

Notitie

betreft: Woningbouw Van Heukelomlaan en Berlagestraat te Utrecht - mededeling mer-beoordeling
datum: 9 december 2025
referentie: EBa/ASI/CJ/O 16805-11-NO-006

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Van Heukelomlaan en de Berlagestraat te Utrecht nieuwbouw te realiseren. Voorafgaand aan deze ontwikkeling zal de bestaande bebouwing op deze locatie worden gesloopt. De ambitie bestaat om op deze locatie circa 190 duurzame appartementen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van gemeente Utrecht. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen. Voor activiteiten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, is het verplicht een procedure voor de milieueffectrapportage (mer-procedure) te doorlopen en een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Voor de beoogde ontwikkeling bestaat deze directe verplichting, vanwege de aard, omvang en locatie, niet. Wel dient er voor de beoogde ontwikkeling een mer-beoordeling opgesteld te worden waarmee de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. In dit kader is de voorliggende mededeling (ook wel aanmeldingsnotitie genoemd) opgesteld.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport komen achtereenvolgens aan de orde:

- De mer-(beoordelings)plicht en de inhoudelijke en procedurele vereisten (hoofdstuk 2);
- motivatie, kenmerken en plaats van de activiteiten (hoofdstuk 3);
- thematische omschrijving van de potentiële effecten, hier wordt ingegaan op de frequentie, duur etc. van het potentiële effect (hoofdstuk 4);
- conclusie (hoofdstuk 5).

2 De mer-beoordeling

2.1 Waarom een mer-beoordeling?

Op grond van de Omgevingswet is het voor projecten die mogelijk grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een procedure voor de milieueffectrapportage (mer-procedure) te doorlopen. De mer-procedure is bedoeld om ten aanzien van bepaalde plannen en besluiten de milieubelangen expliciet mee te wegen bij besluitvorming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "mer-plichtige projecten en besluiten" waarvoor een

milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "mer-beoordelingsplichtige projecten en besluiten" waarbij in de vorm van een mer-beoordeling moet worden afgewogen of aanzienlijke milieueffecten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien deze niet kunnen worden uitgesloten dan dient alsnog een MER opgesteld te worden.

In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke plannen en projecten het doorlopen van een mer(beoordelings)-procedure verplicht is. De mer-beoordeling is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die genoemd worden in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor elke aanvraag waarbij een mer-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een mededeling, ook wel aanmeldingsnotitie genoemd, opgesteld worden. De beoogde ontwikkeling valt in bijlage V van het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in de Omgevingsregeling onder J11. "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Dit betekent dat er een directe mer-(beoordelings)plicht geldt. Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is deze mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld.

2.2 Doel van de mer-beoordeling

Doel van de mer-beoordeling is het in beeld brengen van de milieueffecten die kunnen optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt hoe het milieubelang volwaardig is meegewogen in de besluitvorming. Daarnaast biedt de mer-beoordeling de mogelijkheid om de omgeving te informeren over de afwegingen die zijn gemaakt in het proces van totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.

2.3 Inhoud van de mededeling

In het Omgevingsbesluit is opgenomen welke informatie een mededeling moet omvatten. Dit sluit aan op de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 2014/52/EU 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De mededeling kent in ieder geval een beschrijving van:

- de fysieke kenmerken van het project; omvang, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder
- de locatie van het project (kwetsbaarheid van het omliggende milieu);
- de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang met de kenmerken en plaats van het project: het bereik/ grootte van het effect.

Bij de mededeling kan een beschrijving worden verstrekt van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.

3 Motivatie en kenmerken

3.1 Motivatie en kenmerk initiatief

Het voornemen bestaat om een aantal percelen aan de Van Heukelomlaan, Berlagestraat en Burgemeester Norbruislaan te Utrecht te herontwikkelen. Het plangebied is gelegen in de woonwijk Prins Bernhardplein in Utrecht. Thans zijn op deze locatie verouderde portiekwoningen, een bedrijfsruimte en garageboxen gesitueerd. De huidige bebouwing zal worden gesloopt, waarna hier nieuwbouw zal worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling behelst de bouw van circa 190 woningen. Op 15 februari 2022 is het intentiedocument voor de beoogde ontwikkeling door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrecht vastgesteld. Alsmede is de bouwenvelop voor de beoogde ontwikkeling op 26 april 2024 vastgesteld.

