



Bezoekadres
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam

Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl/ingenieursbureau

Retouradres: Postbus 12693, 1100 AR Amsterdam

Omgevingsdienst Noord Holland Noord
Dhr. J. Wonder
Postbus 2095,
1620 EB Hoorn

Datum 23 september 2025
Ons kenmerk LVS001
Uw kenmerk DSO nummer 2025061600565
Behandeld door Jeroen Liestro, Ingenieursbureau, 0611377668, j.liestro@amsterdam.nl
Bijlagen 1 Inspectierapport

Onderwerp Zaaknummer OMG-059362/DSM508659 - aanvullende informatie

Geachte heer Wonder,

Op 9 september 2025 heeft u een brief gestuurd met het verzoek aanvullende gegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteit (zaaknummer OMG-059362/DSM508659)

De gevraagde vier onderdelen worden hieronder kort toegelicht.

1 Plattegronden boogde situatie

Situatie

De nieuwe situatie met daarop aangegeven de locaties van de acht permanente alternatieve verblijfplaatsen is bijgevoegd als figuur 1 en 2. Dit zijn vier verblijfplaatsen op de westgevel, 2 op de noordgevel en 2 op de zuidgevel.

Wij willen hierbij de volgende opmerking maken. De aanbesteding voor de ontwikkeling van de nieuwbouw is nog in volle gang. Een ontwerp van de nieuwbouw is op dit moment daarom nog niet beschikbaar. In de Tender is opgenomen dat de acht verblijfplaatsen in de nieuwbouw moet worden ingepast overeenkomstig met de randvoorwaarden en eisen beschreven in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

Afstand tot oorspronkelijke verblijfplaatsen

De alternatief aangeboden verblijfplaats(en) worden zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijk verblijfplaats aangeboden en altijd binnen het leefgebied of netwerk van de groep. Voor zomer- en

Het Ingenieursbureau is bereikbaar met metro 51, 53 en 54 of met tramlijn 1, 7 en 19, halte Weesperplein.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl/ingenieursbureau

paarverblijfplaatsen geldt een wenselijke afstand van binnen 50 meter en een uiterste afstand van 200 meter.

Spreiding van voorzieningen over het mitigatiegebied

Het is beter om de vleermuisvoorzieningen aan verschillende gevels te plaatsen. Het klimaat per voorziening wordt dan verschillend beïnvloed door zon en wind.

Hoogte

Alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden op een vergelijkbare hoogte als de originele verblijfplaatsen.

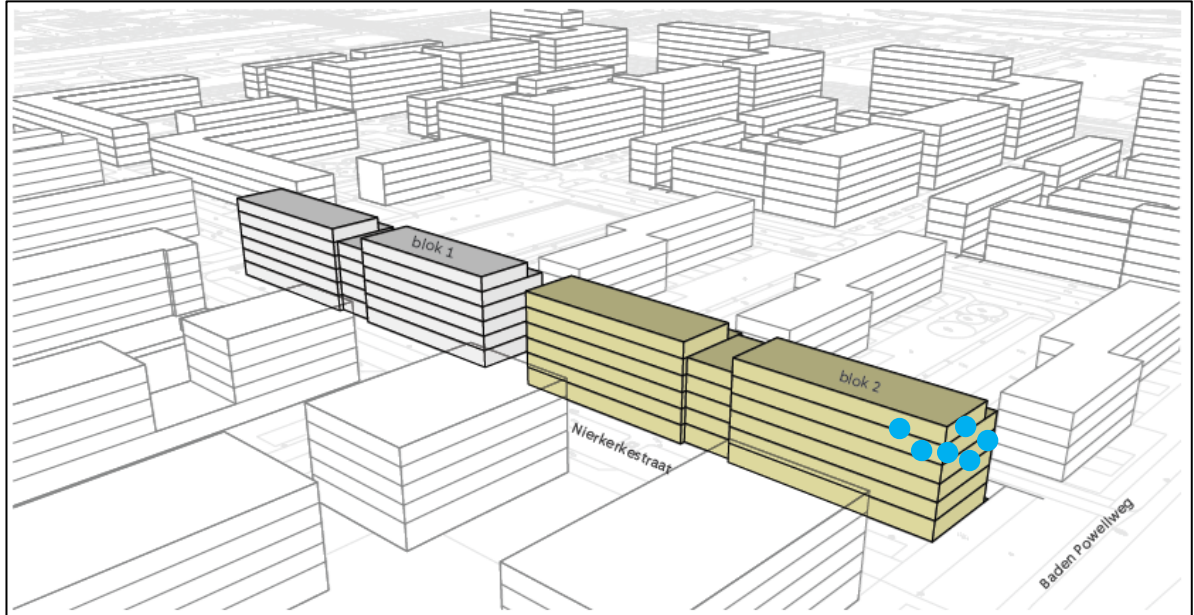
Voor plaatsing van permanente voorzieningen is de richtlijn een hoogte van minimaal vier meter boven de grond en twee meter boven het dak van een schuur of een ander horizontaal vlak onder de voorziening.

