

Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.- beoordeling

Bestemmingsplan Jutfaseweg 178

Gemeente Utrecht

Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.- beoordeling

Bestemmingsplan Jutfaseweg 178

Gemeente Utrecht

Datum:	28-01-2022
Opdrachtgever:	Mozaïek Ontwikkeling- en realisatie B.V.
Betreft:	Ontwikkeling Jutfaseweg 178 Utrecht
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Toetsing aan Besluit m.e.r.	2
1.3 Doel vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.4 Leeswijzer	4
2. EFFECTEN OP HET MILIEU	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Kenmerken van het project	6
2.3 Plaats van het project	7
2.4 Kenmerk van het potentiële effect	12
3. CONCLUSIE	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Mozaïek Ontwikkelings- en Realisatie B.V. (hierna te noemen: “MOZAIEK”) is eigenaar van de bedrijvenlocatie aan de Jutfaseweg 178, exclusief het gemeentelijk monument en heeft het plan de bedrijvenlocatie te ontwikkelen tot woongebied met circa 35 woningen. Het gemeentelijke monument aan de Jutfaseweg 178, het hoofdgebouw van de oude fabriek, is in eigendom van G.B. van de Zandschulp Beheer B.V.

De initiatiefnemer is samen met de eigenaar van het monument van plan de verouderde bedrijfsbebouwing en garageboxen te slopen en na sanering nieuwe woningen in een gemengd programma te realiseren. Tevens zal het monument worden gerenoveerd en herbestemd tot circa 8 (on)zelfstandige appartementen/ studio's en gedeeltelijk kantoorruimte op de begane grond (hoofdgebouw voormalige tegelfabriek).

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Rivierenwijk (onherroepelijk, vastgesteld 15-10-2008). Op de locatie is tevens het Chw-bestemmingsplan (Crisis- en herstelwet) ‘Algemene regels over bouwen en gebruik’ (onherroepelijk 30-11-2017) van toepassing. De huidige bestemming op de locatie betreft ‘Bedrijfsdoeleinden’. Het garagebedrijf, welke als categorie 3-bedrijf is aangemerkt, heeft een uitzonderingspositie binnen de toegestane categorie 1 en 2-bedrijven.

Het is niet mogelijk om het initiatief tot realiseren van woningen binnen het geldende bestemmingsplan te realiseren. Daartoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. In dat kader dient onderzocht te worden of er sprake is van een plicht tot een milieu effect rapportage (mer-plicht).

1.2 Toetsing aan Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.- procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkelende drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een nieuw woongebied van maximaal 35 nieuwbouw woningen en 8 woningen en kantoorruimte op de begane grond in het bestaande monument mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r.

In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van maximaal 35 nieuwbouw woningen en transformatie van de begane grond van het monument ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Er kan dan sprake zijn van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het geval als de ontwikkeling van maximaal 35 nieuwbouw woningen en 8 woningen in het bestaande monument een stedelijk ontwikkelingsproject is.

Volgens de Raad van State (uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bouw van maximaal 35 nieuwbouw woningen en 8 (on)zelfstandige appartementen/ studio's en kantoorruimte in het monument kan dus een stedelijk ontwikkelingsproject zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van slechts maximaal 43 woningen in een gebied dat grotendeels is ontwikkeld als woongebied. Daar komt bij dat er naast deze woningen en kantoorruimte geen andere voorzieningen worden aangelegd en er sprake is van een bedrijfsterrein (bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden') dat omgezet wordt naar een woongebied. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied.

Primair is dan ook de conclusie op zijn plaats, dat gelet op de omstandigheden van dit geval, de bouw van 43 woningen aan de Jutfaseweg in Utrecht, niet te beschouwen is als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In dat geval hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Deze keuze leidt tot een klein procesrisico. Er is een kleine kans, dat de Raad van State het niet eens is met deze conclusie. Om dit risico weg te nemen is er voor gekozen toch een vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren. Dit houdt concreet in, dat het college van burgemeester en wethouders (voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat) beoordeelt en besluit aan de hand van een aanmeldingsnotitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit dient te gebeuren conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Doel vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om aan het bevoegd gezag inzicht te geven in de milieueffecten van de voorgenomen activiteit. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Op basis van de informatie die de initiatiefnemer met de vormvrije m.e.r.-beoordeling verstrekt, kan het bevoegd gezag tot een gerichte conclusie komen:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een m.e.r. gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie met een beschrijving van het project en de mogelijke gevolgen voor het milieu. Hoofdstuk 3 bevat de eindconclusie over de vraag of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden;
- b. de kenmerken van de activiteit;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten de informatie verstrekt op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

In deze paragraaf worden de kenmerken van het project besproken. De aard en omvang van het project worden in beeld gebracht. Ook wordt gekeken naar overige aspecten: cumulatie, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en het risico van on-gevallen.

