



VERZONDEN 07 MAART 2025

Zaaknummer : OMG-047908/DMS494609
Behandelaar : [REDACTED]
Betreft : Wijziging ontheffing ruimtelijke ingrepen
Locatie : Johan Jongkindstraat 3 t/m 5G-8, 3B-1 t/m 5K, Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Op 14 januari 2025 heeft u namens Barthold B.V. bij ons een verzoek ingediend om de ontheffing van 13 juni 2024 op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) met kenmerk OMG-019292/DMS439239 te wijzigen. Dit besluit is onherroepelijk.

Op grond van artikel 2.6, eerste lid, van de Aanvullingswet natuur Omgevingswet gelden ontheffingen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb, die onherroepelijk zijn, als omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Het verzoek heeft betrekking op het wijzigen van voorschriften 22 en 23 van de ontheffing. Deze voorschriften betreffen de methode waarop de alternatieve massawinterverblijfplaats(en) gerealiseerd dienen te worden en de gewenningsperiode waarin de oorspronkelijke en permanente alternatieve massawinterverblijfplaats(en) gelijktijdig beschikbaar moeten zijn.

De wijzigingsaanvraag is geregistreerd onder kenmerk OMG-047908/DMS494609.

Verzoek wijziging ontheffing

U heeft ons verzocht om de voorschriften 22 en 23 van de voormelde ontheffing te wijzigen.

In de voormelde ontheffing staat in voorschrift 22 opgenomen dat de massawinterverblijfplaats gecompenseerd dient te worden door de spouwruimten in de gevels van twee trappenhuizen toegankelijk te maken voor de gewone dwergvleermuis. Hiertoe dient de spouw in de trappenhuizen circa 4 centimeter diep te zijn, mag er enkel plaatselijk gevelherstel plaatsvinden en dient het aanbrengen van de thermische schil hier achterwege gelaten te worden. Tevens staat er aangegeven dat er per drie bouwlagen entreestenen in de gevel verwerkt dienen te worden en minimaal 540 m² van de gevels van de liftschachten geschikt gemaakt moeten worden voor de gewone dwergvleermuis.

In voorschrift 23 van de ontheffing met kenmerk OMG-019292/DMS439239 staat beschreven dat de permanente alternatieve massawinterverblijfplaatsen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de huidige massawinterverblijfplaats functioneel moeten zijn.

In de notitie "Wijzigingsverzoek OMG-019292 Riekerhof Amsterdam" van 5 december 2024 geeft u echter aan dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren, zoals is aangegeven in de bij de aanvraag aangeleverde planopstelling. Met de geplande werkzaamheden wordt nu namelijk het gebouw tot casco (betonskelet) gestript, waarna er een nieuwe, thermisch verbeterde schil omheen komt. Dit is nodig omdat is gebleken dat in de huidige situatie geen spouw in de gevels van de liftschachten en trappenhuizen aanwezig is, waardoor de voorschriften 22 en 23 niet uitvoerbaar zijn.

Overwegingen verzoek wijziging aanvraag

In de notitie "Wijzigingsverzoek OMG-019292 Riekerhof Amsterdam" van 5 december 2024 wordt aangegeven dat u voornemens bent om in april 2025 een voorzetmuur tegen de huidige gevel van de oostelijke liftschacht/trappenhuis te creëren, zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit. Hiervoor zal het huidige buitenblad gedeeltelijk afgebroken worden. Dit zal gebeuren over een oppervlakte van 12m², over 2 verdiepingen. Hierna wordt over deze 12 m² een nieuw buitenspouwblad opgemetseld, met open stootvoegen om vleermuizen toegang te geven tot de spouw. Hierachter zal er een spouw van circa 4 cm diep worden gecreëerd. Deze situatie is hiermee volgens u vergelijkbaar met de huidige massawinterverblijfplaats qua omvang, opbouw en locatie. De verblijfplaats zit in de nabijheid (circa 20 meter) van de oorspronkelijke verblijfplaats waardoor de verblijfplaats makkelijk te ontdekken is en heeft daarnaast dezelfde expositie van de invliegopening als de huidige verblijfplaats.

