



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Aanmeldnotitie mer-beoordeling Oudenoord 330-370 Utrecht





Rapport

Aveco de Bondt BV

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 548 85 33 33

www.avecodebondt.nl

Aanmeldnotitie m.e.r.- beoordeling

project Milieuplanologische onderzoeken Oudenoord 330-370
Utrecht

datum 21 maart 2022

projectnummer 203937

referentie 203937_R_1939

projectleider [REDACTED]

opdrachtgever BPD Ontwikkeling B.V.

postadres IJsbaanpad 1 A

1076 CV AMSTERDAM

contactpersoon Laurentine Jonker

status Definitief

auteur [REDACTED]
[REDACTED]

paraaf
gecontroleerd [REDACTED]

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Toetsingskader	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Kenmerken project	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Kenmerken omgeving	7
2.3	Beoogde situatie	8
3	Procedurele en inhoudelijke aspecten (vormvrije) m.e.r. beoordeling	11
3.1	Wet- en regelgeving	11
3.2	Toetsing aan de m.e.r.-verplichtingen	12
3.2.1	Is er sprake van een plan of een besluit?	12
3.2.2	Is er sprake van een directe m.e.r.-plicht?	12
3.2.3	Is er sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht?	13
3.2.4	Is er sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht?	13
3.3	Procedure en betrokken partijen	14
3.3.1	Betrokken partijen	14
3.3.2	Procedure	14
4	M.e.r.-beoordeling	15
4.1	De plaats en kenmerken van het project	15
4.2	Kenmerken van het potentiële effect	17
4.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2.2	Bodem	19
4.2.3	Niet-gesprongen explosieven	20
4.2.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.5	Externe veiligheid	21
4.2.6	Geluid	21
4.2.7	Luchtkwaliteit	23
4.2.8	Flora en Fauna	23
4.2.9	Water	25
4.2.10	Geur	26
4.2.11	Verkeer en parkeren	26
4.3	Samenvatting milieueffecten	28
5	Beoordeling van de effecten en conclusies	29
5.1	Conclusie t.a.v. mogelijke aanzienlijke milieueffecten	29
5.2	Conclusie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de locatie Oudenoord 330-370 Utrecht bevinden zich een aantal gebouwen met, aan de overzijde van de weg, een parkeerterrein. BPD (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling) is voornemens om op deze locatie koopwoningen, sociale huurwoningen en een hotel te realiseren. Het betreft deels (sloop en) nieuwbouw en deels transformatie van bestaande gebouwen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure worden doorlopen voor de planologische inpassing van de ontwikkeling. Voor de plandelen A t/m D (zie figuur 3 in paragraaf 2.3) zal een projectafwijkingsbesluit genomen worden op grond van de Wabo. Voor plandeel E zal medewerking verleend worden middels de uitwerkingsregels in het vigerende bestemmingsplan.

Voor beide ruimtelijke procedures dient onderbouwd te worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan geldende wet- en regelgeving. Aangezien beide plandelen en grote mate van samenhang kennen, wordt in deze aanmeldnotitie de gehele ontwikkeling beschouwd.

1.2 Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Deze aanmeldnotitie betreft de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het bevoegd gezag (de gemeente Utrecht) kan besluiten of het mogelijk maken van de ontwikkeling al dan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure (waaronder het opstellen van een milieueffectrapportage).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kenmerken van het project. In hoofdstuk 3 wordt de huidige wet- en regelgeving omtrent milieueffectrapportages beschreven. Vervolgens wordt het beoogde plan getoetst aan deze wetgeving. Hoofdstuk 4 bevat de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. In hoofdstuk 5 worden de conclusies van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling verwoord in een advies aan het bevoegd gezag.

2 Kenmerken project

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Een deel van de panden heeft een monumentale status. De panden hebben lange tijd dienst gedaan als onderwijslocatie voor de Hogeschool Utrecht. Nadat de Hogeschool in 2017 uit het pand vertrok, is het in gebruik genomen als tijdelijke kantoor- en werklocatie voor startende ondernemers en kunstenaars via LOU (Leegstandoplossers Utrecht). Deze invulling is echter tijdelijk, totdat onderhavige ontwikkeling zal starten.

Het plangebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Lauwerecht, sectie B, perceelnummers 4110, 4111, 5634, 5681 en sectie C, perceelnummers 8180, 8181 en 8415. Het betreft ca. 5000 m² aan bebouwing en ca. 1400 m² parkeerterrein.

In Figuur 1 is het plangebied aangeduid.



Figuur 1: Het plangebied: Oudenoord 330-370 incl. parkeerterrein (bron: BPD).

2.2 Kenmerken omgeving

De directe omgeving van het plangebied is weergegeven op onderstaand figuur.



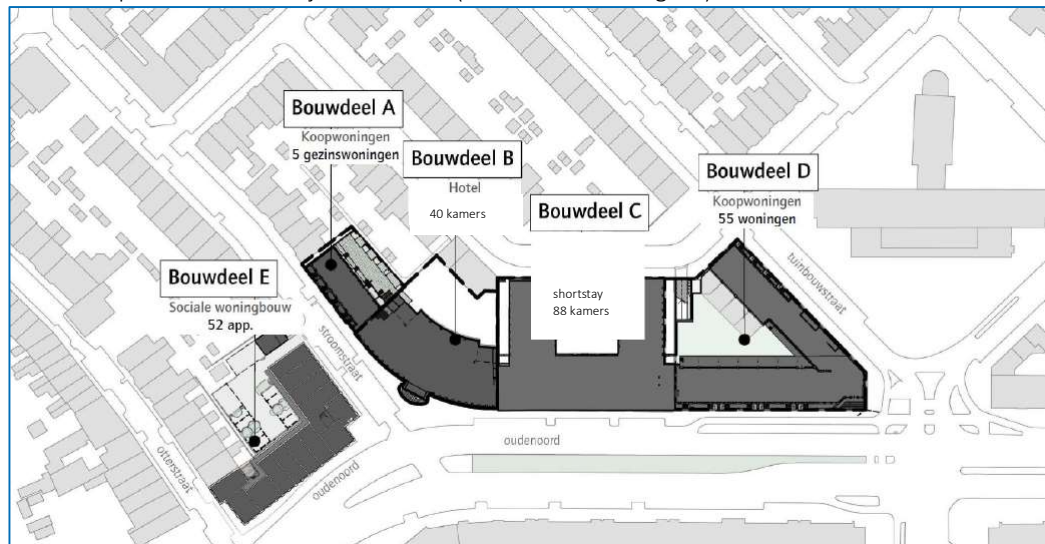
Figuur 2: Situering plangebied in omgeving

De omgeving van het plangebied heeft de volgende kenmerken:

- Het plangebied ligt in de wijk Pijlsweerd ten noorden van de binnenstad en wordt omgeven door woningen (laagbouw), enkele kantoren, winkels en onderwijsinstellingen.
- Het plangebied is gelegen aan de Oudenoord, een van de binnenstedelijke verkeersaders (50km/u) welke de binnenstad met de noordelijk gelegen wijken verbinden.

