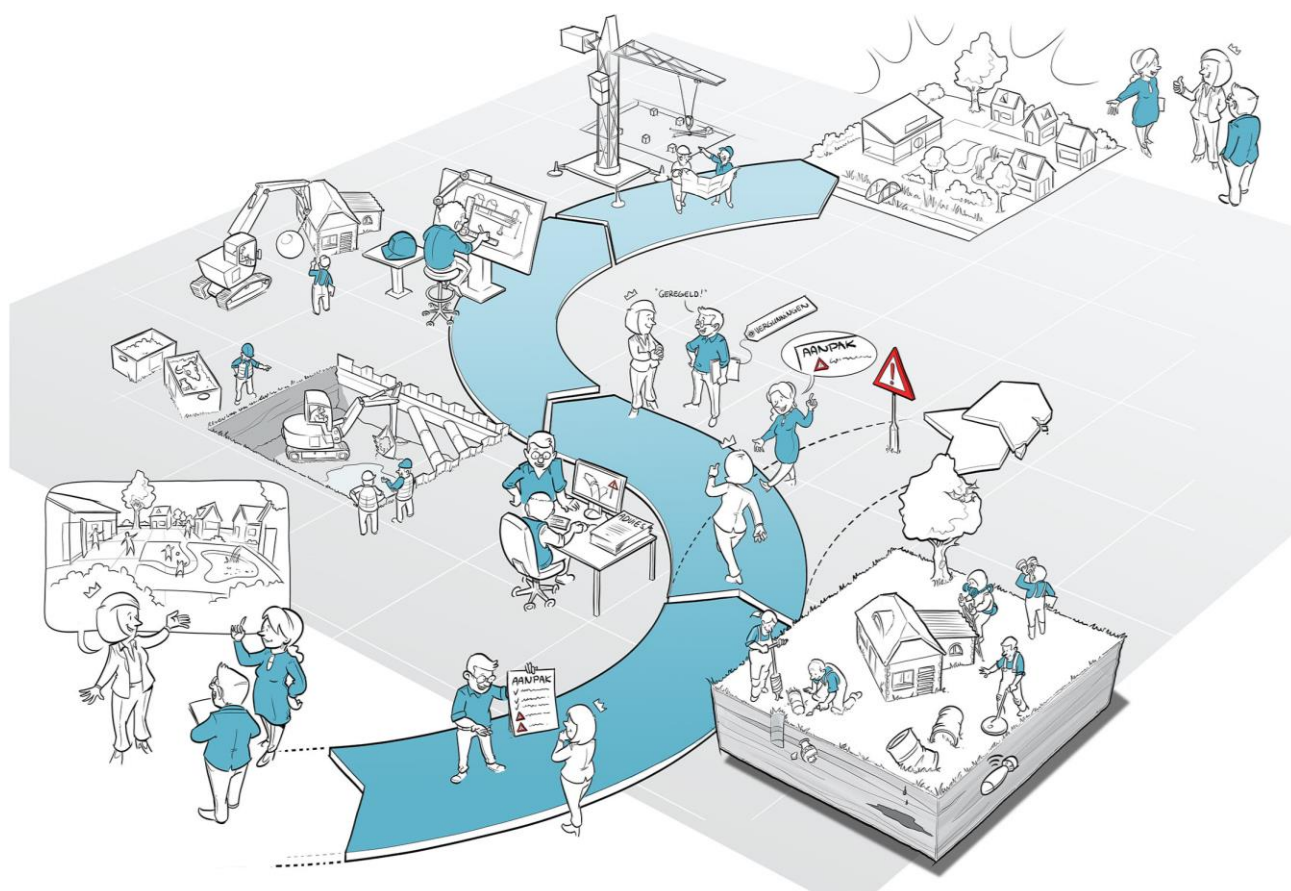


Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
Marco Pololaan 111-117, Utrecht





Cortese Development

[REDACTED]
Oude Enghweg 4
1217 JC Hilversum

Noordwijk, 02 juni 2023

Locatie : Marco Pololaan 111-117
Kenmerk : A1097-07/JLA/not1_v4
Auteur : [REDACTED]
Vrijgave : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Telefoon : [REDACTED]

Betreft : Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling

Geachte de heer [REDACTED],

U heeft ons verzocht om een aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling op te stellen voor het planvoornemen aan de Marco Pololaan 111-117 in Utrecht. Op de gronden van het huidige gezondheidscentrum is het planvoornemen deze te slopen en een nieuw gebouw met woningen en gezondheidscentrum voor in de plaats te bouwen. In deze notitie worden de wettelijke achtergrond, uitgangspunten en resultaten toegelicht.

Wij hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd en behulpzaam te zijn geweest bij uw planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
IDDS Ruimte & Ontwikkeling



[REDACTED]
teamleider

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wetgeving	4
1.3	Onderhavig plan in relatie tot activiteiten D-lijst Besluit mer	4
2.	Kenmerken van het project.....	6
2.1	De omvang van het project	6
2.2	Eventuele cumulatie met andere projecten	7
2.3	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen	7
2.4	De productie van afvalstoffen	7
2.5	Verontreiniging en hinder	7
2.6	Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.....	7
3.	Plaats van het project.....	8
4.	Kenmerken van het potentiële effect	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Bodem	11
4.3	Duurzaamheid.....	12
4.4	Geur	12
4.5	Geluid.....	12
4.6	Gezondheid.....	13
4.7	Externe Veiligheid	13
4.8	Natuur	13
4.9	Verkeer en parkeren	15
4.10	Luchtkwaliteit.....	15
4.11	Water.....	15
4.12	Ruimtelijke kwaliteit.....	17
4.13	Effecten tijdens de bouw	18
5.	Conclusie	19

1. Inleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling (in de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan).

