

Buro SRO B.V.

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

BTW nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

Rekeningnummer: NL44 RABO 01421.54.024 t.n.v.

Buro SRO B.V. te Utrecht

Gemeente Utrecht
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht 2 juli 2021
Ons kenmerk: SR190002
Betreft: Verzoek besluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Gansstraat
143-147 Utrecht

Geacht college,

Hierbij verzoeken wij u namens JV SVV Ontwikkeling B.V. om een besluit te nemen op deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling voor de herontwikkelingen op de percelen aan Gansstraat 143-147 in Utrecht. Het gaat hierbij om de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw gebouw ten behoeve van maximaal 45 woningen en een commerciële ruimte op de begane grond.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, staat vermeld als activiteit op de zogenaamde D lijst (D11.2). Bij een oppervlakte van 100 ha of meer en een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r.-beoordeling op te stellen. De beoogde ontwikkeling betreft een aanzienlijk kleinere oppervlakte en beduidend minder aantal woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r.-beoordeling op te stellen en zou volstaan kunnen worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conform de gewijzigde regelgeving van 7 juli 2017 moet voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

De aanmeldnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r. De aanmeldnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdsplan. Voorliggende aanmeldnotitie voorziet hierin, waarmee wordt voldaan aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit;
2. de plaats van de activiteit;
3. de kenmerken van mogelijke effecten.

1. Kenmerk van het project

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de planlocatie aan de Gansstraat 143-147 te herontwikkelen. De planlocatie is gelegen op de hoek van de Gansstraat en de Gruttostraat. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een gebouw gerealiseerd met maximaal 45 woningen en een commerciële ruimte op de begane grond. Aan de achterzijde zal een gemeenteschappelijke binnenruimte worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van ca. 30% sociale huur, 20% prijssegment middenhuur en 50% huurwoningen in de vrije sector. De sociale huurwoningen hebben een oppervlakten van ca. 30 m² GBO en de huurwoningen in het prijssegment middenhuur hebben een oppervlakte van ca. 45 m² GBO. De vrije sector huurwoningen verschillen in grootte en variëren van ca. 45 m² GBO tot ca. 85 m² GBO. Alle woningen zullen levensloopbestendig worden gerealiseerd. Het bouwvolume bestaat uit twee delen: een hoger blok op de hoek van de Gansstraat-Gruttostraat en een lager volume langs de Gruttostraat, die bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Het hogere blok langs de Gansstraat kent een bouwhoogte van maximaal vier bouwlagen.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten aan de Gruttostraat aan de westzijde van het plangebied. Met het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Een deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op het binnenterrein en deel zal aan Gruttostraat, in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Gezien de omvang van het initiatief worden de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie met eventuele initiatieven in de omgeving.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt de bodem mogelijk afgegraven. Er wordt gestreefd naar het behoud van de grond binnen het plangebied. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit.

Als gevolg van de ingebruikname van de nieuwe woningen zal er mogelijk een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook hier het afval in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. De milieugevolgen zijn dermate beperkt dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

2. Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Gansstraat 143-147 in de Watervogelbuurt, in de wijk Utrecht Oost. Aan de noordwestzijde grenst de planlocatie aan de Gruttostraat, aan de noordoostzijde aan de Gansstraat. Aan de zuid- en zuidoostzijde grenst de planlocatie aan de achterzijde van het woonblok aan de Flamingostraat en de Laan van Soestbergen.

Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Tolsteeg, sectie B, perceelnummers 2074, 1260, 2269 en 2270 en heeft een oppervlakte van ca. 2.034 m².

Het plangebied bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden, ander kwetsbare gebieden of in een gebied waar milieunormen worden overschreden. Ook heeft het project geen effect op omliggende natuurgebieden (zie ook 3. Kenmerken van de potentiële effecten).

3. Kenmerken van de potentiële effecten

In het kader van de planologische procedure zijn diverse zaken onderzocht, waaronder ook de milieueffecten van verschillende aspecten. Navolgend wordt een beknopt overzicht van de onderzoeksresultaten weergegeven

Bodem

Voor de locatie is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en/of zink. In de kleigrond met zintuiglijk sporen tot matige bijmengingen met baksteen en/of beton (stedelijke ophooglaag) zijn over vrijwel de gehele onderzoekslocatie licht tot sterk verhoogde gehalten voor lood en/of zink met een heterogeen karakter aangetoond.

