

Maxima Propco VI B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Polarisavenue 144
2132 JX HOOFDORP

Zaaknummer : OD.377696
Behandelaar : de [REDACTED]
Betreft : Wnb aanvraag ontheffing ruimtelijke ingrepen
Locatie : Burgerweeshuispad 100, kantoorpand Tripolis 100, Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Op 29 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. Op 29 augustus 2022 en op 4 november 2022 heeft u op ons verzoek om informatie aanvullende gegevens toegezonden. De aanvraag heeft betrekking op de renovatie van het kantoorpand Tripolis 100 aan het Burgerweeshuispad 100 te Amsterdam. De werkzaamheden omvatten het strippen van de gevels, het ombouwen van het kantoorpand naar woningen, het inrichten van de verkeersinfrastructuur en het inrichten van groen. Voor deze werkzaamheden wordt door de initiatiefnemer, Maxima Propco VI B.V., ontheffing gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in:

- artikel 3.5, lid 2 van de Wnb, voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).
- artikel 3.5, lid 4 van de Wnb, voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing is aangevraagd voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OD.377696.

Besluit

Wij besluiten om op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wnb aan Maxima Propco VI B.V. te Hoofddorp ontheffing te verlenen van:

- artikel 3.5, lid 2 van de Wnb, voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis.
- artikel 3.5, lid 4 van de Wnb, voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis.

ten behoeve van de renovatie van het kantoorpand Tripolis 100 aan het Burgerweeshuispad 100 te Amsterdam.

Voorschriften en beperkingen

Aan dit besluit verbinden wij op grond van artikel 5.3, eerste, tweede en derde lid van de Wnb de navolgende voorschriften en beperkingen. Op grond van artikel 5.4, eerste en derde lid, Wnb kan de ontheffing worden ingetrokken als in strijd met de ontheffing of de voorschriften wordt gehandeld. Tevens is dan sprake van een economisch delict.

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soort en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Onder werkzaamheden wordt verstaan alle handelingen die het projectgebied aantasten inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De ontheffinghouder dient onverwijld 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 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 ontheffinghouder 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 ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde ontheffing mag langs elektronische weg, leesbaar worden getoond.
8. De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
9. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen waarin de in de ontheffing 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 ontheffinghouder dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden de start van de werkzaamheden te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. 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 werkzaamheden aan Tripolis 100, waaronder ook het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaats valt, mogen pas starten wanneer de potentiële alternatieve verblijfplaatsen achter de gevelbeplating van Tripolis 200 en 300 functioneel voor vleermuizen zijn.
12. Aangetroffen verblijfplaatsen in Tripolis 100 dienen minimaal zeven dagen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. Het ongeschikt maken dient globaal te gebeuren tussen 1 april en 31 juli, zodat dit buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis valt. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode van het ongeschikt maken dient in overleg met een deskundige te worden bepaald.

¹ Het bevoegd gezag verstaat onder een ecologisch deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de ecologisch deskundige:

- op een HBO-, dan wel of universitaire niveau een opleiding heeft genoten, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond, met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederlands bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming.

13. De oorspronkelijke verblijfplaats dient gefaseerd ongeschikt gemaakt te worden conform de door u genoemde werkwijze zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit. Het ongeschikt maken dient in aanwezigheid van een deskundige plaats te vinden. Bij het ongeschikt maken dient voorkomen te worden dat de aangetroffen soort zich elders in de planlocatie vestigen. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient alleen uitgevoerd te worden wanneer de avondtemperaturen voor een aantal dagen aaneengesloten minimaal 10°C zijn.
14. Na het ongeschikt maken, maar vóór de uitvoering van andere werkzaamheden, dient het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. De controlerende dient plaats te vinden door een deskundige met behulp van een batdetector.
15. De controlerende dient plaats te vinden binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van april tot en met oktober. Afhankelijk van de temperatuur en de periode dient de controlerende in de ochtend of in de avond te worden uitgevoerd, zoals hieronder aangegeven:
- In de kraamperiode: ochtend
 - Buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur <10° Celsius: avond
 - Buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur >10° Celsius: ochtend of avond
- De kraamperiode loopt globaal van 15 mei tot en met 15 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controlerende dient door een deskundige te worden bepaald.
16. Maximaal twee dagen voorafgaande aan de werkzaamheden dienen de maatregelen welke genomen zijn ten behoeve van het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zoals genoemd in voorschrift 12, gecontroleerd te worden door een deskundige. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan extra maatregelen genomen te worden om het gebouw ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende blijkt dat er geen soorten meer aanwezig zijn.
17. Van deze controlerendes dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
- a. Datum, tijdstip en locatie van controlerende(s);
 - b. Aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - c. Namen van de betrokken deskundigen;
 - d. Klimatologische omstandigheden.
- De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
18. In Tripolis 100 dienen permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te worden gerealiseerd achter de gevelbeplating. De nieuwe permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te worden aangelegd conform hetgeen beschreven op pagina's 26-28 van het door u bij de aanvraag aangeleverde Activiteitenplan van 12 april 2022, welke zijn weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.
19. De nieuwe permanente verblijfplaatsen achter de gevelbeplating van Tripolis 100, 200 en 300 dienen te voldoen aan de eisen zoals beschreven op pagina's 33-34 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis 2017, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.

