

# Quick scan ecologie City West Hotel te Osdorp



## Quick scan ecologie City West Hotel te Osdorp

**Auteur** T. Ursinus

**Opdrachtgever** Van Riezen & Partners  
**Projectnummer** 11.149  
**Ingen** december 2011

**foto omslag** De te vergroten bedrijfsbebouwing

Els & Linde B.V.  
Dr. A.R. Holplein 1  
4031 MB Ingen  
tel: 0344 - 642517  
fax: 0344 - 600832  
mob: 06 - 27564247  
e-mail: [vanderlinden@elsenlinde.nl](mailto:vanderlinden@elsenlinde.nl)

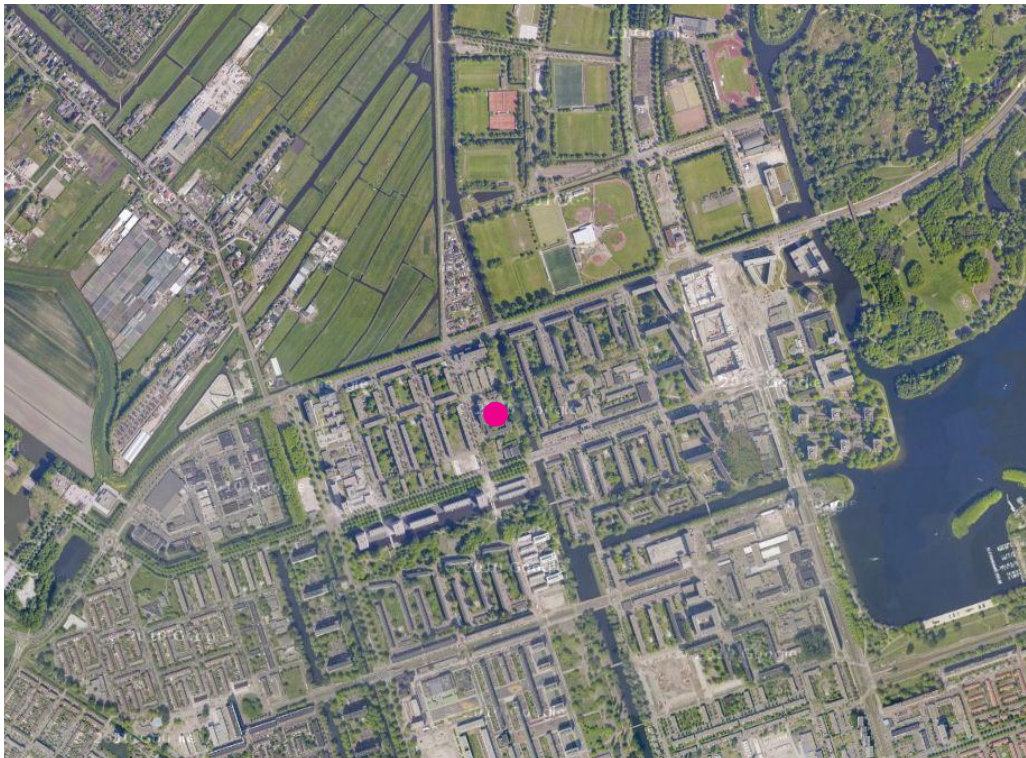
# Inhoud

Inleiding	4
Beschrijving	5
Waarnemingen	12
Analyse	14
Conclusie en advies	15
Literatuur	16

# Inleiding

Hellingman Groep is voornemens om het bestaande City West Hotel, gelegen aan de Reimerswaalstraat 5 te Osdorp, te vergroten. voor de plannen wordt een ruimtelijke procedure gevolgd. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar de effecten op beschermde soorten. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet.

Om te kunnen beoordelen of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn, is op 21 december 2011 door een ecooloog een bezoek gebracht aan het plangebied. ter plekke is beoordeeld of er sprake is van potentieel aanwezige beschermde soorten en of deze schade ondervinden van het voornemen. Voor het schatten van de aanwezigheid van beschermde soorten is onderzocht welke landschapselementen en habitats aanwezig zijn binnen het plangebied, of de directe omgeving. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving.



