

adviesrapport

Natuurrapportage BREEAM Matserterein, Utrecht

Verkenning en onderbouwing van bewijslast voor credits LE 02, 04 en 05

Opdrachtgever

Coöperatieve Rabobank U.A.

Status

Concept



Barchman Wuytierslaan 10
3818 LH Amersfoort

T (038) 423 64 64

E info@ecogroen.nl

I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Natuurrapportage BREEAM Matserterein, Utrecht

Subtitel

Verkenning en onderbouwing van bewijslast voor credits LE 02, 04 en 05

Projectcode	Datum	Status
25-240	16 juli 2025	Concept

Auteur(s)

■■■■■ & ■■■■■

Modellering & GIS

-

Tweede lezer

■■■■■

Opdrachtgever

Coöperatieve Rabobank U.A.

©Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

■■■■■ & ■■■■■ (2025). Natuurrapportage BREEAM Matserterein, Utrecht. Verkenning en onderbouwing van bewijslast voor credits LE 02, 04 en 05. Rapport 25-240. Ecogroen bv.

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Situatie en beoogde ontwikkelingen	8
1.2.1 Huidige situatie	8
1.2.2 Beoogde ontwikkeling	9
1.3 Algemene opzet	9
2. LE 02: Beschermen ecologische waarden	11
2.1 Doel van het credit	11
2.2 Creditcriteria	11
2.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 02	14
2.3.1 Natuurrapportage	15
2.3.2 Ecologisch werkprotocol met instructies voor de uitvoerder	15
2.3.3 Ecologische waarde van de planlocatie en aanwezigheid elementen met ecologische waarde	15
2.3.4 Ecologisch potentieel	15
2.4 Advies aan assessor met betrekking tot LE 02	17
3. LE 04: Natuurinclusieve locatie	18
3.1 Doel van het credit	18
3.2 Creditcriteria	18
3.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 04	20
3.3.1 Natuurrapportage	20
3.3.2 Ecologische maatregelen voor meerdere habitatten	21
3.4 Advies aan assessor met betrekking tot LE 04	25
3.4.1 Natuurinclusief bouwen	25
3.4.2 Waarborgen kwaliteit habitatten	26
4. LE 05: Ecologisch beheer en medegebruik op lange termijn	27
4.1 Doel van het credit	27
4.2 Creditcriteria	27
4.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 05	28
4.3.1 Natuurrapportage	28
4.3.2 Beheerplan	29
4.3.3 Borging beheerplan	30
4.3.4 Rol van de erkend ecooloog	30
4.4 Advies aan assessor met betrekking tot LE 05	31
4.4.1 Beheerplan	31
4.4.2 Borging van het beheerplan	31
Geraadpleegde bronnen	32

Bijlagen

Bijlage 1 - Impressie nieuwbouw Matserterein

Bijlage 2 - Ecologisch werkprotocol

Bijlage 3 - Maatregelenkaart

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Coöperatieve Rabobank U.A. wil het Matserterein aan de Croeselaan in Utrecht herinrichten. Ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling heeft Ecogroen bv een Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM-NL-) natuurrapportage opgesteld. Hierin zijn de credits voor Landgebruik en Ecologie (LE 02, 04 en 05) beoordeeld.

Door de nieuwbouwplannen, de uitvoering en de oplevering te toetsen aan de BREEAM-checklist wil men een BREEAM Outstanding certificaat verkrijgen waarbij 85% of meer van de punten moet worden behaald. Voor de in dit rapport behandelde credits zijn voor LE alle punten van de maximaal zeven punten te behalen.

Situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied ligt aan de Croeselaan 28-34 in Utrecht. Ten zuiden van Utrecht CS. Hiervoor worden bestaande gebouwen (gedeeltelijk) gesloopt en verharding en groen verwijderd. Aansluitend vindt nieuwbouw van kantoren en woningen en herinrichting van het terrein plaats.

LE 02: Beschermen ecologische waarden

- Er is voorafgaand aan en tijdens het ontwikkelproces een erkend ecooloog aangesteld van Ecogroen bv. Dit bureau is aangesloten bij het NGB.
- Er wordt voldaan aan de eis om een natuurrapportage op te stellen. Hiermee is het eerste punt verdiend.
- Er is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Door te werken volgens het ecologisch werkprotocol worden alle elementen van ecologische waarde op de bouwplaats beschermd of op verantwoorde wijze verwijderd en wordt voorkomen dat nieuwe soorten zich vestigen tijdens de bouw-fase. Hiermee kan het tweede punt worden gehonoreerd.
- De assessor wordt geadviseerd om in de certificering twee punten voor credit LE 02 toe te kennen.
- De definitieve certificering kan plaatsvinden als de bouw is afgerond, een erkend ecooloog de bouw begeleidt en de bevindingen vastlegt in een rapportage (ecologisch logboek).

LE 04: Natuurinclusieve locatie

- Het bouwplan bevindt zich in de voorbereidende fase. Er zijn inrichtingsmaatregelen voor minimaal vijf habitatten voor de volgende soort(groep)en voorgesteld. Zij beslaan tezamen minimaal 10 % van de voetafdruk van de locatie:
 - Vleermuizen
 - Egel
 - Huismus
 - Gierzwaluw
 - Scholekster
 - Holenbroeders
 - Overige zangvogels
 - Amfibieën
 - Wilde bijen
- De assessor wordt geadviseerd om in de certificering twee punten voor het onderdeel natuurinclusief bouwen van credit LE 02 toe te kennen.
- Een erkend ecoloog kan nog niet bevestigen dat alle habitatten zijn gerealiseerd. Als dit is bevestigd, kan een extra punt in de certificering worden toegekend.
- De assessor wordt geadviseerd om na realisatie van minimaal vijf habitatten in totaal drie punten toe te kennen voor credit LE 04.

LE 05: Ecologisch beheer en medegebruik op lange termijn

In deze natuurrapportage zijn beheermaatregelen opgenomen voor in te richten habitatten. Deze beheermaatregelen kunnen worden beschouwd als een ecologisch beheerplan. De opdrachtgever dient de ecologische beheermaatregelen op te nemen in een algeheel beheerplan voor de groene ruimte en de gebouwen. Ook dient zij de monitoring te regelen. Wanneer het beheer en de monitoring zijn vastgelegd kunnen twee punten voor LE 05 door de assessor worden toegekend.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Coöperatieve Rabobank U.A., hierna: Rabobank Nederland, wil het Matserterein aan de Croeselaan 28-34 in Utrecht herinrichten. Hiervoor worden gebouwen (gedeeltelijk) gesloopt en verharding en groen verwijderd. Aansluitend vindt nieuwbouw en herinrichting van het terrein plaats. Ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling heeft Ecogroen bv een Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM-NL-) natuurrapportage opgesteld.

Door de nieuwbouwplannen, de uitvoering en de oplevering te toetsen aan de BREEAM-checklist wil men het maximum aantal punten scoren per credit. De in dit onderzoek behandelde BREEAM-credits vallen in de categorie Landgebruik en Ecologie (Dutch Green Building Council, 2025):

- LE 02: Beschermen van de ecologische waarden
 - Het beschermen van de ecologische waarde
 - Het verantwoord verwijderen van ecologische waarde
- LE 04: Natuurinclusieve locatie
 - Natuurinclusief bouwen
 - Waarborgen kwaliteit habitatten
- LE 05: Ecologisch beheer en medegebruik van planten en dieren op de lange termijn
 - Opstellen natuurrapportage
 - Ecologisch beheerplan

De categorie POL 03 (Afstromend regenwater) is ook door Ecogroen getoetst. Deze toetsing is in een aparte rapportage opgenomen (Visser, 2025).

Door de nieuwbouwplannen, de uitvoering en de oplevering te toetsen aan de BREEAM-checklist wil men een gebouw met niveau 5 'Outstanding' realiseren. Om voor een gebouw en kavel dit niveau te behalen moeten onder andere de BREEAM-NL-score $\geq 85\%$ zijn en de verplichte credits zijn behaald. Een van de belangrijkste aspecten van een BREEAM-NL-kwalificatie 'Outstanding' is de voorbeeldfunctie van deze plannen voor de rest van de markt.

Voor de in dit rapport behandelde credits zijn voor LE maximaal zeven punten te behalen.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken zijn grond-, graaf-, bouw- en inrichtingswerkzaamheden noodzakelijk. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen beschermde natuurwaarden worden geschaad. Hiervoor zijn door Ecogroen een quickscan natuurtoets en aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd (zie LE 02).

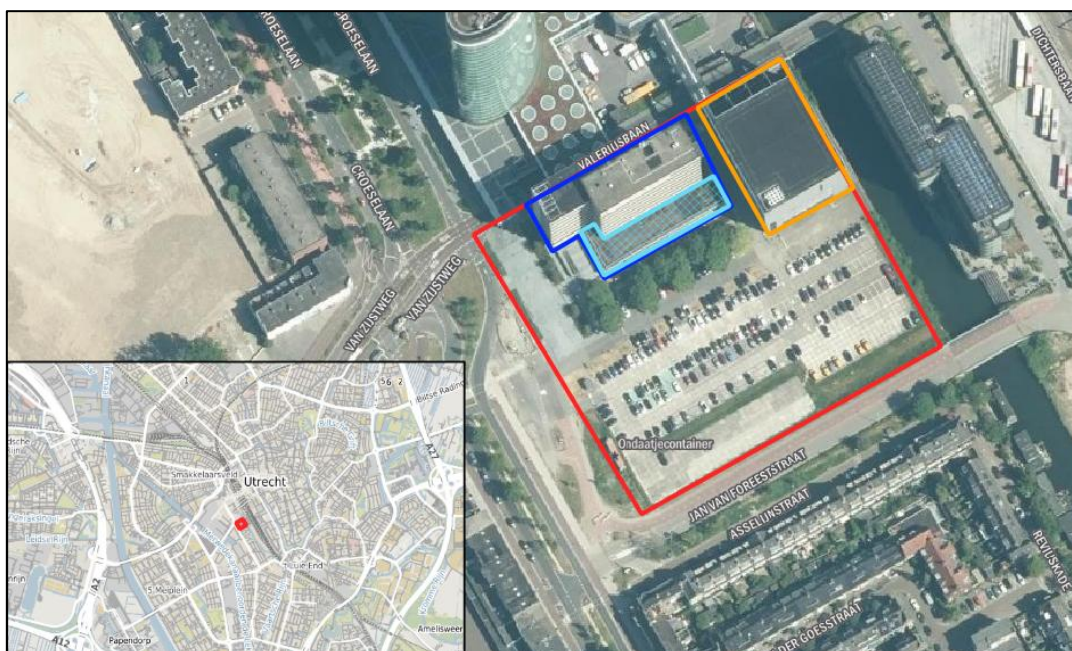
1.2 Situatie en beoogde ontwikkelingen

1.2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een gebied met kantoorgebouwen, woonhuizen en de spoorzone van Utrecht Centraal Station. Het ligt tussen de Croeselaan, Valeriusbaan, Jan van Foreeststraat en de doodlopende Kruisvaart (figuur 1.1 en 1.2).

Op het terrein staan een kantoorgebouw (Zilver) en het Auditorium. Het gebouw Zilver bestaat uit een deel laagbouw van één verdieping en een deel hoogbouw van zeven tot acht verdiepingen. De gevel bestaat uit ramen en grindplaten. Het gebouw heeft een plat dak dat gedeeltelijk is voorzien van grind en gedeeltelijk van bitumen. Het Auditorium is eveneens hoogbouw. Hiervan bestaat de gevel uit stalen platen en uit ramen. Onder het gebouw is een parkeerterrein aanwezig. Het gebouw heeft een plat dak dat bestaat uit bitumen.

Het overige deel van het terrein betreft een parkeerplaats die bestaat uit betonplaten. Er zijn enkele zones met gras en twee grotere plantvakken met gecultiveerde planten aanwezig, inclusief een aantal bomen. Het terrein is omheind met een hekwerk. Binnen het plangebied is geen (permanent) oppervlaktewater aanwezig.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (rood omlijnd) Matserterein aan de Jan van Foreeststraat en Croeselaan te Utrecht. Gebouw Zilver is donkerblauw omlijnd, het te slopen deel lichtblauw. Het Auditorium is oranje omlijnd. Bron achtergrond: PDOK, 2025.



Figuur 1.2 Impressie van het plangebied Matserterein te Utrecht. Gebouw Zilver linksboven en het Auditorium rechtsboven.
Bron: [redacted] & [redacted] 2025.

