

**BESLUIT van GS van Utrecht**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                                                                                         |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| DATUM        | 21 oktober 2021                                                                                                                                                                                                                                                    | TEAM           | Vergunningverlening Natuur en Landschap                                                 |
| ZAAKKENMERK  | Z-WNB-RI-REG-2021-1314                                                                                                                                                                                                                                             | REFERENTIE     | Servicebureau                                                                           |
| NUMMER       | 822C4F7B                                                                                                                                                                                                                                                           | DOORKIESNUMMER | 030-2583311                                                                             |
| UW BRIEF VAN | 22 juni 2021                                                                                                                                                                                                                                                       | FAX            | 030-2583139                                                                             |
| UW NUMMER    | -                                                                                                                                                                                                                                                                  | E-MAILADRES    | Servicebureau@provincie-utrecht.nl                                                      |
| BIJLAGE(N)   | 1: Voorschriften<br>2: Kaart plangebied<br>3: Kaart aangetroffen<br>Verblijfplaatsen en<br>foerageergebied<br>4: Voorgestelde maatregelen<br>5: Aanvullende voorgestelde<br>Maatregelen<br>6: Inleiding bouwvelop<br>gemeente Utrecht<br>Bijlage 7: CO2 berekening | ONDERWERP      | Wnb ontheffing Soortenbescherming<br>ruimtelijke ingrepen Park Voorn 4-6 in<br>De Meern |

Op 22 juni 2021 hebben wij uw aanvraag ontvangen. U heeft ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: wet), onderdeel soortenbescherming. De aanvraag is ingediend door Bureau Schenkeveld namens Huys te Voorn Vastgoed B.V., voor de locatie Park Voorn 4-6 in De Meern (hierna: plangebied) en is bij ons geregistreerd onder zaakkenmerk Z-WNB-RI-REG-2021-1314.

**I. Besluit**

Wij besluiten op grond van het bepaalde in de wet en het Beleidskader Wet natuurbescherming provincie Utrecht 2017<sup>1</sup> ontheffing te verlenen van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk doden, opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis,

voor de periode van de verzenddatum van dit besluit tot en met 1 januari 2024.

**II. Omschrijving van de aanvraag**

Uw aanvraag heeft betrekking op de sloop van de bestaande kantoorgebouwen op het plangebied ten behoeve van ca. 40 nieuwbouwwoningen. Een kaart van het plangebied is opgenomen in bijlage 2. U vraagt ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet voor wat betreft de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) voor de periode van 21 oktober 2021 tot en met 1 januari 2024.

**III. Procedure**

Wij hebben de aanvraag afgehandeld volgens het bepaalde in hoofdstuk 5 van de wet en afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Op 12 oktober 2021 en 15 oktober 2021 heeft u deze aanvraag aangevuld.

<sup>1</sup> [https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/beleidsnota\\_wet\\_natuurbescherming.pdf](https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/beleidsnota_wet_natuurbescherming.pdf)

#### IV. Toetsingskader

De gewone dwergvleermuis is beschermd op grond van artikel 3.5 van de wet.

#### V. Motivering

De aangevraagde ontheffing kan alleen worden verleend als is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b) er is een geldig wettelijk belang;
- c) er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

#### a) Afweging van andere bevredigende oplossingen

##### Omschrijving van alternatieven

U heeft onderzocht of er redelijke alternatieven zijn voor de ruimtelijke ingreep. U geeft hierover het volgende aan:

##### *"Alternatieve locatie en inrichting*

*Zoals al in de beschrijving van het belang gesteld is het beleid van de gemeente Utrecht gericht op omvorming van het bedrijventerrein Park Voorn naar woongebied. Park Voorn 4 en 6 zijn de oudste kantoorgebouwen en daarmee ook de eerste op de nominatie tot transformatie. Al bij het begin van de planvorming hierover is de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen meegewogen. Uiteindelijk bleek uit onderzoek in 2016 en later in 2020 en recentelijk in 2021 het alleen om paarverblijven in het oude hoofdgebouw te gaan. Overwogen had kunnen worden dit gebouw te laten staan en bijvoorbeeld om te vormen tot appartementengebouw. Uiteindelijk is hier niet voor gekozen, omdat:*