2.3 Beoogde situatie

Het plangebied bestaat uit een aantal panden aan de Oudenoord 330-370 in Utrecht. Aan de overzijde van de Oudenoord is een parkeerterrein gelegen ten behoeve van de panden. BPD is voornemens de panden en bijbehorend parkeerterrein te transformeren tot woningen en een hotel. Het plan bestaat uit vijf bouwdelen (zie onderstaand figuur).



Figuur 3: Het planvoornemen bestaande uit bouwdelen A t/m E (bron: BPD).

Bouwdeel A bestaat uit de transformatie van kantoor naar vijf koopwoningen. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande volume van het pand, inclusief de kelderbak. De woningen krijgen ieder 3 verdiepingen en een souterrain. De achtertuin wordt op maaiveldniveau heringericht. Onderstaand figuur geeft de nieuwe voor- en achtergevel weer.

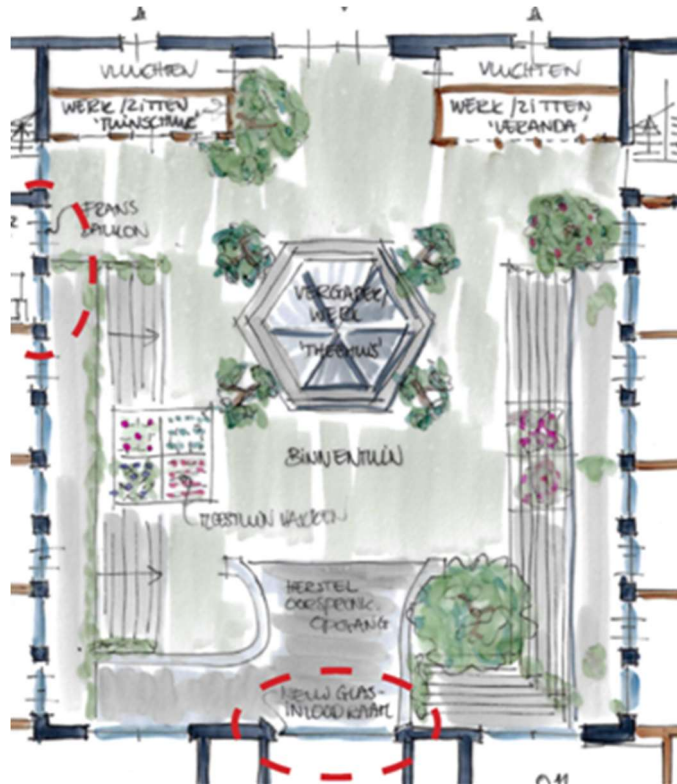


Figuur 4: Bouwonderdeel A: voor- en achtergevel (bron: BPD).

Bouwonderdeel B betreft een gemeentelijk monument dat wordt getransformeerd tot hotel. Er komen 40 kamers. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande volume van het pand, inclusief de kelderbak. De achtertuin wordt op maaiveldniveau heringericht.

Bouwonderdeel C bestaat uit een transformatie van kantoren naar shortstay (hotelfunctie). Er komen 88 kamers. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande volume van het pand, inclusief de kelderbak.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande volume en bestaande kelderbak. De binnentuin wordt heringericht. Onderstaand figuur geeft een bovenaanzicht van de (concept)herinrichtingsplannen voor de binnentuin.



Figuur 5: Bouwonderdeel C: bovenaanzicht toekomstige situatie (concept) binnentuin (bron: BPD).

Het perceel van bouwonderdeel D bestaat uit een kantoorpand met aangrenzende parkeerruimte. Dit bouwonderdeel voorziet in de sloop van het bestaande kantoorpand en nieuwbouw van circa 55 koopwoningen in een appartementencomplex. Het complex varieert in hoogte van drie verdiepingen aan de Tuinbouwstraat tot vijf verdiepingen aan de zijde van de Oudenoord. Aan de binnenzijde wordt een gemeenschappelijke open ruimte gecreëerd. De bestaande kelderbak wordt uitgebreid, de kavelgrenzen volgende. Hiervoor is verdere afgraving noodzakelijk. Op onderstaand figuur is de huidige en beoogde situatie weergegeven.



Figuur 5: Bouwonderdeel D: bovenaanzicht van de huidige en beoogde situatie (bron: BPD).

Bouwdeel E bestaat uit de transformatie van het parkeerterrein aan de overzijde van de Oudenoord naar 52 sociale huurwoningen (appartementen). Het complex zal bestaan uit vier verdiepingen aan de Stroomstraat en vijf verdiepingen aan de zijde van de Oudenoord. Er wordt in principe geen grond afgegraven omdat de kruipruimte boven het maaiveld wordt gerealiseerd. Er zullen enkel heipalen in de grond worden geslagen ter versteviging van de fundering. Op onderstaand figuur is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Bouwonderdeel E: zijaanzicht vanaf de Oudenoord en vooraanzicht vanaf de Stroomstraat (bron: BPD).