1.1 Aanleiding

Op de locatie van het huidige gezondheidscentrum, tandarts, voormalige kerk en parkeerplaats in Utrecht is het planvoornemen de gebouwen te slopen en een nieuw gebouw met circa 240 woningen en een gezondheidscentrum voor in de plaats te bouwen. Binnen het plan worden 53 zelfstandig sociale appartementen voor ouderen, 79 huur appartementen in het middensegment, 108 huurappartementen in de vrije sector en een gezondheidscentrum van circa 2.055 m² met parkeerkelder (met circa 80 plaatsen) en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Het totale project bestaat daarom uit de sloop van de bestaande panden en de bouw van nieuwe woningen en het gezondheidscentrum, samen met de aanleg van wegen en parkeerplaatsen en de inpassing in de omgeving.

In het kader van deze bestemmingswijziging, is een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld.

1.2 Wetgeving

In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. “Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt” (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit voorafgaand aan de planologische procedure moet worden bekend gemaakt. Voor activiteiten die in de D-lijst uitkomen, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ook bij deze activiteiten onder de drempelwaarde kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

1.3 Onderhavig plan in relatie tot activiteiten D-lijst Besluit mer

De voorgenomen ontwikkeling staat genoemd in de eerste kolom van onderdeel D11.2 onderdeel D in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage:

“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde gevallen:

- “1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of*
- 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.”*

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat aan geen van de bovenstaande criteria wordt gereikt. De ontwikkeling vindt plaats op percelen S.1258, S.1259, S.1671 en S.1672. Gezamenlijk betreft dit een oppervlakte van $(2.675 + 1.217 + 440 + 1.520 = 5.852 \text{ m}^2)$. Buiten deze percelen wordt niet gebouwd.

Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld. Het besluit naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling hoeft in onderhavig geval niet te worden gepubliceerd.

2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- De omvang van het project;
- Eventuele cumulatie met andere projecten;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- De productie van afvalstoffen;
- Verontreiniging en hinder;
- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2.1 De omvang van het project

Op de gronden waar op dit moment een gezondheidscentrum, tandarts, voormalige kerk en parkeerplaats is gevestigd bestaat het planvoornemen de gebouwen te slopen en een nieuw gebouw met circa 240 woningen en een gezondheidscentrum voor in de plaats te bouwen. Binnen het plan worden 53 zelfstandig sociale appartementen voor ouderen, 79 huur appartementen in het middensegment, 108 huurappartementen in de vrije sector en een gezondheidscentrum van circa 2.055 m² gerealiseerd. De maximale oppervlakte waarop gebouwd wordt is 5.852 m². Het project bestaat uit de volgende veranderingen:

- De sloop van het huidige gezondheidscentrum;
- De sloop van de huidige tandartspraktijk;
- De sloop van de voormalige kerk;
- Het woonrijp maken van de grond;
- Het bouwen van 240 appartementen;
- Het realiseren van een gezondheidscentrum (met apotheek);
- Het bouwen van een parkeerkelder met circa 80 parkeerplekken.



Figuur 1: Weergave planvoornemen

2.2 Eventuele cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het projectgebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.

2.3 Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De nieuwbouw van de woningen zal worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Binnen het plan worden de volgende principes onderzocht:

- De bouw met materialen waarvan de levensduur geschikt zijn voor hergebruik;
- Gebruik maken van bestaande materialen; (van te slopen gebouwen)
- Gebruik maken van hernieuwbare materialen;
- Gebruik van materialen met lage milieu impact.

Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame energie(systemen). Het planvoornemen wordt duurzaam gemaakt door het gebruik van duurzame materialen en door de woningen gasloos en het gezondheidscentrum energieneutraal op te leveren.

2.4 De productie van afvalstoffen

Tijdens de bouw zal sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten zijn beperkt en verdwijnen na de bouwfase. In de gebruiksfase zullen de woningen huisafval produceren in de categorieën plastic, papier, groen en rest afval. Het gezondheidscentrum zorgt voor afval in de vorm van: papier/karton, klein gevaarlijk afval, ziekenhuisafval (medicijnen, naalden etc.), laboratorium afval en restafval. Het afval, anders dan restafval, papier of karton wordt apart in speciale containers verzameld en afgevoerd.

2.5 Verontreiniging en hinder

Zowel tijdens de aanleg als tijdens het gebruik, vindt geen onevenredige verontreiniging en/of hinder plaats.

2.6 Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

De plannen geven geen aanleiding tot een nader onderzoek en/of verantwoording naar de risico's.

3. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik;
- De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Het plangebied ligt aan Marco Pololaan 111-117 in Utrecht, kadastraal bekend als de percelen S.1258, S.1259, S.1671 en S.1672. Deze percelen vallen onder de gemeente Utrecht.