- 1. Paarverblijven relatief makkelijk vervangbaar zijn;*
- 2. Het behoud van een holle en makkelijk toegankelijke spouw in het kader van energiezuinigheid en het realiseren van gunstig energielabel extra complicerend is;*
- 3. Het rendement van het project onder druk zou komen te staan;*
- 4. De dieren tijdens de omvorming mogelijk toch verstoord zouden raken.*

*Om bovengenoemde redenen is daarom vastgehouden aan de gekozen plek en de oorspronkelijke plannen tot de nieuwbouw van circa 40 eengezinswoningen.*

##### *Alternatieve planning*

*De planning is aangepast aan de functie die het plangebied heeft voor vleermuizen. Deze is beperkt tot het zomerhalfjaar, de paartijd in augustus, september in het bijzonder. De sloop zal plaatsvinden in het winterhalfjaar, nadat door het plaatsen van exclusion flaps voor 1 november gezekerd is dat er geen dieren zijn achtergebleven.*

##### *Alternatieve werkwijze*

*Zoals hierboven al gesteld wordt alles in het werk gesteld om de schade aan de dieren zoveel mogelijk te beperken niet alleen door in de minste kwetsbare periode te handelen, maar ook door ruim van te voren alternatieve verblijfsruimte aan te bieden en in de nieuwbouw het verlies ruimschoots te compenseren. De huidige bebouwing is in een verouderde staat en toe aan vervanging. Door het project wordt de nieuwe bebouwing duurzamer en milieuvriendelijker. Belangrijk is dat daar ook plek is voor wilde dieren. Er is daarom veel aandacht voor natuurinclusief bouwen en een groene omgeving."*

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen redelijke alternatieven waarbij er minder negatief effect op de beschermde soorten optreedt. De ruimtelijke ingreep is locatie gebonden en met uw planning en werkwijze is rekening gehouden met mitigerende en compenserende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

## **b) Belangenafweging**

### Omschrijving van het belang

Wij toetsen of het belang van de ingreep zwaarder mag wegen dan het beschermingsbelang van de soorten zoals is vastgelegd in de wet. Voor de gewone dwergvleermuis heeft u de ontheffing aangevraagd op grond van het belang genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, aanhef en onder 3, van de wet: "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 uw aanvraag heeft u het belang van de ruimtelijke ingreep onderbouwd.

De te slopen gebouwen zijn bedrijfspanden die recentelijk leeg zijn komen te staan. Door de grote woningnood is het landelijk beleid om leegstaande kantoren om te vormen naar wooneenheden<sup>2</sup>. Daarnaast heeft u een bouwvelop geleverd waarin duidelijk wordt dat de gemeente Utrecht positief staat tegenover het plan om op deze locatie nieuwbouw te genereren (zie bijlage 6).

Er zijn verschillende nationale en internationale doelstellingen over het tegengaan van klimaatverandering. In het Klimaatakkoord van Parijs<sup>3</sup>, dat is gepresenteerd in 2013 en door Nederland is geratificeerd<sup>4</sup>, zijn afspraken gemaakt over het beperken van de opwarming van de aarde. In Nederland zijn afspraken gemaakt in het Energieakkoord<sup>5</sup> van 2013 en het Klimaatakkoord<sup>6</sup> van 2019. In het Energieakkoord is afgesproken dat alle burgers in 2050 in een energieneutraal huis wonen.

De huidige bebouwing is verouderd en niet duurzaam. De nieuwbouw zal bestaan uit energiezuinige woningen met label A, waardoor een reductie in uitstoot zal plaatsvinden. De berekening in bijlage 7 geeft aan dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot van 291 ton naar 93 ton per jaar zal gaan.

Uit uw onderbouwing en de geleverde rapporten van 13 oktober 2021 is inderdaad gebleken dat er sprake is van het belang onder artikel 3.8, vijfde lid, onder b, aanhef en onder 3, van de wet.

### Conclusie

Hiermee is sprake van een wettelijk belang van de ingreep. In dit geval weegt het belang van de ruimtelijke ingreep daarom zwaarder dan het beschermingsbelang van de soort.

## **Ecologische beoordeling**

### Onderzoek

U heeft het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Ook heeft u onderzocht welk effect de ingreep heeft op aanwezige beschermde soorten. Op basis van artikel 3.2 van de Awb hebben wij ons verzekerd van de kwaliteit en zorgvuldigheid van het uitgevoerde ecologische onderzoek.

