Ecogroen B.V.
Barchman Wuytierslaan 10
3818 LH AMERSFOORT

Verzonden 30 oktober 2026

Zaaknummer	:	OMG-063956/DMS513458
Behandelaar	:	[redacted]
DSO-nummer	:	2025082800573
Betreft	:	Besluit Flora- en fauna-activiteit voor 'renovatie Klipperbuurt woningbezit woningstichting Rochdale, Amsterdam Noord
Locatie	:	Banne Buikslootlaan, de Tjalkstraat, de Lichterstraat en de Dekschuitstraat te Amsterdam, gemeente Amsterdam
Vergunninghouder	:	Woningstichting Rochdale

Geachte heer/mevrouw,

Op 28 augustus 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens woningstichting Rochdale ontvangen voor het project 'Vergunningsaanvraag Klipperbuurt, Amsterdam Noord'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-063956/DMS 513458. Het project betreft de renovatie en verduurzaming van zes appartementencomplexen in de Klipperbuurt en het realiseren van extra woonlagen boven op de panden aan de Tjalkstraat en de Dekschuit (gebouwen 5 en 6, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit) in het bezit van Woningstichting Rochdale. De locatie van deze ontwikkeling betreft Banne Buikslootlaan, de Tjalkstraat, de Lichterstraat en de Dekschuitstraat 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 Klipperbuurt woningbezit woningstichting Rochdale, Amsterdam Noord' besluiten wij aan woningstichting Rochdale 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 Ob[1]. 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 en verduurzaming van zes appartementencomplexen in de Klipperbuurt en het realiseren van extra woonlagen boven op de panden aan de Tjalkstraat en de Dekschuit (gebouwen 5 en 6, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit) in het bezit van Woningstichting Rochdale. De locatie van deze ontwikkeling betreft Banne Buikslootlaan, de Tjalkstraat, de Lichterstraat en de Dekschuitstraat te Amsterdam, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

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

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 beschikbaarheid van alternatieve verblijfplaatsen tijdens en na afloop van de werkzaamheden en het voorkomen van aanwezigheid van individuen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tijdens de werkzaamheden. Daarnaast zien de voorschriften op de fasering met naast gelegen projecten.

Geldigheid
Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 1 september 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. 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 [redacted]@odnhn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer OMG-063956/DMS 513458 te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland,
namens deze de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Dit document is elektronisch vastgesteld en daarom ontbreekt een handtekening.

Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-060752
- Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-060752
- Bijlage 3: Plangebied
- Bijlage 4: Fasering werkzaamheden Stadgenoot en woningstichting Rochdale.
- Bijlage 5: aangetroffen verblijfplaatsen van individuen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.
- Bijlage 6: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
- Bijlage 7: Permanente alternatieve verblijfplaatsen

Kopie aan:
- woningstichting Rochdale
- 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 onverwijlde 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-063956

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 deskundige[2] 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 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden in de betreffende fase ongeschikt gemaakt te worden met behulp van 'exclusion flaps' en vulschuim/rugvulling[3]. De locatie van de verblijfplaatsen wordt weergegeven in bijlage 5 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 soort zich elders binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden vestigt.
12. Bij het ongeschikt maken mogen geen opschuimende, zelf-expanderende en/of uithardende (vul)middelen (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 of verstrikt raken in de (vul)middelen of onverhoopt opgesloten worden.
13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient in beginsel plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de van de soorten voor de functie van de betreffende verblijfplaats, zijnde de:

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

[3] buizen polyurethaan- of polystyreenschuim

- Kraamperiode gewone dwergvleermuis: 15 mei tot en met 15 juli;
- winterrustperiode: 1 november tot en met 31 maart.

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 controleronde dient plaats te vinden door een ecologisch deskundige met behulp van een batdetector.
15. De controleronde dient plaats te vinden binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Een controleronde dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol[4].
16. Van de controleronde(s) als genoemd in voorschriften 14 en 15 dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
    - datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
    - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
    - namen van de betrokken deskundigen;
    - weersomstandigheden.
    - 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 controleronde nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken en de controleronde in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient herhaald te worden. De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 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 gebouwen ongeschikt te maken en de controleronde in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
19. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
    - datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
    - Waargenomen gebreken en herstelmaatregelen;
    - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van de kasten;
    - namen van de betrokken ecologisch deskundigen;
    - weersomstandigheden.

    Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord.
20. Er dienen tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden, in de vorm van 24 vleermuiskasten en één paalkast, welke reeds gerealiseerd zijn op 25 november 2025 en 10 vleermuiskasten en 3 paalkast(en), die uiterlijk mei 2027 gerealiseerd worden, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit.
21. De 10 vleermuiskasten aan bebouwing van stadgenoot en de vier paalkasten dienen gedurende de werkzaamheden en 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 permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel te blijven.
22. De 24 vleermuiskasten aan gebouw 6 van woningstichting Rochdale, zoals weergegeven in bijlage 6, dienen gedurende de werkzaamheden tot en met fase 3 beschikbaar te blijven. Daarnaast dienen deze verblijfplaatsen minimaal drie maanden, in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen, welke in fase 3 gerealiseerd zijn, 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 zijn verlaten.

[4] https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol

24. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dienen minimaal 28 vleermuiskasten in fase 3 en 12 vleermuiskasten in fase 4 ingebouwd te worden op de locaties zoals aangegeven in bijlage 7 bij dit besluit.
25. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 7 bij dit besluit dienen minimaal vier permanente alternatieve kraamverblijfplaatsen gerealiseerd te worden, in de vorm van meerlaagse (drie lagen of meer) inbouwkraamkasten. Werkzaamheden aan de gevel waar de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen mogen pas plaatsvinden wanneer de permanente alternatieve inbouwkraamkasten minimaal één volledig kraamseizoen gelijktijdig met de oorspronkelijke kraamverblijfplaats aanwezig zijn geweest.
26. 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 BIJ12[5] en het Kennisdocument Ruige dwergvleermuis Pipistrellus nathusii, versie 2.0, augustus 2024, van BIJ12[6]. 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.
27. De vergunninghouder dient tijdens de werkzaamheden en in de nacht lichtverstoring te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:
    - werkzaamheden dienen plaats te vinden plaats tussen zonsopkomst en zonsondergang;
    - er dient tijdens werkzaamheden en in de nacht geen kunstverlichting te worden gebruikt ter hoogte van verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van vleermuizen die zich op korte afstand van het projectgebied bevinden, zodat deze onverlicht blijven;
    - er dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Dit betekent dat de lichtuitstraling dient te worden geminimaliseerd door de hoogte van de lichtarmaturen, de keuze van lichtkleur, richting (scherpe cut-off naar beneden) of de lichtintensiteit op vleermuizen af te stemmen.
28. De werkzaamheden dienen gefaseerd uitgevoerd te worden, in de volgorde zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. Zodat op ieder moment van de werkzaamheden voldoende verblijfplaatsen beschikbaar zijn voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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.

