



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Herontwikkeling Lomanlaan 103-105 te Utrecht

projectnummer 0463345.100
definitief revisie 02
7 september 2021

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Herontwikkeling Lomanlaan 103-105 te Utrecht

projectnummer 0463345.100

definitief revisie 02
7 september 2021

Auteurs

[Redacted]

Opdrachtgever

Stichting Mitros
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA UTRECHT

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	gecontroleerd	vrijgave
[Redacted]	definitief	[Redacted]	[Redacted]

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling	1
1.2	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Kenmerken en plaats van het project	5
2.1	Ligging van het plan	5
2.2	Bestaand grondgebruik	5
2.3	Aard en omvang van de ontwikkeling	6
2.4	Gevoelige gebieden	7
2.5	Overige kenmerken	9
2.6	Cumulatie	9
3	Kenmerken van het potentiële effect	10
3.1	Verkeer en parkeren	10
3.2	Geluid en lucht	11
3.2.1	Geluid	11
3.2.2	Luchtkwaliteit	13
3.3	Veiligheid	14
3.3.1	Externe veiligheid	14
3.3.2	Explosieven	15
3.4	Bodem en water	15
3.4.1	Bodem	15
3.4.2	Water	17
3.5	Ecologie	19
3.5.1	Beschermde soorten	19
3.5.2	Beschermde natuurgebieden	20
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.6.1	Archeologische waarden	20
3.6.2	Cultuurhistorische waarden	21
4	Conclusie	22
	Geraadpleegde bronnen	23

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Lomanlaan 103-105 in Utrecht 215 nieuwe huurappartementen te realiseren. De voormalige kantoorgebouwen 'De Zusters' (waar nu ook kamerbewoning in zit) maken plaats voor twee woontorens waarbij eveneens een horecafunctie is voorzien in de plint.



Figuur 1-1: Locatie van het plangebied (rode kader).

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Lomanlaan 103-105 wordt een zogenaamde "vormvrije" m.e.r.-beoordeling opgesteld. Het moederbesluit is de wijziging van het bestemmingsplan. De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft als doel om te toetsen of, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen, die tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure zouden moeten noodzaken. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen door het bevoegde gezag (de gemeente Utrecht). Deze voorliggende aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft het bevoegde gezag de benodigde informatie voor het nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

1.1 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van een m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-

plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen uitbreiding is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom “gevallen” een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken.

Indien de drempelwaarden niet worden overschreden geldt een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Voorheen was dit een “lichtere” procedure, met minder inhoudelijke en procedurele eisen dan een (niet vormvrije) m.e.r.-beoordeling, maar na een wetwijziging is dit onderscheid verdwenen en gelden voor beide m.e.r.-beoordelingsprocedures dezelfde eisen. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij categorie D 11.2. is opgenomen in tabel 1.1.

Tabel 1-1: Uitsnede uit het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 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 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De herontwikkeling aan de Lomanlaan blijft met 215 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m² horeca (ruim) onder de drempelwaarden (zie kolom ‘gevallen’). Dit betekent dat er in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen.

Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) bepaalt dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het besluit kan worden genomen op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

1.2 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Er bestaan inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De aspecten die behandeld dienen te worden in een m.e.r.-beoordeling vallen onder drie categorieën (zie samenvatting in tekstbox):

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

1.3 Leeswijzer

Dit rapport volgt de indeling van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In hoofdstuk twee staan de kenmerken van het project en de plaats van het project centraal, in hoofdstuk drie de kenmerken van potentiële effecten. Het rapport sluit in hoofdstuk vier af met een conclusie.

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde 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,
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande en goedgekeurde landgebruik,
- 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 volgende typen gebieden:
 - wetlands, oeverformaties, riviermondingen,
 - kustgebieden en het mariene milieu,
 - berg- en bosgebieden,
 - reservaten en natuurparken,
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG en Richtlijn 92/43/EEG,
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- de aard van het effect,
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de intensiteit en complexiteit van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect,
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten,
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

2 Kenmerken en plaats van het project

2.1 Ligging van het plan

De ontwikkeling is gesitueerd aan de Lomanlaan 103-105 te Utrecht. Het plangebied ligt in de wijk Zuidwest en de buurt Transwijk Zuid. Ten oosten aan de andere zijde van de Lomanlaan bevindt zich een woongebied bestaande uit laagbouw. Ten westen van het plangebied ligt Park Transwijk. De belangrijkste transportassen rondom de ontwikkeling zijn de Beneluxlaan, Koningin Wilhelminalaan en Europalaan. Deze verbindingen Utrecht Zuidwest met het centrum en de snelwegen A2 en A12.



Figuur 2-1: De ligging en de omgeving van het plangebied (rode kader).

2.2 Bestaand grondgebruik

In het plangebied staan momenteel twee kantoorpanden, deze staan bekend als 'De Zusters'. In het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (vastgesteld op 31-10-2013) is de bestemming 'gemengd' opgenomen voor deze gebouwen. Vervolgens zijn omgevingsvergunningen verleend tot het afwijken van het bestemmingsplan, waarmee gebruik is toegestaan ten behoeve van zorgwoningen, doelgroepwoningen, studentenhuisvesting en kamergewijze bewoning. In de huidige situatie zijn 123 huurwoningen aanwezig (91 reguliere woningen en 32 eenheden verhuurd door Stichting de Veste). Verder is er in het complex een kinderdagverblijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en 69 parkeerplekken aanwezig.