3.2 Ligging plangebied

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



In de omgeving is een aantal, in het kader van natuur en ecologie, relevante gebieden aanwezig, namelijk Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (afstand circa 3 km).

3.3 Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Chw bestemmingsplan Zuilen vastgesteld op 18 januari 2024. Op deze locatie is de enkelbestemming 'Wonen' gelegen. De beoogde en reeds aanwezige activiteiten vallen binnen de beschreven bestemming van de gronden. Hiermee wordt voldaan aan het vigerende omgevingsplan op deze locatie.

4 Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Geluid

De beoogde ontwikkeling kent een verkeersaantrekkende werking, welke mogelijk een effect heeft op het geluid in de omgeving. De totale toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt maximaal 398 mvt/etmaal¹. Autoparkeren vindt aan de achterzijde van de bouwblokken aan de Van Heukelomlaan plaats. Het verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal naar verwachting naar en van het plangebied rijden via de Burgemeester Norbruislaan of Amsterdamsestraatweg. Dit betreffen relatief drukke wegen, waarbij een dergelijke toename verwaarloosbaar zal zijn op het geluid in de omgeving. De toename in geluid kan daarbij worden bepaald door de volgende berekening: Toename in dB = $10 \text{ Log } ((\text{intensiteit } 2033^2 + \text{verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling})/\text{intensiteit } 2033)$.

Op basis van de verkeersintensiteiten in 2033³, in combinatie met een verkeerstoename van maximaal 398 motorvoertuigen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, volgt hieruit een toename van de geluidbelasting van maximaal 0,2 dB. Een dergelijke toename in de geluidbelasting is niet hoorbaar, en kan daarmee als verwaarloosbaar worden aangemerkt. Opgemerkt wordt dat hierbij geen rekening is gehouden met het feit dat het verkeer wordt verdeeld over de omliggende wegen. Voor de Amsterdamsestraatweg en Burgemeester Norbruislaan is uitgegaan van een maximale toename van 398 motorvoertuigbewegingen per weg. Er is hiermee geen sprake van aanzienlijke milieueffecten wat het geluid als gevolg van wegverkeer betreft.

Mogelijk neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling wel het aantal bewoners dat aan hoge(re) geluidniveaus wordt blootgesteld toe. Door RS Akoestiek is derhalve akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat de standaardwaarde voor het geluid als gevolg van gemeentewegen, het hoofdspoor en het industrieterrein Lage Weide ter plaatse van de beoogde woningen wordt overschreden. Het geluid van

¹ Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgegaan wordt van een locatie in de rest van de bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied. Zie ook de paragraaf 'verkeer en parkeren'.

² In het akoestische onderzoek is het jaar 2033 als toetsingsjaar aangehouden.

³ Over de Amsterdamsestraatweg en Burgemeester Norbruislaan is in 2033 naar verwachting sprake van respectievelijk 9.370 en 13.478 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

⁴ 'Nieuwbouwappartementen van Heukelomlaan te Utrecht Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï' (RO01.2356a) van RS Akoestiek d.d. 6 maart 2024.

gemeentewegen, het hoofdspoor en het industrieterrein bedraagt maximaal respectievelijk 64 L_{den} , 61 L_{den} en 52 L_{den} . Voor alle posities wordt wel voldaan aan de grenswaarde.

Het gecumuleerde geluid vanwege gemeentewegen, hoofdspoorwegen en industrieterrein bedraagt ten hoogste 64 dB. In de onderhavige situatie is het gecumuleerd geluid niet hoger dan de geluidbelasting afzonderlijk per geluidbron.

De geluidwerende voorzieningen in de gevels van de appartementen dienen op basis van het gezamenlijk geluid te worden uitgevoerd. Het gezamenlijk geluid bedraagt daarbij eveneens ten hoogste 64 dB.