Geldigheid

De ontheffing geldt voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.

Overwegingen

Inhoudsopgave

- A. Onderwerp aanvraag**
- B. Wettelijk kader**
- C. Inhoudelijke beoordeling aanvraag**
- D. Slotoverwegingen**
- E. Procedure en samenhangende besluiten**
- F. Kennisgeving**

A. Onderwerp aanvraag

Tripolis betreft een kantorencomplex aan de Zuidas te Amsterdam tussen de A10 en het Olympisch Stadion. Aan de westzijde liggen de Sporthallen Zuid en het Frans Ottenstadion, langs de oostzijde loopt de Amstelveenseweg. Het kantorencomplex bestaat uit drie

afzonderlijke delen van 4 tot 7 bouwlagen hoog met een vergelijkbare architectuur; het Burgerweeshuispad 100, 200 en 300. De drie kantoren worden Tripolis 100, 200 en 300 genoemd. Te midden van de drie gebouwen ligt een plein met parkeergelegenheid. Onder het plein bevindt zich een parkeergarage. Alle drie de panden worden gerenoveerd. De renovatie van Tripolis 200 en 300 is reeds in een vergevorderd stadium.

Maxima Propco VI B.V. is voornemens om Tripolis 100 te herontwikkelen voor woningbouw. De start van de renovatie van Tripolis 100 zal starten wanneer de werkzaamheden aan Tripolis 200 en 300 zijn afgerond. Bijlage 1 bij dit besluit geeft de locatie van het kantorencomplex weer, met daarbij ook een schematische tekening van de toekomstige situatie. De gevels van Tripolis 100 worden gestript en na afronding van de renovatie worden de gevels met een vergelijkbare constructie weer teruggebracht.

Uit onderzoek is gebleken dat Tripolis 100 een functie heeft als zomerverblijfplaats voor een kleine kolonie gewone dwergvleermuizen van 7 à 10 dieren. Er zijn tevens vier (paar)territoria vastgesteld. De verblijfplaats bevindt zich in een niet aangelicht geveldeel boven de entree van het gebouw, wat door defecte verlichting en enkele hoge bomen donker was. Door de werkzaamheden gaat deze verblijfplaats verloren. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport "Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Tripolis 100, te Amsterdam" van 12 april 2022, en de door u aangeleverde aanvullende informatie van 29 augustus 2022 en 4 november 2022. Met de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, door de verblijfplaats voorafgaande ongeschikt te maken en te voorzien in tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen.

Echter, ondanks alle maatregelen kunt u niet voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden. Om die reden wordt voor bovenstaande werkzaamheden ontheffing gevraagd van de Wnb.

B. Wettelijk kader

Soorten van de Habitatrichtlijn

De gewone dwergvleermuis is opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn, dieren- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Op grond van artikel 3.5 van de Wnb is het onder meer verboden in het wildlevende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn in hun natuurlijk verspreidingsgebied:

- opzettelijk te doden of te vangen (artikel 3.5, lid 1);
- opzettelijk te verstoren (artikel 3.5, lid 2);
- opzettelijk eieren te vernielen of te rapen (artikel 3.5, lid 3);
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen (artikel 3.5, lid 4).