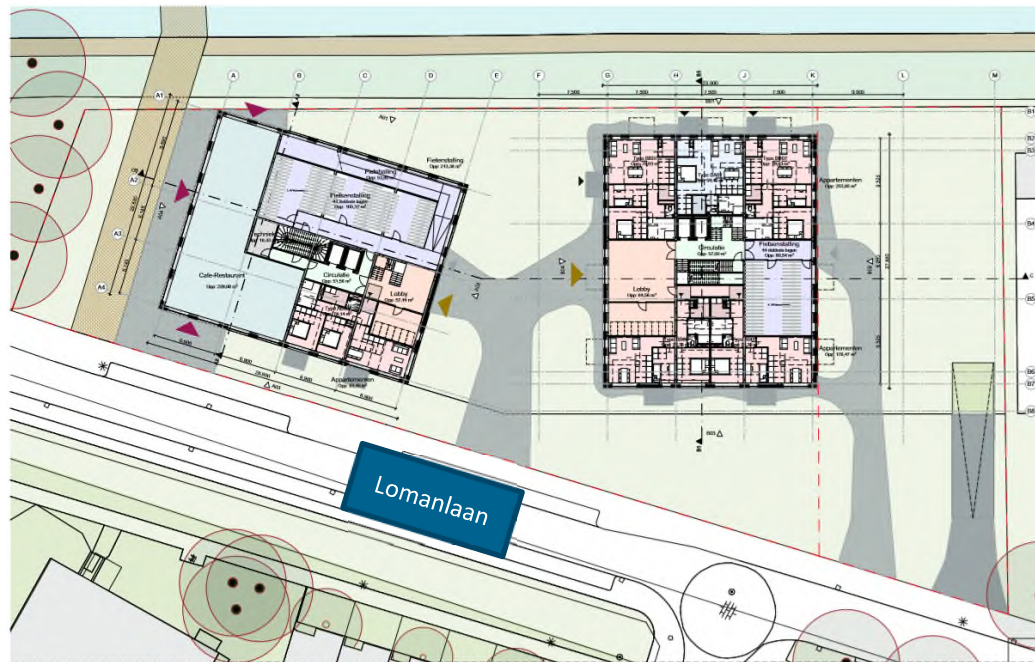
Figuur 2-2: Luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied.

2.3 Aard en omvang van de ontwikkeling

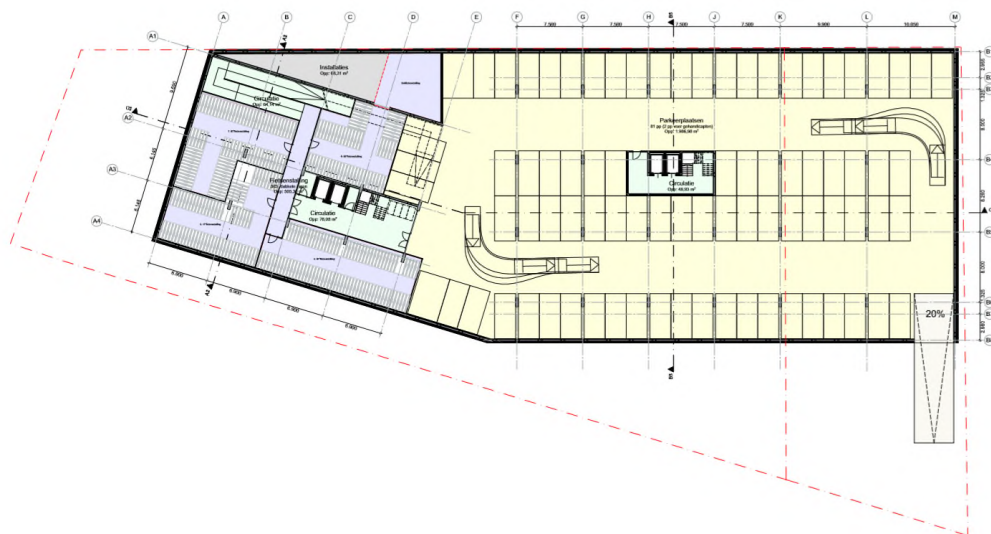
De ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing. De gebouwen hebben gezamenlijk een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 12.000 m². De nieuwbouw bestaat uit twee flats, hierin komen in totaal 215 appartementen en 250 m² aan horeca. Onder de flats komt een parkeergarage van circa 2.750 m².

Type	Aantal nieuwbouw	Aantal huidige situatie
Appartement 52 m ²	53	
Appartement 64 m ²	3	
Appartement 73,5 m ²	159	
Totaal woningen	215	123
Restaurant	250 m ² bvo	
Kinderdagverblijf		200 m ² bvo
Parkeerplaatsen	83	69

In de vorige paragraaf is beschreven dat in de huidige situatie 123 huurwoningen aanwezig zijn, per saldo worden dus 92 woningen toegevoegd in het plangebied.