De onderhavige nieuwbouw voldoet aan het beleid van de gemeente. De voorwaarden hiervan zijn reeds besproken en goedgekeurd door de gemeente. Uit de rekenresultaten van het akoestische onderzoek blijkt overigens wel dat het geluid van de gemeentewegen op de voorgevel van één blok met slechts 1 dB de ambitiewaarde van 63 dB van de gemeente overschrijdt. Deze overschrijding vindt echter op de uitkragende deel van de woonkamer. Op de overige deel van de voorgevel wordt deze waarde niet overschreden. Hiermee wordt dit aanvaardbaar geacht. De Utrechtse-grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Bovendien zullen de woningen voldoen aan de eisen uit het Bkl, waarmee een akoestisch aanvaardbaar binnenklimaat wordt geborgd. In het kader van geluid is er derhalve geen sprake van een aanzienlijk milieueffect.

4.2 Geur

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met een relevantie geuremissie. Wel bevindt het plangebied zich binnen de cumulatieve geurcontour van het industrieterrein Lage Weide. In het bestemmingsplan Lage Weide heeft de gemeente Utrecht beleid vastgesteld voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege bedrijven op Lage Weide. Dit beleid is vastgelegd in de "Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide". De geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk is vastgelegd in een cumulatieve geurcontour. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen deze contour. Derhalve is de geursituatie ter plaatse van het plangebied nader onderzocht⁵. Hieruit volgt dat de bedrijvigheid in en om het plangebied niet tot onevenredige hinder zal leiden en dat omgekeerd de milieugevoelige functies geen belemmering zullen zijn voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van verdere geurbronnen die mogelijk een negatief effect hebben op de gezondheid van bewoners en bezoekers. In het kader van geur is er derhalve geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

4.3 Luchtkwaliteit

Door de realisatie van de beoogde woningen is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, met een effect op de luchtkwaliteit tot gevolg. Er is derhalve een luchtkwaliteit onderzoek⁶ uitgevoerd. De totale toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling, ten opzichte van de voormalige situatie, bedraagt circa 398 mvt/etmaal. Op basis van de NIBM-tool (zie onderstaande tabel) kan gesteld

⁵ 'Geuraspecten woningbouw herontwikkeling Van Heukelomlaan Utrecht' (142862) van Witteveen + Bos d.d. 9 december 2024.

⁶ 'Woningbouw Van Heukelomlaan te Utrecht Luchtkwaliteit' (O16805-3-NO-003) van Peutz d.d. 30 april 2024.

worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, en aldus geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

t 1 Uitsnede NIBM-tool

Worstcaseberekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		398
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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		

Daarnaast zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied is in 2022 maximaal sprake van een concentratie van 22,1 µg/m³ voor NO₂, 18,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. In 2030 wordt een concentratie van 17,1 µg/m³ voor NO₂, 15,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 7,9 µg/m³ voor PM_{2,5} geprognoseerd. Hiermee wordt ruimschoots aan de van toepassing zijnde grenswaarden voldaan, en kan ook worden aangenomen dat dit aanvaardbaar is wat luchtkwaliteit betreft.

In de beleidsnota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027' wordt aangegeven dat Utrecht streeft naar het behalen van WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). In 2030 zal niet voldaan worden aan de WHO-advieswaarden uit 2021. Naar verwachting zal de luchtkwaliteit in de toekomst verder verbeteren, en wordt mogelijk op enig moment wel voldaan aan de huidige advieswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt echter niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, en zal niet tot een verdere overschrijding van deze advieswaarden leiden. In het kader van luchtkwaliteit is er derhalve geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

4.4 Bodem

Het toekomstige gebruik van de gronden heeft geen negatieve effecten voor de bodemkwaliteit tot gevolg. Zorg wordt gedragen dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik. Hiermee gaat het aspect bodem in ieder geval geen aanzienlijke milieueffecten opleveren.

4.5 Archeologie

Uit het omgevingsplan volgt dat de gronden ter plaatse van het plangebied mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De regels uit het omgevingsplan worden in acht genomen, waarmee een onevenredige aantasting van mogelijke archeologische waarden wordt voorkomen. De beoogde ontwikkeling heeft hiermee dan ook geen aanzienlijke milieueffecten voor het aspect archeologie tot gevolg.

4.6 Water

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. De impact van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem is hiertoe nader beoordeeld⁷. Het plangebied betreft een terrein waarbij geen sprake is van grote wateroppervlakten. Ook bevinden er zich geen watergangen in of in de omgeving van het plangebied.