### Aanwezige beschermde soort

#### Gewone dwergvleermuis

In het plangebied zijn twee paarverblijfplaatsen vastgesteld. De invliegopening betreffen twee brede open stootvoegen die zich in de voorgevel van het hoofdgebouw bevinden. Op beide locaties zaten meerdere individuen in de spouw. Een kaart met de locatie van de aangetroffen verblijfplaats is opgenomen in bijlage 3 van dit besluit. Omdat (vorstvrije) verblijfplaatsen ook als (tijdelijk) winterverblijf voor één of enkele dieren gebruikt kunnen worden, kunnen individuele winterverblijven niet worden uitgesloten.

### Staat van instandhouding

#### Gewone dwergvleermuis

U geeft hierover het volgende aan.

*"Gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland en de provincie Utrecht. Er zijn geen aanwijzingen bekend voor een verandering in aantallen. Bruikbare gegevens van overwinterende dieren ontbreken, omdat de soort 's winters op onbereikbare plaatsen verblijft. Het plan heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de populatie Gewone dwergvleermuis in de stad Utrecht (ca. 2.000 exemplaren)."*

<sup>2</sup><https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaamondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw/vastgoedtransformatie>

<sup>3</sup> <http://unfccc.int/resource/docs/2015/cop21/eng/l09.pdf>

<sup>4</sup> <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/stemmingsuitslagen/detail?id=2017P01147>

<sup>5</sup> <http://www.energieakkoordser.nl/energieakkoord.aspx>

<sup>6</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord>

#### Effect van de ingreep op de aanwezige beschermde soort

Door de werkzaamheden worden er twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernield, wordt de gewone dwergvleermuis verstoord en in sommige gevallen mogelijk gedood door de verborgen leefwijze van de soort. Dit betekent dat er sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de wet. Ontheffing is daarom noodzakelijk.

#### Mitigerende en compenserende maatregelen

Om de negatieve ecologische effecten van de werkzaamheden te beperken heeft u mitigerende (verzachtende) en compenserende (vervangende) maatregelen voorgesteld. De maatregelen, die door ons zijn goedgekeurd, zijn opgenomen in bijlage 4 en 5 van dit besluit en maken als zodanig onderdeel uit van dit besluit. In bijlage 1 hebben wij extra maatregelen voorgeschreven om de negatieve effecten van de werkzaamheden verder te verzachten.

#### Gevolgen van de ingreep voor de staat van instandhouding

Door het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

#### VI. Conclusie

Aangezien aan de voorwaarden voor een ontheffing wordt voldaan, verlenen wij u ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de wet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 van 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](http://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 vanaf het moment dat deze aan u bekend is gemaakt en wordt twee werkdagen na bekendmaking gepubliceerd op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

#### IX. Overige informatie

Er kan ook 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 regionale uitvoeringsdienst, als u dit nog niet heeft gedaan. Als u vragen heeft over de procedure en de inhoud van dit besluit, kunt u contact opnemen met ons Servicebureau via [servicebureau@provincie-utrecht.nl](mailto:servicebureau@provincie-utrecht.nl), of op telefoonnummer 030-2583311.

X. Verzending

Wij verzenden dit besluit aan de aanvrager. Een afschrift van dit besluit verzenden wij aan:

- Bureau Schenkeveld;
- Regionale Uitvoeringsdienst (hierna: RUD) Utrecht;
- Gemeente De Meern.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Utrecht,  
namens hen,

Mevr. drs. ing. S. Heijblom  
Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap  
Domein Landelijke Leefomgeving

## Bijlage 1: Voorschriften

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

### *Algemeen*

1. De ontheffing wordt alleen verleend voor de in dit besluit genoemde soorten en beschreven verboden handelingen.
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 direct contact op te nemen met het Servicebureau van de provincie Utrecht (Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht of [servicebureau@provincie-utrecht.nl](mailto:servicebureau@provincie-utrecht.nl)) 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 voor de juiste naleving van deze ontheffing.

