

## Notitie

Referentienummer

Kenmerk  
349218

Betreft

Natuuronderzoek in het kader van Goede Ruimtelijke Onderbouwing voor het realiseren van een hotel-woningen complex aan de Croeselaan 1-3 in Utrecht.

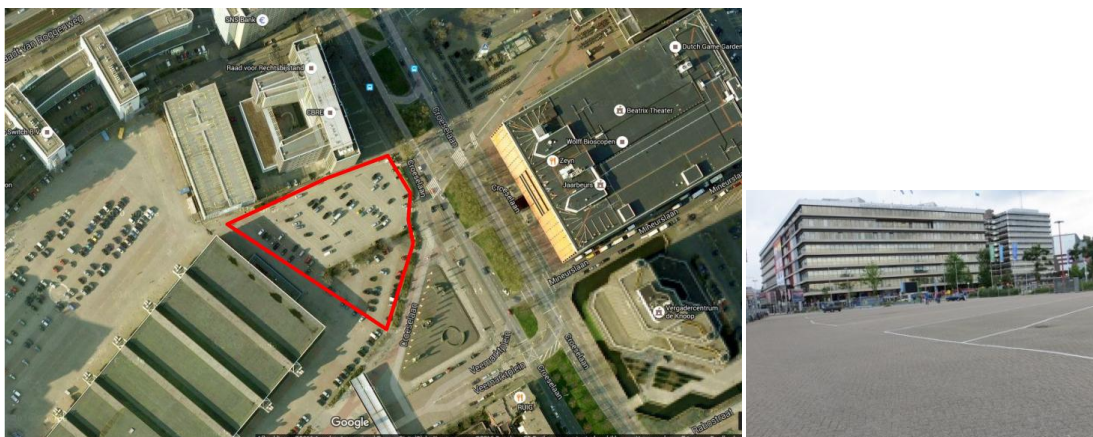
### 1 Inleiding

Amrâth Hotels realiseert in 2018 een vier sterren hotel met bovengeleggen woningen aan de Croeselaan 1-3 in Utrecht (voor de ligging van het plangebied zie figuur 1). De ontwikkeling bestaat uit:

- 12.000 - 15.800 m<sup>2</sup> bvo hotelfunctie, bestaande uit circa 220 - 240 kamers, inclusief de invulling van de plint van twee verdiepingen met bijbehorende hotelshops en horeca & leisure voor verhuur aan derden.
- Circa 31.000 m<sup>2</sup> bvo woonruimte, circa 380 woningen.
- Parkeergarage van maximaal 300 parkeerplaatsen (naar verwachting tussen de 200 en 300 plaatsen, inclusief inpandige expeditie).

De ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Actualisatie stationsomgeving' dat is vastgesteld op 31 oktober 2013. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als een parkeerterrein. Het betreft openlucht betonnen parkeerplaats met zeer beperkte vegetatie (soortenarme struikenstroken, enkele kleine, jonge bomen). Zie foto, figuur1.



*Figuur 1: Links: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps, maart 2016). Rechts: foto plangebied (juni 2014).*

Het plangebied maakt onderdeel uit het Jaarbeursterrein. In het Jaarbeursterrein is in het verleden natuuronderzoek uitgevoerd (Tauw 2009, 2012, 2014). Om deze onderzoeken te actualiseren heeft Grontmij in augustus 2014 'Verkennd natuuronderzoek Jaarbeurs te Utrecht' uitgevoerd. Vervolgens zijn in delen van het Jaarbeursterrein aanvullende veldonderzoeken uitgevoerd (Grontmij april 2015 en oktober 2015). In de volgende paragrafen worden de conclusies van deze onderzoeken met betrekking tot het plangebied samengevat.

