

# Activiteitenplan Badhuisweg 1 te Zaandam

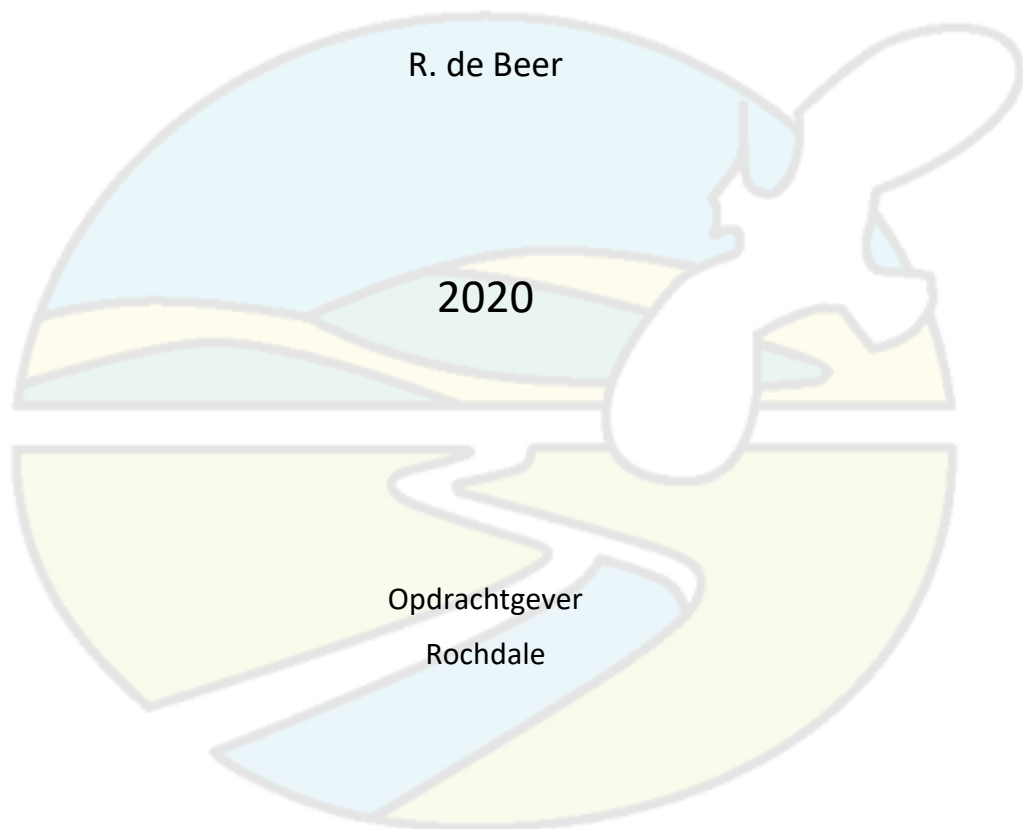
Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming





# Activiteitenplan Badhuisweg 1 te Zaandam

Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

G&G-rapport 2021-10

Versie	Datum
Versie	5 maart 2021



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

[www.vandergoesengroot.nl](http://www.vandergoesengroot.nl)

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Het plangebied en de gebouwen .....	6
1.3	Werkzaamheden.....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>2</b>	<b>Doel en belang van het project</b>	<b>8</b>
2.1	Doel.....	8
2.2	Achtergrond.....	8
2.3	Planspecifieke noodzaak.....	9
2.3.1	Verontreiniging.....	10
2.4	Duurzaamheid.....	10
2.5	Belang en natuurwetgeving.....	11
2.6	Alternatieven .....	11
2.6.1	Nul alternatief .....	11
<b>3</b>	<b>Beschermde soorten</b>	<b>13</b>
3.1	Vleermuizen.....	13
3.2	Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten.....	13
3.3	Belang van de bebouwing.....	13
3.3.1	Vleermuizen .....	13
<b>4</b>	<b>Werkzaamheden en mogelijke effecten</b>	<b>14</b>
4.1	Planning .....	14
4.2	Mogelijke effecten.....	15
4.2.1	Broedvogels.....	15
4.2.2	Vleermuizen .....	15
<b>5</b>	<b>Mitigerende en compenserende maatregelen</b>	<b>16</b>
5.1	Ecologische begeleiding.....	16
5.2	Aanpassen werkperiodes.....	17
5.3	Ongeschikt maken verblijven .....	17
5.4	Compensatie .....	18
5.4.1	Vleermuizen .....	18
5.5	Schade na te nemen maatregelen.....	20

5.5.1	Vleermuizen .....	20
5.5.2	Broedvogels .....	20
5.5.3	Gunstige staat van instandhouding .....	20
<b>6</b>	<b>Aanvraag ontheffing</b>	<b>23</b>
6.1	Alternatievenafweging .....	23
<b>7</b>	<b>Literatuur</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>25</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Er bestaan plannen om een kantoorgebouw aan de Badhuisweg 1 op het Zaaneiland, Zaandam, te slopen en op de locatie twee woongebouwen te bouwen.

Uit onderzoek (VAN DER VLIET, 2018, zie Bijlage 1) is gebleken dat een verblijfplaats van Ruige dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is. Dit onderzoek is ingezet op grond van een eerder uitgevoerde quickscan (VAN DER VLIET, 2017, ZIE BIJLAGE 2).

Tijdens één onderzoekrondes werd een paarverblijf vastgesteld van Ruige dwergvleermuis, het betrof 1 vleermuis die tijdelijk baltste en rondvlog op de locatie.

Zie verder hoofdstuk 3 voor nadere informatie met betrekking tot aangetroffen en verwachte soorten.

Omdat gevolgen van de werkzaamheden op de aangetroffen verblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis niet zijn uit te sluiten, deze soort (niet provinciaal vrijgestelde) is onder de Wet natuurbescherming en de soort wordt genoemd in de Habitatrichtlijn, is het noodzakelijk ontheffing aan te vragen.

**Figuur 1.**

*Ligging van plangebied Badhuisweg 1 te Zaandam.*



Onderliggend document is een toelichting op de aanvraag waarin het doel en belang van het project wordt beschreven en waarin de werkwijze wordt aangegeven zodanig dat de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie Ruige dwergvleermuizen gewaarborgd wordt.