Het plangebied betreft een gezondheidscentrum, tandarts en voormalige kerk en bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Utrecht in de wijk Kanaleneiland. Ten noorden van het plangebied staat de Da Costaschool. Ten zuiden van het plangebied liggen speelgronden. Verder wordt het plangebied omringd door woningen en bedrijven.

Voor het plangebied geldt de beheersverordening: 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' (NL.IMRO.0344.BVKANALENEILAND-0601), geconsolideerd vastgesteld op 30 november 2017. Een beheersverordening is een planologisch alternatief voor een bestemmingsplan, wanneer er binnen de horizon van de verordening (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Er zijn daarom geen bestemmingen aan locaties toegewezen.

Voor wat betreft besluitsubvak archeologie geldt: *'Onder met de verordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie'.'*

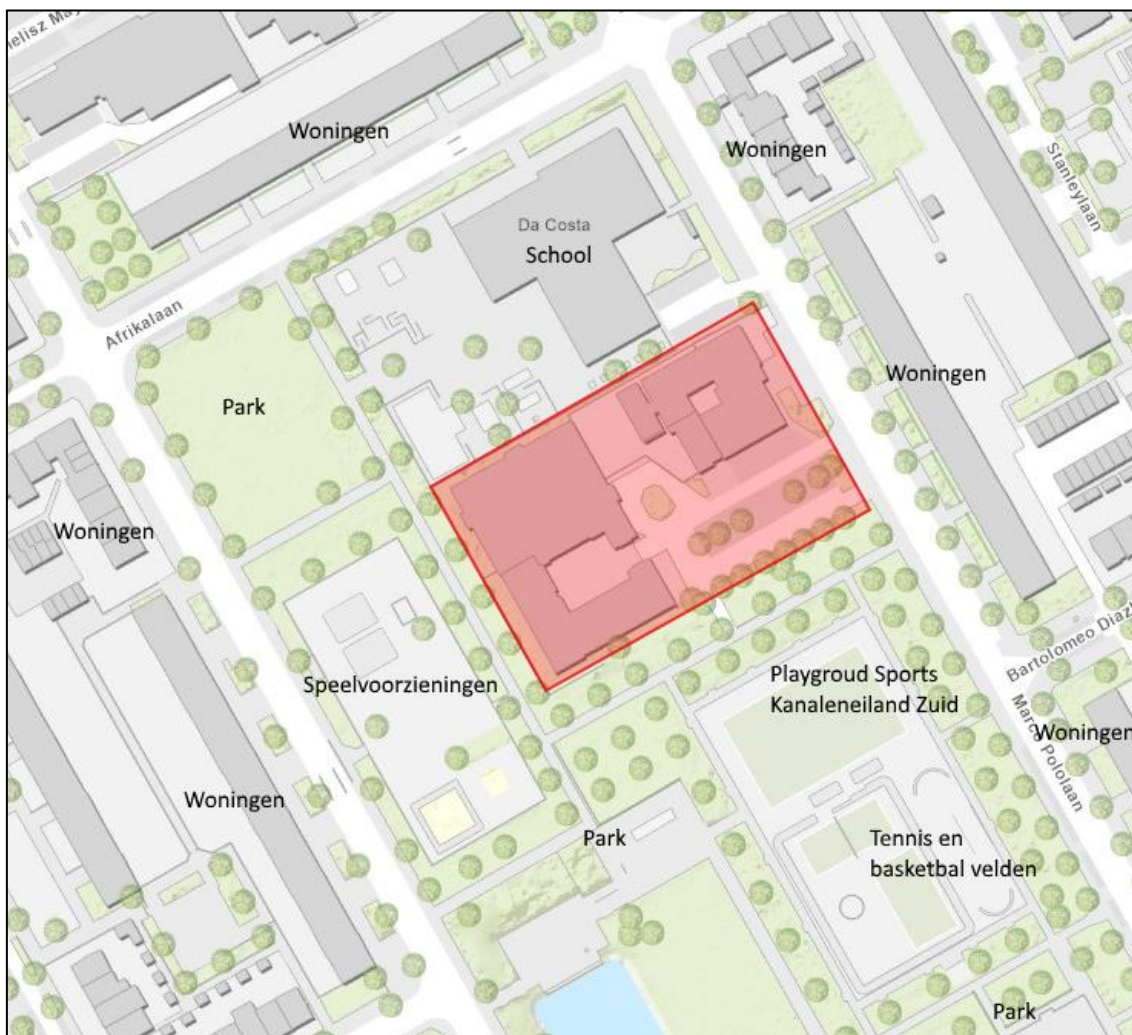


Figuur 2: Uitsnede huidige beheersverordening 'Dichterswijk, Kaneleneiland, Transwijk'

In de directe omgeving bevinden zich Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde gebieden zijn:

Natura 2000-gebied	Afstand
Oostelijke Vechtplassen	7,9 kilometer
Uiterwaarden Lek	11,6 kilometer
Zouweboezem	13,2 kilometer
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	15,4 kilometer
Nieuwkoopse Plassen & De Haack	18,5 kilometer
Rijntakken	20,4 kilometer
Krolland & Overlangbroek	20,6 kilometer
Broekevelden, Vettenbroek & Polder Stein	21,1 kilometer
Botshol	22,2 kilometer
Naardermeer	22,7 kilometer

Het plangebied ligt niet in de omgeving van strategische reserveringen en/of beschermde natuurgebieden. Het plangebied maakt dan ook geen onderdeel uit van een strategische reservering van natuur, of een waterwingebied en dergelijke.