Verharding leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlakte-watersysteem. De versnelde afvoer kan problemen geven in het peilgebied of het benedenstroomse peilgebied en door peilstijgingen kan wateroverlast ontstaan. Bij aanleg van verhard oppervlak, waarvan versnelde afvoer en lozing naar oppervlaktewater plaatsvindt, moet daarom worden gecompenseerd.

In de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) 2024 is bepaald dat bij plannen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt in stedelijk gebied, deze toename gecompenseerd dient te worden. Aangezien in dit plan het verhard oppervlak met 960 m² toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie is er compensatie van water noodzakelijk. Bij een toename van verhard oppervlak bij een herstructurering is het advies van het waterschap dat minimaal 45 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met extra oppervlaktewater (richtlijn minimaal 15% van het totale verharde oppervlak). De compensatie dient te voldoen aan de uitvoeringsregels behorende bij de Keur van het HDSR en is vergunningplichtig.

Volgens het advies van HDSR is 350,55 m³ waterberging benodigd. In totaal wordt er 361 m³ waterberging gerealiseerd. Dit is onderverdeeld in groenperken 80 m³, in de parkeervakken in de Lelimanstraat 21 m³, in retentie regentuinen 102 m³ en in retentie wadi's 158 m³. Dit is meer dan de vereiste 350,55 m³ die het hoogheemraadschap stelt.

De beoogde ontwikkeling heeft verder in zijn geheel een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beoogde ontwikkeling wordt – net zoals de huidige bebouwing – op adequate wijze aangesloten op het rioleringsstelsel.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling met betrekking tot het functioneren van het watersysteem geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

⁷ Woningbouw Van Heukelomlaan te Utrecht - Water' (O 16805-5-NO-002) van Peutz d.d. 4 mei 2023.

4.7 Omgevingsveiligheid

Het voornemen omvat de realisatie van kwetsbare gebouwen, zoals gedefinieerd in wet- en regelgeving op het gebied van omgevingsveiligheid. Er is geen sprake van het ontplooiën van een nieuwe risicovolle milieubelastende activiteit. Er zijn ten gevolge van de beoogde ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot omgevingsveiligheid.

Wel is in de nabije omgeving van het plangebied het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoortraject 'Amsterdam-Utrecht' en de snelweg A2 relevant. De beoogde ontwikkeling bevindt zich namelijk binnen het explosieaandachtsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal en ook binnen het gifwolkaandachtsgebied van bovengenoemde transportroutes. Voor de realisatie van kwetsbare gebouwen binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied geldt conform het Bkl dat rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico. Ook dient een explosievoorschriftengebied te worden aangewezen, waarbij aanvullende bouweisen voor nieuwe bouwwerken van toepassing zijn. Hier kan echter gemotiveerd en beleidsmatig van worden afgezien. Volgens het gemeentelijk beleid wordt voor vaarwegen geen brand- en/of explosievoorschriftengebieden aangewezen. Ook is volgens het gemeentelijk beleid integrale afweging van de risico's en effecten in voorliggende situatie niet nodig.

Uit onderzoek⁸ blijkt verder dat voor het explosieaandachtsgebied voldoende kan worden gemotiveerd dat in voorliggende situatie het groepsrisico klein is en deze als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet significant toeneemt.

Met betrekking tot een incident met een gifwolk, is het risico beperkt dat veel personen komen te overlijden. Door voldoende installatietechnische maatregelen (zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare- en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties) te treffen, zijn personen binnen de gebouwen goed te beschermen. Hier zal in het verdere ontwerp rekening mee worden gehouden. Verder dienen de toekomstige bewoners op de hoogte gebracht te worden inzake hun handelingsperspectief door middel van risicocommunicatie.

Voor wat de omgevingsveiligheid betreft kan de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden gezien.

Er is daarmee geen sprake van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van risicovolle activiteiten in het kader van de omgevingsveiligheid.

⁸ 'Woningbouw Van Heukelomlaan te Utrecht - Beschouwing externe veiligheidsrisico's' (O 16805-10-NO-002) van Peutz d.d. 2 september 2025

4.8 Natuur

4.8.1 Stikstofdepositie

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verandering plaats van de emissie van stikstofhoudende verbindingen als gevolg van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied. Tevens zal sprake zijn van bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de emissie van stikstof. Het meest nabijgelegen voor stikstofgevoelige natuurgebied betreft 'Oostelijke Vechtplassen'.