Overlast voorkomen – afstand houden tot ramen en deuren

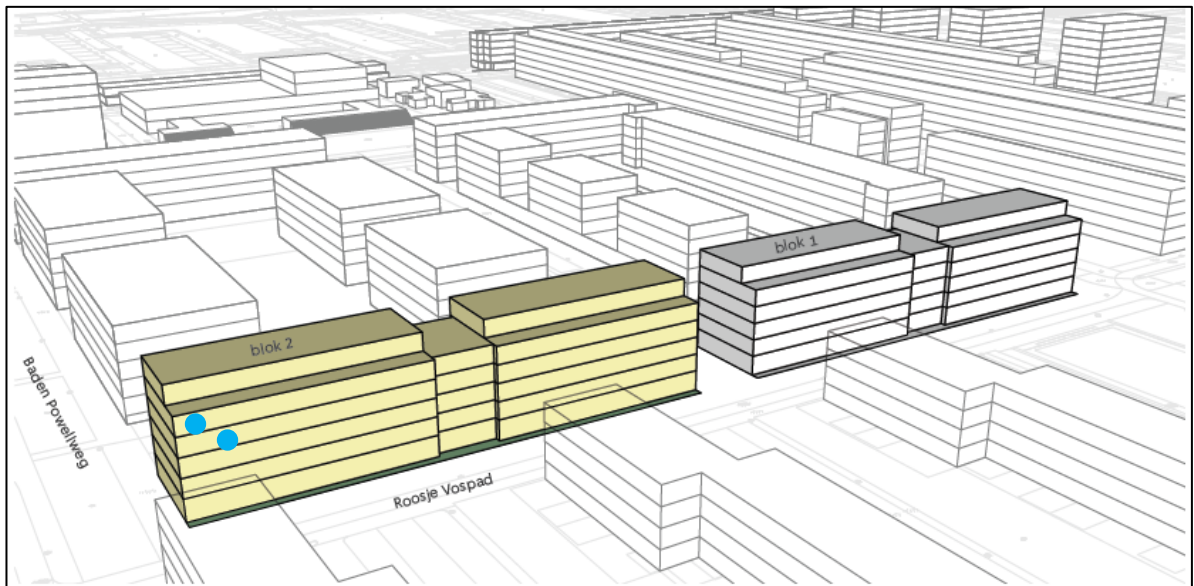
Geen voorzieningen plaatsen vlakbij ramen of deuren die soms open staan voor paar- of zomerverblijfplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat dieren per ongeluk in het gebouw terechtkomen.

Verstorend effect licht

Voor gewone dwergvleermuis kan verlichting langs wegen, op gebouwen of op bouwplaatsen verstorend werken als niet gefoerageerd wordt. In het kennisdocument worden een aantal principes beschreven op welke wijze verstoring door licht op vleermuizen kan worden voorkomen. Bij het ontwerp van het nieuwe appartementencomplex dient te worden voldaan aan de voorschriften in het kennisdocument, zoals het niet beschijnen van invliegopeningen van verblijfplaatsen, dynamische verlichting of gerichte verlichting vanaf geringe hoogte. Aanpassing van lichtkleur is niet effectief voor dwergvleermuizen.