Figuur 3: Plangebied (rode vlak) met de omliggende functies

4. Kenmerken van het potentiële effect

Met de beschrijving van de potentiële effecten, wordt gekeken of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Per onderdeel wordt kort ingegaan welke mogelijke effecten er te verwachten zijn.

4.1 Archeologie

Op het plangebied staat in de Beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' onder artikel 4 van de regels: Specifieke regels in verband met archeologische waarden beschreven:

'Onder met de verordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie'.

De bescherming van de archeologische waarden is geregeld in de gemeentelijke Archeologieverordening. In deze verordening wordt het beschikken over een archeologievergunning verplicht gesteld, voordat gebouwd kan worden op gronden waarin zich archeologische waarden bevinden.

In de regeling van de beheersverordening is de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van toepassing verklaard. Hiervoor is een besluitsubvlak 'Archeologie' opgenomen. Dit betekent dat in voorkomende gevallen het regime van deze verordening moet worden gevolgd.

Op grond van de indicatieve kaart als opgenomen in de beheersverordening onder Archeologie wordt gesteld dat het plangebied in een 'Gebied van archeologische verwachting' ligt. Er is geen hoge archeologische verwachting.

Op basis van aangeleverde input vanuit de gemeente Utrecht (Archeologie Utrecht) volgt dat het plangebied binnen de categorie 'gebieden van middelhoge archeologische verwachting' ligt. Dit is bepaald op basis van de archeologische waardenkaart van Utrecht. De vrijstellingsgrenzen bestaan uit een oppervlakte tot 500 m² en een diepte tot 30 cm -mv. Gelet op het planvoornemen wordt hier niet aan voldaan. Er wordt daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De archeologische waarden worden beschermd door een dubbelbestemming in het bestemmingsplan en eventuele vondsten zijn beschermd conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij het aantreffen van archeologische waarden, moet zo spoedig mogelijk een melding worden gedaan bij de minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

4.2 Bodem

Er is in het kader van de vergunningsaanvraag een verkennend milieukundig bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Hiervan zullen de resultaten worden opgemaakt en meegestuurd als notitie bij de aanvraag omgevingsvergunning. Vanuit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een geringe overschrijding van gemeten achtergrond- en streefwaarden is. Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde geringe overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater), is het niet noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren. De conclusie van het bodemonderzoek is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Andersom geldt dat de beoogde functies (wonen en een gezondheidscentrum met bijbehorende parkeervoorziening) geen negatieve invloed heeft op de bestaande bodemkwaliteit.

4.3 Duurzaamheid

De woningen worden conform de huidige regelgeving gebouwd. Dit houdt in dat de woningen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos worden opgeleverd. De woning worden daar waar mogelijk natuur inclusief gemaakt en daar waar mogelijk wordt met duurzame materialen gebouwd. Duurzaamheid wordt bij de verdere planuitwerking betrokken. Onderzocht worden tevens de volgende principes:

- De bouw met materialen waarvan de levensduur geschikt zijn voor hergebruik;
- Gebruik maken van bestaande materialen; (van te slopen gebouwen)
- Gebruik maken van hernieuwbare materialen;
- Gebruik van materialen met lage milieu impact

4.4 Geur

Aan de overzijde van het Amsterdam Rijnkanaal, buiten het verordeningengebied, ligt de asfaltcentrale KWS. De asfaltcentrale KWS heeft een geurzone. De AsfaltCentrale Utrecht beschikt over een milieuvergunning die door de provincie Utrecht is verleend. Bij de overweging van de provincie om de vergunning te verlenen is geconcludeerd op basis van geurverspreidingsberekeningen dat er binnen de geurcontour geen geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Aangezien er in het gebied geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen worden toegestaan wordt voldaan en wet- en regelgeving.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer van het asfaltbedrijf KWS infra. Het plangebied bevindt zich buiten de geurzone van het bedrijf.

In de overige nabije omgeving zijn geen geur-producerende bedrijven aanwezig. De functie van het gebied verandert in woningen en een gezondheidscentrum. Vanuit woningen en het gezondheidscentrum ontstaat geen geur productie. Er blijft een goed woon- en leefklimaat bestaan, zowel voor de bewoners als de verkeersdeelnemers.

4.5 Geluid

Er is in het kader van het bestemmingsplan en de daaropvolgende vergunningsaanvraag een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er is onderzoek gedaan naar geluidbelasting op de gevels en een geluidnotitie opgesteld voor de Da Costaschool.

Uit het akoestisch onderzoek naar geluid op de gevels geldt dat de hoogst optredende gecumuleerde waarde uit 53 dB bestaat. Dit is op de voorgevel van het gebouw. De geluidbelastingen vanwege gezoneerde wegen Marco Pololaan en Beneluxlaan liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde (namelijk 41 en 31 dB incl. aftrek). Bij nieuwbouw wordt een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB gerealiseerd. Rekening houdend met de minimale geluidwering wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van maximaal 48 dB. Een nader onderzoek is niet nodig.