*De ligging van het plangebied (stip).*

# Beschrijving

Het City West Hotel is gelegen in het Amsterdamse stadsdeel Nieuw-West. Ten noorden van het hotel ligt een polder die wordt begrensd door de drukke Ookmeerweg. Ten oosten van het hotel bevindt zich de Sloterplas. De polder ten noorden van het plangebied is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op circa 8,3 kilometer afstand ligt het Natura 2000 gebied Polder Westzaan. Op grotere afstand liggen de Natura 2000 gebieden IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, Markermeer & IJmeer en Kennemerland-zuid.

Op circa 6,1 kilometer afstand ligt het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Op grotere afstand liggen de Nationale Landschappen Groene Hart en Laagholland.

## ■ **Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland.

### Natura 2000 gebieden

## ■ **Natura 2000 gebied Polder Westzaan**

In de polder Westzaan komen verschillende stadia voor van brakke verlanding zoals de jonge stadia met ruwe bies. Het is een van de belangrijkste veenweidegebieden voor brakke ruigten met echt lepelblad en echte heemst en brakke graslanden. Naast jonge verlandingsstadia zijn ook bloemrijke veenmosrietlanden, veenmosrijke trilvenen en moerasheiden goed ontwikkeld. Door de ligging zijn er kansen om het brakke karakter te behouden en te versterken. Het gebied is een kerngebied voor de noordse woelmuis.

## ■ **Natura 2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske**

Het IJperveld, Oostzanerveld en Varkensland vormen tezamen het grootste uitgeveende laagveencomplex ten noorden van Amsterdam. In het huidige karakter van het gebied wordt de langdurige invloed van brak water weerspiegeld, die echter in de laatste eeuw sterk verminderd is. De veenterreinen zijn van internationale betekenis vanwege het voorkomen van de prioritaire soort noordse woelmuis, veenmosbegroeiingen met gewone dophei en een naar verhouding grote oppervlakte aan overgangs- en trilvenen. Daarnaast zijn de gebieden van belang voor voedselrijke, zoomvormende strooiselruigten en de soorten bittvoorn, grote modderkruiper, kleine modderkruiper, rivierdonderpad en meervleermuis. Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen met veel waterriet en wat overjarig riet (roerdomp, bruine kiekendief, snor, rietzanger) en

broedvogels van natte graslanden (kemphaan, watersnip) met kale, hoge, plekken langs oevers (visdief).

■ **Natura 2000 gebied Markermeer & IJmeer**

Het Markermeer ontstond als gevolg van voltooiing van de Houtribdijk tussen Enkhuizen en Lelystad in 1976. In luwere en ondiepere delen van het Markermeer, zoals de Gouwzee (het deelgebied tussen het eiland Marken en het vasteland van Noord-Holland dat is aangewezen als Habitatrichtlijn) en de kustzone Muiden zijn kranswierbegroeiingen ontstaan. Momenteel bevat het zuidelijke deel van de Gouwzee de grootste oppervlakte aan kranswervegetatie met sterkranswier in ons land. De kranswieren vormen in de zomer en de herfst een belangrijke voedselbron voor o.a. krooneenden. Belangrijk broedgebied voor visetende watervogels (visdief). Het Markermeer/IJmeer is van belang voor visetende (fuut, aalscholver, nonnetje, grote zaagbek, dwergmeeuw, zwarte stern), mossel etende (kuifeend, tafeleend, topper) en waterplanten etende (krooneend, meerkoet, tafeleend) watervogels. Voor de soorten van de eerste twee categorieën zijn de omstandigheden in de jaren negentig verslechterd door afname van de driehoekmossel in het Markermeer en afname van de spiering in zowel het IJsselmeer als het Markermeer. Het eerste proces is verbonden aan afname van de voedselrijkdom na de aanleg van de Houtribdijk in combinatie met de hoge sliblast, het tweede proces is mogelijk klimaat gerelateerd. Ondanks afname is vooral het aantal kuifeenden en het aantal nonnetjes nog steeds van internationale en grote nationale betekenis. De betekenis van het gebied voor grote concentraties ruiende watervogels is niet verminderd. De Gouwzee heeft een bijzondere betekenis door het voorkomen van een groot veld sterkranswier, waarop door grote aantallen duikende herbivoren (krooneend, tafeleend, meerkoet) wordt gefoerageerd.