## 1.2 Het plangebied en de gebouwen

In Figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

Het gebouw Badhuisweg 1 is gebouwd in 1963 – '64 als kantoor van houthandel William Pont. Het bevindt zich op de noordelijke punt van het ca. 7 hectare grote Zaaneiland. Het is een L-vormig gebouw, met een hoge, noord-zuid-gerichte vleugel van zes bouwlagen, met de noordgevel aan het water, en een lage vleugel (parkeerkelder plus etage) ten oosten. Nadat de houthandel rond 1990 was verhuisd is het Zaaneiland, met insteekhavens en houtloodsen, omgevormd tot woonwijk. Het kantoorgebouw is blijven bestaan en is tot einde 2016 in gebruik geweest als bedrijfsverzamelgebouw.

## 1.3 Werkzaamheden

De huidige bebouwing zal worden gesloopt. Hiervoor komen 2 wooneenheden met 120 woningen ten behoeve van sociale verhuur door woningcorporatie Rochdale.

De ecologisch gevoelige werkzaamheden zullen bestaan uit sloop van gebouwen met benodigd hak- breek- en zaagwerk.

Bij uitvoering van het werk kan door geluid, trillingen of licht verstoring optreden van (beschermde) soorten.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de werkzaamheden.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt toegelicht waarom het project plaatsvindt en welk (maatschappelijk) doel wordt verwezenlijkt met de realisatie ervan.

In hoofdstuk 3 worden de aanwezige beschermde soorten besproken binnen het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de relevante geplande werkzaamheden nader besproken en wordt aangegeven welke effecten (zonder aanvullende maatregelen) mogelijk zijn.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe deze effecten beperkt worden of ongedaan worden gemaakt. Aangegeven wordt of de gunstige staat van instandhouding door de ingrepen in gevaar komt.

Hoofdstuk 6 geeft een samenvatting van de aanvraag en beschrijft voor welke soort(en) een ontheffing wordt aangevraagd, voor welke periode, met welk belang en voor welke verboden.

In hoofdstuk 7 wordt relevante literatuur opgesomd.

In de daarop volgende bijlagen is naast een volledige adressenlijst het inventarisatierapport toegevoegd dat ten grondslag ligt aan hoofdstuk 3. Tevens is een rapportage met de boordeling van de bouwstaat van de woningen bijgevoegd.

## 2 Doel en belang van het project

### 2.1 Doel

Het doel van de ontwikkeling van het plan is het realiseren van Het project heeft betrekking op het realiseren van woongebouwen met in totaal 120 woningen. De woningen worden gerealiseerd in het sociaal segment op de plek waar nu een leegstaand en verouderd kantoorgebouw staat.

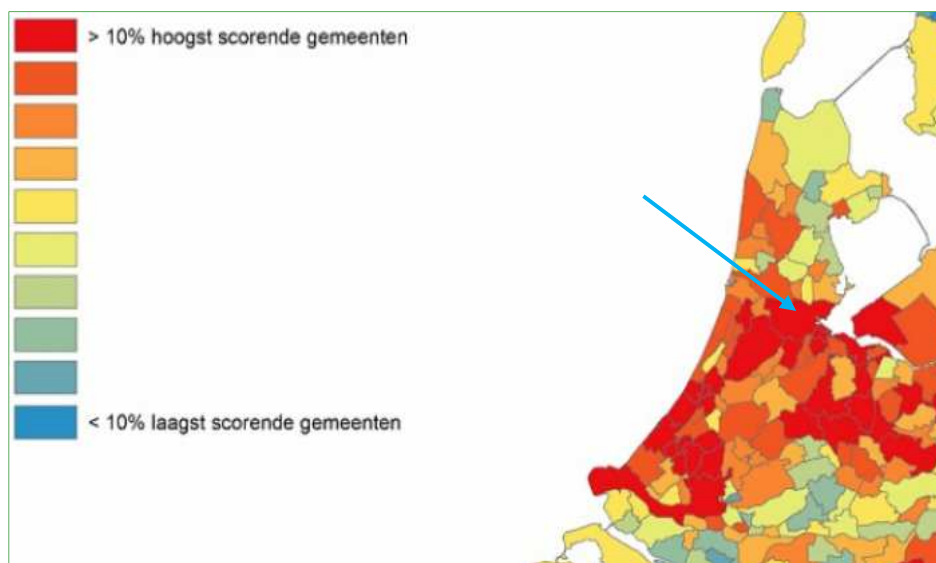
### 2.2 Achtergrond

Het woningtekort in Nederland en met name de (noordelijke) Randstad is afgelopen jaren een belangrijk maatschappelijk thema geworden. In een studie van Primos, 2019<sup>←</sup>, uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, wordt aangegeven dat de regio Zaandam-Amsterdam een 'zeer gespannen' woningmarkt kent, zie kaart onder.

→ PRIMOS 2019, *Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050*.



**Figuur 2.**  
 'Hittekaart  
 woningmarkt 2017' van  
 BPD, zie [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl).



Zaandam en Zaanstad hoort volgens een ander onderzoek (hittekaart 2017 van gebiedsontwikkelaar BPD) bij de hoogst scorende gemeentes voor wat betreft de balans vraag-aanbod van woningen (zie Figuur 2).

## 2.3 Planspecifieke noodzaak

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het invullen van de lokale en regionale woningbouwbehoefte.

Tot 2040 neemt de bevolking in Noord-Holland naar verwachting toe met 378.000 inwoners tot bijna 3,2 miljoen. Dit leidt in de periode van nu tot 2040 tot een groei van 213.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 212.000 woningen. De regio Zaandam-Amsterdam zal deze groeiende vraag van woningen voor een aanzienlijk deel moeten opvullen maar de ruimte is schaars, bijvoorbeeld door de ligging van de Natura 2000-polders rond Zaanstad. Het benutten van overbodige bebouwing en het omzetten daarvan tot woningen is van cruciaal belang voor het halen van de doelstellingen. Dit project beoogt precies deze overgang.

Om de woningtekorten te verminderen is het -ook rond Zaandam- niet wenselijk dieper in de groene ruimte te bouwen rond de stad en zijn projecten als het voorliggende plan van groot belang, zij combineren het oplossen van acute woningvraag met efficiënt gebruik van reeds ontwikkelde grond.

