

Kwinfra B.V.
T.a.v. ■■■■■
Smaragdweg 3
1812 RJ ALKMAAR

VERZONDEN 23 JUNI 2026

Zaaknummer : OMG-079045/Z26-0817621
Behandelaar : ■■■■■
DSO-nummer : 2026032602006
Betreft : Besluit flora- en fauna-activiteit voor Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam
Locatie : Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam, gemeente Zaanstad
Vergunninghouder : Kantoortoren Zaanstad V.O.F.

Geachte ■■■■■,

Op 26 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Kantoortoren Zaanstad V.O.F. ontvangen voor het project 'Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-079045/Z26-0817621. Het project betreft de sloop van een kantoorpand voor de realisatie van een woontoren met 209 appartementen. De locatie van deze ontwikkeling betreft Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam, 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 Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan Kantoortoren Zaanstad V.O.F. de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Dit doen wij op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Ob¹. Het betreft een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow. Het gaat om betreft de sloop van een kantoorpand voor de realisatie van een woontoren met 209 appartementen op Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam.

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en beschermde soorten:

- het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone 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 (artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Bal).

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

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 het moment en de methode voor het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 31 december 2033.

Publicatie

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

Leges

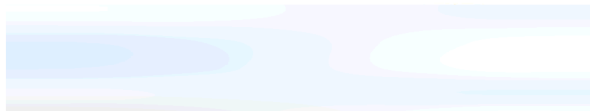
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. U heeft hiervoor in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens ontvangen. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) via postbus@odnhn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-079045/Z26-0817621) te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



Teamleider Regulering Leefomgeving, team natuur – hout, flora en fauna
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-079045
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-079045
 - Bijlage 3: Plangebied en huidige verblijfplaats
 - Bijlage 4: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 5: Locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen
- Kopie aan:
- Kantoortoren Zaanstad V.O.F.
 - Toezicht en handhaving OD NHN

Rechtsbescherming

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

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

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

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

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

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

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-079045

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 beschreven schadelijke handelingen verleend.
2. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders is aangegeven.
3. Onder werkzaamheden wordt verstaan: alle handelingen die het projectgebied aantasten. Dit is inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient direct contact op te nemen met Omgevingsdienst Noord-Holland Noord indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde soorten in de aanvraag worden aangetroffen of andere handelingen of werkzaamheden dan bedoeld in voorschriften 1 en 2 noodzakelijk zijn.
5. Indien de mitigerende/compenserende maatregelen niet worden toegepast zoals in dit besluit is weergegeven en/of als de vergunninghouder voornemens is om de werkzaamheden of de planning van de werkzaamheden niet conform de aanvraag uit te voeren, dient contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts-)personen. De vergunninghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde omgevingsvergunning mag langs elektronische weg, leesbaar worden getoond.
8. De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige² op het gebied van de soorten waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen waarin de in de omgevingsvergunning genoemde voorschriften zijn opgenomen. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Meldingsplicht

10. De vergunninghouder dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden de start van de werkzaamheden te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). De melding dient plaats te vinden via het digitale meldformulier 'Formulier start ruimtelijke ingreep' op de website van de OD NHN. Met de melding dient u ook het ecologisch werkprotocol mee te sturen.

Specifieke voorschriften

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, op de locatie zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van exclusion flaps en vulmiddelen zoals weringsborstels, vultschuim of rondschuim. Bij het gebruik maken van vulmiddelen dient voorkomen te worden dat vleermuizen de achterliggende ruimtes niet meer kunnen verlaten. 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 soorten zich elders binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vestigen.
12. Bij het ongeschikt maken mogen geen opschuimende, zelf-expanderende en/of uithardende (vul)schuimmiddelen (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 het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.
13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de soorten voor de functie van de betreffende verblijfplaats, zijnde de:
 - winterrustperiode: 1 november tot 1 april; en

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

- paarperiode: 1 augustus tot en met 15 oktober.