[5] https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf
[6] https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/09/Kennisdocument-ruige-dwergvleermuis-versie-2.0-1.pdf

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-063956

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 28 augustus 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor renovatie en verduurzaming van bebouwing in bezit van woningstichting Rochdale op de locatie Tjalkstraat e.o. te Amsterdam, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

De werkzaamheden bestaan uit:
- Vervangen van glas;
- Na isolatie van de spouw;
- Isolatie van kopgevels aan de buitenzijde;
- Aanbrengen van dakisolatie;
- Vervangen van ketels, geisers en een deel van de radiatoren;
- Vervangen van stoppenkasten;
- Aanbrengen van mechanische ventilatie;
- Aanbrengen van vloerisolatie;
- Vervangen van gevelkozijnen, voorzien van HR++ glas;
- Vervangen of herstellen van dak- en gevelelementen (reiniging en schilderen), waaronder het gevelvoegwerk;
- Inboren van spouwankers;
- Opknappen van balkons/ loggia's en trappenhuizen;
- Waar nodig uitvoeren van asbestsanering;
- De werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf vaste gevelsteigers. Er worden bij het voorgenomen initiatief geen bomen gekapt of groenelementen verwijderd.
- En het realiseren van een nieuwe woonlagen bovenop bestaande bebouwing aan de Tjalkstraat en de Dekschuit (gebouwen 5 en 6, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit).

Bij de werkzaamheden die uitgevoerd worden aan de 11 flats van Stadgenoot en woningstichting Rochdale samen worden in totaal 17 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aangetast. Het gaat om:
- Een kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis, met acht waargenomen individuen;
- Negen zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Vijf zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Twee paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis.

Bij de voorliggende aanvraag gaat het om de verblijfplaatsen die in de zes flats van woningstichting Rochdale zijn gevonden. Hierbij gaat het om een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met acht waargenomen individuen en vijf zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vier zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis

Tijdens de werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Na afloop van de werkzaamheden komen permanente alternatieve verblijfplaatsen in de bebouwing 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 en gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast is 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, 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 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 van 28-08-2025 met verzoeknummer: 20250828 00573;
- Koschorrek, J. & Boonstra, D. (2023). Quickscan natuurtoets Klipperbuurt, Amsterdam Noord. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving. Rapport 23-266. Ecogroen bv. Van 8 november 2023;
- Notitie Aanvullend soortenonderzoek gebouwen Klipperbuurt, Amsterdam Noord van 29 november 2024;
- Koschorrek, J. & Jansen, F.A. (2025). Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord. Vergunningaanvraag Omgevingswet flora- en fauna-activiteit. Rapport 24-667. Ecogroen bv. Van 27 augustus 2025;
- Aanvulling vergunningsaanvraag Klipperbuurt, Amsterdam Noord. Zaaknummer OMG-063956/DMS513458, met kenmerk 24667, van 6 maart 2026;
- Aanvullende informatie per e-mail van 9 januari 2026 bij aanvraag OMG-060752/DMS510122;
- Aanvullende informatie per e-mail van 6 maart 2026 en 31 maart 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 gebonden doordat het werkzaamheden aan bestaande bebouwing betreft. Om de woningen energiezuiniger en toekomstbestendig te maken worden de woningen geïsoleerd en vindt renovatie plaats. Een alternatieve locatie voor de werkzaamheden is daarom niet van toepassing.

De woningen hebben in de huidige situatie in de meeste gevallen energielabel B, C of D. In enkele gevallen hebben de woningen over energielabel E, F of G[7]. Na afronding van de voorgenomen werkzaamheden zullen alle woningen zijn opgewaardeerd tot energielabel A of A+, zoals blijkt uit de aanvullende energetische berekeningen[8]. De berekeningen zijn uitgevoerd om te bepalen wat de meest effectieve maatregelen zijn om de gewenste energieprestaties te halen. Hieruit blijkt dat de voorgestelde maatregelen de meest wenselijke resultaten opleveren. De beoogde energieprestaties kunnen niet worden behaald met interne gevelisolatie. Daarnaast zijn de effecten op de aanwezige soorten die gebruikmaken van het projectgebied vergelijkbaar, aangezien ook bij deze maatregelen

[7] Bijlage bij de aanvullingen van 31 maart 2026
[8] Bijlage 2 en 3 bij de Aanvullingen van 9 januari 2026

de aangetroffen verblijfplaatsen verloren gaan.

Om de gewenste energetische verbeteringen te behalen en de problemen met vocht en schimmel op te lossen is het noodzakelijk spouwmuurisolatie uit te (laten) voeren. Daardoor is het niet mogelijk om de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te behouden.

De alternatieve werkwijze zoals sloop en nieuwbouw is niet wenselijk. Bij de sloopwerkzaamheden zullen de hier aanwezige verblijfplaatsen ook verloren gaan. Dit zal met het treffen van maatregelen door het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen leiden tot een langere periode van verstoring, omdat de permanente voorzieningen in de nieuwbouw zouden worden gerealiseerd. Tot slot zal de nieuwe situatie minder gelijk zijn met de huidige situatie dan wanneer de huidige bebouwing en daarmee de directe omgeving (tuinen) behouden kunnen blijven.

De planning is volledig aangepast aan de functies die het projectgebied heeft voor vleermuizen. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd zodat niet alle verblijfplaatsen gelijktijdig worden aangetast en op ieder moment voldoende tijdelijke en/of permanente alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de aangetroffen kraamverblijfplaats in bebouwing van woningstichting Rochdale, door in de eerste fases van de werkzaamheden, in bebouwing van Stadgenoot, al alternatieve kraamverblijfplaatsen aan te bieden. Hierdoor krijgen individuen van de gewone dwergvleermuis voldoende tijd, minstens één actief seizoen, om deze alternatieve kraamlocaties te ontdekken en verkennen en wordt ervoor gezorgd dat de populatie gewone dwergvleermuis kan blijven voortbestaan binnen en in de omgeving van het plangebied.

