

**Onderzoek natuurwaarden Badhuisweg 1, Zaaneiland, Zaanstad,
in verband met voorgenomen sloop en herontwikkeling**



Floor van der Vliet

onderzoek natuurwaarden Badhuisweg 1 Zaaneland, Zaanstad, in verband met voorgenomen sloop en herontwikkeling

Vanwege het plan om het kantoorgebouw Badhuisweg 1 op het Zaaneland, Zaandam, te slopen en op de locatie twee woongebouwen te bouwen, is een verkennend onderzoek naar natuurwaarden op de locatie en de directe omgeving uitgevoerd.

Hiertoe is naar bestaande informatie gezocht en is de locatie op 17 november 2017 bezocht.

object-omschrijving

Het projectgebied is de noordelijke punt van het Zaaneland. Hier bevindt zich een gebouw met een hoog en een laag deel, gazon met wat bomen en struiken, en een parkeerterrein.

Het gebouw dateert uit 1964 en is gebouwd als hoofdkantoor van de houthandel die tot eind jaren tachtig op het eiland was gevestigd. Laatstelijk is het in gebruik geweest als bedrijfs-verzamelgebouw (tot einde 2016). Het ca. 7 hectare grote Zaaneland heeft begin jaren negentig een woonbestemming gekregen in is inmiddels grotendeels bebouwd.

Voor na 1950 heeft de omgeving, en later ook het eiland, een steeds meer hoogstedelijk karakter gekregen.

Het te slopen gebouw heeft 6-7 bouwlagen met aan de oostzijde een lage vleugel (1 etage plus kelder). Beide delen hebben gevels die bestaan uit ramen en beplating. Voor zover te achterhalen heeft ten minste het hoge gebouwdeel een constructie van stalen balken.

beoordeling op natuurwaarden

Er zijn geen gegevens gevonden over natuurwaarden op het Zaaneland. Door de ligging, de stedelijkheid, en het intensieve gebruiksverleden, is de aanwezigheid van wettelijk beschermde plantensoorten niet te verwachten en die van wettelijk beschermde diersoorten niet of nauwelijks. Uit het aangrenzende water (Zaan) is een aantal meer algemene vissoorten bekend.

Het gebouw is ongeschikt als nestplaats voor vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (aangezien het van jaar op jaar wordt gebruikt), zoals huismus en gierzwaluw.

Broeden van meeuwen op het dak is niet waarschijnlijk maar is niet uit te sluiten.

Het gebouw is grotendeels ongeschikt voor bewoning door vleermuizen. Een uitzondering lijkt de gemetselde schoorsteen tussen het laag- en hoogbouwgedeelte, omdat zich hierin open stootvoegen bevinden die vermoedelijk toegang geven tot een spouw. De omgeving is echter al enkele tientallen jaren ongeschikt tot zeer ongeschikt als leefgebied voor vleermuizen (dichte bebouwing, weinig groen; de Zaan is waarschijnlijk, afgaand op de situatie boven Amsterdamse havens, het IJ, het Noordzeekanaal en het Noordhollandsch Kanaal, geen goede foerageerplaats voor vleermuizen wegens geringe aanwezigheid van prooidieren).

Eventuele bewoning van de schoorsteen door een grotere groep vleermuizen (kolonie) is onwaarschijnlijk, overwintering is niet uit te sluiten, maar relatief de meeste kans op aanwezigheid van vleermuizen is er in de nazomerperiode (baltperiode dwergvleermuizen). Het betreft dan één of meer groepjes rond volwassen mannetjes met een territorium bij een schuilplaats.

Behalve in de schoorsteen kunnen vleermuizen in theorie een schuilplaats vinden in de koof van zonneschermen, en op sommige plaatsen in de kierende dakrand, hoewel het materiaal van de wand erg glad lijkt; vleermuizen kunnen daar moeilijk houvast vinden.

relatie tot natuurgebieden (Natura2000)

De afstand tot Natura2000-gebied Polder Westzaan (Westzijderveld) is ruim anderhalve kilometer en verder. Een relatie tot dit vaarland-gebied is niet aannemelijk. Het is wel bekend dat vleermuizen die er foerageren hun dagverblijfplaats in bebouwing aan de randen hebben, onder meer in de woonwijk Wester Watering.

Mogelijk is vanwege de herontwikkeling van de locatie toename van stikstof-depositie aan de orde.

conclusies en aanbevelingen

Wat betreft wettelijk beschermde soorten is er alleen op vleermuizen mogelijk invloed, indien de schoorsteen van het te slopen gebouw door vleermuizen als schuilplaats wordt benut.

Dit zal nader onderzocht moeten worden, in relatie tot de eventuele vleermuis-populatie op het aangrenzend deel van het Zaaneiland.

Het kan zijn dat de gemeente als onderdeel van vergunning voor de sloop en nieuwbouw een bepaling van de stikstof-uitstoot in de oude en de nieuwe situatie zal verlangen. Omdat natuurgebieden te lijden hebben van stikstof-neerslag, die voedingsstof aan de bodem toevoegt, is sinds 2015 het Programma Aanpak Stikstof van kracht. Vooral bij landbouwbedrijven, maar ook in het verkeer, wordt beperking van de stikstof-uitstoot nagestreefd. Een registratie, in het Aerius-systeem, moet duidelijk maken hoeveel stikstof-uitstoot plaatsvindt, welke veranderingen er zijn, en in hoeverre er in relatie tot afname toch ruimte voor (economische) ontwikkeling is.

Amsterdam, februari 2018

Floor van der Vliet



het hoge gebouwdeel vanaf de William Pontbrug



uit dezelfde richting, met aangrenzend groen



zuidoostzijde met parkeerterrein



oeverzone aan de zuidoostzijde



schoorsteen met voor vleermuizen waarschijnlijk toegankelijke spouw (open verticale stootvoegen, zie detailfoto)
de kier in de bovenrand is waarschijnlijk ondiep en niet voor vleermuizen bruikbaar
mogelijk worden ook kieren bij de zonneschermen als schuilplaats benut.



kieren bij de dakrand lijken op sommige plaatsen toegankelijk
maar het materiaal is erg glad zodat te betwifelen is of vleermuizen houvast vinden



het enige wat meer 'natuurlijke'
element; de oever naast de
parkeerplaats

