

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
 op basis van de Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten

Project: Heycop
Besluit of plan: Bestemmingsplan
Initiatiefnemer: Plegt-Vos
Bevoegd gezag: Gemeente Utrecht
Datum ingediend: 18 oktober 2019

Activiteit	
0 – beschrijving project activiteit	
Welke activiteiten vinden plaats?	Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woningbouwprogramma mogelijk op de plek van de te slopen Intertastefabriek aan de Heycopstraat in de Dichterswijk in Utrecht.
Categorie Besluit mer	De beschreven activiteit valt onder categorie D11.2 zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.
Drempelwaarde categorie	De drempelwaarde van categorie D11.2 zijn: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer. De in het bestemmingsplan opgenomen activiteiten vallen beneden de drempelwaarden (zie paragraaf omvang van het project).
Ligging plangebied	Het plangebied is gelegen in de Dichterswijk tussen het kanaal en de Croeselaan. Onder deze tabel is een kaartje opgenomen en is de exacte begrenzing beschreven.
Selectiecriteria	Toelichting
1 – kenmerk van het project	
Omvang van het project	Het plangebied beslaat ca. 30.000 m2. Het programma bestaat uit 13 gebouwen waarin maximaal 415 appartementen worden gerealiseerd. De gebouwen bestaan deels uit 4 en deels uit 5 bouwlagen. Tussen de gebouwen wordt de openbare ruimte hoofdzakelijk groen ingericht. Het parkeren vindt plaats in twee half-verdiepte parkeergarages die een gezamenlijke capaciteit hebben van 411 parkeerplaatsen. 

Datum

Cumulatie met andere projecten	De ontwikkeling Heycop is een zelfstandige ontwikkeling. In groter verband zijn er in het centrum van Utrecht diverse andere ontwikkelingen waaronder rond het stationsgebied van Utrecht Centraal. Het project is, net als de overige projecten in de nabijheid, opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente. Dit model is gebruikt bij de berekening van de verkeersgerelateerde effecten zoals geluid en lucht. Uit de betreffende onderzoeken is gebleken dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieu-effecten (zie verder hieronder). De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling betreft slechts 585 verkeersbewegingen per etmaal. Belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van cumulatie met overige projecten zijn uitgesloten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Er wordt geen gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van woningen op de plek van een bestaand fabrieksgebouw. Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats, die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Puin dat vrij komt bij de sloop van de bestaande opstallen wordt zoveel mogelijk op de projectlocatie gebroken en hergebruikt onder de vloeren van de parkeerkelders en onder de wegen. Bij het kiezen van de vloerpeilen van de gebouwen en verharding is getracht zo min mogelijk grond/zand af- en aan te voeren zodat zoveel mogelijk een gesloten grondbalans ontstaat. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten geur, geluid, trillingen, milieuhinder en bedrijvigheid, luchtkwaliteit, bodem en water, natuur en verkeer/parkeren van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten.
Risico van ongevallen (stoffen, technologieën)	De herontwikkeling van het plangebied zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
2 – plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Het projectgebied wordt in de bestaande situatie grotendeels ingenomen door de gebouwen en terreinen van een droogsoepfabriek. De overige gronden liggen braak in afwachting van de nieuwbouw.

Datum

	
De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opnamevermogen van het natuurlijke milieu: ➤ wetlands, ➤ Kustgebieden ➤ bosgebieden ➤ beschermde natuurgebieden ➤ gebieden met hoge bevolkingsdichtheid ➤ landschappen van historisch, cultureel of archeologische belang	Het plangebied betreft een binnenstedelijke transformatieopgave. De activiteit heeft mogelijk een effect op de volgende milieuaspecten: Verkeer In het plangebied zelf worden geen nieuwe wegen aangelegd. Ten opzichte van het huidige gebruik waarbij een groot deel van het terrein in beslag wordt genomen voor de fabriek neemt het verkeer als gevolg van het plan toe met 585 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een ondergeschikte toename in een zeer sterk stedelijke omgeving. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Utrecht is er voor het gehele plangebied een parkeerbehoefte van 375 parkeerplaatsen. Deze behoefte bestaat uit parkeren voor bewoners én parkeren voor bezoek. De half verdiepte parkeergarages hebben een totale capaciteit van 411 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm voor dit plan en er tevens ruimte is voor een eventuele toekomstige parkeerbehoefte van de nog te ontwikkelen Bo-rent locatie.