Kenmerken van het project
• Aard en omvang van het project (en voor zover relevant sloopwerken) • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plan richt zich op de herontwikkeling van een terrein, dat nu voor verschillende bedrijfsdoeleinden in gebruik is, waaronder een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, 2 bedrijfswoningen en een fiets- en scootmobielwinkel/kringloopwinkel en kantoorruimte, naar een woongebied met 35 nieuwbouw woningen in een groene woonomgeving en 8 (on)zelfstandige appartementen/ studio's en kantoorruimte in het monument. Het perceel heeft nu de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	Op het terrein zal circa 2.000 m ² BVO van verouderde bedrijfsbebouwing en 2 verouderde woningen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen circa 35 duurzame nieuwbouwwoningen en worden in het bestaande monument circa 8 woningen gerealiseerd. Er zal een ontsluitingsweg worden aangelegd. Deze is alleen bedoeld voor de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen. Tevens zal er een groen binnengebied worden aangelegd welke ook gebruikt kan worden door bewoners uit de omgeving.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulp-bronnen	De nieuwe functies maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het projectgebied. Tijdens de bouwfase wordt gebruik gemaakt van brandstof, elektriciteit, eventueel spoelwater en eventueel grond bij graafwerkzaamheden. De precieze hoeveelheden en de te gebruiken bouwstoffen zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken. In het geheel legt het project geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Op het terrein zijn verschillende verouderde gebouwen aanwezig waaronder garagebedrijven, 2 woningen en garageboxen. Deze opstallen zullen worden gesloopt. De opstallen bestaan voornamelijk uit staal en baksteen. Het uitkomende sloopmateriaal zal zoveel mogelijk worden hergebruikt. Staal kan worden gerecycled en stenig materiaal kan als puinbaan onder verharding worden gebruikt. Overig puin zal ook worden afgevoerd en zo veel mogelijk worden hergebruikt/ gerecycled. In de ondergrond is tot een diepte van circa 1,5 meter een puinlaag aanwezig. Deze puinlaag omvat lichte verontreinigingen. Het verontreinigde puin zal worden afgevoerd en het puin dat kan worden hergebruikt kan onder wegen en paden worden aangelegd. In de bouwfase zullen de werkzaamheden in beperkte mate gepaard gaan met afvalstoffen, zoals verpakkingen en overtollige bouwmaterialen. Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.

Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Na de aanleg zijn maximaal 35 nieuwe woningen aanwezig in het plangebied en circa 8 nieuwe woningen in het monument. De woningen veroorzaken geen verontreiniging en hinder buiten de reguliere effecten van woningen. Effect van het verkeer van het plan op de omgeving: In de oude situatie betreft het plan- gebied een bedrijfsterrein met opslag ten behoeve van een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, 2 bedrijfswoningen en een fiets- en scootmobielwinkel/ kringloopwinkel. Het terrein met bedrijfsbebouwing, heeft een (met een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 2.070 m²) een verkeersaantrekkende werking. Wanneer naar de kengetallen van het CROW voor een 'bedrijf bezoekersextensief (loods, opslag, transport)" wordt gekeken met een bruto oppervlakte van circa 2.500 m², wordt geconcludeerd dat het terrein een berekende verkeersgeneratie van circa 178 mvt/etmaal heeft (gemiddelde werkdag). Hoewel dit waarschijnlijk een overschatting is van de daadwerkelijke feitelijke verkeer aantrekkende werking van het terrein, kan wel geconcludeerd worden dat dit initiatief feitelijk niet tot nauwelijks zorgt voor een toename aan verkeer. Er is namelijk geen significant verschil met de verkeersgeneratie van de nieuw te bouwen woningen. De verkeersgeneratie voor de nieuwe woningen is circa 4 tot 5 per dag en bedraagt daarmee totaal circa 175 mvt/etmaal. De aard van het verkeer verandert: geen zware en grote voertuigen, maar alleen personenauto's. Dit zal zeker de verkeersveiligheid op de Jutfaseweg vergroten. Ook de geluidssituatie voor de omgeving zal verbeteren. Parkeren: Voor het plan gelden de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (2013) en het Addendum Parkeernormen (maart 2019). In dit parkeerbeleid wordt een gebiedsindeling gehanteerd waarbij het te ontwikkelen plan momenteel valt onder de zone B2 (Stedelijk zonder betaald parkeren). In het gebied geldt geen betaald parkeren. Ook is het geen maatwerklocatie in de Nota Stallen en Parkeren. Het gebied valt binnen de invloedsferen van de nog te ontwikkelen Merwedekanaalzone. Om overlast te voorkomen in de omliggende wijken is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren in o.a. Rivierenwijk. Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld welke uitgaat van het huidige parkeerregime B2 waarbij rekening is gehouden met het van rechts verkregen niveau van de huidige bestemming en gebruik. Conform de parkeerbalans worden er 20 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd en langs de Jutfaseweg komen 4 nieuwe langsparkerplaatsen. Geluid: In het kader van dit project is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting t.g.v. de Jutfaseweg maximaal 65 dB en ten gevolge van de 't Goylaan/Socrateslaan maximaal 55 dB bedraagt (beide zonder aftrek). Hiermee wordt de maximale grenswaarde van 68 dB niet overschreden. Wel wordt de ambitiewaarde langs de Jutfaseweg nog overschreden. Hiervan is het overigens de verwachting dat bij invoering van
---------------------------	--