Er is een onderzoek⁹ uitgevoerd waarmee de stikstofdepositie ten gevolge van de zowel de aanleg- als gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk is gemaakt.

Uit onderzoek volgt dat de gebruiksfase¹⁰ een stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jr tot gevolg heeft, waardoor significante negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden. Er is derhalve voor de gebruiksfase geen sprake van een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

De stikstofdepositie als gevolg van de sloop-/aanlegfase is op basis van een opgaaf van de aannemer beschouwd. In het kader van de planologische procedure dient aangetoond te worden dat sprake is van een uitvoerbaar plan. De sloop-/aanlegfase neemt 2 jaar in beslag. Gedurende het eerste sloop-/aanlegjaar wordt een stikstofdepositie van maximaal 0,04 mol N/ha/jr op Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en 0,01 mol N/ha/jr op Natura 2000-gebied Naardermeer berekend. Gedurende het tweede aanlegjaar wordt een stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol N/ha/jr op enkel de Oostelijke Vechtplassen berekend. Door middel van de toepassing van meer nieuw/elektrisch materieel, het reduceren van de inzet van materieel en/of het aanpassen van de sloop-/bouwplanning kan de emissie gereduceerd worden. De bouwfase dient minimaal 2 keer zo lang te duren of circa 80% van het materieel dient elektrisch aangedreven te worden om geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te berekenen. Vooralsnog is onbekend of bovenstaande maatregelen haalbaar zijn, waardoor een voortoets is opgesteld om significante negatieve effecten ten gevolge van de tijdelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Uit de voortoets¹¹ blijkt dat de tijdelijke en beperkte stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en het Naardermeer geen significante negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied tot gevolg heeft. Er is derhalve geen sprake van een Natura2000-activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Resumerend gesteld vormt stikstofdepositie in het kader van de Omgevingswet geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

⁹ 'Woningbouwontwikkeling Heukelomlaan te Utrecht - Onderzoek naar stikstofemissie en -depositie op Natura 2000-gebieden' (O 17337-2-RA-001) van Peutz d.d. 30 oktober 2025.

¹⁰ In een stikstofonderzoek dient uit te worden gegaan van jaargemiddelde voertuigaantallen. Derhalve is (in tegenstelling tot de andere onderzoeken (geluid, luchtkwaliteit e.d.)) in het stikstofonderzoek voor de gebruiksfase uitgegaan van gemiddelde CROW-kencijfers.

¹¹ 'Woningbouwontwikkeling Heukelomlaan te Utrecht - Voortoets' (O 17337-3-RA-002) van Peutz d.d. 12 november 2025.

4.8.2 Flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen mogelijk tot verstoring van lokale flora en fauna leiden. In voorliggende situatie is sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarbij ook in de huidige situatie al sprake is van bebouwing ter plaatse van het plangebied. Hiermee is het plangebied naar verwachting van beperkte waarde voor lokale flora en fauna. Wel kan de huidige bebouwing mogelijk een betekenis hebben voor flora en fauna. De aanwezige flora en fauna is nader onderzocht¹². Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw aangetroffen. Ten behoeve van deze soorten dienen alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden en een vergunning voor een flora en fauna activiteit aangevraagd te worden. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het foerageergebied van de egel. Tevens zijn merels waargenomen en kunnen andere beschermde broedvogels in de omgeving voorkomen. Echter zijn deze soorten niet jaarrond beschermd, wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de vogels en de kraamtijd en winterslaap van de egel.

Per 1 september 2024 is de provinciale vrijstelling opgeheven voor enkele diersoorten. Derhalve is een oplegnotitie¹³ opgesteld om de aanwezigheid van deze soorten te beschouwen. Uit de oplegnotitie blijkt dat de haas, het konijn, de hermelijn en de bunzing geen geschikt biotoop hebben in de directe omgeving van de ontwikkeling. De wezel is in 2023 waargenomen op 300 meter afstand van het plangebied. Hoewel enkele tuinen met achterstallig onderhoud een geschikt biotoop zijn voor de wezel, zal door de hoge predatiedruk (van de huiskat) en het feit dat de soort de stad mijdt, maakt het plangebied ongeschikt voor de wezel.

