

Aan: Gemeente Utrecht
Van: PartnersRO
Datum: 6 november 2025
Project: Wolvenplein, Utrecht
Betreft: Aanmeldnotitie Mer-beoordeling

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

1 Inleiding

1.1 Beschrijving activiteit

Het initiatief betreft de transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein in Utrecht. Binnen de ontwikkeling worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, short-stay, horeca, wonen, werken en een buurtvoorziening. Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats op twee locaties, waar woningen ontwikkeld worden. Binnen het project worden maximaal 36 woningen gerealiseerd.

Uitgangspunt van het planvoornemen is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. Het totale programma exclusief wonen omvat een bruto vloeroppervlak van maximaal 9.500 m2 BVO. Naast de transformatie van het gevangeniscomplex Wolvenplein wordt een voetgangersbrug gerealiseerd vanaf de voormalige gevangenis naar de parkeergarage de 'Grifthoek'.

1.2 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

Doel van de aanmeldnotitie

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten. Voorliggend plan voorziet in de transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein.

Waarom een mer-beoordeling?

In de mer-regelgeving, afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), wordt onderscheid gemaakt tussen projecten waarvoor een mer-plicht geldt en projecten waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt. Mer-beoordelingsplichtige projecten zijn projecten waarvoor de beslissing of de mer-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet dan bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de mer-procedure wenselijk en noodzakelijk maken.

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is deze aanmeldnotitie opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen.

Procedure mer-beoordeling

De procedure onder het Omgevingsbesluit is als volgt:

- Door de initiatiefnemer wordt een aanmeldnotitie opgesteld
- Het bevoegd gezag neemt binnen zes weken een mer-beoordelingsbesluit:
 - Wanneer geen MER benodigd is, hoeft onder de Ow het besluit niet meer in de staatscourant gepubliceerd te worden
- De initiatiefnemer voegt het mer-beoordelingsbesluit bij het projectbesluit

Inhoud (plan)mer-beoordeling

De initiatiefnemer beschrijft in zijn mededeling aan het bevoegd gezag de milieueffecten van het voornemen. Er zijn een aantal eisen verbonden aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

De beoordelingsnotitie moet een beschrijving bevatten van:

- De fysieke kenmerken van het project
- De locatie van het project
- Kenmerken van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten:
 - De mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:
 - De verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen en
 - Het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit

Waar het bij de criteria 'fysieke kenmerken van het project' en 'locatie van het project' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten, de locatie en de omgeving, gaat het bij de 'kenmerken van mogelijke aanzienlijke milieueffecten' juist om de interactie tussen beiden. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuaspecten weergegeven en de waarschijnlijkheid van de effecten.

De mer-beoordeling maakt gebruik van de direct beschikbare informatie over het plangebied, waaronder de milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd voor de transformatie. Indien deze niet voorhanden zijn, wordt gebruik gemaakt van een kwalitatieve beoordeling.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het project beschreven. In hoofdstuk 3 is de locatie van het project beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van de potentiële effecten. Het vijfde hoofdstuk concludeert of de resultaten van de toetsing aanleiding geven om een mer-procedure te doorlopen en een MER op te stellen.

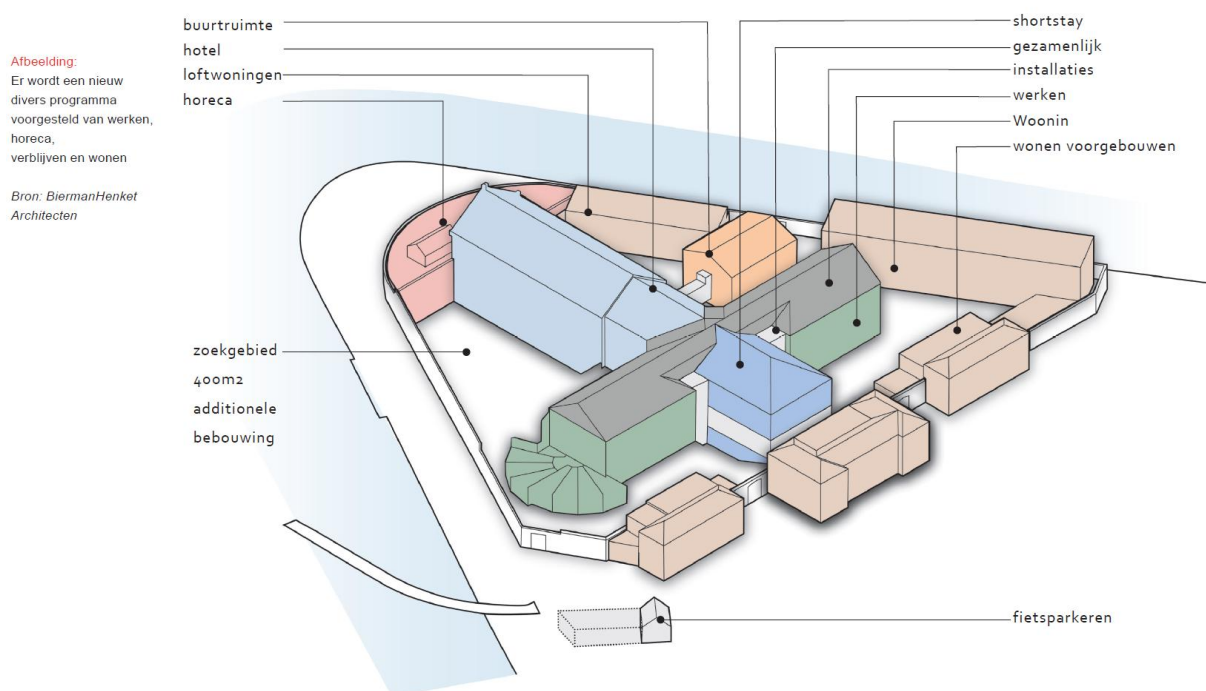
2 Kenmerken van het project

2.1 Beschrijving van het project

Het gevangeniscomplex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27, 3512 CK in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Op dit moment wordt deze voormalige gevangenis gebruikt voor gemengde functies. Het project voornemen voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Twee van de gevangenisvleugels worden werkruimtes en daarnaast zijn er ruimtes voor maatschappelijke functies. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Het totale programma voor deze ontwikkeling mag maximaal 13.050 m² BVO bedragen. De verschillende functies worden in onderstaande afbeelding weergegeven.

