



VERZONDEN 19 JUN 2017

BESLUIT van GS van Utrecht

DATUM	19 juni 2017	TEAM	VVN-UFL
ZAAKKENMERK	Z-WNB-RI-REG-2017-0346	REFERENTIE	Servicebureau
NUMMER	81AF70F4	DOORKIESNUMMER	030-2583311
UW BRIEF VAN	8 maart 2017	FAX	030-2583139
UW NUMMER		E-MAILADRES	Servicebureau@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	- voorschriften en beperkingen - meldingsformulieren	ONDERWERP	ontheffing ruimtelijke ingrepen winkelcentrum De Gaard te Utrecht

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op de aanvraag van 8 maart 2017 van ECOquickscan, namens TOP Vastgoed BV, om ontheffing in het kader van artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming (hierna: wet) ontvangen. Op 9 juni 2017 heeft u deze aanvraag aangevuld.

I. Besluit

Gelet op het bepaalde in de wet, het Beleidskader Wet natuurbescherming en Verordening Natuur en Landschap hebben wij besloten u:

ontheffing te verlenen van artikel 3.5, vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor de periode tussen 19 juni 2017 en 30 april 2022.

II. Omschrijving van de aanvraag

Uw aanvraag heeft betrekking op het winkelcentrum De Gaard buiten het centrum van Utrecht. De werkzaamheden bestaan uit het uitbreiden van het aantal winkels en appartementen, een opwaardering van de bestaande winkels, het aanbrengen van een parkeerdek, het kappen/verplanten van een aantal bomen, vergroten van een watergang en het aanpassen van wegen. U vraagt ontheffing van de verbodsartikelen genoemd in artikel 3.5 van de wet voor wat betreft de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), voor de periode van 19 juni 2017 tot 30 april 2022.

III. Procedure

De aanvraag is afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

IV. Toetsingskader

De gewone dwergvleermuis is beschermd ingevolge artikel 3.5 van de wet.

V. Toetsing Ruimtelijke IngreepMotivering

Gewone dwergvleermuis

Aan de kopse kant van het gebouw binnen het plangebied is een zomer-/ paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld die ook door de soort gebruikt wordt als paarverblijfplaats. De verblijfplaats bevindt zich achter de dakrand van damwandprofielplaat van metaal. Het is niet aannemelijk dat de verblijfplaats in de winter gebruikt wordt aangezien de ruimte niet vorstvrij is. Echter, het gebruik van de verblijfplaats tijdens milde winterdagen is niet met zekerheid uit te sluiten.

Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. In november 2016 zijn vier vleermuiskasten opgehangen in de directe nabijheid van de huidige verblijfplaats en in de te realiseren nieuwbouw worden tevens vier vleermuiskasten ingebouwd om te dienen als permanente alternatieve verblijfplaatsen. De soort stelt geen hoge eisen aan voorzieningen die dienen als alternatief voor paarverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen. De kans is dus groot dat ze de tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen accepteren als alternatieve verblijfplaatsen. U stelt twee mogelijke perioden voor wanneer de verblijfplaats ongeschikt wordt gemaakt. De eerste periode die u voorstelt is tussen 31 oktober (of bij een warm najaar medio november) en 31 maart. De tweede periode is tussen 31 maart en voor 31 oktober. Indien voor de tweede periode wordt gekozen stelt u voor om strippend te slopen en de dakrand te verwijderen onder ecologische begeleiding.

Omdat niet uit te sluiten is dat de verblijfplaats ook tijdens milde winterdagen in gebruik is, is het einde van de paarperiode de meest gunstige periode om de verblijfplaats ongeschikt te maken, omdat de soort dan het meest mobiel is. Het einde van de paarperiode loopt globaal van half september tot half oktober.

De door u voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. In de bijlage zijn extra voorschriften opgenomen om de negatieve effecten van de werkzaamheden verder te beperken. Desondanks wordt door de werkzaamheden een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis beschadigd/vernield.