Vanaf het voorjaar van 2026, wanneer de bovenstaande alternatieve verblijfplaats circa één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis functioneel is geweest, zal het gebouw tot casco worden gesloopt. De gevels van de liftschachten en trappenhuisen, en daarmee de alternatieve massawinterverblijfplaats achter de voorzetgevel, zullen hierbij behouden blijven. Tevens wordt verstoring op de vleermuizen voorkomen door tijdens de uitvoering van de werkzaamheden verscheidene maatregelen te treffen. Deze maatregelen bestaan uit het niet schijnen of uitstralen van verlichting op de verblijfplaats, werkzaamheden rond de voorzetmuur buiten de kwetsbare periode voor massawinterverblijfsplaatsen uit te voeren en als de verblijfplaats nog niet ongeschikt gemaakt is, geen steigers binnen 3 meter onder de spouwmuur van de voorzetgevel te plaatsen.

Bij de opbouw zal er een nieuwe gevel voor de bestaande gevels van de liftschachten en trappenhuisen worden geplaatst, waarbij de spouw toegankelijk gemaakt wordt voor de gewone dwergvleermuis op de locaties, zoals aangegeven in bijlage 4, figuur 1, 3 van het besluit van 13 juni met kenmerk OMG-019292/DMS439239. Het opbouwen van de nieuwe gevel zal bij de voorzetgevel met daarachter de al gerealiseerde massawinterverblijfplaats plaatsvinden. Dit zal circa twee weken in beslag nemen. Hierbij zal de voorzetgevel behouden blijven en in de spouw verwerkt worden. Voor aanvang van deze werkzaamheden zal de verblijfplaats ongeschikt gemaakt worden. Drie dagen na het ongeschikt maken zal een uitvliegcontrole worden uitgevoerd. De controle en het ongeschikt maken zelf zal buiten de kwetsbare perioden van de vleermuizen voor wat betreft massawinterverblijfsplaatsen gebeuren.

De opgenomen permanente toekomstige situatie, zoals aangegeven in voormelde ontheffing van 13 juni 2024 zal ongewijzigd blijven met uitzondering dat de invlieglocaties enkele centimeters naar voren gelegen zijn door de voorzetgevel. Dit zal niet van invloed zijn op de geschiktheid van de verblijfsplaatsen, omdat de micro klimatologische omstandigheden vergelijkbaar zijn. Tevens zal er te allen tijde, in de periode dat massawinterverblijfsplaatsen mogelijk in gebruik worden genomen een (alternatieve) massawinterverblijfplaats beschikbaar zijn. Daarnaast is er een gewenningsperiode van ongeveer één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis waarin de alternatieve verblijfplaats van 12m², zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit, gelijktijdig met de aangetroffen verblijfplaats beschikbaar is, zodat de vleermuizen uit de huidige verblijfplaats genoeg tijd zullen hebben om de nieuwe verblijfplaats te ontdekken. Negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis door deze wijziging kunnen door de bovenstaande overwegingen worden uitgesloten.

Effectenbeoordeling verzoek wijziging aanvraag

Om de effecten van de wijziging van de gewenningsperiode en de permanente alternatieve massawinterverblijfsplaatsen te toetsen, zullen wij hierna ingaan op de criteria zoals deze ook zijn behandeld in onderdeel C 'Inhoudelijke beoordeling aanvraag' van de hiervoor genoemde ontheffing van 13 juni 2024.

Andere bevredigende oplossing

Met de geplande wijziging verandert de uiteenzetting waarom niet gekozen is voor een andere bevredigende oplossing.

Er is gebleken dat er geen spouw aanwezig is in de gevels van de trappenhuisen van de bebouwing. Het is hierdoor niet mogelijk om de permanente alternatieve verblijfsplaatsen te realiseren, zoals aangegeven in voormelde ontheffing van 13 juni 2024. Het uitvoeren van de beschreven werkwijze is hierdoor niet mogelijk.