	30km/uur deze alsnog behaald gaat worden. De Jutfaseweg wordt een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Het plan is vastgesteld door het college van B&W. Verwachting is dat er eind 2022/begin 2023 gestart wordt met de werkzaamheden. De zelfstandige woningen in de appartementen aan de Jutfaseweg hebben allemaal een gevel waarbij de geluidbelasting de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Bij de verdere planuitwerking zullen tenminste 30% van de verblijfsruimten, bij voorkeur de slaapkamers, aan deze luwe gevel dienen te worden gesitueerd. In het monument zijn 8 nieuwe (on)zelfstandige woonruimtes voorzien. Deze voldoen aan de gestelde beleidseisen voor onzelfstandige woningen. Op basis van het geluidsonderzoek zal een hogere waarde besluit worden genomen. Voor de woningen waar de geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde komt zullen aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig zijn, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB (Bouwbesluit). In de uitwerking van het plan zal rekening worden gebouwen met het tegengaan van geluidhinder van warmtepompen. Hiervoor zullen de nieuwe en geldende regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit in acht worden genomen. Bedrijven en milieuzonering: De huidige bedrijven en bestemming kent een milieuzonering. In de nieuwe situatie zijn er geen bedrijven met een milieuzonering in de directe omgeving aanwezig. Luchtkwaliteit: De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) ofwel de 'Wet luchtkwaliteit' dient om mensen te beschermen tegen luchtverontreiniging. In de wet staan onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide). De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vindt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Allereerst moet er een beoordeling plaatsvinden of in en nabij het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vervolgens of het aannemelijk is dat ook ná het realiseren van het plan nog steeds geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Als het plan NIBM bijdraagt, is het aannemelijk dat ook na de planrealisatie aan de grenswaarden wordt voldaan. Uit een beoordeling van de luchtkwaliteit in de omgeving en de nomen blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied ruimschoots valt binnen de normen. Daardoor is geen sprake 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 normen voor fijnstof en stikstof zijn:
--	---

Fijnstof	PM ₁₀	PM _{2.5}	NO ₂
Jaargemiddelde	40 µg/m ³	25 µg/m ³	40 µg/m ³
Daggemiddelde (24 uur)	50 µg/m ³	-	
Maximum aantal overschrijdingen per jaar	35	-	

In de omgeving van het plangebied is in 2019 sprake van:

Fijnstof	Waarde
PM ₁₀	18-20 µg/m ³
PM _{2.5}	12-14 µg/m ³
NO ₂	15-20 µg/m ³

De Regeling NIBM geeft voor woningbouwlocaties getalsmatige (kwantitatieve) grenzen. Een project is in ieder geval NIBM, als het aantal woningen binnen deze grenzen valt. De getalsmatige grens bedraagt 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Met de voorgenomen ontwikkeling van circa 43 woningen valt het plan ruim binnen deze grenzen.