Binnen en buiten het plangebied zijn nauwelijks verblijfplaatsen aangetroffen, ondanks dat er voldoende mogelijkheden zijn. Wel zijn vleermuizen foeragerend aangetroffen. Deze vleermuizen hebben hun verblijfplaatsen op een grotere afstand van het plangebied en buiten het onderzoeksgebied. De huidige bebouwing blijft bestaan en is na afloop van de werkzaamheden met behulp van mitigerende maatregelen weer beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis. De alternatieve verblijfplaatsen voor de soort zullen op de lange termijn beschikbaar blijven. Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de werkzaamheden.

Belang van de aanvraag

U heeft ontheffing aangevraagd op grond van het belang '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'.

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt kent het winkelcentrum De Gaard, in de huidige verouderde vorm, verschillende knelpunten. De belangrijkste knelpunten van het huidige winkelcentrum zijn:

- Gedateerde uitstraling, naar binnen gericht.
- Versnipperde openbare ruimte bevat weinig verblijfsruimte.
- Winkelaanbod te klein voor wijkfunctie voor Noordoost.
- Laden en lossen zorgt voor overlast.
- Parkeren versnipperd waardoor veel zoekverkeer.
- Locatie nodigt uit tot samenloop van jongeren met bijbehorende overlast.

De Gaard is primair het buurtverzorgende winkelcentrum voor de buurten Tuindorp, Tuindorp Oost en Voordorp. Daarnaast zijn de buurten Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o. en Wittevrouwen deels op De Gaard georiënteerd. Op dit moment is er al sprake van een hoge druk op de bestaande winkelveorzieningen van het winkelcentrum en in de toekomst neemt de druk onder andere door de woningbouwontwikkeling op de Veemarktlocatie alleen maar verder toe.

Indien het winkelcentrum niet wordt vernieuwd komt de functie van buurtverzorgend winkelcentrum in het geding. Nu al is er sprake van onderbewikeling wat leidt tot een relatief hoge mate van afvloeiing van de bestedingen naar andere delen van Utrecht en plaatsen als De Bilt en Bunnik. Het doel van dit project is om zowel de indeling als de branchering van De Gaard (nog) beter te laten aansluiten bij de wensen en eisen van de consument: schaalvergroting van de supermarkt en toevoeging van een meer divers dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Het beleid van gemeente Utrecht is er op gericht om goede winkelveorzieningen in de nabijheid van de bewoners te behouden en te versterken. Ter verduidelijking op dit moment komt 70% van het totaal aantal bezoekers (netto 39.000 per week) te voet of met de fiets naar De Gaard. Voor deze bezoekers is het dus van belang dat er winkelveorzieningen in de nabijheid blijven.

Schaalvergroting vormt een (noodzakelijk) onderdeel van het beleid van de gemeente Utrecht. De Gaard heeft qua ligging en verzorgingsfunctie de potentie van een wijkwinkelcentrum, maar in de huidige situatie nog de omvang van een buurt winkelcentrum. De uitbreiding van De Gaard draagt bij aan het vermindering van de afvloeiing van de koopkracht naar o.a. GWC Overvecht en de binnenstad en daarmee het aantal vervoersbewegingen. Meer inwoners in het primair verzorgingsgebied beschikken over een compleet dagelijks en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod op korte afstand van de eigen woning.

Op 4 juni 2015 heeft de gemeenteraad De 'Actualisering woonvisie Utrecht' vastgesteld. Deze actualisering van de woonvisie benadrukt vijf prioriteiten. Deze prioriteiten zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. De prioriteiten zijn als volgt:

- Betaalbaarheid: De gemeente wil dat huurprijzen voor de laagste inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt.
- Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag: De gemeente wil duidelijke afspraken maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen.
- Een evenwichtige middeldure huurmarkt: De gemeente wil een groter aanbod van middeldure huurwoningen
- Duurzame woningen: Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn.
- Kwaliteit: De gemeente wil een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit, maar niet tot elke prijs.

In het plangebied worden 15 nieuwe woningen toegevoegd. Dit betreffen huurappartementen in de vrije sector met een oppervlakte van circa 80 m². Omdat de woningen in de middeldure categorie vallen, sluit de ontwikkeling goed aan op de ambitie van de gemeente omtrent een groter aanbod middeldure huurwoningen.