Voorliggend project voorziet in de realisatie van vervangende nieuwbouw op twee locaties, waar woningen ontwikkeld worden. De huidige bebouwing zal een andere functie krijgen, waarbij de bestaande gymzaal en bebouwing tussen de voorgebouwen gesloopt gaan worden.

Functie	m2 bvo	Opmerkingen
Hotel	2.750	Max. 50 kamers
Horeca	425	-
Werkruimte	1.700	
Wonen	3.740	Circa 36 woningen
Short stay	630	
Gezamenlijk	1.700	Waaronder ontmoeting, kerk, gangzones, toiletgroepen en 50-150m2 buurtruimte.
Installaties	1.170	
Fietsenstalling	95	
Additionele bebouwing ntb	400	Nog in te vullen. Conform visie, niet in de zuidoosthoek.
TOTAAL	12.605	



2.2 Cumulatie met andere projecten

In de nabijheid van het Wolvenplein zijn de komende jaren naast het project 'Wolvenplein' andere locaties in ontwikkeling; Singelpark Noord, Herinrichting Hooghiemstraplein, Herinrichting Weersingel en de Herinrichting Wolvenstraat – Wittevrouwensingel. Deze plannen worden hieronder kort toegelicht.

Singelpark Noord

De Wolvenplein-ontwikkeling bevindt zich in het geheel in het Singelpark, en is daarom een bijzonder project. Het is een belangrijke bouwsteen in het noordelijke deel van het park, dat in de huidige situatie relatief stenig is, niet publiek beleefbaar is en veel functies kent die niet in een park thuishoren (zoals parkeren). In de omgevingsvisie wordt de ambitie voor het Singelpark als volgt omschreven:

Het bestaande rondje singel wordt door veel bewoners gewaardeerd en gebruikt voor wandelen en hardlopen. De singel met zijn oevers is de belangrijkste parkstructuur van de binnenstad. Het rondje van circa 5,5 kilometer kan groener worden en meer samenhang krijgen, zodat het nog meer betekenis krijgt voor de stad. Net als het Lint in het Máximapark en het Rondje Stadseiland is de singel voor de binnenstad én de aangrenzende wijken een doorgaande en herkenbare groenstructuur met grote recreatieve waarde

Herinrichting Hooghiemstraplein

Het huidige Hooghiemstraplein is grotendeels versteend. Op initiatief van omwonenden vindt er een herinrichting plaats waarbij veel groen wordt toegevoegd. Aan het Hooghiemstraplein ligt ook de voetgangersentree van de parkeergarage de Grifhoek, waar bezoekers en bewoners van het toekomstige Wolvenplein straks parkeren. Ook vormt het heringerichte Hooghiemstraplein straks een groene schakel tussen het Singelpark en het Griftpark.

Herinrichting Weersingel

Op de Weersingel-Oostzijde wordt het nieuwe wegprofiel met rode fietsstroken en een rijbaan/middenberm van klinkers dat al op grote delen van de singel is toegepast voortgezet. Hierdoor wordt fietsen aantrekkelijker en krijgen voetgangers meer ruimte. De auto is er te gast en er komt meer groen. Een belangrijk onderdeel is het toevoegen van een wandelroute aan de zijde van het water, waardoor deze zijde straks een volwaardiger onderdeel van het Singelpark wordt.

Herinrichting Wolvenstraat – Wittevrouwensingel

De riolering van de straat Wolvenplein en Wittevrouwenkade is aan het einde van zijn levensduur en moet vervangen worden. De uitvoering van deze werkzaamheden wordt afgestemd op de planning van de herontwikkeling van de voormalige gevangenis. Dit kan aanleiding en kans zijn voor een herinrichting van de Wolvenstraat, de straat Wolvenplein en Wittevrouwenkade. Door de vervanging van de riolering en de aanleg van een gescheiden hemelwaterriool kan potentiële wateroverlast in deze straten voorkomen worden en kan door de herinrichting een belangrijke groene verbinding aan de binnenzijde van de Singel gerealiseerd worden, als onderdeel van het toekomstige Singelpark Noord.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied worden de hierboven genoemde ontwikkelingen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen betreffen verschillende herinrichtingen van openbaar gebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten in combinatie met het planvoornemen Wolvenplein. Het Wolvenplein kan worden gerealiseerd zonder de herinrichting plannen. De voorgenomen transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein zorgt niet voor een vergroting van de milieu effecten.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

2.4 Productie van afvalstoffen

Er is geen aanleiding om te verwachten dat tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna productie van stoffen plaatsvindt die leidt tot gevaarlijke, milieubelastende afvalstoffen of tot nadelige effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere

procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een mer-procedure.

2.5 Risico's zware ongevallen of rampen

De beoogde herontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. De risico's met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn onderzocht en worden onder de paragraaf externe veiligheid (omgevingsveiligheid) nader toegelicht.