De grootste groep woningzoekende in Zaanstad zijn één- en tweepersoonshuishoudens (meer dan 60%). Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens gaat volgens prognoses in de toekomst nog verder toenemen. Vooral onder de lage inkomens neemt deze huishoudensvorm verder toe. Voor deze doelgroep worden in dit

project woningen gerealiseerd van 40 tot 60 m<sup>2</sup> GBO. Het gaat hierbij om 2 of 3 kamerwoningen. Daarnaast worden woningen gerealiseerd van 30 tot 45 m<sup>2</sup> met 2 kamers voor een bijzondere doelgroep. De doelgroepen / toekomstige bewoners van het project bestaan uit:

- ♣ Starters op de huurmarkt, alleenstaand of met zijn tweeën
- ♣ Starters van buiten de gemeente of vanuit de gemeente Zaanstad zelf
- ♣ Doorstromers
- ♣ Bijzondere doelgroepen

### 2.3.1 Verontreiniging

Uit een gedeeltelijk uitgevoerde analyse (AM-P MILIEU, 2021) blijkt de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er werd asbest aangetroffen in de volgende gebouwdelen:

- ♣ B01 en B02 beglazingskit bij de hoogbouw en laagbouw;
- ♣ B05 constructiekit bij de zijgevels op de begane grond van de hoogbouw;
- ♣ B09 bloembak in de luchbehandelingsruimte op het dak van de hoogbouw;
- ♣ B10 flenspakkingen in de luchtbehandelingskamer op het dak van de hoogbouw en in de stookruimte op de begane grond van de hoogbouw;
- ♣ B13 dilatatievoegen tussen de betonnen afdekkers van de dakrand op het dak van de hoogbouw;
- ♣ B14 ketelfundatie in de stookruimte op de begane grond van de hoogbouw;
- ♣ B17 meszekeringen in de technische ruimte op de begane grond van de hoogbouw.

De bebouwing zal nog nader destructief moeten worden op asbest, het gaat dan om dak van de laagbouw, begane grondverdieping van de laagbouw en de fundatie onder de hoog- en laagbouw (mogelijke kruipruimte).

Het is duidelijk dat de aanwezige asbest een risico vormt voor de gezondheid, zeker als in gebouwdelen met asbest gewerkt wordt of als de asbest verweert. Het verwijderen van asbest met breek en hakwerk is daarmee noodzakelijk.

## 2.4 Duurzaamheid

De beoogde nieuwbouw wordt zeer energiezuinig ingezet. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voldoen de woningen aan BENG met een Energie-index kleiner dan 0.06.

De woningen worden daarnaast niet aangesloten op een gasnet, het betreft hier een gemeentelijke voorwaarde voor nieuwbouw in

Zaanstad. In de omgeving is geen warmtenet. De ontwikkelaar dient daarom zelf te zorgen voor een duurzaam energiebron. Rochdale ziet de warmte-koud-opslag als een kans voor deze locatie.

## 2.5 Belang en natuurwetgeving

Het belang van het project kan samenvattend worden geformuleerd als:

*“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.”*

Dit betreft een geldende belanggrond uit de Habitatrichtlijn voor het aanvragen van een ontheffing Wnb.

## 2.6 Alternatieven

De plannen zijn locatie gebonden, sloop is noodzakelijk om ruimte te creëren en het enige alternatief zou zijn een aanpassing van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing heeft echter achterstallig onderhoud en is volstrekt niet geschikt voor wonen. Aanpassing is stedenbouwkundig ongewenst.

Het aanpassen van de huidige bebouwing zou daarbij een dusdanig ingrijpende verbouwing vragen dat de effecten voor het vleermuis-verblijf dezelfde zouden zijn als bij volledige sloop en nieuwbouw: de vleermuis moet voor langere tijd alternatieve verblijfruimte opzoeken.

Gezien de voor vleermuizen weinig geschikte huidige bebouwing (VAN DER VLIET, 2018), is wellicht in de nieuwbouw zelfs winst te halen voor vestigende vleermuizen.

### 2.6.1 Nul alternatief

De landelijke en regionale woningbouwopgave is dwingend en oplossingen die de groene ruimte onberoerd laten, zoals onderliggend plan, hebben daarbij de voorkeur. De landelijke afspraken met betrekking tot verduurzamen en klimaatbestendig bouwen van woningen betreft alle woningen in Nederland. De plannen dragen vanwege het groene karakter bij aan het halen van urgente klimaatdoelstellingen en andere belangrijke doelen niet worden gehaald.

Omdat alternatieve uitvoering of het achterwege laten van de werkzaamheden niet het meest bevredigende alternatief is en de werkzaamheden en werkwijze met de (verderop beschreven) te nemen maatregelen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat

van instandhouding (zie §5.5.3), is een andere dan de gekozen werkwijze niet noodzakelijk.

## 3 Beschermden soorten

### 3.1 Vleermuizen

Uit een volgens geldend onderzoeksprotocol uitgevoerde inventarisatie (zie Bijlage 1) blijkt het vóórkomen van 1 paarverblijf van de Ruige dwergvleermuis.

Gezien de korte aanwezigheid van de vleermuis is onduidelijk of het hier een vaste rust- en verblijfplaats betreft, maar hier wordt bij de uitvoer van het project vanuit gegaan.

Gezien de positie van het verblijf, is het gebruik van het gemetselde gebouwdeel bij de liftschacht als (zacht) winterverblijf niet volledig uitgesloten.

### 3.2 Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten

Het gebouw is ongeschikt bevonden als nestplaats voor vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (aangezien het van jaar op jaar wordt gebruikt), zoals Huismus en Gierzwaluw (VAN DER VLIET, 2017, 2018).

Broeden van meeuwen op het dak werd niet waarschijnlijk geacht, maar niet uit te sluiten. Mogelijk zijn op en rond het gebouw ook andere niet-jaarrond beschermde vogels te verwachten zoals duiven, merel, Kauw of Witte kwikstaart.

### 3.3 Belang van de bebouwing

#### 3.3.1 Vleermuizen

De te slopen gebouwen moeten als 'onbelangrijk' voor de lokale populatie van Ruige dwergvleermuis worden aangemerkt. Er is sprake van één tijdelijk verblijf dat slechts kortstondig gebruikt wordt.

De dicht bebouwde omgeving van de te slopen bebouwing wordt aangemerkt als slecht geschikt voor vleermuizen (VAN DER VLIET, 2018) maar in deze dicht bebouwde omgeving van het plangebied is wel vergelijkbaar geschikte bebouwing aanwezig met dakpandaken, gevelranden, spouwmuren, dakgoten en andere mogelijkheden voor baltsplekken van Ruige dwergvleermuis, die bij de keuze daarvan niet zeer selectief is.