Door het creëren van een massawinterverblijfplaats door middel van het plaatsen van een voorzetmuur en nieuwe gevel bij het trappenhuis worden er geen reeds bestaande verblijfplaatsen vernietigd. Ook is het op deze manier mogelijk om een heel actief vleermuisseizoen de gewenningsperiode te laten gelden. Enkel tijdens het opbouwen van de nieuwe gevels voor het trappenhuis zal de verblijfplaats kortstondig ontoegankelijk zijn. Dit zal echter buiten de periode zijn dat massawinterverblijfplaatsen in gebruik genomen worden.

De te creëren voorzetmuur die in april 2025 gerealiseerd wordt, kan enkel over twee verdiepingen worden gerealiseerd, omdat deze anders de constructie in de toekomst in de weg gaat zitten. De toekomstige geveldragers zullen bij de huidige constructie niet de voorzetwand doorbreken.

De voorzetmuur wordt gecreëerd op de 4^e en 5^e bouwlaag van het trappenhuis. De oorspronkelijke massawinterverblijfplaats is aangetroffen ter hoogte van de 6^e bouwlaag van de bebouwing. Het realiseren van de voorzetmuur op de 6^e bouwlaag is echter volgens u geen bevredigende oplossing. De positie van de gevel is namelijk gekozen in verband met de positie van de toekomstige geveldragers. Deze geveldragers worden vanaf de 3^e verdiepingvloer ter hoogte van elke oneven verdiepingvloer geplaatst. Dit houdt in dat de voorzetmuur ter hoogte van de 4^e en 5^e woonlaag geplaatst kan worden of op de 6^e en 7^e woonlaag. De bestaande dakopbouw op de 8e verdieping wordt verwijderd en er zullen aanpassingen nodig zijn op de 7^e verdieping voor de optopping van de bebouwing. Het realiseren van de voorzetgevel aan de 6^e en 7^e woonlaag is hierdoor niet een beter alternatief omdat het risico op verstoringen in verband met sloopwerk van de bestaande dakopbouw groter is.

Tenslotte is daarnaast niet mogelijk om de nieuwe gevels in een eerder stadium op te bouwen, omdat dit de draagconstructie volgens u niet ten goede komt. Een betere werkwijze en planning is daarom volgens u niet voorhanden.

Belang van de ingreep

Met de geplande wijziging verandert het belang van de werkzaamheden niet. Het uitvoeren van de werkzaamheden zorgt nog steeds voor het realiseren van de duurzame woningen wat bijdraagt aan het groot openbaar belang door het verminderen van de woningtekort en aan de volksgezondheid door het realiseren van woningen die aan de huidige duurzaamheidscriteria voldoen.

Staat van instandhouding

Met de wijziging van de permanente alternatieve verblijfplaatsen en de hierboven genoemde gewenningsperiode zal de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis gewaarborgd blijven.

Met de geplande werkzaamheden worden permanente verblijfplaatsen gecreëerd die, met uitzondering van de invlieglocaties, die enkele centimeters naar voren gelegen zijn door de voorzetgevel en nieuwe gevel, niet afwijken van de voorschriften zoals beschreven in de ontheffing van 13 juni 2024 met kenmerk OMG-019292/DMS439239. Het feit dat de invlieglocaties enkele centimeters naar voren gelegen zijn, heeft geen effect op de toegankelijkheid en hiermee de effectiviteit van de verblijfplaatsen.

Daarnaast is er een gewenningsperiode van ongeveer één actief seizoen voor de gewone dwergvleermuis, waarin de alternatieve verblijfplaats van de voorzetgevel van 12m², zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit, gelijktijdig met de aangetroffen massawinterverblijfplaats beschikbaar is. De gewone dwergvleermuisen van de huidige verblijfplaats hebben hierdoor genoeg tijd om de nieuwe verblijfplaats te ontdekken. De duur van de gewenningsperiode is hiermee nagenoeg ongewijzigd. De wijziging ziet op het aantal permanente alternatieve verblijfplaatsen, die gelijktijdig met de oorspronkelijke verblijfplaats aanwezig zijn. In de nieuwe situatie is enkel een voorzetgevel gelijktijdig aanwezig met de oorspronkelijke verblijfplaats. De voorzetgevel is echter vergelijkbaar met de huidige massawinterverblijfplaats qua omvang, opbouw en locatie en wordt circa 20 meter van de aangetroffen massawinterverblijfplaats gerealiseerd. Er wordt daarom geen negatief effect verwacht op de gewone dwergvleermuis door het wijzigen van voorschrift 23.