1.2.2 Beoogde ontwikkeling

Als onderdeel van de plannen wordt een deel van de bebouwing gesloopt (het auditorium en een deel van het gebouw Zilver). Het andere deel van gebouw Zilver wordt tot casco teruggebracht en gebruikt in de realisatie van kantoorpanden. Het overige terrein wordt heringericht en voorzien van kantoorpanden en woonruimten. Hierbij wordt tevens de buitenruimte opnieuw ingericht met een binnentuin en promenade. De bebouwing wordt voorzien van gevelgroen en daktuinen. De bebouwing zal verschillende bouwhoogtes hebben van 20 meter tot 80 meter hoogte (zie bijlage 1). De renovatie, nieuwbouw en herinrichting van het terrein wil men laten certificeren voor BREEAM.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn door Ecogroen getoetst aan de natuurbeschermingswet- en regelgeving ([redacted] & [redacted] 2025; [redacted] *in prep.*).

1.3 Algemene opzet

Voorliggende natuurrapportage is gebaseerd op de BREEAM-creditcriteria in Dutch Green Building Council (2025). De gegevens over flora en fauna zijn gebaseerd op diverse ecologische onderzoeken en bekende verspreidingsgegevens, onder andere de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)¹. Om te kunnen bepalen of de initiatiefnemer voldaan heeft aan de gestelde creditcriteria worden deze puntsgewijs besproken. De credits kennen diverse criteria en worden in de volgende hoofdstukken per criterium besproken, waarna een conclusie wordt getrokken. De conclusie leidt tot een advies aan de assessor om al dan niet punten te verlenen.

¹ Op de gegevens van de NDFF rusten auteursrechten.

De verzamelde gegevens en bewijsvoering in voorliggende natuurrapportage zijn bedoeld voor de voorlopige BREEAM-certificering in de voorbereidingsfase van het ontwikkelingsplan. Na de oplevering van het gebouw en terreininrichting dient voor de definitieve certificering nog nader bewijs te worden toegevoegd en een opleveringsnotitie te worden opgesteld.

2. LE 02: Beschermen ecologische waarden

2.1 Doel van het credit

Het doel van dit credit is het stimuleren van bouwen op grond van lage ecologische waarde en het voorkomen van schade aan aanwezige ecologische waarden op de bouwplaats. Er kunnen maximaal twee punten toegekend worden. Er moet onderbouwd worden aangetoond dat een erkend ecooloog vóór aanvang van de bouwactiviteiten een natuurrapportage heeft opgesteld. Daarnaast houdt een erkend ecooloog toezicht tijdens (specifieke) bouwactiviteiten, om te garanderen dat tijdens de bouw rekening wordt gehouden met aanwezige plant- en diersoorten.

2.2 Creditcriteria

Kader 1 Criteria-eisen LE 02 (Dutch Green Building Council, 2025)

- Bescherming van ecologische waarden (2 punten)
- Het verantwoord verwijderen van ecologische waarden (1 punt)

Toon aan dat aan de volgende criteria wordt voldaan:

Minimale vereiste – Opstellen van een natuurrapportage

1. Voor de aanvang van de bouwactiviteiten (inclusief het bouwrijp maken) stelt een erkend ecooloog een natuurrapportage op waarin de ecologische en landschappelijke waarde van de bouwlocatie worden beschreven gebaseerd op bureauonderzoek, inventarisatie en veldonderzoek op locatie. Ook wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld.

Twee punten - Ecologische waarde van de bouwplaats

2. Alle bestaande elementen van ecologische waarde op de bouwplaats worden beschermd tijdens de werkzaamheden, volgens het ecologisch werkprotocol uit de natuurrapportage.
3. Er zijn maatregelen getroffen die voorkomen dat er tijdens de bouwfase nieuwe soorten vestigen op de bouwplaats.
4. Een erkend ecooloog heeft gedurende het bouwproces vastgesteld dat volgens het werkprotocol en (de specifieke voorwaarden van) een eventueel afgegeven ontheffing gewerkt wordt. Na oplevering stelt de ecooloog hierover een rapportage op.

Eén punt - Het verantwoord verwijderen van ecologische waarde

5. Elementen van ecologische waarde worden op een verantwoorde wijze verwijderd en gecompenseerd (CN9).

Tabel 2.1 Aanvullingen op criteria-eisen LE 02 (Dutch Green Building Council, 2025).

Referentie	Onderwerp	Omschrijving
<i>Toepassingsgebied</i>		
CN1	Toepasbaarheid van de criteria-eisen	In hoofdstuk 3.2 Tabel 6 staat het toepassingsgebied voor elk criterium, per gebruiksfunctie en plantype. Criteria die niet van toepassing zijn, worden daar weergegeven. Aanvullende of aangepaste criteria voor een specifiek plantype en gebruiksfunctie staan in de aanvulling op de criteria van het credit.
CN1.1	Renovatieplannen	Is de ontwikkeling een transformatie of herontwikkeling, dan is de situatie voorafgaand aan de sloop- of demontagewerkzaamheden ook onderdeel van de rapportage, net als beschermende maatregelen.
<i>Algemeen</i>		
CN2	Landschappelijk en ecologische waarden	De ecooloog bepaalt welke landschappelijke en ecologische elementen bescherming behoeven tijdens de bouwwerkzaamheden (inclusief het bouwrijp maken van de locatie), hieronder worden de volgende elementen beoordeeld op hun waarde: a. Waardevolle bomen zijn meer dan 10 jaar oud en/of dikker dan 10 cm omtrek en/of als waardevol aangemerkt door de erkend ecooloog. b. Heggen, bermen, bosjes, graslanden, houtwallen e.a. natuurlijke en landschapselementen die bescherming nodig hebben. c. Waterlopen en wetlands (natte gebieden). d. Aanwezige beschermde soorten. e. Broed- en nestplaatsen voor vogels en vleermuizen en het bijbehorende essentiële leefgebied.
CN3	Erkend ecooloog	Een erkend ecooloog is een persoon die: a. Op hbo- dan wel universitair niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt ecologie, én/of b. Als praktiserend ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus, én/of c. Zich aantoonbaar beroepsmatig inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals: Das en Boom, Zoogdiervereniging, RAVON, Vogelbescherming, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, enzovoorts).
CN4	Afstemming tussen ecooloog en planteam	Afstemming tussen ecooloog en planteam vindt plaats in de Structuurontwerpfase (STB 2014). Dit kan gedurende het gehele plan worden voortgezet wanneer belangrijke beslissingen worden genomen die van invloed zijn op de ecologische mogelijkheden. Er wordt al vroeg in het plan samengewerkt om de potentie, kansen of risico's van ecologische waarden in de planontwikkeling optimaal te benutten. De ecooloog is actief betrokken bij het planteam om te overleggen wat de optimale mogelijkheden zijn en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Planteamleden omvatten, maar zijn niet beperkt tot: a. Opdrachtgever, eigenaar, gebruiker(s) b. Ontwikkelaar, ontwerpteam, aannemer c. Landschapsarchitect, ecooloog d. Architect en relevante adviseurs, als hydroloog

		Waar relevant overlegt het planteam ook met andere belanghebbenden zoals: e. Lokale overheden, gemeenten, provincie of waterschappen (Lokale) biodiversiteits- of natuurbeschermingsinstanties
<i>Minimale vereiste</i>		
CN5	Natuurrapportage	De natuurrapportage beschrijft de locatie van grof naar fijn, en hierin wordt minimaal het volgende opgenomen: a. Een overzicht van de soorten (flora en fauna) die met de omgevingswet worden beschermd en die tijdens de werkzaamheden van het plangebied gebruik (kunnen gaan) maken. Voor alle soorten geldt te allen tijde een zorgplicht waardoor nadelige gevolgen worden voorkomen en verminderd. b. Een overzicht van zeldzame Rode Lijstsoorten (bedreigd tot ernstig bedreigd) die gebruik (zouden kunnen) maken van het terrein. c. De huidige ligging van het plangebied en zijn omgeving: binnen of buiten de Natura 2000-gebieden en onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland. d. Een verwijzing naar gemeentelijke groenplannen (of bouwvenloppen) voor het plangebied, waarin specifieke voorschriften staan voor de ontwikkeling van groenvoorzieningen op de bouwlocatie. e. Potentie van maatregelen voor habitatten die van betekenis kunnen zijn, voor bijzondere of zeldzame natuurwaarden op regionale schaal. f. Huidige kwaliteiten en potentieel aan ecologische waarde van de ontwikkellocatie en aanverwante gebieden binnen de invloedssfeer. Rekening houdend met (directe en indirecte) risico's en haalbaarheid voor het versterken van de (lokale) biodiversiteit. g. Een beschrijving van de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Alle elementen van ecologische waarde (flora, fauna en habitats) die aanwezig zijn vóór de werkzaamheden op de bouwplaats worden benoemd. Vervolgens wordt onderzocht welke effecten de toekomstige inrichting op deze elementen heeft. Als het mogelijk is, wordt de inrichting aangepast om negatieve effecten te voorkomen. h. Een ecologisch werkprotocol gericht op het beschermen van de aanwezige kwaliteiten, bescherming van en omgang met potentiële risico's op de werkzaamheden moet worden opgenomen. i. Worden er mitigerende maatregelen toegepast, dan moet de onderbouwing hiervoor in het ecologisch werkprotocol komen te staan, evenals de manier waarop deze moeten worden uitgevoerd.
CN6	Natuurrapportage na aanvang werkzaamheden	Zijn er al werkzaamheden verricht, zoals het bouwrijp maken toen de grond in eigendom was van een andere partij, dan baseert de erkend ecooloog zijn of haar onderzoek voor de natuurrapportage op de situatie vóór aanvang van de werkzaamheden. Dit kan bureauonderzoek zijn, waarbij in ieder geval gebruik wordt gemaakt van fotografisch materiaal van de landschapsinrichting en omgeving van de bouwlocatie van vóór de werkzaamheden.
<i>Het beschermen van ecologische waarde</i>		

CN7	Verlies van ecologische waarde	Er moet voorkomen worden dat ecologische waarden verdwijnen door de bouwwerkzaamheden of het bouwrijp maken. De ecooloog moet altijd worden betrokken en advies geven als er situaties zijn die schade kunnen veroorzaken. Als het niet te voorkomen is dat ecologische waarden verdwijnen, moeten er maatregelen worden genomen om de schade te verminderen. Mitigerende maatregelen die uitgevoerd worden vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten en waarvoor een vergunning is aangevraagd, vallen buiten deze beoordeling. Ecologische waarden moeten verplaatst of hersteld worden volgens het ecologisch werkprotocol (CN5 h). Zie de methodiek voor mitigerende maatregelen.
CN8	Ecologische waarde ontzien	Het werkprotocol is erop gericht tijdens de planvorming, voorbereiding en uitvoer van het bouwplan elementen van ecologische waarde te ontzien. Het schrijft eventueel concrete maatregelen voor ter behoud van ecologische waarden. De erkend ecooloog ziet erop toe dat deze op een goede manier worden uitgevoerd en stelt hierover na oplevering een rapportage op.
<i>Het verantwoord verwijderen van ecologische waarde</i>		
CN9	Verwijdering elementen van ecologische waarde	Wanneer elementen van ecologische waarde worden verwijderd als onderdeel van de bouwwerkzaamheden of het bouwrijp maken, kunnen de twee punten voor criteria “beschermen van ecologische waarde” niet worden behaald. Echter kan één punt worden behaald wanneer het verwijderen van elementen van ecologische waarde gebeurt op een verantwoorde wijze. Ook moeten alle verwijderde elementen worden gecompenseerd. De elementen van ecologische waarde die niet worden verwijderd, moeten worden beschermd. De verwijderde ecologische waarden moeten worden gedocumenteerd. De erkende ecooloog is verantwoordelijk voor het waarborgen dat de verwijderde ecologische waarden worden gecompenseerd met gelijkwaardige ecologische waarden.

2.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 02

Aan de hand van één of meerdere bewijsstukken zoals vermeld in hoofdstuk 4.0 BREEAM-NL Bewijsmateriaal dient aangetoond te worden dat het plan aan de criteria voldoet. Het bewijsmateriaal moet voldoen aan de volgende criteria:

- Alle (sub-)criteria worden behaald;
- Op eenduidige wijze wordt voldaan aan de (sub-)criteria;
- Bewijsmateriaal is robuust en relevant;
- Bewijsmateriaal is bestaand en beschikbaar.