Figuur 2-3: Impressie van de toekomstige situatie. Bron: De Zwarte Hond (2020).



Figuur 2-4: Impressie van de parkeergarage. Bron: De Zwarte Hond (2020).

2.4 Gevoelige gebieden

Natuurgebieden

De ontwikkeling ligt op circa 7,5 km van het (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 2,8 km. Gronden die behoren tot de Groene Contour liggen op tenminste 4,3 km. De effecten op beschermde natuurgebieden worden getoetst in paragraaf 3.5.2.



Figuur 2-5: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (rode cirkel).



Figuur 2-6: Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. Bron: Loo Plan (2019).

Archeologische waarden

In het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', wat inhoudt dat er archeologisch (voor)onderzoek verplicht is gesteld door de gemeente Utrecht. Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van archeologische verwachting. Het onderzoek naar archeologische waarden wordt behandeld in paragraaf 3.6.1.

2.5 Overige kenmerken

De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien de aard en omvang geen bijzondere kenmerken ten aanzien van:

- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2.6 Cumulatie

Op het naastgelegen perceel vindt ook een herontwikkeling plaats, de bouwfase is hier al bezig. De ontwikkeling is geborgd in het bestemmingsplan 'Lomanlaan 55, Transwijk Zuid' (vastgesteld op 12-10-2017). Bij de gebiedsonderzoeken wordt waar nodig rekening gehouden met deze ontwikkeling. In het Verkeersmodel Regio Utrecht (VRU) is de autonome groei van het verkeer meegenomen, dit om rekening te houden met verkeer als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor wordt rekening gehouden met cumulatie in het verkeersonderzoek en deze verkeersintensiteiten vormen de basis voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie verder paragraaf 3.1 en 3.2.1). Bij de Aeries-berekening is in eerste instantie gekeken naar het effect van de onderhavige ontwikkeling. De AERIES Calculator toon voor de gebruiks- en realisatiefase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar, daarom worden er geen negatieve significante effecten verwacht op Natura 2000-gebieden en is verder niet gekeken naar cumulatie (zie verder paragraaf 3.5.2).

3 Kenmerken van het potentiële effect

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group (2021) een verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierbij is gebruikt gemaakt van het VRU-model en is ook gekeken naar de parkeerbalans.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Met de berekende verkeersgeneratie cijfers voor de huidige- en toekomstige situatie is het mogelijk om de toegenomen verkeersbewegingen te berekenen. In is de netto toename van de verkeersgeneratie weergegeven. Volgens de aangeleverde wegvakintensiteiten van de gemeente Utrecht is de weekdag wegvakintensiteit van de Lomanlaan (ter hoogte van het kruispunt met Kon. Wilhelminalaan) rond de 2200 mvt/etmaal. Met een netto toename van 168 mvt neemt de intensiteit dus maximaal met 8% toe. In praktijk zal de toename lager zijn, omdat een deel over de Lanslaan rijdt.

Tabel 3-1: Netto toename verkeersgeneratie.

	Weekdag (mvt)	Werkdag (mvt)
Huidige situatie	335	379
Toekomstige situatie	504	559
Netto toename	168	180

Een onderdeel van dit verkeersonderzoek is het uitvoeren van een kruispuntanalyse voor de voorrangskruispunten Kon. Wilhelminalaan/Lomanlaan en Europalaan/Lanslaan. Het doel van deze analyse is om te beoordelen of beide kruispunten (in het jaar 2030) in staat zijn om het extra verkeer (als gevolg van de projectplannen) te verwerken, zonder lange wachttijden.

Volgens de methode van Harders voldoet een voorrangskruispunt als de gemiddelde wachttijd onder de 20 seconden blijft. Uit de resultaten blijkt dat op beide kruispunten de wachttijd onder de 15 seconden blijft. De capaciteit van beide kruispunten is dus ook na de bouw van de woningen aan de Lomanlaan (ruim) voldoende.

Tabel 3-2: Hoogste gemiddelde wachttijd.

Voorrangskruispunt	Drukste ochtendspitsuur	Drukste avondspitsuur
Kon. Wilhelminalaan/Lomanlaan	<15 sec.	<15 sec.
Europalaan/Lanslaan	<15 sec.	<15 sec.

Parkeren

In samenwerking met de gemeente Utrecht is bepaald hoeveel parkeerplekken in de toekomstige situatie nodig zijn. In bijlage 3 is de parkeerbehoefte voor de bewoners berekend. In totaal zijn voor de bewoners 83 autoparkeerplaatsen nodig, waarvan 8 voor deelauto's. Voor de horeca is de parkeerbehoefte 9 parkeerplaatsen. In totaal zijn dus 92 parkeerplekken voor auto's nodig, waarvan 8 gereserveerd voor deelauto's.