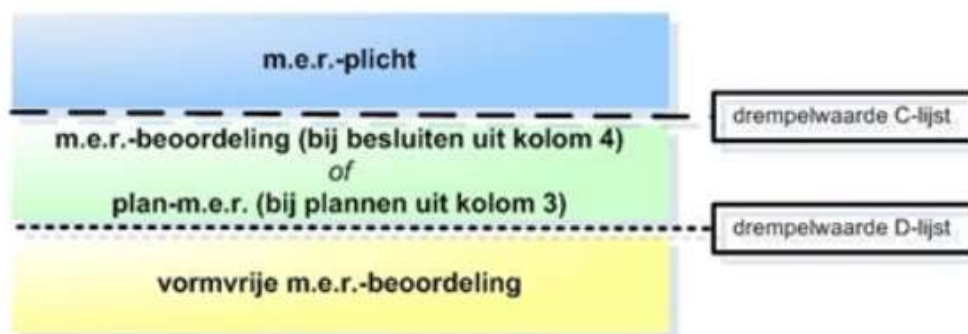
3 Procedurele en inhoudelijke aspecten (vormvrije) m.e.r. beoordeling

3.1 Wet- en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. Figuur 7 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht



Figuur 7: Schema m.e.r.-toets

Onderstaand zijn deze drie vormen nader toegelicht:

- m.e.r.-plicht: voor activiteiten die zijn opgenomen op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde daarvan overschrijden geldt de directe m.e.r.-plicht. Naast de C-lijst zijn ook plannen waarvoor een passende beoordeling opgesteld moet worden m.e.r.-plichtig en kunnen provincies in een provinciale verordening m.e.r.-plichtige activiteiten aanwijzen. Voor deze activiteiten moet een milieueffectrapportage worden opgesteld om de milieugevolgen van de activiteit op de leefomgeving in beeld te brengen zodat het bevoegd gezag in staat wordt gesteld om de milieugevolgen bij haar afwegingen te betrekken. Voor een zorgvuldige afweging bevat het rapport bovendien alternatieve oplossingen met bijbehorende milieueffecten.
- m.e.r.-beoordelingsplicht of plan-m.e.r.: voor activiteiten die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde overschrijden geldt de (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien de activiteit waarvan de drempelwaarde op de D-lijst wordt overschreden mogelijk wordt gemaakt door middel van een plan (kolom 3), dan geldt altijd en direct de plan-m.e.r.

- vormvrije m.e.r.-beoordeling: voor activiteiten die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. maar niet de drempelwaarde overschrijden geldt de (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. De procedure en inhoud van de ‘vormvrije’ versie is nagenoeg gelijk aan de (formele) m.e.r.-beoordeling. Dat betekent dat voorafgaand aan de activiteit een besluit genomen moet worden of het doorlopen van een m.e.r.-procedure (opstellen milieueffectrapportage) al dan niet noodzakelijk is. Dit besluit moet worden onderbouwd door middel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling die aantoont dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu c.q. leefomgeving. De inhoud van de beoordeling dient te voldoen aan de criteria zoals opgenomen in ‘bijlage III van de Europese MER richtlijn’.

3.2 Toetsing aan de m.e.r.-verplichtingen

3.2.1 Is er sprake van een plan of een besluit?

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in dit geval een besluit (kolom 4). Om te beoordelen of onderhavig plan m.e.r.(beoordeling)plichtig is volgt eerst een korte omschrijving van het project.

3.2.2 Is er sprake van een directe m.e.r.-plicht?

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of voor het project activiteiten plaats vinden waarvoor sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Onderhavige activiteit behoort niet tot één van de activiteiten op de C-lijst. Op basis daarvan is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.

Wettelijke plannen, waarvoor een Passende Beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming nodig is, zijn m.e.r.-plichtig (artikel 7.2a Wet milieubeheer eerste lid). Op basis van het onderzoek naar flora en fauna (soortenbescherming en gebiedsbescherming) blijkt dat het opstellen van een Passende Beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming niet benodigd is (zie hoofdstuk 4.2). Op basis van artikel 7.2.a lid 1 Wet milieubeheer is er derhalve geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Door Provinciale Staten kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. De provincie Utrecht heeft een dergelijke aanvulling niet ingevuld. Het provinciaal beleid leidt derhalve niet tot m.e.r.-plicht.

3.2.3 Is er sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Er is geen sprake van een directe m.e.r.-plicht, maar mogelijk wel van (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervoor is de D-lijst van het Besluit m.e.r. het toetsingskader.

Toetsing aan D-lijst

De beoogde ontwikkeling komt voor als activiteit in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. (zie Tabel 3.1).

Tabel 3.1: D-lijst, bijlage, besluit Milieueffectrapportage

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
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 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	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 drempelwaarden in kolom 2 wordt niet overschreden:

1. Het projectgebied heeft een oppervlak van circa 6.400 m², dit is veel minder dan de drempelwaarde van 100 hectare.
2. Er worden circa 112 woningen en een hotel met ca. 128 hotelkamers gerealiseerd, dit is veel minder dan de drempelwaarde van 2.000 woningen.
3. Het te realiseren bedrijfsvloeroppervlakte van de hotelpercelen betreft circa 2.800 m², dit is veel minder dan de drempelwaarde van 200.000 m².

Er is derhalve geen sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht.

3.2.4 Is er sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Het onderhavige plan komt als activiteit voor in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden in kolom 2 worden niet overschreden, maar het te nemen besluit (het bestemmingsplan) komt voor in zowel kolom 3 als 4. Het bestemmingsplan is te beschouwen als een 'besluit' in de zin van het Besluit m.e.r..

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt aangevraagd door middel van onderhavige aanmeldnotitie.

3.3 Procedure en betrokken partijen

3.3.1 Betrokken partijen

Bij deze m.e.r.-beoordelingsprocedure zijn de volgende partijen betrokken:

- BPD (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling) als initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling.
- Gemeente Utrecht als bevoegd gezag voor de planologische inpassing.

3.3.2 Procedure

De initiatiefnemer deelt aan het bevoegd gezag mede dat zij voornemens is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit te realiseren. Dit doet de initiatiefnemer in deze aanmeldingsnotitie waarin zij de benodigde informatie opneemt op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit kan nemen over de noodzakelijkheid tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken na ontvangst van deze aanmeldingsnotitie of er al of niet een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit vormt een bijlage bij het uiteindelijk te nemen ruimtelijke besluit. Er staat bij een m.e.r.-beoordeling geen direct beroep en bezwaar open. Beroep en bezwaar vindt plaats in het kader van de procedure van het bestemmingsplan.