2.6 Risico's voor de menselijke gezondheid

De beoogde herontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. De risico's met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn onderzocht en worden onder de paragraaf externe veiligheid (omgevingsveiligheid) nader toegelicht.

3 Plaats van het project

3.1 Project

Het gevangeniscomplex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27, postcode 3512 CK in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Sinds de sluiting van de gevangenis in 2014 kent het complex een tijdelijk gemengd gebruik zoals, bijeenkomsten, evenementen en een werkplek voor ondernemers.

Na dit tijdelijke gebruik is het voorstel 'Levenslang geniet' geïntroduceerd. Dit voorstel voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/ appartementen. In navolging van het Visiedocument wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Twee van de drie gevangenisvleugels worden werkruimtes voor uiteenlopende doelgroepen en daarnaast ruimtes voor maatschappelijke functies. De entree/lobby, het horecadeel, een multifunctionele ruimte in de kerk en de binnenhoven van het complex worden de ontmoetingsplekken voor bewoners, werkenden, hotelgasten en buurtbewoners.

Tussen gevangenismuur en singel komt een rondje buitenom en het voorplein wordt parkachtig ingevuld. Op het voorplein is daarnaast ruimte voor het kort parkeren van fietsen. Een brug over de singel voor voetgangers is mede beoogd om het auto parkeren te laten plaatsvinden in onder andere parkeergarage de Grifthoek. Hiermee worden de smalle straten in de omgeving van Wolvenplein ontlast. Daarnaast voorziet het voorstel in een viertal binnenhoven met verschillende karakters die in meer en mindere mate voor publiek toegankelijk zijn.



Het complex ligt in een gemengd gebied van wonen en werken en wordt aan de noordzijde letterlijk 'omsingeld' door de buitensingels, de oude verdedigingsgracht rond de stad. Het gebied is grotendeels gebaseerd op de historische situatie zoals deze al in de eerste helft van de 19e eeuw aanwezig was. Het terrein heeft een omgeving van circa 1,3 hectare. De bruto vloeroppervlakte (bvo) volgens de NEN 2580 van het huidige complex is circa 11.500 m².

Het gevangeniscomplex is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden als oudste, gaaf bewaard gebleven nog in gebruik zijnde voorbeeld van een cellulaire vleugelgevangenis, alsook vanuit het oogpunt van de geschiedenis van strafftoepassing in de 19de eeuw. Tevens is het van stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging.

Ook de ringmuur met hekwerk is van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege de cultuurhistorische waarde als onderdeel van het gevangeniscomplex Wolvenplein en als zodanig van waarde vanuit het oogpunt van de geschiedenis van de strafftoepassing. Tevens van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundig waarde als markant visueel gegeven aan de singelzijde.

Relevante gebieden

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Utrecht in een gemengd gebied. De binnenstad van Utrecht heeft een hoge bevolkingsdichtheid. Het plangebied is begrensd door de Wittevrouwensingel aan de noord- en oostkant.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden liggen op vrij grote afstand. Het meest dichtbij zijnde Natura 2000-gebied in Nederland ligt op ongeveer 5,1 kilometer afstand en betreft gebied Oostelijke Vechtplassen. Gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op 2 km afstand van het plangebied. In paragraaf 4.9 is beschreven hoe hier rekening mee gehouden wordt.

4 Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten beschreven van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. De behandelde thema's zijn geselecteerd op basis van expert judgement. Het thema trillingen is niet behandeld, omdat dit milieuthema gezien de ligging en aard van het planvoornemen niet relevant is waardoor geen nadelige milieugevolgen worden verwacht.

4.2 Mobiliteit

Verkeer en parkeren

Plansituatie

In de huidige situatie geldt in het plangebied een parkeerregulering conform de A1-normering. Op het voorplein van de voormalige gevangenis is momenteel parkeerruimte voor auto en fiets. De noordoosthoek van de binnenstad kenmerkt zich door smalle straten die niet zijn ingericht voor grote hoeveelheden verkeer.

Lopen

Te voet kan het plangebied bereikt worden via de Wolvenstraat, Wittevrouwenkade, Molenstraat en Ridderschapstraat. De kortste route om buiten de singel te komen is via de Wittevrouwenbrug, op circa 250 meter van de hoofdingang.

Fietsen

Per fiets is het plangebied te bereiken via dezelfde routes als lopend. Een deel van deze straten zijn eenrichtingsverkeer voor de auto, maar de (brom)fiets is hiervoor uitgezonderd. De Wolvenstraat is een fietspad. De fietsen van gebruikers en bezoekers worden op het voorplein gestald, deels in rekken en deels buiten rekken.

OV

De dichtbij zijnde bushalte ligt op 4 minuten lopen aan de Wittevrouwensingel, halte Wittevrouwenbrug. Wat treinvervoer betreft ligt het Wolvenplein gunstig, Utrecht Centraal ligt op 20 minuten loopafstand of 10 minuten fietsenafstand.

Auto

Het Wolvenplein is met de auto bereikbaar via de Ridderschapstraat en de Molenstraat, het verlaten van het plangebied is alleen mogelijk via de Wittevrouwenkade. Het voorplein is momenteel ingericht met 41 autoparkeerplaatsen. Deze zijn in gebruik bij gebruikers van de voormalige gevangenis en een deel van de cipierswoningen.

Goederenvervoer/Logistiek

De huidige bevoorrading gaat over het land met bestelbusjes en bakwagens. De route die auto's nemen via de Molenstraat is hier te krap voor. Daarom is er een uitzondering gemaakt op de eenrichtingsverkeer route via de Wittevrouwenkade. Het vrachtverkeer kan via de Wittevrouwenkade het Wolvenplein bereiken. Op het voorplein is genoeg ruimte om te keren.