Concluderend kunnen negatieve effecten voor de flora en fauna uitgesloten worden.

4.9 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling zal – mede vanwege diens aard en schaal - slechts leiden tot een beperkte toename van de hoeveelheid verkeer. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het plangebied is gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgegaan is van een locatie in de 'rest van de bebouwde kom' in een 'zeer sterk stedelijk gebied'.

Voor huurappartementen in het midden/goedkope segment (inclusief sociale huur) geldt een kencijfer van minimaal 2,8 en maximaal 3,6 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van 190 huurappartementen resulteert dit in maximaal 684 motorvoertuigen per etmaal. Opgemerkt wordt dat de huidige invulling van het plangebied tevens een verkeersaantrekkende werking kent. Deze kan in mindering worden gebracht. Thans is sprake van 102 woningen en een atelier. Ingeval vanuit een worst case benadering uitgegaan wordt van het minimale kencijfer voor huurappartementen resulteert dit voor de voormalige situatie in 286 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de toekomstige situatie is hiermee sprake van een toename van maximaal 398 motorvoertuigen per etmaal.

¹² 'Nader onderzoek Wet natuurbescherming Van Heukelomlaan e.o. in Utrecht' (2023-101438-9934) van Loo Plan d.d. 8 december 2023.

¹³ 'Oplegnotitie Natuurwetgeving Van Heukelomstraat' (2025-101803-16063) van Loo Plan d.d. 4 juni 2025.

Autoparkeren vindt aan de achterzijde van de bouwblokken aan de Van Heukelomlaan plaats. Hierbij zal zorggedragen worden voor een passende hoeveelheid parkeerplaatsen. Het verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal naar verwachting naar en van het plangebied rijden via de Burgemeester Norbruislaan of Amsterdamsestraatweg. Dit betreffen relatief drukke wegen met een verkeersgeneratie van respectievelijk 10.578 en 7.592 voertuigbewegingen per etmaal (conform het CIMLK jaar 2023). Uitgaande dat het verkeer zich evenredig over deze wegen verspreid, bedraagt de toename slechts 1,4% en 1,9% ten opzichte van het huidige aanwezige verkeer. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden dan ook naar alle verwachting geen aanzienlijke milieueffecten ten aanzien van de verkeerssituatie verwacht.

4.10 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en het natuurlijke milieu

Van gebruik van natuurlijke hulpbronnen kan sprake zijn als een ontwikkeling gevolgen heeft voor op, of in de nabijheid van, de locatie aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Denk bijvoorbeeld aan de onttrekking van grondwater of het delven van grondstoffen zoals zand of klei. Ook het kappen van bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen valt hieronder. Dit criterium is vooral van belang bij industriële activiteiten. De beoogde ontwikkeling maakt geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. De relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen ondervinden geen effect van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het opnamevermogen van het milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang wordt opgemerkt dat uit de onderzoeken blijkt dat deze geen negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen activiteiten.

4.11 Productie van afvalstoffen

Zowel tijdens de sloop van de bestaande bebouwing als gedurende de bouwfase zal er aanzienlijke hoeveelheid bouw- en slooafval vrijkomen. Hierbij gaat het onder meer om beton, hout, metaal en isolatiemateriaal. Het afvalbeheer in deze fasen zal worden ingericht volgens de geldende regelgeving, waarbij ook aandacht wordt gegeven aan hergebruik en scheiding van materialen om zo de milieubelasting te beperken. In de gebruiksfase van het nieuwe wooncomplex zal sprake zijn van huishoudelijk afval, waarvan de hoeveelheid wordt beïnvloed door het aantal woningen en het verwachte aantal bewoners. Er wordt ingezet op afvalscheiding aan de bron en het faciliteren van gescheiden inzameling via ondergrondse containers of andere duurzame systemen. Daarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambities voor circulaire afvalverwerking en reductie van restafval. Er is daarom in het kader van de mer-beoordeling geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