### *Voorafgaand aan de werkzaamheden*

5. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin minstens de voorschriften uit deze ontheffing. Het werkprotocol dient aanvullend de volgende aspecten te omschrijven:
  - a. Omschrijving van het plangebied (inclusief kaart);
  - b. Activiteiten/werkzaamheden die uitgevoerd worden (inclusief planning);
  - c. Maatregelen die getroffen zijn/worden (locatie op kaart en datum/tijd);
  - d. Informatie en contactgegevens van de begeleidende ecoloog;
  - e. Een overzicht van de activiteiten die door de ecoloog zijn/worden begeleid;
  - f. De manier waarop is/wordt omgegaan met onverwacht aangetroffen (beschermde) soorten binnen het plangebied.
6. Minimaal twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden die invloed hebben op de beschermde soorten, moet de ontheffinghouder het meldingsformulier 'aanvang werkzaamheden' volledig invullen op <https://rudutrecht.formulierenserver.nl/startwerkzaamhedenwnb>. Bij de melding dient het werkprotocol zoals omschreven in de voorschriften bijgevoegd te zijn. Indien het voor dit specifieke project niet mogelijk is om de werkzaamheden twee weken voorafgaand aan de start hiervan te melden, moet contact worden opgenomen met de RUD Utrecht via [handhaving-wnb@rudutrecht.nl](mailto:handhaving-wnb@rudutrecht.nl) of 030-7023300
7. Na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient gecontroleerd te worden of in de ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen nog vleermuizen aanwezig zijn. Dit dient uitgevoerd te worden door een deskundig ecoloog<sup>7</sup> op het gebied van vleermuizen. Het controleren van de verblijfplaatsen mag enkel worden uitgevoerd wanneer voor een aantal dagen aaneengesloten de avondtemperaturen minimaal 10°C zijn geweest in combinatie met goede weersomstandigheden.
8. Het ongeschikt maken van de vaste rust- en verblijfplaatsen dient uitgevoerd te worden in de actieve periode en buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis, deze periode loopt van 1 september tot 1 november 2021<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Onder deskundige verstaan wij: een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet/Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Zoogdiervereeniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en De Landschappen) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of – bescherming.

<sup>8</sup> Mochten de weersomstandigheden in oktober niet voldoende geschikt zijn, dan kan bij uitzondering, na schriftelijke goedkeuring van de RUD en onder begeleiding van een deskundig ecoloog, het ongeschikt maken ook uitgesteld worden tot en met de eerste week van november.

#### *Tijdens de werkzaamheden*

9. De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>7</sup> op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Deze dient in ieder geval aanwezig te zijn in het plangebied bij de start van de werkzaamheden, voor zover deze invloed hebben op een beschermde soort.
10. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
11. Tijdens de werkzaamheden moet een logboek worden bijgehouden. In het logboek worden gemaakte ecologische keuzes vastgelegd, zoals goedkeuren / vrijgeven door een deskundige, afwijkingen van het ecologisch werkprotocol (indien goedgekeurd door het bevoegd gezag) en gekozen mitigerende en/of compenserende maatregelen en de locatie daarvan. In het logboek worden in ieder geval de relevante resultaten van de uitgevoerde handelingen, omschreven in de voorschriften bij dit besluit geregistreerd.
12. De maatregelen, genoemd in hoofdstuk 4 van het activiteitenplan van juni 2021 en de maatregelen genoemd in de aanvulling ontheffing wet natuurbescherming van 12 oktober 2021 (zie bijlage 4 en 5) moeten worden opgevolgd.

#### *Na afloop van de werkzaamheden*

13. Na afronding van de werkzaamheden dient de ontheffinghouder het meldingsformulier 'einde werkzaamheden' volledig in te vullen op <https://rudutrecht.formulierenserver.nl/eindwerkzaamhedenwnb>. Het logboek zoals omschreven in de voorschriften moet bijgevoegd worden.
14. Tijdelijke voorzieningen kunnen pas weggehaald worden als deze niet meer bezet zijn, na voldoende gewenningstijd (waarbij de tijdelijke en permanente verblijfplaatsen gelijktijdig aanwezig zijn) en na inspectie door een ecologisch deskundige<sup>17</sup>.
15. Voor de permanente voorzieningen geldt dat:
  - a. De voorzieningen dienen op ten minste drie verschillende windrichtingen geplaatst te worden.
  - b. De voorzieningen dienen op ten minste 3 meter hoog te hangen.
  - c. De voorzieningen dienen een vrije uitvliegroute te hebben;
  - d. De voorzieningen dienen binnen een straal van 200 meter van de vastgestelde verblijfplaatsen opgehangen te worden;
  - e. De voorzieningen dienen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden te liggen
  - f. De voorzieningen dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring (geen lichtuitstraling van straatverlichting, verlichting aan gebouwen of vanuit aanwezige ramen).