In de huidige situatie scoort winkelcentrum De Gaard op het punt van milieu en duurzaamheid niet goed. In de winkels zijn de installaties voor koeling en verwarming verouderd en minder milieuvriendelijk. In het kader van onderhavig plan de worden alle installaties verbeterd en (deels) vernieuwd. Bij de bestaande woningen wordt geïnvesteerd in comfort en milieumaatregelen. De milieu-ongunstige collectieve verwarming wordt vervangen door een individueel systeem met hoog rendement. Daarnaast wordt er dubbele beglazing aangebracht in de woningen en vindt er in de toekomst gevelisolatie plaats. Ook de trappenhuizen en entrees worden fors verbeterd, zowel kwalitatief als op energetisch vlak. Zowel bij bestaande als nieuwe woningen wordt daarnaast 'sedumbegroeiing' op de daken aangelegd. Op die manier worden het waterbergend vermogen en de isolatiewaarde verbeterd, terwijl het uitzicht vanuit de woningen aantrekkelijker wordt. Tot slot worden er zonnepanelen op de hoogste daken toegepast. De eigenaar streeft in de toekomst naar een 'BREEAM-certificaat' (very) good voor het gehele winkelcentrum. Tot slot wordt geen FSC-hout en bouwmaterialen die giftige stoffen uitlogen (zink en dergelijke) gebruikt.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang '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' voldoende onderbouwd is. De ecologische impact op de soort is, door het nemen van mitigerende maatregelen, minimaal en tijdelijk. De staat van instandhouding van de soort komt door het project niet in gevaar. Het belang gediend met het project mag in dit geval zwaarder wegen dan het behoud van de hier aanwezige verblijfplaatsen van de soort.

Alternatievenafweging

De werkzaamheden zijn locatiespecifiek. De verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is onder de dakrand aangetroffen aan de kopse kant van het gebouw. Aan deze zijde van het gebouw wordt de aanbouw voor de uitbreiding van de winkels met op de verdieping de nieuwe woningen gerealiseerd. Deze aanbouw kan vanwege ruimtelijke en stedenbouwkundige redenen niet aan een andere zijde worden gerealiseerd. Het project betreft een verbouwing, uitbreiding en opwaardering van het bestaande winkelcentrum. Alternatief is sloop en nieuwbouw. Dit is niet gewenst en de aangetroffen verblijfplaats wordt bij sloop ook vernietigd. Er zijn derhalve geen alternatieven aanwezig. Top Vastgoed B.V. houdt met de uit te voeren werkzaamheden reeds rekening met een fasering in de werkzaamheden, waardoor tijdelijke verstoring reeds beperkt wordt. Andere alternatieve werkwijzen leiden tot meer effecten op de beschermde soort.

Gezien het bovenstaande zijn er geen redelijke alternatieven mogelijk met minder ecologische impact. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

VI. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij u ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de wet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden, deze treft u aan in de bijlage bij dit besluit.

VII. Bezwaar

U kunt binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt een bezwaarschrift bij Gedeputeerde Staten van Utrecht indienen:

- Digitaal: gebruikt u hiervoor het formulier "Bezwaar tegen beslissing provinciaal bestuur met DigiD". Uw DigiD geldt als ondertekening. U vindt het formulier via: www.provincie-utrecht.nl onder loket / klacht, bezwaar of melding doorgeven / bezwaar tegen beslissing provincie;
- Schriftelijk: t.a.v. de secretaris van de Awb- adviescommissie van PS en GS, postbus 80300, 3508 TH Utrecht.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (indien mogelijk, onder vermelding van het besluitnummer);
- de reden van bezwaar;
- ondertekening.

Aan de behandeling van een bezwaarschrift zijn voor de indiener geen kosten verbonden.

Overigens schort het indienen van een bezwaarschrift de werking van het besluit niet op. Als u niet kunt wachten op de normale behandeling van uw bezwaarschrift, hebt u de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de rechtbank. U moet op dat moment ook al een bezwaarschrift hebben ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

VIII. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op het moment van bekendmaking door uitreiking of verzending aan de aanvrager. Van het besluit wordt mededeling gedaan op de website van www.officielebekendmakingen.nl.