Voor dit credit is het volgende bewijsmateriaal noodzakelijk (zie ook bovenstaand kader 1):

- Een natuurrapportage in de vorm van een quickscan natuurtoets en zo nodig aanvullende soortonderzoeken voor of na aanvang van de werkzaamheden;
- Een ecologisch werkprotocol met daarin instructies voor de uitvoerder.
- Een constatering dat alle bestaande elementen van ecologische waarde op de bouwplaats worden beschermd volgens het ecologisch werkprotocol.
- Er zijn maatregelen getroffen die voorkomen dat nieuwe soorten zich tijdens de bouwfase kunnen vestigen.
- Elementen met en zonder ecologische waarde zijn op een verantwoorde wijze verwijderd en gecompenseerd.

- Er is door een erkend ecooloog vastgesteld dat gedurende het bouwproces volgens het ecologisch werkprotocol en een eventuele ontheffing (tegenwoordig: omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit) is gewerkt. Dit wordt vastgelegd in een rapportage.

2.3.1 *Natuurrapportage*

In 2024 heeft Ecogroen het plangebied en de wijdere omgeving onderzocht in een quickscan natuurtoets (■■■■■ & ■■■■■ 2025). Ecogroen heeft vervolgens in 2025 aanvullend onderzoek verricht naar huismus (■■■■■ & ■■■■■ 2025) en verblijfplaatsen van vleermuizen (■■■■■ *in prep.*). Op basis van deze onderzoeken is door een adviseur ecologie van Ecogroen beoordeeld welke soorten aanwezig zijn op de planlocatie. Alle onderzoeken zijn voor aanvang van de werkzaamheden uitgevoerd. In de voorliggende natuurrapportage zijn de relevante gegevens verwerkt (zie 2.3.3 en 2.3.4).

2.3.2 *Ecologisch werkprotocol met instructies voor de uitvoerder*

In een ecologisch werkprotocol zijn voorschriften en maatregelen beschreven die ervoor zorgen dat beschermde waarden worden ontzien. In deze situatie is een werkprotocol opgesteld waarin vastgelegd wordt welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten op vleermuizen, algemene zoogdieren, amfibieën en vogels te voorkomen of te verminderen. Het ecologisch werkprotocol is opgenomen in bijlage 2.

2.3.3 *Ecologische waarde van de planlocatie en aanwezigheid elementen met ecologische waarde*

Het plangebied bestaat uit kantoorbebouwing, een betonnen parkeerplaats, grasvelden, twee grotere plantvakken met gecultiveerde planten en enkele bomen. Het terrein ligt in een stedelijke omgeving met kantoorgebouwen, woonhuizen, ontsluitingswegen en de spoorzone van Utrecht Centraal. Binnen het projectgebied is geen (permanent) oppervlaktewater aanwezig en ten oosten van het plangebied ligt de Kruisvaart.

Het plangebied heeft geen hoge ecologische waarde en is kenmerkend voor een doorsnee stedelijke omgeving met kantoorgebouwen.

2.3.4 *Ecologisch potentieel*

Wettelijk beschermde soorten

In de gevel van gebouw Zilver zijn enkele potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen tijdens de quickscan natuurtoets aangetroffen. Het betreft randen onder een overstek, kieren rondom kozijnen en openingen langs de daklijst die mogelijk toegang bieden tot achterliggende ruimtes voor vleermuizen. Het aanvullend vleermuisonderzoek loopt nog, voorlopig zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Essentieel foerageergebied en onmisbare vliegroute voor vleermuizen zijn evenmin aanwezig.

Het plangebied biedt geen geschikte nestplaatsen voor huismus. In de omgeving zijn wel nestplaatsen van huismus bekend. De groenstroken en ruigtes in het plangebied vormen geen essentieel foerageer- en schuilgebied voor de in de omgeving broedende mussen.

Op de naastgelegen Rabotoren is een roestplaats (geen nestplaats) van slechtvalk aanwezig. Vermoedelijke nestplaatsen zijn aanwezig op 300-400 meter afstand op het Beatrix Theater of het daarnaast gelegen stadskantoor. Nestplaatsen van slechtvalken zijn volgens artikel 11.37 lid 1 van het Bal jaarrond beschermd. Roestplaatsen dragen bij aan de functionaliteit van deze nestplaatsen. Verstoring van slechtvalk in een mate die het nestsucces beïnvloedt, wordt echter niet verwacht: de

Rabotoren bestaat uit twee torens met vergelijkbare opbouw en kan vanuit meerdere windrichtingen door slechtvalk benaderd worden. Hierdoor is het voor slechtvlak mogelijk om buiten de invloedsfeer van de bouwwerkzaamheden gebruik te maken van de Rabotoren.” Er is geen sprake van verstoring omdat de hele toren als roestplaats gebruikt kan worden en hij buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden kan zitten.

De aanwezige bomen en huidige bebouwing vormen geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. In het plangebied zijn geen overige zoogdieren, flora, amfibieën, reptielen, overige ongewervelden en overige vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Utrecht.

Soorten van de Utrechtse soortenlijst

De gemeente Utrecht heeft in het Groenstructuurplan (actualisatie 2018) vastgelegd dat zij de bescherming van een aantal soorten wil behouden die in de oude Flora- en faunawet waren beschermd of die nooit een wettelijke beschermingsstatus hebben genoten en enkele soorten die van nationaal belang zijn die in Utrecht voorkomen. Het betreft soorten die belangrijk zijn voor Utrecht en waar de gemeente actief beleid op voert. De Utrechtse soortenlijst (Gemeente Utrecht, 2018) is daar een uitwerking van. De lijst voorziet in de bescherming van deze soorten bij werkzaamheden in opdracht van de gemeente en via de omgevingsvisie. Het beschermen van deze soorten en hun leefmilieus draagt bij aan het behoud van de biodiversiteit in Utrecht en past in de ambitie van gezond stedelijk leven.

In het plangebied zijn de in tabel 2.2 genoemde soorten van de Utrechtse soortenlijst aanwezig, te verwachten of met gerichte maatregelen aan te trekken. Momenteel zijn weinig soorten van de Utrechtse soortenlijst in het plangebied aanwezig of te verwachten. Door het inrichten van habitats en nemen van ecologische maatregelen in het kader van BREEAM (zoals het aanplanten van inheemse struiken, ontwikkelen van bloem- en kruidenrijke vegetatie en aanbrengen van insectenstenen en insecten-/bijenhôtels) wordt het leefgebied voor deze soorten vergroot.

Tabel 2.2 In het plangebied aanwezige, te verwachten of aan te trekken soorten van de Utrechtse soortenlijst.

Soort	Aanwezig	Te verwachten	Aan te trekken soort
kleine karekiet		X	X
merel	X		X
tjiftjaf			X
gewone slobkousbij			X
grote klokjesbij			X
kattenstaartbij			X
klokjesdikpootbij			X
lathyrusbij			X
resedamaskerbij			X
akkerklokje			X
brede lathyrus			X
brede wespenorchis			X
grasklokje			X
grote kaardenbol		X	X
grote kattenstaart	X	X	
grote wederik	X	X	
prachtklokje			X
rapunzelklokje			X
ruig klokje			X
veldlathyrus			X
wilde marjolein			X
wilde reseda		X	X
wouw		X	X
zwanenbloem			X

2.4 Advies aan assessor met betrekking tot LE 02

Er wordt voldaan aan de eis om een natuurrapportage op te stellen. Hiermee is het eerste punt verdiend. Er is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de ecologische waarden worden beschermd. Hiermee kan het tweede punt ook worden gehonoreerd. De assessor wordt geadviseerd om in de voorlopige certificering twee punten voor credit LE 02 toe te kennen. Het derde punt is niet te behalen omdat huidige natuurwaarden (zoals de bomen) wel worden verwijderd.

Door te werken volgens het ecologisch werkprotocol worden alle elementen van ecologische waarde op de bouwplaats beschermd of op verantwoorde wijze verwijderd en wordt voorkomen dat nieuwe soorten zich vestigen tijdens de bouwfase. De definitieve certificering kan plaatsvinden als de bouw is afgerond, een erkend ecooloog de bouw begeleidt en de bevindingen vastlegt in een rapportage (ecologisch logboek, zie bijlage 2).

3. LE 04: Natuurinclusieve locatie

3.1 Doel van het credit

De doelstelling van credit LE 04 is het stimuleren van maatregelen voor het ecologisch medegebruik van de bouwlocatie en de omgeving door planten- en diersoorten. Dit wordt bereikt door het treffen van speciale inrichtingsmaatregelen. Er zijn voor LE 04 in totaal drie punten te verdienen.

3.2 Creditcriteria

Kader 2 Criteria-eisen LE 04 (Dutch Green Building Council, 2025)

Het credit bestaat uit drie delen:

- Opstellen van een natuurrapportage (minimale vereiste);
- Natuurinclusief bouwen (tot twee punten);
- Waarborgen kwaliteit habitatten (één punt).

Toon aan dat aan de volgende criteria wordt voldaan:

Minimale vereiste - Opstellen van een natuurrapportage

1. Voor de aanvang van de bouwactiviteiten (inclusief het bouwrijp maken) stelt een erkend ecooloog een natuurrapportage op waarin het potentieel voor plant- en diersoorten van de bouwlocatie en de omgeving in beeld gebracht.

Twee punten - Natuurinclusief bouwen (verplicht vanaf de kwalificatie Very Good)

2. Er zijn voor meerdere habitatten maatregelen getroffen in en rondom de bouwlocatie (zie Tabel LE 04.1)
3. De maatregelen getroffen om deze habitatten te creëren resulteren dat de habitatten tezamen tenminste 10% van de voetafdruk van de locatie betreffen.

Eén punt - Waarborgen kwaliteit habitatten

4. De eerste punten zijn behaald en aan de minimale vereiste is voldaan.
5. Een erkend ecooloog bevestigt na voltooiing van het bouwplan (in de natuurrapportage) dat alle maatregelen zijn genomen benodigd voor het realiseren van meerdere habitatten.

Tabel 3.1 Beschikbare punten op basis van het aantal typen habitatten.

Minimaal aantal soorten (typen levensvormen)	Beschikbare BREEAM-NL punten
3 (verplicht vanaf de kwalificatie Very Good)	1
5	2

Kader 3 Aanvullingen op criteria-eisen LE 04 en methodiek (Dutch Green Building Council, 2025)

CN1	Toepasbaarheid van de criteria-eisen	Alle criteria zijn van toepassing.
CN1.1	Bestaande voorzieningen	Bestaande voorzieningen rondom de bouwlocatie worden geaccepteerd als deze worden uitgebreid op en om de bouwlocatie en deze aansluiten bij de beoogde habitateisen.
CN2	Erkend eco-loog	Een erkend ecooloog is een persoon die: a. Op hbo- dan wel universitair niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt ecologie, én/of b. Als praktiserend ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus, én/of c. Zich aantoonbaar beroepsmatig inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals: Das en Boom, Zoogdiervereeniging, RAVON, Vogelbescherming, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, enzovoorts).
CN3	Natuurrapportage	Een door een erkend ecooloog opgesteld rapport, waarin de ecologische waarde van de bouwlocatie en de omgeving al in een vroeg stadium van het ontwerpproces wordt omschreven op basis van bureauonderzoek, inventarisatie en veldonderzoek op locatie. Onderdeel van de natuurrapportage zijn ook de aanbevelingen van de erkend ecooloog ten aanzien van de bestaande en toekomstige beplanting en de wijze van irrigatie, of voor de beplanting die geen irrigatie behoeft (zie ook WAT 04). In het rapport wordt ook verwezen naar gemeentelijke groenplannen of bouwenveloppen waarin specifieke voorschriften voor de ontwikkeling van groenvoorzieningen op de bouwlocatie zijn opgenomen.
CN4	Natuurinclusief bouwen	De voorzieningen die worden getroffen voor minimaal drie of vijf habitatten worden gerealiseerd vanuit het gedachtegoed van natuurinclusief bouwen. Hierbij moeten de voorzieningen zich richten op het creëren van een habitat voor diersoorten. Soorten waarvoor habitatten kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld vogels, vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden, vleermuizen en overige zoogdieren.
CN5	De vijf V's	Maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden aanbevolen in de door de ecooloog opgestelde natuurrapportage. De maatregelen hebben ecologische waarde door de maatregelen integraal te ontwerpen op basis van de Vijf V's; Voedsel, Voortplanting, Veiligheid, Verbinding en Variatie. Op planniveau moet een integraal ontwerp worden opgesteld, waaruit blijkt hoe de vijf V's onderdeel zijn van de ontwikkeling. Ook moet daaruit blijken dat ze zo zijn uitgevoerd (zie methodiek).
CN6	Toepassen voorzieningen voor een habitat	De voorzieningen die worden toegepast voor een habitat worden geïntegreerd in, rondom en in de buurt van de bouwlocatie: a. Natuurvoorzieningen geïntegreerd in het gebouw zoals: grotere verblijfsplaatsen (voor vleermuizen) of nestelstenen in de gevels en daken voor gebouwafhankelijke soorten. b. Natuurvoorzieningen rondom het gebouw zoals: groene daken en/of groene gevels, perceelscheidingen en ecologisch groen op het perceel. c. Natuurvoorzieningen in de buurt van het gebouw zoals: groene publieke ruimte, verbindingsroutes voor dieren in de nabijheid van het gebouw.
CN7	Autochtoon inheemse vegetatie	Minimaal 60 procent van de vegetatie die wordt toegepast bestaat uit autochtoon inheemse en in Nederland gekweekte beplanting. Er mogen geen invasieve planten worden toegepast om overwoekeren en uitroeien van inheemse beplanting te voorkomen. Tevens moet niet-inheemse vegetatie bestaan uit plantensoorten die insecten, vogels en/of zoogdieren aantrekken. De herkomst van de toegevoegde beplanting wordt weergegeven op Labels, keurmerken, kwekersinformatie, e.d. Een overzicht van de toegepaste beplanting moet worden opgenomen in een inventarisatie. In Nederland gebruikte systemen zijn o.a.: a. NL Greenlabel duurzaamheidspaspoort b. On the way to planet proof c. Groenkeur d. Insert Kwaliteitslabel Groen e. Struikrovers
CN8	Afwijkend klimaat	Het klimaat verandert, zowel wereldwijd als in ons eigen land, op provinciaal en lokaal niveau. Elke plantensoort heeft zijn eigen ideale leefomstandigheden. In steden is het lokale klimaat