## **2        Natuurbeschermingswet (Nbwet)**

Uit de inventarisatie van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten blijkt dat de dichtst bij het plangebied gelegen gebieden, die beschermd zijn in kader van Natuurbeschermingswet, zich meer dan 5 km ten noorden en meer dan 6 km ten oosten van het plangebied bevinden. Het betreft de Natura 2000-gebieden Oostelijke Vechtplassen en beschermd natuurmonument Moerasterrein langs de Bijleveld.

Omdat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten ligt, zijn directe effecten op deze beschermde gebieden in het kader van de voorgenomen ingreep op voorhand uit te sluiten. Indirecte effecten op beide gebieden zijn eveneens op voorhand uit te sluiten, aangezien deze gebieden zich buiten de mogelijke beïnvloedingsafstand bevinden (de mogelijke verstoring door licht, geluid en beweging als gevolg van voorgenomen activiteiten bedraagt maximaal enkele honderden meters) en er geen ecologische relaties zijn tussen het plangebied en de beschermde gebieden.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is nader onderzoek of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de realiseerbaarheid van het hotel in het kader van de Nbwet.

## **3        Flora- en faunawet (Ffwet)**

Het plangebied is 16 juni 2014 door ecooloog van Grontmij bezocht en beoordeeld op geschiktheid voor zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en/of 3 Ffwet) en vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Deze beoordeling brengt samen met een bronnenonderzoek de beschermde soorten(groepen) in beeld, die in het plangebied kunnen voorkomen.

In het plangebied aanwezige vegetatie bestaat uit soortenarme struikstroken en vormt geen geschikte habitat voor beschermde vaatplantensoorten. Aanwezigheid van beschermde soorten vaatplanten kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

In het plangebied aanwezige enkele bomen bevatten geen holtes, scheuren of kieren die geschikt zijn voor vleermuizen. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in deze bomen kan derhalve op voorhand worden uitgesloten. In het plangebied zijn geen structuren aanwezig die als belangrijke foerageergebieden of essentiële vliegroutes van vleermuizen kunnen dienen. Langs de bomen in de middelberm van de Croeslaan (ten oosten van het plangebied) zijn wel overvliegende en foeragerende individuen van gewone dwergvleermuis aangetroffen (Tauw, 2009).

In de bomen in het plangebied zijn geen vogelnesten aangetroffen die door soorten met een jaarrond beschermde nestplaats kunnen worden gebruikt (zoals roofvogelnesten). De aanwezigheid van de vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats kan derhalve op voorhand worden uitgesloten. In deze bomen zijn ook geen eekhoornnesten aangetroffen. De aanwezigheid van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de eekhoorn kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Aanwezigheid van andere in het kader van Ffwet zwaardere beschermde soorten (soorten van Tabel 2 en/of 3 Ffwet) in het plangebied kan evenwel uitgesloten worden, gezien het ontbreken van voor deze soorten geschikte habitats (zoals geschikte waterelementen, structuurrijk bos, heide, etc.).

In de stuiken en bomen in het plangebied kunnen in beperkte mate algemeen voorkomende zangvogels broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is.

Ten aanzien van vleermuizen geldt volgende: Het te bouwen hotel bevindt zich in een intensief gebruikt en verstoord (o.a. door licht) gebied. Het gebruik van het hotel zal derhalve niet tot signi-

ficant meer lichtverstoring leiden. Wanneer in het bouwfase, in periode maart t/m oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst geen bouwverlichting op de bomen in de middenberm van de Croeselaan wordt gericht, kunnen effecten van deze lichtverstoring op potentiële vleermuisvlieg-routes voorkomen worden. In dat geval is er geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ffwet ten aanzien van vleermuisensoorten. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Ffwet ten aanzien van vleermuizen is dan niet noodzakelijk.