Conclusie

De toename van de intensiteiten op de Lomanlaan is beperkt en de omliggende kruispunten hebben voldoende capaciteit. Daarnaast worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, dit is geborgd via de gemeentelijke parkeernormen. Voor het aspect 'verkeer en parkeren' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.2 Geluid en lucht

3.2.1 Geluid

De te realiseren woonfunctie is een gevoelige functie, daarom is de geluidbelasting van omliggende bronnen onderzocht. Geluidsoverlast als gevolg van industrie, scheepvaart en luchtvaart zijn niet van toepassing op deze locatie, wel dient gekeken te worden naar wegverkeerslawaaai. De horeca in de plint kan ook voor geluidhinder zorgen, zowel voor de woonfuncties in hetzelfde complex als omliggende woningen. Als laatste worden gekeken naar de mogelijke geluidbelasting als gevolg van het extra verkeer gerelateerd aan de nieuwe functies.

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Antea Group (2021) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen (Beneluxlaan, Koningin Wilhelminalaan en Europalaan) hoogstens 47 dB bedraagt en is daarmee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn hogere waarden niet aan de orde.

Ook zijn er enkele 30 km/u wegen gelegen nabij het plangebied (welke formeel gezien geen zone hebben). De geluidbelasting vanwege de Lomanlaan bedraagt 59 dB zonder aftrek ex art. 110g Wgh. Voor 30 km/u wegen geldt formeel gezien geen wettelijk kader. Echter, om de geluidbelasting te kunnen duiden, wordt deze vergeleken met de normstelling ingevolge de Wet geluidhinder. Inclusief aftrek bedraagt de geluidbelasting vanwege de Lomanlaan hoogstens 54 dB. Dit is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting vanwege de Lomanlaan past binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

Op basis van de intensiteiten op de Lomanlaan in de toekomstige plansituatie en de autonome situatie (toekomstige situatie zonder doorgang van het plan), blijkt dat het geluideffect vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan op bestaande woningen marginaal en ruim lager is (0,27 dB) dan de naar analogie van de Wgh gebruikelijke grens van 1,5 dB. Analooq aan de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van een significante geluidtoename. De geluidssituatie ten aanzien van het verkeer van en naar het plangebied wordt aanvaardbaar geacht.

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau vanwege wegverkeerslawaaai in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB.

Genoemde eisen uit het Bouwbesluit zijn echter gerelateerd aan vast te stellen hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder. Voor onderhavige situatie zijn hogere waarden niet aan de orde. Dit betekent dat met het Bouwbesluit in dit geval niet wordt gezekerd dat het geluidniveau in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB. Daarom wordt geadviseerd om bijvoorbeeld in de vorm

van planregels te zekeren dat bij nadere invulling van het plan (fase bouwvergunning) akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat (met inzet van geluidsisolerende maatregelen aan de woningen) kan worden voldaan aan de binnenwaarde van ten hoogste 33 dB Lden.

Tenslotte wordt geadviseerd om in een latere fase, wanneer het plan verder is uitgekristalliseerd, onderzoek te doen naar de aanwezigheid van geluidluwe gevels in verband met het geluid vanwege de Lomanlaan. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel vanwege het geluid van 30 km/uur wegen is onder het huidige beleid echter geen vereiste.

Andere geluidsbronnen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group (2021) een beoordeling opgesteld aan de hand van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor milieuhinder (waaronder geluid).

Rondom het plangebied bevinden zich enkele functies die bedrijvigheid mogelijk maken:

- Ten oosten van het plangebied is op de bestemming 'Maatschappelijk' een school aanwezig (Lanslaan 10);
- Ten oosten van het plangebied zijn op de bestemming 'Bedrijf' bedrijfsruimte aanwezig (Europalaan 33-45).

De school heeft een indicatieve hinderafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De afstand tussen het plangebied en de school bedraagt meer dan 100 meter, hiermee zijn geen knelpunten te verwachten. Ten opzichte van de bedrijvigheid aan de Europalaan bedraagt de afstand meer dan 200 meter. Op deze locatie bevinden zich meerdere kleinschalige bedrijven van maximaal categorie 3.1 (met een bijbehorende indicatieve hinderafstand van 100 meter). Daarnaast is in de vigerende beheersverordening geregeld dat bestaande gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Er kan zich hier dan ook geen bedrijf vestigen die een hogere milieucategorie heeft dan de reeds gevestigde bedrijven. Daarom wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beoogde ontwikkeling voorziet ook in maximaal 250 m² horeca in de plint, de verwachte milieuhinder is ook voor deze bron beoordeeld het kader van 'bedrijven en milieuzonering'. Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor het terras geldt dat stemgeluid niet wordt betrokken bij het bepalen van het geluidsniveau, zolang het terras onverwarmd en onoverdekt wordt ingericht (Activiteitenbesluit, artikel 2.18). Als er wel sprake is van overdekking en/of verwarming kan met een maatwerkvoorschrift bepaald worden onder welke voorwaarden (technische voorzieningen en/of gedragsregels) aan de geldende geluidsnormen voldaan kan worden.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Geluidbelasting omliggende woningen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling gaat meer verkeer rijden over de omliggende wegen. Hierdoor kan de geluidbelasting toenemen op nabijgelegen woningen. Uit het verkeersonderzoek volgt dat het verkeer op de Lomanlaan met circa 8% toeneemt, dit veroorzaakt geen hoorbare toename in de geluidbelasting ten opzichte van de referentiesituatie. Na de Lomanlaan verspreidt het verkeer zich en wordt het opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Voor het voorgenomen initiatief is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (NIBM). Met de NIBM-tool (versie 31-08-2020) is de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ berekend als gevolg van het extra verkeer. De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. In onderstaande figuur is de berekening met de NIBM-tool opgenomen. In het kader van het verkeersonderzoek voor de onderhavige ontwikkeling is een netto-verkeersgeneratie (toekomstige minus huidige situatie) van 168 per etmaal bepaald voor een weekdag. Voor de NIBM-berekening is worst-case uitgegaan van 3% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	168
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3-1: NIBM-berekening.