Met uitzondering van de hierboven besproken verontreiniging met zware metalen hebben alle overige bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. Deze bodembedreigende activiteiten zijn derhalve voldoende onderzocht.

Voor wat betreft de heterogene grondverontreiniging met lood en/of zink in de stedelijke ophooglaag wordt geadviseerd in overleg te treden met het bevoegd gezag, aangezien de mogelijke vervolgmataregelen (eventueel verder onderzoek en sanering) afhankelijk zijn van de beoogde bestemming en de daarbij behorende civieltechnische werkzaamheden. Er zal een saneringsplan/BUS-melding opgesteld worden.

In de onderzochte asbestmengmonsters zijn geen noemenswaardige concentraties (0,61 mg/kg d.s.) asbest aangetroffen. Er is dus geen sprake van een asbestverontreiniging op de locatie.

Het toekomstige gebruik (wonen, tuin, parkeren, etc.) brengt geen verhoogd risico op bodemverontreiniging met zich mee. Vanuit het aspect bodem kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten worden.

Luchtkwaliteit

Het beoogde plan draagt, gezien zijn omvang, 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied beoordeeld. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en NO₂ overschrijden de grenswaarden niet. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

Geluid

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd. De planlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Albatrosstraat en de Venuslaan en de spoorlijn Utrecht-Arnhem/Den Bosch. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te worden onderzocht en getoetst.

Uit het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen door wegverkeer op de Gansstraat (30 km/uur) wordt wel overschreden. Er wordt echter wel voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Utrecht. Verder wordt de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer niet wordt overschreden.

De verkeersaantrekkende werking van de woningen is dusdanig beperkt dat er geen noemenswaardige toename aan geluidemissie door wegverkeer is. Belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van het plan kunnen voor dit aspect uitgesloten worden.

Bedrijven en milieuzonering

Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is de diversiteit aan functies. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het centrum van Utrecht, waar duidelijk sprake is van een 'functiemengingsgebied', derhalve kan de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' als uitgangspunt worden genomen voor milieuzonering. De activiteiten in de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

Conform het geldende bestemmingsplan zijn er bedrijven in de omgeving toegestaan tot en met milieucategorieën A, B1 en B2. In de omgeving van het plangebied zijn met name winkels gelegen. Omdat winkels in categorie A vallen, kan er zonder problemen gewoon worden in- en naast de panden waar de genoemde voorzieningen plaatsvinden. Het uitvoeren van specifiek onderzoek voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar kan zodoende achterwege blijven.

Verder maakt het voorgenomen plan woningen en een commerciële ruimte in één pand mogelijk. Een woongebied met kleinschalige bedrijvigheid is een voorbeeld van een functiemengingsgebied. In de toekomstige planologische situatie zijn activiteiten toegestaan die behoren tot categorie A en B1. Activiteiten in categorie A zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Activiteiten in categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. De bijzondere functies en de woningen zullen bouwkundig van elkaar gescheiden zijn, waarbij de eisen uit het Bouwbesluit in acht worden genomen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen bij functiemenging.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kan worden en dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. De commerciële ruimte heeft, gezien de aard en de omvang van de (bedrijfs)activiteiten, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht-Arnhem/Den Bosch. Aangezien het plangebied zich op korte afstand tot de spoorlijn bevindt, zijn de risico's als gevolg van het transport middels een RBMII-berekening inzichtelijk gemaakt. Uit deze berekening is gebleken dat het groepsrisico veroorzaakt door de spoorlijn in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en zelfs lager is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Ook in de toekomstige situatie blijkt dat het groepsrisico veroorzaakt door de spoorlijn onder de oriëntatiewaarde ligt. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er vindt geen rekenkundige toename plaats van de hoogte van het groepsrisico. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. In dit kader is er een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De verantwoording van het groepsrisico dient voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Dit advies dient de gemeente Utrecht mee te wegen in haar besluitvorming.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of hoogspanningsleidingen in of nabij het plangebied zijn gelegen.