Gezien het ontbreken van (geschikt leefgebied voor) zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en/of 3 Ffwet) en vogels met een jaarrond beschermde nestplaats in het plangebied, is als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van Ffwet voor deze soorten is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van niet-jaarrond beschermde nesten van algemeen voorkomende broedvogels geldt dat deze niet aangetast en/of verstoord mogen worden wanneer ze in gebruik zijn tijdens het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot begin augustus. Wanneer werkzaamheden waarbij nesten kunnen worden aangetast of verstoord (zoals verwijderen van als nestlocatie gebruikte struiken) buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd, dan is geen sprake van een aantasting of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten. In dat geval wordt een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ffwet voorkomen en is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Ffwet niet aan de orde. Indien toch werkzaamheden in het broedseizoen moeten plaatsvinden, dan moeten de werkzaamheden voor de start van het broedseizoen worden gestart en vervolgens zonder onderbreking tot in het broedseizoen worden uitgevoerd of het gebied moet voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt wordt gemaakt zodat er zich geen broedende vogels kunnen vestigen. In dat geval wordt een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ffwet ten aanzien van broedende vogels voorkomen en is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Ffwet niet aan de orde.

Wanneer maatregelen ten aanzien van vleermuizen en niet-jaarrond beschermde nesten van vogels worden getroffen, is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Ffwet niet noodzakelijk. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de realiseerbaarheid van het hotel in het kader van de Ffwet.

#### **4 Provinciaal natuurbeleid**

Het projectgebied ligt op meer dan 2 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS. Gezien deze afstand kunnen directe en indirecte effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op wezenlijke kenmerken van het NNN op voorhand worden uitgesloten. Gezien het voorgaande hoeft geen 'nee, tenzij' toets uitgevoerd te worden.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Groene contour en gebieden met natuurwaarden buiten het NNN en de Groene contour, waaronder weidevogelgebieden.

Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de realiseerbaarheid van het hotel in het kader van provinciaal natuurbeleid.

#### **5 Conclusies**

In het kader van de Natuurbeschermingswet en provinciaal natuurbeleid zijn er geen belemmeringen voor de realiseerbaarheid van het hotel. Wanneer maatregelen ten aanzien van vleermuizen en niet-jaarrond beschermde nesten van vogels worden getroffen, is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Hiermee zijn er ook geen belemmeringen voor de realiseerbaarheid van het hotel in het kader van de Flora- en faunawet

**Referenties:**

- Tauw, 2009. Ecologische onderzoek stationsgebied Utrecht, Vleermuizen, Vaatplanten en Broedvogels. Tauw bv., januari 2009. Kenmerk R001-4570833RJR-kmi-V01-NL.
- Tauw 2012. Flora, fauna en bomeninventarisatie Jaarbeurs entree-oost. Tauw bv., 5 april 2012. Kenmerk R002-4685911RJR-efm-V02-NL.
- Tauw 2014. Mitigatie huismus, ten behoeve van realisatie megabioscoop Jaarbeursterrein Utrecht (incl. email van M.Bastiaanssen naar M. van der Schoor, 17-04-2014). Tauw bv., 7 maart 2014. Kenmerk N006-1218988XAB-los-V01-NL.
- Grontmij, augustus 2014. Verkennend natuuronderzoek Jaarbeurs te Utrecht. Grontmij bv. Referentie GM-0141969.
- Grontmij, april 2015. Verkennend- en nader onderzoek (bodem, asbest en natuur) ter plaatse van de Centrumboulevard (fase 1) op het Jaarbeursterrein in Utrecht. Referentie GM-0156039.
- Grontmij, oktober 2015. Natuuronderzoek Jaarbeursterrein te Utrecht. Onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur. Referentie GM-0169909.

---

## Verantwoording

Projectnummer : 349218  
Referentienummer :  
Revisie :  
Datum : 7 april 2016

Auteur(s) : A. Bucholc  
E-mail adres : agnieszka.bucholc@sweco.nl  
Gecontroleerd door : A.H. Tuitert  
Paraaf gecontroleerd :  
Goedgekeurd door : P. A. A. Verhaagen  
Paraaf goedgekeurd :  5-4-2016