Op basis van de uitkomst van de NIBM-tool worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling in niet betekenende mate bedraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen.

Ook blijkt uit de NSL-monitoringstool de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden liggen en in de toekomst verder dalen. De beperkte toename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Lomanlaan leidt niet tot een wezenlijke verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tabel 3-3: Jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en toetsing aan de grenswaarden bij het dichtstbijzijnde rekenpunt aan de Beneluxlaan (ID 614581).

Stof	Concentraties plangebied 2020	Concentraties plangebied 2030	Grenswaarde
NO_2	26,8	17,1	Max. 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde)
PM_{10}	19,9	17,3	Max. 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde) ¹
$\text{PM}_{2,5}$	12,1	9,8	Maximaal 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarbij de toekomstige situatie zich ruim binnen bestaande normen voor luchtkwaliteit begeeft. Er worden geen belangrijk nadelige milieueffecten verwacht voor het thema luchtkwaliteit.

3.3 Veiligheid

3.3.1 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group (2020) een beschouwing opgesteld met betrekking tot externe veiligheid.

Risicobronnen

In de omgeving liggen de volgende risicobronnen:

- LPG-tankstation Europalaan. De afstand tussen het plangebied en het LPG-tankstation bedraagt circa 300 meter. Het (wettelijk) invloedsgebied van dit LPG-tankstation bedraagt 150 meter, dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied.
- Amsterdam-Rijnkanaal. Het invloedsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal bedraagt 90 meter (stofcategorie GF3; conform de Handleiding Risicoanalyse Transport). Het plangebied bevindt zich op circa 800 meter van het kanaal en ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze vaarweg.
- Rijkswegen A12 en A2. Het invloedsgebied van de A12 en de A2 bedraagt 880 meter (stofcategorie LT2). Het invloedsgebied van beiden wegen reikt daarmee niet tot het plangebied, wat op circa 1.000 meter van beide snelwegen ligt.
- De spoorlijn Utrecht – Geldermalsen bevindt zich op meer dan 1.000 meter ten oosten van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het gehele plangebied bevindt zich binnen het (toxisch) invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Geldermalsen (>4.000 meter; stofcategorie D4).
 - De spoorlijn Utrecht – Geldermalsen heeft ter hoogte van het plangebied een PR 10^{-6} -contour van 0 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
 - De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter. De hoogte van het groepsrisico hoeft derhalve niet nader beschouwd te worden.
 - Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Daarom een is (beperkte) verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

¹ Bij een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van meer dan 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sprake van meer dan 35 keer overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Geldermalsen. De volgende elementen zijn in de beschouwing opgenomen:

- Algemene beschouwing. De afstand tussen het plangebied en deze transportroute gevaarlijke stoffen (meer dan 1000 meter) maakt dat alleen het toxisch scenario relevant is.
- Zelfredzaamheid. Bij een calamiteit met toxische stoffen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus het algemene advies. In geval van een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat (ruimtes in) de geprojecteerde bebouwing bescherming biedt, nieuwbouwwoningen worden in ieder geval beschouwd als geschikte schuillocatie. Van belang daarbij is dat de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Mechanische ventilatie is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Binnen het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die de langdurige aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen (zoals jonge kinderen) mogelijk maken.
- Bestrijdbaarheid. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het ontwikkelscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

Voor het aspect 'externe veiligheid' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.3.2 Explosieven

Door BeoBOM is voor het plangebied een vooronderzoek naar conventionele explosieven (CE) uitgevoerd. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de huidige wettelijke norm, zoals vastgelegd in het WSCS-OCE. In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde literatuur- en archiefgegevens, zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van CE binnen het projectgebied aangetroffen.

Conclusie

Voor het aspect 'explosieven' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.4 Bodem en water

3.4.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group in november en december 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Vooronderzoek

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van voormalige bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Er wordt verwacht dat de grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn. De locatie is onverdacht ten aanzien van asbest omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht is gekomen.

Grond

De bodem bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m -mv. hoofdzakelijk uit matig fijn zand. Plaatselijk is vanaf 0,5 à 1,5 m -mv. klei aanwezig. Aan de voorzijde van het pand is in twee boringen een matige tot sterke bijmenging met puin aangetroffen (traject ca. 0,2 tot 0,8 m -mv.). Twee boringen zijn gestaakt, mogelijk op fundering. In de overige boringen zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Uit toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat de zintuiglijk schone zandige bovengrond en de matig tot sterk puinhoudende grond maximaal licht verhoogde gehalten aan PCB en lood bevat. In de zintuiglijk schone kleiige en zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. Uit indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond voldoet aan de Achtergrondwaarden (AW2000).