Geluidnotitie Schoolplein Da Costaschool

Vanuit het onderzoek van de Da Costaschool wordt gesteld dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en de optredende piekgeluiden (L_{Amax}) op de gevels van de nieuwe appartementen en op de gevels van het gezondheidscentrum de door de gemeente Utrecht gestelde norm (uit de gemeentelijke richtlijn) van respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A) overschrijden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn hier niet wenselijk vanuit organisatorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief. Het gaat hierbij om 6% van het totaal aantal woningen. Woningen die de wijk verbeteren en aantrekkelijker maken en die vanwege hun

locatie en prijsstelling broodnodig zijn in de stad Utrecht.

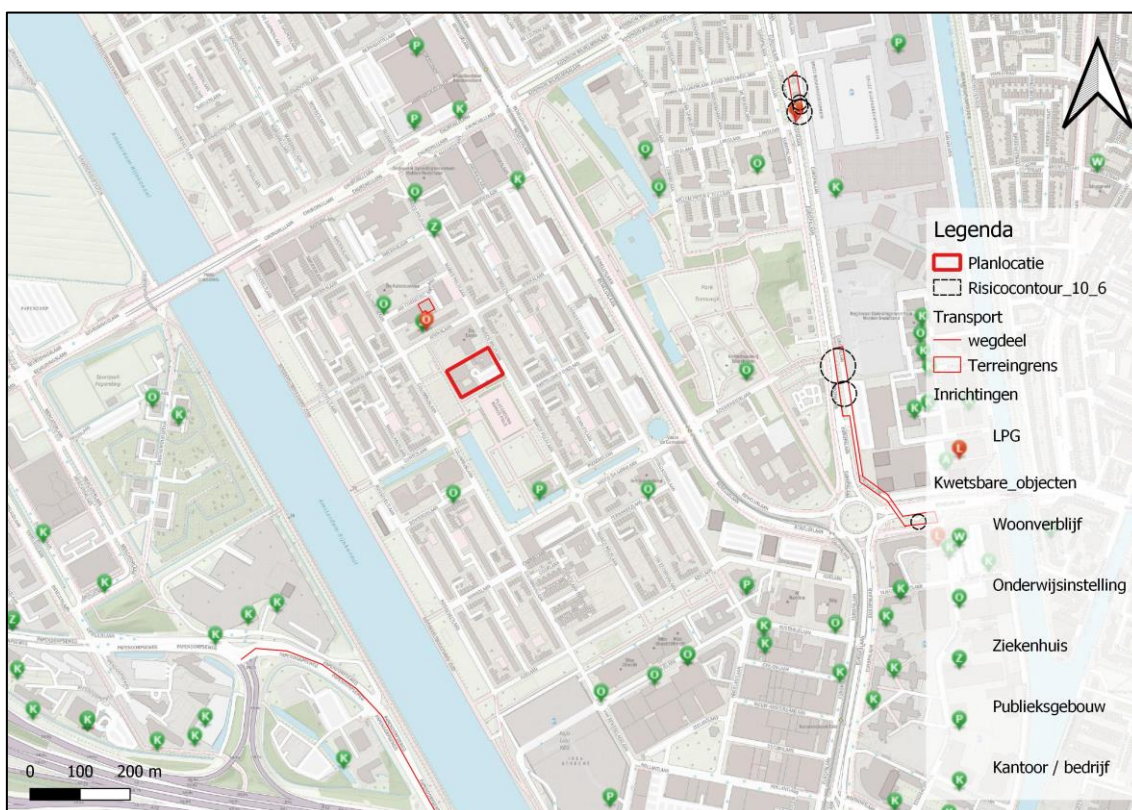
Er zijn diverse argumenten genoemd, die sterk pleiten voor het realiseren van de nieuwbouw. Het is echter aan het bevoegd gezag om te oordelen of er hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Gezondheid

Binnen het plan is veel aandacht voor gezondheid. Allereerst wordt er een gezondheidscentrum gerealiseerd, die ook in het programma, en in het ontwerp, rekening houdt met kwetsbare groepen. Daarnaast worden en klimaat adaptieve maatregelen genomen zoals groene daken, goede ventilatie, isolatie en verkoelende groene verblijfruimtes. Deze zijn zowel goed voor de gezondheid als voor meer recreatie. Het terrein krijgt een parkachtige groen uitstraling. Dat draagt bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen.

4.7 Externe Veiligheid

Er wordt opgemerkt dat er geen risicovolle objecten en inrichting in de nabijheid van het planvoornemen aanwezig zijn. De omliggende objecten zorgen voor geen belemmering van het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.