Gezondheid:

Er kan vanuit een aantal invalshoeken worden gewerkt aan ruimtelijke plannen als het gaat om het thema gezondheid. Het is belangrijk om de druk op gezondheid zo laag mogelijk houden om zo de gezondheid van de toekomstige bewoners te beschermen. Het plangebied ligt niet direct aan een drukke binnenstedelijke weg of snelweg, maar bevindt zich wel in de invloedssfeer van 't Goylaan, en Socrateslaan. Daarnaast wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities voor geluid en luchtkwaliteit.

In het plangebied wordt ingezet op de openbare toegankelijkheid, voor ontmoeting tussen bewoners, voor sporten, spelen en/of bewegen, hierdoor wordt de gezondheid bevorderd. Er wordt een groen binnen gebied gecreëerd dat voor kinderen allerlei mogelijkheden biedt om aantrekkelijk buiten te zijn, te bewegen en veilig te kunnen spelen. Ook wordt gezonde en duurzame mobiliteit bevorderd, door het gebruik van de fiets te stimuleren en ook looproutes door het gebied toe te voegen en toegankelijk te maken. Het gebruik van de auto wordt minder gemakkelijk gemaakt, met als doel het gebruik van de fiets te stimuleren.

Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Door het toevoegen van groen en doordat de woningen rond een gemeenschappelijk binnen gebied worden geplaatst, zullen zij eigenaarschap voelen voor dit gebied. Dit kan een plek worden waar bewoners samen kunnen zitten en verblijven. Dit is goed voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de buurt.

Geur:

Binnen het plangebied is geen sprake van (industriële) geurhinder.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	Flora en fauna: Gezien de ligging van het projectgebied ten opzichte van de beschermde gebieden en de aard van de ontwikkelingen, kunnen negatieve effecten op in het kader van Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde gebieden op voorhand worden uitgesloten. Een vergunning van de Wnb is niet nodig. Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is eveneens niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening. Uit de quick scan flora en fauna is gebleken dat nader onderzoek naar soorten vleermuis, gierzwaluw en huismus noodzakelijk is. Daarnaast dient bij de uitvoering van het project rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het nader onderzoek naar deze soorten heeft plaatsgevonden en de conclusie is dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Volgens de wetgeving en volgens soortinventarisatieprotocol zijn er in de optimale periode en onder redelijke weersomstandigheden en op de juist tijdstippen waarnemingen verricht. Er zijn geen verblijfplaatsen of nesten aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes of baltsbedrag waargenomen. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waar als jachtgebied of onderdeel van een verblijfsplaats of vliegroute. Er gaan hiermee geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Wel is de aanbeveling voor het nemen van maatregelen om de sloopwerkzaamheden op een natuurvriendelijke wijze uit te voeren. Er behoeven er geen ontheffingen te worden aangevraagd vanwege de Wet natuurbescherming. Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 2,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Oostelijke Vechtplassen", bevindt zich op circa 8,0 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Stikstofdepositie: Door middel van een aeriusberekening is onderzocht of de verkeersgeneratie vanwege de 43 woningen leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uitgegaan is van de inzet van (mobiele) werktuigen van bouwjaar 2015 of later. De conclusie is dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan de stikstofdepositie norm van 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Water: Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen,

	zijn volgens de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom). Als maatregel is een compensatie aan oppervlaktewater nodig van 15% over de verhardingstoename of er moet minimaal 45 mm water geborgen kunnen worden in het plangebied. De gemeente Utrecht heeft een hogere ambitie dan alleen compensatie bij een toename aan verharding. Bij nieuwbouw moet het terrein volgens de huidige normen en maatstaven worden ontwikkeld. Klimaatbestendig voor de toekomst betekent dat er bij een neerslag van 80 mm per uur geen overlast in de vorm van schade mag optreden. Het huidige terrein is "100% verhard" door enerzijds bestaande bebouwing en anderzijds bestaande bestrating. Iedere vierkante meter minder verharding is dus direct winst voor de infiltratie mogelijkheid van regenwater en daarmee een mindere belasting van het rioolstelsel dan in de huidige vorm. In het stedenbouwkundig plan is openbaar toegankelijk groen opgenomen. Tevens wordt er rekening gehouden met infiltratiemogelijkheden en mogen de tuinen van de bewoners niet geheel verhard worden. De verharding zal al met al afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Hemelwater en afvalwater moeten gescheiden worden. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd en vanaf het maaiveld geïnfiltreerd. Het nieuwe groene binnengebied zal (plaatselijk) als inflatiegebied fungeren waarbij er een noodoverloop op het riool wordt aangesloten. Bij de ontwikkeling van het plan is er geen sprake is van verhardingstoename, maar van verhardingsafname. Ook verwacht de gemeente met de genoemde maatregelen voor klimaatadaptie te kunnen voldoen aan de ambitie van de gemeente om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vasthouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent in de praktijk vaak gemiddeld een bergingsopgave van 15 mm/ m² verhard oppervlak. Bodem: Uit bodemonderzoek is gebleken dat sanering noodzakelijk is vanwege de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem. In overleg met het bevoegd gezag zal er een saneringsplan worden opgesteld. De sanering zal plaatsvinden kort voordat met de bouw van de woningen begonnen wordt. Externe veiligheid: In de directe omgeving van het plangebied komen geen risico- bronnen voor externe veiligheid voor. Het plangebied ligt op voldoende afstand van risicobronnen waardoor er geen sprake is van risico's.
--	---