4.12 Verontreiniging en hinder

Bij de ontwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Van Heukelomlaan en Berlagestraat te Utrecht dient ook rekening gehouden te worden met mogelijke verontreiniging en hinder, zowel tijdens de sloop- en bouwfase als in de gebruiksfase. In de uitvoeringsfase kunnen emissies van stof, geluid en uitlaatgassen optreden, veroorzaakt door machines, transportbewegingen en sloopwerkzaamheden. Dit kan tijdelijke hinder opleveren voor de omgeving, met name voor omwonenden en nabijgelegen functies. Ter beperking hiervan zullen mitigerende maatregelen worden genomen. Zo mag de sloper zwaar overlast gevende activiteiten niet op ongunstige tijden uitvoeren en wordt gespreid ter voorkoming van stofemissie. Ook bodemverontreiniging kan aan de orde zijn, met name bij de sloop van oudere bebouwing. Eerder is echter al gesteld dat het toekomstige gebruik van de gronden geen aanzienlijke milieueffecten voor de bodemkwaliteit tot gevolg heeft. Zorg wordt gedragen dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik.

In de gebruiksfase wordt de hinder beperkt geacht; de appartementen worden duurzaam en energie-efficiënt ontwikkeld, wat bijdraagt aan een gezonde en milieuvriendelijke leefomgeving. Er is daarom met betrekking tot verontreiniging en hinder in het kader van de mer-beoordeling geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

4.13 Risico van zware ongevallen en/of rampen

Voor het project aan de Van Heukelomlaan en de Berlagestraat te Utrecht dient ook het risico op zware ongevallen en/of rampen in overweging te worden genomen, waaronder die welke samenhangen met klimaatverandering. Gezien de aard van het project – woningbouw zonder risicovolle industriële activiteiten – is het risico op zware ongevallen als gevolg van het gebruik, de opslag of het transport van gevaarlijke stoffen minimaal. In paragraaf 4.7 is reeds gesteld dat in het kader van de omgevingsveiligheid er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.

Wel dient in het licht van klimaatverandering rekening gehouden te worden met toenemende risico's op overstromingen, hittestress en extreme neerslag. Deze risico's kunnen invloed hebben op de veiligheid en leefbaarheid van het plangebied. Bij de planvorming wordt hierop geanticipeerd door klimaatadaptieve maatregelen te integreren, zoals waterberging, hittebestendige materialen en een robuust ontwerp van de openbare ruimte om de impact van klimaatgerelateerde rampen te beperken.

Het plangebied is gelegen in een stedelijke locatie en is in de huidige situatie grotendeels verhard. Met de inrichting van de buitenruimten wordt het aandeel groen circa 56%. Er worden onder andere wadi's, verdiepte voortuinen en halfverharding aangelegd. Als aanvullende maatregel wordt ook een IT-riool en aquaflow aangelegd onder de parkeerstraat. Daarmee wordt gecompenseerd voor de toename van de verharding volgens de eisen die de gemeente en het waterschap stellen.

Eerder is al aangegeven dat in totaal er 361 m³ waterberging wordt gerealiseerd. Dit is onderverdeeld in groenperken 80 m³, in de parkeervakken in de Lelimanstraat 21 m³, in retentie regentuinen 102 m³ en in retentie wadi's 158 m³. Dit is meer dan de vereiste 350,55

m³ die het hoogheemraadschap stelt om de toename van het verharde oppervlak te compenseren. Ook is dit meer dan de 117 m³ waterberging die gemeente als streefwaarde stelt waarbij minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden dient te worden. Er is verder geen sprake van de aanleg van groene daken.

Bij hevige regen mag het regenwater overlopen/ afvoeren naar het openbaar gebied. Dit verkleint ook de kans op wateroverlast op het eigen terrein als gevolg extreme neerslag.

Verder is het plangebied gelegen binnen een locatie die aangemerkt wordt als 'overstroombaar gebied' in de Omgevingsverordening provincie Utrecht. De locatie is daarnaast binnendijks gelegen. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 190 appartementen binnen vier verschillende blokken.

Ter plaatse van het plangebied geldt een middelgrote kans op een plaatsgebonden overstroming met een diepte tussen de 20 en 50 cm. Er is geen kans op een overstroming met een diepte meer van 50 cm¹⁴. Gezien de beperkte diepte worden geen specifieke mitigerende maatregelen genomen om de gevolgen te beperken.