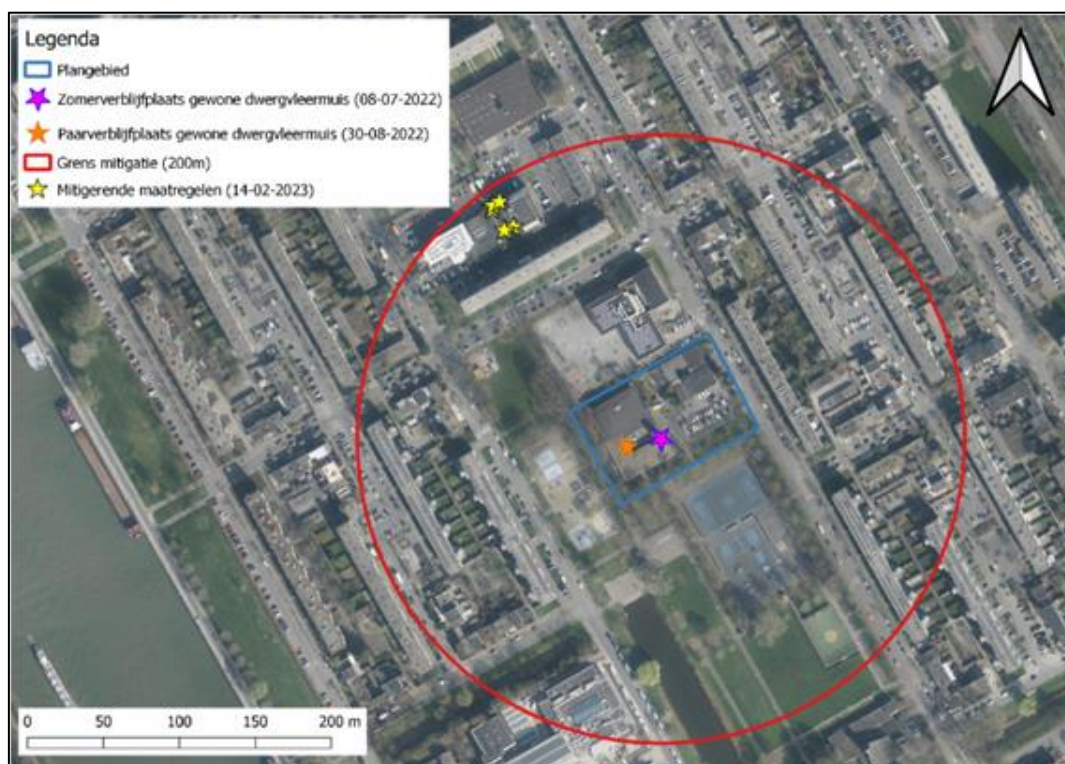
Figuur 4: Externe veiligheid rondom het plangebied

4.8 Natuur

Een quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd waaruit blijkt dat het plangebied potentieel verblijfsplaatsen biedt voor vleermuizen. De conclusie van de Quickscan Wnb luidde dat nader onderzoek benodigd is om de aanwezigheid van vleermuizen te kunnen uitsluiten. Er zijn geen beschermde vogelsoorten waargenomen.

Het nader onderzoek is uitgevoerd in 2022. De conclusie van het nader onderzoek luidde dat er één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zijn geconstateerd in de westelijke opstal van het bestaande kerkgebouw. Een ontheffing van de Wnb met betrekking tot de gewone dwergvleermuis is noodzakelijk. Op dit moment is IDDS bezig met het opstellen van de benodigde documenten voor de ontheffingsaanvraag. De ontheffingsaanvraag wordt naar verwachting in mei 2023 ingediend.

Op 14 februari 2023 zijn door deskundig ecologen van IDDS acht kasten van het type VivaraPro VK WS 01 opgehangen binnen 200 meter van het plangebied. De locatie van de kasten is op onderstaande afbeelding in het geel weergegeven.



Figuur 5: Weergave verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en locatie van de kasten

Met de voorgenomen ontwikkeling gaat één zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Deze verblijfplaats zal in het nieuwbouwcomplex gecompenseerd moeten worden door het plaatsen van minimaal acht (8) permanente vleermuiskasten. Naast de verplichte acht kasten vanuit de ontheffing, zullen extra voorzieningen worden aangebracht. Aangezien het definitief ontwerp nog niet bekend is, kan nog geen duidelijkheid gegeven worden hoe deze extra voorzieningen eruit komen te zien. Om dezelfde reden is ook nog niet bekend waar de acht verplichte vleermuiskasten worden ingebouwd. Zodra het definitief ontwerp bekend is, worden de locaties van de acht verplichte kasten en het aantal en type aanvullende voorzieningen gedeeld.

Wat betreft de gebiedsbescherming kan worden gesteld dat Natura 2000-gebieden op voldoende afstand liggen van het plangebied. Op circa 8 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Er is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2022 (meest recente versie). Hieruit is gebleken dat het project geen extra stikstofdepositie veroorzaakt.

4.9 Verkeer en parkeren

Parkeren

Binnen het plangebied worden nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd. Voor het nieuwe plan zullen 89 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op basis van de aanwezigheidspercentages op de piekmomenten. Hierbij is gerekend met een parkeernorm voor de 240 appartementen, gezondheidscentrum en apotheek volgens de CROW-normen. In het plan zijn 89 parkeerplaatsen ingepast. Er wordt voldaan aan de parkeereis. Ook wordt voorzien in 2 riante bergruimten voor fietsen.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Marco Pololaan, die via de Vasco Da Gammalaan, Beneluxlaan en Europalaan aansluit op de A12. De Beneluxlaan en Europalaan zijn doorgaande wegen door Utrecht heen. Op voorhand worden geen belemmeringen voorzien, aangezien deze wegen veel vervoer aankunnen. Tevens is de verbinding met de A12 in de nabijheid van het plangebied.