4 M.e.r.-beoordeling

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De beoordeling dient te worden uitgevoerd op grond van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectrapportage. Hierbij gelden drie thema's:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.1 De plaats en kenmerken van het project

Bij het kenmerk van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- A. de omvang van het project;
- B. de cumulatie met andere projecten;
- C. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- D. de productie van afvalstoffen;
- E. verontreiniging en hinder;
- F. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering;
- G. risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling).

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

- H. het bestaande grondgebruik,
- I. relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) van het gebied,
- J. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - natuurreervaten en -parken;
 - gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;
 - gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Ad A. de omvang van het project

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 voorziet het project in de transformatie van (deels historische) panden naar woningen, hotel en shortstay (hotelfunctie) alsook (sloop en) nieuwbouw van koop- en sociale huurwoningen. Het gaat om ca. 240 woningen (112 woningen en 128 hotelkamers) en ca. 2.800 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte van de hotelpercelen. In totaal betreft de ontwikkeling ca. 6.400 m². Mede gelet op de huidige situatie wordt geconcludeerd dat de omvang van het project niet dusdanig lijkt dat er aanleiding is voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.

Ad B. cumulatie met andere projecten

Onderhavige ontwikkeling staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een grotere ontwikkeling. In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen (grote) ontwikkelingen plaats die qua milieu-effecten kunnen cumuleren met onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat cumulatie van milieugevolgen niet te verwachten is en er geen aanleiding lijkt voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.

Ad C. gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Naast de reguliere materialen en hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt in het onderhavige plan. Woningen worden bovendien niet meer aangesloten op aardgas (fossiele brandstof), maar worden aangesloten op stadsverwarming en kennen een hoge energieprestatie. Het kleinschalige gebruik van natuurlijke hulpbronnen lijkt geen aanleiding te geven om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen zodanig dat er een MER hoeft worden uitgevoerd.

Ad D. de productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van onderhavig plan en toekomstige huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalstoffen afkomstig van woningen en de aanwezige commerciële functies. De productie van afvalstoffen lijken naar aard en omvang geen aanleiding te vormen voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Ad E. verontreiniging en hinder

Voor verontreiniging en hinder kunnen diverse aspecten relevant zijn, te denken aan bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, waterkwaliteit, geluidhinder, verkeershinder, hinder in de vorm van verstoring van natuurwaarden door bijvoorbeeld stikstof, geluid en licht, etc. Ten aanzien van bovengenoemde aspecten wordt onder paragraaf 4.2, kenmerken van het mogelijke effect, beschreven wat de mogelijk effecten zijn.

Ad F. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

De realisatie en ingebruikname van woningen, het hotel en de shortstay betreffen geen risicovolle inrichtingen. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. In paragraaf 4.2.5 wordt verder ingegaan op het aspect externe veiligheid. Extreme weersomstandigheden zoals extreme temperaturen en veel neerslag komen steeds vaker voor door klimaatverandering. Dit geeft aanleiding tot o.a. meer overstromingen op meer verschillende plaatsen, een hoger waterpeil van oppervlaktewateren en aanhoudende periodes van extreme droogte. Op het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatverandering en

extra vraag naar waterberging door verharding waar nodig te verwijderen. In paragraaf 4.2.9 wordt daar verder op ingegaan als onderdeel van het aspect water.

Ad G. risico's voor menselijke gezondheid

Er is geen sprake van een vergunningplichtige (milieukundige) inrichting. Onderhavig plan heeft geen relevante emissie van gevaarlijke/verontreinigende stoffen die schadelijk zijn voor de menselijke gezondheid.

Ad H. het bestaande grondgebruik

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 bestaat het bestaande grondgebruik in het plangebied uit kantoorpanden en parkeerterrein. Het plangebied is ook als zodanig bestemd. De omgeving wordt gekenmerkt als stedelijk gebied. In paragraaf 4.2 wordt meer specifiek ingegaan op grondgebruik in de omgeving indien effecten van het project een projectgrensoverschrijdend effect hebben.

Ad I. relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) van het gebied

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is grotendeels bebouwd en verhard. Het plangebied en de omgeving hebben geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen, waardoor maar beperkt sprake is van kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen. In paragraaf 4.2.8 wordt nader ingegaan op de (potentieel) aanwezige natuurwaarden als onderdeel van het aspect flora en fauna.

Ad J. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of een grondwaterbeschermings-gebied zoals vermeld in de Provinciale milieuverordening van Utrecht. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen) ligt op een afstand van circa 4,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN gebied bevindt zich op een afstand van ruim 2,5 kilometer van het plangebied. Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar sprake is van een overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.2.7). In het plangebied is een archeologische verwachting aanwezig, hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.2.1.

4.2 Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria die besproken zijn onder paragraaf 4.1 (de plaats en kenmerken van het project) in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten;
- de aard van het effect;
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de intensiteit en de 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 projecten;
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde, aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven.

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Potentiële effecten ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn met name gerelateerd aan verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden en aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Archeologisch onderzoek Utrecht: Oudenoord 330-370, Transect, d.d. 3 maart 2021.

Huidige situatie

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op grond van de gemeentelijke archeologische waardenkaart hoofdzakelijk in een terrein van hoge waarde ligt (Bouwdelen B, C en een deel van A en D). Deze waarde is hoofdzakelijk gebaseerd op de ligging van het plangebied in de omgeving van het klooster Bethlehem, dat in 1423 nabij het plangebied is gesticht.

Er geldt tevens voor het plangebied een archeologische verwachting op de aanwezigheid van resten uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen. In het plangebied zijn namelijk oever- en beddingafzettingen te verwachten van de Oud-Aa stroomrug, een voorganger van de rivier de Vecht. Op de gemeentelijke kaart geldt de archeologische verwachting alleen voor Bouwdeel D, maar de oever- beddingafzettingen bevinden zich in principe in het hele plangebied.

Ook grenst het plangebied aan de Otterstroom. De zone langs de Otterstroom heeft op de waardenkaart van de gemeente een hoge archeologische verwachting (delen van Deelgebied A en E). Deze is gebaseerd op de verwachting op een oude restgeul van de Vecht die een voorganger moet zijn geweest van het later gegraven kanaal de Nye Vecht in 1338.