Fiets en auto parkeren

Naast de Parkeervisie is de Module Parkeernormen, de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en het addendum bij Nota Parkeernormen fiets en auto van 28 maart 2019 van toepassing voor deze ontwikkeling.

Voor zone A1 mag 0% in de vorm van reguliere autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. In de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 staan een aantal mogelijkheden om af te wijken van de parkeereis. Hier wordt voor de ontwikkeling gebruik van gemaakt.

Welke effecten treden op?

Ontsluiting

De niet-woonfuncties krijgen geen parkeerplaatsen bij de locatie, maar zullen parkeren in de Grifthoekparkeergarage aan de overzijde van de singel. Er is wel een verbinding nodig tussen het Wolvenplein en de Grifthoek. Dit zal een brug worden voor voetgangers. De huidige ontsluitingsstructuur blijft verder ongewijzigd. Er worden daarom geen effecten verwacht voor wat betreft de ontsluiting van de nieuwe functies.

Parkeren

Op basis van de beschreven uitgangspunten in paragraaf 2.1 bestaat er een autoparkeereis van 21 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Het parkeren bestaat voor een deel uit bewoners en bezoekers van de functies op het Wolvenplein. Bewoners en bezoekers kunnen tegen commercieel tarief respectievelijk een parkeerabonnement kopen of tegen uurtarief parkeren in de Griffthoekgarage. Er is een analyse uitgevoerd voor de Griffthoekgarage en de restcapaciteit bedraagt ruim voldoende (57 parkeerplekken) om de parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen te faciliteren. Om de ontwikkellocatie met de Griffthoekgarage te verbinden, wordt binnen de ontwikkeling een oeververbinding in de vorm van een voetgangersbrug gerealiseerd. Met deze verbinding ligt de Griffthoekgarage binnen de acceptabele loopafstanden conform het parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer zal afnemen binnen de singel, omdat het verkeer in de Griffthoekgarage buiten de singel gaat parkeren. Er is een analyse uitgevoerd voor de Griffthoekgarage en de restcapaciteit bedraagt ruim voldoende (57 parkeerplekken) om de parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen te faciliteren. De effecten van verkeer buiten de singel zijn beperkt, omdat deze verkeersstructuur voldoende robuust is om de extra verkeersbewegingen naar de parkeergarage te verwerken.

Brug

Een nieuwe voetgangersbrug verbindt parkeergarage de Griffthoek met de ontwikkellocatie Wolvenplein. Door het toevoegen van deze verbinding kan het parkeren op het voorterrein worden opgeheven en draagt het bij aan het verminderen van autogebruik binnen de singel. Daarnaast zorgt de brug voor een directere verbinding en een kortere looproutes tussen de noord-oosthoek van de stad met onder andere het Griftpark en de binnenstad. Omdat de brug uitsluitend voor voetgangers is bedoeld, zijn er nauwelijks effecten te verwachten van deze brug.

Vervoer over water

De nieuwe aanlegsteiger aan de singel gaat een belangrijke rol spelen in de logistiek van het complex. Afval, linnen van het hotel en bevoorrading van de horeca zal voornamelijk over water plaatsvinden. Er is een directe connectie van de steiger onder de muur door naar het souterrain van het kruisgebouw. Hier bevindt zich een tussenopslag en is er een directe verbinding met de nieuwe goederenlift en de bestaande personenlift. De steiger biedt tevens de mogelijkheid om hotelbezoekers direct van het centraal station over het water per boot naar Wolvenplein te brengen. De effecten van extra vervoer via het water wordt beperkt geacht, omdat het een beperkt aantal bewegingen zijn en deze route over het water al gebruikt wordt.

Conclusie

Er is sprake van een afname van de verkeersgeneratie binnen de singel, omdat het verkeer in de Griffthoekgarage buiten de singel zal parkeren. Het omliggende wegennet nabij de Griffthoekgarage kan het verkeer als gevolg van de ontwikkeling verwerken. Er kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden geen aanzienlijke milieueffecten hebben voor de verkeersafwikkelingen.

4.3 Geluid

Plansituatie

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Sweco op 14 mei 2025. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Biltstraat, Blauwkapelseweg en Kleinesingel..

Welke effecten treden op?

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek van Sweco blijkt dat alleen ten gevolge van de Wittevrouwensingel een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 56 dB op de nieuwe woningen. Hiervoor dient het binnenklimaat te worden gegarandeerd. De huidige parkeervoorziening bij het Wolvenplein komt te vervallen en in de toekomstige situatie wordt in de bestaande parkeergarage 'De Griffthoek' geparkeerd. Vanuit de parkeergarage wordt een looproute aangelegd richting het plan. Het effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de omgeving zal derhalve minder worden ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zullen geen extra geluidseffecten vanuit wegverkeer optreden ten gevolge van het nieuwe plan, omdat het aantal verkeersbewegingen niet toe zal nemen.

Stemgeluid

Uit de notitie beoordeling geluidemissie stemgeluid van 11 november 2022 blijkt dat het geluid afkomstig van de terrassen en de balkons ter plaatse van de omliggende (bestaande) woningen waarneembaar zal zijn, maar afhankelijk van het heersende achtergrondgeluidniveau (als gevolg van wegverkeer) niet direct leiden tot grote overlast. Uitgaande van de worstcase-situatie met een volledige bezetting van 70 tot 115 personen op de terrassen tot 23:00 uur en gelijktijdige bezetting van de balkons zijn de optredende geluidbelastingen lager dan de richtwaarde uit de VNG publicatie. Daarnaast heeft het heersende achtergrondgeluidniveau (als gevolg van wegverkeer) een maskarend effect.