Op grond van artikel 3.8 van de Wnb kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van verboden als bedoeld in artikel 3.5 of artikel 3.6, tweede lid, ten aanzien van dieren van daarbij aangewezen soorten, dan wel ten aanzien van de voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren van daarbij aangewezen soorten. Een ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat, dat er niet bij of krachtens enig ander artikel van deze wet vrijstelling is of kan worden verleend, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan, en zij nodig is op grond van een in de wet genoemd belang. Te weten:

- in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- 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;
- voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
- om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal

van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Tot voortplantings- of rustplaatsen als bedoeld in artikel 3.5, lid 4 van de Wnb worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Essentiële migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of rustplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld hollen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau hieronder.

C. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

Andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden, omdat sprake is van een herontwikkeling van een bestaand kantorencomplex bestaande uit drie gebouwen, waarbij het plangebied één van deze gebouwen betreft. Transformatie, opwaardering en verduurzaming en aanvulling door nieuwbouw wordt volgens u gezien als de meest geschikte, doelmatige en snelste optie om tot behoud van functie van de panden over te kunnen gaan. Het ontwikkelen van nieuwbouw op een alternatieve locatie is dan ook geen bevredigende oplossing voor u.

Het niet renoveren van Tripolis 100 is volgens u geen bevredigend alternatief omdat de indeling en technische mogelijkheden van Tripolis 100 niet voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen en eisen ten aanzien van woningbouw. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is er naar uw mening geen andere bevredigende oplossing. Daarnaast is helemaal niets doen volgens u ook niet ideaal voor de vleermuizen, omdat Tripolis 100 in de huidige situatie maar beperkt geschikt is. De aangetroffen kolonie zit onder de verticale houten strippen op de enige gevel die niet wordt aangelicht. Tripolis 100 is een veelhoekig gebouw, er kunnen zo'n 10 gevels worden onderscheiden. In de nieuwe situatie neemt het aanbod aan geschikte verblijfplaatsen onder de verticale strippen volgens u sterk toe omdat er meerdere donkere gevels (buiten de invloed van straatverlichting) zijn. Ook de variatie in verblijfplaatsen neemt volgens u toe, wat gunstig is voor de functie voor vleermuizen. Daar de nieuwe situatie gunstiger voor vleermuizen is dan de huidige situatie is de werkzaamheden niet uitvoeren naar uw mening een ongunstiger alternatief voor vleermuizen in het algemeen.

Het uitsluitend binnen renoveren waarbij de buitengevels en daarmee de bestaande verblijfplaats behouden blijft is volgens u ook geen bevredigend alternatief. U geeft aan dat Tripolis 100 deel is van het gemeentelijk monument Tripolis, dat verder bestaat uit de gebouwen Tripolis 200 en Tripolis 300. Een belangrijke aanleiding voor de aanwijzing van gebouwencomplex Tripolis als gemeentelijk monument is de relatie tussen de drie gebouwen onderling geweest, maar daarnaast ook de samenhang met het naastgelegen Burgerweeshuis, wat een Rijksmonument is. Vanuit dit oogpunt is het volgens u van belang dat, na de gebouwen Tripolis 200 en 300, ook Tripolis 100 wordt gerenoveerd in een vergelijkbare staat, om zo de relatie tussen de gebouwen onderling te herstellen en de samenhang met het Burgerweeshuis te behouden. Daarnaast hebben de gevels in de huidige situatie aluminium kozijnen en graniet onder de ramen. In de nieuwe situatie komen er ook aluminium kozijnen maar bestaat de gevelbekleding verder volledig uit hout. U geeft aan dat er met de renovatie van de gevels zodoende ook voor vleermuizen geschikte ruimten achter de houten panelen onder de ramen komen. Dit draagt volgens u bij aan het verhogen van het aanbod en de variatie aan verblijfplekken. Bij uitsluitend van binnen renoveren is dit niet aan de orde. Het uitsluitend van binnen renoveren is daarmee naar uw oordeel een ongunstiger alternatief.

Door de gefaseerde wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Een andere planning is derhalve niet als een andere bevredigende oplossing beoordeeld.

Met het bovenstaande heeft u naar uw oordeel onderbouwd dat er geen andere bevredigende oplossing is voor de geplande werkzaamheden. Wij stemmen in met de door u gegeven onderbouwing van de afwezigheid van andere bevredigende oplossingen.

Belang van de ingreep

U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het 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.