2.3 Plaats van het project

In deze paragraaf wordt gekeken naar de omgeving waarin de activiteiten plaatsvinden en de eventuele kwetsbaarheid van deze omgeving voor de voorgenomen activiteiten.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	De gronden binnen het projectgebied zijn nu ingebruikname door: een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, 2 bedrijfswoningen en een fiets- en scootmobielwinkel/ kringloopwinkel.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Oostelijke Vechtplassen", bevindt zich op circa 8,0 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Zie de eerdere onderbouwing onder 'verontreiniging en hinder' voor het aspect stikstofdepositie. Verder ligt het plangebied en haar directe omgeving niet binnen wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken.
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. Het plangebied ligt niet in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Landschappen van historisch, cultu-reel of archeologisch belang.	Archeologie: Uit het bodemonderzoek blijkt dat direct onder de klinkerverharding tot een diepte van circa 1,5 meter beneden maaiveld een puinverhardingslaag is aangetroffen. De verstoring van de gronden ten gevolge van de bouw van de woningen zal minder zijn dan deze dikte. Er zal een archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd. Indien blijkt dat het om recent puin gaat zal het gebied archeologisch worden vrijgegeven. Wanneer het om archeologisch puin gaat wordt de ontgraving en sanering onder archeologische begeleiding uitgevoerd. • Cultuurhistorie: Het plangebied ligt aan een de Vaartse Rijn. Aan de Vaartse Rijn waren vroeger veel bedrijven aanwezig. Zo ook een tegelfabriek aan de Jutfaseweg 178. Het oude hoofdgebouw van de fabriek is nog aanwezig en betreft een gemeentelijk monument. De afgelopen decennia is een autogarage en showroom in het monument zich gevestigd. Een groot deel van de oorspronkelijke details en bouw zijn hierin verloren gegaan. Met de ontwikkeling wordt het monument weer als vrijstaand object geplaatst en krijgt het zijn historische waarde weer terug.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,5 km van Natuurnetwerk Nederland. Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	Gemeentelijk monument Jutfaseweg 178: Onderdeel van de ontwikkeling is het monument aan de Jutfaseweg 178. Dit betreft de voormalige

	tegelfabriek van de gebroeders Van Ravestein (1845), gebouwd in 1904. Er is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd en de monumentale delen zijn gewaardeerd. De monumentale onderdelen blijven in stand en worden gerenoveerd. Het monument zal met de ontwikkeling worden ontdaan van de niet monumentale onderdelen welke in de jaren '70 zijn aangebouwd. De voorgevel zal gerenoveerd worden waarbij de historische onderdelen worden hersteld.
Belvedere-gebied	Het plangebied betreft geen Bélvédère gebied.

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

In deze paragraaf worden de potentiële effecten van de activiteiten in beeld gebracht. Het gaat om de interactie van de beide voorgaande paragrafen: in hoeverre de kenmerken en de plaats van het project tot effecten kunnen leiden.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten zijn daarmee zeer beperkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van belangrijke nadelige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van 35 nieuwbouw woningen en realisatie van 8 (on)zelfstandige woningen in het bestaande monument. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

3. CONCLUSIE

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander (geringer) schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Jutfaseweg 178' te Utrecht geen milieueffectrapportage wordt vereist.