De zintuiglijk schone zandige bovengrond en de matig tot sterk puinhoudende grond bevat daarnaast licht verhoogde gehalten aan diverse individuele PFAS. De zintuiglijk schone ondergrond bevat maximaal licht verhoogde gehalten aan PFOA en PFOS. Uit toetsing aan het beleid van de gemeente Utrecht blijkt dat de vrijkomende grond indicatief herbruikbaar is als "landbouw/natuur".

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium is gemeten.

Asbest

In de matig tot sterk puinhoudende grond is een gehalte aan asbest van 4,4 mg/kg d.s. aangetoond. Het betreffen twee stukjes asbest in de fijne fractie (< 20 mm). Aangezien het gemeten gehalte zich ruimschoots onder de grens voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) bevindt, zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. In de zintuiglijk schone zandige bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Grondoverschot

Indien bij de werkzaamheden een grondoverschot ontstaat, wordt geadviseerd deze grond binnen het werk te hergebruiken. Indien dit niet mogelijk is, is dit (indicatieve) onderzoek niet geschikt om een definitieve uitspraak te doen over de hergebruikmogelijkheden van de grond buiten de gemeente Utrecht. De grond kan wel elders binnen het gebied van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Utrecht worden toegepast.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn met betrekking tot de voorgenomen sloop van de huidige

bebouwing en toekomstige herontwikkeling van de locatie. Voor het aspect 'bodem' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.4.2 Water

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group in februari 2021 een Watertoets opgesteld.

Huidige situatie

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied varieert op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3) tussen de NAP +1 m en NAP +2 m. De geohydrologische opbouw bestaat uit een holocene deklaag tot circa NAP -7,5 m, waarna verschillende zandlagen aanwezig zijn tot circa NAP -60 m (Formaties van Boxtel, Kreftenheye, Urk en Sterksel). Ten westen van het plangebied is een primaire watergang gelegen met bijbehorende beschermingszone. Op basis van gegevens van het hoogheemraadschap betreft het oppervlaktewaterpeil een vast peil van NAP +0,05 m. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich in de openbare ruimte een gemengd rioleringsstelsel met een buisdiameter van 1.250 mm en diepte van NAP -1,18 m.

Toekomstige situatie

Met de voorgenomen ontwikkeling van twee woontorens met een parkeerkelder verandert de verhouding tussen verhard en onverhard oppervlak. Het oppervlak van het plangebied betreft circa 4.100 m². Hiervan is circa 88% verhard en 12% onverhard. Het verhardingspercentage komt vanwege de bebouwing binnen het plangebied en de parkeerplaats aan de noordzijde van de bebouwing. Het verharde oppervlak neemt af van circa 88% naar circa 45% en het onverharde oppervlak neemt toe van circa 12% naar 55%.

Vanwege de herstructurering dient in totaal circa 31 m³ aan waterberging gerealiseerd worden. Naast de waterberging ten aanzien van het verharde oppervlak dient ook aan de overige eisen van het hoogheemraadschap voldaan te worden. Deze zijn als volgt:

- Een extreme bui van 80 mm in één uur dient te worden verwerkt binnen het plangebied, om schade aan gebouw en vitale infrastructuur te voorkomen door instromend regenwater.
- De vloerpeil van de panden dient 15 cm boven de as van de weg te liggen.
- De drooglegging dient minimaal 1 meter te zijn.
- De ontwateringsdiepte dient minimaal 0,7 m te zijn.
- Vuil hemelwater van de infrastructuur dient via een voorzuivering (bijvoorbeeld via een infiltratievoorziening of berm) te worden geloosd op het oppervlaktewater.

Daarnaast wordt door het hoogheemraadschap geadviseerd om naar de volgende aspecten te kijken:

- Ten behoeve van de parkeerkelder wordt geadviseerd deze met vloeistofdichte vloeren en wanden te realiseren.
- Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, wordt verzocht om geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

Vuil- en hemelwaterafvoer

De vuilwaterriolering dient in de toekomstige situatie te worden aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente. Om de wijze en locatie van de aansluiting te bepalen dient in overleg te worden getreden met de gemeente.

Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) kan direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Hemelwater van vuile oppervlakken dienen eerst voorgezuiverd te worden, voordat deze op het oppervlaktewater geloosd mag worden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden dat het hemelwater eerst binnen het plangebied vastgehouden dient te worden, waarna afvoer richting het oppervlaktewater plaats kan vinden.

Grondwater

De geplande parkeerkelder heeft een maximale diepte van circa 4 m -mv. (circa NAP -3 m, worst-case). Het grondwaterniveau varieert tussen de NAP +0,55 m en +0,0 m. Dit betekent dat de parkeerkelder in het grondwater komt te liggen. Op basis van de isohypsenpatronen stroomt het grondwater in westelijke richting. Het verhang betreft circa 0,1 m over circa 220 m

Eindsituatie

Op basis van de uitgangspunten en de principes van opstuwing en verlaging is bepaald dat de totale grondwaterstandverandering over de totale breedte van de parkeerkelder (circa 35 m), circa 0,02 m bedraagt. De helft hiervan treedt op als opstuwing stroomopwaarts en de andere helft als verlaging stroomafwaarts. De opstuwing bevindt zich aan de oostzijde van de parkeerkelder en de verlaging aan de westzijde (stromingsrichting grondwater westelijk). Na de realisatie worden door deze verandering in de stijghoogte geen negatieve gevolgen direct naast de parkeerkelder verwacht.