Datum

	Geluid De ontwikkeling maakt woningen (geluidgevoelige bestemming) mogelijk. Er is door Tauw akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Heycop Utrecht, d.d. 9 september 2019, kenmerk R001-1271390LVT-VO2-mfv-NL, zie bijlage 1). Het plangebied ligt in de wettelijke geluidzone van de Croeselaan, Van Zijstweg en Balijelaan (50 km/uur wegen). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen op de nieuwe woningen hiervan lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Ook ten opzichte van overige geluidbronnen zoals een school(plein) en naast gelegen bedrijven is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie voor dit onderdeel verder 'Bedrijven en milieuzonering'). Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect geluid uitgesloten. Luchtkwaliteit Uit berekeningen met de NSL Monitoringstool blijkt dat op de nabijgelegen en/of meest kritische toetspunten nabij de ontwikkelingslocatie Heycop (Croeselaan, Van Zijstweg, Balijelaan, Overste den Oudenlaan) geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). De berekening is opgenomen in paragraaf 5.7.2 van het bestemmingsplan. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect luchtkwaliteit uitgesloten. Water In het plangebied komen geen watergangen en waterkeringen voor. Als gevolg van het plan neemt de oppervlakteverharding af. Vanwege klimaatbestendige inrichting wordt water geïnfiltreerd op de locatie en pas in tweede instantie afgevoerd. Er wordt buffercapaciteit gecreëerd van minimaal 45 mm ten opzichte van het aanwezige verhard oppervlak. Op deze manier ontstaat minder kans op wateroverlast. Daarnaast kan de realisatie van waterberging in combinatie met groen ook bijdragen aan de reductie van hittestress en droogte. Waterberging vindt plaats in de vorm van een waterberging van 650 m³ in het middengebied. De berging bestaat uit kratjes en wadi's. Circa 320 m³ water wordt geborgen in de wadi's en circa 330 m³ in kratjes. Hier wordt één robuust watersysteem van gemaakt waarbij Wadi's en kratjes met elkaar worden verbonden. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect water uitgesloten.
--	--

Datum

	Bodem Uit diverse uitgevoerde onderzoeken blijkt dat in het plangebied lichte tot plaatselijk zware verontreinigingen voorkomen. Deze verontreinigingen en de benodigde maatregelen zijn in kaart gebracht. Het project voorziet in de benodigde sanering aan de hand van een saneringsplan. Doordat vervuilde grond wordt gesaneerd vindt in de projectsituatie een verbetering van de bodemkwaliteit plaats. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect bodem dan ook uitgesloten. Archeologie en Cultuurhistorie Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn uit de periodes ijzertijd, romeinse tijd en middeleeuwen. In de gebieden waar deze waarden worden verwacht wordt verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het zuidwestelijke deel kan worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek. Bedrijven en milieuzonering Het project voorziet in het realiseren van woningen op de plaats van een bestaande fabriek. De algemene milieusituatie gaat er in het gebied zelf -en in de directe omgeving- op vooruit omdat de bestaande fabriek op de locatie wordt gesloopt. De nieuwe woningen worden ingepast in een bestaand stedelijk gebied waarin een aantal functies aanwezig zijn waarvoor een beoordeling relevant is van hoe deze functies zich verhouden tot de nieuwe woningen. Uitgangspunt hierbij is dat deze functies hun bestaande milieugebruiksruimte blijven behouden en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich een school, een supermarkt en een pand met een bedrijfsbestemming. De afstand van een aantal woningen tot de school is circa 20 meter. Als gevolg van het geluid van kinderen op het schoolplein zijn bij een aantal geluidbelaste woningen isolerende maatregelen nodig om aan de acceptabele binnenwaarde van 35 dB(A) te bereiken. Met betrekking tot de supermarkt en de bedrijfslocatie worden de richtafstanden van 10 meter in acht genomen. Met het nemen van mitigerende maatregelen aan de woningen zijn belangrijke nadelige milieugevolgen voor de milieuzonering in het gebied uitgesloten. Geur De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de te slopen soepfabriek. Na het sluiten van deze fabriek zijn er geen geurhinder veroorzakende bedrijven meer in en rond het plangebied aanwezig.
--	--