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 controlerende dient plaats te vinden door een ecologisch 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 ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift³

16. Van de controlerende(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 controlerende(s);
- aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
- namen van de betrokken deskundigen;
- klimatologische omstandigheden.

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 controlerende nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient herhaald te worden. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende 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 controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

19. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit dienen minimaal vier vleermuiskasten gerealiseerd te worden ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal drie maanden tijdens het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden.

21. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige op hun functionaliteit gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden, waarin in ieder geval de datum en eventuele gebreken worden opgenomen. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord.

22. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen 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.

24. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis dienen vier inbouwkasten gerealiseerd te worden, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit.

³ <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>

25. 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 2024⁴, van BIJ12. 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.

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

Vogels

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

Zorgplicht

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

Melden ongewoon voorval

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

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

Ook dient u een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Bal te melden. Dit geldt als er tijdens het uitvoeren van de flora- en fauna-activiteit(en) een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. Bijv. een brand of een ongeluk. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op telefoonnummer 088-102 1300 (24/7 bereikbaar).

⁴ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-079045

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 26 maart 2026 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project op Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

De initiatiefnemer is voornemens het grotendeels leegstaande Saendenborch-gebouw aan de Stationsstraat en de Rustenburg te Zaandam te slopen voor de realisatie van nieuwbouw. Deze nieuwbouw, in de vorm van een woontoren, zal bestaan uit 209 appartementen, waarvan 30% sociale huur en 70% vrije sector huur. De woontoren wordt circa 70 meter hoog. In het bestaande kantoorpand is een zomer-paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze gaat verloren door de werkzaamheden.

B. Wettelijk kader

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

Bevoegd gezag

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

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. 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 Omgevingsloket (kenmerk 20260326 02006), van 26 maart 2026;
- "Quickscan flora en fauna Saendenborch te Zaandam", van 7 januari 2025;
- "Nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw & huismus Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam", van 20 oktober 2025;
- "Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Stationsstraat 79-71 en Rustenburg 131-119 te Zaandam", van 17 maart 2026;
- "Saendenborch Zaandam Studie Behoud bestaand/ Sloop & Nieuwbouw Stuurgroep 25-09-2024", van 25 september 2024; "Saendenborch – Participatieavond Stationsstraat/ Herengracht", van 2 december 2025;

- "Participatie Saendenborch: Van voormalig kantoorgebouw tot woninglocatie", ontvangen op 26 maart 2026;
- "Nieuwsbrief Saendenborch" van november 2025.

Wij kunnen de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden: er bestaat geen andere bevredigende oplossing, er is een geldig wettelijk belang en de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort en de activiteit doet geen afbreuk aan het streven de populaties van de betrokken soort in zijn natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Hierna vindt u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

De werkzaamheden zien toe op de sloop van een grotendeels leegstaand kantoorpand ten behoeve van nieuwbouw als woningfunctie. Het gebruikte deel wordt momenteel gebruikt voor tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, maar dat contract loopt eind 2026 af. De invulling voor deze locatie komt te vervallen en is daarom locatie specifiek. Een andere locatie is daarom niet van toepassing.

Het pand ombouwen voor de realisatie van woningen is ook geen goede optie. Het bestaand casco biedt vrijwel geen mogelijkheden om schachten en installaties door de vloeren en wanden te laten lopen. Het realiseren van woningen is daardoor complex tot niet mogelijk. Daarnaast biedt de bestaande constructie geen mogelijkheden om extra woonlagen toe te voegen, waardoor er bij het omvormen van het bestaande pand minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Het behouden van het pand betekent echter dat er minder woningen kunnen worden gerealiseerd en daardoor minder toekomt aan de woningbehoefte en aan de wens om die binnenstedelijk te realiseren⁵. Daarnaast zal bij het omvormen van het kantoorpand naar woningen de spouw geïsoleerd moeten worden, waarbij de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis alsnog verloren zal zijn. Om deze redenen is het ombouwen van het kantoorpand naar woningen geen gunstiger alternatief.