De werkzaamheden om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken vinden steeds plaats in de ecologisch meest gunstige periode, wanneer de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis nog actief zijn en naar andere verblijfplaatsen kunnen uitwijken. Zo wordt het doden of verwonden van individuen van de gewone dwergvleermuis voorkomen. Het uitvoeren van de werkzaamheden middels een andere planning is niet gunstiger voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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 flats zijn halverwege de zestiger jaren van de vorige eeuw gerealiseerd en daarmee inmiddels bijna 60 jaar oud. Met name de gemetselde gevels hebben te lijden gehad van jarenlange weersinvloeden; de technische staat van het metsel- en voegwerk is hierdoor slecht. Uit het gevelonderzoek van onderzoeksbureau NEBEST[9] blijkt op basis van steekproef ten aanzien van de constructieve veiligheid dat deze veiligheid van de zuidoost georiënteerde gevel (G-ZO) niet is gewaarborgd. Ook zijn er, op basis van een steekproef, twijfels over de verankering van spouwankers in het metselwerk van het binnenblad bij de zuidwest georiënteerde gevel. De niet onderzochte gevels hebben eenzelfde bouwmethode en opbouw, waardoor wordt aangenomen dat hier sprake is van dezelfde problemen. Daarnaast blijkt uit een visueel onderzoek door REGEON[10] dat een aanzienlijk deel van het metselwerk van de langsgevels (balkon en galerijzijdes) zichtbare gebreken vertoont.

Door het uitvoeren van onderhoud aan de woningen wordt geanticipeerd op eventuele vervolgschade en veiligheidsrisico's die kunnen ontstaan. Voegwerk dient eens in de 25 à 40 jaar vervangen te worden, afhankelijk van de oriëntatie en het soort voegwerk. Bij de woningen in het projectgebied is dit nog niet eerder uitgevoerd. Indien niets gedaan wordt aan de slechte staat van de gevels, leidt het ontbreken van voegwerk tot scheuren met mogelijk loskomende stenen. Dit kan leiden tot gevolgen voor de (woon-) veiligheid.

[9] Bijlage 4 bij de aanvullingen van 9 januari 2026
[10] Bijlage 5 bij de aanvullingen van 9 januari 2026

Daarnaast zorgt de scheurvorming in het gevel werk voor problemen met vocht. Er is onderzoek gedaan naar de oorzaak van de vochtproblematiek binnen deze panden, welke verband houdt met aanwezige koudebruggen[11]. In het rapport wordt steeds eerst de bestaande situatie doorgerekend, waarna opbouwend diverse maatregelen toe worden gevoegd om te bezien op welke wijze de koudebruggen effectief kunnen worden gereduceerd. Duidelijk is dat de vochtproblematiek verband houdt met de koudebruggen in het pand. Door de relatief lage oppervlaktetemperatuur ter plaatse van de koudebruggen, ontstaat (i.c.m. een normale luchtvochtigheid) condensatie op deze plekken. Adviesbureau LBP Sight heeft de bestaande situatie doorgerekend en aanbevelingen gedaan ter verbetering, waarbij het isoleren van het dak en de gevel de basis zijn voor het verminderen van de koudebrug en het tegengaan van condensvorming.

Bovenstaande problemen beïnvloeden ook het binnenklimaat van de woningen. Dit blijkt ook uit de woonwensonderzoeken die in het najaar 2023 en voorjaar 2024 zijn uitgevoerd[12]. Hieruit blijkt dat bewoners kampen met tocht-, vocht- en schimmelklachten. Deze problemen met het binnenklimaat houden verband met de hierboven beschreven aanwezige koudebruggen alsook met de gebrekkige ventilatiemogelijkheden. De onvoldoende doorstroommogelijkheden/ventilatie in de woningen zorgen voor problemen met de luchtkwaliteit door lastig te reguleren luchtvochtigheid, luchtkwaliteit- en doorstroming. Door de combinatie van gebrekkige ventilatie en condensatievorming ter plaatse van de koudebruggen, is er sprake van schimmelvorming in een deel van de woningen. Daarnaast zorgt het huidige collectieve ventilatiesysteem voor geluidsoverlast vanwege de afwezigheid van individuele instelmogelijkheden. Dit zorgt ervoor dat in de bovenste woningen het ventilatiedebiet in de relatief kleine kanalen in enkele ruimten relatief hoog is, wat gepaard gaat met geluidsklachten (suizen).

Uit het onderzoek blijkt een consistente associatie tussen vocht in de woning en het voorkomen van luchtwegsymptomen zoals hoesten en piepen[13]. Het is nog onduidelijk of vocht in het binnenmilieu al aanwezige luchtwegaandoeningen (bijvoorbeeld astma of chronische bronchitis) bij mensen alleen verergert of dat vocht deze aandoeningen ook direct kan veroorzaken[14]. De geplande werkzaamheden hebben een positief effect op het binnenklimaat van de woningen. Door na isolatie van muren en daken van de woningen in combinatie met een verbeterde ventilatie, ontstaan veel minder vochtproblemen (en schimmel). Hierdoor nemen gezondheidsrisico's af en wordt met de werkzaamheden een bijdrage geleverd aan de volksgezondheid.

De woningen hebben in de huidige situatie in de meeste gevallen energielabel B, C of D. In enkele gevallen hebben de woningen over energielabel E, F of G[15]. Na afronding van de voorgenomen werkzaamheden zullen alle woningen zijn opgewaardeerd tot energielabel A of A+[16]. De energetische kwaliteit van met name de huidige gevels van het complex voldoen nu niet om de doelstelling die van overheidswege is opgelegd om in 2050 over te gaan naar een aardgasvrije gebouw-voorraad te gaan[17]. Om de flats met een duurzame energiebron en daarmee een laag- of midden temperatuur te kunnen verwarmen, zullen met name de gevels aanvullend moeten worden geïsoleerd. Hierbij wordt rekening gehouden dat de panden op korte termijn zullen worden aangesloten op een duurzame energiebron, waarbij de bouwkundige warmteverliezen zullen moeten worden verkleind naar het niveau van de isolatiestandaard. Dit wordt gerealiseerd door aanvullende buitengevelisolatie aan te brengen op de kopgevels. Op de langsgevels wordt spouwisolatie toegepast en worden aan de binnenzijde geïsoleerde voorzetwanden geplaatst.
De noodzaak van deze maatregelen wordt onderschreven door de energetische berekeningen en advies van het bureau LBP| Sight[18]. Uit de conclusies van dit rapport blijkt dat het laten vervallen van isolerende maatregelen geen optie is, omdat dan bij slechts 2 van de 17 woningtypen aan de isolatiestandaard wordt voldaan.