Effecten ontwikkeling

Een deel van het plangebied is al onderkelderd en dus uitgegraven. De beoogde werkzaamheden zullen hier geen effect hebben op mogelijke archeologische waarden in de bodem. Hetzelfde geldt voor de transformatie van bepaalde bouwdelen waar enkel werkzaamheden aan het pand zullen plaatsvinden.

Voor de stallingsgarage onder Bouwdeel D en voor de verbreding van de galerij in Bouwdeel C zijn wel graafwerkzaamheden nodig. De werkzaamheden bij Bouwdeel D kunnen in principe leiden tot aantasting van archeologische waarden op die plaatsen. Er wordt immers dieper dan 50 cm -mv gegraven. Hiervoor dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Voor deelgebied C zijn de ingrepen beperkt: de aanwezige wand in de binnentuin zal tot een trap worden vervlakt. Indien deze ingrepen beperkt blijven tot 50 m² valt geen verstoring van archeologische waarden te verwachten.

In Bouwdeel E is de exacte omvang van de bodemingrepen nog niet bekend. Het blijft er echter beperkt tot het aanbrengen van heipalen. Dit kan leiden tot een verstoring van de ondergrond, afhankelijk van het gekozen heipalengrid. Bij paalafstanden van 4 meter of meer valt namelijk geen onevenredige verstoring van het bodemarchief te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten. Nader onderzoek dient plaatselijk nog wel te worden uitgevoerd, dit wordt als een algemeen aandachtspunt beschouwd, wat echter geen aanleiding lijkt te geven om een volwaardige m.e.r. uit te voeren.

4.2.2 Bodem

Potentiële effecten ten aanzien van bodem zijn op voorhand niet te verwachten. Er wordt geen activiteit mogelijk gemaakt die een mogelijk bodemrisico met zich meebrengt.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en verkennend asbest-in-grondonderzoek bouwdeel A t/m D (NEN 5707) en indicatief asbest-in-grondonderzoek (NEN 5707) parkeerplaats bouwdeel E ter plaatse van Oudenoord 330 – 370 in Utrecht, RPS advies- en ingenieursbureau bv, d.d. 4 juni 2018.

Huidige situatie

Binnen het plangebied is, in verband met de voorgenomen ontwikkeling, een verkennend bodemonderzoek en een verkennend en indicatief asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater, in gehalten boven het achtergrondgehalte, die een belemmering kunnen vormen voor de plannen. Het doel van het verkennend en indicatief asbest-in-grondonderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locaties A t/m D een lichte tot matige verontreiniging met metalen (kobalt, kwik, koper en lood) en PAK is aangetroffen. Op bodemlocatie E (het parkeerterrein) is sprake van een sterke bodemverontreiniging met lood. Verder blijkt het grondwater licht verontreinigd te zijn met barium, vluchtige aromaten en gehalogeneerde koolwaterstoffen. Uit de asbestonderzoeken komt naar voren dat de locaties A t/m D niet asbesthoudend zijn en de locatie E niet asbestverdacht is.

Effecten van ontwikkeling op bodem

De conclusie van het bodemonderzoek houdt in dat de milieuhygiënische kwaliteit van de locaties A t/m D aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor de sterke verontreiniging met lood op de locatie E is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het inkaderen van deze verontreiniging en hiermee het vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het nader onderzoek is de loodverontreiniging volledig afgeperkt en daarmee in goed beeld. Gebleken is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsopgave geldt. Met de voorgenomen ontwikkeling zal rekening gehouden worden met de aanwezige verontreiniging. Van negatieve milieugevolgen is derhalve dan ook geen sprake.

De lichte overschrijding in het grondwater vereist geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Binnen de beoogde herontwikkeling zijn geen activiteiten voorzien die een risico vormen voor de bodemkwaliteit binnen het gebied. De beoogde ontwikkelingen hebben dan ook geen

negatief effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en zullen de mate van verontreiniging in de bodem niet verhogen.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot een negatief effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van bodem geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten.

4.2.3 Niet-gesprongen explosieven

Potentiële effecten ten aanzien van niet-gesprongen explosieven betreft vooral de hinder die ontstaat als gevolg van de aanwezigheid en ruiming daarvan.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Vooronderzoek Conventionele Explosieven: Oudenoord Utrecht, BeoBOM, d.d. 6 november 2020.

Huidige situatie

Op basis van de geraadpleegde bronnen (literatuur- en archiefgegevens) zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van conventionele explosieven binnen het projectgebied aangetroffen.

Effecten ontwikkeling

De voorgenumen (grond)werkzaamheden kunnen, binnen de contouren van het plangebied, zonder aanvullend onderzoek of opsporingsproces worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van niet-gesprongen explosieven geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Potentiële effecten ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn met name gerelateerd aan de eventuele (onderlinge) hinder tussen milieuhindergevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Notitie analyse Bedrijven en milieuzonering Oudenoord 330-370, Royal HaskoningDHV, d.d. 22 februari 2021.

Huidige situatie

Op basis van de geldende beheersverordening (d.d. 30 november 2017) zijn binnen het plangebied maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen toegestaan. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, additionele horeca en bedrijven in de lichtste categorie (milieucategorie 1) op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het gebied is derhalve te typeren als gemengd gebied.

Effecten ontwikkeling

Het beoogde plan maakt zowel woningen als een hotelfunctie mogelijk. Woningen zijn in een gemengd gebied direct grenzend aan bedrijven in milieucategorie 1 toelaatbaar. Een hotel valt

volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' 2009 binnen milieucategorie 1. De beoogde functies zijn derhalve naast elkaar toelaatbaar en het plan heeft geen effect op de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. Binnen het plangebied (en de omliggende woningen) zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot een negatief effect op de bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven en/of het woon- en leefklimaat van woningen in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten.

4.2.5 Externe veiligheid

Potentiële effecten ten aanzien van externe veiligheid zijn met name gerelateerd aan de aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van het gebied en/of de realisatie van risicovolle inrichtingen binnen het plan.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Quickscan externe veiligheid Oudenoord 330-370, Royal HaskoningDHV, d.d. 6 augustus 2018.

