awb.

Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland zijn het bevoegd gezag ten aanzien van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gemandateerd om namens Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen.

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis 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 deze habitatrichtlijnsoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden, vangen of verstoren 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:

- Vergunningaanvraagformulier (kenmerk 20250616 00896 000, d.d. 16 juni 2025);

- Het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis VvE Sluis 1 Amsterdam', opgesteld door Econu (d.d. 14 mei 2025);
- Het rapport 'Ecologische quick scan VvE Sluis 1 Amsterdam', opgesteld door Econu (d.d. 14 september 2023);
- Het rapport 'Rapportage soortgericht onderzoek Sluis 1, Amsterdam', opgesteld door Econu (d.d. 19 september 2024);
- Het rapport 'Complex VvE De Sluis', opgesteld door Exsys, Expert in systematisch onderhoud;
- De door u via het DSO aangeleverde aanvullende informatie van 30 september 2025.

Wij kunnen de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden: er bestaat geen andere bevredigende oplossing, er is een geldig wettelijk belang en de activiteit doet geen afbreuk aan het streven de populaties van de betrokken soort in zijn natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Hierna vindt u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

De werkzaamheden zijn locatie gebonden. De bestaande woningen worden gerenoveerd en verduurzaamd. Het is onmogelijk om de noodzakelijke verbetering te realiseren door werkzaamheden elders uit te voeren. Bovendien zal bij de uitvoering van de werkzaamheden op andere locaties eveneens rekening gehouden moeten worden met mogelijke aanwezige beschermde soorten.

De beoogde werkzaamheden zijn in pandige werkzaamheden. Een mogelijke alternatieve werkwijze is het niet uitvoeren van de werkzaamheden. Gezien de urgentie zoals die beschreven is bij de onderbouwing van de wettelijke belangen is dit volgens u echter geen reële optie. Er zijn dringende redenen om de beoogde verduurzaming uit te voeren.

Een ander alternatief is het uitvoeren van sloop en nieuwbouw. In principe is het mogelijk om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door duurzamere nieuwbouw. Deze werkwijze leidt echter niet tot een behoud van de huidige verblijfplaatsen. Bovendien is dit alternatief niet passend in de beoogde doelstelling.

Er is volgens u geen duurzamer, werkbaar alternatief om de beoogde doelen te behalen. Door geschikte mitigerende maatregelen zoals beschreven in het activiteitenplan uit te voeren, zijn er altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig.

Het plangebied wordt niet opnieuw ingericht, bestaande groenstructuren blijven bestaan en er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Wel wordt bij de realisatie van de verduurzaming rekening gehouden met de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis door het aanbieden van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen die bewezen effectief zijn volgens de kennisdocumenten en die naar de best beschikbare gegevens uitgevoerd zijn. Daarnaast wordt door de compensatiefactor en gewenningsperioden uit de kennisdocumenten aan te houden ervoor gezorgd dat er altijd voldoende uitwijkmogelijkheden zijn. Een alternatieve inrichting van het plangebied is volgens u daarom geen geschikt alternatief.

De planning van de werkzaamheden is optimaal afgestemd op de functies die het plangebied heeft voor beschermde soorten (ongeschikt maken/werken buiten kwetsbare perioden). De geplande, ingrijpende verduurzaming met gepaste mitigerende maatregelen, waaronder het opnieuw beschikbaar zijn van de verblijfplaatsen leiden volgens u daarom tot een gunstigere situatie dan elk ander alternatief.

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.

De verduurzaming van de woningen in het plangebied is noodzakelijk. De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. De situatie van te renoveren woningen, voldoet zonder aanpak niet aan de huidige kwaliteitseisen voor binnenklimaat volgens vigerende landelijke normen zoals het Bouwbesluit 2012.

De isolatie en vochtuishouding in de woningen is dermate slecht dat er sprake is van een ongezonde leefsituatie. Er zijn klachten van bewoners met betrekking tot vochtplekken op de muren, schimmelvorming op de muren, warmteverlies door slechte isolatie en gezondheidsklachten door vochtproblematiek⁵.

Het RIVM meldt dat het overgrote deel van de gemelde klachten over binnenhuis milieuproblemen gaan over vocht- en schimmelproblematiek in (huur)woningen⁶. In onderzoek is een consistente associatie gevonden tussen vocht in de woning en het voorkomen van luchtwegsymptomen zoals hoesten en piepen. Het is waarschijnlijk dat schimmels een rol spelen in de relatie tussen vochtige woningen en gezondheidseffecten. Het verbeteren van het binnenmilieu van woningen, scholen en kindercentra is daarnaast één van de speerpunten uit de Nationale aanpak Milieu en Gezondheid van de overheid (bron: www.rivm.nl). Door de grootschalige gebouwverbetering zullen de gebouwen technisch in betere staat verkeren en beter geïsoleerd zijn. Door isolatie van gebouwen en het verbeteren van de ventilatie kunnen enerzijds de energielasten sterk verlaagd worden en anderzijds het comfort en het binnenmilieu verbeterd worden.

Het project draagt daarmee bij aan de verbetering van de volksgezondheid omdat vocht en tocht in huis worden beperkt. Op basis van bovenstaande is dan ook voldoende onderbouwd dat er sprake is van een belang om de woningen te renoveren. De beoogde verduurzaming zal leiden tot een betere energiehuishouding en voorkomt vochtproblemen en schimmelvorming in de woningen. De realisatie van de verduurzaming is in het belang van de volksgezondheid.

Indien de renovatie niet uitgevoerd wordt, zullen de bestaande woningen in verval raken en mogelijk een gevaar voor de volksgezondheid vormen. De beoogde renovatie draagt bij aan de afspraken zoals deze zijn gemaakt in het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw⁷ (waaronder ook vergaande renovatie, herontwikkeling/hergebruik tot nieuwbouwniveau), dat is ondertekend door Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Renovatie zorgt voor een duurzamer woningbestand met energiezuinige woningen. Het is volgens u niet mogelijk om deze renovatie op een andere manier uit te voeren dan voorgesteld. Door het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen zal er geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten ontstaan.

Hiermee heeft u 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 soort⁸. Over de periode van 2015 tot 2021 is er een matige toename in het populatieaantal⁹. 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 onbekend¹⁰. 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 criteria¹¹.

In Amsterdam wordt vleermuismonitoring uitgevoerd volgens de vleerMUS-methode van de zoogdierverseniging.

⁵ Het rapport 'Complex VvE De Sluis', opgesteld door Exsys, Expert in systematisch onderhoud.

⁶ Meldingen van milieugerelateerde gezondheidsklachten (MGK) bij GGD'en. Periode 2021-2022. Bron: [Meldingen van milieugerelateerde gezondheidsklachten \(MGK\) bij GGD'en. Periode 2021-2022 | RIVM](#)

⁷ Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Bron: www.lente-akkoord.nl/lente-akkoord-1

⁸ <https://www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis>

⁹ [Trend van vleermuizen, 1986-2024](#) (indicator 1070, versie 23, 14 november 2023), [Trend van vleermuizen, 1986-2024 | Compendium voor de Leefomgeving](#)

¹⁰ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

¹¹ Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdierverseniging, d.d. 1 oktober 2020

Hieruit komt naar voren dat de gewone dwergvleermuis de meest voorkomende vleermuissoort is in Amsterdam, daarna komen de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

De NDFF laat zien dat er in de afgelopen 5 jaar evenredig verspreid door Amsterdam waarnemingen van gewone dwergvleermuis zijn gedaan. Ook tijdens het vleermuisonderzoek zijn er in de aangrenzende straten rondom het plangebied rust en verblijfplaatsen aangetroffen. De verblijfplaatsen binnen het plangebied maken dus deel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat op korte termijn rondom het plangebied de verblijfplaatsen tijdelijk minder goed beschikbaar zijn. Dit zal echter direct worden opgevangen door voldoende te mitigeren. Op deze manier blijft de oorspronkelijke functionaliteit van de bebouwing binnen het plangebied in een zeer nabije omgeving behouden. Essentiële foerageergebieden en/of verbindingzones zijn niet aanwezig, en daarom wordt er als gevolg van dit project geen impact verwacht. Hierdoor blijft de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis binnen Amsterdam gewaarborgd.

In het plangebied zijn zes zomerverblijfplaatsen, één zomer-paarverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. De verblijfplaatsen zijn door de werkzaamheden en het plaatsen van steigers tijdelijk minder goed bereikbaar.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis komt vrij algemeen voor in Nederland, met een zwaartepunt in het noordwesten van Nederland^{12,13}. 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 beoordeeld¹⁴. In de periode van 2015 tot 2021 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend¹⁵.

In het plangebied is één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen op de locatie zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. Deze verblijfplaats is tijdelijk minder goed bereikbaar.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis VvE Sluis 1 Amsterdam' van 14 mei 2025. Om te voorzien in tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zijn reeds vleermuiskasten gerealiseerd. Het betreffen achtenveertig kasten voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit. Tevens zijn de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis na afloop van de werkzaamheden weer beschikbaar.

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit. De werkzaamheden worden in vier fases uitgevoerd waarbij maximaal (gele fase) vier verblijfplaatsen verstoord worden door de plaatsing van de steiger. Ten tijde van deze verstoring zijn meer dan 16 tijdelijke verblijfplaatsen (vleermuiskasten) beschikbaar en zijn alle aanwezige open stootvoegen in het pand (waar de aangetroffen verblijfplaatsen aanwezig zijn) beschikbaar.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen.

Dit betreft voorschrift 14, waarin staat aangegeven dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor een bepaalde periode gelijktijdig met de oorspronkelijke verblijfplaatsen functioneel dienen te blijven.

Tenslotte zijn de voorschriften 13 en 15 opgenomen. In deze voorschriften wordt opgenomen dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen jaarlijks gecontroleerd moeten worden en waar nodig hersteld of vervangen moeten worden. Tevens wordt aangegeven dat de alternatieve verblijfplaatsen alleen verwijderd mogen worden wanneer is vastgesteld dat de verblijfplaats

¹² <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/ruige-dwergvleermuis>

¹³ [REDACTED] en [REDACTED] (2020). Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026, Zoogdiervereniging, Nijmegen

¹⁴ <https://nature-art17.eionet.europa.eu/article17/species/report/?period=5&group=Mammals&country=NL®ion=>

¹⁵ Trend van vleermuizen, 1986-2020, d.d. 25 oktober 2021, Compendium voor de Leefomgeving, www.clo.nl/indicatoren/nl1070-aantalontwikkeling-van-vleermuizen

(zelfstandig) is verlaten. Deze voorschriften zijn er om de functionaliteit van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen te waarborgen en te voorkomen dat vleermuizen verstoord of gedood worden.

Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de gewone dwergvleermuis en de 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 soorten. Op dit moment zijn er geen reeds vergunde nog niet gerealiseerde projecten met invloed op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis bekend in de nabije omgeving van het plangebied.

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.

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.

Gesignaleerde soorten

Wij willen u erop wijzen dat in het bij de aanvraag gevoegde natuurwaardenonderzoek melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van twee laatvliegers in de dakopbouw in het plangebied. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soort geen omgevingsvergunning aan te vragen. Wij willen u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soort dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog een vergunning voor deze soort dient aan te vragen.

D. Procedure

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

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 16 juni 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 19 juni 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Participatie

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

Aanvullende informatie

Op 30 september 2025 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

Ontvankelijkheid aanvraag

De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 en 7.4 van de Or). Daarnaast is de flora- en fauna-activiteit getoetst aan de vereisten in Afdeling 7.2.8a.2 e.v. van de Or. De aanvraag voldoet aan de eisen en is ontvankelijk.