## Bijlage 2: Kaart plangebied

(bron: "Activiteitenplan Park Voorn Utrecht" van juni 2021)

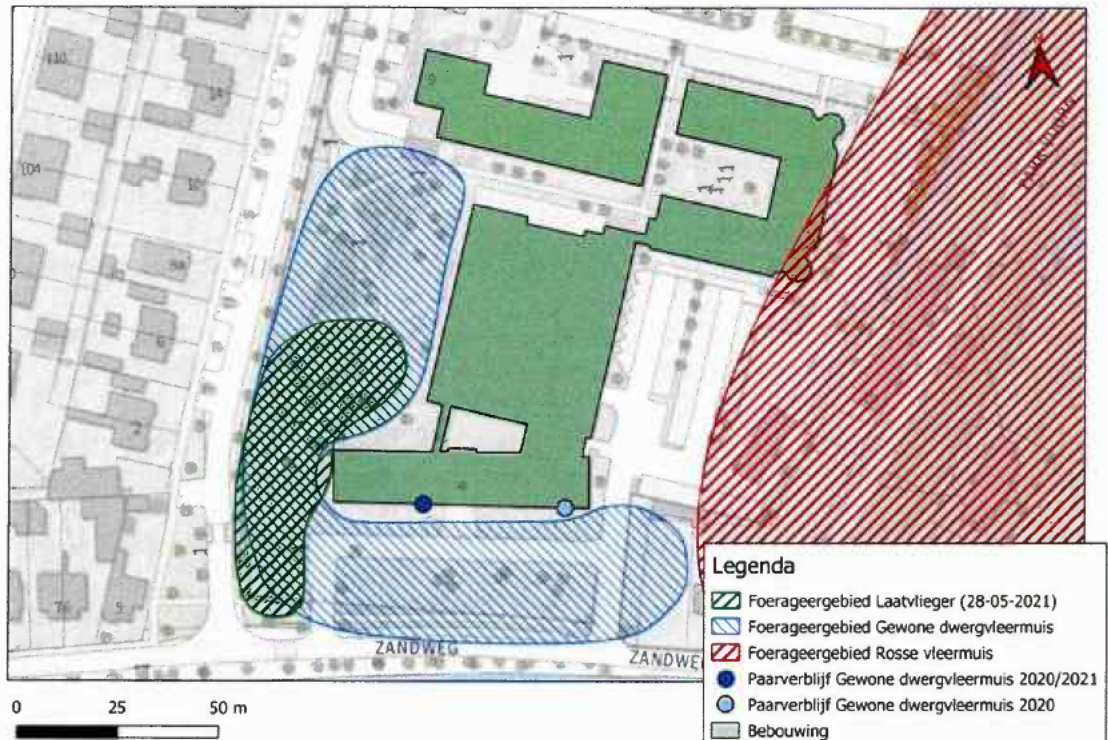


Figuur 2: begrenzing plangebied en verspreiding bomen

### Bijlage 3: Kaart aangetroffen verblijfplaatsen en foerageergebied

(bron: "aanvulling ontheffing Wet natuurbescherming" van 12 oktober 2021)

#### Vleermuiswaarnemingen Park Voorn 2020-2021



## Bijlage 4: Voorgestelde maatregelen

(bron: "Activiteitenplan Park Voorn Utrecht" van juni 2021)

### 4. Maatregelen

Ten behoeve van het behoud van genoemde paarplekken worden de volgende mitigerende maatregelen genomen:

- Voor 1 februari 2021 zijn als tijdelijke mitigatiemaatregel 8 vleermuiskasten type VKWS021 van Vivara opgehangen aan de gevels van het naast gelegen Huys te Voorn.
- Het ongeschikt maken van de paarplekken met een exclusion flap op de open stootvoegen gebeurt in de periode 15 augustus tot 1 november.
- Na het ongeschikt maken vindt een nadere controle plaats of de vleermuizen echt vertrokken zijn door een ecooloog.
- In de nieuwbouw worden in de gevels van de verschillende woningen op een hoogte van tenminste 4 m 8 geschakelde (entree- en inbouw- vleermuisstenen van het type IB VL 01 van Vivara (zie <http://www.vivarapro.nl/IB-VL-01-Inbouwsteen-Vleermuizen>) ingebracht.
- De vleermuiskasten aan Huys te Voorn bedoeld als tijdelijke maatregel blijven hangen en worden jaarlijks in september gecontroleerd op aanwezigheid van dieren en in de winter schoongemaakt en eventueel vervangen.
- De maatregelen worden gemonitord voorafgaand, tijdens en tot ca. 3 jaar na de voltooiing van de nieuwbouw.
- Een en ander wordt al vanaf het ophangen van de tijdelijke kasten begeleid door medewerkers van bureau Schenkeveld te Culemborg. Deze hebben ook dit activiteitenplan opgesteld en zullen na het verkrijgen van de ontheffing een werkprotocol opstellen en de sloop en bouw verder begeleiden.

## Bijlage 5: Aanvullende voorgestelde maatregelen

(bron: "aanvulling ontheffing Wet natuurbescherming" van 12 oktober 2021)

- Zoals in het activiteitenplan beschreven worden de 2 paarplekken gemitigeerd door 8 vleermuiskasten type A, die in de directe omgeving ( $r = 50$  m) op verschillende windrichtingen voor 1 februari 2021 zijn opgehangen op een hoogte van meer dan 5 m. Daarmee voldoet de maatregel aan de vereisten voor tijdelijke maatregelen zoals vernoemd in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (paragraaf 3.2).
- De permanente mitigatie zal plaatsvinden door het aanbrengen van 8 geschakelde vleermuisstenen in de gevels van de nieuw te bouwen woningen op een hoogte van 5,5 m.
- De tijdelijke kasten worden pas weggehaald als de permanente voorzieningen functioneel zijn. Een en ander zal worden gemonitord.

## Bijlage 6: Inleiding bouwenvelop gemeente Utrecht

(bron: "bouwenvelop concept maart 2017, gemeente Utrecht")

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Huys te Voorn Vastgoed B.V. heeft in 2015 het perceel Park Voorn 4-6 aangekocht. De gebouwen zijn nu in gebruik als kantoor. Het voornemen van de eigenaar is de panden te slopen en er circa 40 woningen te bouwen.

De gemeente Utrecht staat positief tegenover de herontwikkeling van het terrein. Utrecht is een groeiende stad en herontwikkeling past in de ambities om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken met een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Om het initiatief mogelijk te maken is begin 2016 het startdocument vastgesteld door het college van B&W.

#### 1.2 De bouwenvelop

Op langere termijn vindt de gemeente ook herontwikkeling van de aangrenzende kantoorpercelen kansrijk. Het geheel is ongeveer 6 hectare groot. Een doorkijk naar de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied als geheel met ruimtelijke ambities op hoofdlijnen is opgenomen in paragraaf 4.1. De herontwikkeling van Park Voorn 4-6 sluit aan bij deze ontwikkelmogelijkheden en kan gezien worden als eerste stap in dat proces.

De voorliggende bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor bebouwing en openbare ruimte voor het perceel Park Voorn 4-6. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. De bouwenvelop is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan.

#### 1.3 Initiatief

Het plan is de aanwezige kantoren te slopen en circa 40 grondgebonden koopwoningen te bouwen. Er wordt ingezet op een woningen in een groene omgeving met behoud en versterking van het groene karakter van de plek. Parkeren wordt gedeeltelijk ondergronds ingepast en een deel van de aanwezige bomen wordt in het plan opgenomen. De woningen hebben naar verwachting een prijs vanaf € 450.000. v.o.n.

#### 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de woonbuurten Langerak en Hoge Weide, buitenplaats Park Voorn en de Leidse Rijn. Het is circa 1,7 hectare groot. In totaal is het kantorengedrag circa 6,5 hectare groot.