Maatregelen voor een goed woon- en leefklimaat

Voor de te realiseren woningen dient het akoestisch klimaat binnen de woningen (binnenniveau) te worden gegarandeerd. Geluid reducerende maatregelen zijn daarom gewenst. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor geluid optreden.

4.4 Lucht

Plansituatie

De indicator luchtkwaliteit wordt beoordeeld op de beoogde concentratie stikstof (NO₂) en fijnsfot (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de huidige situatie is de luchtkwaliteit niet optimaal. De transformatie van het plangebied kan leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn rijksomgevingswaarden opgenomen. Voor NO₂ mag het jaargemiddelde van de concentratie niet hoger zijn dan 40 µg/m³. De rijksomgevingswaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5} zijn vastgesteld op respectievelijk 40 µg/m³ en 25 µg/m³. De hoogst gemeten concentraties van stikstofdioxide en (zeer) fijnstof zijn als volgt:

1. NO₂: 14-16 microgram/m³ (WHO-advieswaarde: 10 microgram/m³)
2. PM₁₀: 16-18 microgram/m³ (WHO-advieswaarde: 15 microgram/m³)
3. PM_{2,5}: 9-10 microgram/m³ (WHO-advieswaarde: 5 microgram/m³)

De cijfers van Atlas leefomgeving laten zien dat transformatie van het Wolvenplein niet leidt tot een overschrijding van de rijksomgevingswaarden. Wel overschrijden de gemeten concentraties de WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit.

Welke effecten treden op?

Bij luchtkwaliteit kunnen de effecten dusdanig beperkt zijn, dat sprake is van Niet in Betekenende Mate (NIBM). Er is een berekening uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool om te bezien of hier in dit geval sprake van is. Voor de berekeningen wordt in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met de invoergegevens wordt aldus vastgesteld of de bijdrage van een plan aan de lokale luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" is.

De resultaten van de berekening met de NIBM-tool zijn onderstaand weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een maximale toename van het verkeer van 238 extra motorvoertuigen per etmaal naar het Wolvenplein.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	238
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,18
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	

Uit de berekeningen blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit als Niet In Betekenende Mate gekwalificeerd kan worden.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling leidt tot ten hoogste een beperkte toename van luchtverontreinigende stoffen. Op basis van de uitgevoerde luchtbeoordeling is de conclusie dat de toekomstige plansituatie valt onder de noemer 'Niet In Betekende Mate'. De ontwikkeling heeft geen belangrijk nadelige milieugevolgen voor luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor luchtkwaliteit optreden.

4.5 Gezondheid

Plansituatie

Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is en mensen zich prettig voelen. Voor de mensen die hier straks komen wonen en voor de mensen die er nu al in de buurt wonen, is het belangrijk dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag, dat de druk op gezondheid (door hitte, geluid en luchtverontreiniging) laag is en dat zij zich er prettig voelen.

Effecten

De volgende onderdelen uit het plan dragen bij aan een goed woon- en leefklimaat:

Gezond bewegen

Er worden een aantal maatregelen bedacht om gezond bewegen te stimuleren; Verkeer binnen de singel wordt zoveel mogelijk voorkomen door logistiek (grotendeels) via het water te doen en het autoparkeren buiten het plangebied op te lossen. Verder wordt fietsen gestimuleerd door goede stallingsvoorzieningen en voorzieningen op loop- en fietsafstand. Er komt een voetgangersverbinding met de omgeving onder andere het Griftpark. Door de brug en herinrichting van het voorplein ontstaan nieuwe verbindingen voor buurtbewoners en andere groepen. Door de opzet met hoven binnen de muur wordt ontmoeting en beweging gestimuleerd. Ook de mix aan functies (wonen, werken, restaurant, hotel) draagt hieraan bij.

Geluid

Voor een gezonde leefomgeving is het belangrijk dat er goed om gegaan wordt met geluid. De centrale luchtbehandeling installaties ten behoeve van het monument zullen daarom binnen opgesteld worden onder de daken. Alle apparatuur die noodzakelijk buiten moet worden opgesteld zal worden uitgevoerd in Low-noise.

Bij de keuze voor het bouwsysteem van de nieuwbouwwoningen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met het beperken van contactgeluid. Bij de afwerking van de galerij is rekening gehouden met demping van geluid. Er wordt groen en reliëf in de gevelafwerking aangebracht voor geluidsabsorptie en verstrooiing. De hotelkamers die worden voorzien in de bestaande cellen krijgen nieuwe deuren i.v.m. de geluidseisen (aanvullende op de bestaande celdeuren). In de gangzones van de bestaande gevangenis worden aanvullende geluidsabsorberende voorzieningen aangebracht tegen de onderzijde van de galerijen.

Conclusie

Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen die effect hebben op de gezondheid. De groene inrichting van het plangebied en de omgeving draagt bij aan de bevordering van de gezondheid.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor gezondheid optreden.

4.6 Water en klimaatadaptatie

Plansituatie

De ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied betekent, dat het gebied anders wordt ingericht, verharding en waterberging wijzigt en dat bijvoorbeeld de riolering wordt aangepast. Dit kan leiden tot effecten op de hoeveelheid af te voeren water en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het gebied.