De nieuwe geplande werkzaamheden zullen er om deze reden niet toe leiden dat deze afbreuk doen aan het streven om de populatie van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Besluit

Wij gaan akkoord met de wijziging van ons besluit van 13 juni 2024 met kenmerk OMG-019292/DMS439239 ten aanzien van voorschriften 22 en 23.

De voorschriften 22 en 23 van het besluit van 13 juni 2024 met kenmerk OMG-019292/DMS439239 komen hiermee te vervallen.

De nieuwe voorschriften zullen luiden:

22. In april 2025 dient een voorzetmuur tegen de huidige gevel van de oostelijke liftschacht/trappenhuis te worden gerealiseerd, zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit. 12 m² van het huidige buitenblad, over 2 verdiepingen dient te worden afgebroken en een nieuw buitenspouwblad moet worden opgemetseld, met open stootvoegen om vleermuizen toegang te geven tot de spouw. Hiertoe dient de spouw circa 4 centimeter diep te zijn.

Deze voorzetgevel dient in het voorjaar van 2026 behouden te blijven wanneer het gebouw tot casco wordt gesloopt en versterking op de gewone dwergvleermuis dient voorkomen te worden. Om versterking te voorkomen dient geen verlichting te schijnen of uit te stralen op de alternatieve verblijfplaats en dienen, met uitzondering van maximaal drie weken, geen steigers binnen 3 meter onder de spouwmuur worden opgebouwd. In de maximaal drie weken dat er steigers binnen 3 meter geplaatst moeten worden om de nieuwe gevel te realiseren, dient de verblijfplaats ongeschikt gemaakt te worden en controlerondes uitgevoerd te worden, zoals beschreven in voorschriften 11, 12, 13, 14, 15 en 16. Tenslotte dienen de werkzaamheden rond de voorzetmuur buiten de kwetsbare periode voor massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uitgevoerd te worden, globaal in de periode van april tot en met augustus.

23. In 2026 dienen als permanente alternatieve verblijfplaatsen ten behoeve van de te verdwijnen (massa)winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, nieuwe gevels te worden geplaatst bij de twee trappenhuizen, met daarin spouwruidten op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4, figuur 1 en 3, in het besluit van 13 juni 2024. Hierbij dient de voorzetgevel, zoals genoemd in voorschrift 22, behouden te blijven en in de spouw verwerkt worden. De spouw in de nieuwe gevels dient minimaal 4 centimeter diep te zijn en er dient geen thermische schil aan de trappenhuizen te worden gerealiseerd. Per drie bouwlagen dienen entreestenen in de gevel verwerkt te worden. Minimaal 540 m² van de gevels van de liftschachten dient geschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis.

Voor het overige blijft de ontheffing van 13 juni 2024 met kenmerk OMG-019292/DMS439239 ongewijzigd.

Het besluit treedt een dag na de datum van verzending in werking.

Kennisgeving

Dit besluit wordt door ons geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [REDACTED] via [REDACTED]@odnhn.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Bijlage: • Bijlage 1: locatie voorzetgevel

Kopie aan: • Afdeling Toezicht en Handhaving OD NHN
 • Barthold B.V.