Vanuit het beoogde programma blijkt dat met de realisatie van het plan circa 1.816 vervoersbewegingen ontstaan. Dit aantal vormt een relatief beperkt aantal van de bestaande vervoersbewegingen die gebruik maken van de Beneluxlaan en Europalaan richting de A12. Daarnaast zorgt de huidige functie (kerk en gezondheidscentrum) ook al voor vervoersbewegingen, waardoor er per saldo nog minder toename zal zijn. Er worden geen knelpunten verwacht. In het kader van het akoestisch onderzoek, zijn de bestaande verkeersintensiteiten onderzocht. Uit de bijlagen bij het akoestisch onderzoek, blijkt wat de huidige verkeersintensiteiten zijn. In het bestemmingsplan wordt verder ingegaan op het onderdeel verkeer.

4.10 Luchtkwaliteit

De nieuwbouw van het appartementencomplex en gezondheidscentrum draagt *niet in betekende mate* bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een toets via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof en stikstofdepositie langs de omliggende wegen ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Er wordt ter plaatse van het plangebied dan ook voldaan aan de grenswaarden. Een eventuele toename van motorvoertuigbewegingen leidt niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Water

Om voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Het planvoornemen zal worden getoetst aan het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Gelet op de werkzaamheden en de grootte van het plangebied, worden geen overkomende situaties verwacht. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen watergangen die van belang zijn. Er is een berekening gedaan aan de hand van de watertoets.

Tabel 1: Berekening toename verharding

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Verhard terrein	2.132	2.319	187
	Half verhard terrein	0	0	0
	Bebouwing	2.521	2.374	-147
	<i>deeltotaal</i>	<i>4.653,00</i>	<i>4.693,00</i>	<i>40</i>
Onverhard	openbaar groen	1.223	1.183	-40
	water	0	0	0
	half verhard terrein	0	0	0
	<i>deeltotaal</i>	<i>1.223,00</i>	<i>1.183,00</i>	<i>40</i>
	Totaal	5.876	5.876	

Daaruit blijkt dat er een toename van 40 m² aan verhard oppervlakte is. Omdat dit minder is dan 500 m² is er geen water compensatieopgave.

Wel streeft de gemeente Utrecht ernaar om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden via stap 1-3. Dit betekent dat er 15 mm berging gerekend over het totaal verhard oppervlak in het plangebied gerealiseerd moet worden. Dit kan, volgens de voorkeursvolgorde, middel vasthouden en hergebruik, verlaagd groen of infiltratievoorzieningen. Gelet op de richtlijn van de gemeente Utrecht en HDSR moet er per vierkante meter verhard oppervlakte 15 mm geborgd kunnen worden, waarmee de volgende berekening geldt:

- Totale verharde oppervlakte in het plangebied: 4.693 m²
- Bergingsnorm: 15 mm per m² verharde oppervlakte
- Dit vraagt om een bergingscapaciteit van 70.395 mm.
- Omgerekend naar kubieke meter is dat circa 70,39 m³, wat neerkomt op een benodigde capaciteit van 70.390 liter.

De benodigde waterberging zal op twee manieren worden gerealiseerd. Allereerst wordt er waterberging gerealiseerd op het dak door middel van groene daken, wat zal zorgen voor circa 40% van de benodigde waterberging. De overige waterberging zal worden gerealiseerd door middel van waterkratten of waterbollen onder de verharding op het perceel.

De parkeerkelder wordt onder het huidige maaiveld gerealiseerd. Op basis van openbare informatie blijkt dat het grondwater op circa 1,75m-mv ligt. Tijdens het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek (oktober 2021) bevond het grondwater zich op circa. 2,45m-mv. Daarmee ligt het grondwater relatief diep.

Globaal gezien zal het maaiveld ongeveer 100 mm +/- het voerpeil van de begane grond liggen. De keldervloer komt op circa 3,85 m +/- het gebouwpeil. De bovenkant van de vloer van de parkeergarage komt te liggen op circa 3,00 m-mv. Voor de aanleg van de parkeergarage wordt een water afsluitende laag onder de keldervloer aangelegd zodat een 'droge bouwkuip' ontstaat. Er wordt geen retourbemaling toegepast. Tijdens het droogleggen van de bouwkuip wordt het vrijgekomen grondwater eenmalig afgevoerd op de bestaande riolering. Voorts zal in de gebruiksfase de garage geen invloed hebben op het grondwater.

Geconcludeerd wordt dat geen belemmering ontstaat voor het aspect water door de realisatie van het plan. Het verhard oppervlak neemt slechts beperkt toe en er vinden geen veranderingen plaats bij of in watergangen, of de beschermingszone daarvan. Maatregelen ter compensatie van de toename aan verharding worden besproken in een separate waterparagraaf en afgestemd met het bevoegd gezag. Nadere afstemming met het Waterschap is in het kader van de ruimtelijke procedure noodzakelijk.

4.12 Ruimtelijke kwaliteit

Bezonning

Voor het bestemmingsplan is er een schaduwhinderonderzoek uitgevoerd op basis van de bouwmassa. Gelet op de vergelijking met de huidige situatie, treedt er geen significantie verslechtering op. Er wordt voldaan aan de 'strengere' TNO-norm waarbij er gedurende 10 maanden (januari t/m oktober) sprake is van minimaal 3 uur zon per dag aan de binnenzijde van het raam). In het bestemmingsplan wordt verder ingegaan op dit onderdeel.