Voor de beschermde Ruige dwergvleermuis zal in het volgende hoofdstukken aangegeven worden welke schade mogelijk kan ontstaan en hoe deze schade zoveel mogelijk beperkt zal worden.

## 4 Werkzaamheden en mogelijke effecten

De werkzaamheden aan de gebouwen zullen bestaan uit de volledige sloop waarna nieuwbouw van de twee woongebouwen gerealiseerd zal worden.

### 4.1 Planning

De werkzaamheden zullen aanvangen als de benodigde ontheffingen en vergunningen binnen zijn en procedures doorlopen zijn. Het slopen van de bebouwing zal hooguit enkele dagen tot een week in beslag nemen.

Vanwege de aanwezige vleermuizen zullen werkperiodes aangepast worden aan hun vereisten. Gezien de gangbare doorlooptijden van te volgen procedures en ideale periode van sloop met betrekking tot het gebruik van de gebouwen door de Ruige dwergvleermuis, is de najaar periode, na het baltseizoen van de Ruige dwergvleermuis (die ongeveer de periode augustus-september beslaat) de ideale periode om het werk uit te voeren.

Het zou ook mogelijk zijn de sloop uit te voeren in het vroege voorjaar of zomer van 2022 mits het gebouw van tevoren ongeschikt wordt gemaakt voor vestigende broedvogels. Te allen tijde wordt voorkomen dat in de periode augustus-september wordt gesloopt.



Planning van de twee woonunits op de noerpunt van het Zaaneiland.

## 4.2 Mogelijke effecten

### 4.2.1 Broedvogels

Gezien de locatie in het bebouwde gebied van Zaandam en de aanwezige omgeving, kunnen de aanwezige broedvogels uitwijken.

Als in het vogelbroedseizoen wordt gewerkt, zouden sloopwerkzaamheden op locaties met actieve nesten kunnen leiden tot wezenlijke verstoring, het vernietigen van broedsels en het verwonden of doden van jonge vogels. Dit kan voorkomen worden door gebouwdelen ongeschikt te maken voorafgaand aan het vogelbroedseizoen (voor 1 maart).

### 4.2.2 Vleermuizen

Bij een uitvoer van het werk worden door de sloop de verblijfplaatsen volledig vernield. Vleermuizen kunnen, indien nog aanwezig, verstoord worden. Het doden of verwonden van vleermuizen moet (en kan) voorkomen worden met mitigerende maatregelen

Het functionele leefgebied van Ruige dwergvleermuis (foerageergebied, vliegroutes) zal niet in betekenende mate worden aangetast.

In Tabel 1 staan de globale werkzaamheden en de mogelijke overtredingen die daarbij kunnen optreden. Om de effecten zoveel mogelijk te verminderen of teniet te doen, wordt in het volgende hoofdstuk beschreven welke maatregelen worden genomen.

In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de negatieve effecten te minimaliseren of te voorkomen.

**Tabel 1.**

*Aard van de ecologisch gevoelige werkzaamheden in het plan-gebied en mogelijke overtredingen van de Wnb.*

Activiteit	Mogelijke overtreding
Sloopwerkzaamheden	Het verstoren van eventueel aanwezige vleermuizen in de bebouwing
	Het vernielen van rustplaatsen van in het wild levende dieren genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

## 5 Mitigerende en compenserende maatregelen

De werkzaamheden zullen aanvangen zodra de benodigde ontheffingen en vergunningen binnen zijn. De sloopwerkzaamheden zullen ca. drie maanden per blok in beslag nemen, de bouw van de nieuwe gebouwen duurt 1 a 2 jaar.

Vanwege de mogelijke negatieve effecten van de werkzaamheden bij de aanpassingen aan de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de vleermuizen en het ecologisch advies hieromtrent is leidend.

Om negatieve effecten te voorkomen of te minimaliseren worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen.

In de omgeving van de Badhuisweg is in de omgeving veel bebouwing aanwezig waarin verblijfsmogelijkheden aanwezig zijn voor de vleermuizen. Er zijn dus ook uitwijkmogelijkheden en de vleermuizen zullen meerdere locaties gebruiken door het jaar heen op verschillende plekken (verblijvennetwerk).

Belangrijk voor een zorgvuldige werkafwikkeling zijn de volgende zaken:

- ♣ Ecologische begeleiding
- ♣ Aanpassen werkperiodes
- ♣ Ongeschikt maken verblijven
- ♣ Compensatie

### 5.1 Ecologische begeleiding

Vanwege het vóórkomen van de Ruige dwergvleermuis zal het bouwproces ecologisch begeleid worden door bevoegd gezag erkend en gekwalificeerd ecooloog die toeziet op de juiste uitvoer conform een op te stellen ecologisch werkprotocol waarin de voorgestelde maatregelen uit onderliggend plan zijn opgenomen met eventueel aanvullende voorwaarden uit verkregen ontheffingen en vergunningen.

De ecooloog kan op grond van exacte startdatum, weer, aanvullende informatie met betrekking tot verblijvende vleermuizen of andere beschermde soorten, op maat (leidend) advies en aanwijzingen geven over de uitvoer van het werk.

De ecooloog zal contact opnemen met bevoegd gezag als de werkwijze wezenlijk afwijkt van de beschreven werkwijze in het voorliggend activiteitenplan. Maatregelen zullen worden bijgehouden en bij noodzakelijke en afgelegde bezoeken zullen in ieder geval datum,

weersomstandigheden en bevindingen worden genoteerd en schriftelijk worden vastgelegd.

## 5.2 Aanpassen werkperiodes

Gezien de uitgevoerde inventarisatie is, afhankelijk van het weer, het najaar; oktober-half november, de beste periode om de werkzaamheden uit te voeren ofwel de bebouwing zodanig ongeschikt te maken dat later kan worden gewerkt zonder dat vleermuizen verblijvend verwacht kunnen worden. Ook zijn in deze periode van het jaar geen broedende vogels te verwachten.

De vleermuizen zijn in het najaar nog actief en kunnen dan worden gevolgd. De voorgestelde werkperiode ligt buiten de voortplantingsperiode waardoor de vleermuizen minder gebonden zijn aan één plek, er is (nog) voldoende voedsel en de vleermuizen kunnen relatief makkelijk uitwijken.