Realisatiefase

Bij de realisatiefase dient bemaling te worden ingezet om de werkzaamheden in den droge uit te voeren. Om de grootte en de duur van de bemaling te bepalen, dient een bemalingsadvies opgesteld te worden

Waterkwaliteit

Door het hoogheemraadschap is aangegeven dat schone oppervlakken (daken) direct op het oppervlaktewater kunnen afvoeren. Vuil hemelwater dient ter voorkoming van vervuiling van het oppervlaktewater eerst voorgezuiverd te worden door middel van bijvoorbeeld een infiltratievoorziening of berm. Uitlogende bouwmaterialen zoals zink, lood en koper worden door het hoogheemraadschap verzocht niet gebruikt te worden voor de realisatie van daken, dakgoten en regenpijpen.

Waterkeringen

Het plangebied valt niet binnen beschermingszone en ligt niet dicht bij waterkeringen, waardoor hierop geen effecten te verwachten zijn.

Conclusie

Voor het aspect 'water' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.5 Ecologie

3.5.1 Beschermde soorten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Loo Plan (2019) een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismus en vleermuizen. Er is voor gekozen meteen het nadere onderzoek uit te voeren en niet eerst een QuickScan op te stellen. Bij het nader onderzoek is ook op QuickScan-niveau gekeken naar beschermde soorten. De bevindingen van het onderzoek worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 3-4: Bevindingen nader ecologische onderzoek.

Beschermde soorten	Conclusie					Vervolgactie
Huismus	Geén nesten aangetroffen.					Geen ontheffing nodig.
Vleermuizen	Type verblijfplaats en aantal					Ontheffing aanvragen. 12 alternatieve verblijfplaatsen nodig.
	Soort	Kraam	Zomer	Paar	Winter	
	gewone dwergvleermuis	0	1	1	0	
	ruige dwergvleermuis	0	0	1	0	
Overig	Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd, moet rekening gehouden worden met broedende vogels zoals mezen, merel, roodborst en winterkoning. Vogels die broeden, mogen nooit verstoord worden.					Geen versturende werkzaamheden uitvoeren tijdens het broedseizoen (indicatief van begin maart tot half augustus) of potentiële nestplaatsen ongeschikt maken vóór start broedseizoen.

Huismus

Voor de huismus zijn geen nesten aangetroffen.

Algemene beschermde broedvogels

Er kunnen rond het complex ook andere algemene beschermde broedvogels voorkomen. Deze nesten zijn niet-jaarrond beschermd. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart- 15 augustus) uitgevoerd worden en/of de potentiële nestplaatsen vóór het broedseizoen afgesloten of ongeschikt gemaakt worden, wordt door de voorgenomen werkzaamheden geen verstoring of vernietiging plaats van nestplaatsen.

Vleermuizen

In het onderzochte complex is één zomerverblijfplaats en één locatie met een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Met de onderzoeksinspanning, zoals die in het Vleermuisprotocol is voorgeschreven, is niet met zekerheid aan te geven in welke gebouw het paarverblijf zich bevindt. Op basis van de locatie van de waargenomen zomerverblijfplaats en het territorium van de paarverblijfplaats wordt ingeschat dat de grootste kans is dat de paarverblijfplaats zich onder de daktrim van het lage deel van het complex bevindt. De werkzaamheden zullen de verblijfplaatsen in het complex verstoren en vernielen. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, moet een ontheffing Wet natuurbescherming voor deze soort worden verleend.

In het onderzochte complex is één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis gevonden. De werkzaamheden zullen de verblijfplaatsen in het complex verstoren en vernielen. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, moet een ontheffing Wet natuurbescherming voor deze soort worden verleend.

Voor beide soorten geldt dat er sprake is van een beperkte zwaarte van het ecologisch effect: twee algemene soorten en daarbinnen geen bijzondere gebiedsfuncties of hoge aantallen van dieren en verblijfplaatsen. Voor beide soorten geldt dat de effecten goed te mitigeren zijn, dit is een voorwaarde voor vergunningverlening, daarmee geborgd dat er op populatieniveau geen belangrijke nadelige effecten optreden.

In de onderzochte woningen zijn géén verblijfplaatsen van andere soorten vleermuizen gevonden.

Conclusie

Voor het aspect 'beschermde soorten' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.5.2 Beschermde natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op 2,8 km (zie Figuur 2-6). Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en de NNN-gebieden kan op voorhand een negatief effect op het NNN en de doelen daarvan worden uitgesloten.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied, het dichtstbijzijnde gebied is het Lepelaarsplassen op circa 7,5 km afstand (zie Figuur 2-5). Directe effecten zijn daarmee uitgesloten.