Door het optoppen van de flatgebouwen aan de Tjalkstraat en de Dekschuitstraat worden circa 56 nieuwe woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om betaalbare huurwoningen. De Metropoolregio

[11] Bijlage 7 bij de aanvullingen van 9 januari 2026

[12] Bijlage 8 bij de aanvullingen van 9 januari 2026

[13] https://www.rivm.nl/publicaties/terugblik-op-vier-jaar-nationale-aanpak-milieu-en-gezondheid-namg

[14] Vragen en antwoorden Vocht en Schimmels in woningen. Versie 2015.

[15] Bijlage bij de aanvullingen van 31 maart 2026

[16] Bijlage 2 van de aanvullingen van 9 januari 2026

[17] https://www.rvo.nl/onderwerpen/aardgasvrij

[18] Bijlage 6 van de aanvullingen van 9 januari 2026

Amsterdam (hierna: MRA) kampt, met een aanzienlijk tekort aan dergelijke woningen. In haar Meerjaren Uitvoeringsprogramma (MUVP) 2025-2028[19] heeft de MRA 8 ambities geformuleerd. Eén van de ambities betreft de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare, bereikbare en toekomstbestendige woningen, in een gezonde leefomgeving.

In de ambitie staat het volgende opgenomen: '*Het tekort aan woningen is nijpend, de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en we hebben in de regio een grote opgave om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De huidige markt zorgt voor onvoldoende aanbod aan betaalbare woningen, waardoor het tekort blijft oplopen.*' Deze ambitie kan worden waargemaakt door voldoende nieuwe woningen te bouwen in de periode 2020-2030, minstens 175.000, oftewel 17.500 per jaar, en de woningvoorraad daarnaast op andere manieren te laten groeien, zodat de MRA in 2030 minstens 1.300.000 woningen telt. Met dit project worden bereikbare woningen gebouwd, die goed ontsloten zijn door onder andere het openbaar vervoer en gunstig liggen ten opzichte van werklocaties (voor het verbeteren van de woon-werkbalans) en voorzieningen. Het voorgenomen optoppen van het flatgebouw aan de Tjalkstraat en de Dekschuitstraat draagt daarmee bij aan het vergroten van het woningaanbod in de MRA en daarmee aan het verkleinen van het tekort.

Hiermee heeft u 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 jagen[20]. 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 onbekend[21]. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria[22]. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal[23].

Ruige dwergvleermuis
De ruige dwergvleermuis komt vrij algemeen voor in Nederland, met een zwaartepunt in het noordwesten van Nederland[24,25]. 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 beoordeeld[26].

De gemeente Amsterdam monitort de populaties van onder ander vleermuizen volgens de VleerMUS-methode van de Zoogdiervereniging. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschikbaar middels Maps Amsterdam[27]. De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende soort binnen de gemeente Amsterdam, gevolgd door de ruige dwergvleermuis.

Bij de voorliggende aanvraag gaat het om de verblijfplaatsen die in de zes flats van woningstichting Rochdale zijn gevonden. Hierbij gaat het om een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met acht waargenomen individuen en vijf zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vier zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis.

De aangetroffen verblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt in de periode september tot en met oktober, afhankelijk van de weersomstandigheden, maar in ieder geval buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, en de aangetroffen

---

[19] https://www.metropoolregioamsterdam.nl/mra-agenda/

[20] Gewone dwergvleermuis, Zoogdiervereniging, www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

[21] Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

[22] Norren, E. van, J. Dekker en H. Limpens, 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdiervereniging, Nijmegen

[23] Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 14 november 2023

[24] https://www.vleermuizenindestad.nl/ruige-dwergvleermuis

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

[26] https://nature-art17.eionet.europa.eu/article17/species/report/?period=5&group=Mammals&country=NL&region=

[27] https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/

verblijffunctie. Zodoende vindt dit plaats na de kraamperiode en voor de winterrust, om te voorkomen dat individuen in de bebouwing aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. Het ongeschikt maken vindt plaats door het aanbrengen van exclusion flaps afgewisseld met stroken schuimrubber (rugvulling) of spouwborstels op alle mogelijke invliegopeningen. Het gaat hier met name om kieren bij daklijsten en kozijnen en openingen in metselwerk (stootvoegen), die toegang bieden tot de spouw. Hierdoor kunnen vleermuizen het gebouw wel verlaten maar niet naar hun verblijfplaats terugkeren. Zodoende wordt voorkomen dat vleermuizen zich tijdens de werkzaamheden in de gebouwen bevinden.

Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zal plaatsvinden in september tot oktober, wat nog binnen de paarperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis valt. Het is echter onwenselijk om in de periode van half mei tot half juli ongeschikt te maken (de minst kwetsbare periode voor paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis) in verband met het kraamseizoen van de gewone dwergvleermuis en het broedseizoen van veel vogelsoorten.
Vanwege de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het plangebied is het onwenselijk om bebouwing ongeschikt te maken in de kraamperiode, omdat dit een kwetsbare periode is voor de soort door de aanwezigheid van jongen die zich nog niet zelfstandig kunnen verplaatsen. Een kraamverblijfplaats wordt door meerdere individuen gelijktijdig bezet. Terwijl paar- of zomerverblijfplaatsen door kleine aantallen individuen worden gebruikt. Activiteiten die leiden tot een tijdelijke verminderde voortplanting leiden al snel tot een veel kleinere lokale populatie. Herstel of uitbreiding van een populatie gaat ook langzaam doordat vrouwtjes doorgaans maar één jong per jaar krijgen en slechts 50-70% van de jonge dieren het eerste jaar overleeft. Negatieve effecten op een kraamverblijfplaats hebben dus een grotere impact op het voortbestaan van de populatie dan negatieve effecten op een paar- of zomerverblijfplaats waarbij volwassen dieren verstoord worden, die zich gemakkelijker kunnen verplaatsen. Om deze reden wordt de kraamperiode als kwetsbaarder beoordeeld dan de paarperiode.
Hoewel er geen vogels met jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen in het plangebied, is het wel mogelijk dat vogels met niet jaarrond beschermde nesten in de zomer broeden in het plangebied. Deze mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. Daarom worden de werkzaamheden waarbij huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis worden verwijderd tegen het eind van het paarseizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis uitgevoerd.