De planontwikkeling aan het Wolvenplein leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Daarom is er voor deze ontwikkeling geen weging van het waterbelang nodig van het HDSR (voormalig watertoets). Wel moet er een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld en moet bekeken worden of er een toets moet worden gedaan of de riolering het afvalwater dat vrijkomt kan verwerken:

Het gebied heeft een totaal oppervlak van 1,3 ha. Het complex wordt aan de noordzijde omringd door de buitensingels, de oude vestigingsgracht rond de stad. Het water is in beheer bij HDSR en het water van de Stadsbuitengracht (Singel) is eigendom van de gemeente, inclusief de kademuren van de Wittevrouwensingel.

Effecten en maatregelen

Hemelwater op paden en andere verharding wordt afgevoerd naar het groen, het hemelwater van de gebouwen wordt afgekoppeld via een voorzuivering (wadi) geïnfiltreerd en indien nodig afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het eventueel gebruiken van de voormalige reinwaterkelders op het terrein om water te bufferen moet bij het opstellen van het hemelwater-plan uitgewerkt worden.

De waterkwaliteit verbetert licht door de ontwikkeling. Het talud rondom de muren van het complex krijgen een rijke beplanting met meerdere lagen, hierbij wordt reliëf gecreëerd en wordt er halfverharding toegepast.

Conclusie

De herontwikkeling van het Wolvenplein zorgt op het gebied van water en klimaatadaptatie voor een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Bij herontwikkeling wordt het gebied zo ingericht dat er meer ruimte is voor groen. Hierdoor kan er meer water in de grond infiltreren, wat tot minder wateroverlast en een betere waterkwaliteit zal leiden. In zijn totaliteit heeft de herontwikkeling op het gebied van water en klimaatadaptatie echter een positief milieueffect. Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor water optreden.

4.7 Bodem

Plansituatie

Door de herontwikkeling van het Wolvenplein zijn effecten mogelijk op de bodemopbouw. De bouw van nieuw vastgoed gaat naar alle waarschijnlijkheid gepaard met bodemroerende werkzaamheden.

Het plangebied is met betrekking tot de bovengrond gelegen binnen de bodemkwaliteitszone "Oude binnenstad", van het gebied waarvoor de gemeente Utrecht een "Nota bodembeheer Gemeente Utrecht 2017-2027" heeft opgesteld. Met betrekking tot de ondergrond is het gebied gelegen binnen de bodemkwaliteitszone "Oude binnenstad". Het gebied is met betrekking tot de bovengrond gelegen binnen de ontgravingsklasse "Industrie". Met betrekking tot de ondergrond is het gebied gelegen binnen de ontgravingsklasse "Wonen".

Welke effecten treden op?

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, uitgevoerd op 19 september 2022, blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van de bodemverontreiniging aanwezig is. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigden stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie. Wanneer in het kader van de herontwikkeling van het terrein de fundering van de bebouwing en de verharding gehandhaafd zullen blijven, zal er geen contactmogelijkheid zijn met mogelijk verontreinigde bodem. Gelet op het voorgaande zullen deze mogelijke verontreinigingen geen milieuhygiënische belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op 27 juli 2024, blijkt dat bij toekomstige herontwikkeling licht verontreinigde grond vrij kan komen. Als deze grond niet op de locatie hergebruikt kan worden, is een AP04-keuring nodig volgens het Besluit bodemkwaliteit om de milieukwaliteit en hergebruiksmogelijkheden vast te stellen. Voor locaties met verontreiniging boven de interventiewaarde (MM01, MM12 en MM15) wordt aanvullend onderzoek aanbevolen om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Bij graafwerkzaamheden op deze locaties moeten de regels uit paragraaf 3.2.22 van het Bal gevolgd worden; voor overige locaties gelden de regels uit paragraaf 3.2.21 van het Bal.

Conclusie

Uit de Rapportages milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd in 2022 en het verkennend bodemonderzoek uit 2024 blijkt dat er geen asbest aanwezig is. Uit het onderzoek blijkt dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten van verontreinigende stoffen voorkomen zoals metalen, PAK en minerale olie. Om nadelige gevolgen voor het milieu en de bodem te voorkomen zal er vervolgonderzoek worden uitgevoerd zodra de bodem geroerd gaat worden bij graaf- en bouwwerkzaamheden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot de bodemkwaliteit in het gebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Plansituatie

Voor archeologie wordt bepaald in hoeverre archeologische waarden kunnen worden beïnvloed door de transformatie van het Wolvenplein. Hierbij gaat het om de kans op aantasting van archeologische waarden in de bodem als gevolg van de invulling van de gebieden.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht is geïntegreerd in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Archeologie in het plangebied

Het gehele plangebied Wolvenplein bevindt zich op de archeologische waardenkaart in een gebied van hoge waarde (WA3). Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm. De beoogde bodemversturende activiteiten binnen dit project dieper dan 30 cm zijn groter dan 30 m2, waardoor er hier een vergunningsplicht geldt.

Maatregelen

Tijdens ingrepen in de bodem zal er toezicht zijn van een archeoloog om eventuele vondsten veilig te stellen. Hierdoor worden negatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen.

Conclusie

Tijdens de bouw is sprake van begeleiding door een archeoloog om te waarborgen dat er geen archeologische resten beschadigd worden c.q. verloren gaan. Geconcludeerd kan worden dat er wel effecten optreden, maar dat deze door het nemen van maatregelen geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden.

Cultuurhistorie

Plansituatie

Het gevangeniscomplex is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarden. In de huidige verschijningsvorm van het complex is de ontwikkelingsgeschiedenis nog goed afleesbaar waarbij de bijdrage van de verantwoordelijke architecten als onderdeel van hun oeuvre van belang zijn.