Huidige situatie

Het plan maakt woningen en een hotelfunctie mogelijk. Deze worden als (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor het plan is de spoorlijn 'Breukelen – Betuweroute Meteren' relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Vanwege de ligging van het plangebied, dient inzicht verschaft te worden in de mogelijkheden van zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Tevens dient het bevoegd gezag de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen hierover advies uit te brengen.

Effecten ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling zelf maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk en heeft daarmee geen direct effect op de externe veiligheid in de omgeving. Wel leidt het project tot een toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied. Als gevolg daarvan kan het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn 'Breukelen – Betuweroute Meteren' toenemen. Het groepsrisico dient te worden verantwoord conform artikel 8 Bevt. Dit wordt niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu en de omgeving beschouwd, maar als een algemeen aandachtspunt voor de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van externe veiligheid geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten.

4.2.6 Geluid

Potentiële effecten ten aanzien van geluid zijn met name gerelateerd aan een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen dat een plan met zich mee brengt. Daarnaast dient de geluidsbelasting op de te realiseren woningen in beschouwing te worden genomen.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Quickscan brandveiligheid, bouwfysica en geluid, Cauberg Huygen, d.d. 5 maart 2019.

Huidige situatie

In de huidige situatie zorgt het kantoorpand niet meer voor (veel) geluidseffecten op de omgeving. Enkel ondernemers en kunstenaars die komen aanrijden met de auto kunnen voor geluidsbelasting zorgen. Ten tijde dat de Hogeschool Utrecht in het pand zat was de geluidsbelasting op de omgeving groter, ten gevolge van de studenten en medewerkers die gedurende de dag met de auto, fiets en brommer naar het gebouw kwamen en gebruik maakten van het aangrenzende parkeerterrein.

Effecten ontwikkeling (geluid binnen plangebied)

Woningen zijn conform de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige gebouwen, hotelkamers niet. De geplande geluidgevoelige bestemmingen betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Uit de resultaten van het geluidsonderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevels van de woningen aan de Oudenoord. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden, waarmee dove gevels niet nodig zijn. Er dient wel een hogere grenswaarde te worden vastgesteld en er zullen maatregelen getroffen moeten worden om een acceptabele geluidbelasting binnenshuis te realiseren (bijvoorbeeld afscherming, tweede gevel etc.). Daarmee is de realisatie van woningbouw haalbaar binnen de wettelijke kaders op het gebied van geluidhinder.

Effecten ontwikkeling (geluid buiten plangebied)

Door de realisatie van woningen en de hotelfunctie zal het verkeer van en naar het plangebied toenemen. Anderzijds vervalt de bestaande kantoorfunctie, waardoor de tijdelijke ondernemers en kunstenaars alsook het voormalige gebruik als hogeschool (definitief) verdwijnt. Verkeersbewegingen kunnen invloed hebben op de geluidsbelasting van (woningen in) de omgeving. Voor het uitstralingseffect (de gevolgen van de verkeersgeneratie van nieuwe ontwikkelingen voor de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen) gelden geen wettelijke normen. Zoals uit de parkeerbalans af te leiden valt (zie par 4.2.11) zal de verkeersintensiteit niet significant wijzigen, waardoor geen significante wijziging in de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer te verwachten is.

De hotelfunctie (bouwdeel B en C) betreft een horeca-inrichting en moet daarmee voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. In het Activiteitsbesluit zijn ook geluidnormen opgenomen voor de geluidbelasting naar woningen (zowel op de gevels als binnen). Hiervoor moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de interne geluidisolatie, geluiduitstraling naar buiten via gevels (zowel gesloten als open ramen/deuren), daken en installatie-doorvoeren en geluid van een buitenterras. Tevens is horeca (cat. 1 volgens VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009”) volgens het planologisch kader verenigbaar in een woongebied en direct toegestaan naast woningen (zie par. 4.2.4).

Conclusie

Ten behoeve van de geluidbelasting binnen de woningen dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld en zullen maatregelen getroffen moeten worden om een acceptabele geluidsbelasting binnenshuis te realiseren. Daarmee is de realisatie van woningen aan de Oudenoord haalbaar binnen de wettelijke kaders op het gebied van geluidhinder. Verder wordt geconcludeerd dat ten aanzien van geluid geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu en de omgeving.

4.2.7 Luchtkwaliteit

Potentiële effecten ten aanzien van luchtkwaliteit zijn met name gerelateerd aan een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen die een plan met zich mee brengt. Daarnaast dient de luchtkwaliteit in het gebied in beschouwing te worden genomen.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Quick-scan luchtkwaliteit en geur Oudenoord 330-370 Utrecht, Aveco de Bondt, d.d. 18 augustus 2021.
- Notitie analyse Bedrijven en milieuzonering Oudenoord 330-370, Royal HaskoningDHV, d.d. 22 februari 2021.

Huidige situatie

In de huidige situatie is reeds sprake van beïnvloeding van de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersgeneratie die de bezetting van de kantoorpanden met zich meebrengt. Uit de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof, zeer fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied én de directe omgeving onder de wettelijke norm zitten. De luchtkwaliteit in het gebied voldoet in de huidige situatie aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) ten aanzien van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof (NO₂). De WHO (wereldgezondheidsorganisatie) en GGD hanteren daarnaast advieswaarden welke lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voor fijn stof en stikstofdioxide wordt 20 µg/m³ als advieswaarde gehanteerd en voor zeer fijn stof 10 µg/m³. Op basis van de gegevens uit de NSL-monitor blijkt dat ter plaatse van het plangebied in de toekomst ook aan de advieswaarden van de WHO voldaan zal worden.

Effecten ontwikkeling

Door de realisatie van de woningen zal het verkeer van en naar het plangebied toenemen. Anderzijds vervalt de bestaande kantoorfunctie, hetgeen een afname van verkeer tot gevolg heeft. Dit heeft invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Op twee manieren is beoordeeld welk effect dit kan hebben op de luchtkwaliteit. In de eerste plaats is gekeken naar de verkeersgeneratie conform de standaard CROW-normen. Uit het vergelijk van deze normen voor de oude kantoorfunctie versus de nieuwe functies blijkt dat de verkeersgeneratie, gemeten in verkeersbewegingen per etmaal, minimaal 16% en maximaal 28% afneemt. Ten tweede is gekeken naar de parkeerbalans (zie par. 4.2.11). Hieruit blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen circa 46% afneemt waardoor ook daar geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie in ieder geval niet zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Gelet hierop zal vanwege de voorgenomen ontwikkeling de luchtkwaliteit per saldo niet verslechteren. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid 1 onder b van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit aan de normen en de advieswaarden van de WHO, de uitvoering van onderhavig project brengt daar geen negatieve verandering in.