U beschrijft dat het project Tripolis voorziet in de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw genaamd het Venster, de herontwikkeling van twee bestaande kantoorgebouwen Tripolis 200 en 300 en de realisatie van huurwoningen in Tripolis 100. Het project is gelegen in het gebied 'Verdi' en u benoemt dat het mede invulling geeft aan de beoogde ontwikkeling van dat gebied zoals uitgewerkt in de 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau Verdi Zuidas' (Antea Group, 24 januari 2019), de 'Projectnota Verdi' (Gemeente Amsterdam, concept februari 2019) en de 'Investeringsnota Deelplan 1, Verdi' (Gemeente Amsterdam, concept februari 2019). Toevoeging van functies zoals kantoor, (basis)voorzieningen en na 2022 ook een woonprogramma moeten volgens u zorgen voor meer levendigheid in het gebied, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de sociale veiligheid. U stelt dat het project Tripolis invulling geeft aan het kantoorprogramma en faciliteert in de toevoeging van woningen in het gebied. Het nieuwe kantoorgebouw het Venster zal als geluidwerende voorziening fungeren waarmee het verbeterde geluidklimaat het mogelijk om niet alleen Tripolis 100 in 2023-2024 te transformeren tot 124 sociale huurwoningen (met een commerciële ruimte op de begane grond), maar ook op de daarnaast gelegen plots de realisatie van een woonprogramma kan komen.

Verder geldt volgens u dat het project de belangen dient zoals die voortvloeien uit de huidige 'Geactualiseerde Kantorenstrategie' (Gemeente Amsterdam, 6 december 2017) en het toekomstige 'Kantorenplan 2019-2026' (Gemeente Amsterdam, concept 19 maart 2019). Een van die belangen is het aantrekkelijk houden van het vestigingsklimaat van Amsterdam door nieuwe kantoorruimtes te realiseren in een kantorenmarkt waarin sprake is van krapte. Hiermee is volgens u ook de bevordering van de economische ontwikkeling van (de regio) Amsterdam gediend. Een ander belang waaraan het project bijdraagt is dat van de verbetering van de lokale luchtkwaliteit. U geeft aan dat via het project namelijk invulling wordt gegeven aan het doel om kantoorontwikkelingen mogelijk te maken op plekken die goed bereikbaar zijn met het OV, zodat autogebruik wordt teruggedrongen, temeer nu het aantal bestaande parkeerplaatsen zal worden teruggebracht.

Tenslotte wordt het Venster op korte afstand van de toekomstige toerit s108 noord naar de autosnelweg A10 Zuid gerealiseerd. De nieuwe toerit s108 noord is onderdeel van het project Zuidasdok. Voorwaarde voor Rijkswaterstaat om in te stemmen met realisatie van het Venster op korte afstand van de toerit 108 noord is dat de bouw van het Venster voorafgaand aan de ingebruikname van de toerit s108 noord dient plaats te vinden. Om aan deze voorwaarde van Rijkswaterstaat te kunnen voldoen is de bouw van het Venster gestart in Q1/2020.

Uit het voorgaande blijkt volgens u dat met de ontwikkeling van het project Tripolis, waar 'Tripolis 100' deel van uitmaakt, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van een reden van sociale en economische aard. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het voornoemde belang voldoende onderbouwd is.

Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is in Nederland en in de provincie Noord-Holland een algemeen voorkomende vleermuissoort. De soort wordt vrijwel overal aangetroffen. Ook in de stedelijke omgeving is dit de meest algemene soort². De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is onbekend, waarbij zowel de populatie, het leefgebied en toekomstperspectief als onbekend zijn beoordeeld en het verspreidingsgebied als gunstig³.

Uit onderzoek is gebleken dat Tripolis 100 een functie heeft als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen. In de huidige situatie van Tripolis 100 bieden de gevelplaten vleermuizen ruimte om achter te kruipen. Door de werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Tripolis 100, te Amsterdam' van 12

² <https://www.vleermuizenindestad.nl/gewone-dwergvleermuis>

³ <https://www.natura2000.nl/nieuws/vogel-en-habitatrichtlijnrapportage-2019>

april 2022 en de door u aangeleverde aanvullende informatie van 29 augustus 2022 en 4 november 2022.

In 2019 zijn rondom Tripolis al vier vleermuiskasten geplaatst die kunnen fungeren als alternatieve zomer- en paarverblijfplaatsen. Deze vleermuiskasten zijn niet vereist op basis van een eerder aan u afgegeven Wnb-ontheffing. Tripolis 100 is het eerste pand waar een ontheffing op basis van de Wnb voor benodigd is. In de nieuwe situatie komt op Tripolis 100 verspreid over het pand opnieuw gevelbeplating met daarachter ruimte voor vleermuizen. Deze beplating is gemaakt van western red cedarhout (*Thuja plicata*). De houtsoort is volgens u voldoende ruw voor vleermuizen om zich aan vast te grijpen en erachter te kruipen. Dit biedt volgens u voldoende ruimte voor nieuwe verblijfplaatsen, waardoor er in de toekomst sprake is van een overmaat aan nieuwe alternatieve verblijfplaatsen. U geeft aan dat de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige verbetert. Er komen meer geschikte verblijfplaatsen, omdat er meerdere donkere gevels zullen ontstaan, met daarbij ook meer variatie in de ruimtes die door vleermuizen kunnen worden gebruikt.

Verder is de renovatie van de drie Tripolis-panden gefaseerd. U geeft aan dat Tripolis 200 en 300 op 30 november 2022 zullen worden opgeleverd. De opbouw van Tripolis 200 en 300 is vergelijkbaar aan Tripolis 100, wat betekent dat ook daar gevelbeplating is aangebracht waarachter ruimte voor vleermuizen is. U stelt dat de opbouw van de gevels van Tripolis 200 en 300 op verschillende plekken verspreid rond het pand voldoende ruimte biedt voor vleermuizen om zo achter de gevelbeplating te verblijven en verplaatsen. Dit zorgt voor een overmaat aan alternatieve verblijfsmogelijkheden in Tripolis 200 en 300 gedurende de werkzaamheden aan Tripolis 100.

Bij de aanvang van de werkzaamheden aan Tripolis 100 zijn de geschikte verblijfplaatsen bij Tripolis 200 en 300 voor 80% van de potentiële verblijfplaatsen al minimaal zes maanden beschikbaar. De panden Tripolis 200 en 300 kunnen dus, met inachtneming van de vereiste gewenningsperioden, vanaf de aanvang van de werkzaamheden aan Tripolis 100 al fungeren als nieuwe permanente verblijfplaatsen.

Van verstoring van potentiële verblijfplaatsen in Tripolis 200 en 300 door werkzaamheden aan Tripolis 100 is volgens u geen sprake. Er wordt niet geheid, en het werk betreft alleen het vervangen van de gevels en een inpandige verbouwing. Tripolis 200 en 300 zijn al (deels) in gebruik en hebben huurders. De bouwverlichting die wordt gebruikt zal uitsluitend Tripolis 100 verlichten, om verstoring van huurders (en daarmee ook potentiële verblijfplaatsen bij 200 en 300) te voorkomen. Verlichting bij de panden 100, 200 en 300 zal in het kader van sociale veiligheid, in tegenstelling tot de eerdere situatie, uiteindelijk alleen nog bij de entrees en wandelroute zijn en wordt naar beneden gericht.

De oorspronkelijke verblijfplaats maakt u tussen 1 april en 31 juli ongeschikt, wat buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis is. Dit doet u niet volgens traditionele methoden zoals exclusion flaps, omdat de constructie van de gevels daar geen mogelijkheid toe biedt. Daarom kiest u ervoor om aangrenzende gevelplaten gefaseerd, verspreid over meerdere dagen te verwijderen om zo te stimuleren dat vleermuizen uit eigen beweging vertrekken. Voorafgaand aan het verwijderen van beplating van de oorspronkelijke verblijfplaats controleert u met een batdetector of de dieren vertrokken zijn. In bijlage 2 bij dit besluit staat uw toelichting op de gekozen werkwijze.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. Gelet op de constructie van het pand zijn wij met u van mening dat het ongeschikt maken van de verblijfplaats in deze specifieke casus via een van standaard afwijkende methode plaats zal vinden. Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door u voorgestelde maatregelen en de aanvullende voorschriften wordt voorkomen dat de werkzaamheden afbreuk doen aan het streven de populaties van de soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Zorgplicht

Voor de soort waarvoor wij u ontheffing verlenen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorschriften. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de

Wnb, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is nadelige gevolgen voor deze soorten te voorkomen.

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 wordt gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

D. Slotoverwegingen

Wij wijzen u erop dat als u werkzaamheden inclusief de mitigatie en compensatie niet conform de aanvraag uitvoert, zonder daarvoor een ontheffing of goedkeuring te hebben verkregen, u mogelijk in overtreding bent van de Wnb. Wij kunnen dan door middel van de oplegging van een last onder dwangsom dan wel door middel van bestuursdwang de met de wet strijdige 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 Wnb bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

Verloop termijn ontheffing

Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vijf maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.