Stadgenoot en woningstichting Rochdale hebben een gezamenlijk plan gemaakt voor de werkzaamheden in de Klipperbuurt. Dit houdt in dat de werkzaamheden aan de flats gefaseerd worden uitgevoerd over meerdere jaren. Waarbij in de eerste fase alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd voor de aangetroffen kraamverblijfplaats welke pas in fases 3 wordt aangetast, zodat er minstens één actief seizoen gewenningsperiode is.

Daarnaast worden tijdelijke voorzieningen gerealiseerd voor de aangetroffen paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Het gaat om een totaal van 34 alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten en daarnaast drie paalkasten. Van deze 34 tijdelijke vleermuiskasten worden er nog 10 gerealiseerd aan bebouwing van Stadgenoot wanneer de werkzaamheden aan de betreffende fase zijn afgerond en blijven de 24 tijdelijke kasten aan gebouw 6 zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, hangen tot aan dit gebouw werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Pas nadat definitieve alternatieve verblijfplaatsen zijn gerealiseerd in de overige bebouwing en de gewenningsperiode voor deze inbouwkasten is voldaan worden tijdelijke kasten verwijderd. Zodoende zijn op alle momenten in de bouwfase voldoende verblijfplaatsen beschikbaar voor de aangetroffen exemplaren van de gewone dwergvleermuis.

Kort voor aanvang van de werkzaamheden (maximaal drie dagen) wordt door middel van een avondschemerbezoek een uitvliegcheck gedaan in verband met mogelijk nog aanwezige vleermuizen. Van de controlerondes zal verslaglegging plaatsvinden.

Daarnaast worden voor de aangetroffen paar- en zomerverblijfplaatsen permanente alternatieve vleermuiskasten ingebouwd tijdens de werkzaamheden. Het gaat om 28 vleermuiskasten in fase 3 en 12 vleermuiskasten in fase 4 op de locaties zoals weergegeven in bijlage 7 bij dit besluit. Daarmee worden 40 permanente alternatieve verblijfplaatsen aangeboden voor de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

In het plangebied en de naastgelegen flats van Stadgenoot zijn in totaal 17 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aangetroffen, waaronder een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, waarbij minimaal acht zwermende individuen en zes uitvliegers zijn waargenomen. De aangetroffen kraamverblijfplaats bevindt zich in bebouwing van woningstichting Rochdale. Op deze locatie zullen ook renovatie en verduurzamings-werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Stadgenoot en woningstichting Rochdale hebben besloten deze werkzaamheden gezamenlijk op te pakken en te coördineren, waarbij de appartementencomplexen van Stadgenoot als eerste worden aangepakt. Voor de aangetroffen kraamverblijfplaats worden geen tijdelijke maar direct permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd tijdens de werkzaamheden in gebouw 1 (zie bijlage 4) van Stadgenoot. In de fasering van de werkzaamheden is dit het eerste gebouw dat gerenoveerd en verduurzaamd zal worden. De werkzaamheden aan dit appartementencomplex zullen een jaar gereed zijn voor de werkzaamheden aan het gebouw met de aangetroffen kraamverblijfplaats aanvangen. Zodoende hebben individuen van de gewone dwergvleermuis ruim een jaar de tijd om deze permanente alternatieve verblijfplaatsen te ontdekken. De locaties voor de alternatieve kraamkasten liggen zo dicht mogelijk, binnen 100 meter, bij de aangetroffen kraamverblijfplaats en binnen het zwermgebied van deze verblijfplaats. Daarnaast bevindt het pand waarin de alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd zich langs de vliegroute van de dieren die gebruikmaken van deze kraamverblijfplaats. De oorspronkelijke kraamverblijfplaats is bovendien aangetroffen in een bouwtechnisch identiek pand als het pand waarin de vervangende verblijfplaatsen worden aangeboden. Door de kraamkasten tijdens de werkzaamheden direct in te metselen, hoeven geen tijdelijke opbouwvoorzieningen te worden aangeboden. Hierdoor hoeven dieren niet twee keer een nieuwe verblijfplaats te ontdekken.

Door de voorgenoemde 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.

Op de naastgelegen locatie zal woningstichting Stadgenoot eveneens renovatie en verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren en één flat voorzien van een extra woonlaag. Hierbij gaat het om vijf flats van Stadgenoot. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd onder het besluit 8 oktober 2026 met zaaknummer OMG-060752/DMS510122. Beide stichtingen hebben in samenspraak besloten tot een gefaseerde uitvoering van de werkzaamheden, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, waarbij ook de compensatie/mitigatie voor aangetroffen verblijfplaatsen met elkaar is afgestemd. Zodoende wordt in het woningbezit van Stadgenoot extra compensatie gerealiseerd voor aangetroffen verblijfplaatsen in het woningbezit van woningstichting Rochdale. Door de gefaseerde werkwijze wordt gezorgd dat er altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn, waardoor cumulatieve effecten tussen de projecten uitgesloten kunnen worden.

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
In de bij de aanvraag gevoegde natuur rapportages wordt vermeld dat binnen 50m van het plangebied een waarneming van gierzwaluw bekend is in de NDFF. Ook zijn binnen 200m van het plangebied waarnemingen van de huismus bekend in de NDFF. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soort geen vergunning 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 28 augustus 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 2 september 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie
Op 9 januari 2026, 6 maart 2026 en 31 maart 2026 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