Datum

	In de projectsituatie vindt hiermee een verbetering plaats van de milieusituatie. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor aspect geur dan ook uitgesloten. Natuur Ten behoeve van de ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin zowel aandacht is besteed aan gebiedsbescherming (Natura2000 en NatuurNetwerk Nederland (NNN)) als aan soorten bescherming. <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied is niet in of nabij een NNN gebied gelegen. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Oostelijke Vechtplassen op circa 7 kilometer van het plangebied. Het project Heycop is niet aangemeld in het kader van de PAS. Het project heeft betrekking op een transformatie waarbij woningen worden gebouwd op een terrein dat nu nog deels in gebruik is door een fabriek in droogsoepen. De woningen worden gasloos uitgevoerd. Stikstof in de gebruiksfase wordt alleen uitgestoten door de auto's van de nieuwe bewoners. Ten behoeve van het project is een stikstofberekening uitgevoerd in de aangepaste AERIUS -tool (Tauw: Stikstofdepositie Intertaste terrein Heycopstraat, 7 oktober 2019, zie bijlage 2). Uit de berekening is gebleken dat de hoogste depositie die is berekend op een stikstofgevoelig habitat waarvan de Kritische Depositie Waarde reeds is overschreden, beneden de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar ligt. Daarmee kan vastgesteld worden dat de aanleg en het gebruik van de woningen niet leiden tot een verslechtering van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden en evenmin kunnen die activiteiten een significant verstorend hebben op de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen als bedoeld in artikel 2.8 lid 2 Wnb. Omdat het project kortom geen significante gevolgen voor relevante Natura 2000-gebieden heeft, is geen vergunning op grond van artikel 2.8 lid 2 Wnb vereist. <i>Soortenbescherming</i> Uit onderzoek naar beschermde soorten komt naar voren dat binnen het projectgebied twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen. Het betreft een zomerverblijfplaats dat in de paarperiode tevens als paarverblijfplaats wordt gebruikt. Daarnaast is er nog een paarverblijfplaats van twee gewone dwergvleermuizen waargenomen. Aan de hand van een compensatie- en mitigatieplan is ontheffing verleend op basis van de Wet natuurbescherming. De compensatie- en mitigatie bestaat uit het plaatsen van vleermuispalen. Een deel van de nieuwbouw wordt uitgevoerd met spouwmuur die toegankelijk zijn middels open stootvoegen. De oorspronkelijke verblijfplaatsen worden onder begeleiding van een deskundige tijdig ongeschikt gemaakt om te
--	---