Een betere alternatieve planning met minder effecten op de gewone dwergvleermuis is ook niet mogelijk. De huidige verblijfplaats wordt buiten de kwetsbare periodes van deze soort ongeschikt gemaakt. Op 28 juli 2025 zijn de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd, waardoor er voldoende tijd is geweest voor de gewone dwergvleermuis om aan de tijdelijke alternatieven te wennen. Daarnaast blijven de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen minimaal één actief seizoen gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen hangen, waardoor er ook voldoende tijd is voor de gewone dwergvleermuis om aan de permanente alternatieven te wennen. Een betere alternatieve planning is daarom niet mogelijk.

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 de volgende in de wet genoemde belangen:

- 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.

In de gemeente Zaanstad is sprake van een groot woningtekort⁶. Het kwantitatieve woningtekort in de gemeente was 4,2% in 2021 ten opzichte van de woningvoorraad. Daarmee had Zaanstad, samen met Amstelland-Meerlanden, binnen Noord-Holland het grootste woningtekort na Amsterdam. Vanuit landelijk perspectief is het woningtekort in Zaanstad bovengemiddeld. Het tekort blijkt ook uit de grote vraag naar sociale huurwoningen en de lange inschrijfduur die nodig is om een woning te bemachtigen – voor starters ligt deze inmiddels boven de 11 jaar – en uit de forse prijsstijgingen in de koopsector in de periode 2019-2022. Tussen 2021 en 2035 worden er ongeveer tienduizend extra huishoudens verwacht in de gemeente Zaanstad en moet de woonvoorraad met circa 10.500 woningen toenemen om in de stijgende woningbehoefte te voorzien⁷.

⁵ Metselen aan het Zaanse Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2024

⁶ Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028, gemeente Zaanstad, te raadplegen via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719357>

⁷ De woningmarkt van Zaanstad, Analyse van WIMRA2021

De behoefte dient conform de woonvisie van gemeente Zaanstad vooral binnenstedelijk opgelost te worden. Bouwen in de hoogte biedt daarmee de ideale manier om veel woningen te realiseren in een dicht gebouwde stad. Opgemerkt wordt dat het binnenstedelijk toevoegen van woningen vooral gewenst is nabij openbaarvervoerknooppunten of door transformatie van verouderde bedrijventerreinen. Gezien de ligging van het plangebied naast station Zaandam, is dit een goede locatie om de beoogde verdichting te realiseren.

Met de voorgenomen werkzaamheden zullen 209 appartementen gerealiseerd worden, waardoor een bijdrage geleverd zal worden aan het terugdringen van het woningtekort. 30% van de appartementen zal voor sociale huur zijn, waardoor het ook aansluit op de eerdergenoemde vraag naar sociale huurwoningen. Het sluit ook aan op de gemeentelijke kaders voor woningbouw uit de woonvisie van de gemeente Zaandam, waarbij binnen projecten voldoende sociale huur en middeldure huur gerealiseerd moet worden.

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 jagen⁸. 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 onbekend⁹. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria en als niet bedreigd (least concern) op basis van de IUCN-criteria¹⁰. Over de periode van 2015 tot 2024 is er een matige toename in het populatieaantal¹¹. Uit de gegevens in de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat de gewone dwergvleermuis algemeen voorkomt in Zaandam. Binnen het plangebied is één zomer-paarverblijf van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze gaat verloren door de werkzaamheden.

De huidige verblijfplaats zal buiten de kwetsbare periodes ongeschikt gemaakt worden met behulp van exclusion flaps en vulmiddelen. Als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zijn op 28 juli 2025 vier vleermuiskasten gerealiseerd op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen zullen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit vier inbouwkasten gerealiseerd worden.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. Dit betreffen de voorschriften 16 en 21. Voorschrift 16 richt zich op de verslaglegging van de controlerondes na het ongeschikt maken, zodat achteraf nog gecontroleerd kan worden of volgens de voorschriften gehandeld is. Voorschrift 21 beschrijft een jaarlijkse controle van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, zodat deze functioneel blijven gedurende de werkzaamheden en de gewenningsperiode achteraf.

Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de gewone dwergvleermuis.

Cumulatieve effecten

Bij de beoordeling van de activiteit nemen wij mee of de activiteit in combinatie met andere vergunde nog niet gerealiseerde activiteiten negatief is voor de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Er zijn geen vergunde nog niet gerealiseerd projecten in de omgeving van het plangebied. Cumulatieve effecten kunnen daarom uitgesloten 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 in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

⁸ Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

⁹ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

¹⁰ [REDACTED], 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹¹ Trend van vleermuizen, 1986-2024, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

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.

D. Procedure

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

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 26 maart 2026. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 27 maart 2026 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Participatie

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

Vanaf 22 juni 2022 zijn omwonenden en belanghebbenden op verschillende momenten geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Zo zijn nieuwsbrieven, een website, een persbericht en een social media bericht geplaatst met informatie over de ontwikkeling en een uitnodiging voor de inloopbijeenkomsten op 4 en 7 juli 2022. Daarnaast is een speciaal e-mailadres geopend voor vragen en reacties. Bij de inloopbijeenkomsten waren vertegenwoordigers van verschillende betrokken partijen aanwezig om vragen te beantwoorden, waren informatiepanelen aanwezig met informatie over de plannen en konden bezoekers een reactiekaartje invullen waar ze onder andere op aan konden geven welke voorzieningen in de buurt gewenst zijn. Ook zijn er nog inloopbijeenkomsten geweest op 8 juli en 2 december 2025.

Over het algemeen waren de reacties op de verschillende participatievormen volgens u positief en vindt de buurt het fijn dat de locatie een nieuwe functie krijgt. Wel waren er zorgen over onder andere de parkeersituatie en de hoogte van de nieuwbouw.

Aanvullende informatie

Op 19 mei 2025 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

Ontvankelijkheid aanvraag

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

Verlengen procedure

Op 27 maart 2026 is de procedure verlengd met zes weken.