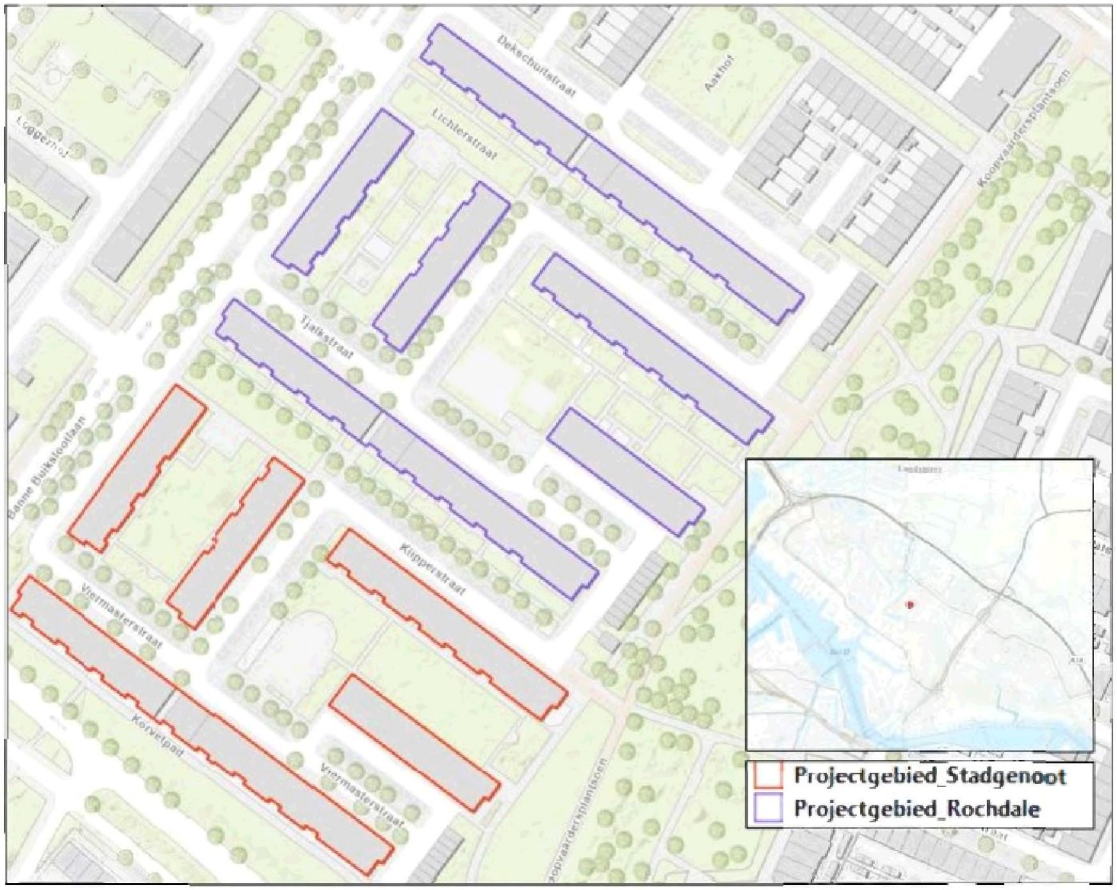
Ontvankelijkheid aanvraag
De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 van de Or). Daarnaast is de flora- en fauna-activiteit getoetst aan de vereisten in Afdeling 7.2.8a.2 e.v. van de Or. De aanvraag voldoet aan de eisen en is ontvankelijk.

Verlengen procedure
Op 2 september 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

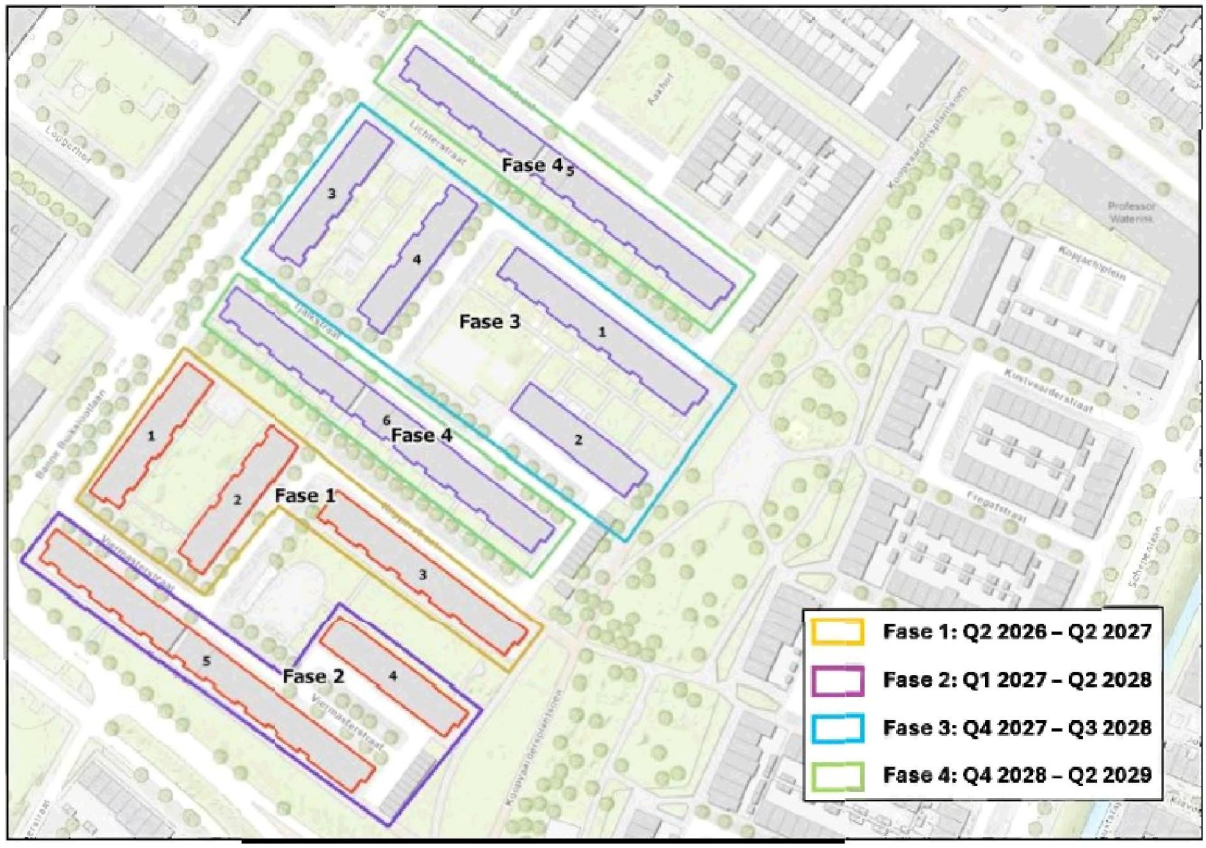


Figuur 1.1 *Het projectgebied met het woningbezit van Rochdale en Stadgenoot (rood/paars omlijnd) en de globale ligging in Amsterdam (uitsnede). Bron achtergrond: ESRI.*

Dit besluit ziet op het woningbezit van woningstichting Rochdale – weergegeven in paars.

Bron: Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord, van 27 augustus 2025.