4.2.8 Flora en Fauna

Potentiële effecten ten aanzien van flora en fauna zijn met name gerelateerd aan soortenbescherming binnen en direct rondom het plangebied en gebiedsbescherming van natuurgebieden.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Notitie Quicksan flora en fauna, Eelerwoude, d.d. 10 juli 2017 (geactualiseerd: 29 januari 2021).
- Nader onderzoek fauna: Oudenoord 330-370 Utrecht, Eelerwoude, d.d. 31 oktober 2017.

Huidige situatie

In de huidige situatie kan het merendeel van de beschermde soorten bij voorbaat al worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens en het aanwezige habitat, bestaande uit bebouwing en verharding. Het plangebied kan slechts geschikt zijn voor een aantal beschermde soorten, te weten: broedvogels en vleermuizen.

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen) ligt op een afstand van circa 4,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN gebied bevindt zich op een afstand van ruim 2,5 kilometer van het plangebied.

Effecten ontwikkeling (soortenbescherming)

De gebouwen op het plangebied zijn geschikt voor verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen. De gierzwaluwen zijn ook nabij het plangebied waargenomen. Op het parkeerterrein zijn geen (verblijfplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Nader onderzoek naar gierzwaluwen en vleermuizen is uitgevoerd om (jaarronde) verblijfplaatsen in het gebouw te kunnen bevestigen dan wel uit te kunnen sluiten.

In totaal zijn vier veldbezoeken ten behoeve van vleermuizen uitgevoerd: twee in de kraamperiode en twee in de baltsperiode. Er zijn drie veldbezoeken gewijd aan de gierzwaluw. Tijdens de veldbezoeken zijn meerder gierzwaluwen waargenomen, maar de bebouwing aan de Oudenoord 330-370 wordt niet door gierzwaluwen gebruikt voor vaste nestlocaties. Nesten van gierzwaluwen kunnen in het pand worden uitgesloten. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied, ten westen en zuiden, nesten van gierzwaluwen aanwezig. Deze nesten zijn gelegen buiten de invloedssfeer van werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied waardoor er geen sprake is van negatieve effecten op gierzwaluwen. De gierzwaluw heeft geen specifiek foerageergebied, de vogels vliegen naar gebieden waar voedsel beschikbaar is. Gelet hierop is foerageergebied van de gierzwaluw ook niet beschermd.

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn in het gebied 2 soorten vastgesteld: de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het plangebied wordt door gewone dwergvleermuizen gebruikt om te foerageren. De vleermuizen maken daarbij gebruik van de gevel van het bestaande panden, de gevels van woningen rondom het plangebied en aanwezig openbaar groen en tuinen. De aangetroffen laatvliegers toonden geen binding met het plangebied en vlogen direct over. Omdat er vleermuizen zijn aangetroffen, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om werkzaamheden te verrichten aan de gebouwen. Deze ontheffing is door de provincie Utrecht op 19 juni 2020 verleend.

Effecten ontwikkeling (gebiedsbescherming)

Het plangebied is niet in de nabijheid gelegen van een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, is op ca. 5 km afstand tot het plangebied gelegen.

Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering van beschermd natuurgebied zijn niet aan de orde. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring, verzuring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Effecten vanwege de uitstoot van stikstof zijn op een afstand van 5 km in sommige situaties nog aanwezig. Aangezien de nieuwe functies geen gasaansluiting zullen krijgen maar worden aangesloten op stadsverwarming zijn in de gebruiksfase enkel de emissies vanwege de verkeersgeneratie van belang. Zoals uit paragraaf 4.2.11 blijkt, neemt het autogebruik ten opzichte van de huidige situatie af. Een toename in stikstofemissie in de gebruiksfase is dan ook niet aan de orde.

Op 9 maart 2021 heeft de Eerste Kamer de wet “Stikstofreductie en natuurverbetering” aangenomen. Deze wet is op 1 juli 2021 in werking getreden. Onderdeel van deze wet is dat depositie in de realisatiefase van een bouwproject, vanwege de tijdelijke aard en het beperkte negatieve effect, buiten beschouwing wordt gelaten.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat een aantal vleermuizen het plangebied gebruiken om te foerageren. Omdat de werkzaamheden aan de panden kunnen leiden tot een verstoring van het foerageergebied van deze dieren, is toestemming nodig van het bevoegd gezag middels een ontheffing van de Wnb. Omdat deze ontheffing is verleend, wordt geconcludeerd dat - ondanks dat de ontwikkeling invloed kan hebben op de vleermuizen de werkzaamheden - er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Qua effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand geen negatieve effecten aan de orde. Aangezien de toekomstige functies geen gasaansluiting zullen krijgen en aangesloten worden op stadsverwarming én er ten opzichte van de huidige situatie sprake zal zijn van een afname van het aantal vervoersbewegingen, kan geconcludeerd worden dat er sprake zal zijn van een afname van de stikstofemissie in de gebruiksfase.

4.2.9 Water

Potentiële effecten ten aanzien van water betreffen met name de waterkwaliteit, noodzaak tot waterberging, behandeling van regen- en afvalwater, etc.

Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie volledig bebouwd en/of verhard (ca. 6400 m²). Afvalwater betreft uitsluitend het vuil- en regenwater afkomstig van de kantoorpanden en wordt afgevoerd via een gemengd rioolstelsel. De dichtstbijzijnde watergang betreft de Vecht ten oosten van het plangebied, welke start bij de Weerdsdijk en uitmondt in het IJmeer, en het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied.