E. Procedure en samenhangende besluiten

De voorbereiding van deze ontheffing heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in de Wnb en de daarvoor relevante artikelen van de Algemene wet bestuursrecht. Wij wijzen u erop dat uw aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarvoor mogelijk ook op grond van andere wet- en regelgeving een besluit nodig is. Tevens kunnen er overige belemmeringen zijn in het kader van ruimtelijke belangen.

F. Kennisgeving

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

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de [REDACTED] via 088-102 13 78 of [REDACTED]@odnhn.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde st [REDACTED] d-Holland,
namens dezen,

[REDACTED]
Afdelingsmanager Regulering Leefomgeving
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Bijlagen:

- 1 - Plangebied en toekomstige situatie
- 2 - Werkwijze ongeschikt maken vleermuisverblijfplaats
- 3 - Opbouw gevels nieuwe potentiële alternatieve verblijfplaatsen

Kopie aan:

- Afdeling Toezicht & Handhaving OD NHN
- Bureau Waardenburg

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.

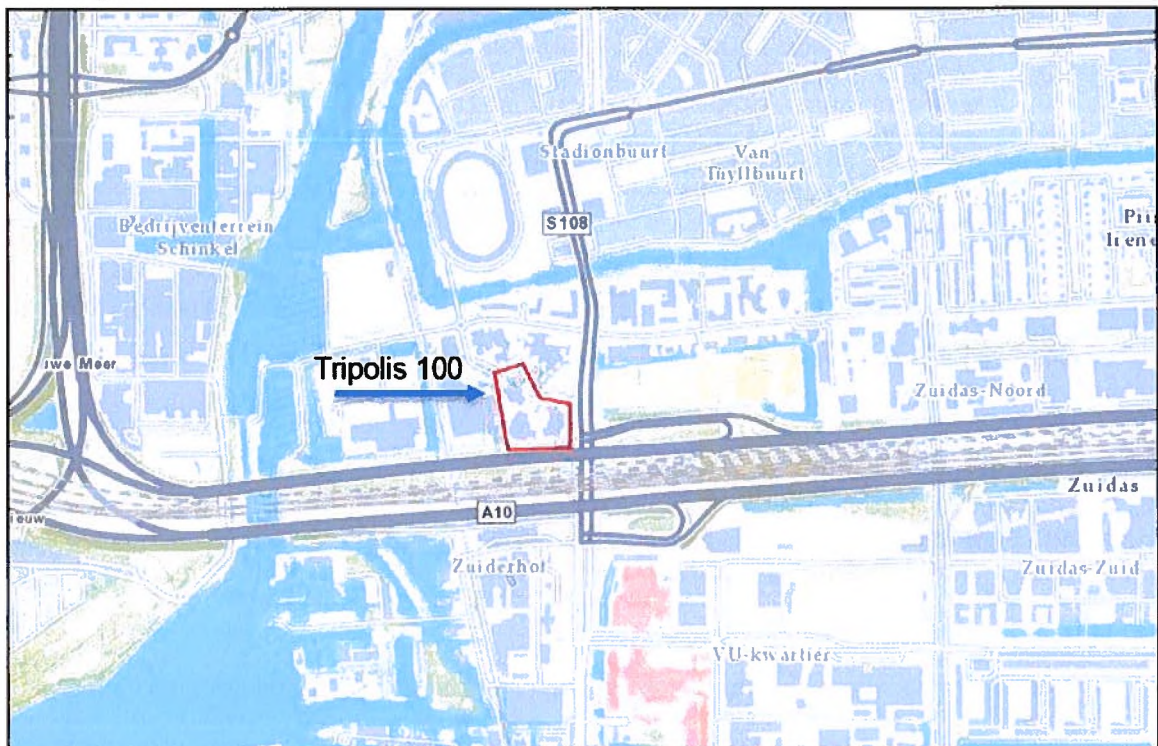
U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

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.