Bijlage 4: Fasering werkzaamheden Stadgenoot en woningstichting Rochdale.



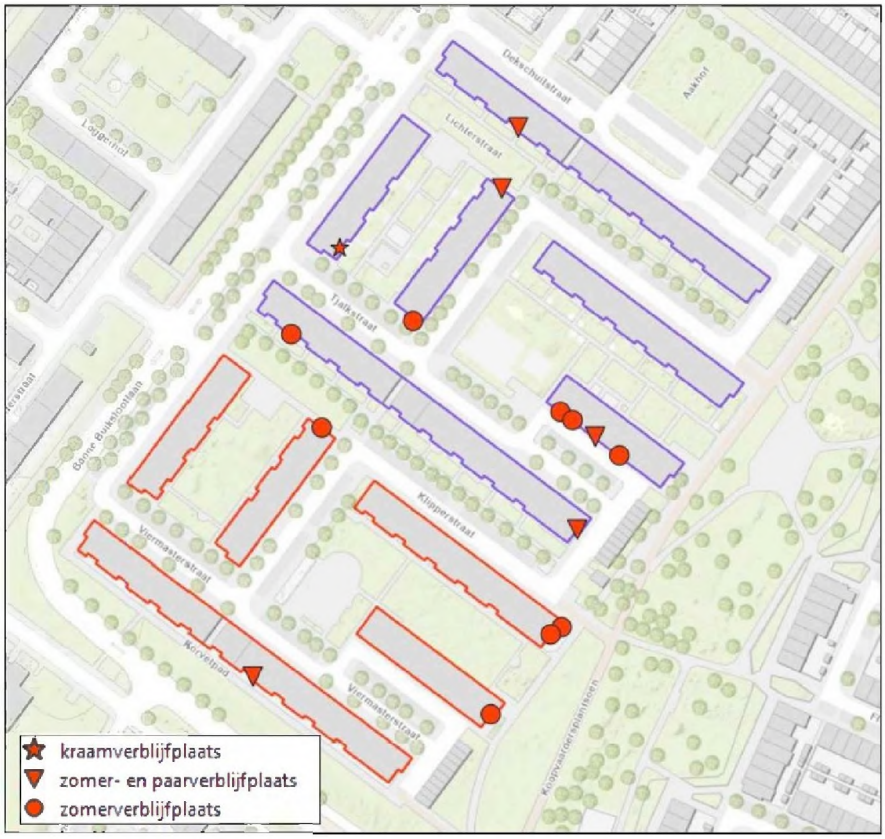
Figuur 1.2 *Overzicht van de uitvoeringsfasen en de volgorde van te renoveren bebouwing per fase. Bron achtergrond: PDOK.*

Bron: Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord, van 27 augustus 2025.

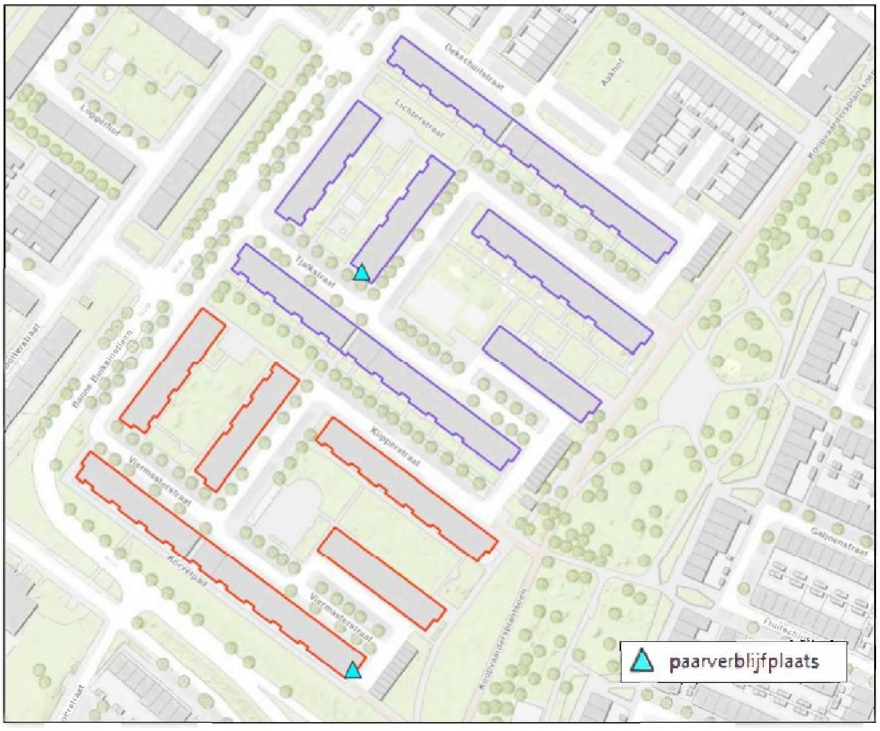
De rood omlijnde gebouwen zijn in bezit van Stadgenoot. De paars omlijnde gebouwen zijn in bezit van Woningstichting Rochdale.

De werkzaamheden worden uitgevoerd in fases. Binnen de fases worden de werkzaamheden aan de flatgebouwen uitgevoerd in oplopende nummering.

Bijlage 5: aangetroffen verblijfplaatsen van individuen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.



Figuur 4.3 *Verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek. Bron achtergrond: ESRI.*



Figuur 4.4 *Verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis aangetroffen tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek. Bron achtergrond: ESRI.*

Bron: Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord, van 27 augustus 2025.

Bijlage 6: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

Ten behoeve van de werkzaamheden aan de woningen van woningstichting Rochdale (in paars) worden tijdelijke kasten gerealiseerd aan gebouw 1 van Stadgenoot. Daarnaast blijven de tijdelijke kasten aan gebouw 6, welke waren gerealiseerd voor werkzaamheden aan de woningen van Stadgenoot (rood) behouden.

Rode blokjes zijn de tijdelijke aanbouw vleermuiskasten, Groene blokjes zijn de locaties met tijdelijke vleermuispaalkasten.



Bron: Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord, van 27 augustus 2025.