vaak anders dan het klimaat op provinciaal of landelijk niveau. Een ecooloog kan besluiten om af te wijken van de regel van 60% inheemse vegetatie als de ontwikkellocatie in een stedelijk gebied ligt.

Je kunt bepalen of een locatie in een stedelijk gebied ligt door te kijken naar het aantal adressen per vierkante kilometer. Als dit aantal hoger is dan 1900 adressen per km², dan wordt de locatie als stedelijk beschouwd. Als de locatie minder dan 800 adressen per km² heeft, maar wel direct grenst aan een stedelijk gebied, dan moet er een bufferzone van 500 meter rondom de locatie worden aangehouden en wel 60% autochtonen en inheemse vegetatie worden gerealiseerd.

Het belangrijkste doel blijft echter om gezonde natuurlijke omgevingen te creëren die passen bij de ecologische waarde van de locatie en die bestand zijn tegen klimaatverandering. Invasieve plantensoorten mogen niet worden gebruikt, zodat inheemse planten niet worden verdrongen of uitgeroeid.

Methodiek

De vijf V's

Op basis van de aanbevelingen van de ecooloog wordt ecologische waarde toegevoegd aan het plan. In de natuurrapportage van LE 02 zijn de huidige waarden, lokale soorten en waarden in de directe omgeving, de potentie en kansen van de ontwikkellocatie onderzocht. De soorten waarvoor een habitat wordt gecreëerd zijn bij voorkeur in de omgeving aanwezig. Het aansluiten op al voorkomende soorten vergroot de kansen van de soort op een succesvolle ontwikkeling (een van de waarden voor natuurpositief bouwen).

De ecooloog moet er met zijn of haar aanbeveling en de implementatie daarvan altijd rekening mee houden, dat gecreëerde habitatten voorzien in de vijf V's van voortplanting, veiligheid, voedsel, verbinding en variatie. Voor ongewervelden wordt rekening gehouden met microklimaatomstandigheden zoals warmte, vocht en temperatuurwisselingen.

Daarbij worden de voorzieningen gerealiseerd geïntegreerd in, rondom en in de buurt van de planlocatie. Als er in de buurt van het plan al een voorziening is die binnen de habitat voorziet in de V van voeding, kan dit worden geaccepteerd. Is er in de buurt van het plan nog geen voorziening die in een van de V's kan voorzien, dan moet deze worden gerealiseerd. Is dit niet mogelijk, dan kan dit niet worden geaccepteerd.

Soorten waarvoor habitatten kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld vogels, vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden, vleermuizen en overige zoogdieren. Zie de creditpagina van LE 04 op richtlijn.breeam.nl voor meer achtergrondinformatie en succesvolle maatregelen om habitatten voor soorten te ontwikkelen.

3.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 04

Aan de hand van één of meerdere bewijsstukken zoals vermeld in hoofdstuk 4.0 BREEAM-NL Bewijsmateriaal dient aangetoond te worden dat het plan aan de criteria voldoet. Het bewijsmateriaal moet voldoen aan de volgende criteria:

- Alle (sub-)criteria worden behaald;
- Op eenduidige wijze wordt voldaan aan de (sub-)criteria;
- Bewijsmateriaal is robuust en relevant;
- Bewijsmateriaal is bestaand en beschikbaar.

Voor dit credit is het volgende bewijsmateriaal noodzakelijk (zie ook bovenstaand kader 2 en 3):

- Een natuurrapportage.
- Er zijn voor meerdere habitatten (minimaal drie: 1 punt, minimaal vijf: 2 punten) maatregelen getroffen en zij beslaan minimaal 10% van de oppervlakte.
- Bevestiging door een erkend ecooloog dat na voltooiing van het bouwplan alle maatregelen zijn genomen voor het realiseren van meerdere habitatten.

3.3.1 Natuurrapportage

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat er diverse recente natuuronderzoeken zijn uitgevoerd op de planlocatie en in de directe omgeving (■■■■■ & ■■■■■ 2025; ■■■■■ *in prep.*). In de voorliggende natuurrapportage zijn de relevante gegevens verwerkt.

3.3.2 *Ecologische maatregelen voor meerdere habitatten*

In bijlage 3 zijn de ecologische maatregelen die in het plangebied worden uitgevoerd inzichtelijk gemaakt. Als basis is in het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) een lijst van haalbare doelsoorten voor het creëren van ecologische meerwaarde opgesteld. Voor de volgende soorten worden habitats gecreëerd. De door OKRA opgestelde lijst is in deze situatie met habitats voor de cursief gedrukte soorten en soortgroepen van de Utrechtse soortenlijst aangevuld.

- Vleermuizen
- Egel
- Huismus
- Gierzwaluw
- *Scholekster*
- *Holenbroeders*
- *Overige zangvogels*
- *Amfibieën*
- Wilde bijen

Er worden in totaal minimaal vijf habitatten gerealiseerd voor vleermuizen, egel, vogels, amfibieën, en ongewervelden, waarbij voor vogels nog een onderverdeling is te maken in habitat voor gebouw bewonende soorten, 'dakbroeders', holenbroeders en vogels die gebruik maken van bomen en struiken.

Vleermuizen

Hoewel het vleermuisonderzoek nog gaande is, zijn in het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) 40 vleermuisverblijven gepland in de zuidwest- en oostgevels van de bebouwing (OKRA, 2025 zie bijlage 3). Afhankelijk van de resultaten van het lopende onderzoek en mogelijke vervolgstappen, kan het zijn dat de provincie Utrecht als bevoegd gezag aanvullende wettelijke maatregelen in een te verlenen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit stelt aan het type of aantal vleermuisverblijfplaatsen, waardoor eventuele maatregelen daarop moeten worden aangepast. Vleermuizen maken gebruik van verschillende soorten verblijfplaatsen. Dit kunnen paar- en zomerverblijfplaatsen zijn of kraam- en winterverblijfplaatsen. De eerste twee verblijfplaatsen zijn relatief klein van omvang en de laatste twee kunnen grote aantallen dieren herbergen.

Egel

De egel is in de omgeving van het plangebied waargenomen. De dichtheid aan waarnemingen is laag, maar op grotere afstand zijn in parken en groengebieden meer egels gezien (NDFF, 2025).

Door in bestaande en nieuw aan te leggen groenstroken in de binnentuin en langs de Kruisvaart in totaal zeven takkenrillen en takkenhopen van snoeihout en twee egelhuizen² aan te brengen, worden schuil-, overwinterings- of voortplantingsplaatsen en corridors voor egels en andere kleine zoogdieren aangelegd (zie figuur 3.1). Via de groenzone langs de Kruisvaart kunnen egels verder de wijk in trekken naar begroeide tuinen en parken. Daarnaast zijn takkenrillen uitermate geschikt als broedplaats voor zangvogels en verblijf- en overwinteringsplaats van amfibieën.

² Tegenwoordig is Hedgy Home 1.0 het beste type, zie: <https://www.egelbescherming.nl/de-egel/egels-in-uw-tuin/>



Figuur 3.1 Links: Takkenril (Foto: Ecogroen). Rechts: Egelhuis type Hedgy Home 1.0. (Bron: <https://www.egelbescherming.nl/>).

Huismus

In het plangebied komen in de ruigtes foeragerende en in de struiken rustende en schuilende huismussen voor. In het ecologisch werkprotocol is aangegeven hoe met dit biotoop moet worden omgegaan (zie bijlage). Geschikte nestplaatsen zijn niet aanwezig, de mussen broeden in woningen rondom het plangebied. In het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) is minimaal 200 m² mussenhabitat gepland bestaande uit 25% dichte struikenbeplanting, 65% kruidenrijke vegetatie en 70 nestkasten op 3-15 meter hoogte in groepen van vijf verwerkt in de noord- en oostgevels van de bebouwing.

Gierzwaluw

Gierzwaluw broedt niet in het plangebied en is daar alleen overvliegend waargenomen. Nestplaatsen van deze soort zijn in de omliggende woningen en gebouwen wel aanwezig. In het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) zijn 80 nestkasten op 4-40 meter hoogte in groepen van vijf verwerkt in de noord- en oostgevels van de bebouwing.

Scholekster

Op de planlocatie kan ook geschikt broedbiotoop worden gerealiseerd voor minder algemene soorten zoals de scholekster. Deze van oorsprong op kale grond broedende vogel broedt tegenwoordig ook op (kantoor-, woon- en bedrijfs-) gebouwen met platte grind- en Sedumdaken. Scholekster is foeragerend, pleisterend en alarmerend bekend bij het westelijk gelegen Merwedekanaal en directe omgeving (NDFF, 2025). Het aanbieden van geschikte grinddaken, vergroot het broedbiotoop in de stad voor deze soort.

Habitat voor scholekster kan worden gerealiseerd door op Sedumdaken en rondom op daken aanwezige technische installaties ballastgrind aan te brengen of ondiepe, met grind gevulde bakken van minimaal 2 m² open grind of schelpen te plaatsen. De combinatie met een sedumdak met lage kruiden levert direct een voedselbron op voor de jongen (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Schaleksterpaar met kuiken op plat dak met grind en Sedum. Foto: Ecogroen.

Overige in holen broedende zangvogels

Aan het gebouw en aan bomen kunnen extra nestkasten voor diverse in holen broedende zangvogels opgehangen worden. Veel vogels gebruiken graag een nestkast om te nestelen, schuilen of slapen. Met een nestkast worden vogels naar het terrein gelokt en in een groene, vogelvriendelijke omgeving kunnen jonge vogels worden grootgebracht. Het ophangen van in totaal tien nestkasten op minimale 10 meter van elkaar (per type) voor algemeen voorkomende vogelsoorten zoals zwarte roodstaart (ook geschikt voor witte kwikstaart), spreeuw, koolmees en pimpelmees verhoogt de biodiversiteit van het gebied.

Er zijn in de handel nestkasten voor diverse vogelsoorten verkrijgbaar. Belangrijk is dat de nestkast van goede kwaliteit en duurzaam is (houtbeton) en niet voortdurend in de zon of regen hangt. Ophangen of plaatsen op minimaal drie meter hoogte, met de invliegopening gericht naar het noorden, noordoosten of oosten.

Overige zangvogels

Het aanplanten van groepen met dichte inheemse struiken biedt op termijn broedgelegenheid voor diverse zangvogels zoals merel, tjiftjaf (beide soorten van de Utrechtse soortenlijst), zwartkop, heggemus, roodborst, winterkoning, braamsluiper en vink. Van belang is dat er een dichte begroeiing ontstaat in de vorm van opgaande bomen en struweel waarin ook doornstruiken en besheesters aanwezig zijn zoals meidoorn, sleedoorn, liguster, lijsterbes, hazelaar, zwarte els en Gelderse roos. Ook hagen en groene schermen met liguster, meidoorn en klimop bieden nestgelegenheid aan broedvogels.