Windhinder

Het plan bestaat uit twee woontorens van respectievelijk 6 en 12 bouwlagen op een drielaagse plint. Door de hoogte van de geplande bebouwing (ca. 48 meter) bestaat er een mogelijk risico op windhinder.

Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer voorkomen te worden dat de wind hinder veroorzaakt. In het kader van het plan heeft de initiatiefnemer een windhinderonderzoek laten uitvoeren (zie bijlage) waarin het windklimaat ter plaatse van de openbare en private buitenruimten in kaart is gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de NEN 8100:2006 norm ('Windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving') en met gebruik van computersimulaties (CFD, Computational Fluid Dynamics). Het onderzoek richt zich op het windklimaat op voetgangersniveau. Bij de modellering van de bebouwing in dit gebied is gebruik gemaakt van het aangeleverde 3D-model en de openbare hoogtedata van het gebied.

Plangebied

Er is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de windcondities rondom het bouwplan voor twee woontorens van 6 en 12 verdiepingen op een drielaagse plint. Het windklimaat is belangrijk voor de functionaliteit en veiligheid van een gebied. In het onderzoek is ook een beoordeling gemaakt van de windcondities van de private buitenruimten. Voor de private buitenruimten zijn de windcondities op de dakterrassen en balkons van beide torens beoordeeld.

Beoordeling

De beoordeling van het windklimaat is als volgt. Het is belangrijk te onderkennen dat de beoordeling van statistische aard is, terwijl het windklimaat zoals dat wordt ervaren een momentopname is en afhankelijk is van de windrichting en snelheid.

Voor de openbare buitenruimte is het resultaat dat in de toekomstige situatie voornamelijk windklasse A van toepassing is. Dat wil zeggen dat de condities rond het plangebied kalm zijn en daarmee geschikt zijn voor elke voetgangersactiviteit. Nabij de noordwestelijke en zuidwestelijke hoeken zijn zones waargenomen waar condities gekenmerkt zijn als klasse B en C. De condities in klasse B zijn acceptabel voor alle voetgangersactiviteiten, de condities in klasse C zijn geschikt om doorheen te slenteren en te lopen. Daarnaast is er nabij de noordwestelijke hoek een zone waar de windconditie gekenmerkt is als D. Door de omvang van die zone wordt echter niet verwacht dat slenterende voetgangers hinder in dit gebied zullen

ondervinden. Als conclusie over het gehele gebied in de toekomstige situatie geldt dat er geen kans op windhinder aanwezig is.

Voor de private buitenruimten is het resultaat dat in de toekomstige situatie beide dakterrassen een goed windklimaat kennen en geen risico op windgevaar hebben. Voor de balkons van blok A geldt dat op de westelijke hoek deze windrijk zijn. Condities op de derde verdieping wordt met name geclassificeerd door windklasse C en hoger gelegen balkons door windklassen D en E. Dit geldt eveneens voor de balkons aan de zuidwestelijke hoek van blok A. De balkons nabij de oostelijke en noordelijke hoeken kennen op de verdiepingen 3 tot en met 6 goede windcondities. Erboven wordt het windrijker en treden er gebieden op met classificaties D en E. Voor de overige balkons van blok A zijn de windcondities over het algemeen kalm, met uitzondering van de balkons aan zuidwestelijke gevel dicht bij de westelijke hoek. Vanaf de vijfde verdieping gelden daar windrijke condities. Dit geldt ook voor een balkon op de 14e verdieping nabij de zuidelijke hoek.

Voor blok B is geconcludeerd dat de windcondities op de balkons relatief kalm zijn. De enige uitzondering daarop zijn de balkons aan de westelijke hoek van verdiepingen 4 tot en met 8. De westelijke balkons kennen de classificaties D en E en de zuidelijke balkons worden gekenmerkt door classificatie C met meer dan 25% van het gebruiksoppervlak.

Aanbevelingen

Het wordt aanbevolen om mitigerende maatregelen te treffen op de balkons die ongeschikt worden geacht voor het beoogd gebruik. Het ophogen van de balustraden en het deels solide uitvoeren kan de windcondities voldoende verzachten. Deze aanbevelingen worden overgenomen in het ontwerp en daarmee de uitvoering van de ontwikkeling. Daarmee wordt voor het aspect windhinder een goed woon- en leefklimaat geborgd.

4.13 Effecten tijdens de bouw

Tijdens de bouwfase, zal sprake zijn van tijdelijke effecten (o.a. verkeer en geluid). Er zal volgens de geldende normen worden gewerkt wat weinig tot geen hinder oplevert voor de omgeving. Deze effecten verdwijnen na de bouwfase.

5. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het milieubelang van de nieuwbouw van woningen in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur. Wel dient een ontheffing Wnb te worden verleend met betrekking tot de gewone dwergvleermuis.

Geraadpleegde bronnen

- Beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' (NL.IMRO.0344.GCBVKANALENEILAND-GC04)
- Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland
- AERIUS Calculator 2022
- De Watertoets.nl
- Monitoringstool NSL
- Risicokaart.nl
- Ruimtelijkeplannen.nl