Met betrekking tot hittestress heeft de gemeente Utrecht in februari 2022 de Visie Klimaatadaptatie Utrecht vastgesteld. Daarbij zijn de kwetsbare situaties die prioriteit hebben op kaart gezet. Dit is gedaan op basis van de uitgevoerde stresstesten. Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met een kwetsbare situatie voor hittestress. Daarnaast betreft het aandeel groen van het plangebied 56% en is er aandacht voor de groene inrichting van de buitenruimten.

Samengevat kan gesteld worden dat in het licht van klimaatverandering de risico's op overstromingen, hittestress en extreme neerslag beperkt zijn en om die reden er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

4.14 Gezondheid

Binnen het onderwerp gezondheid worden alle aspecten verstaan die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied en de omgeving bepaalt en/of bevordert. Dit gaat ook over de mogelijkheden voor bewoners en omwonenden om gebruik te kunnen maken van het gebied voor recreatie en sport. In rapport¹⁵ zijn alle aspecten rondom het onderwerp gezondheid omschreven. Naast de aspecten die in de voorliggende paragrafen reeds besproken zijn, komen ook de onderwerpen groen, levensstijl en klimaat en duurzaamheid aan de orde.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt zorggedragen dat een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, waarbij sprake is van een aanvaardbare situatie wat geluid, geur en luchtkwaliteit (zie tevens voorliggende paragrafen) betreft. Daarnaast zal een groene inrichting van het plangebied worden nagestreefd. Dit is van belang voor de kwaliteit van de woningen, maar ook voor de leefbaarheid van het gebied. Er wordt hiermee

¹⁴ Volgens Klimaat-effectatlas.nl.

¹⁵ 'Woningbouw Van Heukelomlaan te Utrecht - Gezondheid' (O 16805-9-NO-003) van Peutz d.d. 18 februari 2025.

een gebied gecreëerd dat uitnodigt om te ontmoeten, spelen en sporten. Er zal sprake zijn van een gezonde fysieke leefomgeving.

4.15 Bestaand en goedgekeurd landgebruik

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een wijziging in het landgebruik van de locatie. In de huidige situatie is de locatie reeds ingericht voor woningbouw. De ontwikkeling leidt niet tot een wijziging hiervan.

4.16 Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)

In voorliggende situatie zullen potentiële effecten lokaal optreden, in of direct grenzend aan het plangebied. Hinder voor omwonende of nabijgelegen bedrijven wordt niet verwacht. Landgrensoverschrijdende effecten zijn niet aan de orde.

4.17 Mogelijke effecten door cumulatie

Het kan bij projecten zo zijn dat er effecten optreden die op zich geen belemmering vormen, maar die in combinatie met effecten van andere, nabijgelegen projecten toch significant kunnen zijn. Daarom moet ook worden beschouwd of er mogelijke significante effecten zijn in cumulatie met andere projecten.

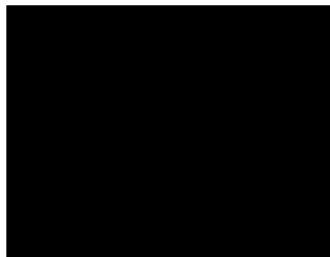
In de voorgaande paragrafen is reeds omschreven dat er naar de omgeving en de natuur geen relevante effecten zullen optreden. Er kunnen dan ook geen mogelijke significante effecten bij cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten optreden.

5 Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie zijn de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling nader inzichtelijk gemaakt. Voor de beoordelingscriteria is aangesloten bij Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Ten behoeve van de flora en fauna dienen verblijfsplaatsen voor de vleermuizen gerealiseerd te worden. Tevens dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de aanwezige vogelsoorten en de kraam- en wintertijd van de egel. Concluderend kan gesteld worden dat voor de beschouwde aspecten is de impact beperkt van aard, en is er geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. Het opstellen van een MER biedt derhalve geen meerwaarde.

Deze notitie bevat 14 pagina's.



De inhoud van dit document mag niet worden gewijzigd. Het document mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Peutz niet in delen worden verspreid. Peutz aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit of samenhangt met het wijzigen van de inhoud van dit document.