In het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) worden op daktuinen, in de binnentuin, bij de promenade en langs de Kruisvaartkade in- en uitheemse bomen en struiken aangeplant die geschikt zijn als broed- en foerageerplek voor diverse zangvogels en duiven. Ook wordt er op verschillende plaatsen grootschalig gevelgroen toegepast in de vorm van blinde gevels, pilaren, kolommen, balkonbakken en geveltuinten. Het totale opgaande groen maakt gezamenlijk deel uit van het gehele habitat van veel vogelsoorten.

Gevelgroen heeft ecologische waarde als de klimplanten de mogelijkheid krijgen om uit te groeien, te bloeien en bessen te vormen. Een gevel met bijvoorbeeld een minimaal 60 cm breed

uitgegroeide klimplant als bijvoorbeeld klimop vormt al een goede nestplaats voor zangvogels als merel, heggenmus of winterkoning. In de nazomer en de vroege herfst is klimop één van de weinige planten die nog voedsel biedt aan bloem bezoekende insecten. Vlinders, honingbijen en wilde klimopbijen eten de nectar (figuur 3.3). Als er eenmaal bessen aan de klimop zitten zijn deze dagenlang een voedselbron in de winter voor lijsterachtigen (koperwiek, kramsvogel) en houtduiven.



Figuur 3.3. Bloeiende klimop met atalanta. Foto: De Vlinderstichting.

Amfibieën

Langs de Kruisvaartkade is een flauwe oever met plas-draszone over de hele breedte van 119 meter gepland. Deze wordt beplant met oeverplanten maar ontwikkelt zich verder natuurlijk. Grenzend aan het water is dit een optimaal voortplantings-, foerageer- en winterbiotoop voor algemeen voorkomende amfibieën zoals gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander.

Wilde bijen en overige insecten

Wilde, solitaire bijen zijn familieleden van de bekende honingbij. In ons land komen zeker 300 soorten voor. De vrouwtjes van solitaire bijen hebben wel angels maar kunnen mensen niet steken. Ze leven, in tegenstelling tot de honingbij en hommels, niet in een kolonie. Een solitaire vrouwtje maakt een nestje in de grond, in een leemwand of in bestaande gangen in hout. Solitaire bijen leven onopvallend en zijn, net als de honingbij, van buitengewoon groot belang voor de natuur, onder andere omdat ze bloemen bestuiven. Daarnaast worden ze gegeten door andere dieren zoals zangvogels.

In het Voorlopig ontwerp 100% worden in de zuidgevel van de bebouwing 80 neststenen voor wilde bijen verwerkt in groepen op een hoogte van 0,5 tot 3 meter. De buitenruimte wordt beplant met in- en uitheemse (nectar)planten en ingezaaid met inheemse, lokaal geschikte kruidenmengsels. Deze zijn voedselbron voor tal van insecten.

Insecten-/bijenhotels met houtblokken, waarin gangen geboord zijn van verschillende diameters, vormen ook ideale nestplaatsen voor vele soorten bijen. Andere soorten kunnen terecht in bundels riet, bamboe of blokken leem. Door deze nestgelegenheden aan te bieden op een overkapte droge en zonnige plaats (met openingen bij voorkeur naar de zuidzijde) in een omgeving met veel (inheemse) nectarplanten wordt een optimaal insecten- of bijenhotel gecreëerd (figuur 3.4). Een dergelijk bouwwerk kan als blikvanger worden geplaatst op een prominente plaats in het plangebied.



Figuur 3.4 Insecten- en bijenhotel als educatieve en aantrekkelijke blikvanger in Wageningen. Foto: Ecogroen.

Op verschillende hoogtes worden een groen dak en daktuinen aangelegd met een oppervlakte van in totaal circa 5.700 m². Groene daken werken isolerend (verkoelend in de zomer, als deken in de winter), vangen fijnstof af, hebben een sponswerking waardoor regenwater wordt vastgehouden en vormen een belangrijk habitat voor insecten, waaronder bijen, hommels, dag- en nachtvlinders. Er wordt gebruik gemaakt van plantensoorten die geschikt zijn voor (inheemse) vetplanten als muurpeper, tripmadam en wit vetkruid en lage kruiden en grassen van droge, zandige, voedselarme en zonnige omstandigheden zoals zandblauwtje, wilde marjolein, geel walstro, rolklaver en duizendblad. Inrichtingsmaatregelen voor bijzondere of zeldzame natuur op regionale schaal.

Gebruik van uitheemse planten

De locatie is gelegen in het centrum van de stad Utrecht, achter het Centraal Station in een verstedelijkte omgeving met woningen, kantoren en bedrijven. Het aantal adressen is meer dan 1900 per vierkante kilometer. In deze stedelijke omgeving is het gerechtvaardigd om in het plangebied < 60% inheemse begroeiing te gebruiken, mits er een gezonde groene leefomgeving ontstaat. In het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) worden zowel in- als uitheemse planten toegepast. Veel van de voorgestelde soorten zijn robuust, kunnen goed tegen drogere omstandigheden, zijn niet afhankelijk van regelmatig watergeefbeurten en dragen bij aan de biodiversiteit in de vorm van voedsel (waard- en nectarplanten en besheesters), beschutting en nestgelegenheid (dichte struiken).

3.4 Advies aan assessor met betrekking tot LE 04

3.4.1 Natuurinclusief bouwen

Het bouwplan bevindt zich in de voorbereidende fase. In het Voorlopig ontwerp 100% (OKRA, 2025) en deze natuurrapportage zijn inrichtingsmaatregelen voor minimaal vijf habitatten voorgesteld. Zij beslaan met het oppervlak aan binnentuinen, daktuinen en groene daken tezamen ruim meer dan de vereiste 10% van de voetafdruk van de locatie. Hiermee kunnen twee punten voor het onderdeel natuurinclusief bouwen worden toegekend.

3.4.2 *Waarborgen kwaliteit habitatten*

Een erkend ecooloog kan nog niet bevestigen dat alle habitatten zijn gerealiseerd. Het advies is om de voorgestelde maatregelen uit te voeren en de habitatten te realiseren. Daarna kan een extra punt in de certificering worden toegekend.

De assessor wordt geadviseerd om na realisatie van minimaal vijf habitatten in totaal drie punten toe te kennen voor credit LE 04 in de certificering.

4. LE 05: Ecologisch beheer en medegebruik op lange termijn

4.1 Doel van het credit

Het doel van dit credit is het minimaliseren van de impact op de ecologie op en in de omgeving van de bouwlocatie en verbetering van de biodiversiteit.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het beheer ten behoeve van de aangebrachte voorzieningen binnen de planlocatie. Het beheerplan wordt nageleefd voor een termijn van zes jaar. Het beheerplan omvat eveneens een monitoring- en evaluatieplan, zodat de effectiviteit van het beheerplan en de inrichtingsmaatregelen kunnen worden getoetst.

4.2 Creditcriteria

Kader 4 Criteria-eisen LE 05 (Dutch Green Building Council, 2025)

Minimale vereiste – Opstellen van een natuurrapportage

1. Voor de aanvang van de bouwactiviteiten (inclusief het bouwrijp maken) stelt een erkend ecooloog een natuurrapport op waarin de ecologische waarden van de bouwlocatie worden beschreven op basis van bureauonderzoek en veldonderzoek op de locatie.

Twee punten - Ecologisch beheerplan

2. Er wordt door de erkend ecooloog een beheerplan opgesteld dat kan worden uitgevoerd door de eigenaar en/of de toekomstige gebruikers van het gebouw.
3. De erkend ecooloog zorgt voor de monitoring van het beheerplan in de gebruiksfase.
4. De uitvoering van het beheerplan is voor minimaal zes jaar na de ingebruikname van het gebouw geborgd.

Kader 5 Aanvullingen op criteria-eisen LE 04 (Dutch Green Building Council, 2025)

CN1	Toepasbaarheid van de criteriaeisen	Alle criteria zijn van toepassing.
CN1.1	Plantype casco en centrale installaties	In het geval van plantype “casco en centrale installaties” moet criterium vier worden gelezen als: De uitvoering van het beheerplan is voor minimaal zes jaar na oplevering van het gebouw geborgd. Met oplevering wordt bedoeld de voorwaarden zoals beschreven in UAV/UAV-gc.
CN2	Erkend ecooloog	Een erkend ecooloog is een persoon die: a. Op hbo- dan wel universitair niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt ecologie, én/of b. Als praktiserend ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus, én/of c. Zich aantoonbaar beroepsmatig inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals: Das en Boom, Zoogdierverseniging, RAVON, Vogelbescherming, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, enzovoorts).

CN3	Natuurrapportage	Een door een erkend ecooloog opgesteld rapport, waarin in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces de ecologische waarde van de bouwlocatie en de omgeving wordt omschreven op basis van bureauonderzoek, inventarisatie en veldonderzoek op locatie.
CN4	Beheerplan	Het beheerplan is onderdeel van de natuurrapportage. Hierin staat beschreven op welke wijze de bouwlocatie in de gebruiksfase moet worden onderhouden en beheerd, zodat de biodiversiteit op de lange termijn wordt bevorderd. Het beheerplan ondersteunt/bevordert: - De voorzieningen en de gewenste staat ervan; - De ecologische waarde van de voorzieningen uit LE 04 en het doel ervan; - Acties en verantwoordelijkheden voor het beheer van de voorzieningen; - Aandachtspunten voor het onderhouden en toegankelijk houden van de voorzieningen van LE 04 en groenvoorzieningen; - Een ecologisch werkprotocol dat beschrijft hoe de voorzieningen blijven voldoen aan de gestelde duurzaamheidscriteria voor de eerstkomende zes jaar; - Extra aandacht voor de eerste twee jaar qua aanslaan, onkruid actief verwijderen en inboeten.
CN5	Borgen van het beheerplan	De uitvoering van het beheerplan is gegarandeerd voor minimaal 6 jaar. Het beheerplan bevat ten minste de volgende informatie: - Wie verantwoordelijk is voor welk beheer (eigenaar, huurder, gebruiker, derde partij); - Wat het budget is voor de maatregelen die door de erkend ecooloog worden voorgesteld; - Welke middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de maatregelen en onderhoud (tijd, geld en mankracht).
CN6	Rol van de erkend ecooloog	Een erkend ecooloog bewaakt gedurende de looptijd van het beheerplan met enige regelmaat, in ieder geval elk seizoen, de voortgang van de uitvoering en het onderhoud en doet geregeld voorstellen om de biodiversiteit op de locatie en in de omgeving te verbeteren.

4.3 Benodigd bewijsmateriaal LE 05

Aan de hand van één of meerdere bewijsstukken zoals vermeld in hoofdstuk 4.0 BREEAM-NL Bewijsmateriaal dient aangetoond te worden dat het plan aan de criteria voldoet. Het bewijsmateriaal moet voldoen aan de volgende criteria:

- Alle (sub-)criteria worden behaald;
- Op eenduidige wijze wordt voldaan aan de (sub-)criteria;
- Bewijsmateriaal is robuust en relevant;
- Bewijsmateriaal is bestaand en beschikbaar.

Voor dit credit is het volgende bewijsmateriaal noodzakelijk (zie ook bovenstaand kader 6 en 7):

- Een natuurrapportage;
- Een beheerplan;
- Borging van het beheerplan;
- Rol van de erkend ecooloog.

4.3.1 Natuurrapportage

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat er diverse recente natuuronderzoeken zijn uitgevoerd op de planlocatie en in de directe omgeving (■■■■■ & ■■■■■ 2025; ■■■■■ *in prep.*). In de voorliggende natuurrapportage zijn de relevante gegevens verwerkt.

4.3.2 **Beheerplan**

Rabobank Nederland heeft een klimaat-, natuur- en duurzaamheidsplan (Rabo Group, 2025a, b, c). Hierin stelt zij als doel dat een bio-based en circulaire economie wordt ondersteund, negatieve effecten op biodiversiteit en ecosysteemdiensten worden voorkomen en natuurlijke hulpbronnen zo efficiënt en optimaal mogelijk gebruikt worden en het milieu beschermen of verbeteren.

In het onderstaande zijn beheermaatregelen opgenomen die nodig zijn om de habitatten van vleermuizen, egel, vogels, amfibieën en insecten optimaal in stand te houden voor minimaal de looptijd van het beheerplan (zes jaar). Het is aan te bevelen om deze maatregelen op te nemen in een geheel beheer- en onderhoudsplan voor de buitenruimte en het groen.