Ook de ringmuur met hekwerk is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als onderdeel van het gevangeniscomplex Wolvenplein.

In 2000 is de gevangenis aan de eisen van die tijd aangepast, waarbij onder andere nieuwe trappenhuisen zijn aangebracht. Het gebouw is sinds 2014 niet meer in gebruik als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling.

Welke effecten treden op?

Het kruisgebouw zal behouden blijven, evenals de ringmuur. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden in het plangebied behouden. De verschillende cultuurhistorische elementen blijven behouden en geven deze nieuwe ontwikkeling een bijzonder karakter.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling zal de huidige gebouwen en structuren met cultuurhistorische waarden behouden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor cultuurhistorie optreden.

4.9 Natuur

Plansituatie

In 2022 is een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd, op 21 augustus 2025 is de quickscan vernieuwd en in 2023 is een nader onderzoek ecologie uitgevoerd. Deze heeft als doel in te schatten of er in of nabij het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura2000-gebieden.

Soortenbescherming

Tabel 1 geeft een overzicht van de aanwezigheid van geschikt habitat voor de verschillende soorten en soortgroepen die een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingrepen. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of binnen het broedseizoen vooraf een broedvogelin-spectie laten uitvoeren door een deskundig ecooloog.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek uitvoeren naar potentiële zomerverblijfplaatsen, kraamverblijfplaatsen, paar/baltsverblijfplaatsen en paarwinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis.
	foerageergebied	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor verlichting tijdens werkzaamheden binnen het actieve vleermuisseizoen tussen zonsondergang en zonsopkomst.
	vliegroutes	mogelijk	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting tijdens werkzaamheden en in nieuwe permanente situatie, met name bij buitenmuur aan singel.
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën door het in acht nemen van de zorgplicht.
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	nader onderzoek naar voorkomen schubvaren en blaasvaren wordt noodzakelijk geacht.

Uit de QuickScan blijkt het volgende:

Voor de algemene broedvogelsoorten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

Voor vleermuizen geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk wordt geacht. Tijdens het onderzoek naar vleermuizen is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de bebouwing in het gebied. Deze bevindt zich tussen een metalen omhulsel rond bekabeling en de zuidwestelijk georiënteerde gevel van de noordelijke luchtplaats. De Wittevrouwsingel vormt daarnaast een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis.

Ten aanzien van mogelijke vliegroutes langs de buitenmuur aan de singelzijde, foeragerende vleermuizen op de onderzoekslocatie en mogelijk verblijvende vleermuizen in de directe omgeving, wordt geadviseerd om te weken met vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe permanente situatie.

In het plangebied kunnen mogelijk schubvaren en blaasvaren aanwezig zijn, hiervoor dient alvorens er werkzaamheden plaatsvinden onderzocht te worden. Uit dit nader onderzoek blijkt dat er twee groeiplaatsen van de blaasvaren aangetroffen zijn. Deze blaasvaren mogen niet opzettelijk geplukt of verzameld worden.

Actualisatie quickscan en nader onderzoek

De bevindingen uit de geactualiseerd quickscan en nader onderzoek wijken niet af van de in 2022 uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming (rapportnummer 17727.003, versie D1, d.d. 17 augustus 2022). Wederom wordt nader onderzoek geadviseerd naar vleermuizen en vaatplanten. Het nader onderzoek (rapport 17727.009, versie D2, d.d. 13 oktober 2023) is daarmee nog steeds actueel. In het

nader onderzoek wordt inzicht gegeven in de functie die het gebied vervult voor deze soorten en deze onderzoeksresultaten zijn nog geldig tot 10 augustus 2026. Hieruit blijkt dat er één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het gebied. Door maatregelen te treffen kan worden voorkomen dat deze verblijfplaats verloren gaat bij renovatie, wat een overtreding is van artikel 11.46 lid 1 van het Bal zou voorkomen. De maatregelen dienen te worden afgestemd met een ter zake kundig ecooloog en te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Ook zijn er groeiplaatsen van blaasvaren en steenbreekvaren aangetroffen maar deze blijven behouden als daar maatregelen voor getroffen worden (overeenkomstig met paragraaf 5.5). Voor het vernielen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Voor de beschermde vaatplanten geldt dat een schadelijke handeling door het treffen van maatregelen voorkomen wordt. Aanvullend zijn er ook maatregelen nodig in het kader van de specifieke zorgplicht, wat nieuwe regelgeving is sinds januari 2024.

Maatregelen

Om overtreding wat betreft de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te voorkomen dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld waarin de maatregelen worden vermeld die zullen worden genomen om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis uit te kunnen sluiten. Daarnaast moet er vleermuisvriendelijke verlichting worden gebruikt rond de te realiseren brug, tijdens de gebruiks- en realisatiefase.

Er zijn wel maatregelen benodigd om de functionaliteit voor de blaasvaren te allen tijde te behouden. Deze maatregelen betreffen het behouden van groeiplaatsen van de blaasvaren door het voegwerk binnen een straal van 20 centimeter niet te vervangen. De groeiplaatsen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog te worden gemarkeerd. Daarnaast wordt geadviseerd om in de nieuwe situatie gebruik te maken van een grofkorrelige specie op alle geschikte gevels (omdat dit voor de steenbreekvaren een vereiste is), zodat het gebied dezelfde mate van geschiktheid behoudt voor deze beschermde plantensoort. De maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol.

Conclusie soortenbescherming

Gezien de aard van de plannen zullen groeiplaatsen van de blaasvaren niet verloren gaan. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot negatieve effecten op de natuurwaarden. Wat betreft de vleermuizen zullen de hierboven genoemde maatregelen worden getroffen.