Figuur 1. In geel blok 2 vanuit het noordwesten met in blauwe punten indicatie voor plaatsing permanente voorzieningen



Figuur 2. In geel blok 2 vanuit het zuidwesten met in blauwe punten indicatie voor plaatsing permanente voorzieningen

2. Inbouwkast

Wij zullen er voor zorgen dat de kasten voldoen aan de voorwaarden en eisen zoals gesteld het in Kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

Binnen het projectgebied zullen dat geïntegreerde vleermuiskasten betreffen. Voorwaarden, eisen aan afmetingen, materiaal, plaatsing etc. worden beschreven in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis van BIJ12 (2024). Deze voorwaarden en eisen zijn onderdeel van de criteria van de aanbesteding voor het ontwerp van het appartementencomplex. Een voorbeeld van een ingebouwde verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis zijn weergegeven in figuur 4

Bron: (<https://vivarapro.nl/product/ib-vl-05-vleermuisinbouwkast> of <https://vivarapro.nl/product/ib-vl-15-vleermuisinbouwkast>).



Figuur 4: Inbouvvleermuiskast

3. Zwermgedrag

In de rapportage nader onderzoek vleermuizen Nierkerkestraat (Bijlage 2 Activiteitenplan) staat vermeld dat bij één van de najaarsrondes twee individuen gewone dwergvleermuis zijn waargenomen met mogelijk zwermend gedrag. Dit betrof twee individuen die langs de muur van de westgevel vlogen. Onzorgvuldigheid in de verwerking en interpretatie van de data voorafgaand aan het opstellen van de onderzoeksrapportage heeft geresulteerd dat door de schrijver is aangenomen dat het zwermende individuen betrof. Dit is echter niet correct. In het appartementencomplex op de Nierkerkestraat is geen massawinterverblijf of winterverblijf vastgesteld. Het gedrag dat tijdens de ronde is waargenomen betreft vermoedelijk een mannetje en een vrouwtje. Tijdens het vliegen waren sociale roepjes te horen en er is een territorium vastgesteld rondom het gebouw met vermoedelijk de paarverblijfplaats aan de zuidwestelijke kopgevel, waar eerder ook aantikkende vleermuizen zijn waargenomen.

Feitelijke opmerking bij veldbezoek: "Aantal keer zeer vlak langs muur, soort van zwermen, en leek erop alsof ze gingen aantikken".

4. Onderbouwing bouwkundige staat

Het pand op de Nierkerkestraat is verouderd en aan vervanging toe. Volgens het oorspronkelijke plan zou het al in 2006 gesloopt worden. Sinds die tijd is er in de afgelopen jaren het benodigde onderhoud gepleegd om het gebouw veilig te houden voor bewoning. Echter de kosten om het gebouw in optimale staat te krijgen worden steeds hoger. Daarnaast kan de gemeente na sloop een verdubbeling van het aantal woningen terugbouwen.

Een inspectierapport naar de bouwkundige staat van de Nierkerkestraat 1-55 oneven is in opdracht van de beheerder Rochdale in 2025 opgesteld door adviesbureau Alphaplan (zie bijlage 1).

Een van de belangrijkste conclusies is:

"Om het complex weer in een goede staat terug te brengen, is veel onderhoud nodig. Daarnaast is ook verbetering nodig om het complex ook toekomstbestendig te maken. Deze combinatie vraagt meestal om een aanpak die vergelijkbaar is met renovatie of met sloop/nieuwbouw."

Omdat dit complex een oud complex betreft zijn isolatie maatregelen bij een renovatie niet kosteneffectief of mogelijk zelfs niet haalbaar om te voldoen aan de verplichtingen zoals opgenomen in het Klimaatakkoord.

Naast de slechte tot matige staat speelt de opgave van de Gemeente Amsterdam om de woningvoorraad in de gemeente uit te breiden met 50.000 huishoudens in 2024. Zie hiervoor de toelichting van het TAM omgevingsplan H22B Nierkerkestraat.

Op de locatie Nierkerkestraat wordt daarom het aantal woningen meer dan verdubbeld.

Het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat waarin de regels voor de nieuwbouw zijn vastgelegd is vastgesteld op 09-07-2025 en heeft de status geheel onherroepelijk in werking.

Zie

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0363.F2402OPSTD-VG01/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=114624&locatie-y=485263&bestuurslaag=gemeente&session=9f7f61ff-b85d-4981-ad18-7865a91b940e>

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

Gerald Bockting
Projectmanager