Vleermuizen

De vleermuisverblijven worden ingebouwd en zijn in principe onderhoudsvrij. Uitwerpselen van vleermuizen zijn klein en verwaaien tot stof. Mogelijk kunnen, afhankelijk van de vleermuiskasten, concentraties van uitwerpselen op vensterbanken of andere plaatsen voorkomen. Deze zijn eenvoudig met een borstel te verwijderen.

Egel

Tussen groenstroken worden takkenrillen, takkenhopen en egelkasten geplaatst. Takkenrillen dienen minimaal 2 x 1 x 0,5 tot 1 meter te zijn en op rustige plaatsen te worden neergelegd. Deze en daarin geplaatste egelkasten worden jaarlijks op deugdelijkheid gecontroleerd en zo nodig met snoeihout aangevuld.

Vogels

Nestkasten voor gierzwaluw en huismus worden ingebouwd. De nestkasten zijn in principe onderhoudsvrij. Gierzwaluwen gebruiken vrijwel geen nestmateriaal en huismussen gebruiken nesten jaarrond ook als slaap- en schuilplaats. In het broedseizoen werken zij de nesten bij en wordt deels het oude materiaal door henzelf verwijderd of hergebruikt.

Extra opgehangen nestkasten voor mezen en zwarte roodstaart/witte kwikstaart vragen wel onderhoud. Eenmaal per jaar schoonmaken in de periode september-februari is voldoende. Hierbij dienen al het oude nestmateriaal en uitwerpselen te worden verwijderd. Tevens is een jaarlijkse controle van de staat en kwaliteit noodzakelijk.

Grind-/sedumdaken of bakken met grind als habitat voor scholekster worden eenmaal per jaar in de winterperiode van september tot en met februari gecontroleerd. De controle bestaat uit het voldoende aanwezig zijn van grind en het 'met wortel en tak' verwijderen van hoog opschietende grassen, kruiden en zaailingen van bomen en struiken.

Beplanting van struiken en groene gevels dienen na aanplant twee jaar te worden gecontroleerd op het aanslaan van de beplanting. Dode beplanting wordt ingeboet en de stamvoet wordt vrijgemaakt van hoog opschietende kruiden. Een of meerdere keren per jaar kan vormsnoei worden toegepast, waarbij plaatselijk ongewenste groeischeuten worden weggeknipt. Deze snoei dient zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden of nadat is vastgesteld dat er geen vogels in de begroeiing broeden. Ter verhoging van de biodiversiteit is het wenselijk dat struiken dicht kunnen groeien en klimplanten op een aantal plekken breder uitdijen om vogels de gelegenheid te geven er ook in te nestelen. Te open geworden struikbeplanting dient na vijf jaar in gedeeltes te worden afgezet, zodat er hakhoutbeheer ontstaat en de struiken weer dichtgroeien. Snoeihout wordt op rillen neergelegd.

Amfibieën

Amfibieën kunnen zich voortplanten in oeverzone van de Kruisvaart, op de grens van het plangebied. De oever en vorstvrije plekken in het plangebied zelf worden gebruikt als foerageer- en overwinteringsgebied. Er dienen voldoende schuilplekken te zijn voor amfibieën. Dat is mogelijk door de oever gefaseerd te maaien zodat er pleksgewijs ruigtes in de herfst en winter blijven staan, uitgebloeide planten niet af te knippen en bladeren tot in het voorjaar te laten liggen. Ook kunnen met takken- en bladerhopen, stapelmuurtjes en steenhopen vorstvrije plekken worden gemaakt.

Insecten

Voor insecten is het belangrijk dat in het habitat voor een lange periode nectarplanten aanwezig zijn en er voldoende voortplantings- en overwinteringsplekken aanwezig zijn. Door de aanleg van een kruiden- en bloemrijke beplanting met nectarplanten die van het vroege voorjaar tot het late najaar bloeien, wordt dit gerealiseerd. Door kruidenrijk grasland tweemaal per jaar (eind juni en eind augustus) te maaien en het maaisel af te voeren en hier en daar stroken ongemaaid te laten (sinus-maaien) krijgen insecten meer overlevingskansen en kunnen zij ook overwinteren.

Ingebouwde netstenen voor bijen en insecten-/bijenhôtels dienen jaarlijks te worden gecontroleerd op stevigheid van de constructie. Zo nodig wordt de inhoud van insecten-/bijenhôtels aan het eind van de winter aangevuld met verse boomstammen met gaatjes, leemblokken, holle bamboestengels en rietstengels.

4.3.3 Borging beheerplan

De opdrachtgever neemt de beheermaatregelen op in een algeheel beheerplan voor de groene ruimte en bebouwing in het plangebied. Te zijner tijd zal hij dit beheerplan overleggen aan de assessor.

4.3.4 Rol van de erkend ecooloog

Bij beoordeling en adviezen van ecologische voorzieningen en maatregelen is een ecooloog van Eco-groen betrokken.

Monitoring

Het gebruik van de insectenhôtels, neststenen voor bijen, nestkasten, vleermuis-, en egelverblijven wordt jaarlijks in het voorjaar/de zomer gemonitord voor een periode van zes jaar. Het initiatief van de monitoring ligt bij Rabobank Nederland en zal op verzoek van hen worden uitgevoerd door een nog nader te bepalen partij. Mogelijk kunnen lokale vrijwillige natuurorganisaties zoals IVN Utrecht³ of KNNV Utrecht⁴ hier een rol bij spelen.

Evaluatie

De uitkomsten van monitoring en controle worden door een ecooloog of ter zake kundige schriftelijk vastgelegd. Hierbij worden de aangetroffen soorten en aantallen vermeld, alsmede de staat van onderhoud van de voorzieningen. Het beheer- en monitoringsplan moet nog nader worden uitgewerkt en in het algehele beheer- en onderhoudsplan worden opgenomen.

³ <https://www.ivn.nl/provincies/utrecht/>

⁴ <https://utrecht.knnv.nl/>

4.4 **Advies aan assessor met betrekking tot LE 05**

4.4.1 ***Beheerplan***

Aan de minimale eis van het opstellen van een natuurrapportage is voldaan. In deze natuurrapportage zijn beheermaatregelen opgenomen voor aan te brengen ecologische voorzieningen en maatregelen. Deze lijst van beheermaatregelen kan worden beschouwd als een beheerplan.

4.4.2 ***Borging van het beheerplan***

De opdrachtgever heeft de intentie om de ecologische beheermaatregelen op te nemen in een algemeen beheer- en onderhoudsplan voor de groene ruimte en de bebouwing. Ook zal zij zorgen dat de monitoring wordt uitgevoerd.

De initiatiefnemer stelt een verklaring op voor het uitvoeren van de ecologische beheermaatregelen en de monitoring. Als de verklaring daadwerkelijk is opgesteld, het ecologisch beheer en de monitoring volgens het beheerplan conform advies van de ecooloog worden uitgevoerd, kunnen twee punten voor LE 05 worden toegekend.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

■■■■■ D. & ■■■■■ (2025). Resultaten huismusonderzoek Matserterein, Utrecht. Notitie 25-171. Ecogroen bv.

■■■■■ D. & S. ■■■■■ (2025). Quickscan natuurtoets ontwikkeling Matserterein Utrecht. Inventarisatie en beoordeling in het kader van de natuurwet- en regelgeving. Rapport 24-577. Ecogroen bv.

■■■■■ (in prep.). Resultaten aanvullend vleermuisonderzoek.

Dutch Green Building Council (2025). BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie utiliteitsbouw. Beoordelingsrichtlijn februari 2025, versie 6.1.1.

Gemeente Utrecht (2018). Utrechtse soortenlijst. Uitwerking Groenstructuurplan t.b.v. Utrechtse soorten. Kenmerk 4885312, versie 3.0.

Gemeente Utrecht (2024). Matserterein aan de Croeselaan. Concept Stedenbouwkundig plan, september 2024.

OKRA (2025). Rabobank Matserterein. Ontwerptoelichting VO 100%. 19 juni 2025.

Rabobank Group (2025a). Climate policy.

Rabobank Group (2025b). Global Standard on Sustainable Development. Human rights, labor rights and land governance policies.

Rabobank Group (2025c). Nature policy.

Visser, R. (2025). Afstromend regenwater BREEAM Matserterein, Utrecht. Verkenning en onderbouwing van bewijslast voor POL 3. Rapport 25-240. Ecogroen bv.

Internet

BREEAM-NL website (<https://richtlijn.breeam.nl/1-inleiding-812>). Laatste raadpleging in juli 2025.

NDFF (2025). Nationale databank flora en fauna. Uitvoerportaal (<https://ndff-ecogrid.nl>). Laatste raadpleging in mei 2025.

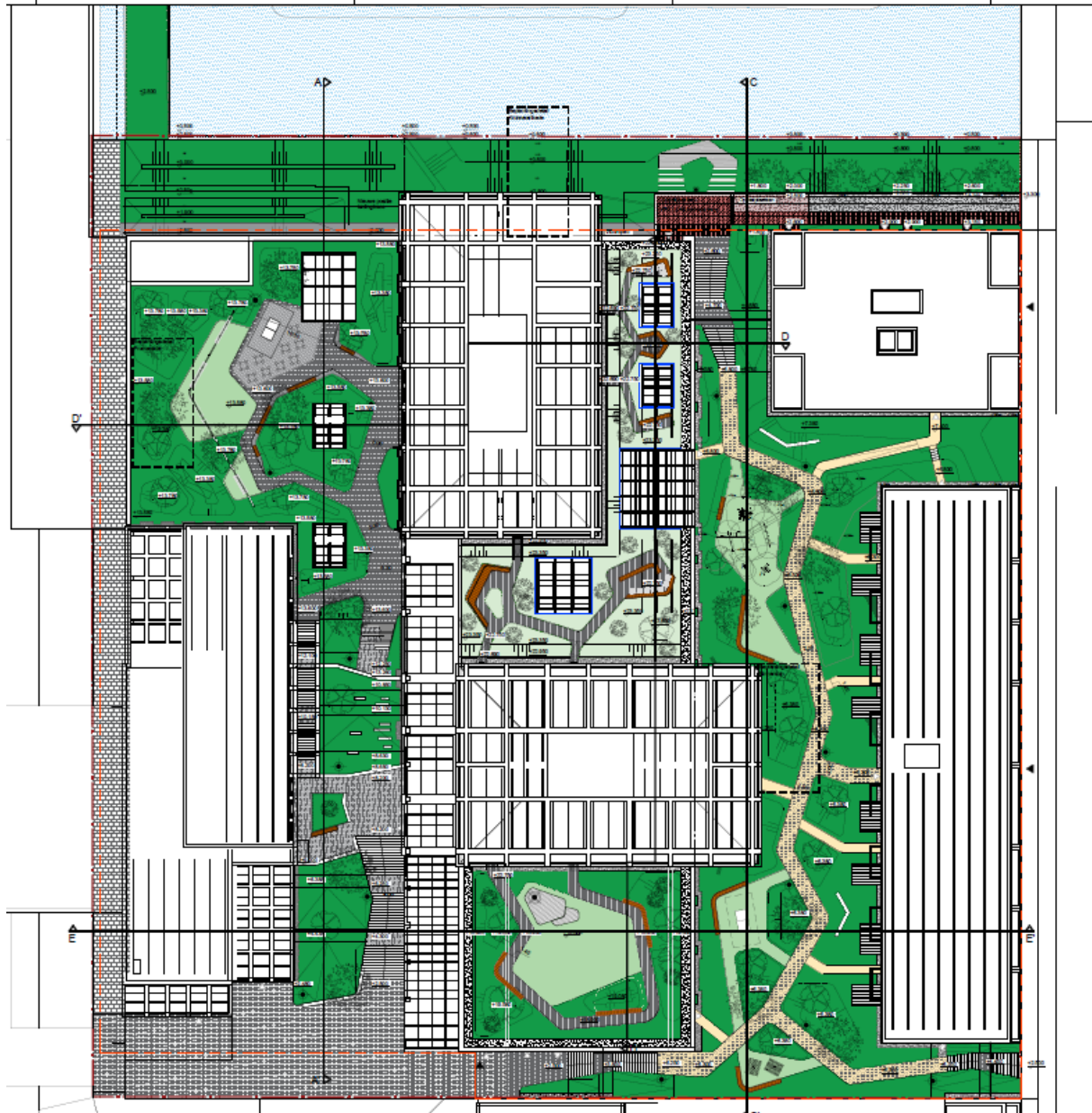
Bijlagen

Bijlage 1

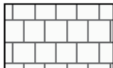
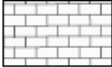
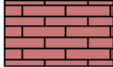
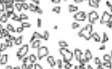
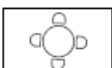
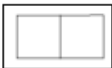
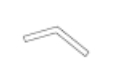
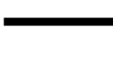
Impressie nieuwbouw Matserterrein

Bron: OKRA (2025).