Verlengen procedure

Op 19 juni 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

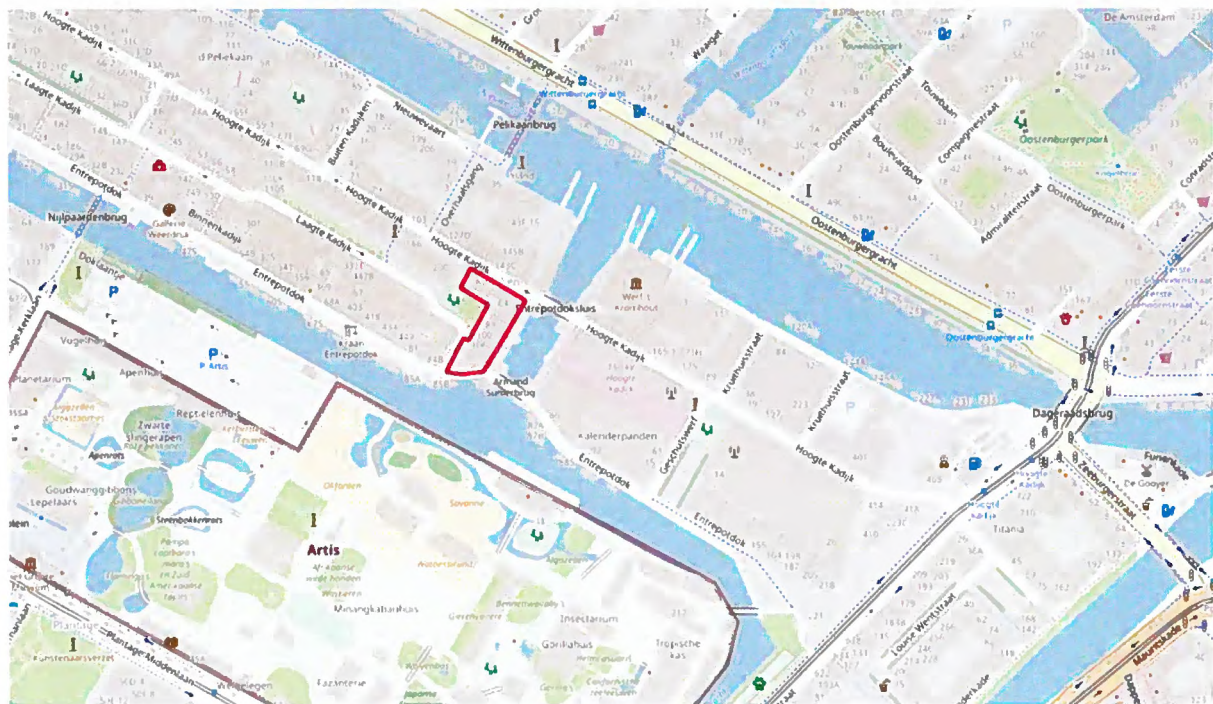
Verloop termijn omgevingsvergunning

Als blijkt dat u meer tijd nodig heeft om de werkzaamheden uit te voeren, moet u een verlenging van de vergunning aan te vragen. Dit kunt u doen door een wijzigingsverzoek in te dienen. U kunt hiervoor het 'Aanvraagformulier wijzigen/verlengen/intrekken omgevingsvergunning' op onze website gebruiken. U kunt pas verder met de werkzaamheden als u een geldige vergunning heeft. Vraag daarom minimaal vijf maanden voor de einddatum van de vergunning een verlenging aan. Zo voorkomt u vertraging van het project.

E. Overige wet- en regelgeving

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

Bijlage 3: Plangebied



Figuur 1. Weergave van het plangebied gelegen tussen de Hoogte Kadijk, Laagte Kadijk en het Entrepotdok te Amsterdam (rood omlijnd).

Bijlage 4: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Figuur 1. Locaties van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in het plangebied. Het plangebied is rood omkaderd, de zomerverblijfplaatsen zijn weergegeven met groene stippen en de paarverblijfplaatsen zijn weergegeven met blauwe stippen.

De roze lijnen zijn vliegroutes. In het plangebied zijn zes zomerverblijfplaatsen, één zomerpaarverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Tevens is één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen.

Bijlage 5: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Figuur 1. Locaties van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in het plangebied. Het betreffen achtenveertig tijdelijke vleermuiskasten. De locaties zijn gelijk aan de adressen Laagte Kadijk 63-125, Hoogte Kadijk 206-220 en Entrepotdok 4.

Bijlage 6: Fasering van de werkzaamheden



Figuur 1. Fasering van de werkzaamheden. De werkzaamheden worden in vier fases uitgevoerd waarbij maximaal (gele fase) vier verblijfplaatsen verstoord worden door de plaatsing van de steiger. Ten tijde van deze verstoring zijn meer dan 16 tijdelijke verblijfplaatsen (vleermuiskasten) beschikbaar en zijn alle aanwezige open stootvoegen in het pand (waar de aangetroffen verblijfplaatsen aanwezig zijn) beschikbaar.