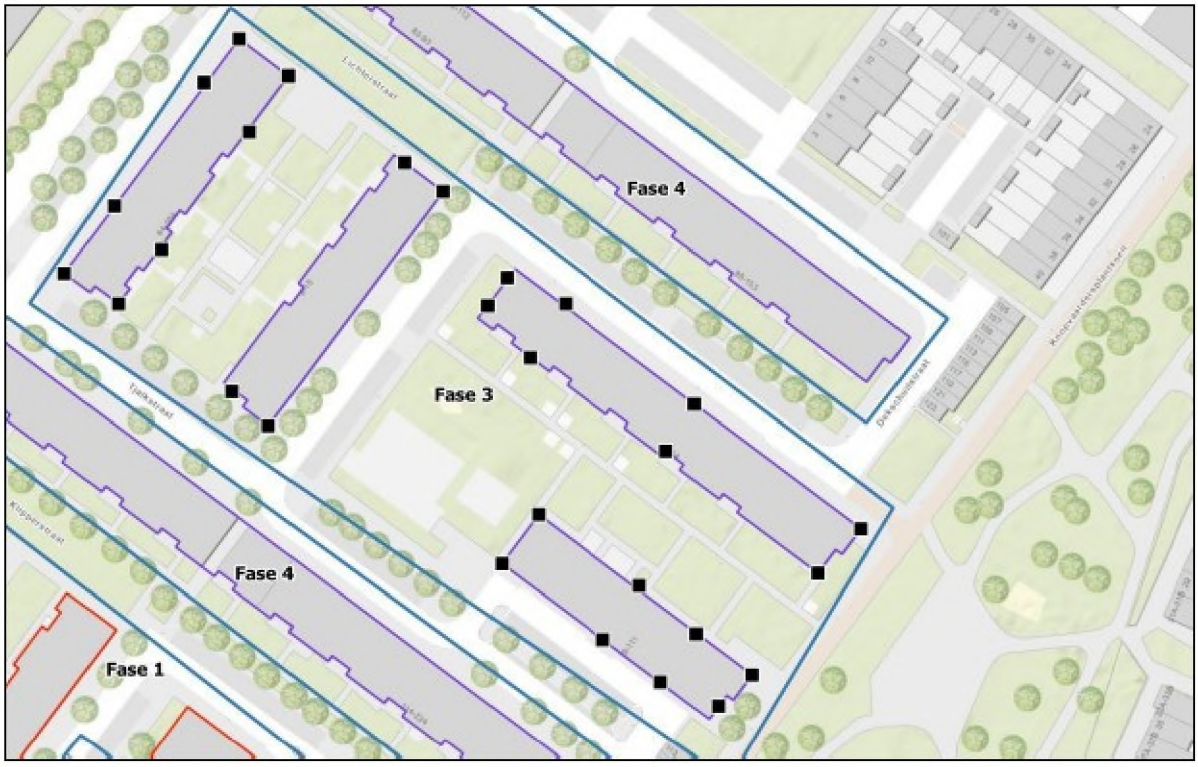


Bron: 'Opleverdocument opbouwvoorzieningen Klipperbuurt Amsterdam OR201159', zoals aangeleverd bij de aanvullingen van 9 januari 2026.

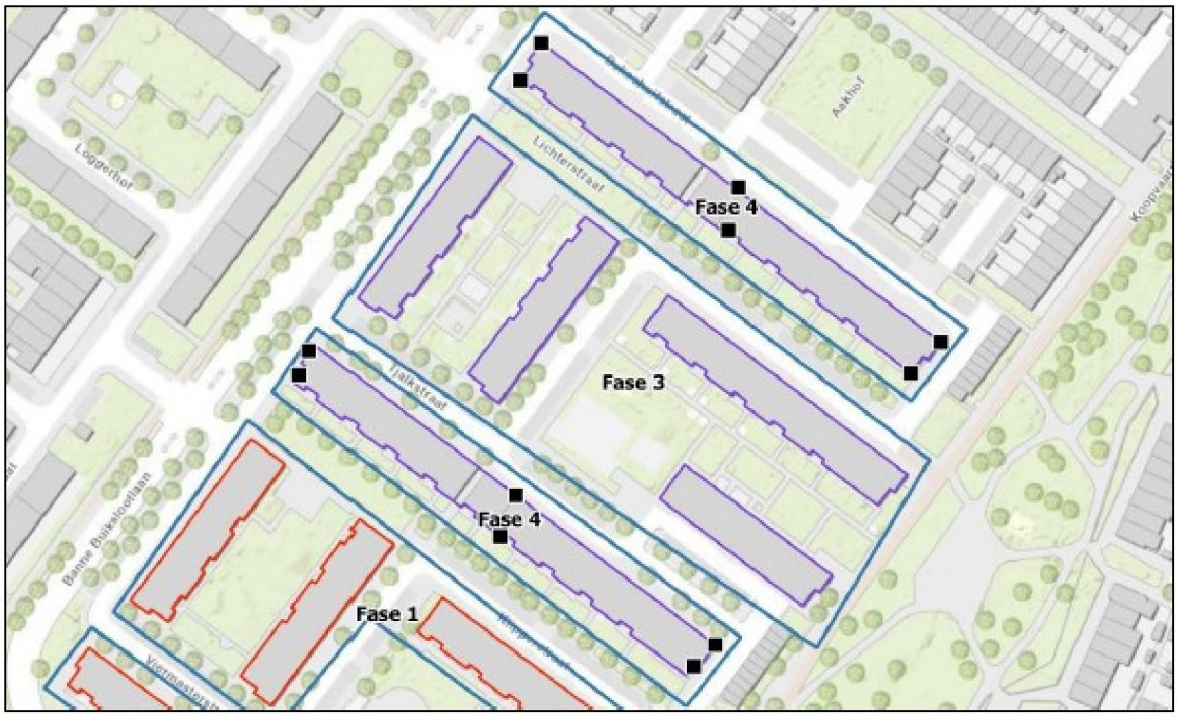
Bijlage 7: Permanente alternatieve verblijfplaatsen:



Figuur 6.1 Overzicht locatie alternatieve kraamverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis (gele punten) in de directe omgeving van de aangetroffen kraamverblijfplaats (rode ster). Bron achtergrond: PDOK.



Figuur 6.3 Overzicht van de locaties van permanente vleermuiskasten voor gewone- en ruige dwergvleermuis (zwarte punten) tijdens de uitvoeringsfase 3. Bron achtergrond: PDOK.



Figuur 6.4 Overzicht van de locaties van permanente vleermuiskasten voor gewone dwergvleermuis (zwarte punten) tijdens de uitvoeringsfase 4. Bron achtergrond: PDOK.

Bron: Activiteitenplan Klipperbuurt, Amsterdam Noord, van 27 augustus 2025.