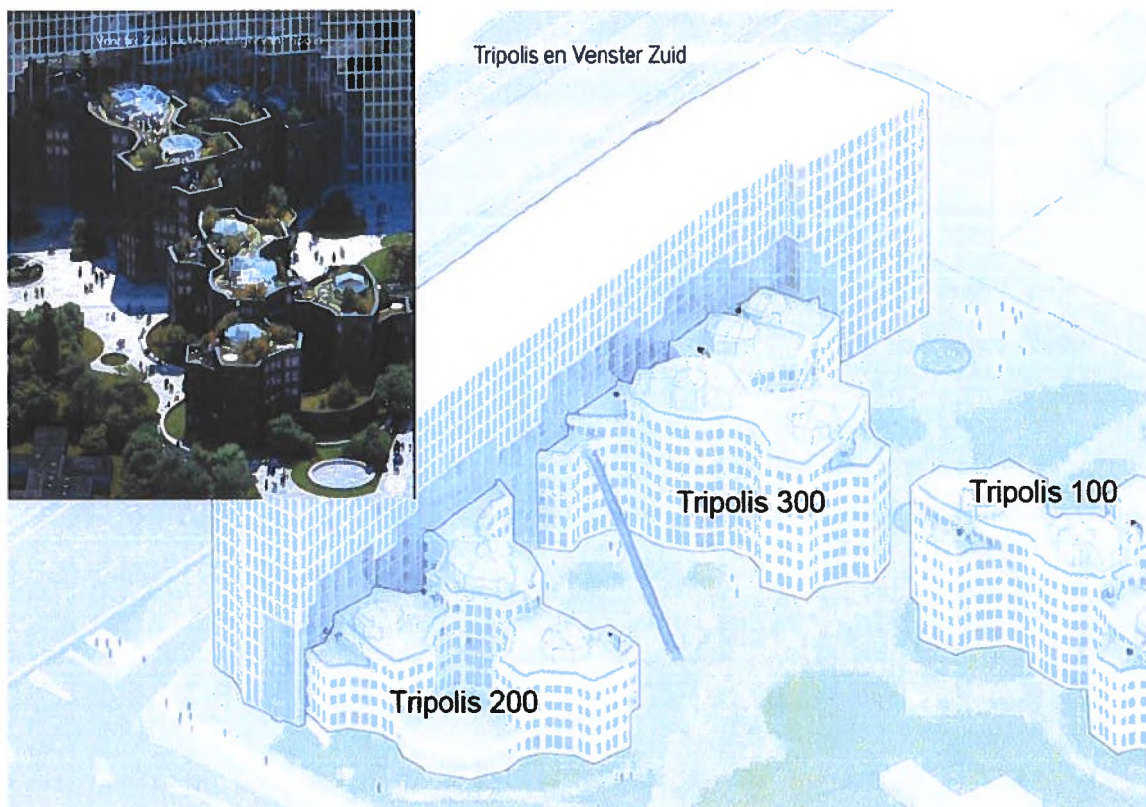
Bijlage 1 – Plangebied en toekomstige situatie

a. Plangebied



N.B. Het kantorencomplex Tripolis is rood omkaderd. Tripolis 100 (waar deze ontheffing betrekking op heeft) is het noordelijkst gelegen gebouw.

b. Toekomstige situatie



Bijlage 2 – Werkwijze ongeschikt maken vleermuisverblijfplaats

- De in 2019 aangetroffen verblijfplaats zat achter een verticale houten paneel hoog op de gevel boven de entree van Tripolis 100. Het vooraf ongeschikt maken van de plek is niet haalbaar zonder de plek zelf te verwijderen.
- Door gefaseerd te strippen worden de dieren gestimuleerd om op eigen beweging te vertrekken. Hierbij worden eerst de aanpalende gevels gestript, de gevel boven de entree wordt minimaal een dag na de naastgelegen gevel gestript. Alvorens de gevel boven de entree te strippen wordt de avond ervoor door een vleermuisdeskundige (met batdetector) gecontroleerd of de verblijfplaats nog in gebruik is. Indien de verblijfplaats nog gebruikt wordt zal ook de gevel boven de entree gefaseerd worden gestript door eerst de onderste helft te strippen en minimaal een dag later, na wederom een avondcontrole, de bovenste helft waar de verblijfplaats is aangetroffen.
- Het strippen van de gevel boven de entree van Tripolis 100 gebeurt onder begeleiding van een vleermuisdeskundige (met ervaring in het vangen en verplaatsen van dieren). De vleermuisdeskundige overlegt vooraf met de uitvoerder de bovenstaanden werkvolgorde, zodanig dat dieren de gelegenheid hebben in de dagen voorafgaande aan het werk de betreffende gevel te verlaten.