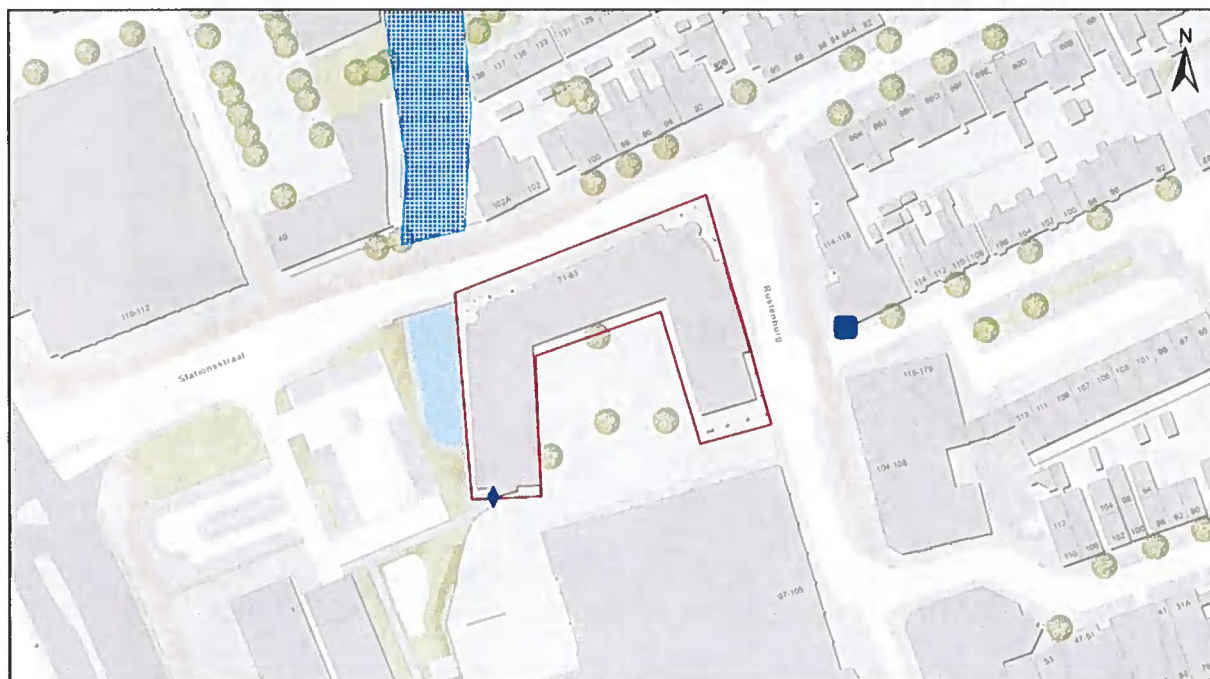
Verloop termijn omgevingsvergunning

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 en huidige verblijfplaats



Figuur 1: Weergave van het plangebied (rood omkaderd) en het zomer-paarverblijf van de gewone dwergvleermuis (blauwe ruit).

Bijlage 4: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Figuur 1: Locaties van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, gerealiseerd op 28 juli 2025 aan het pand ten zuiden van het plangebied aan de Rustenburg.

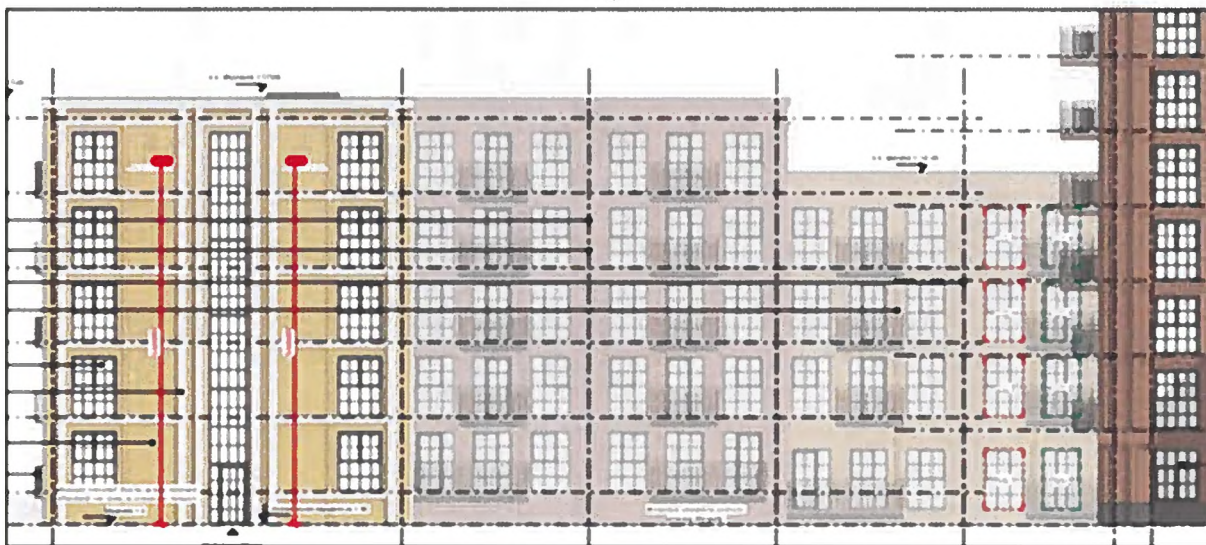
Bijlage 5: Locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen

West gevel



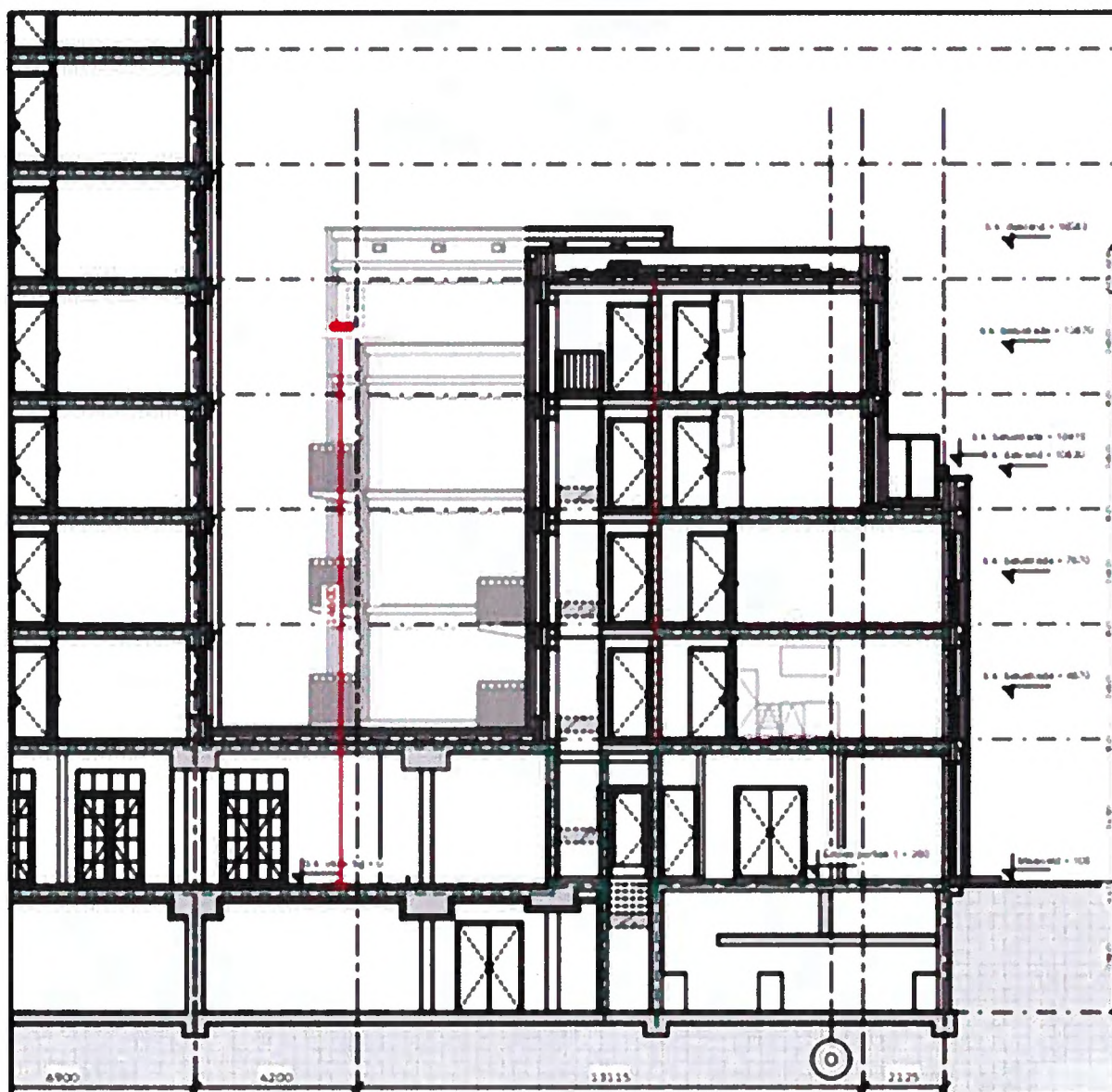
Figuur 1: Locaties van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis in de westgevel van de nieuwbouw (boven de rode streep).

Zuid gevel



Figuur 2: Locaties van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis in de zuidgevel van de nieuwbouw (boven de rode streep).

Noord gevel



Figuur 3: Locaties van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis in de noordgevel van de nieuwbouw (boven de rode streep).