■ **Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid**

Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en ontcalciteerde oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op, met duinroosvegetaties in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, plasjes, goed ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen. Vegetaties van vochtige en natte duinvalleien komen met name voor ten zuiden van Zandvoort, waarvan het Houtglob het best ontwikkelde kalkrijke, natte duinvallei is. Het areaal kalkrijk duingrasland is vooral rondom Zandvoort groot. Hier komen over voorbeelden van het zeedorpenlandschap voor. De ouder duinen van het zuidoostelijk gedeelte herbergen goed ontwikkeld kalkarm duingrasland. Ook zijn er in het zuidelijke puntje en ter hoogte van Zandvoort paraboolduincomplexen aanwezig. Het Kennemerstrand is de enige locatie langs de Hollandse vastelandsduinen waar een jonge strandvlakte met embryonale duinen en een uitgestrekt oppervlakte met kalkrijke duinvalleien aanwezig is. Aan de binnenduinstrand

zijn diverse landgoederen aanwezig. Hier zijn een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinzefflora.

#### Nationale landschappen

##### ■ **Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam**

In een ruime ring rond Amsterdam is tussen 1874 en 1920 een reeks forten, dijken en sluizen aangelegd, bedoeld om stukken land onder water te kunnen zetten. Het geheel moest de stad beschermen tegen vijandelijke aanvallen, maar is nooit gebruikt. Inmiddels heeft de Stelling van Amsterdam de status Unesco werelderfgoed gekregen.

#### Kernkwaliteiten

Samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen  
Groene en relatief 'stilte' ring rond Amsterdam  
Relatief grote openheid

##### ■ **Nationaal Landschap Groene Hart**

Het Groene Hart is het landschap binnen de ring van steden die samen de Randstad vormen. Het is een groot en gevarieerd gebied met niet alleen gras en water, maar ook oude steden als Gouda, Woerden, Nieuwpoort en Schoonhoven. Ruwweg zijn van noord naar zuid te onderscheiden: het Plassengebied (rond Loosdrecht en Vinkeveen), het Hollands-Utrechts veenweidegebied en de waarden (ten zuiden van de Hollandse IJssel).

#### Kernkwaliteiten

#### Hollands-Utrechts veenweidegebied

- Zeer open landschap
- Strokenverkaveling met water-land
- Veenweidekarakter

#### De 'Waarden'

- Verkavelingspatroon
- Groen door beplante dijken en kades
- Zeer open landschap

#### De plassengebieden

- Besloten oeverwal met vele buitenplaatsen
- Open veenplassen
- Veenweidekarakter

■ **Nationaal Landschap Laag Holland**

Dit deel van Noord-Holland komt het meest overeen met het beeld dat in binnen- en vooral buitenland van Holland heeft. Zompige weilanden met daartussen veel water en dat geheel weer afgewisseld met lager dan het water gelegen droogmakerijen, uiteraard omgeven door dijken. Molens- en tegenwoordig natuurlijk moderne gemalen - pompen het waer uit de polder in de ringvaarten.

Kernkwaliteiten

- Zeer open landschap
- Geometrische inrichtingspatroon in droogmakerijen
- stroken verkaveling

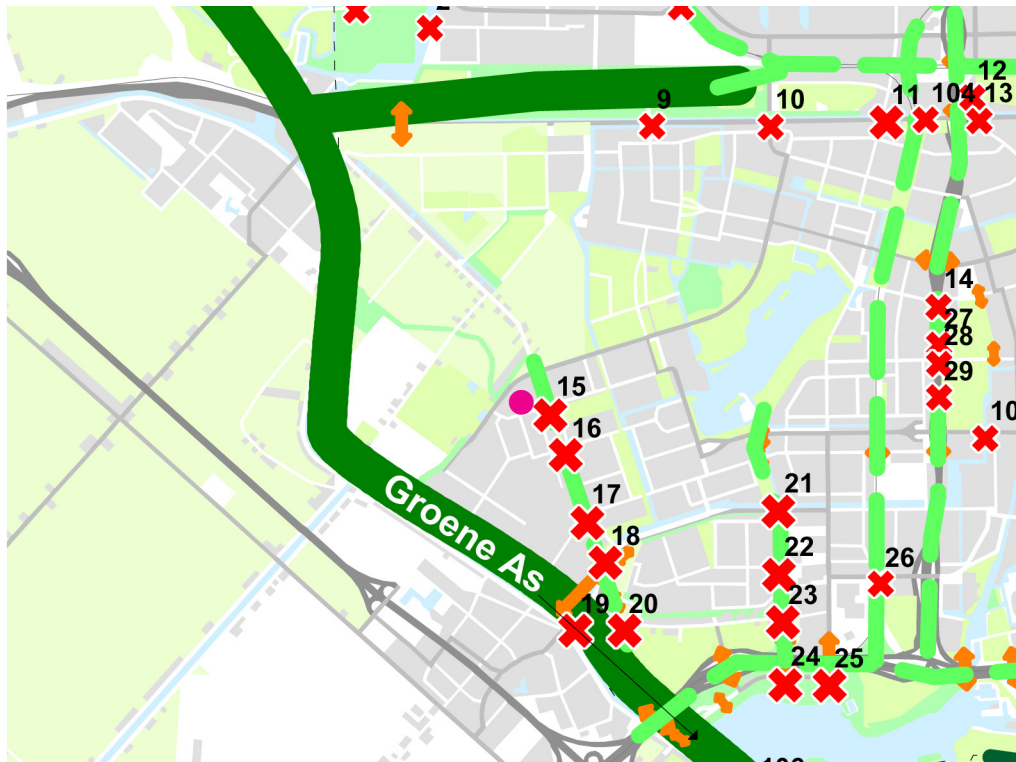
Aantasting door het voornemen zal - gezien de afstand - geen negatieve impact hebben op zowel de Natura 2000 gebieden als de Nationale Landschappen.







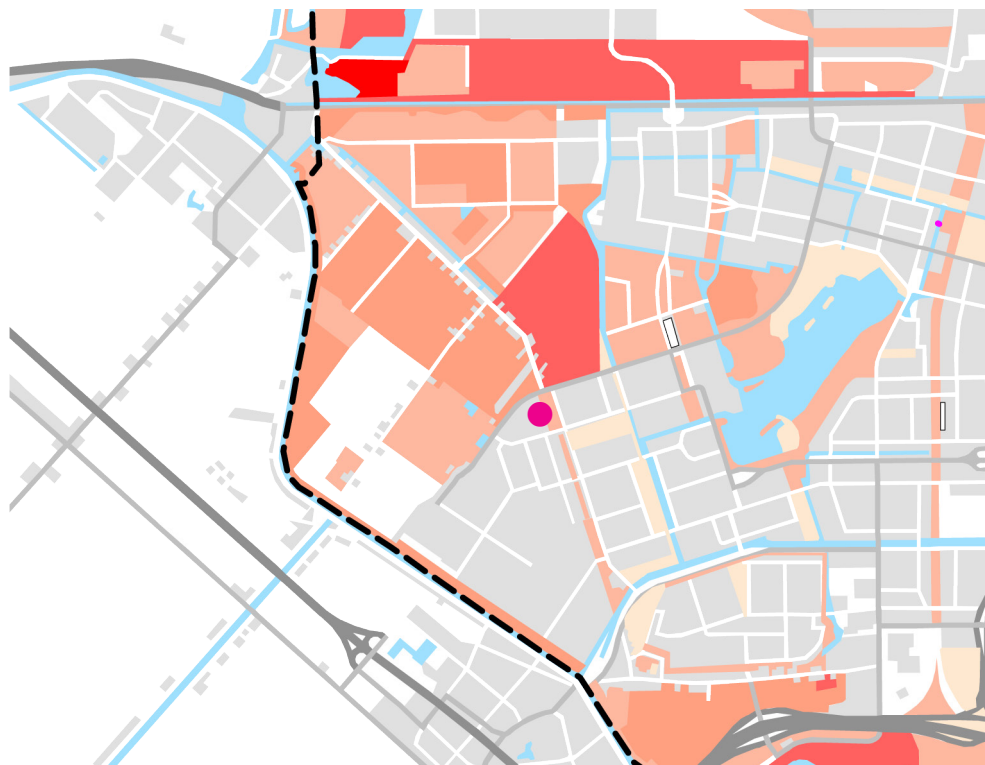
*Ecologische hoofdstructuur volgens de provincie Noord-Holland.*



*Belangrijke groenstructuur in de gemeente Amsterdam.*



Weidevogelleefgebied.



Waardering van de natuur in Amsterdam.



# Waarnemingen

Op 21 december 2011 is het plangebied bezocht door een ecooloog. Ter plaatse is gezocht naar sporen van beschermde soorten en naar andere aanwijzingen voor het potentieel voorkomen van dergelijke soorten. Naast deze waarnemingen is een goed inzicht verkregen in de ecologische opbouw van het gebied.

## *Vegetatie*

het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd. Het hotel beschikt over een binnentuin welke verschillende soorten tuinplanten, struiken en enkele bomen herbergt. Hier en daar zijn bloemperkjes aangelegd. De binnentuin wordt door een rij hulsen gescheiden van de binnentuin behorende bij de aanleunwoningen, direct naast het hotel. De tredvegetatie is goed ontwikkeld. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten.

## *Zoogdieren*

Binnen een stedelijke omgeving zijn vleermuizen de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. De te vergroten bebouwing is daarom nauwkeurig onderzocht op potentieel geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat de te vergroten bebouwing in- en uitvlieg mogelijkheden biedt voor vleermuizen. Omdat alle vleermuizen strikt beschermd zijn, is een afdoend vleermuizenonderzoek noodzakelijk.



Bij een onderzoek naar de effecten op beschermde soorten moet ook gelet worden op de effecten door een veranderde omgeving. Daarom zijn eveneens potentieel geschikte invliegopeningen in de aangrenzende bebouwing gezocht. Geconcludeerd is dat ook de aangrenzende bebouwing beschikt over ruime in- en uitvliegmogelijkheden voor vleermuizen.

Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen: soorten die in bomen een verblijfplaats hebben en soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben. Gezien dit gegeven zijn ook de bomen op het plangebied nauwkeurig onderzocht op holen en spleten. Deze zijn tijdens het onderzoek niet waargenomen.

### **Vogels**

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in de bebouwing. Volgens de Ecologische atlas van de gemeente Amsterdam komen in de omgeving van het plangebied huismussen voor. Gezocht is naar potentieel geschikte nestplekken voor onder andere de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*). Deze zijn tijdens het ecologisch onderzoek niet gevonden. Langs de waterloop direct ten zuiden van het plangebied komen verschillende soorten vogels voor. Wilde eend (*Anas platyrhynchos*), Grauwe gans (*Anser anser*), Waterhoen (*Gallinula chloropus*), Kraai (*Corvus corone*) en Blauwe reiger (*Ardea cinerea*) zijn hier waargenomen. Aangezien de watergang buiten de procedure valt, is een afdoend onderzoek niet noodzakelijk.

### **Herpetofauna en vissen**

Er is geen oppervlakte water aanwezig binnen het plangebied. Wel loopt direct ten zuiden van het plangebied een brede watergang. De watergang heeft in gunstige gevallen een zichtdiepte van slechts 40 centimeter. Soorten als brasem (*Abramis brama*), snoekbaars (*Sander lucioperca*) en pos (*Gymnocephalus cernuus*) kunnen hierin voorkomen.

Soorten als de Bruine kikker (*Rana temporaria*), Bastaardkikker (*Pelophylax klepton esculenta*) en Gewone pad (*Bufo bufo*) zijn soorten die in de watergang kunnen voorkomen.

Aangezien de watergang buiten de procedure valt, is een afdoend onderzoek niet noodzakelijk.

Een ideaal leefgebied voor reptielen zijn overgangen tussen bossen en heide en structuurrijke vegetaties zoals oude heide. De omgeving bestaat overwegend uit bedrijfsbebouwing, woningen en wegen. Gezien dit gegeven kan het voorkomen van reptielen nagenoeg worden uitgesloten.

### **Overige soorten**

Het habitat is niet geschikt voor overige soorten omdat deze soorten een specifiek leefgebied hebben.

# Analyse

Uit de inventarisatie blijkt dat de te vergroten bebouwing c.q. aangrenzende bebouwing ruime in- en uitvliegmogelijkheden biedt voor vleermuizen. Een afdoend onderzoek is gezien dit gegeven noodzakelijk.

Voor het inventariseren van vleermuizen zijn drie veldonderzoeken noodzakelijk. Deze inventarisaties moeten met een tussentijd van drie weken worden uitgevoerd. De inventarisatie periode voor vleermuizen is mei- half juli. In voorkomende gevallen is het eveneens noodzakelijk om de paarterritoria en de vaste vliegroute te bepalen. Voor het inventariseren van vleermuizen wordt gewerkt met een Batdetector. De ultrasone geluiden van vleermuizen worden omgezet naar een hoorbaar signaal waarmee de vleermuizen zijn te determineren. Vleermuizen verhuizen regelmatig, daarom is het van belang om verschillende inventarisatie ronden uit te voeren.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde planten soorten aangetroffen of te verwachten.

## Conclusie en advies

Het voornemen is om het bestaande City West Hotel te vergroten. Voor de bouwplannen is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Om een goed oordeel te kunnen geven is op 21 december 2011 een bezoek gebracht aan het plangebied.

In de te vergroten bebouwing kunnen vleermuizen zitten. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd via de Flora- en Faunawet en de Habitatrichtlijn. Dat betekent dat een ontheffing ex artikel 75 Flora- en Faunawet noodzakelijk is. Deze kan uitsluitend verkegen worden als er sprake is van een groot maatschappelijk belang met dwingende redenen.

Daarom is het noodzakelijk dat - bij daadwerkelijk aanwezigheid van vleermuizen - het verdwijnen van de vaste verblijfplaatsen (de kolonieplek in het onderhavige geval) gecompenseerd wordt, of dat het plan zo wordt uitgevoerd, dat er geen schade wordt veroorzaakt aan de vleermuizen. Er zijn goed werkbare en uitvoerbare technieken bekend en beschikbaar om verblijfplaatsen van vleermuizen te compenseren en schade te voorkomen.

Concreet betekent dit dat er een afdoend onderzoek moet worden uitgevoerd naar vleermuizen en dat bij aanwezigheid van vleermuizen, een compensatieplan geschreven moet worden. Een afdoend onderzoek naar vleermuizen kan uitsluitend in het geschikte seizoen (mei - half juli) worden uitgevoerd en bevat minimaal drie inventarisatieronden, met een tussentijd van telkens drie weken. Op basis van de inventarisatie en het compensatieplan wordt een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd. Ervaring leert dat zo'n ontheffing, c.q. positieve afwijzing, wordt verkregen en - met enige aanpassingen - het bouwplan geen belemmeringen in het kader van de Flora en Faunawet ondervindt.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten.

# Literatuur

- [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)
- [www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl)
- Ecologische atlas Amsterdam