Datum

	voorkomen dat de verblijfplaatsen bewoond zijn tijdens de uitvoering van de activiteiten. Met het nemen van mitigerende maatregelen aan de woningen zijn belangrijke nadelige milieugevolgen voor beschermde soorten in het gebied uitgesloten. Duurzaamheid Behalve de wettelijk verplichte duurzaamheidsmaatregelen wordt specifiek voor dit project voorzien in de volgende maatregelen: <u>EPC gebouw:</u> De gebouwen worden ontwikkeld met een EPC van 0,2. Deze waarde is 50% van de verplichte EPC van 0,4. Dit wordt bereikt d.m.v. natuurlijke ventilatie, stadsverwarming, een goede kierdichting en PV panelen op het gebouw. <u>Hergebruik puin op locatie:</u> Initiatiefnemers streven er naar om zoveel mogelijk het puin, welke bij de sloop vrij komt, te breken op locatie en her te gebruiken onder de vloeren van de parkeerkelders en onder de wegen. Tevens heeft dit als voordeel dat er minder vervoersbewegingen van en naar het plan zijn tijdens de uitvoering. Dit heeft een positief effect op de veiligheid en de CO2 uitstoot. <u>Gesloten grondbalans:</u> Bij het kiezen van de vloerpeilen van de gebouwen en verharding is getracht zo min mogelijk grond/zand af- en aan te voeren zodat zoveel mogelijk een gesloten grondbalans ontstaat. <u>Veel groen in het plan:</u> In het plan is veel groen opgenomen (o.a. groene laan en daktuinen op de parkeerkelders), wat een positieve uitwerking heeft op de omwonenden. Het plan voorziet in het ondergronds parkeren van alle auto's van de nieuwe bewoners en bezoekers zodat geen beeld ontsierend "blik" te zien is. Tevens heeft dit groen een waterbergend vermogen waardoor hemelwater minder snel wordt afgevoerd en hierdoor piekafvoeren bij hevige neerslag wordt voorkomen. Een ander voordeel van veel groen is het minder snel opwarmen van de stedelijk omgeving, wat een positief effect heeft op mens en dier, minder hittestress en meer lokale verdamping. <u>Compensatie te kappen bomen:</u> De huidige te kappen bomen worden zoveel mogelijk in (en rond) het plan her-plant. <u>Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR):</u> Daarnaast wordt een GPR score behaald die hoger ligt dan gemiddeld 7. Deze score zal nog wel iets fluctueren door materiaalgebruik. Maar geeft een goede indicatie van de
--	--

Datum

	duurzaamheidsaspecten van het plan. Duurzaamheid is in 5 verschillende thema's benoemd: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruiskwaliteit en Toekomstwaarde. Het gemiddelde van deze waarde is op het moment van rekenen 7,93. Hiermee wordt de streefwaarde van 8 bijna gehaald en is de duurzaamheidswaarde van het gebouw ver boven het bouwbesluit van ca. 6. Externe Veiligheid Het plangebied ligt op circa 300 meter van de spoorlijn Utrecht Centraal naar Lunetten. Over dit spoor vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Gelet op de afstand tussen het spoor en de projectlocatie gelden er geen wettelijke beschermingszones. In de nadere uitwerking van het ontwerp bouwplan van het complex is de Veiligheidsregio Utrecht betrokken om gezamenlijk te komen tot realisatie van: • Voldoende vluchtroutes voor personen om zich in veiligheid te brengen; • Voldoende bluswatervoorzieningen; • Voldoende en toereikende opstelplaatsen rond de locatie; Hiermee is het groepsrisico, ook gezien de afstand tot het spoor, laag en wordt dit als aanvaardbaar beschouwd. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect externe veiligheid uitgesloten.
3 – Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in een geografische zone of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid van het effect	De meeste effecten als gevolg van het project zijn positief omdat er gasloze woningen worden gebouwd op de plek waar nu nog een fabriek staat. Daar waar in potentie negatieve effecten kunnen optreden kan worden gemitigeerd middels het treffen van maatregelen.
De duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.	Effecten zijn tijdelijk in de aanlegfase en permanent in de gebruiksfase. Er is echter geen sprake van ernstig negatieve effecten. Het plan heeft tevens positieve effecten door bodemsanering, afname van de oppervlakteverharding en het sluiten van de fabriek.
Conclusie m.e.r.-beoordeling	
Naar aanleiding van het hiervoor genoemde wordt geconcludeerd dat de projectsituatie geen belangrijke nadelige (milieu)gevolgen heeft ten opzichte van de huidige situatie. Ook is geen passende beoordeling noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming. Het in procedure brengen van een MER is derhalve niet noodzakelijk.	

Datum

Ligging van het projectgebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het centraal station van Utrecht in de nieuwe wijk Parkhaven. Het plangebied is begrensd door het reeds gemaakte urban villa's aan het Eelderdiephof ten westen, de bestaande woningen langs de Croeselaan ten oosten, de voormalige Bo-rent locatie aan de Veilingstraat 2 in het noorden en de Heycopstraat in het zuiden.



Afbeelding 1: Plangebied binnen rode lijn