Voorafgaand aan start van de werkzaamheden zal in de nog actieve vliegtijd van vleermuizen een check worden gedaan (vóór 30 oktober) om de activiteit in het cluster te onderzoeken. Er wordt gekozen voor een check 's avonds of 'ochtends, afhankelijk van het weer. Een ochtendronde is over het algemeen effectiever bij het opsporen van verblijfloccaties maar gezien de periode in het najaar is de kans (te) groot dat de vleermuizen vanwege kou reeds zijn teruggevlogen naar de verblijven en in de ochtend daarom gemist worden. Bij de scan wordt bepaald of er sprake is van verblijvende vleermuizen in bekende verblijfplaatsen of eventueel op andere plekken.

Als de maatregelen uit §5.3 succesvol worden uitgevoerd in het najaar, is het cluster 'vleermuisvrij' en kunnen de werkzaamheden ook in de winter doorlopen of zelfs opstarten.

De exacte aanvangsdatum en werkvolgorde wordt bepaald door een begeleidend ecoloog en is afhankelijk van de doorlooptijd van de ontheffingsaanvraag (en de veiligheidsrisico's en zaken als regen- en vorstverlet).

## 5.3 Ongeschikt maken verblijven

Voorafgaand aan de sloop zal het gebouw ongeschikt worden gemaakt. Er zullen grote gaten (ongeveer 30x40 cm) in de spouwmuur worden gehakt bij de gemetselde delen van het gebouw om een tochtstroom in de spouw te creëren en de vleermuis te verleiden het gebouw te verlaten.

Voorafgaand hieraan zal een (ochtend)ronde worden uitgevoerd om het precieze gebruik van het gebouw in beeld te krijgen en de plek van de te hakken gaten nauwkeurig te bepalen (zie §5.2) of eventueel andere maatregelen zoals het uitnemen van kozijnen in te zetten.

Het gebruik van het gebouw zal na het hakken van de gaten opnieuw worden gevolgd en op maat zullen eventueel aanvullende maatregelen worden geadviseerd. Als het gebouw niet (meer) gebruikt wordt, zal het geheel of delen eventueel met gas of schuimrubber worden dichtgezet of direct worden gesloopt.

Bij de totaalsloop zal, zeker bij aanvang, zorgvuldig worden gewerkt waarbij eerst gefaseerd dakdelen, dakranden en kozijnen en overige, niet open gehakte spouwmuren worden gesloopt en vervolgens het gehele gebouw.

## 5.4 Compensatie

Zowel het aanbrengen van tijdelijke compensatie (mitigatie) als permanente voorzieningen in de aangepaste woningen is onderdeel van de maatregelen.

### 5.4.1 Vleermuizen

Ten behoeve van de verblijvende vleermuizen zijn op 4 maart 2021 aan verschillende bomen buiten de werksfeer, 4 houten kasten van het type 'Chambord' aangebracht, geschikt voor paarverblijf of klein zomerverblijf.

De keuze voor de bomen is ingegeven omdat alle bebouwing volledig verdwijnt en de houten kasten aan bomen regelmatig worden



Locatie van de geplaatste tijdelijke Chambord vleermuiskasten nabij de te slopen bebouwing.

gebruikt door Ruige dwergvleermuizen, ze geven voor de vleermuizen een extra uitwijkmogelijkheid (de vleermuis zou ook kunnen uitwijken naar omliggende bebouwing).

In de kaart op pagina 18 staan de locaties van de geplaatste tijdelijke kasten. De kasten zijn alle geplaatst binnen 200 meter van de bestaande verblijven, op diverse exposities, met vrije invlieg mogelijkheden, hoog in de bomen (min. 3 meter hoogte), buiten bereik van huisdieren of predatoren en niet in fel kunstlicht. Ze zullen minimaal een half jaar blijven hangen na volledige afloop van het werk.

De tijdelijke mitigatie is uitgevoerd conform kennisdocument Ruige dwergvleermuis (BU12, 2017). De 4 beschikbare kasten worden 'voldoende' geacht om de eventueel aanwezige vleermuizen die nog verblijven als het ongeschikt maken van de bebouwing plaatsvindt, een alternatief te bieden.

Omdat verblijfruimtes zullen verdwijnen of wezenlijk zullen veranderen, is in de nieuwbouw tevens permanente compensatie noodzakelijk. Hiervoor worden na afloop 4 betonnen vleermuisstenen ingemetseld in de muren. Het betreft VMPPM1, ANS-6 of Schwegler 2 FR kasten die in de nieuwbouw worden aangebracht,

In onderstaande impressie wordt de beoogde positie van de inmetselkasten aangegeven.



Beoogde locatie van de in te metselen vleermuiskasten (rode pijlen) in de te realiseren nieuwbouw.

De te gebruiken inmetsele kasten zijn succesvol gebleken in andere projecten als alternatief voor de in plangebied Badhuisweg verdwijnende verblijfsruimtes (paarverblijven).

Ook in het geval van de permanente compensatie worden de voorzieningen in overtal aangeboden om vestigingskansen te vergroten.

Ook hier De kasten zijn geplaatst op diverse exposities, met vrije invliegmogelijkheden, hoog in de muur (min. 3 meter hoogte), buiten bereik van huisdieren of predatoren en niet in fel kunstlicht.

## 5.5 Schade na te nemen maatregelen

### 5.5.1 Vleermuizen

#### Effecten

Beperkt. Vanwege alternatieve verblijfsmogelijkheden in bebouwing elders en de in overtal aangeboden tijdelijke en permanente compensatie zullen Ruige dwergvleermuizen kunnen uitwijken. Door de zorgvuldige uitvoer en ecologische begeleiding van de renovatie worden calamiteiten voorkomen.

De huidige bebouwing wordt als onbelangrijk gezien voor de lokale populaties Ruige dwergvleermuizen maar met de nieuwe voorzieningen is een duurzame verblijfsmogelijkheid geboden met goede kans op succesvolle hervestiging van de vleermuizen.

Er is buiten het tijdelijk niet beschikbaar zijn van verblijfplaatsen in het cluster, geen verlies van essentieel leefgebied.

### 5.5.2 Broedvogels

Omdat de sloopwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen worden uitgevoerd, is wezenlijke verstoring of zelfs het beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen niet mogelijk. De eventueel aanwezige broedvogels worden verondersteld te kunnen uitwijken.

Er zijn geen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten te verwachten.