Legenda

VERHARDING			
	Europees graniet, mix, lichtgrijs Verband conform Forum		30x30 betontegels hergebruik
	verharding conform Croeselaan		Gebakken klinkers (of betontegels) conform ontwerp J. van Foreeststraat
	Schelpenasfalt, lichtgrijs		Stabilizer - lichtgeel
	Onderhoudspad, lichtgrijs Grind op vlakke delen vaste ondergrond op taluds (max 1:3)		Stabilizer - lichtgeel met stapstenen - lichtgrijs europees graniet
	vlonders en houtwerk		Noodroute, stalen mesh, staal
	Europees graniet, mix, lichtgrijs Verband n.t.b.		sleufgoten rondom gebouw (indien geen grintrand)
BEPLANTING			
	Heester		Beplanting - gelaagd
	Boom - 3e orde		Beplanting - vaste planten en heesters
	Boom - 2e orde		Beplanting - kruidenrijk
			Beplanting - gazon
INRICHTINGSELEMENTEN			
	(Sta)tafels		Takkenrillen
	Pingongtafel		Boomstam, dood hout
	Picknicktafels		Zitelementen en diversen: tafels, banken, loungers
	Speelobjecten diversen Kompan - robinia, natuurlijke finish		locatie hekwerken (indicatief, locatie en vormgeving nader af te stemmen met TVA)

Bijlage 2

Ecologisch werkprotocol

Renovatie en bouwrijp maken

Inleiding

De geplande werkzaamheden bestaan uit het slopen van het auditorium en een deel van het gebouw Zilver. Het andere deel van gebouw Zilver wordt tot casco teruggebracht en gebruikt in de realisatie van kantoorpanden. Het overige terrein wordt heringericht en bebouwd met kantoorpanden en woonruimten. De buitenruimte wordt opnieuw ingericht met een binnentuin en promenade. De bebouwing wordt voorzien van gevelgroen en daktuinen. De bebouwing zal verschillende bouwhoogtes hebben van 20 meter tot 80 meter hoogte. Dit ecologisch werkprotocol (ewp) richt zich op de fase van sloop en bouwrijp maken. Concreet bestaan de werkzaamheden in deze fase uit:

- Sloop auditorium en deel gebouw Zilver;
- Strippen tot casco van restant gebouw Zilver;
- Verwijderen verharding en parkeerplaatsen;
- Verwijderen kruidachtige vegetatie en bovengrond;
- Verwijderen struiken.

Aanwezige beschermde en bijzondere soorten

Tijdens de uitgevoerde quickscan zijn enkel algemene, soorten waargenomen en of te verwachten binnen het plangebied. Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen loopt nog. Het is mogelijk dat voor vleermuizen extra maatregelen moeten worden bijgeschreven en/of een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit moet worden aangevraagd.

Zoogdieren

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Bij werkzaamheden in het plangebied kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Utrecht een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Omgevingswet, waardoor er voor deze zoogdieren geen omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden. Wel is de specifieke zorgplicht van toepassing en maatregelen voor deze soortgroep opgenomen in het ewp.

Vogels

De aanwezige bomen en bebouwing vormen geschikt broedbiotoop voor algemene vogels. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Verstoring is verboden wanneer de verstoring van wezenlijke invloed is op de staat van

instandhouding van de betreffende vogelsoort of wanneer verstoring leidt tot het afbreken van het broedgeval. Voor de te verwachten soorten kunnen schadelijke handelingen (altijd) worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Hiervoor wordt geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Het is dus van belang of een broedgeval wordt beschadigd of verstoord, ongeacht de datum. Geadviseerd wordt om in de plannen te borgen dat indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake kundige wordt uitgevoerd. Bij het aantreffen van nesten van vogels dient in overleg met een ecologisch deskundige bepaald te worden hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden uitgevoerd.

Amfibieën

Binnen het plangebied kan overwinteringsbiotoop aanwezig zijn van algemene amfibieën (bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander). In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Utrecht een vrijstelling. Wel geldt de specifieke zorgplicht voor deze amfibieën. Mitigerende maatregelen zijn erop gericht dat eventueel aanwezige amfibieën worden weggevangen en elders op een geschikte locatie worden uitgezet. Daarnaast wordt er op aangestuurd dat zij zich daarna niet meer in het werkgebied gaan vestigen.

Mitigerende maatregelen

Algemeen

- De werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundige op het gebied van beschermde flora en fauna (verder: ecologisch toezichthouder).
- Door de ecologisch toezichthouder wordt een ecologisch logboek bijgehouden, zie hierna. Hierin worden maatregelen vastgelegd, bedoeld om schade aan beschermde soorten te voorkomen. Daarbij wordt omschreven welke soort betrokken was en welke mitigerende maatregelen zijn genomen op welke datum en locatie. Op deze manier kan in geval van handhaving eenvoudig worden aangetoond dat er zorgvuldig gewerkt wordt.
- Als niet aan de gestelde voorschriften uit voorliggend ecologisch werkprotocol kan worden voldaan is overleg met de ecologisch toezichthouder noodzakelijk. Eventuele afwijkingen worden met argumentatie vastgelegd in het logboek.
- Bij het onverwacht aantreffen van beschermde soorten – zoals nesten van vogels – worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder. Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op zorgvuldige wijze binnen de kaders van de wet kunnen worden uitgevoerd.

Zoogdieren

- Uitvoer van grond-, graaf- en sloopwerkzaamheden dient bij voorkeur plaats te vinden van september tot en met maart, buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van kleine zoogdieren.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen ruigtes en grasvegetaties in het plangebied kort gemaaid te worden, zodat ze ongeschikt raken als leefgebied voor kleine zoogdieren.

Broedvogels

- Het werkterrein dient dagelijks te worden betreden en bereden en omgeven te zijn door bouwhekken. Bouwhekken vormen een goede gelegenheid als zitplaats voor predatoren en geven een gevoel van besloten waar vogels van open terreinen niet van houden en mogelijk wegblijven uit het werkgebied. Bij langdurige afwezigheid van menselijke activiteiten in het werkgebied (paas- en pinksterweekenden, zomervakanties of andere werkonderbrekingen) is het aan te bevelen om in de broedtijd stokken met wapperende linten te plaatsen.

- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt een broedvogelcontrole uitgevoerd door de ecologisch toezichthouder. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan worden de werkzaamheden ter plekke uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen.
- Wil men in de broedtijd starten met de werkzaamheden dan worden voorafgaand aan de broedtijd en de werkzaamheden maatregelen genomen om vestiging van broedvogels te voorkomen zoals het kort maaien van ruigtes en vegetatie in en nabij het werkgebied en het maaisel af te voeren.
- Het maaien van ruigtes dient altijd gefaseerd te gebeuren, dat wil zeggen één kant op. Op deze manier hebben aanwezige vogels de kans om het gebied te ontvluchten.
- Takkenhopen dienen te worden opgeruimd en zandhopen dienen geen steile kanten te hebben om te voorkomen dat vogels hierin gaan broeden.

Huismus

Tijdens de werkzaamheden van bouwrijp maken, renovatie en nieuwbouw dient het voor huismussen geschikte foerageergebied zo lang mogelijk te worden behouden, of te worden geborgd dat foerageergebied tijdig op een andere plek in het plangebied wordt gerealiseerd. Dit is mogelijk door het nemen van de volgende maatregelen:

- Huidige verruigde delen langs het bestaande hekwerk behouden en de kade langs de Kruisvaart zo lang mogelijk kruidenrijk en verruigd houden.
- De kade in het plangebied juist als eerste ontwikkelen waarbij kruidenrijke vegetatie uitgroeit tot geschikt mussenfoerageergebied of als zaadmengsel wordt uitgezaaid.

Bouwfase

Inleiding

De geplande werkzaamheden bestaan uit het bouwen van nieuw kantoorpanden en woonruimtes en het inrichten van de infrastructuur en groenvoorzieningen.

Aanwezige beschermde en bijzonder soorten

Tijdens de bouwrijpfase is het leefgebied van nagenoeg alle soorten, met uitzondering van mogelijk enkele algemene vogelsoorten, zeker verdwenen.

Broedvogels

Een open bouwterrein kan broedbiotoop zijn van diverse algemene vogelsoorten zoals bijvoorbeeld witte kwikstaart, kleine plevier en scholekster. Mitigerende maatregelen ten aanzien van broedvogels (zie hierboven) zijn van toepassing.

Contactgegevens betrokken personen

Ecologisch toezichthouder	
Contactpersoon ecologische begeleiding	Tweede contactpersoon
<i>Bedrijf</i>	<i>Bedrijf</i>
<i>Naam</i>	<i>Naam</i>
<i>Functie</i>	<i>Functie</i>
<i>E-mailadres</i>	<i>E-mailadres</i>
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Telefoonnummer</i>

Opdrachtgever/ toezichthouder	Uitvoerder/ aannemer
<i>Bedrijf</i>	<i>pm</i>
<i>Naam</i>	
<i>Functie</i>	
<i>E-mailadres</i>	

Ecologisch logboek

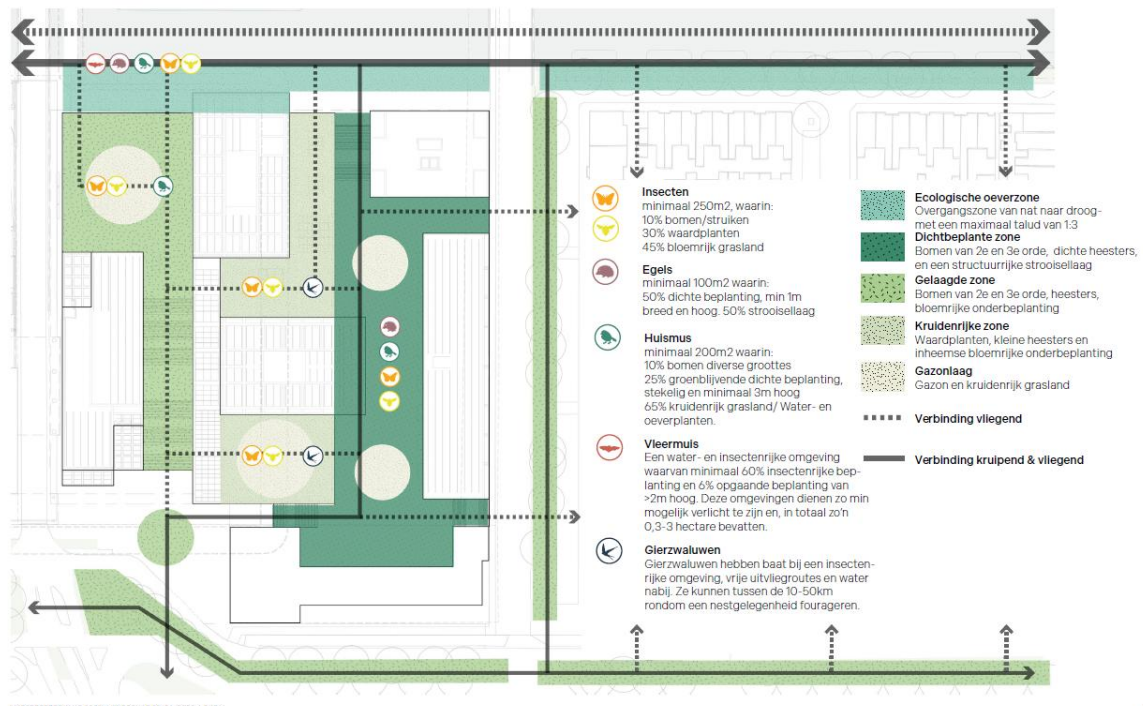
Handeling	Datum	Locatie	Ecologisch toezicht- houder	Bijzonderheden/opmerkingen

Bijlage 3

Maatregelenkaart

Bron: OKRA (2025)