In het kader van de ontwikkeling is een Aeries-berekening uitgevoerd naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. AERIEUS Calculator toont geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar, daarom worden er geen negatieve significante effecten verwacht op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Voor het aspect 'beschermde natuurgebieden' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Archeologische waarden

In de periode november – december heeft Antea Group in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een bureauonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een Inventariserend veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen uitgevoerd binnen het plangebied. De directe aanleiding tot het onderzoek betreft de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van nieuwbouw. Hierbij komen bodemverstorende (graaf)werkzaamheden kijken die eventueel aanwezige archeologische resten in de ondergrond kunnen verstoren dan wel vernietigen.

Het doel van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van reeds bekende archeologische waarnemingen, historische kaarten, bodemkundige gegevens en informatie over de landschappelijke situatie. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, datering en eventuele (mate van) verstoring van archeologische waarden binnen het plangebied. Een verkennend booronderzoek heeft als doel het in kaart brengen van eventuele verstoringen in de bodem, het verkrijgen van enig inzicht in de bodemopbouw van het gebied en aldus het in kaart brengen van kansrijke en kansarme zones wat betreft archeologie.

Op basis van het bureauonderzoek werd rekening gehouden met 1) een aanzienlijke bodemverstoring als gevolg van bouwwerkzaamheden en de onderkeldering ter plaatse van de bebouwing, 2) de aanwezigheid van een (sub)recente ophogingslaag van zeker 1,0 m dik, 3) de aanwezigheid van oever- op beddingafzettingen en 4) in het geval van de aanwezigheid van (intacte) oeverafzettingen; archeologische resten (vooral in de vorm van een archeologische vondstlaag) uit de periode vanaf de vroege bronstijd en met name uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de middeleeuwen.

Het veldonderzoek in het onbebouwde deel van het plangebied heeft de aanwezigheid van een (sub)recent ophogingspakket bevestigd. Deze is plaatse wel dikker dan verwacht. Daarnaast werden, in overeenstemming met de verwachtingen plaatselijk beddingafzettingen aangetroffen. In tegenstelling tot de verwachtingen werden echter ook komafzettingen aangetroffen en plaatselijk afgetopte oeverafzettingen. Ook werden, in tegenstelling tot de verwachtingen geen archeologische resten (ook geen resten van een Romeinse weg), vegetatielagen, oude bodemhorizonten of archeologische vondstlagen aangetroffen. In tegenstelling tot de verwachtingen kan de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied dan ook naar beneden toe worden bijgesteld.

Op basis van de resultaten en conclusies heeft de gemeente aangegeven dat het plangebied met betrekking tot de sloop voldoende is onderzocht. Voor de nieuwbouw dienen nog aanvullende boringen uitgevoerd te worden. Zolang het plangebied niet is vrijgegeven dient in het bestemmingsplan een dubbelbestemming te worden opgenomen om de aanwezige archeologische waarden te beschermen en negatieve effecten te voorkomen.

Conclusie

Door het uitvoeren van extra boringen en in dien benodigd het opnemen worden voor het aspect 'archeologie' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

3.6.2 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied en de directe omgeving worden niet gekenmerkt door hoge historische dan wel monumentale waarden. Het betreft een relatief jong ontwikkelingsgebied, er staan geen monumentale panden. Wel is het gevelbeeld van De Zusters vanaf de bouw tot 1991 bepaald door een kunstwerk 'Van de wieg tot het graf' van Nicolaas Wijnberg uit 1969. Dit kunstwerk is grotendeels behouden gebleven en zal een plek krijgen in de nieuwe situatie.

Conclusie

Voor het aspect 'cultuurhistorie' worden geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

4 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geraadpleegde bronnen

De onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de volgende gebiedsonderzoeken:

- Antea Group Archeologie (2020/229). Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Lomanlaan 103-105 te Utrecht. Revisie 00.
- Antea Group (augustus 2021). Aerius-berekening herontwikkeling Lomanlaan 103-105 te Utrecht. Revisie 01.
- Antea Group (augustus 2021). Akoestisch onderzoek, bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, Utrecht. Revisie 02.
- Antea Group (maart 2021). Bedrijven en milieuzonering, Mitros Utrecht Lomanlaan advieswerkzaamheden. Memonummer 20210323-463345.
- Antea Group (augustus 2021). Luchtkwaliteit herontwikkeling Lomanlaan 103-105. Revisie 01.
- Antea Group (december 2020). Externe veiligheid, Mitros Utrecht Lomanlaan advieswerkzaamheden. Memonummer 20201223-463345.
- Antea Group (augustus 2021). Verkeersonderzoek Mitros Lomanlaan. Memonummer 02.
- Antea Group (december 2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lomanlaan 103-105 te Utrecht. Revisie 00.
- Antea Group (februari 2021). Watertoets Lomanlaan 103-105 te Utrecht.
- Beobom (december 2020). Vooronderzoek conventionele explosieven Lomanlaan 103-105. Kenmerk: BB20-091-VO-01 (concept).
- LOO PLAN (december 2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Utrecht, Lomanlaan. Kenmerk: 2019-100813-1424.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 13 11 49 14
E. [redacted]@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.