### 5.5.3 Gunstige staat van instandhouding

#### Ruige dwergvleermuis

De populatie van Ruige dwergvleermuizen bestaat in ons land uit verblijvende mannetjes en vrouwtjes die tijdelijk ons land binnen trekken. Het aantal aanwezige dieren varieert sterk in de loop van het jaar. In de eerste helft van de zomer is het aantal relatief laag (alleen mannetjes). Er worden in Nederland (vrijwel) geen Ruige dwergvleermuizen geboren. De meeste kraamverblijven van de Ruige dwergvleermuis zijn bekend van de Baltische staten, alsmede het voormalige Oost-Duitsland, Polen en Wit-Rusland. Aan het eind van de zomer en begin van de herfst trekken de dieren uit deze landen (vrouwtjes en jongen) in zuidwestelijke richting.



Trend vleermuizen volgens de Vleermuizen-gradmeter (CBS, 2020).

In Nederland is de Ruige dwergvleermuis de op één na talrijkste soort. De landelijke staat van instandhouding wordt als gunstig beschouwd, er wordt geschat dat ongeveer maximaal 100.000 dieren aanwezig zijn (<http://bd.eionet.europa.eu/article17/reports2012/>).

Ruige dwergvleermuizen staan niet op de Nederlandse Rode lijst. Er zijn in Nederland geen aanwijzingen voor een negatieve trend. Omdat de dieren in het voorjaar tijdens de eerste rondes niet werden vastgesteld en verblijfsruimtes vanwege de aard van de werkzaamheden beschikbaar blijven, worden geen significante gevolgen verwacht en wordt de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar gebracht

Uit de beschikbare landelijke populatie dynamische gegevens blijkt landelijk sprake van een positieve trend voor Ruige dwergvleermuis

(CBS, 2020; <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/53/vervielvoudiging-vleermuizen-sinds-1986>).

Er is geen reden aan te nemen dat deze trend in (de omgeving van) Zaandam anders is, er verdwijnt geen groenvoorziening op substantiële schaal, bescherming wordt beter en er is uitbreiding mogelijk vanwege leefgebied en verblijfsmogelijkheden in (nieuwbouw) projecten op voormalig agrarische (ongeschikte) gronden.

De lokaal gunstige staat van instandhouding wordt verder gewaarborgd omdat binnen het project tijdens het werk de verblijfplaatsen in overtal worden gecompenseerd door geschikte alternatieven en werkwijze en werkperiodes zodanig afgestemd zijn dat verstoring minimaal is en de functionele leefomgeving niet wordt aangetast. De soort past zich daarbij makkelijk aan en accepteert gemakkelijk alternatieven. Na afloop van het werk komen verblijfplaatsen wederom beschikbaar.

Het natuurlijk verspreidingsgebied van de soort zal door de aard van de plannen en het opnieuw beschikbaar komen van de plaatsen na afloop van het werk niet significant worden beïnvloed. Er bestaat een voldoende groot geschikt habitat rond de bebouwing om de populatie van de soorten op lange termijn in stand te houden. Vanwege bovenstaande wordt met zekerheid de gunstige stand van instandhouding van Ruige dwergvleermuizen niet aangetast.

## 6 Aanvraag ontheffing

Voor de soorten in de tabel onderaan de pagina wordt in het kader van de Wnb ontheffing aangevraagd, waarbij is aangegeven voor welke artikelen dit gedaan wordt.

Bij dit project is een genoemd belang aan de orde dat zowel geldt voor vogels als soorten van de Habitatrichtlijn. Het plangebied wordt heringericht om:

*“Het belang van andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten, zie hoofdstuk 2.”*

In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe schade wordt voorkomen. Er wordt ontheffing aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen genoemd in Art. 3.5, 2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> lid van de Wet natuurbescherming.

Deze ontheffing wordt aangevraagd (vanwege eventuele uitloop) voor twee jaar, te weten voor de periode 1 oktober 2021 t/m 31 december 2024. Uitvoer in 2021/2022 of 2022/2023 maakt voor de vleermuisverblijven geen wezenlijk verschil omdat dezelfde werkwijze wordt gevolgd. Omdat de tijdelijke kasten minimaal een vliegseizoen na de ingreep blijven hangen en eventuele verwijdering daarvan onderdeel uitmaakt van de aanvraag, is de aangegeven ontheffingsperiode van belang.

### 6.1 Alternatievenafweging

Omdat alternatieve uitvoering of het achterwege laten van de werkzaamheden niet het meest bevredigende alternatief is en de werkzaamheden en werkwijze met de (verderop beschreven) te nemen maatregelen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding, is een andere dan de gekozen werkwijze niet wenselijk en niet noodzakelijk (zie verder hoofdstuk 2).

**Tabel 2.**

*Soorten en verbodsbepalingen waar ontheffing voor wordt aangevraagd.*

Soort	Wetenschappelijke naam	Art. Wnb
Ruige dwergvleermuis	Pipistrellus nathusii	
<b>Verbodsbepalingen</b>		
Opzettelijk verstoren van dieren, vernielen en/of beschadigen vaste rust- of verblijfplaatsen		Art. 3.5, lid 2 en 4

## 7

**Literatuur**

VLIET, F., VAN DER, 2017. *Onderzoek natuurwaarden Badhuisweg 1, Zaaneiland, Zaanstad, in verband met voorgenomen sloop en herontwikkeling*. Memo door F. van der Vliet, 2017.

VLIET, F., VAN DER, 2018. *onderzoek naar vleermuizen, Badhuisweg 1 Zaaneiland, Zaanstad, in verband met voorgenomen sloop en herontwikkeling*. Memo door F. van der Vliet, 2018.

VLEERMUISVAKBERAAD (NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING VZZ). VLEERMUISPROTOCOL 2017.

## **8 Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Inventarisatierapport G&amp;G</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Quickscan G&amp;G</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Locatie en positie kasten tijdelijke mitigatie/compensatie</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Permanente compensatie</b>