Rechtsbescherming

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

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

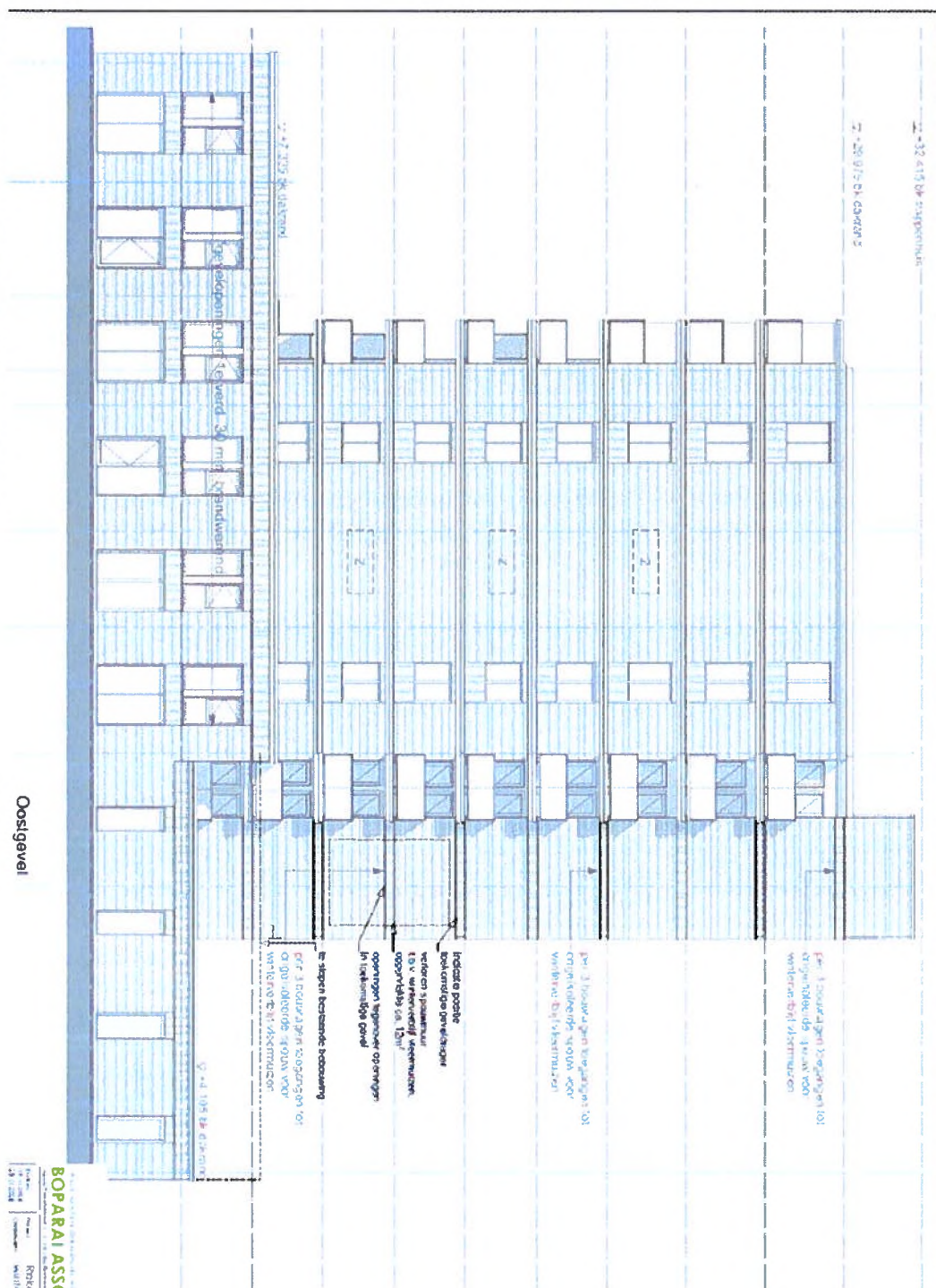
- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

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.

Figuur 2: Locatie massawinterverblijfplaats t/delijke en toekomstig



Figuur 1: locatie permanente alternatieve verblijfplaats die in april 2025 gerealiseerd wordt voor de gewone dwergvleermuis aan de oostgevel van de bebouwing. In het trappenhuis wordt op de 5^{de} en 6^{de} verdieping een buitenspouwblad gerealiseerd waarvan minimaal 12m2 van de spouw geschikt gemaakt wordt voor de gewone dwergvleermuis (stippellijn zwarte rechthoek).