Bijlage 3 – Opbouw gevels nieuwe potentiële alternatieve verblijfplaatsen

3.4 Potenties gevels Tripolis 200 en 300

Op 5 april 2022 is het projectgebied bezocht en zijn de inmiddels gerealiseerde nieuwe gevels van Tripolis 200 en Tripolis 300 bekeken en beoordeeld op hun potenties als verblijfplaats voor vleermuizen (Foto 1). De nieuwe gevels van Tripolis 100 zullen op dezelfde wijze worden uitgevoerd. Het aanlichten van de gevels met

schijnwerpers wordt in de nieuwe situatie niet meer toegepast wat gunstiger is voor vleermuizen.

In de huidige situatie van Tripolis 100 bieden de gevelplaten vleermuizen ruimte om achter te kruipen. Omdat de opbouw in de nieuwe situatie vergelijkbaar is zullen de nieuwe gevels vleermuizen vergelijkbare mogelijkheden achter de gevelplanken bieden, mits deze ruimte ook toegankelijk is voor de dieren. Uit de inspectie van Tripolis 200 en 300 is gebleken dat:

1. De gevels zijn voorzien van ruwhouten planken die in verband met de ventilatie zwevend zijn aangebracht. Hierdoor is er achter alle planken een ruimte die voldoende is voor meerdere vleermuizen (foto 2, 4, 5).
2. De bovenkant van de gevel is afgewerkt met een daklijst waarachter eveneens een ruimte is voldoende voor individuele vleermuizen (zomer- en paarverblijven mannetjes gewone dwergvleermuis; foto 3).
3. Tussen de buitenste planken onder het raam en de verticale houten gevellijst is voldoende ruimte voor een gewone dwergvleermuis om achter de plaat te kruipen (foto 6).
4. De isolatie achter de planken onder het raam is aan de onderzijde afgedekt met een rooster. Tussen dit rooster en het doek achter de regengoot zijn openingen waardoor vleermuizen achter de planken kunnen kruipen (foto 7).



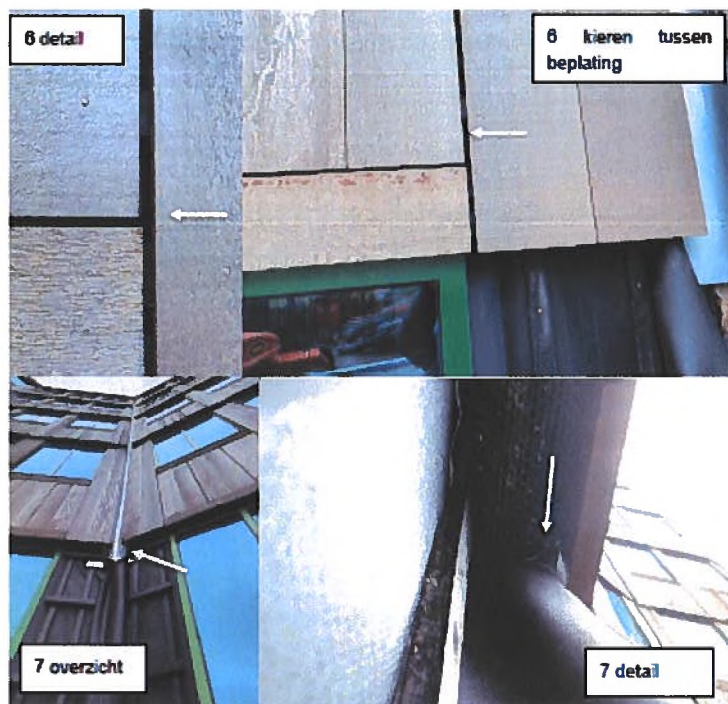
Figuur 3.7 Huidige situatie Tripolis 300 met Venster Zuid op de achtergrond.

De nieuwe gevels bieden weer **vele** plekken met ruimte waar gewone dwergvleermuizen kunnen verblijven. De ruimte onder de ramen is geïsoleerd en via

de rand toegankelijk voor vleermuizen. De ruimte achter de verticale gevelijsten is niet geïsoleerd. Daar beide typen ruimte toegankelijk zijn bieden de nieuwe gevels meer variatie en daarmee mogelijk meer functionaliteit voor vleermuizen dan in de oude situatie.



Figuur 3.6 De houten gevelijsten zijn zwevend aangebracht waardoor er achter de planken ruimte is waar vleermuizen gebruik van kunnen maken.



Figuur 3.0 De ruimte achter houten gevelijsten is op meerdere plekken toegankelijk voor gewone dwergvleermuts.