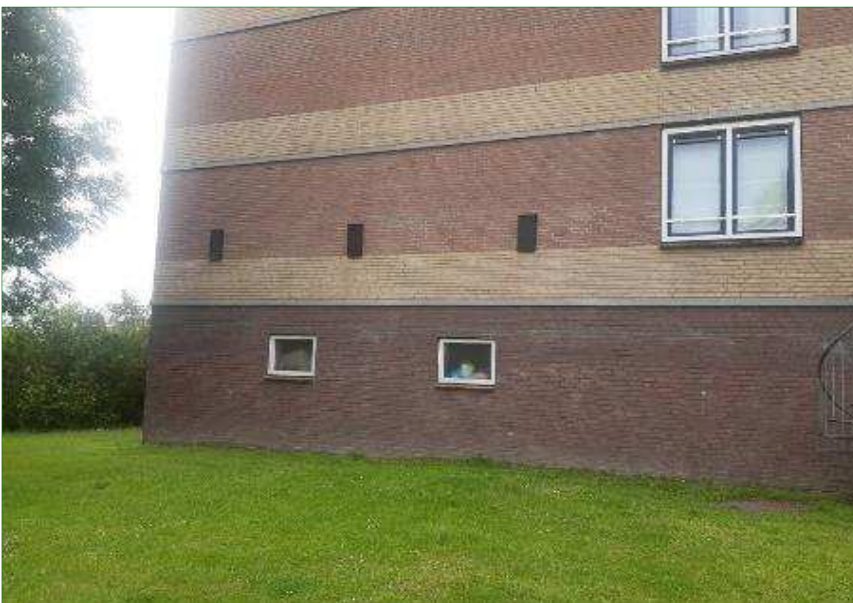
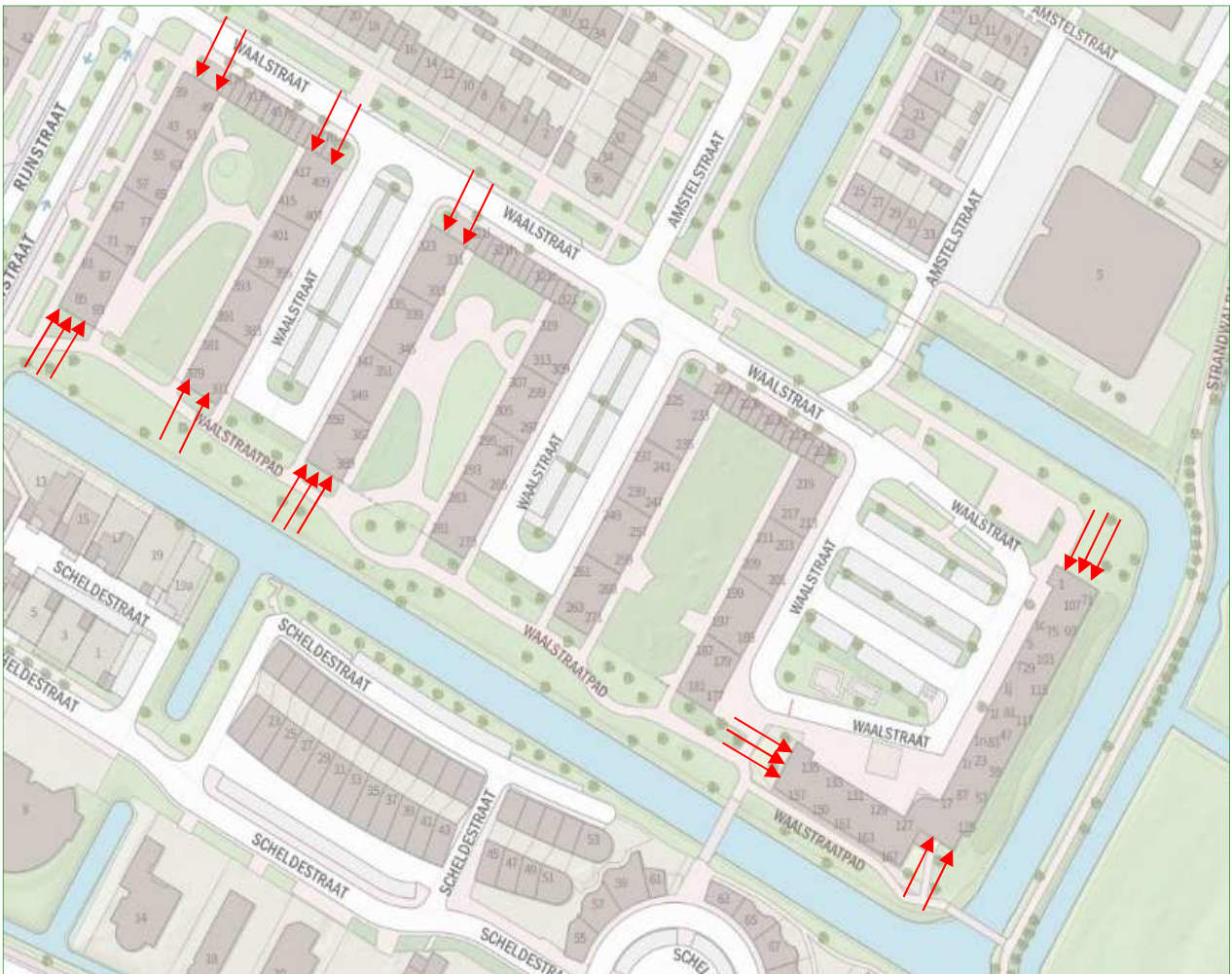
## Bijlage 1 Inventarisatierapport G&G