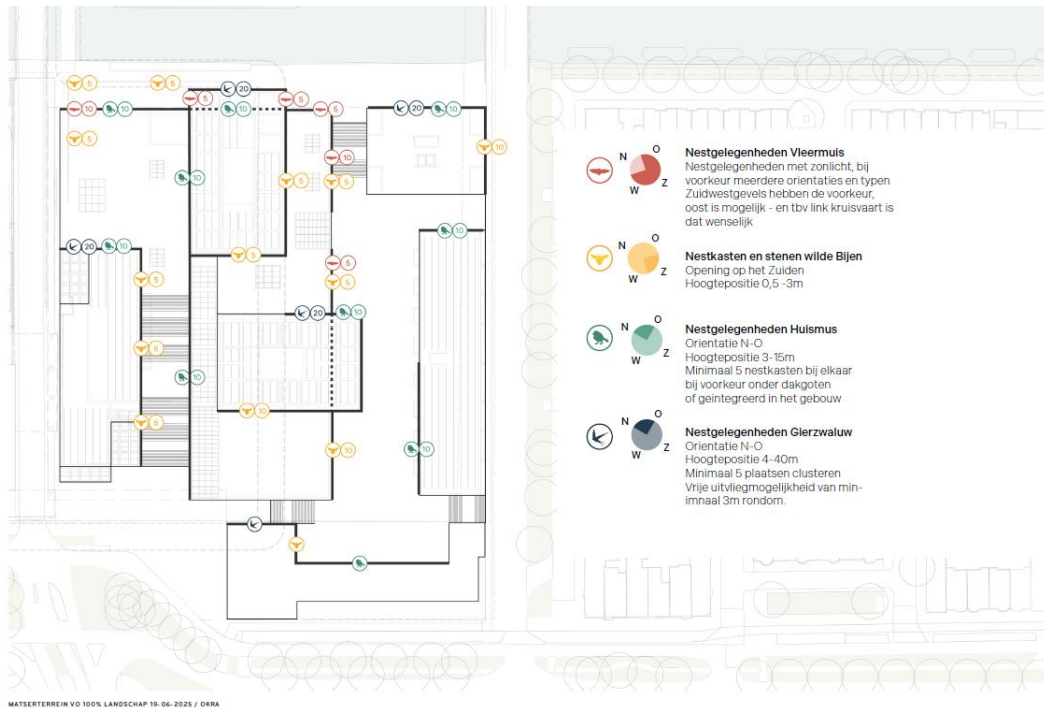
Habitats



MATSETEREIN VO 100% LANDSCHAP 10.06.2025 / OKRA

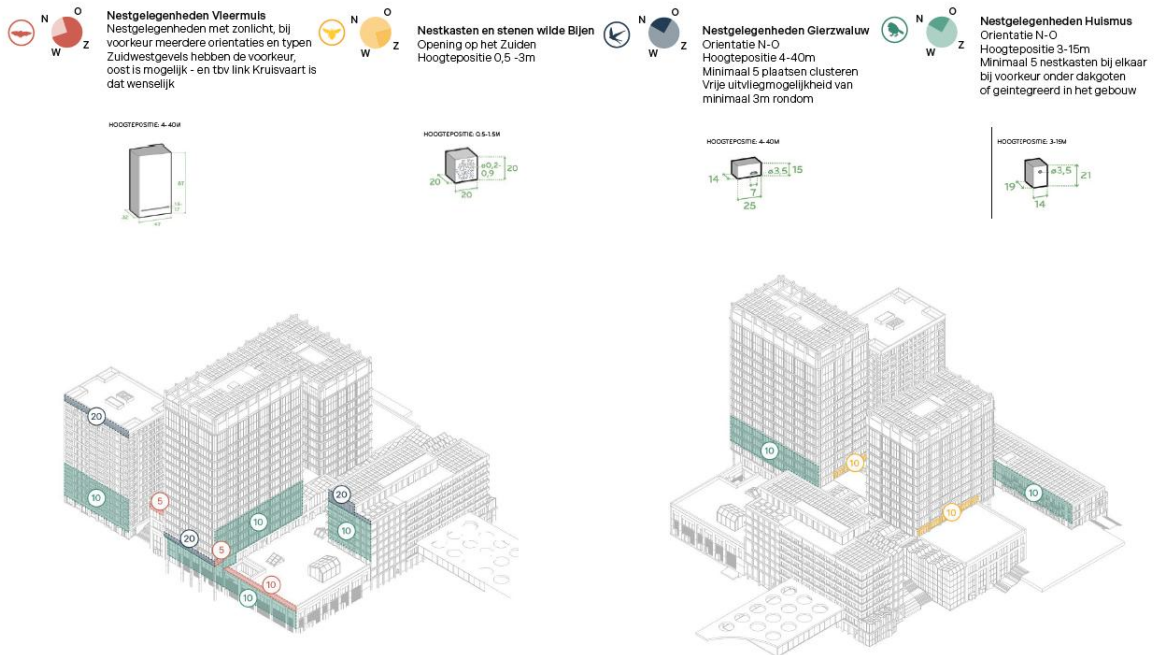
59

Verblijfplaatsen in gevels



60

Verblijfplaatsen in gevels Noordoost, Noordwest



61

Verblijfplaatsen in gevels

Zuidoost, Zuidwest



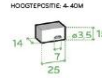
Nestgelegenheden Vleermuis
Nestgelegenheden met zonlicht, bij voorkeur meerdere oriëntaties en typen. Zuidwestgevels hebben de voorkeur, oost is mogelijk – en tbv link kruisvaart is dat wenselijk.



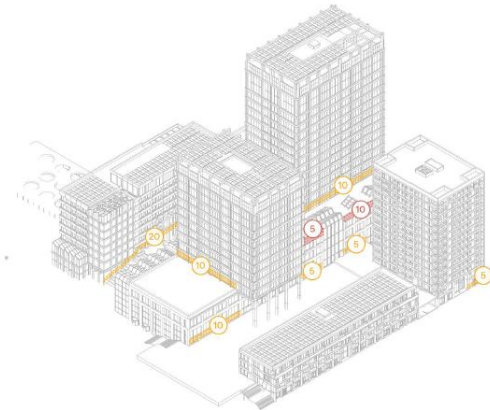
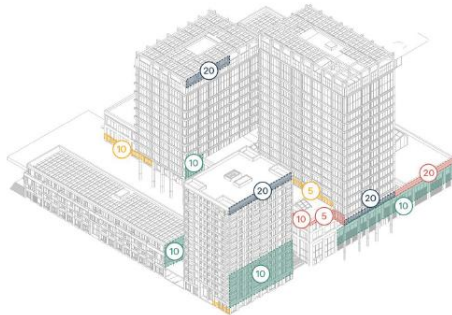
Nestkasten en stenen wilde Bijen
Opening op het Zuiden
Hoogtepositie 0,5 - 3m



Nestgelegenheden Gierzwaluw
Oriëntatie N-O
Hoogtepositie 4-40m
Minimaal 5 plaatsen clusteren
Vrije uitlegmogelijkheid van minimaal 3m rondom



Nestgelegenheden Huisvuur
Oriëntatie N-O
Hoogtepositie 3-15m
Minimaal 5 nestkasten bij elkaar
bij voorkeur onder dakgoten
of geïntegreerd in het gebouw



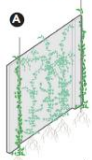
MATSERTEREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA

62

Gevelgroen

Noordelijke gevels

BLINDE GEVELS



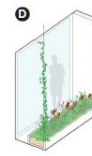
KOLOMMEN



KANTOORGEVELS



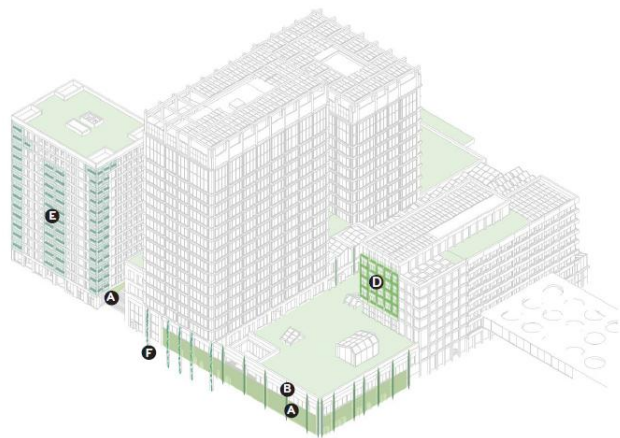
PROJECTIES



BALKONS



PILAREN

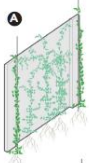


MATSERTEREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA

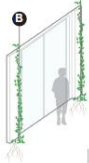
63

Gevelgroen
Zuidelijke gevels

BLINDE GEVELS



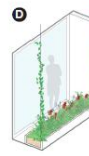
KOLOMMEN



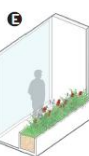
KANTOORGEVELS



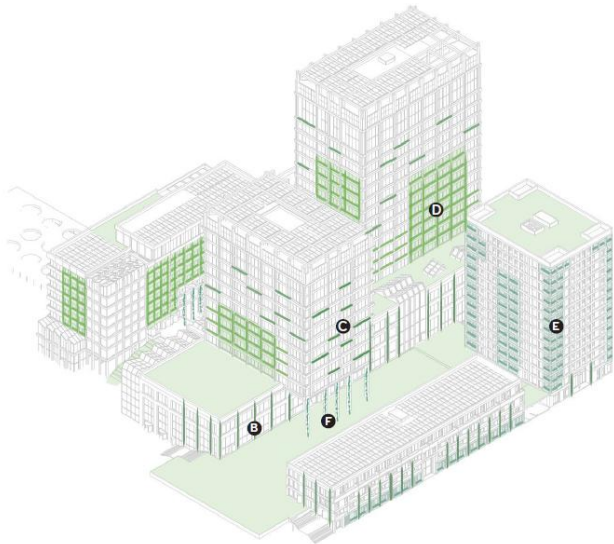
PROJECTIES



BALKONS



PILAREN



MATSESTERREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA

Groenpercentages
Per deelgebied



Binnentuin
1460/2300m²

71%

18st

Balkons
955/1671m²

57%

5st

Promenade
2090/2928m²

63%

16st

Kruisvaart
1135/1480m²

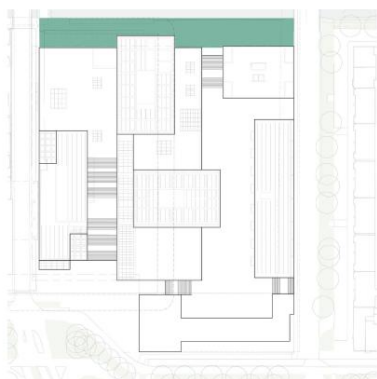
77%

8st

MATSESTERREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA



Bepanting
Principepalet Kruisvaartkade



Selectie:

- Rijke nectarproductie (bijen vlinders)
- Gevarieerde bloeitijden
- Gevarieerde bloeivormen
- Geschikt voor de groeiplaats (droog/vochtig)
- Aansluiting op de omgeving

TYPE 1: DROOG



Acer pseudoplatanus



Ulmus glabra



Fraxinus excelsior



Crataegus monogyna



Hyacinthoides non-scripta



Ornithogalum umbellatum



Festuca gigantea



Geum urbanum



Allium vineale

TYPE 2: VOCHTIG



Populus nigra



Alnus glutinosa



Salix aurita



Lynthum salicaria



Iris pseudacorus



Glyceria maxima



Thalictrum flavum

MATSETERREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA

Bepanting
Strategie



1 PROMENADE
Half-open, stedelijk, bloemrijk, gelaagd



2 KRUISVAART
Ecologische, gelaagd, waterrijk



3 BINNENTUIN
Intiem, natuurlijk en weelderig



4 BALKONS
Ruigte, gelaagdheid, kruiden, heesters



5 DICHERSHOEK
Open, stedelijk, bloemrijk, gelaagd



6 DAKTUINEN
Ruige kruidendaken



INSPLEEN OP CONDITIES EN GEBRUIK

Bepantingstypen worden o.a. gelinked aan:

- **De condities en de bijbehorende fauna-doelsoorten,** Zo kent de kruisvaart plas-drasbepanting, biedt de binnentuin een biotoop voor kruipende natuur, en zijn de hogergelegen daken afgestemd op vliegende natuur: insecten, vleermuizen en diverse vogels.
- **De mate van toegankelijkheid** - de binnentuin kent een meer gesloten karakter dan de promenade.
- **Het beschikbare laagpakket** - de laagste en meest intensief gebruikte daken kennen de meest significante leeflagen.

MATSETERREIN VO 100% LANDSCHAP 19-06-2025 / OKRA