Geconcludeerd kan worden dat er wel effecten zijn, maar dat door het nemen van maatregelen geen nadelige gevolgen voor milieu en natuur zullen optreden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een Natura 2000 of NNN gebied, zie tabel hieronder. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Mogelijke externe effecten als gevolg van (tijdelijke of permanente) toename van stikstofdepositie is onderzocht door Econsultancy.

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000	5,1 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	2,0 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t				-

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Een toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Om het effect van een initiatief op een Natura 2000-gebied in beeld te brengen, dient een stikstofonderzoek uitgevoerd te worden. Op 14 mei 2025 is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De basis hiervan is een AERIUS-berekening. Het stikstofonderzoek onderscheidt twee fasen; de aanlegfase (bouwfase) en de gebruiksfase (bijvoorbeeld veranderende verkeersstromen). Beide fasen hebben een projecteffect van kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Conclusie gebiedsbescherming

Voor het planvoornemen van het Wolvenplein is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de activiteiten gedurende de aanleg- en gebruiksfase niet tot toename van stikstofdepositie leiden.

Conclusie

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden (in)direct beïnvloed worden door de plannen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor natuur optreden.

4.10 Externe veiligheid/omgevingsveiligheid

Plansituatie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. De herontwikkeling van het Wolvenplein maakt geen risicovolle inrichting mogelijk.

Welke effecten treden op?

De herontwikkeling van het Wolvenplein maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk, waardoor er geen effecten op treden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor externe veiligheid/omgevingsveiligheid optreden.

4.11 Bedrijven en milieuzonering/milieubelastende activiteiten

Plansituatie

Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 200m, zijn de volgende relevante functies aanwezig, zie afbeelding:

1. 'Kantoor'-bestemmingen (op circa 50m afstand) met milieucategorie 1 en een richtafstand van 0m
2. 'Bedrijf'-bestemmingen (op circa 50m afstand) met milieucategorie 2 en een richtafstand van 10m
3. 'Dienstverlening'-bestemmingen (op circa 80m afstand) met milieucategorie 1 en een richtafstand van 0m
4. 'Gemengd'-bestemmingen (op circa 100m afstand) hierin vallen geen functies die milieubelastend zijn
5. 'Gemengd'-bestemmingen (op circa 60m afstand) hierin vallen geen functie die milieubelastend zijn
6. 'Horeca'-bestemming (op circa 80m afstand) met milieucategorie 2 en een richtafstand van 10m

Binnen een bereik van 200 tot 1.000m afstand van het plan zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder de milieucategorie 5.1 of hoger.



Welke effecten treden op?

Voor wat betreft de aanwezige bedrijven is een QuickScan bedrijven en milieuzonering op 9 september 2022 door Econsultancy opgesteld. Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of het plan voldoet aan de richtafstanden. Daar waar de afstanden tussen de bestaande bedrijven en de nieuwe woningen niet voldoen aan de richtafstand moet worden voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering of dat er bij nieuwe woningen geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat.

De onderzochte locaties voldoen allemaal aan de richtafstanden. Nader geluidonderzoek en/of maatregelen met betrekking tot deze locaties zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

De afstand tussen de bedrijven nabij het plangebied en het planvoornemen voldoen aan de richtafstand op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor bedrijvigheid optreden.

4.12 Geur

Plansituatie

Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied in het centrum van Utrecht. Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder. In de nabijheid van het plangebied zijn geen geurbelastende bedrijven aanwezig die een belemmering vormt voor de beoogde functies.

Welke effecten treden er op?

Binnen het plangebied wordt horeca gerealiseerd. Hiervoor geldt vanuit de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur. De omliggende woningen liggen op meer dan 10 meter afstand van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij ligt het Wolvenplein in een gemengd stedelijk gebied waarbij functiemenging passend is binnen de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor geur optreden.

5 Conclusie m.e.r.-beoordeling

Uit de toetsing van de thema's mobiliteit, lucht, stikstofdepositie, externe veiligheid, water en Klimaatadaptatie, geur en gezondheid blijkt dat er als gevolg van herontwikkeling van het Wolvenplein op deze thema's geen belangrijke nadelige milieueffecten worden verwacht.

Voor het thema natuur geldt dat er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden, namelijk aanvullende maatregelen voor de bescherming van de foerageergebieden voor de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis, de bescherming van de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en het behouden van groeiplaatsen voor de blaasvaren en de steenbreekvaren.

Voor het thema geluid geldt dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om nadelige gevolgen te voorkomen. Voor de te realiseren woningen dient het akoestisch klimaat binnen de woningen (binnenniveau) te worden gegarandeerd. Geluid reducerende maatregelen zijn daarom gewenst.

Voor het thema bodem geldt dat er aanvullend onderzoek nodig is om nadelige gevolgen voor het milieu en de bodem te voorkomen. Om nadelige gevolgen voor het milieu en de bodem te voorkomen zal er vervolgonderzoek worden uitgevoerd zodra de bodem geroerd gaat worden bij graaf- en bouwwerkzaamheden.

Voor het thema archeologie zal er tijdens de bouw sprake zijn van begeleiding door een archeoloog om te waarborgen dat er geen archeologische resten beschadigd worden c.q. verloren gaan.

Op basis van het voorliggend rapport kan worden gesteld dat de herontwikkeling van het Wolvenplein, indien de noodzakelijke bovengenoemde aanvullende onderzoeken en maatregelen getroffen worden, niet leidt tot dusdanige negatieve gevolgen voor het milieu waarvoor het opstellen van een MilieuEffectRapportage (MER) vereist is.