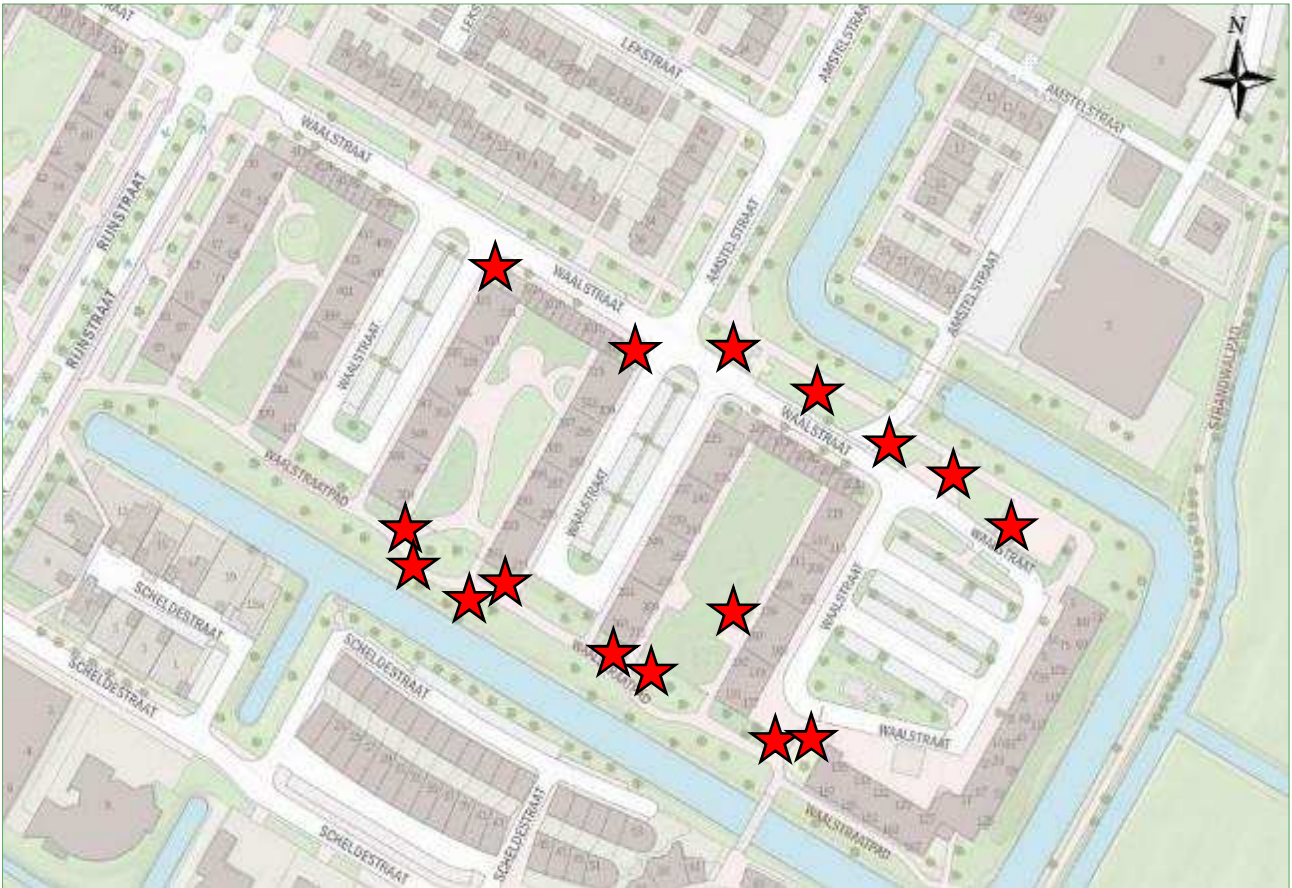
## Bijlage 2 Quickscan G&G



### Bijlage 3 Locatie en positie kasten tijdelijke mitigatie/compensatie

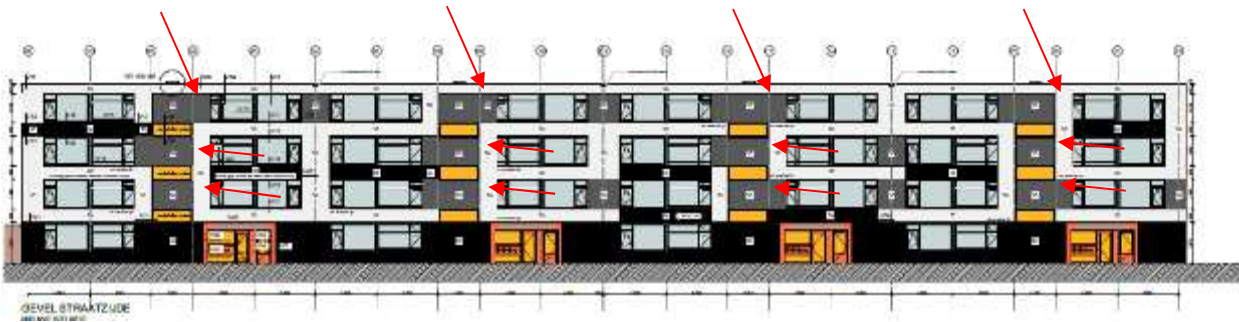


Locatie en plaatsing VMT1 kasten van Faunaprojecten.aan gevels.



Kastlocaties VMT1a aan bomen rond de te renoveren woonblokken.

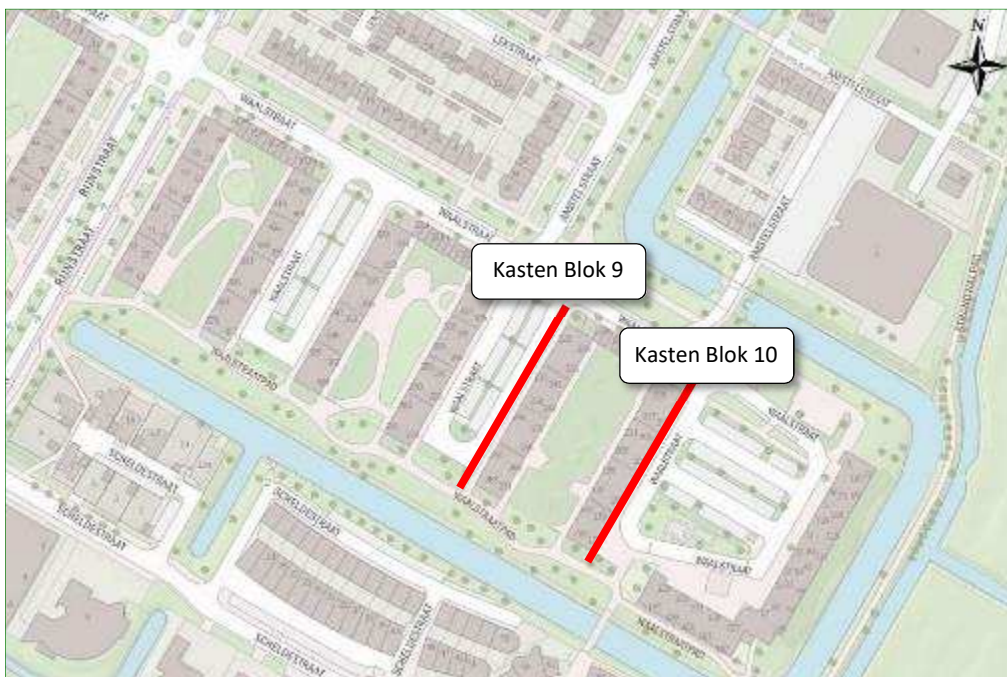
## Bijlage 4 Permanente compensatie



Positie van de kasten aan de gevel van Blok 9, elke pijl is 2 inmetsele kasten



Positie van de kasten aan de gevel van Blok 10, elke pijl is 2 inmetsele kasten





**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

Hazenkoog 35A  
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G  
2295 RV Kwintsheul

[www.vandergoesengroot.nl](http://www.vandergoesengroot.nl)