IX. Overleg en informatie

Er kan tevens vergunning of ontheffing nodig zijn op grond van andere wetten of verordeningen. Wij adviseren u zo nodig contact op te nemen met uw gemeente en/of milieudienst, als u dit nog niet heeft gedaan.

Als u vragen heeft over de procedure en de inhoud, kunt u contact opnemen met ons Servicebureau via servicebureau@provincie-utrecht.nl, of op telefoonnummer 030-2583311.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website www.provincie-utrecht.nl.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,



Mevr. mr. S.L. Munsel
Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap
Afdeling Uitvoering Fysieke Leefomgeving

ONTHEFFING

Naar aanleiding van het verzoek van ECOquickscan, namens TOP Vastgoed BV en de aanvulling hierop van 9 juni 2017, gelet op artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming,

Verlenen Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht hierbij aan:

Naam: Top Vastgoed BV

Adres: Maliebaan 108

Postcode en woonplaats: 3581 CZ Utrecht

Ontheffing 81AF70F4 voor het tijdvak van: 19 juni 2017 tot en met 30 april 2022

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, vierde lid van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betreft het beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, is een winkelcentrum dat ligt op de kruising van de Eykmanlaan en Kapteynlaan te Utrecht.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten 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. De ontheffinghouder dient onverwijld contact op te nemen met de provincie Utrecht indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar de Regionale Uitvoeringsdienst te sturen.

Specifieke voorschriften

7. U dient in de nieuwe aanbouw van het gebouw 4 inbouwkasten aan te brengen.
8. De te realiseren inmetselfkasten dienen:
 - a. een locatie te hebben die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte), aanvliegroute en vrije vliegruimte;
 - b. verschillende microklimaten aan te bieden (clustering met verschillende richtingen).
9. U dient de vleermuisverblijfplaats ongeschikt te maken aan het einde van de paarperiode. Dit is globaal de periode van half september tot half oktober. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
10. U dient strippend te slopen en de dakrand te verwijderen onder ecologische begeleiding.
11. De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
12. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit na te leven.
13. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
14. 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, minimaal drie maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
15. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is de provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht.

Meldingsformulier start werkzaamheden ontheffing

Behoort bij beschikking met:

- zaakkenmerk: Z-WNB-RI-REG-2017-0346
- briefnummer: 81AF70F4
- datum: 19 juni 2017
- planlocatie: Winkelcentrum De Gaard te Utrecht
- ontheffinghouder: Haico van der Burgt Natuur & Landschap, 't Grieth 10 in Loo Gld
 - Contactpersoon: [REDACTED]
 - Telefoonnummer: [REDACTED]

De ontheffinghouder zorgt ervoor dat dit formulier ten minste vier weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, ingevuld en ondertekend wordt opgestuurd of gemaild naar onderstaand adres.

Gegevens van het werk:

Startdatum werk

Mogelijke einddatum werk

Bijzonderheden:

Plaats en datum

Naam en handtekening

Opsturen naar:

RUD Utrecht
Team Bodem, Water en Natuur
Postbus 85242
3508 AE Utrecht
Email: info@rudutrecht.nl

Meldingsformulier gereedkomen werkzaamheden ontheffing

Behoort bij beschikking met:

- zaakkenmerk: Z-WNB-RI-REG-2017-0346
- briefnummer: 81AF70F4
- datum: 19 juni 2017
- planlocatie: Winkelcentrum De Gaard te Utrecht
- ontheffinghouder: Haico van der Burgt Natuur & Landschap, 't Grieth 10 in Loo Gld
 - Contactpersoon: [REDACTED]
 - Telefoonnummer: [REDACTED]

De ontheffinghouder zorgt ervoor dat dit formulier tenminste één week na gereedkomen van de werkzaamheden ingevuld en ondertekend wordt opgestuurd of gemaild naar onderstaand adres.

Gegevens van het werk:

Einddatum werk _____

Bijzonderheden:

Plaats en datum

Naam en handtekening

Opsturen naar:

RUD Utrecht
Team Bodem, Water en Natuur
Postbus 85242
3508 AE Utrecht
Email: info@rudutrecht.nl