Effecten ontwikkeling

Het plangebied is al volledig verhard en/of bebouwd. De beoogde ontwikkeling voegt geen verharding toe en kan derhalve als (geo)hydrologische neutraal worden beschouwd. Om met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan, is in het bouwplan extra aandacht besteed aan de hemelwaterafvoer. De volgende uitgangspunten worden aan het plan gesteld:

- Het plangebied wordt zo ingericht dat een bui van 80 mm geen schade veroorzaakt en er 45 mm waterberging binnen het bouwblok plaatsvindt.
- Waar mogelijk wordt verharding verwijderd om een versnelde afvoer van hemelwaterafvoer te voorkomen en maximale infiltratie mogelijk te maken.

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt in het plangebied vastgehouden. In redelijk tot goed doorlatende grond volstaat een infiltratievoorziening van minimaal 15 mm om voldoende ruimte te bieden voor hemelwaterinfiltratie bij (hevige) regenbuien.

Voor alle uitgangspunten geldt dat er enkel met een goede motivering afgeweken kan worden indien het beoogde kader niet haalbaar blijkt te zijn. Met de bovenstaande maatregelen wordt voorkomen dat regenwater direct via het gemengde rioolstelsel wordt afgevoerd en wordt waar mogelijk ingezet op infiltratie via de bodem.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.

4.2.10 Geur

Potentiële effecten ten aanzien van geur betreffen mogelijke geuroverlast van omliggende bedrijven op de woningen en het hotel en/of beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven ten gevolge van de bouw van woningen en het hotel.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Quick-scan luchtkwaliteit en geur Oudenoord 330-370 Utrecht, Aveco de Bondt, d.d. 6 oktober 2020.
- Notitie analyse Bedrijven en milieuzonering Oudenoord 330-370, Royal HaskoningDHV, d.d. 22 februari 2021.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in sterk stedelijk gebied, waardoor geurhinder van veehouderijen niet aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel een aantal bedrijven gevestigd. De nieuw te bouwen woningen kunnen mogelijk geuroverlast ondervinden van deze bedrijven.

Effecten ontwikkeling

Uit de onderzoeken blijkt dat de bedrijven in de directe omgeving geen geuroverlast kunnen veroorzaken op de nieuw te bouwen woningen en het hotel, omdat de geuroverlast van deze bedrijven minimaal is. Ook de Douwe Egberts-fabriek in Utrecht ligt op voldoende afstand van het plangebied om geen significante geuroverlast te veroorzaken. Omdat er voldoende afstand tussen het plangebied en de bedrijven is, zal de ontwikkeling ook geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect geur geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.

4.2.11 Verkeer en parkeren

Potentiële milieueffecten ten aanzien van verkeer en parkeren zijn met name gerelateerd aan de toename van het aantal verkeersbewegingen die het plan met zich mee brengt en de realisatie van voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Eventuele gevolgen daarvan ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit zijn reeds in eerdere paragrafen in beschouwing genomen. Andere of aanvullende milieueffecten als gevolg van verkeer en parkeren zijn niet te verwachten.

Geraadpleegde informatie/onderzoeken

- Parkeeronderzoek Oudenoord 330-370 Utrecht, Goudappel Coffeng, d.d. 22 oktober 2020.
- Parkeerbalkans Oudenoord 330-370, d.d. februari 2021.

Huidige situatie

Volgens de parkeerbalkans betreft de huidige parkeervraag, ten behoeve van de kantoren, ca. 131 parkeerplaatsen. In de huidige situatie bestaat bouwdeel E uit een parkeerterrein en bevinden zich achter de bebouwing op bouwdeel D ook parkeerplaatsen. Dit betreffen in totaal 80 parkeerplaatsen, waardoor in de huidige situatie de ca. 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd zijn voor de kantoorpanden.

Effect ontwikkeling (parkeren)

In de nieuwe situatie zijn er ca. 87 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en het hotel benodigd. Binnen het plangebied worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met toepassing van diverse kortingen (sociale huurcomponent, fietsparkeren en deelauto's) zijn er nog ca. 27 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd ten behoeve van de ontwikkeling. Omdat de parkeerdruk in de nieuwe situatie (ca. 27) lager is dan in de oude situatie (ca. 51) neemt de parkeerdruk af. Blijkens het parkeeronderzoek naar de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied zijn er nog 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte over, waardoor er voldoende restcapaciteit is om de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Effect ontwikkeling (verkeer)

Zoals uit de parkeerbalkans blijkt, neemt de parkeerdruk ten opzichte van de oude situatie af, waardoor mag worden aangenomen dat de verkeersintensiteit niet significant zal wijzigen of zelfs zal afnemen. Er zullen ten gevolge van de ontwikkeling geen knelpunten in het verkeer optreden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van verkeer en parkeren geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.

4.3 Samenvatting milieueffecten

In onderstaande tabel zijn de conclusies van de beoordeling van de potentiële effecten van de ontwikkeling samengevat en is aangegeven of het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.

Tabel 4.1: Samenvatting milieueffecten

(milieu)thema	Conclusie beoordeling potentiële effecten
Archeologie en cultuurhistorie	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Bodem	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van bodem geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. De voorgenomen ontwikkeling lijkt, door middel van de sanering van een bestaande verontreiniging, een positief effect op het milieu te hebben.
Niet-gesprongen explosieven	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van niet-gesprongen explosieven geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Bedrijven en milieuzonering	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn te verwachten.
Externe veiligheid	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van externe veiligheid geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Geluid	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van geluid geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Luchtkwaliteit	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Flora en fauna	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van flora en fauna en beschermde natuurgebieden geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Water	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van water geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Geur	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van geur geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.
Verkeer en parkeren	Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van verkeer en parkeren geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. De voorgenomen ontwikkeling lijkt, door middel van de afname van het aantal vervoersbewegingen, een positief effect op het milieu te hebben.

5 Beoordeling van de effecten en conclusies

5.1 Conclusie t.a.v. mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Het voornemen om de locatie Oudenoord 330-370 te Utrecht te herontwikkelen tot woningen en een hotelfunctie leidt in beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en/of de omgeving zijn te verwachten.

Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen en kan worden volstaan met onderhavige (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

5.2 Conclusie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

Geadviseerd wordt om het college van B&W van de gemeente Utrecht op basis van deze notitie te laten besluiten dat voor de beoogde ontwikkeling het opstellen van milieueffectrapportage niet nodig is.