#### 1.5 Duurzame en gezonde verstedelijking

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland en de stad groeit binnen enkele decennia door naar zo'n 400.000 inwoners. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, met ruimte voor werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. Een duurzame en gezonde verstedelijking van de stad is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaalsprong met als motto "Healthy urban living".

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde stad en wil in 2030 energieneutraal zijn. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd.

Park Voorn 4-6 wordt een autoluwe woonbuurt in een groene omgeving. Er komt veel ruimte voor (nieuw) groen en verblijf voor nieuwe bewoners en omgeving. Auto's worden ondergronds en aan de achterzijde van woningen geparkeerd. Bewoners en omgeving profiteren zo optimaal van de groene kwaliteiten van de plek.



## Bijlage 7: CO<sub>2</sub> berekening

### CO<sub>2</sub> berekening Park Voorn

Datum: 08-10-2021

#### Vergelijking CO<sub>2</sub>-emissie huidige situatie (kantoor) en nieuwe situatie (44 woningen)

|                                                         |                                 |                     |                 |                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Huidige situatie                                        | totale CO <sub>2</sub> -emissie | 5705 m <sup>2</sup> | kantoor         | 291.315 kg        |
| Nieuwe situatie                                         | totale CO <sub>2</sub> -emissie | 44 st               | woningen        | 93.440 kg         |
| <b>Besparing CO<sub>2</sub>-emissie nieuwe situatie</b> |                                 |                     |                 | <b>197.875 kg</b> |
| Huidige situatie                                        | parkeren                        | 125 st              | parkeerplaatsen |                   |
| Nieuwe situatie                                         | parkeren                        | 71 st               | parkeerplaatsen |                   |
| Afname aantal parkeerplaatsen                           |                                 | 54 st               |                 |                   |

#### Huidige situatie

|               |              |                                   |                   |
|---------------|--------------|-----------------------------------|-------------------|
| Kantoor       | Park Voorn 4 | CO <sub>2</sub> -emissie per jaar | 154.784 kg        |
|               | Park Voorn 6 | CO <sub>2</sub> -emissie per jaar | 136.531 kg        |
| <b>Totaal</b> |              |                                   | <b>291.315 kg</b> |

Bron: maatwerkadvies Innax d.d. 25-8-2020

#### Tabel 7 (Park Voorn 4)

Tabel 7: Jaartotalen primaire energie en CO<sub>2</sub>-uitstoot

| Energiedrager               | Totaal    | Per m <sup>2</sup> NVO | Eenheid |
|-----------------------------|-----------|------------------------|---------|
| Primaire energie o.b.v. TRY | 3.734.901 | 997,9                  | MJ/jaar |
| CO <sub>2</sub> -emissie    | 154.784   | 41,4                   | kg/jaar |

#### Tabel 7 (Park Voorn 6)

Tabel 7: Jaartotalen primaire energie en CO<sub>2</sub>-uitstoot

| Energiedrager               | Totaal    | Per m <sup>2</sup> NVO | Eenheid |
|-----------------------------|-----------|------------------------|---------|
| Primaire energie o.b.v. TRY | 2.456.391 | 1.024,4                | MJ/jaar |
| CO <sub>2</sub> -emissie    | 136.531   | 56,9                   | kg/jaar |

#### Nieuwe situatie

|                           |                      |              | CO <sub>2</sub> -emissie* | Totaal           |
|---------------------------|----------------------|--------------|---------------------------|------------------|
| 2 <sup>de</sup> kapwoning | hoek                 | 10 st        | 2.200 kg                  | 22.000 kg        |
| Parkwoningen              | hoek                 | 3 st         | 2.000 kg                  | 6.000 kg         |
|                           | tussen               | 4 st         | 1.850 kg                  | 7.400 kg         |
|                           | kavel 13 (bijzonder) | 1 st         | 2.840 kg                  | 2.840 kg         |
|                           |                      |              |                           |                  |
| Hofwoningen               | hoek                 | 8 st         | 2.400 kg                  | 19.200 kg        |
|                           | tussen               | 18 st        | 2.000 kg                  | 36.000 kg        |
| <b>Totaal</b>             |                      | <b>44 st</b> |                           | <b>93.440 kg</b> |

Bron: EPC berekeningen Luik d.d. 26-11-2020

\* de CO<sub>2</sub> emissie per woning kan iets verschillen. Dit zijn gemiddelde waardes per woning.