De beoogde ontwikkeling bevat geen risicobronnen die relevant zijn vanuit het aspect externe veiligheid. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen uitgesloten worden.

Water

Met de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan verharding niet met meer dan 500 m² toe. Watercompensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater is dan ook niet noodzakelijk.

Er worden met de herontwikkeling van het plangebied geen watergangen gedempt. Daarnaast zijn er geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. De ontwikkeling zal naar verwachting geen (negatieve) invloed hebben op grondwateroverlast.

De bestrating en de dakvlakken worden afgekoppeld van het gemengde riool. Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioleringssysteem aangelegd om schoon regenwater te scheiden van vuilwaterstromen. Afvalwater van particulier terrein moet gescheiden worden aangeleverd op openbaar gebied. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Afvalwater kan worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel

Gelet op het voorgaande wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige milieugevolgen voor het watersysteem in de omgeving.

Ecologie

Soortenbescherming

Op de planlocatie komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Ten aanzien van Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten geldt dat de bebouwing potentieel geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van andere soorten wordt niet verwacht. Ten aanzien van overige beschermde flora en fauna geldt dat de planlocatie aannemelijk geen essentieel onderdeel is van het leefgebied en/of dat er vrijstelling geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is in het najaar van 2020 opgestart en zal medio 2021 afgerond worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is, met voorbehoud ten aanzien van stikstofdepositie, van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Ten aanzien van stikstofdepositie dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd om te bepalen of er effecten optreden ten aanzien van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Een Voortoets of Nee-tenzij toets is niet noodzakelijk.

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Omdat de ontwikkeling mogelijk gepaard gaat met enige uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase is middels de nieuwe AERIUS Calculator een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het aspect ecologie.

Cultuurhistorie

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van hoge archeologische verwachting (geel) en in een gebied van archeologische verwachting (groen). In gebieden van archeologische verwachting (groen) en hoge archeologische verwachting (geel) dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 1.000 m² (groen) en 100 m² (geel) en 30 cm diepte een archeologievergunning aangevraagd te worden. Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bureauonderzoek blijkt dat er archeologische resten worden verwacht in het plangebied. Bij werkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld in gebieden met een hoge archeologische verwachting is voorafgaand aan de werkzaamheden proefsleuvenonderzoek nodig. In het kader van de omgevingsvergunning zal het aanvullend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

De aanwezigheid van archeologische waarden kan (nog) niet uitgesloten worden. Hiervoor is een proefsleuvenonderzoeken benodigd. Desondanks kan gesteld worden dat belangrijke negatieve milieugevolgen, gezien de aard en omvang van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing, niet aan de orde zullen zijn.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is voor de auto bereikbaar via de Gansstraat en vervolgens de Gruttostraat. De Gruttostraat is een eenrichtingsstraat. Auto's verlaten de buurt via de Flamingostraat. Voorheen reden er auto's van het schoonmaakbedrijf dat ter plaatse gevestigd was via de Flamingostraat de buurt uit. De beoogde ontwikkeling zorgt waarschijnlijk voor een lichte toename van autobewegingen in de Flamingostraat ten opzichte van het huidige gebruik. Gezien de omvang van het plan en de inrichting van de straat, die hard rijden ontmoedigd, is dit acceptabel.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling minus de parkeerbehoefte van de bestaande situatie is gelijk aan 20 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost in combinatie met mogelijk maken van een aantal nieuwe parkeerplekken in de Gruttostraat, wat mogelijk is door het verdwijnen van overheaddeuren in de bestaande bedrijfsruimte en de witte kruizen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belangrijke negatieve milieugevolgen zijn.

Duurzaamheid

Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht. De duurzaamheidsprestatie van de beoogde ontwikkeling wordt uitgedrukt in een GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw score, met als streefwaarde 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over deze score en de onderbouwing ervan. Het doel hiervan is om de milieugevolgen van de ontwikkeling te beperken.

Beoordeling

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de voorgenoemde milieuaspecten blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r.-beoordeling) hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling die wordt ingevuld middels de voorliggende aanmeldnotitie. Dit geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gansstraat 143-147, Watervogelenbuurt'.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO