

AANMELDINGSNOTITIE BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER 1

Gemeente Utrecht

29 JUNI 2020

Contactpersoon



Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Relatie met de ontwikkeling van het stationsgebied	6
1.3	M.e.r.-beoordeling	6
1.4	Leeswijzer	7
2	KENMERKEN EN LOCATIE VOorgenomen ACTIVITEIT	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Kenmerken voorgenomen activiteit	8
2.3	Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit	11
3	SOORT EN KENMEREN VAN HET POTENTIËLE EFFECT	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Woon- en leefmilieu	13
3.2.1	Verkeer en parkeren	13
3.2.1.1	Autoverkeer	13
3.2.1.2	Openbaar vervoer	17
3.2.1.3	Fietsverkeer	17
3.2.1.4	Parkeren	18
3.2.2	Geluid	19
3.2.3	Luchtkwaliteit	23
3.2.4	Gezondheid	23
3.2.5	Externe veiligheid	24
3.2.6	Hittestress & extreme neerslag	25
3.2.7	Beschaduwning en wind	26
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	27
3.4	Natuur	28
3.4.1	Gebiedsbescherming	28
3.4.2	Beschermde soorten	29
3.5	Bodem	32
3.6	Ondergrondse functies	32
3.6.1	Kabels en leidingen	32
3.6.2	WKO	33
3.6.3	Riolering	33
3.7	Water	34
3.7.1	Grondwater	34

3.7.2	Waterberging	35
3.7.3	Waterkwaliteit	35
3.8	Duurzaamheid	36
3.8.1	Energie en Warmte	36
3.8.2	Circulair bouwen	36
3.9	Hinder in de aanlegfase	37
3.10	Cumulatie met andere projecten	37
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	39
	COLOFON	45

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het voornemen een nieuw stadsdeel te ontwikkelen 'Beurskwartier 1'. Beurskwartier 1 speelt in op de grote woningvraag binnen de gemeente. Tot 2040 is er sprake van een stijgende woningvraag die groter is dan de huidige geplande ontwikkelingen. Beurskwartier 1 gaat ruimte bieden aan circa 3.300 nieuwe woningen variërend in huizen, appartementen en hoogbouw tot 90 meter. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in diverse voorzieningen op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, buurtwinkels, horeca, recreatie en groen.

Voor Beurskwartier 1 heeft de gemeente Utrecht de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld op 7 december 2017. Deze omgevingsvisie geeft invulling aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het stationsgebied 2^e fase. Beurskwartier 1 moet, samen met het Lombokplein, onderdeel worden van de Utrechtse binnenstad. Bij de ontwikkeling van het gebied staat gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid centraal. Gekoppeld aan de omgevingsvisie is een 2^e actualisatie van het Aanvullend MER¹ opgesteld, dat inzicht geeft in de samenhangende effecten in het plangebied van de omgevingsvisie.

Met het vaststellen van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein² is tevens besloten dat er een aantal bestaande woningen aan de Croeselaan wordt gesloopt en getransformeerd. Hiervoor in de plaats komen er nieuwe woningen (maximaal 60) op de hoek van de Croeselaan en Jan van Foreeststraat. Deze locatie (en aantal geplande woningen) vormt een aanvulling op de ontwikkeling van het Beurskwartier zoals was opgenomen in de omgevingsvisie.

Om de ontwikkeling van het Beurskwartier 1, conform de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit het deelgebied 'Beurskwartier' en het deelgebied Foreeststraat (Figuur 1). In het deelgebied Beurskwartier (circa 3.300 woningen) stelt het bestemmingsplan globale regels die het kader vormen voor de bouw. Bij de uitwerking naar een bouwenvelop of stedenbouwkundig plan moet rekening worden gehouden met deze regels. Het bestemmingsplan bevat een vergunningplicht voor de bouw waarbij wordt getoetst aan beleidsregels die het college van B&W moet opstellen. Dit bouwvergunningsstelsel is opgenomen om een flexibele gefaseerde uitvoering mogelijk te maken. In het deelgebied 'Foreeststraat' (circa 60 woningen) geldt dit bouwvergunningsstelsel niet. In de Foreeststraat worden de nieuwe (maximaal 60) woningen middels bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. In deze rapportage wordt de totale voorgenomen ontwikkeling Beurskwartier 1 genoemd.



Figuur 1: Het plangebied Beurskwartier 1 (deelgebied 1 en 2 omvatten Beurskwartier en deelgebied 3 is het plangebied Foreeststraat) weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

¹ 2^e Actualisatie aanvullend MER stationsgebied Utrecht, Arcadis Nederland B.V. (14 juli 2017)

² Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein Amendement A2017/69, Creatieve inpassingen woningen Croeselaan, Gemeente Utrecht (18 maart 2019)

Gekoppeld aan het bestemmingsplan wordt de m.e.r. -beoordelingsprocedure doorlopen (zie verder in paragraaf 1.3). Voorliggende notitie betreft de aanmeldingsnotitie die ten behoeve van deze m.e.r.-beoordelingsprocedure is opgesteld en op basis waarvan het bevoegd gezag, de gemeente Utrecht, het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. In deze aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling van Beurskwartier 1 kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen.

1.2 Relatie met de ontwikkeling van het stationsgebied

De ontwikkeling van het Beurskwartier 1 valt binnen het totale project 'Stationsgebied Utrecht' (fase 1 en 2). Voor het totale project is in het verleden een MER (strategische milieubeoordeling) opgesteld die gedurende de ontwikkeling van het stationsgebied is aangevuld en twee keer is geactualiseerd. De laatste (2^e) actualisatie van het Aanvullend MER voor het stationsgebied heeft plaatsgevonden in 2017 en is betrokken bij de besluitvorming over de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.

In deze tweede actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied Utrecht is de voorgenomen ontwikkeling van het Beurskwartier en Lombokplein opgenomen. In deze actualisatie zijn de samenhangende effecten bepaald voor de aspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit en gezondheid. Daarnaast zijn in deze actualisatie van het Aanvullende MER voor de overige relevante aspecten de milieueffectscores gevalideerd en, waar nodig, geactualiseerd op nieuw beleid voor de thema's duurzaamheid en gezondheid.

Het programma van Beurskwartier 1 is ten opzichte van het oorspronkelijke programma in de omgevingsvisie gewijzigd: er worden maximaal 60 nieuwe woningen aan de Foreeststraat bij het Beurskwartier 1 getrokken. Deze woningen worden gebouwd omdat er als gevolg van de ontwikkeling van het park in het Beurskwartierwoningen aan de Croeselaan moeten worden gesloopt en getransformeerd. Vanwege deze aanpassingen aan de opgave, maar ook vanwege het beschikbaar zijn met een actueel verkeersmodel (VRU 3.4) zijn de verkeer gerelateerde onderzoeken geactualiseerd. In deze onderzoeken is de ontwikkeling van het stationsgebied en autonome ontwikkelingen rondom het plangebied in de referentiesituatie opgenomen. In het kader hieronder wordt aangegeven welke toekomstige ontwikkelingen als autonome ontwikkeling zijn meegenomen in de geactualiseerde onderzoeken. De actuele effectbeoordelingen voor de ontwikkeling van Beurskwartier 1 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van voorliggende aanmeldingsnotitie.

Geplande ontwikkelingen die geheel of deels meegenomen zijn als autonome ontwikkeling, zijn:

- Wonderwoods (bestemmingsplan vastgesteld op 18 juni 2020)
- Lombokplein (omgevingsvisie vastgesteld 2017)
- Kruisvaartkwartier (vastgesteld bestemmingsplan 2018)
- Merwedekanaalzone (omgevingsvisie ter inzage)

Potentiële ontwikkelingen die niet zijn meegenomen in de autonome ontwikkeling omdat het nog geen concrete plannen zijn, zijn:

- Ontwikkeling Jaarbeurspleingebouw (geen besluitvorming)
- Heycopstraat (bestemmingsplan en vergunning ter inzage geweest)
- Uitbreidingen kantoren in de omgeving van Rijksvastgoed en Rabobank (geen besluitvorming)

1.3 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer moet bij initiatieven voor (de aanleg of het wijzigen van) bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de bijlage onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet bepaald worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen, de m.e.r. -procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure.

De voorgenomen ontwikkeling, de ontwikkeling van Beurskwartier 1, valt onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.: 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 [...] een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. In het geval van Beurskwartier 1 worden er circa 3.300 woningen gebouwd.

Het bestemmingsplan geldt als besluit als bedoeld in kolom 4 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er moet gekoppeld aan het bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen. In het kader van de m.e.r.-beoordelingsprocedure is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld.

Inhoudelijk geeft de m.e.r.-beoordeling informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of er al dan niet sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' als gevolg van de voorgenomen activiteit. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de Europese Richtlijn m.e.r. voor projecten (2011/92/EU, in 2015 gewijzigd: 2014/52/EU). Deze criteria zijn:

- De kenmerken van de projecten;
- Locatie van de projecten (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- Soort en kenmerken van het potentiële effect.

Er kunnen twee uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling zijn:

1. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden.
2. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet optreden, wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen.

Bij het oordeel of er aanleiding is om de m.e.r.-procedure te doorlopen, kan mede worden betrokken in welke mate er maatregelen kunnen worden getroffen om waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen (mitigatie; 7.17 lid 4 Wet milieubeheer). Het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente Utrecht is het bevoegd gezag voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

1.4 Leeswijzer

Het bevoegd gezag moet beslissen of voor dit project een milieueffectrapport (MER) gemaakt dient te worden, vanwege de 'belangrijke nadelige gevolgen die er voor het milieu kunnen zijn'. Hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken en de locatie van de voorgenomen activiteit. In hoofdstuk 3 zijn de mogelijke effecten van de aanleg en het gebruik van Beurskwartier 1 beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten beknopt samengevat en zijn conclusies getrokken.

2 KENMERKEN EN LOCATIE VOORGENOMEN ACTIVITEIT

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van Beurskwartier 1 bestaat uit drie delen. Het Noordwestelijke deel ligt aan de Graadt van Roggenweg en het Jaarbeursplein. Binnen dit deel van het plangebied ligt in de huidige situatie parkeerplaats P1 en de Jaarbeurshal 1. Het deel van het plangebied in het midden van Figuur 2 ligt aan de Croeselaan en de Van Zijstweg. Hier ligt op dit moment parkeerplaats P3 en een aantal panden aan de Croeselaan. Deze twee delen van het plangebied vormen tezamen de ontwikkeling van Beurskwartier. Het derde deel van het plangebied ligt aan de Jan van Foreeststraat. Hier loopt in de huidige situatie een twee richtingen fietspad, groenstrook en nutsvoorziening. Dit planonderdeel is aan het oorspronkelijke plan van het Beurskwartier toegevoegd en wordt in deze aanmeldingsnotitie aangeduid als Foreeststraat.



Figuur 2: Links: het plangebied Beurskwartier 1 (deelgebied 1 en 2 omvatten Beurskwartier en deelgebied 3 is het plangebied Foreeststraat) op satellietbeeld, Rechts het plangebied Beurskwartier 1 (deelgebied 1 en 2 omvatten Beurskwartier en deelgebied 3 is het plangebied Foreeststraat) op topografische ondergrond

2.2 Kenmerken voorgenomen activiteit

De gemeente Utrecht is voornemens om een deel van het Jaarbeursterrein te transformeren naar een woonlocatie 'Beurskwartier 1'. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven bestaat deze ontwikkeling uit de ontwikkeling van Beurskwartier en de ontwikkeling van de Foreeststraat. Beurskwartier betreft de ontwikkeling van het Beurskwartier zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. De Foreeststraat betreft de aanvullende ontwikkeling van maximaal 60 woningen, die aan het plan Beurskwartier zijn toegevoegd vanwege de sloop en transformatie van woningen aan de Croeselaan.

De Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein en de daarbij behorende stedenbouwkundige visie (zie Figuur 2) zijn het uitgangspunt voor de maximale mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Beurskwartier 1' worden vastgelegd. In voorliggende aanmeldingsnotitie zijn de milieugevolgen van deze maximale mogelijkheden onderzocht. Deze uitgangspunten zijn in deze paragraaf toegelicht.

Beurskwartier

In Beurskwartier worden maximaal 3.384 woningen gerealiseerd met tezamen een bruto vloeroppervlak (bvo)³ van 223.500 m². Het aantal woningen van 3.384 is een vertaling van het vloeroppervlak dat in het programma van de omgevingsvisie is opgenomen. De te ontwikkelen woningvoorraad zal voor 20% bestaan uit sociale woningbouw⁴ (met maximaal 223.500 m² bvo). Door de gemeente is een inschatting gemaakt van het aantal woningen per woningtype dat in Beurskwartier wordt voorzien (zie Tabel 1).

³ In het woonprogramma in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is het aantal vierkante meters opgenomen (223.500 m²).

⁴ Geborgd in de regels van het bestemmingsplan, namelijk: Art kel 5 onder 5.1 lid 1 onder g

Woninggrootte (incl. wonen en werken)	Percentage van totaal beschikbaar bvo.	Aantal
Woningen klein (gemiddeld 50 m ²)	30%	1.341
Woningen middel (gemiddeld 70 m ²)	50%	1.596
Woningen groot (gemiddeld 100m ²)	20%	446

Tabel 1: Inschatting van het aantal en type woningen in Beurskwartier.

Gezamenlijk met de realisatie van nieuwe woningen in Beurskwartier worden er aan de Croeselaan woningen en andere functies gerealiseerd door renovatie en transformatie van bestaande gebouwen. Naast woningen maakt het plan ook 65.000 m² bvo aan andere functies mogelijk, zoals maatschappelijke voorzieningen, buurtwinkels en horeca. Als uitgangspunt voor de onderzoeken is uitgegaan van de volgende verdeling:

- Kantoor 50.000 m² bvo;
- Detailhandel 7.500 m² bvo;
- Horeca 7.500 m² bvo.

De gebouwhoogte in het plangebied ligt tussen de 12, 25 en 45 meter. De voorgenomen hoogbouw kan variëren tussen de 70 of 90 meter hoog. De hoogbouw zal ruimte gaan bieden aan appartementen afgewisseld met werkruimtes in diverse maten en prijsklassen. De laagbouw en hoogbouw zullen geleidelijk in elkaar overlopen om er aantrekkelijk uit te zien en een eenheid te vormen. In de omgevingsvisie⁵ wordt en in stedenbouwkundige plan een impressie gegeven voor de indeling van het Beurskwartier. Hierin is onderscheidt gemaakt in laagbouw en hoogbouw (zie Figuur 3).

Naast bebouwing worden er twee parken gerealiseerd, één in de noordzijde van het plangebied en één aan de Croeselaan in het zuiden van het plangebied (zie Figuur 3). In totaal gaat het om respectievelijk 0,5 en 1,0 hectare park. De gemeente Utrecht wil de combinatie maken tussen hoog stedelijke ontwikkeling van het Beurskwartier met een park voor de stad. Om het grote park aan de Croeselaan te realiseren, moeten de bestaande woningen aan de Croeselaan worden gesloopt en getransformeerd. Ook wordt er nieuwe infrastructuur door het gebied aangelegd, waarbij wordt gefocust op de voet- en fietsverbindingen. Onder Beurskwartier wordt een parkeergarage gerealiseerd die enkel wordt gebruikt door elektrische deelauto's die worden aangeboden voor de bewoners/gebruikers van het Beurskwartier. De exacte locatie, oppervlakte, dimensionering en inpassing van de parkeergarage is nog niet bekend en wordt in een latere planfase uitgewerkt. In voorliggende aanmeldingsnotitie zijn de eventuele risico's op effecten en maatregelen ter voorkoming daarvan beschreven (zie paragraaf 3.6.2 en 3.7). Bewoners, gebruikers of bezoekers van het Beurskwartier met een privéauto dienen op afstand te parkeren op een P+R voorziening aan de rand van de stad of op P2/P4 van de Jaarbeurs aan de kant van het Merwedekanaal.

De invulling van het Beurskwartier moet uiteindelijk bijdragen aan de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van functies (woningen, centrumfuncties en groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer). De ontwikkeling moet daarbij aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht.

⁵ Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, naar een groter centrum, gemeente Utrecht (7 december 2017)



Figuur 3 Stedenbouwkundige visie Beurskwartier voor het plandeel Beurskwartier 1 (Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, gemeente Utrecht, 2017)

Foreeststraat

Aan het plangebied van het Beurskwartier 1 is de ontwikkeling van de Foreeststraat toegevoegd. Deze ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een woongebouw op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat. In deze aanmeldingnotitie wordt dit deel van de ontwikkeling aangeduid met plangebied Foreeststraat. Aan de Jan van Foreeststraat worden maximaal 60 woningen en 350 m² bvo aan andere functies (in de plint) gerealiseerd met een totaal van 5.750 m² bvo. In eerste instantie wordt gedacht aan circa 18 beneden-boven woningen en circa 26 appartementen (afhankelijk van de behoefte) met een bouwhoogte van 4 tot 7 bouwlagen⁶. Van de 60 woningen zal minimaal 50% sociale woningbouw zijn en de overige woningen vallen in het segment middeldure huurwoningen⁷. Een mogelijke verkaveling en gevelaanzicht is weergegeven in Figuur 4. Deze woningbouwontwikkeling is in een later stadium aan het plan voor het Beurskwartier 1 toegevoegd, omdat door het uitbreiden van het park in Beurskwartier er woningen (44 woningen⁸) aan de Croeselaan/ Veemarktplein/Veemarktstraat moeten worden gesloopt/getransformeerd. Het terugbrengen van een rij woningen verderop aan de Croeselaan/ Jan van Foreeststraat lijkt een goede mogelijkheid om de huidige huurders in de te slopen panden een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden. Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Croeselaan zal daarom voor een planvorm worden gekozen waarbij de huidige huurders actief kunnen meedenken. Behalve de huurders van de te slopen panden aan de Croeselaan, kunnen ook de huurders van de te transformeren panden aan de Croeselaan voor deze nieuwe woningen in aanmerking komen. Omdat de woningen voor een deel ter vervanging van bestaande woningen worden aangeboden, wordt de Foreeststraat als eerste ontwikkeld. De plannen voor plangebied Foreeststraat zijn al gedetailleerder uitgewerkt. De woningen worden deels als sociale huur en deels voor middeldure huursector gerealiseerd.

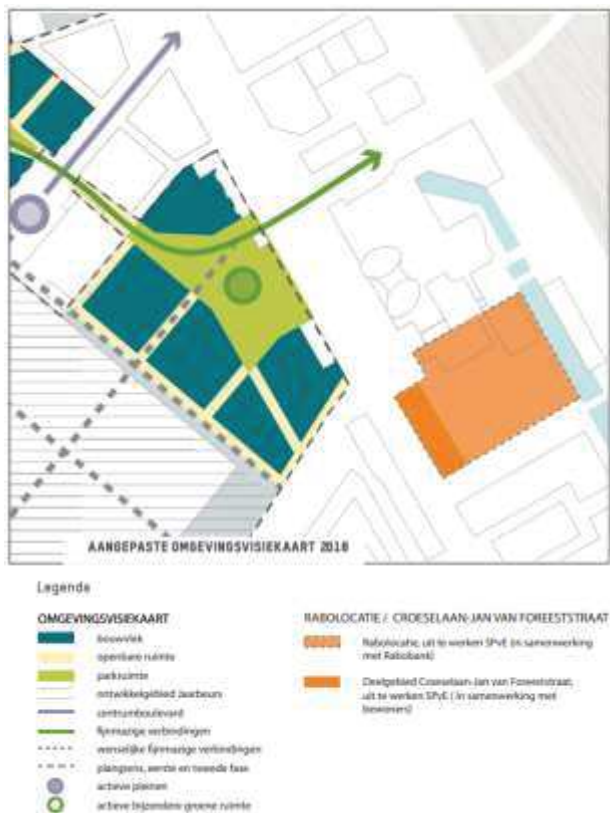
In het plangebied Foreeststraat is beperkte ruimte voor publiek groen. De Croeselaan, waaraan de woningen liggen, wordt autoluw en sterk vergroend. Hierdoor komen de woningen direct aan parkachtig groen te liggen. Voor de nieuwe bewoners aan de Foreeststraat geldt ook het parkeren op afstand. De bewoners die echter van de Croeselaan (te slopen / te transformeren woningen) verhuizen naar de Foreeststraat beschikken al over een parkeervergunning. Deze rechten komen met het verhuizen niet te vervallen.

⁶ Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan, Gemeente Utrecht (18 maart 2019)

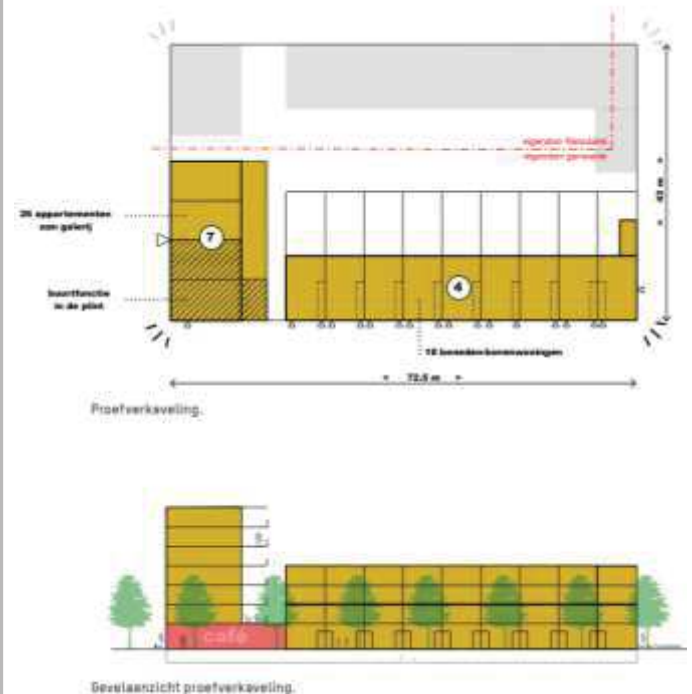
⁷ Geborgd in de regels van het bestemmingsplan, namelijk: Art kel 6 onder 6.1 lid 1

⁸ 44 woningen worden gesloopt opgebouwd uit 31 bij het toekomstige park; adres Croeselaan/Veemarktplein/Veemarktstraat en 13 langs de Van Zijstweg. Bron: Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, naar een groter centrum, gemeente Utrecht (7 december 2017)

Deze bewoners kunnen daarmee op straat blijven parkeren. De ontwikkeling van de Foreeststraat sluit aan bij het idee om het achterliggende parkeerterrein van de Rabobank te gaan ontwikkelen in de toekomst. De Foreeststraat kan dan gezien worden als een begin van een verdere ontwikkeling.



*Figuur 4: Stedenbouwkundige visie voor het Beurskwartier ingezoomd op het toegevoegde plangebied Foreeststraat (oranje vlak)
(Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein
Amendement A2017/69, Gemeente Utrecht, 18 maart 2019)*



Figuur 5: Impressie verkaveling en gevelaanzicht Foreeststraat (Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein Amendement A2017/69, Gemeente Utrecht, 18 maart 2019)

2.3 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit

Zoals aangegeven, zijn er nog geen concrete bouwplannen voor Beurskwartier. De uitwerking van dit deel van het Beurskwartier wordt in een latere fase gemaakt. Hiervoor zal eerst een stedenbouwkundig plan gemaakt moeten worden waarna er ontwerpen van de woningen/woonblokken gemaakt kunnen worden en de benodigde vergunningprocedures (inclusief bijbehorende onderzoeken) worden doorlopen. Voor plangebied Foreeststraat is de planontwikkeling in een verder gevorderd stadium en worden de woningen middels een eindbestemming 'wonen' mogelijk gemaakt.

Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 zullen verschillende bouwactiviteiten plaatsvinden. Onderstaand is een aantal meer specifieke bouwactiviteiten benoemd, die in de effectbeoordeling in voorliggende aanmeldingsnotitie zijn betrokken.

Sloven

Om de ontwikkelingen in het plangebied Beurskwartier mogelijk te maken worden Jaarbeurshal 1 en de parkeerterreinen P1 en P3 gesloopt. Ingeschat wordt dat de sloopfase circa 3 maanden in beslag zal nemen

Renoveren

Aan de Croeselaan zullen bestaande woningen en andere functies worden herontwikkeld/gerenoveerd. Bij een renovatie wordt klein materieel ingezet omdat het gaat om werkzaamheden die grotendeels aan de binnenkant van de panden plaats vinden.

Bouwen

Een deel van de woningen kan prefab worden gebouwd. Bij prefab bouwen worden grote delen van de woning (die de constructie vormen) op een andere locatie, in de fabriek, gebouwd in plaats van op het bouwterrein. Een prefab woning komt in delen aan op het bouwterrein en op de uiteindelijke standplaats plaatst men de delen om zo de woning op te bouwen. Muren van prefabwoningen zijn over het algemeen al voorzien van vensters, deuren en in sommige gevallen zit de beglazing er al in. Doordat er op de bouwplaats niet gebouwd hoeft te worden, gaat de bouw sneller dan bij reguliere woningbouw. Dit houdt in dat er minder overlast is voor omwonende, het verkeer en daarmee de gehele omgeving van de bouwplaats dan de situatie waarin alles in het plangebied wordt gebouwd.

Tijdens de bouw van Beurskwartier 1 worden de volgende stappen doorlopen:

- Bouwrijp maken, inclusief verwijderen oude kabels & leidingen;
- Realiseren masterplan Kabels & Leidingen, inclusief riolering;
- Per bouwblok: realiseren fundering, parkeerkelder (in geval van het Beurskwartier) en bouwblok;
- Woonrijp maken (aanplanten bomen, aanleg parkeren, bestrating, et cetera).

Bouwmaterieel

Het bouwmaterieel dat ingezet wordt bij de bouwactiviteiten zal relatief schoon materieel zijn, dit betekent mobiele werktuigen van STAGE-klasse IV-klasse of schoner. Werkzaamheden die in de hoogte plaats moeten vinden met een hijskraan of lift worden met elektrisch materieel uitgevoerd. Tijdens de bouw worden geen diesel aggregaten ingezet, maar wordt ter vervanging gebruik gemaakt van krachtstroom. Bij de aanleg van de parkeergarage is mogelijk grondwaterbemaling nodig, dit zal ook elektrisch worden uitgevoerd.

De aan- en afvoer van materieel, de verkeerbewegingen, wordt 50/50 verdeeld in de afwikkeling van het verkeer richting A2 en A12. De motorvoertuigen richting A2 gaan via de Graadt van Roggenweg en Weg der Verenigde Naties naar de A2. De motorvoertuigen richting A12 gaan via de Van Zijstweg, Dr. M.A. Tellegenlaan, Overste den Oudenlaan en Europalaan naar de A12. Op deze manier wordt eventuele hinder verspreid.

Bouwperiode

De uitvoering van Beurskwartier 1 zal van start gaan in 2023 en zal worden voltooid in 2035. Dit betekent dat de bouwperiode verspreid plaats vindt, verdeeld over 12 jaar. Gedurende die tijd wordt een totaal van 313.050 m² bvo (woningen en overige functies) gerealiseerd, dit is inclusief de herontwikkeling van de panden aan de Croeselaan en de realisatie van de woningen en overige functies aan de Jan van Foreeststraat. Er zal begonnen worden met de ontwikkeling van de maximaal 60 woningen aan de Jan van Foreeststraat.

3 SOORT EN KENMEREN VAN HET POTENTIËLE EFFECT

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per milieuaspect beschreven in hoeverre in of in de omgeving van het plangebied belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn als gevolg van de aanleg en/of ingebruikname van het Beurskwartier 1. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten:

- Woon- en leefmilieu; verkeer, geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, externe veiligheid, hittestress & extreme neerslag, beschaduwing en wind
- Cultuurhistorie en archeologie
- Natuur
Bodem
- Ondergrondse functies
- Water
- Duurzaamheid
- Hinder in de aanlegfase

De effectbeoordelingen in paragraaf 3.2 tot en met paragraaf 3.9 zijn gebaseerd op de onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 zijn uitgevoerd. In de onderzoeken en in voorliggende aanmeldingsnotitie is de stedenbouwkundige visie uit de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein gebruikt als uitgangspunt voor de beoordeling van het plandeel Beurskwartier. Dit betreft tevens de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor het plandeel Foreeststraat is gebruik gemaakt van de al meer gedetailleerde uitwerking van dit deel van het plangebied. In de paragrafen 3.2 tot en met 3.9 zijn beknopte samenvattingen en conclusies van de onderzoeken en effectbeoordelingen opgenomen en wordt, waar van toepassing, expliciet naar de onderliggende onderzoeken verwezen.

3.2 Woon- en leefmilieu

3.2.1 Verkeer en parkeren

3.2.1.1 Autoverkeer

Zoals beschreven in paragraaf 1.3 maakt Beurskwartier 1 onderdeel uit van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Ten behoeve van dit deel van de ontwikkeling van het stationsgebied is een 2^e actualisatie van het Aanvullend MER opgesteld⁹ gekoppeld aan de omgevingsvisie van Beurskwartier en Lombokplein. Omdat het programma gewijzigd is ten opzichte van het oorspronkelijke programma, en er inmiddels een actuele versie van het verkeersmodel is, is een aanvullende verkeersanalyse opgesteld met behulp van het vastgestelde verkeersmodel van de gemeente Utrecht (VRU3.4 voor het jaar 2030). Hierbij is uitgegaan van een worstcasebenadering¹⁰. De hierin gegenereerde verkeersintensiteiten zijn tevens gebruikt in het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de verkeersanalyse beschreven.

Bestaande verkeersstructuur

Beurskwartier 1 is omringd door bestaande wegen. In het Noordwestelijke deel ligt het gebied aan de Graadt van Roggenweg en het Jaarbeursplein. Het midden van het plangebied (zie Figuur 2) ligt aan de Croeselaan en de Van Zijstweg. Het deelgebied Foreeststraat ligt aan de Jan van Foreeststraat en Croeselaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de A-zone. In een A-zone gelden de volgende uitgangspunten, zoals benoemd in het Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB):

- Een 30 km regime;
- Autoluw gebied;
- Goede openbaar vervoer verbindingen;

⁹ 2^e Actualisatie aanvullend MER stationsgebied Utrecht, Arcadis Nederland B.V. (14 juli 2017)

¹⁰ Hierbij is ervan uitgegaan dat alle elektrische deelauto's parkeren in de parkeergarage in het plangebied. Maar in de praktijk zal het ook mogelijk zijn dat (een deel van) de deelauto's wordt aangeboden in bestaande parkeergarages in de omgeving. Daarbij is er in het verkeersmodel van uitgegaan dat alle privé- en bezoekersauto's van Beurskwartier 1 parkeren op de parkeerterreinen van de Jaarbeurs. Terwijl in praktijk ook parkeren op afstand wordt aangeboden.

- Een gebied waarin fietsers en voetgangers prioriteit hebben.

Dat betekent dat het geen eis is dat er een vrije doorstroming moet zijn in de spits. Een keer extra wachten bij verkeerslichten is toegestaan in het SRSRSB, mits er geen terugslag plaatsvindt op voorgelegen kruisingen.

Verkeersgeneratie door Beurskwartier 1

Uit het verkeersmodel¹¹ blijkt dat de plansituatie 2030 veel overeenkomsten heeft met de autonome ontwikkeling 2030 wat betreft de aan- en afvoer van verkeersstromen van en naar het plangebied Beurskwartier 1. In totaal gaat het om circa 6000 voertuigen per dag. De 6000 autoverplaatsingen per etmaal zijn verdeeld over de beoogde parkeergarage (parkeerruimte voor alleen 250 elektrische deelauto's) en de parkeerlocatie op afstand: het parkeerterrein P2/P4 van de Jaarbeurs. Er is geen extra reductie toegepast voor eventueel minder gebruik van de auto als deze op afstand staat geparkeerd.

Uit het verkeersmodel blijkt dat de belangrijkste route voor het verkeer van en naar Beurskwartier 1 wordt gevormd door de westelijke route. Dit is de route vanaf de snelweg A2, via Hooggelegen, Martin Luther Kinglaan, Weg der Verenigde Naties, Overste Den Oudenlaan, Van Tellegenlaan en Van Zijstweg naar de Croeselaan-noord (zie Figuur 6 voor de ligging van de wegen ten opzichte van het plangebied).



Figuur 6: topografische kaart met straatnamen. De rode cirkel geeft de globale ligging van het plangebied aan.

Een ander deel van het verkeer gebruikt de zuidelijke route van en naar het Beurskwartier 1. Deze route loopt via de Europalaan, Overste den Oudenlaan. Een deel van het autoverkeer komt via de Croeselaan-zuid.

De oostelijke verbinding wordt het minst gebruikt. Deze loopt via het Westplein, Graadt van Roggenweg, Overste Den Oudenlaan en verder.

Over het algemeen blijkt uit de berekening dat de planontwikkeling vergeleken met de autonome ontwikkeling vrijwel dezelfde ontwikkeling in de aantallen verkeersbewegingen van en naar het plangebied en de parkeerterreinen van de Jaarbeurs laat zien. Er komt gemiddeld een paar procent verkeer bij op bijna alle wegvakken in het westelijke deel van het beschouwde invloedsgebied. Het verkeer op de Overste den Oudenlaan (noord 15% toename, zuid 13% toename) neemt relatief het meest toe (zie Tabel 2).

¹¹ Uitgevoerd door de gemeente Utrecht

Tabel 2: Wegen waar geen verschil (0%) op treedt zijn buiten de beschouwing van deze tabel gelaten. Zie voor de gehele tabel het concept Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1, gemeente Utrecht (24 juni 2020)

Wegvak	Autonoom	Plan	Vershil	Vershil plan en autonoom (%)
Croeselaan Noord	13.300	13.100	-200	-2%
Croeselaan Zuid	7.500	7.900	400	5%
Vondellaan	12.500	13.000	500	4%
Bleekstraat	7.800	8.000	200	3%
Rijnlaan zuid	6.000	6.600	600	10%
Balijebrug	13.100	13.900	800	6%
Europalaan noord	17.000	17.600	600	4%
Europalaan Zuid	34.400	35.000	600	2%
't Goylaan ter hoogte van de Juliananweg	18.900	18.700	-200	-1%
Beneluxlaan Zuid	15.400	15.600	200	1%
Beneluxlaan noord	21.800	22.300	500	2%
Bevrijdingslaan	9.900	10.200	300	3%
Koningin Wilhelminalaan	11.000	11.500	500	5%
Overste den Oudenlaan Zuid	13.600	15.300	1.700	13%
Overste den Oudenlaan Noord	17.600	20.300	2.700	15%
Dominee Martin Luther Kinglaan	54.700	55.600	900	2%
Weg der Verenigde Naties	34.900	36.200	1.300	4%
Graadt van Roggenweg	28.200	28.800	600	2%
Westplein	17.900	18.400	500	3%

Daalsetunnel	22.300	22.800	500	2%
Weerdsingel Westzijde	12.100	12.200	100	1%
Vleutenseweg	10.300	10.200	-100	-1%
Spinozaweg	28.500	28.700	200	1%
Mauritiuslaan	9.200	9.300	100	1%
Europalaan zuid (van A12)	15.100	15.200	100	1%

Effecten verkeersgeneratie door Beurskwartier 1

De verkeersdoorstroming is berekend in een onderzoek¹² voor het gebied Busbaan Dichterswijk. Dit onderzoek betreft een onderzoek met behulp van een capaciteitstool (ook wel dynamische simulatie genoemd), waarin op basis van toekomstig te verwachten verkeersstromen en wegontwerp (inclusief de verkeersregelingen) een analyse wordt gemaakt van de doorstroming op de wegen. Een dergelijk onderzoek geeft inzicht in aspecten als wachtrijen bij kruisingen en wachttijden bij verkeerslichten. In de capaciteitstool voor de Busbaan Dichterswijk is ook de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 meegenomen. In de capaciteitstool is ook meegenomen dat het verkeer van het Beurskwartier niet linksaf kan slaan de Van Zijstweg op en dat het kruispunt Croeselaan/Van Zijstweg samen met het wegvak Croeselaan Zuid tot de Jan van Foreeststraat worden aangepast.

Zoals boven tabel 2 is aangegeven over verkeersgeneratie neemt het verkeer op de Overste den Oudenlaan (noord 15% toename, zuid 13% toename) relatief het meest toe. De effecten van de toename aan verkeersintensiteit (VRU 3.3) zijn eerder in het MER¹³ onderzocht. De berekende verkeersintensiteiten op de Overste den Oudenlaan lagen in het MER hoger dan de nieuw doorgerekende verkeersintensiteiten (VRU 3.4) voor Beurskwartier 1. In het MER leidde de verkeerstoename al niet tot knelpunten, daarom worden er met de actuele inzichten en de lagere verkeerstoename ook geen knelpunten verwacht op de Overste den Oudenlaan. Ook zijn in de capaciteitstool geen doorstromingsproblemen in de ochtend- en avondspits op de Overste den Oudenlaan geconstateerd. Op basis van de actuele inzichten is er geen sprake van een knelpunt op de Overste den Oudenlaan.

Uit de capaciteitstool blijkt dat de doorstroom van auto's in de avondspits goed is op de Jan van Foreeststraat, Zijstweg en Croeselaan^{14,15}. Dit houdt in dat het verkeer voor een VRI bij een volgend groen licht minimaal afgewikkeld kan worden. In de ochtendspits (7:45 en 9.00 uur) ontstaat een wachtrij op de Croeselaan (zuid). De maximale wachtrijlengte loopt op tot circa 600 à 700 meter. In de VRI regeling krijgt de Van Zijstweg meer prioriteit dan de Croeselaan Zuid. Op de Van Zijstweg treedt tussen 8.00 en 8.30 uur een wachtrij op die maximaal terugslaat tot aan de Veilinghavenkade. De fietsers krijgen in deze situatie voldoende groen en de wachttijd blijft beperkt.

In de ochtendspits is er sprake van aanzienlijke wachtrijen op de Croeselaan en Van Zijstweg. Hiermee leidt de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 tot een (beperkte) afname van de bereikbaarheid. De verkeersdruk neemt toe, en leidt tot meer wegvakken meteen hogere verkeersbelasting. De gemeente beschouwt deze uitkomst als voldoende. De genoemde wegen maken op grond van dit plan deel uit van een A-zone¹⁶, waar het primaat ligt bij openbaar vervoer, fiets en voetganger. De doorstroming van de auto staat ter plaatse niet voorop. Een matige doorstroming (tijdens de spits) wordt als voldoende gezien door de gemeente Utrecht.

¹² Onderzoek doorstroming Voorlopig Ontwerp Busbaan Dichterswijk, Royal HaskoningDHV (2 januari 2018)

¹³ 2^e Actualisatie aanvullend MER stationsgebied Utrecht, Arcadis Nederland B.V. (14 juli 2017)

¹⁴ Verkeersmodel van de gemeente Utrecht, VRU 3.3. In dit model is voor de Utrechtse situatie een projectvariant gemaakt (VRU 3.3U)

¹⁵ Verkeer van en naar de Rabobank en Jan van Foreeststraat 2

¹⁶ Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB), gemeente Utrecht (26 mei 2016)

Afgezien daarvan onderzoekt de gemeente, los van de ontwikkeling van Beurskwartier 1, nog optimalisaties van haar verkeerssysteem, waaronder ontwikkelingen op het gebied van intelligente verkeersregelingen, waarmee deze meer vraaggestuurd kunnen worden geregeld.

Conclusie

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect verkeer.

3.2.1.2 Openbaar vervoer

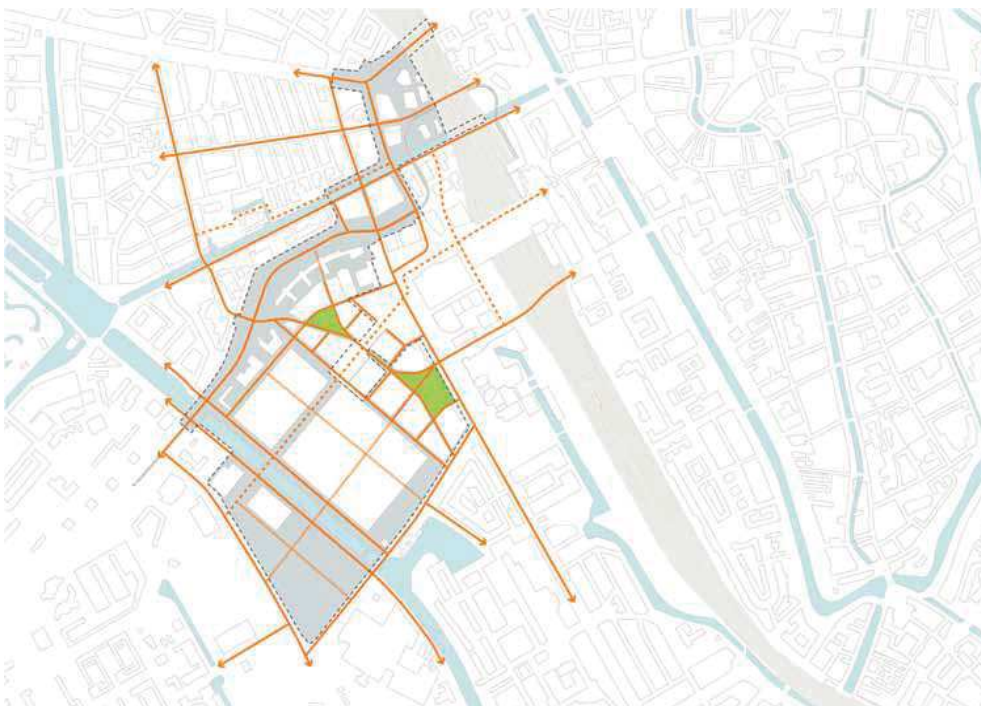
Het te ontwikkelen plangebied van Beurskwartier 1 is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Het Beurskwartier ligt aan de toekomstige Centruboulevard op loopafstand (7 minuten lopen) van het Centraal Station. De Foreeststraat ligt aan de Croeselaan waarbij het Centraal Station op 5 – 10 minuten ligt.

Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) heeft een eigen infrastructuur in het stationsgebied. De HOV-Zuidradiaal loopt over de busbaan Dichterswijk (gereed in 2020) naar de OV-terminal. Ter hoogte van het Beurskwartier komen er geen in-uitstaphaltes, omdat de OV-terminal op loopafstand ligt.

3.2.1.3 Fietsverkeer

Fietser en voetganger zijn hoofdgebruiker en krijgen de prioriteit in Beurskwartier 1. Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers via drie hoofd fietsroutes: Graadt van Roggenweg, Van Zijstweg en Croeselaan. Deze wegen worden voorzien van extra fietsvoorzieningen waardoor fietsverbindingen verbeteren. Zo komen er langs de Van Zijstweg aan beide zijden fietspaden te liggen die in beide twee richtingen te berijden zijn. Ook de Graadt van Roggenweg wordt voorzien van twee richtingenfietspaden.

Binnen het plangebied wordt gezorgd voor een goed netwerk van voet- en fietsverbindingen (zie Figuur 7). Fietsers worden gefaciliteerd met goede stallingen die gemakkelijk bereikbaar zijn. Volgens de Nota Stallen en Parkeren dient per bouwblok een fietsparkeervoorziening voor bewoners te worden gerealiseerd, dit wordt ook binnen het Beurskwartier 1 aangeboden. Daarnaast wordt onderzocht of de fietsenstalling voor bewoners gecombineerd kan worden met een stallingsvoorziening voor bezoekers. Voor het stallen van fietsen is het uitgangspunt dat alle parkeervoorzieningen voor fietsparkeren worden aangeboden. Zowel het parkeren van bewoners, als voor medewerkers en bezoekers. Op welke manier uiteindelijk fietsparkeervoorzieningen aangeboden, wordt bepaald in de nadere uitwerking.



Figuur 7: De te realiseren fietsverbindingen in het Beurskwartier om zo de bereikbaarheid van het gebied en de verbindingen naar de omliggende fietsroutes te optimaliseren

3.2.1.4 Parkeren

Conform de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein wordt ingezet op zo min mogelijk parkeerplekken op de kavel, door strakke normen te hanteren en maximaal in te zetten op substitutie door fiets, openbaar vervoer en deelauto's. Daarbij wordt ingezet op doelgroepen die geen gebruik maken van de parkeergarage en parkeren op andere parkeerlocaties op afstand. Om te bepalen of Beurskwartier 1 voldoende parkeergelegenheden aanbiedt, waardoor er geen knelpunten ontstaan, is de parkeerbehoefte berekend¹⁷ aan de hand van de Nota Parkeren en stallen. Hiervoor is het stedenbouwkundigprogramma uit de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vertaald naar termen en categorieën uit de parkeernota. Hierbij is uitgegaan van een worstcasebenadering¹⁸. Dit betekent dat er is uitgegaan van de maximale mogelijkheden die ook in het bestemmingsplan 'Beurskwartier 1' worden mogelijk gemaakt.

Parkeerbehoefte voor Beurskwartier 1

In het plangebied wordt alleen parkeerruimte gerealiseerd ten behoeve van de elektrische deelauto's die voor de bewoners en gebruikers van Beurskwartier 1 beschikbaar zijn. De totale parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is, (uitgaande van dubbelgebruik en deelauto's, ingeschat op 1.578 parkeerplaatsen. Dit aantal bestaat uit 1.359 parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoek, en 219 parkeerplaatsen voor deelauto's. Beurskwartier 1 is echter een bijzondere locatie door de ligging in het centrum van de stad, direct naast het station Utrecht Centraal. Op deze locatie mag een ander autogebruik verwacht en gevraagd worden van nieuwe bewoners. De gemeente Utrecht kiest er daarom voor om geen ruimte te bieden aan parkeerplaatsen voor de eigen auto. Alleen deelauto's kunnen in het plangebied terecht. Bij de ontwikkeling van Beurskwartier 1 wordt er vanuit gegaan dat 100% van de woningen gebruik maakt van een elektrische deelauto. Hierbij vervangt 1 deelauto 10 reguliere parkeerplaatsen, dit levert 219 deelauto's op. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 250 (elektrische) deelauto parkeerplekken in de parkeergarage onder het Beurskwartier. In de praktijk kan het ook mogelijk zijn dat (een deel van) de elektrische deelauto's worden aangeboden in bestaande parkeergarages in de omgeving, die daar dan staan geparkeerd.

Gedurende de ontwikkeling wordt gekeken in hoeverre verdere vormen van maatwerk kunnen worden geïntroduceerd. Hierbij wordt gedacht aan extra inzet deelmobiliteit. De markt wordt maximaal uitgedaagd om met maatwerk te komen, zoals vernieuwde concepten Mobility as a Service (MaaS) en deelvoorzieningen, om de verkeerstoeename door autogebruik te minimaliseren.

Voor privéauto's en bezoekers van Beurskwartier 1, die toch de auto willen parkeren, geldt dat zij alleen kunnen parkeren op afstand. Hierbij wordt een maximale loopafstand van 1000 meter gehanteerd, of parkeren op een Park en Ride. Deze auto's kunnen worden geparkeerd op de volgende parkeerplaatsen op afstand:

- Voor het aanbieden van parkeerplaatsen in een P+R kunnen alle P+R-garages dienen, bijvoorbeeld P+R-locaties aan de rand van de stad, zoals Westraven, Uithof, Leidsche Rijn Centrum (in aanbouw) of nog te ontwikkelen P+R-voorzieningen¹⁹.
- Het parkeerterrein van de Jaarbeurs. De Jaarbeurs stelt parkeerplaatsen beschikbaar op het Jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).

Specifieke uitzondering Foreeststraat

Voor de Foreeststraat geldt een uitzondering voor de bewoners van de Croeselaan die naar de Foreeststraat verhuizen en al een parkeervergunning hebben. De rechten van de parkeervergunning komen met het verhuizen namelijk niet te vervallen. Zij kunnen daarmee op straat blijven parkeren. Deze bewoners verhuizen binnen het parkeerrayon Dichterswijk Oost. Voor de overige (nieuwe) bewoners van de Jan van Foreeststraat geldt het parkeerregime van het Beurskwartier 1, te weten parkeren op afstand of deelnemen aan deelautoconcepten (zie hierboven).

¹⁷ Zie voor de volledige berekening van de parkeerbehoefte: Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1, paragraaf 3.5.1.2.

¹⁸ Hierbij is ervan uitgegaan dat alle elektrische deelauto's parkeren in de parkeergarage in het plangebied. Maar in de praktijk zal het ook mogelijk zijn dat (een deel van) de deelauto's worden aangeboden in bestaande parkeergarages in de omgeving. Daarbij is er van uitgegaan dat alle privé- en bezoekersauto's van het Beurskwartier 1 parkeren op de parkeerterreinen van de Jaarbeurs. Terwijl in praktijk ook parkeren op afstand wordt aangeboden. Voor de parkeernorm per woning en functies is ook gekozen voor een worstcase benadering. Bij woningen wordt de aftrek die die Nota parkeren en stallen toestaat voor middenuur niet benut. Voor overige functies (maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, cultuur en sport) wordt uitgegaan van restaurant (50%) en detailhandel (50%) omdat de functie restaurant de hoogste parkeernorm heeft.

¹⁹ De gemeente onderzoekt overigens of een extra garage in Papendorp gebouwd kan worden voor de toekomstige bewoners van het Beurskwartier.

Effectbeschrijving

De ontwikkeling vervult de parkeerbehoefte door volledig in te zetten op elektrische deelauto's, hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm²⁰ van de gemeente Utrecht. Voor diegene die toch met een (privé)auto naar Beurskwartier 1 wil komen, biedt parkeren op afstand invulling aan de parkeerbehoefte. De gemeente Utrecht is het parkeren op afstand aan het onderzoeken in het kader van de nieuwe parkeervisie. Hieruit moet blijken of er behoefte is aan extra P+R (mobiliteitshub) locaties, een optie voor een nieuwe P+R is Papendorp. Op het moment dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld dient er een bestuurlijk besluit met financiële dekking te zijn genomen. Op deze manier wordt voldoende gewaarborgd dat bij de ontwikkeling er voldoende parkeeropties zijn.

Conclusie

Door voldoende elektrische deelauto's aan te bieden en op afstand parkeren mogelijk te maken, wordt voldaan aan de parkeernormen. Omdat de gemeente de berekening op basis van worstcasebenadering heeft uitgevoerd, waarbij nog geen rekening is gehouden met toekomstige mobiliteitsontwikkelingen, is de verwachting dat het aantal parkeerplaatsen dat werkelijk nodig is beduidend lager zal uitvallen. Het enkel parkeren van de elektrische deelauto's in het plangebied wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 5 onder 5.1 lid 1 onder e. Binnen het woongebied zijn alleen auto's toegestaan voor laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's, hulpdiensten en auto's van invaliden. In de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's). Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

3.2.2 Geluid

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de effecten van de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 op het aspect geluid.

Effecten op de omgeving door het voorgenomen plan

Het Beurskwartier 1 wordt autoluw met zo min mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren vindt voornamelijk plaats op afstand. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is als worstcasebenadering uitgegaan van parkeren op de parkeerterreinen van Jaarbeurs. De grootste toename van verkeer is te zien op de Overste den Oudenlaan Noord, waar een groei van 15% kan worden verwacht. Een dergelijk percentage komt overeen met een toename in geluid van 0.6 dB. Aansluitend bij de systematiek van de Wet geluidhinder wordt een toename van maximaal 1.5 dB altijd als acceptabel beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersaantrekkende werking van het plan geen negatieve geluidseffecten met zich meebrengt.

In het plangebied wordt ook horeca mogelijk gemaakt mits het zich verdraagt met een goede woonkwaliteit. Richtwaarden die gehanteerd worden voor woonbestemmingen in het rustige binnengebied in de dag, avond en nacht voor terrassen zijn 55/50/45 dB(A), hierbij wordt er enige geluidsruimte gegeven aan de terrassen. Binnen deze richtwaarden is in ieder geval het binnenniveau van woningen niet hoger dan 35/30/25 dB(A), waardoor er voldaan wordt aan de waarden voor een goed binnenklimaat.

In het bestemmingsplan is door middel van de regels (artikel 5, 5.3 onder 5, en onder artikel 4 lid 4.2 onder 3) geborgd dat de geluiden van een terras niet de geluidswaarden voor dag 55 dB(A), avond 50 dB(A) en nacht 45 dB(A) mogen overschrijden. Door de opgenomen regel kan enkel een vergunning voor bouwen worden afgegeven door B&W als deze grenswaarden niet worden overschreden. Hiermee wordt een goede leefomgeving geborgd.

Er worden geen negatieve effecten verwacht van het Beurskwartier op haar omgeving met betrekking tot geluidshinder. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op.

²⁰ Nota Stallen en Parkeren, gemeente Utrecht (februari 2013)

Effecten uit de omgeving op het Beurskwartier 1

Voor weg- en railverkeerslawaaï op het Beurskwartier 1 heeft de gemeente Utrecht een onderzoek²¹ uitgevoerd. Door Arcadis is een akoestisch onderzoek²² uitgevoerd om de geluidseffecten van omliggende bedrijven (Beatrixgebouw, kinopolis, parkeerterrein Rabobank en Wonderwoods) op de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken. Ten slotte is door Tauw een akoestisch onderzoek²³ gedaan naar de geluidseffecten van de Jaarbeurs op de geplande ontwikkeling.

Wegverkeer

Voor wegverkeer zijn er invloeden van de Graadt van Roggenweg, Van Zijstweg en de Croeselaan te verwachten op het plangebied. Uit de contourberekeningen blijkt dat de omringende wegen tot een afstand van circa 70-140 meter zorgen voor een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zie voor de contourkaarten het Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Beurskwartier, (2020) hoofdstuk 4).

De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Naast de geluidcontouren is ook de geluidsbelasting op de gevels berekend aan de hand van een proefverkaveling. De geluidsbelasting vanwege de Graadt van Roggenweg bedraagt dan ten hoogste 51 dB; het geluid van het wegverkeer op de Van Zijstweg resulteert in een geluidsbelasting van maximaal 60 dB en de Croeselaan genereert ten hoogste 61 dB. De Jan van Foreeststraat geeft alleen op de zijgevel een belasting boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, is het een eis dat elke woning (ook vanwege 30 km/u wegen) in het plangebied ter compensatie de beschikking moet hebben over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Bij de uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met de eis van een geluidsluwe gevel vanwege alle geluidsbronnen. Voor sommige panden en gebouwen kan makkelijker voldaan worden aan de geluidsluwe gevel dan andere. Aan de volgende geluidswerende maatregelen wordt gedacht:

- Aan de gevel zoals balkonschermen of inpandige balkons. Dit is goed uitvoerbaar voor woningen met een feitelijke geluidsbelasting in orde grootte van 54-58 dB.
- Voor woningen met een hogere geluidsbelasting is dit minder eenvoudig. Op deze locaties wordt gekeken of woningen/appartementen ontworpen kunnen worden met een geluidsluwe zijde aan het binnenterrein. Eventueel kan nog worden gekozen voor volledig afsluitbare balkons.

Vanuit de Wet geluidhinder bezien is de Croeselaan (vanwege de maximum snelheid van 50 km/u) de enige weg waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.

Trein en tramverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het spoortraject. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting door rail- en tramverkeer niet boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uitkomt, hiermee kan de geluidsbelasting als niet relevant wordt beschouwd. Als gevolg van deze geluidbronnen is er geen sprake van een negatief effect. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op.

Jaarbeurs

In het akoestisch onderzoek²⁴ zijn de geluidscoutouren berekend van drie verschillende bedrijfsactiviteiten van de Jaarbeurs (tijdens een beurs, tijdens de opbouw van een beurs en tijdens een muziekevenement) op verschillende hoogtes (5, 20, 45 en 90 meter hoog).

Uit het onderzoek²⁴ blijkt dat de geluidsniveaus in delen van het plangebied ten gevolge van de representatieve bedrijfsactiviteiten van de Jaarbeurs de richt- en grenswaarden overschrijden. De richtwaarde-contour van 65 dB(A) voor grote muziekevenementen in de Jaarbeurs overlapt niet met het plangebied. Maatgevende bronnen voor de optreden langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn:

- Diverse afzuigingen en dakbronnen (zoals luchtbehandelingsinstallaties en koelventilatoren) tijdens beursdagen;
- Heftrucks en vrachtwagens tijdens opbouw- en afbraakdagen;

²¹ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Beurskwartier, gemeente Utrecht (17 april 2020)

²² Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Beurskwartier te Utrecht, Arcadis Nederland B.V. (3 maart 2020)

²³ Beurskwartier Utrecht akoestisch onderzoek Jaarbeurs, Tauw (maart 2020)

²⁴ Beurskwartier Utrecht akoestisch onderzoek Jaarbeurs, Tauw (maart 2020)

- Afstralende geveldelen (ten gevolge van muziekgeluid binnen) tijdens muziekevenementen.

De maximale geluidniveaus ten gevolge van het verkeer van en naar de Jaarbeurs zijn op een hoogte van 5 m maatgevend. Op grotere hoogtes zijn de maximale geluidniveaus lager, aangezien de verantwoordelijke bronnen (vrachtwagens, heftrucks) laag gelegen zijn. De 70 dB(A) contouren voor de piekgeluiden liggen op circa 40 meter afstand van de bronnen. Deze zijn van belang voor de Jaarbeurs in de situatie tijdens beurzen en bij de opbouw van beurzen voor beide plandelen. De 65 dB(A) contouren liggen op circa 65 meter afstand van de bronnen. De 65 dB(A) contour is, voor zover het rijden van de vrachtwagens en lossen met heftrucks betreft, een grenswaarde voor de avondperiode en is van belang tijdens de opbouw van beurzen. In de nachtperiode treden in de representatieve bedrijfssituaties geen relevante piekgeluiden op. Dit betekent dat:

- De bouwhoogte van 5 m maatgevend geacht wordt voor de optredende maximale geluidniveaus
- In de dagperiode op een afstand van 40 m voldaan kan worden aan de grenswaarde uit de vergunning van de Jaarbeurs. Er is hiermee een relevante overlap met het plangebied
- In de avondperiode pas op een afstand van 65 m voldaan kan worden aan de grenswaarde uit de vergunning van de Jaarbeurs. Er is hiermee een relevante overlap met het plangebied

Dit betekent dat woningbouw in delen van het Beurskwartier 1 niet zonder meer mogelijk is. Er dient afgewogen te worden:

- Of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Of ten behoeve van realisatie van woningen geluidreducerende maatregelen getroffen dienen te worden en in hoeverre deze maatregelen doelmatig en doeltreffend zijn;
- Welke aanpassingen in vergunningen dan wel maatwerkvoorschriften nodig zijn om de Jaarbeurs niet te belemmeringen in de vergunde of reeds bestemde bedrijfsvoering

In het bestemmingsplan is door middel van een regel (onder artikel 6 onder 6.3 lid 3 sub a) aangegeven dat er geen woningbouw gerealiseerd worden in dit deel van het plangebied als er te veel geluidsoverlast plaatsvindt. In de regel is opgenomen dat op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige functies in de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddelde geluidniveau door het gebruiken van of door activiteiten in de hallen van de Jaarbeurs Utrecht van 7-19 uur niet meer mag zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden. Door de opgenomen regel kan enkel een vergunning voor bouwen worden afgegeven door B&W als deze grenswaarden niet worden overschreden. Hiermee wordt een goede leefomgeving geborgd.

Om geluidsoverlast tegen te gaan kunnen maatregelen getroffen worden, zoals het bouwen met "dove gevels" of afschermen van de geluidsbron. Dergelijke maatregelen zijn acceptabel als met onderzoek wordt aangetoond dat het gebouw voordat het in gebruik genomen wordt aan die regel voldoet. Of er kan met bouwen gewacht worden totdat de activiteiten van de Jaarbeurs zijn gewijzigd, gestaakt of minder geluid veroorzaken. De Jaarbeurs heeft concrete plannen voor een volledige verandering van de jaarbeursgebouwen en -activiteiten, met daarbij een inpanning expedite. Deze veranderingen liggen binnen de termijn van de ontwikkeling van Beurskwartier 1. Deze plannen hebben naar verwachting een positief effect op de geluidshinder van de Jaarbeurs op de omgeving, waardoor de plannen voor Beurskwartier 1 mogelijk worden (zonder dove gevels). Dit is een separaat planspoor en zal nader onderzocht worden in planvorming van de Jaarbeurs.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan borgt dat er geen nadelige gevolgen door geluidshinder plaatsvinden op het Beurskwartier 1, als gevolg van activiteiten die plaatsvinden bij de Jaarbeurs.

Beatrixgebouw

Gedurende de dagperiode is op de beoordelingshoogten 45 meter en 90 meter ter plaatse van de woonbestemmingen sprake van een overschrijding van de richtwaarden van 50 dB(A) en 45 dB(A) in het plangebied voor het Beurskwartier (deelgebied 2 zie Figuur 2, blz.8). In de avondperiode is er voor hetzelfde gebied ook een overschrijding van de richtwaarden van 45 dB(A) en 40 dB(A). Echter voor de woonbestemmingen langs de Croeselaan geldt de hogere richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode. Deze waarden worden niet overschreden. Er zijn daarom geen extra maatregelen voor het Beatrixgebouw nodig. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op.

Parkeerterrein Rabobank

Gedurende de dagperiode is op de beoordelingshoogten (5 meter en 20 meter) sprake van een overschrijding van de richtwaarden van 50 dB(A) en 45 dB(A) voor de woonbestemmingen in het plangebied Foreeststraat. In de avondperiode is er voor hetzelfde gebied ook een overschrijding van de richtwaarden van 45 dB(A) en 40 dB(A). Het langtijdgemiddelde geluidniveau dat de gebruikers van de parkeerplaats veroorzaken, ligt ver boven de richtwaarde voor een rustig woongebied.

Om geluidsoverlast tegen te gaan kunnen in het ontwerp van de woningen specifieke afscherpende maatregelen worden getroffen, zoals een (gedeeltelijke) overkapping over het parkeerterrein en een aanvullende afscherming met een minimale hoogte van 3 meter langs de zuidwest zijde van het parkeerterrein. Dergelijke maatregelen zijn in dit stadium niet verder onderzocht en gaan ten koste van de woonkwaliteit, waarbij mee speelt dat deze woonlocatie aan de andere zijde grenst aan de Croeselaan met hoge geluidniveaus van wegverkeer. Daarom is in de planregels een regel (artikel 6 onder 6.3 lid 3 sub a) voor de bouw van woningen op deze woonlocatie opgenomen, die woningbouw pas mogelijk maakt als het geluidniveau als gevolg van het parkeerterrein op woninggevels niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied. Door de opgenomen regel kan enkel een vergunning voor bouwen worden afgegeven door B&W als bepaalde grenswaarden²⁵ niet worden overschreden, hiermee wordt een goede leefomgeving geborgd.

De Rabobank heeft concrete plannen om het parkeerterrein te herontwikkelen naar woongebied. Deze plannen gaan lopen binnen de termijn van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft naar verwachting een positief effect op de geluidshinder door het wegvallen van de geluidsbron het parkeerterrein, waardoor de plannen voor Beurskwartier 1 mogelijk worden (zonder ingrijpende maatregelen).

Kinepolis

Gedurende de dag-, avond- en nachtperiode is op alle beschouwde beoordelingshoogten sprake van een overschrijding van de richtwaarden in het plangebied van het Beurskwartier (deelgebied 2). Overdag wordt de geluidshinder veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten bij de overdekte expeditie van de Kinepolis. 'S avonds worden de overschrijdingen veroorzaakt door een geluidsbron op het dak van de Kinepolis. Om negatieve effecten door geluidshinder te voorkomen, dienen maatregelen genomen te worden. De geluidsoverschrijding overdag door de rolcontainers die over een oneffen vloer rijden tijdens de laad- en losactiviteiten bij de overdekte expeditie kan worden gemitigeerd door een gladde vloer aan te brengen in de expeditie. Daarnaast dient er een (geluidswerend) scherm te worden aangebracht buiten bij de expeditie. De geluidsoverschrijding 's avonds wordt veroorzaakt door de afzuiging van het foodcourt restaurant. Om geluidshinder tegen te gaan dient er een demper (met een geluidreductie van minimaal 12 dB) te worden aangebracht. Door het nemen van dit type mitigerende maatregelen worden negatieve effecten door geluidshinder voorkomen. Er is dan niet langer sprake van een overschrijding van de richtwaarden.

Wonderwoods

Er is geen sprake van een overschrijding van de richtwaarden in beide plandelen vanwege Wonderwoods.

Terrassen gecumuleerd

Er is geen sprake van een overschrijding van de richtwaarden in beide plandelen vanwege de onderzochte terrassen. Hierin zijn de gecumuleerde geluidcontouren van stemgeluid op de terrassen van Amrath, terrassen Wonderwoods en foodcourt terras gedurende de dag-, avond- en nachtperiode meegenomen.

Samenloop van verschillende geluidsbronnen

Een beschouwing van het gecumuleerde geluidsniveau is vanuit de Wet geluidshinder alleen verplicht als er vanwege meer dan één geluidsbron een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat alleen de Croeselaan formeel een overschrijding laat zien en dat derhalve cumulatie vanuit de Wetgeluidshinder niet verder hoeft te worden beschouwd.

²⁵ Gestelde grenswaarden zijn: op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige functies mag in de representatieve bedrijfsituatie het langtijdgemiddelde geluidniveau door het gebruik van of door activiteiten in de hallen van de Jaarbeurs Utrecht van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden.

In het onderzoek²⁶ is desalniettemin het gecumuleerde geluid van alle wegen (inclusief 30 km/u wegen) meegenomen. Uit de resultaten volgt dat vanuit de meeste woningen door maximaal één relevante geluidsbron worden belast. Alleen aan de Croeselaan op de hoek met de Van Zijstweg is bij één rekenpunt sprake van een significante samenloop maar wordt de ambitiewaarde vanuit gezondheid niet overschreden. Langs de Van Zijstweg vormt de bijdrage van het geluid van de Croeselaan tot circa 1dB hogere geluidsniveaus. De wettelijke maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Voor wat betreft een eventuele samenloop met bedrijfsmatig geluid zal of dit bedrijfsgeluid maatgevend zijn of het wegverkeersgeluid. Door de verschillende tijden/periodes op een dag wanneer activiteiten plaats vinden die geluid belastend kunnen zijn, leidt de beschouwing van cumulatie van verschillende geluiden in dit gebied niet tot een onaanvaardbare situatie.

Conclusie

Er worden met betrekking tot geluidshinder geen negatieve effecten verwacht van Beurskwartier 1 op de omgeving. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op. Ook kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voor Beurskwartier 1 borgt dat er geen nadelige gevolgen door geluidshinder plaatsvinden op het Beurskwartier 1.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De realisatie van het Beurskwartier 1 zal een verkeerstoename tot gevolg hebben op de ontsluitende wegen in de directe omgeving van het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek²⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}); ter plaatse van Beurskwartier 1 wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. Er is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit optreden door de ontwikkeling van het Beurskwartier 1.

3.2.4 Gezondheid

Beurskwartier

In Beurskwartier is gezonde verstedelijking het uitgangspunt. Het gebied wordt groen, met parken, verticaal groen en daktuinen. Het gebied wordt autoluw, met in het gebied zelf zo min mogelijk parkeerplaatsen. In het gebied zijn gezonde voeding en drinkwater gemakkelijk beschikbaar. Er is voldoende ruimte om te sporten, te spelen en te bewegen. Hierin wordt rekening gehouden met verschillende leeftijdscategorieën.

In Beurskwartier 1 zullen de meest kwetsbare personen, conform het gemeentelijke beleid, tegen luchtverontreiniging aan drukke wegen (>10.000 mvt/etm) worden beschermd. Daarom heeft de gemeente de intentie om geen kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid langdurig te laten verblijven (zoals onderwijs tot 18 jaar, kinderopvang en zorgwoningen) in de eerstelijnsbebouwing langs de Van Zijstweg en de Croeselaan. Ook worden in de verdere planvorming marktpartijen uitgedaagd om, ook zolang de verkeersintensiteit nog hoog is, voor woningen langs deze wegen met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren en zorg te dragen voor een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.



Figuur 8: Stedenbouwkundige plankaart met de vergroening aan de Croeselaan (Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein Amendement A2017/69, Gemeente Utrecht, 18 maart 2019)

²⁶ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Beurskwartier, gemeente Utrecht (17 april 2020)

²⁷ Beoordeling luchtkwaliteit bestemmingsplan Beurskwartier, gemeente Utrecht (13 mei 2020)

In het plangebied Beurskwartier grenzen alle woonblokken aan één van de parkruimten of aan de Jaarbeursboulevard (die op deze locatie een groene inrichting heeft). In het plangebied zal een sterke vergroening plaats vinden ten opzichte van de huidige situatie. De te ontwikkelen twee parken en de daktuinen worden zo gesitueerd dat er voldoende zon op schijnt. Gras en bomen zorgen voor verkoeling. Tussen de woongebouwen en openbare ruimte zijn intermediaire zones die bijdragen aan ontmoeting, privacy en eigenaarschap. In het Beurskwartier wordt actieve mobiliteit en het gebruik van de fiets gestimuleerd, door middel van een lage parkeernorm en een goede fietsenstalling en het OV dat op loopafstand aanwezig is.

In de verdere uitwerking van de plannen voor Beurskwartier zal het aspect gezondheid verder worden uitgewerkt. Door de realisatie van het Beurskwartier zal de kwaliteit en het oppervlak van de groene ruimte worden verhoogd. De ontwikkeling heeft een positief effect op de groene ruimte en daardoor ook op de leefomgeving en gezondheid. Er wordt een positief effect op de leefomgeving en gezondheid verwacht.

Foreeststraat

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied van de Foreeststraat onder andere een groenstrook en verharding. De recreatieve waarden van de groenstrook zijn, door de inrichting en doordat het omringd is door bebouwing en verharding, laag.

De voornaamste reden waarom er nieuwe woningen aan de Jan van Foreeststraat worden gebouwd, is omdat er woningen aan de Croeselaan worden gesloopt en getransformeerd. De bewoners aan de Croeselaan wordt de optie geboden om bij het verlaten van de Croeselaan aan de Jan van Foreeststraat te gaan wonen. Op deze manier kunnen zij in hun eigen buurt blijven wonen, met hun eigen sociale netwerk. De nieuwe woningen hebben een buitenruimte in de vorm van een balkon of (gemeenschappelijke) tuin waar bewoners buiten kunnen ontspannen. Direct langs de woningen kan eventueel een intermediaire zone worden gecreëerd waar ruimte is voor een geveltuintje. Een dergelijke overgangszone tussen woning en openbare ruimte draagt bij aan gevoel van eigenaarschap en privacy aan een straat waar dagelijks veel mensen voor de deur langs komen. De bewoners van de Foreeststraat hebben ook profijt van de parken die in het plangebied van Beurskwartier, op loopafstand van de Foreeststraat, worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt aan de Foreeststraat actieve mobiliteit en het gebruik van de fiets gestimuleerd, door middel van een lage parkeernorm en een goede fietsenstalling en het OV dat op loopafstand aanwezig is.

Conclusie

Door de realisatie van het Beurskwartier 1 zal de kwaliteit en het oppervlak van de groene ruimte worden verhoogd. De ontwikkeling heeft een positief effect op de groene ruimte en daardoor ook op de leefomgeving en gezondheid. Er wordt een positief effect op de leefomgeving en gezondheid verwacht.

3.2.5 Externe veiligheid

In het plangebied van Beurskwartier 1 worden kwetsbare objecten (waaronder woningen) gerealiseerd. Voor het bestemmingsplan is in het kader van externe veiligheid een inventarisatie²⁸ uitgevoerd, waarin is gekeken of en welke risicobronnen in de omgeving liggen.

In of nabij het plangebied vinden de volgende risico veroorzakende activiteiten plaats:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water. Op circa 220 meter van het geprojecteerde bouwvlak binnen het plangebied bevindt zich het spoortraject Amsterdam – Utrecht - aansluiting Betuwelijn. Dit spoortraject is daarmee relevant voor het plangebied. Andere Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing van deze andere Basisnet transportassen is niet nodig.

In of nabij het plangebied liggen geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren of andere Basisnet-transportassen en Bevi bedrijven waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Hiervan is om deze reden dan ook geen nadere beschouwing nodig.

²⁸ Memo Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR), RUD Utrecht (26 februari 2020)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen

Het plangebied Beurskwartier 1 ligt op circa 220 meter afstand van het spoor, waar o.a. gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden. In de omgeving van de geplande ontwikkeling zijn geen andere risicobronnen, zoals risicovolle bedrijven gelegen. Ook is er geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied vastgesteld ter hoogte van het plangebied. Uit de groepsrisicoberekeningen voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat zowel in de huidige, als de nieuwe situatie het groepsrisico hetzelfde blijft. Het groepsrisico wordt dan ook niet beïnvloed. De geprojecteerde objecten (waaronder woningen) in het plangebied liggen niet binnen de $PR=10^{-6}$ contour. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de basisnetroute spoor. In verband met artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is het van belang dat in het ontwerp van het project rekening wordt gehouden met:

- De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De zelfredzaamheid van personen.

In de planuitwerking (DO fase) wordt nadere aandacht besteed aan maatregelen, die een positief effect hebben op rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het betreft onder andere goede vluchtmogelijkheden en een optimale situering van (nood)uitgangen van gebouwen (aan de niet-spoorse zijde), voldoende bluswatercapaciteit en bouwkundige en organisatorische maatregelen die de zelfredzaamheden van mensen vergroten.

Conclusie

Het veiligheidsrisico vormt geen beperking voor de verdere planontwikkeling. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het aspect externe veiligheid.

3.2.6 Hittestress & extreme neerslag

In de huidige situatie is het grootste deel van de het plangebied Beurskwartier 1 verhard. Binnen het plangebied Beurskwartier ligt voornamelijk asfalt voor de parkeerterreinen P1 en P3 en er staat een groot gebouw Jaarbeurshal 1. In het plangebied Foreeststraat ligt een kleine groenstrook met gras en loopt een verhard fietspad en trottoir door het gebied. Bij de ontwikkeling van Beurskwartier 1 zal de bebouwing toenemen maar zal er ook ruimte vrij toegevoegd worden voor openbaar groen, waaronder parken.

Hittestress

In het Beurskwartier worden twee grote parken gerealiseerd, wat een positief effect heeft op het voorkomen van hittestress in het plangebied. In de openbare ruimte zal ook water opgevangen worden. Hierbij wordt voldoende water gebufferd zodat het openbaar groen ook bij droogte voldoende water krijgt. Ook worden de gebouwen met een dak lager dan 25 meter (circa 50%) voorzien van een groen dak voor de verkoeling en waterbuffering. Daarnaast worden er gebouwen uitgerust met groene gevels en worden in het ontwerp lichte kleuren gebruikt en fysieke vormen toegepast die zorgen voor natuurlijke schaduw. De gebouwen zullen zo ontworpen worden dat het binnenklimaat gunstig is door het toepassen van natuurlijke koeling (groene daken en zonweringen) en ventilatie (natuurlijk en technisch). Ten slotte is er bij de bebouwing rekening gehouden dat alle doelgroepen binnen een gepaste afstand een koele plek kunnen bereiken.

Extreme neerslag

In het plangebied komt aanzienlijk meer ruimte voor groen dan in de huidige situatie. Een groot deel van de daken worden groene daken die een goede bijdrage leveren aan het waterbergend vermogen. Er is ook extra aandacht besteed aan de klimaatbestendigheid van het plangebied bij extreme neerslag. Het gebied wordt zo ingericht, dat zelfs bij een zeer extreme regenbui, er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan als een extreme bui van 80 mm in één uur verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Straten en publieke ruimtes moeten binnen 3 uur na de bui weer toegankelijk zijn. Dit heeft als consequentie dat waterafvoer niet alleen ondergronds maar ook bovengronds afgevoerd moet kunnen worden. Het straatprofiel heeft bij de maatgevende neerslag van 80 mm/u ook een bergende en afvoerende functie voor regenwater. Het straatprofiel moet dan ook zodanig worden ingericht dan de afvoerende functie mogelijk is.

Conclusie

De hierboven genoemde voornemens en plannen worden geborgd in het bestemmingsplan onder artikel 5 lid 1 onder g. Het artikel zorgt er voor dat bij de invulling van het gebied rekening wordt gehouden met de klimaatverandering. Geconcludeerd kan worden dat het Beurskwartier 1 bijdraagt aan klimaatadaptatie, in verkoeling en opvang en afvoer van extreme hoeveelheden neerslag, in de stad.

3.2.7 Beschaduwing en wind

Beurskwartier

In het Beurskwartier wordt hoogbouw mogelijk gemaakt, maar de exacte locaties zijn nog niet in het plan uitgewerkt. Het zal gaan om meerdere hoofdgebouwen die gesloten bouwblokken vormen met een gevarieerde bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 45 meter met hoogteaccenten tot maximaal 90 meter. Doordat de locatie en de opbouw van de wijk nog niet duidelijk is kan nog niet getoetst worden op beschaduwing en windhinder (hoogbouweffect). In de verdere planuitwerking wordt een beschaduwingsonderzoek uitgevoerd waarin de beschaduwing van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving berekend wordt en de zonintrede per appartement in de voorgenomen ontwikkeling wordt berekend. Hierbij moet voldaan worden aan de randvoorwaarden van de Gemeente Utrecht respectievelijk de TNO-bezonningsnorm waarin gesteld wordt dat gedurende minstens 2 uur per dag er zonlicht tot een woning moet kunnen toetreden.

Een windklimaatonderzoek dient volgens de Nederlanders norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving te worden uitgevoerd. De waardering van het lokale windklimaat wordt, afhankelijk van een activiteit (doorlopen, slenteren, of langdurig zitten) beoordeeld met 'goed', 'matig' of 'slecht'. Goed wil zeggen dat er geen sprake is van overmatige windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatig windhinder.

Wanneer de locatie en hoogte van de hoogbouw is bepaald, samen met de bebouwing in de omgeving, dient er beschaduwingsstudie en windklimaatonderzoek te worden uitgevoerd, hierbij zal het bouwplan worden getoetst. Bij de nadere uitwerking van de bouwblokken moet bij het ontwerpen rekening worden gehouden met zon en wind.

Foreeststraat

In het plangebied voor de maximaal 60 woningen aan de Jan van Foreeststraat zijn de hoogtes en locaties van de gebouwen meer concreet bekend. Zo heeft een gebouw in het zuiden van het plangebied maximaal 4 bouwlagen met een totale hoogte van maximaal 15 meter. Aan de kant van de Van Zijstweg (de noordkant) zijn maximaal 9 bouwlagen toegestaan, met een totale hoogte van maximaal 30 meter. De tussenliggende bebouwing zal geleidelijk oplopen van 4 naar 9 bouwlagen, waarbij ook hoogte geleidelijk oploopt. Omdat de maximale hoogte 30 meter is, valt deze bebouwing niet onder hoogbouw (boven de 30 meter). Voor de Foreeststraat hoeft er niet te worden getoetst aan hoogbouweffecten (Wind, schaduw, privacy, etc.).

Conclusie

Via de vergunningaanvraag voor het bouwen worden de plannen getoetst op effecten op het gebied van zon en wind. Hierdoor worden er op voorhand geen negatieve effecten verwacht. Mocht uit de toets blijken dat er negatieve beschaduwingseffecten of windhindereffecten optreden dan zullen er maatregelen getroffen worden of wordt het plan mogelijk aangepast. Voor de Foreeststraat hoeft er niet te worden getoetst aan hoogbouweffecten (Wind, schaduw, privacy, etc.) omdat er geen hoogbouw plannen zijn. Hierdoor zijn er geen effecten door windhinder en beschaduwing te verwachten op de omgeving.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Beurskwartier

Zoals beschreven in paragraaf 2.3, wordt het Beurskwartier voorzien van een parkeerkelder maar is de locatie nog niet bepaald. Tijdens de graafwerkzaamheden kunnen archeologische waarden worden verstoord. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geldt voor het plangebied archeologische verwachting (groen) en een hoge archeologische verwachting voor de geel gearceerde delen van het plangebied (zie Figuur 9).

De archeologische verwachting (groen) is terug te leiden naar de ligging van het gebied als oude stroomgordel van de Rijn, waarop bewoningssporen vanaf de prehistorie kunnen worden aangetroffen. Voor gebieden met een archeologische verwachting (groen) geldt dat een archeologievergunning nodig is indien sprake is van bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte > 1.000 m² en dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld.

De loop van de Oude Rijn doorkruist het plangebied. Hierdoor is er een hoge kans dat er in het plangebied (rest)geulen uit de Romeinse tijd en/of middeleeuwen in de ondergrond aanwezig zijn. Ook resten van het historische lijnpad en historische bebouwing kunnen binnen dit plangebied worden verwacht. In gebieden waar een hoge archeologische verwachting (geel) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 100 m² een vergunning aangevraagd te worden.

Aan de archeologievergunning kunnen voorwaarden verbonden worden, bijvoorbeeld dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd of dat er maatregelen moeten worden genomen om archeologisch waardevolle resten in de bodem te ontzien. De benodigde archeologievergunning wordt, conform gemeentelijk beleid, meegenomen bij de bouw aanvraag. Met het volgen van het hierboven geschetste proces, wordt de zorgvuldige omgang met archeologische waarden geborgd en worden negatieve effecten uitgesloten.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische waarden.

Foreeststraat

Bij de woningbouw ontwikkeling aan de Foreeststraat dient ook een fundering te worden aangebracht in de ondergrond. Het plangebied voor de Foreeststraat bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met een archeologische verwachting (groen). De Foreeststraat ligt in een zelfde oude stroomgordel van de Rijn met dezelfde verwachtingen zoals beschreven onder Beurskwartier. Voor de ontwikkeling is een archeologievergunning nodig, wanneer er bodemverstorende activiteiten in het kader van de ontwikkeling plaats vinden met een oppervlakte > 1.000 m² en dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld. Met het volgen van het hierboven geschetste proces, wordt de zorgvuldige omgang met archeologische waarden geborgd en worden negatieve effecten ook in dit deel van het plangebied uitgesloten.



Figuur 9: Globale ligging plangebied Beurskwartier met archeologische verwachting (groen) en hoge archeologische verwachting (geel) (Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht)



Figuur 10: Ligging plangebied Foreeststraat met archeologische verwachting (groen) (Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht)

Conclusie

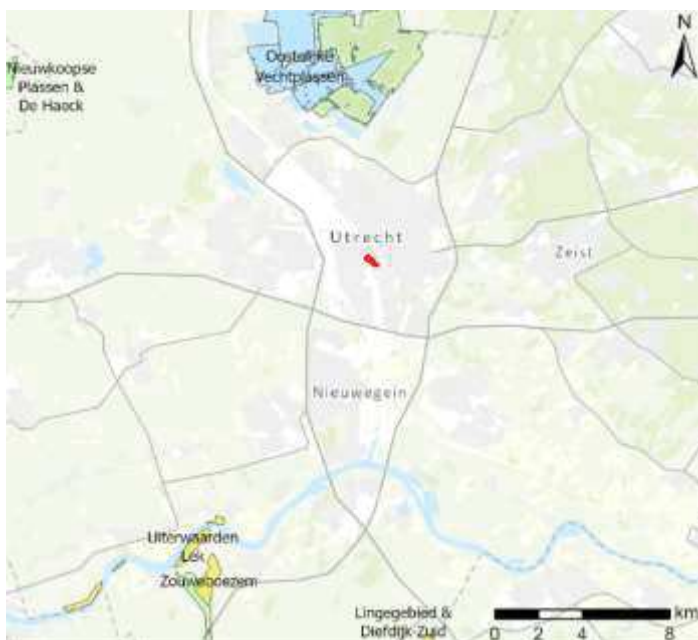
In het Beurskwartier 1 zijn (hoge) archeologische waarden aanwezig. Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 is een archeologievergunning nodig, conform gemeentelijk beleid. Deze wordt meegenomen bij de bouwaanvraag. Door het volgen van de archeologie vergunningenprocedure wordt de zorgvuldige omgang met archeologische waarden geborgd. Er worden geen negatieve effecten op de archeologische waarden verwacht.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische waarden.

3.4 Natuur

3.4.1 Gebiedsbescherming

De geplande ontwikkeling van het Beurskwartier 1 ligt op enige afstand van Natura 2000-gebieden, waardoor er geen sprake is van ruimtebeslag op Natura 2000-gebied. Zo ligt Beurskwartier 1 op circa 6 kilometer van de Oostelijke Vechtplassen, circa 13 kilometer van de Uiterwaarden Lek en circa 15 kilometer van Zouweboezem (zie Figuur 11). Het plangebied ligt niet in een gebied dat onderdeel uit maakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt langs de A27 op meer dan 2,5 km afstand. Er treden geen effecten op het NNN op.



Figuur 11: Plangebied (in het rood weergegeven) en omliggende Natura 2000-gebieden (in groen, geel en blauw weergegeven)

Voor de voorgenomen ontwikkeling is beschouwd of er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase zijn de emissies van gebouwen en de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling relevant en meegenomen in de Aerius-berekening. De te ontwikkelen gebouwen (wonen, kantoor, etc.) worden voorzien van een warmte-/koudevoorziening die emissieloos is waardoor er geen sprake is van stikstofdepositie. In de Aerius-berekening is daarom alleen de verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase van Beurskwartier 1 meegenomen. In de berekening is de autonome en de plansituatie berekend²⁹.

Voor de aanlegfase is het in te zetten materieel en het bouwverkeer meegenomen in de Aerius-berekening. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de uitvoering van het Beurskwartier 1.

²⁹ Enkel de wegvakken waarvoor de plansituatie minimaal 500 motorvoertuigbewegingen per richting per etmaal méér bedraagt dan de autonome situatie zijn meegenomen als relevant wegvak en ingevoerd bij de gebruiksfase in AERIUS.

Daarom is voor de stikstofemissies en verkeersbewegingen in de aanlegfase uitgegaan van kengetallen. De uitgangspunten voor de berekening waren³⁰:

- Het plan wordt gerealiseerd met schoon materiaal, wat betekent dat:
 - mobiele werktuigen van STAGE-klasse IV-klasse of schoner zijn;
 - verticaal transport (hijskranen, liften etc.) elektrisch zal plaatsvinden;
 - er geen dieselaggregaten worden ingezet, maar gebruik wordt gemaakt van krachtstroom;
 - eventuele grondbemaling elektrisch zal plaatsvinden.
- De ontwikkeling wordt prefab gebouwd. Kengetallen zijn gebaseerd op materiaalinzet en bouwverkeer (type, belasting, uren/jaar) van vergelijkbare bouwprojecten.

Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Zowel voor de gebruiksfase³¹ als voor de aanlegfase³² bedraagt de depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden nergens meer dan 0,00 mol N/ha/jr. Dit betekent dat voor het aspect stikstof geen nadere vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming nodig zijn. Als in een later stadium blijkt dat de plannen of werkzaamheden wijzigen, is het noodzakelijk om opnieuw een berekening van de stikstofdepositie te laten uitvoeren. Hieruit moet blijken of er nog steeds geen sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie in een overbelaste situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er als gevolg van de aanleg en het gebruik van het Beurskwartier 1 geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten zijn.

3.4.2 Beschermde soorten

Zoals eerder aangegeven in 1.1 wordt de ontwikkeling van Beurskwartier globaal bestemd middels het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' een verdere uitwerking wordt gemaakt in een volgende fase. De plannen voor plangebied Foreeststraat zijn al gedetailleerder uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1', omdat dit plangebied ook eerder tot uitvoering komt. Dit kan invloed hebben op mogelijke beschermde soorten, daarom worden de plangebieden apart van elkaar beoordeeld.

Beurskwartier

In het plangebied en in de nabije omgeving van de voorgenomen ontwikkeling komen verschillende beschermde diersoorten voor. Dit betreffen: vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone en ruige vleermuis), algemene soorten broedvogels en vogels van de van de Utrechtse soortenlijst (zoals merel en tijtjaf). Het voorkomen van algemeen voorkomende soorten fauna is niet uitgesloten. Voor deze laatstgenoemde soorten is de zorgplicht van toepassing. De aanwezigheid van andere beschermde soorten is op basis van het meest actuele soortenonderzoek³³ uitgesloten.

Elke soort kan door een aantasting/verstoring een negatief effect ondervinden. In onderstaande tabel is per effect aangegeven welke in het plangebied aanwezige soort hier mogelijk last van heeft. Na de tabel wordt per soortgroep ingegaan op de mogelijke aantasting/verstoring en effecten op de soort.

Tabel 3: Mogelijke effecten op soorten Beurskwartier

Effect	Soorten
Aantasting van verblijfplaatsen. Verstoring van aanwezige vleermuizen.	Vleermuizen (gebouw bewonende soorten)
Aantasting van nestplaats en leefgebied. Verstoring van aanwezige vogels.	Algemene soorten broedvogels (merel en houtduif) en Vogels van de Utrechtse Soortenlijst (merel)

³⁰ Voor de verdere toelichting op de kengetallen voor de Aerius-berekening wordt verwezen naar: Beoordeling stikstofdepositie Beurskwartier, gemeente Utrecht (6 mei 2020)

³¹ Aerius berekening, Rwx9P9GDbU8A (22 april 2020)

³² Aerius berekening, kenmerk yk3isqXcC8S (9 maart 2020)

³³ Update quickscan, herinrichting Beurskwartier Utrecht, Movares (14 juni 2019)

Vleermuizen

Uit het onderzoek is gebleken dat er in het plangebied foerageergebied van de vleermuis ligt. Het gaat echter niet om essentieel foerageergebied, omdat er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ook bevindt zich in het plangebied geen essentiële vliegroute voor vleermuizen. Het is uitgesloten dat het plangebied een essentiële functie als foerageergebied en vliegroute heeft. Er treedt daardoor geen aantasting op van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de aanlegwerkzaamheden voor het Beurskwartier kunnen de aanwezige dieren worden verstoord, verwond en/of worden gedood. Daarom dienen de volgende mitigerende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen:

- Mogelijke indirecte effecten op vleermuizen zoals verstoring door licht kunnen worden voorkomen door tussen zonsopgang en zonsondergang te werken.
- Bij gebruik van kunstlicht moet gebruik worden gemaakt van gerichte verlichting. Hierbij dient lichtval op bomen, watergangen en gebouwen in de omgeving te worden vermeden.

In het vleermuizenonderzoek (vervolgonderzoek)³⁴ van Tauw is binnen het plangebied één verblijfplaats aangetroffen ter hoogte van het adres Croeselaan 91. Zowel tijdens de zomer- als paarperiode is op deze locatie één gewone dwergvleermuis waargenomen. Het gebouw op het adres Croeselaan 91 heeft voor gewone dwergvleermuizen dus een functie als zomer- en paarverblijfplaats. Het slopen van dit gebouw leidt tot vernieling en functieverlies van de verblijfplaats. Het vernielen van een vaste verblijfplaats is een verboden handeling en in strijd met de verbodsbepaling uit artikel 3.5 lid 4 van de Wnb. Indien de sloopwerkzaamheden plaatsvinden, is een ontheffing op de Wnb nodig. Er dient een permanente en tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de dwergvleermuis te worden gerealiseerd voor de start van de realisatie. Hiermee worden tijdelijke en permanente negatieve effecten (zo veel mogelijk) te voorkomen

Broedvogels

Vogels met jaarrond beschermde nesten komen niet voor in het plangebied. Mogelijke kunnen zich wel algemene soorten broedvogels voordoen in de aanwezige tuinen van de huizen aan de Croeselaan of op de platte daken binnen het plangebied. Als gevolg van het slopen van de aanwezige bebouwing en mogelijk verwijderen van beplanting voor de realisatie van het Beurskwartier worden mogelijk nestplaatsen van broedvogels (nest gedurende broedperiode beschermd) aangetast. Daarnaast kunnen de aanlegwerkzaamheden de aanwezige dieren verstoren, verwonden en/of worden gedood. Om deze negatieve effecten te voorkomen dienen mitigerende maatregelen te worden toegepast. Deze mitigerende maatregelen zijn:

- Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Er worden geen negatieve effecten op de voorkomende broedvogels verwacht, zolang de genoemde mitigerende maatregelen worden toegepast.

Foreeststraat

In het plangebied en in de nabije omgeving van de voorgenomen ontwikkeling aan de Foreeststraat komen verschillende beschermde diersoorten voor, dit betreffen: slechtvalk, broedvogels en huismus. De aanwezigheid van andere beschermde soorten is op basis van een Quicksan natuurwetgeving³⁵ uitgesloten.

Elke soort kan door een aantasting/verstoring een negatief effect ondervinden. In onderstaande tabel is per effect aangegeven welke in het plangebied aanwezige soort hier mogelijk last van heeft. Na de tabel wordt per soortgroep ingegaan op de mogelijke aantasting/verstoring en effecten op de soort.

³⁴ Soortgericht onderzoek naar vleermuizen, Tauw (21 oktober 2019)

³⁵ Quicksan natuurtoets Jan van Foreeststraat/Croeselaan Utrecht, Eco Groen (15 augustus 2019)

Tabel 4: Mogelijke effecten op soorten Foreeststraat

Effect	Soorten
Aantasting van nestplaats en leefgebied. Verstoring van aanwezige vogels.	Slechtvalk
Aantasting van nestplaats en leefgebied. Verstoring van aanwezige mussen.	Huismussen
Aantasting van nestplaats en leefgebied. Verstoring van aanwezige vogels.	Broedvogels

Slechtvalk

Er is tijdens het veldbezoek een overvliegende slechtvalk waargenomen. Het dier vloog van zuid naar noord en rustte uiteindelijk op de hoge kantoorpanden van de Rabobank. Ook zijn er meerdere waarnemingen op Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Het plangebied ligt op circa 40 meter van de torens van de Rabobank. Het nest van de slechtvalk zit op grote hoogte. Door het hoogte verschil van de geplande ontwikkeling aan de Foreeststraat en de toren treedt naar verwachting geen effect op. Mochten de plannen wijzigen naar hogere bebouwing dan is er een nieuwe beoordeling van het effect noodzakelijk, omdat versturende activiteiten op het nest tijdens het broedseizoen te allen tijde voorkomen dienen te worden.

Huismussen

Binnen het plangebied zijn tijdens veldbezoek circa 30 huismussen foeragerend aangetroffen. Op basis van de quickscan kan niet bepaald worden of de locatie onmisbaar leefgebied van huismus bevat. Om vast te stellen welke functie het plangebied als leefgebied van huismus wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien het een onmisbaar leefgebied voor de huismus blijkt te zijn, zullen de benodigde mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten in voldoende mate te mitigeren of te voorkomen. In dat geval treden er geen negatieve gevolgen op.

Broedvogels

Binnen het plangebied is een foeragerende gierzwaluw aangetroffen. Binnen het plangebied zijn echter geen geschikte nestplaatsen voor gierzwaluw aangetroffen. De plannen van de Foreeststraat hebben geen negatief effect op de gierzwaluw. Mogelijke kunnen zich wel algemene soorten broedvogels voordoen. Hiervoor gelden de volgende mitigerende maatregelen:

- Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
- Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Turkse tortel en houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Conclusie

Zowel voor Beurskwartier als de Foreeststraat geldt dat door het nemen van mitigerende maatregelen om verstoringen van de broedvogels, huismussen en vleermuizen te voorkomen, er geen negatieve effecten op voorkomende beschermde soorten te verwachten zijn. Voor de sloopwerkzaamheden aan de Croeselaan 91 is een Wnb ontheffing nodig, omdat hier een zomer en paarverblijfplaats van de dwergvleermuis is waargenomen. Om tijdelijke en permanente negatieve effecten (zo veel mogelijk) te voorkomen dient als mitigerende maatregel permanente en tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de dwergvleermuis te worden gerealiseerd. Er treden in dat geval geen negatieve effecten op de dwergvleermuis op.

3.5 Bodem

Beurskwartier

In het verleden zijn op het gehele Jaarbeursterrein, waarbinnen het plangebied is gelegen, diverse bedrijfsmatige activiteiten zoals metaalindustrie en diverse ondergrondse olietanks aanwezig geweest. Hierdoor zijn in het plangebied voor het Beurskwartier nog enkele ondergrondse brandstoftanks aanwezig. Ter plaatse van parkeerterrein P1 is een olie(rest)verontreiniging (petroleum) aanwezig nabij een ondergrondse tank. Ook wordt het plangebied doorkruist door gedempte sloten. De tanks en de gedempte sloten gelden als mogelijke bron van verontreiniging.

Door de vroegere bedrijfsmatige activiteiten wordt in het hele gebied lichte verontreinigingen met voornamelijk immobiele stoffen (zwarte metalen en PAK) aangetroffen. Door deze activiteiten is de bodemlaag tot 2 meter onder het maaiveld licht verontreinigd en bevat licht tot sterke bijmengingen van puin. Bij de Jaarbeursboulevard 300 (waar vroeger een fabriekscomplex van de Electro-Technische heeft gestaan) en Van Zijstweg 3 zijn verschillende sterke, immobiele verontreinigingen (PAK en zink) aanwezig. Nabij de Jaarbeursboulevard zijn sterke verontreinigingen met minerale olie en PAK aanwezig. Ten slotte is in de ondergrond sprake van omvangrijke, diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCI).

Voor het aanleggen van een mogelijke parkeergarage en de fundering van hoogbouw moet de aanwezige grond worden afgegraven. Dit zal bestaan uit licht verontreinigde grond tot meer verontreinigde grond op bepaalde plekken en diepere grond die van slechtere kwaliteit kan zijn door de vluchtige grondwaterverontreiniging. Met het sterk verontreinigd grondwater en plaatselijke sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond dient rekening gehouden te worden. Doordat er verontreinigde grond wordt afgegraven, verbetert de bodemkwaliteit en kan er gesproken worden van een positief effect. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de diepere grond (vaak van betere kwaliteit) niet vermengd wordt met de (licht) verontreinigde bovengrond.

Foreeststraat

Op de locatie van de geplande woningen aan de Foreeststraat was in het verleden sprake van ernstige verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN) en vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCI), zowel in grond als grondwater. Deze verontreinigde locaties zijn de afgelopen jaren gesaneerd. In het diepere grondwater (> ca. 6 meter minus maaiveld) moet nog rekening worden gehouden met restverontreinigingen met olie, BTEXN en VOCI.

Conclusie

De aangetoonde gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor de geplande realisatie van de Foreeststraat en Beurskwartier, inclusief een ondergrondse parkeergarage op de locatie. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond tijdens de ontgravingswerkzaamheden gescheiden te ontgraven, waardoor de bodemkwaliteit van de bodemlagen behouden blijft en gekeurd kan worden (waar mogelijk) voor hergebruik elders. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit op.

3.6 Ondergrondse functies

3.6.1 Kabels en leidingen

In de huidige situatie lopen enkele kabels door het plangebied. Dit zijn echter geen belangrijke of risicovolle leidingen of kabels met een beschermingsgebied. Ook is er geen sprake van straalpaden die tot een hoogtebeperking van de bebouwing kunnen leiden. Voor de bouw van het Beurskwartier 1 zullen de mogelijk aanwezige kabels en leidingen worden verlegd, zodat de bouw en ontwikkeling van het gebied geen problemen veroorzaakt door een kabelbreuk. Er is daarom geen effect op kabels of leidingen.

3.6.2 WKO

Boven een WKO bron mogen gebouwen worden ontwikkeld. Bebouwing dient ligt idealiter op enige afstand van de WKO-bron te liggen. Deze afstand is ook afhankelijk van de bouwmethode. Het is niet mogelijk om een gebouw op een WKO-bron te plaatsen in verband met bereikbaarheid door materieel (o.a. een vrachtwagen of een kraan voor het uittillen van een pomp). In de ondergrond van het plangebied bevindt zich geen warmte koude opslag (WKO). In de nabije omgeving van Beurskwartier 1 zijn enkele zoekgebieden voor WKO-bronnen gelegen. Het zoekgebied voor de warme bron voor de Galaxy Tower is in het plangebied gelegen, hiervoor wordt samen met de ontwikkelaar en diens adviseur gezocht naar een geschikte locatie.

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken worden voor dit plangebied geen risico's in verband met de bodem, bodemkwaliteit en WKO verwacht die een beletsel of beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater en plaatselijk sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond.

Aandachtspunten bemaling aanlegfase en WKO

Bij de verdere ontwikkeling, dient er, ingeval er in de aanlegfase bemaling nodig is, rekening gehouden te worden met WKO-systemen in de nabij omgeving. Bemaling van het grondwater kan negatieve effecten hebben op omliggende WKO-systemen. In de aanlegfase kan bemaling worden toegepast om de parkeergarage in droogte uit te voeren.

Als bemaling wordt toegepast kan een bemalingsadvies en monitoringsplan worden opgesteld om negatieve effecten te voorkomen. Daarnaast kan er ook gekeken worden naar alternatieve bouwmethodes, zoals waterbeton en het toepassen van een gel laag. Een ander aandachtspunt bij de realisatie van de parkeergarage is de aanwezigheid van grondwaterverontreinigingen, die door de aanwezige WKO-systemen grillig verspreid kunnen zijn. Lozing van grondwater is daardoor naar verwachting niet zomaar mogelijk. Ook dit milieuaspect moet nader onderzocht worden

Conclusie

Indien er in de aanlegfase bemaling nodig is, zal er nader onderzoek nodig zijn en moet er een bemalingsadvies en monitoringsplan worden opgesteld. Mogelijk moet er gekeken worden naar het toepassen van alternatieve bouwmethodes, Indien hiermee in de nadere uitwerking rekening wordt gehouden, treden er geen of beperkte negatieve effecten op de nabijgelegen WKO-systemen op.

3.6.3 Riolering

In de bestaande situatie in het plangebied van Beurskwartier 1 wordt in het rioolstelsel hemelwater en vuilwater in één buis ingezameld, het is een gemengd rioolstelsel. Dit afvalwater wordt door transportriolen onder vrij verval afgevoerd, via een zinkering onder de Leidsche rijen door, naar het rioolgemaal aan de lange Hagelstraat. De capaciteit van dit gemaal is voldoende om het rioolwater van huishoudens en bedrijven te verpompen en af te voeren naar het benedenstroomse rioolstelsel dat direct afstroomt richting de rioolwaterzuivering aan het Zandpad in Overvecht.

Bij hevige neerslag stort het overtollige water via riooloverstorten over op de Leidsche Rijn en het Merwedekanaal.

Beurskwartier

In de toekomst wordt in de gebruiksfase bij het Beurskwartier het afvalwater en hemelwater via aparte leidingen ingezameld, waarbij er geen neerslag meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit komt de waterkwaliteit en hergebruik van water ten goede.

Foreeststraat

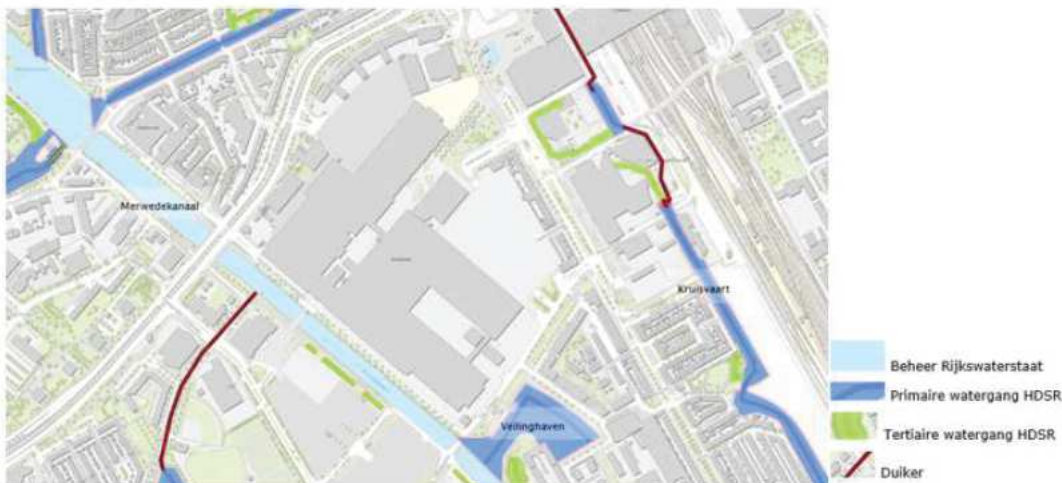
Met de ontwikkeling van de Foreeststraat wordt aangesloten op de aanwezige riolering aan de Croeselaan. Hiervoor moet de riolering worden verlengd. Dit rioolstelsel is reeds in noordelijke richting uitgebreid en zal nog verder worden uitgebreid voor de plannen van Lombokplein. Doordat er in Utrecht veel wordt afgekoppeld van het riool, heeft het bestaande riool een overcapaciteit. Hierdoor zijn er geen knelpunten te verwachten in de waterafvoer.

Conclusie

Er is voldoende capaciteit voor de waterafvoer voorzien of al reeds aanwezig in het plangebied. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de riolering en de waterafvoer.

3.7 Water

In de bestaande situatie ligt er binnen het plangebied geen oppervlaktewater. Op Figuur 12 staan de watergangen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het peilgebied "Stadspeil". Het Merwedekanaal, de Veilinghaven en de Kruisvaart zijn de belangrijkste watergangen in de directe omgeving van het plangebied. Het peilgebied "Stadspeil" van Utrecht heeft een streefpeil +0,58 meter NAP. Er treden geen effecten op het oppervlaktesysteem op.



Figuur 12: Ligging van huidige peilgebieden en oppervlaktewater in en om het plangebied

3.7.1 Grondwater

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e WVP). Op basis van deze kaart (Figuur 13) wordt voor het plangebied, van noord naar zuid, de volgende gemiddelde seizoensvariatie verwacht:

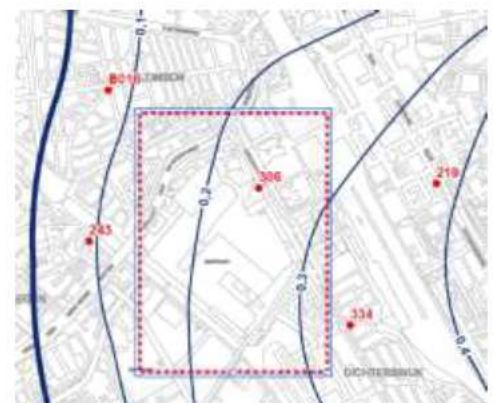
- Droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = tussen de NAP +0,00 en +0.10 meter;
- Gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = tussen de NAP +0.10 en +0.30 meter;
- Natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = tussen de NAP +0.30 en +0.50 meter;

Het terrein heeft een maaiveldhoogte van circa NAP+2,0 meter met enkele delen die hoger gelegen zijn met een maaiveld van NAP+2,45 meter. In het plangebied ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand op maximaal +0,50 meter. De minimale ontwateringsdiepte is dus 1,50 meter.

De parkeergarage in Beurskwartier wordt ontworpen en technisch uitgewerkt in de volgende fase. Hierbij wordt, bij de omgevingsvergunning aanvraag de invloed van de bouw van de parkeergarage op het grondwater getoetst. Vanuit expert judgement is aangegeven dat er geen knelpunten worden verwacht bij de realisatie van de parkeergarage op het grondwater.

Conclusie

Er treden geen effecten op het oppervlaktesysteem op. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Geconcludeerd kan worden dat de ontwatering ruim voldoende is. Er worden ook als gevolg van de aanleg van de parkeergarage geen risico's voor het



Figuur 13: Isohypsenkaart GGG gemiddelde grondwaterstand. Plangebied is gelegen in het kader (bron: gemeente Utrecht)

grondwater verwacht. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op het oppervlaktewater en grondwater op,

3.7.2 Waterberging

Beurskwartier

Voor Beurskwartier stelt de gemeente Utrecht als eis aan de projectontwikkelaar dat regenwater volledig geborgen dient te worden op eigen terrein. Nuttig gebruik van neerslag in het Beurskwartier voor de vochtvoorziening van beplanting en bomen is kansrijk. Op de daken en in de binnentuinen moet zoveel regenwater worden vastgehouden dat dak- en binnentuinen ook in droge periodes over voldoende water beschikken. Er wordt aan voldaan, als er een buffercapaciteit wordt gerealiseerd van 45 mm ten opzichte van het aanwezige verharde oppervlak.

Ook voor de openbare ruimte geldt dat er zoveel mogelijk regenwater vasthouden en nuttig gebruikt moet worden voor het aanwezige groen door infiltratie in de bodem via boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen. Het streven is om op jaarbasis 99% van de neerslag te infiltreren en vast te houden in de bodem. De benodigde bergingscapaciteit is sterk afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Bij het ontbreken van infiltratiecapaciteit wordt er in het openbare gebied een berging gevraagd van 45 millimeter ten opzichte van het verharde oppervlak (o.a. wegen en parkeerplaatsen), zodat er slechts eenmaal per tien jaar regenwater afgewenteld hoeft te worden op de watergangen in de directe omgeving, zoals de Veilinghaven en Merwedekanaal. Uit berekeningen voor Beurskwartier 1 is gebleken dat het vasthouden van 45 millimeter realistisch is. Maatregelen voor de waterberging die getroffen kunnen worden, zijn:

- Halfverharding;
- Ondergrondse waterberging door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten;
- Bovengronds waterberging door het aanleggen van wadi's en/of open water.

Foreeststraat

Het plangebied heeft een totaal oppervlak van circa 2000 m² waarvan circa 245 m² niet wordt verhard. Voor de Foreeststraat is de ambitie om 45 millimeter neerslag vast te houden binnen het plangebied door het water te bergen en te infiltreren in de grond. Uit berekeningen voor Beurskwartier 1 is gebleken dat het vasthouden van 45 millimeter realistisch is. Bijna het volledige plangebied voor de Foreeststraat wordt ingericht met bebouwing waardoor er weinig ruimte is voor groen. In het plangebied zal (een deel van de) bebouwing voorzien worden van groene daken die hittestress beperken en een groot bergend vermogen voor hemelwater hebben.

Conclusie

Er worden geen nadelige gevolgen verwacht met betrekking tot de waterbergingscapaciteit in gebied. Er worden verschillende maatregelen onderzocht in de volgende fase om een waterbergingscapaciteit van 45 millimeter ten opzichte van het verharde oppervlak te realiseren.

3.7.3 Waterkwaliteit

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

De waterkwaliteit van, mogelijk te realiseren, open water in het gebied (wadi en/of infiltratiefilter), dient te voldoen aan het streefbeeld uit het regionaal afvalwaterketen beleid (RAB)³⁶. Dit betekent beperkte hoeveelheid kroos/algen, voldoende doorzicht, enkele ondergedoken of drijfbladplanten en weinig zwerfvuil.

³⁶ Streefbeeld *zichtbaar* conform het regionaal afvalwaterketen beleid (RAB) 2014

Conclusie

De waterkwaliteit wordt voldoende geborgd door het gestelde streefbeeld uit het regionaal afvalwaterketen beleid. Indien er maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de waterkwaliteit uit het RAB (2014), dan dienen deze uitgevoerd te worden om negatieve effecten te voorkomen.

3.8 Duurzaamheid

3.8.1 Energie en Warmte

Warmte- en koudevraag

Uitgangspunt is dat het gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudebehoefte van de bebouwing. Het uitgangspunt is om zo laag mogelijke energievraag te realiseren. Voor woningen komt dit neer op een energiebehoefte BENG1 dit is 25 kWh/m². De ambitie is om meer energie op te wekken dan het gebied nodig heeft, hiervoor dient echter de energievraag verder te worden uitgewerkt in een volgende fase (DO-fase). Als er een energie-overschot is, kan deze (tegen vergoeding) beschikbaar worden gesteld voor de omgeving door systemen te koppelen. Door deze koppeling kunnen ook alle gebouwen in het plangebied gedurende de bouwphase – waarin enkele bronnen nog niet operationeel zijn of tijdelijk moeten worden afgeschakeld – van warmte/koude worden voorzien. Afwijken van deze ambitie kan alleen als onderbouwd kan worden dat het plan dan onhaalbaar wordt.

Elektriciteitsvraag

Uitgangspunten zijn om op gebouwniveau een zo laag mogelijke elektriciteitsvraag te realiseren en op gebiedsniveau energieneutraal te ontwikkelen. Voor woningen komt dit neer op een energiebehoefte BENG1 dit is 25 kWh/m². Bij de nadere uitwerking van de bouwblokken moet bij het ontwerpen rekening worden gehouden met zon en wind. Streven is hierbij om de zon en wind te benutten voor passieve verwarming en koeling van gebouwen:

- iedere woning minimaal 50% zonuren per dag;
- de wind benutten voor ventilatie en koeling;
- zonering van het programma: kantoren in de schaduw (noordzijde of in slagschaduw van hoge gebouwen);
- woningen zoveel mogelijk met één van beide gevels op de zon.

Tenslotte wordt in het bestemmingsplan (onder artikel 5 lid 1 onder c) geborgd dat de invulling van het gebied bijdraagt aan de gemeentelijk ambities over duurzaamheid, waaronder energie. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat Beurskwartier 1 een goede energiehuishouding krijgt en mogelijk in het positieve geval energie op levert.

Conclusie

Voor het Beurskwartier heeft de gemeente hoge ambities gesteld op het gebied van duurzame energie, dit wordt geborgd in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat Beurskwartier 1 een goede energiehuishouding krijgt en mogelijk in het positieve geval energie op levert.

3.8.2 Circulair bouwen

De ontwikkeling draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities Circulair bouwen. Het uitgangspunt is dat ten minste wordt aangesloten bij de intentie van het betonakkoord dat de gemeente Utrecht heeft ondertekend. Er wordt gestreefd naar 100% hergebruik van vrijkomende grondstoffen en naar toepassing van minimaal 30% hergebruikt beton in nieuw beton in 2020. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij het Madaster materialenpaspoort:

- Hergebruik materiaalstromen op zichtbare wijze;
- Hergebruik materiaal vrijkomende materialen in gebied;
- Demontabele gebouwdelen, flexibele indeling;
- Ontwerp openbare ruimte en gebouwen: over dimensionering fundamenteen en draagkracht, hergebruik materialen, materiaalarm en biobased ontwerpen, eigenaarschap materialen;
- Materialenpaspoort gebouwen;
- Bouwlogistiek: Just in time, gezamenlijk bouwdepot;
- Deeleconomie bevorderen.

Tenslotte wordt in het bestemmingsplan (onder artikel 5 lid 1 onder c) geborgd dat de invulling van het gebied bijdraagt aan de gemeentelijk ambities over duurzaamheid, waaronder zuinig gebruik van grondstoffen, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen vallen. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat Beurskwartier 1 een bewust om gaat met de benodigde materialen.

Conclusie

Doordat de circulaire ambities zijn geboerd in het bestemmingsplan kan er van worden uitgegaan dat Beurskwartier 1 een bewust om gaat met de benodigde materialen.

3.9 Hinder in de aanlegfase

In de aanlegfase kan er sprake zijn van tijdelijke hinder. Deze hinder kan betrekking hebben op bijvoorbeeld geluidhinder, trillingen, bouwafval, verlichting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. In de aanlegfase zal hinder zoveel mogelijk kunnen worden beperkt door bijvoorbeeld een BLVC-plan op te stellen. In het plan worden de mogelijke consequenties, te nemen maatregelen en benodigde communicatie in het kader van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in en om het plangebied opgenomen. Gedurende de bouwperiode van 12 jaar kunnen tijdelijke effecten optreden ten aanzien van, bijvoorbeeld:

- **Geluid en trillinghinder:**
Tijdens de realisatieperiode kan er geluidshinder optreden door de werkzaamheden die op het bouwterrein plaatsvinden. Ook kan er sprake zijn van trillingshinder bij het plaatsen van de damwanden. De overlast in de aanlegfase wordt door de aannemer geminimaliseerd, te borgen via het contract met de aannemer.
- **Bouwafval en zwerfvuil:**
In de realisatieperiode ontstaat er bouwafval. Deze wordt gescheiden opgeslagen en afgevoerd door een erkende afvalverwerker.
- **Verlichting:**
Tijdens de realisatiefase wordt het bouwterrein verlicht door middel van verlichting in de kranen en lichtmasten. Deze verlichting zorgt ervoor er zicht is op de bouwplaats en draagt bij aan de veiligheid en veiligheidsgevoel om het in en om plangebied.
- **Bereikbaarheid en verkeersveiligheid:**
Om negatieve effecten op de bereikbaarheid van de nabij gelegen woningen en functies zoals Kinopolis en de Jaarbeurs zoveel mogelijk te voorkomen, wordt er in overleg met de gemeente alsook met overige betrokken partijen (zoals Jaarbeurs, Kinopolis) vastgelegd op welke wijze de bereikbaarheid wordt gegarandeerd. Ook worden er nadere afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Ook de verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt tijdens de realisatieperiode, waaronder de veiligheid van de fietsroutes op de Croeselaan en de looproute van en naar de Jaarbeurs en de Jaarbeurs parkeerplaatsen.

Conclusie

De aanlegfase leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Geadviseerd wordt om de realisatiewerkzaamheden af te stemmen met de realisatie van andere omgevingsprojecten in het stationsgebied. Hiermee worden cumulatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen.

3.10 Cumulatie met andere projecten

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2, maakt Beurskwartier 1 deel uit van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het programma dat in het Stationsgebied nog ontwikkeld wordt, is vastgelegd in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. In de 2^e actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied Utrecht (2017) zijn de samenhangende en daardoor mogelijk cumulerende effecten van de projecten binnen het Stationsgebied in beeld gebracht.

Hierbij is ook de ontwikkeling van Beurskwartier 1 betrokken. Ook is in de 2^e actualisatie van het Aanvullend MER de mogelijke cumulatie met de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone betrokken. De samenhangende effecten die in de 2^e actualisatie van het MER in beeld zijn gebracht hebben met name betrekking op verkeer (toename verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid) en de daardoor afgeleide effecten voor geluid (wegverkeer) en luchtkwaliteit (wegverkeer).

Het programma van Beurskwartier 1 is ten opzichte van het oorspronkelijke programma gewijzigd. De ontwikkeling van maximaal 60 woningen bij Foreeststraat wordt bij Beurskwartier 1 getrokken. Vanwege deze aanpassingen aan de opgave, maar ook vanwege het beschikbaar zijn met een actueel verkeersmodel (VRU 3.4) zijn de verkeer gerelateerde onderzoeken (geluid, verkeer en lucht) geactualiseerd. In deze onderzoeken is de ontwikkeling van het stationsgebied en autonome ontwikkelingen rondom het plangebied in de referentiesituatie opgenomen. In het kader hieronder wordt aangegeven welke toekomstige ontwikkelingen als autonome ontwikkeling zijn meegenomen in de geactualiseerde onderzoeken. De resultaten van deze actualisatie zijn beschreven in de paragrafen 3.2.2, 3.2.1 en 3.2.3 van deze aanmeldingsnotitie. In samenhang met de overige ontwikkelingen worden er voor de overige aspecten binnen het stationsgebied worden als gevolg van cumulatie geen belangrijke nadelige gevolgen verwacht.

Geplande ontwikkelingen die geheel of deels meegenomen zijn als autonome ontwikkeling, zijn:

- Wonderwoods (bestemmingsplan vastgesteld op 18 juni 2020)
- Lombokplein (omgevingsvisie vastgesteld 2017)
- Kruisvaartkwartier (vastgesteld bestemmingsplan 2018)
- Merwedekanaalzone (omgevingsvisie ter inzage)

Potentiële ontwikkelingen die niet zijn meegenomen in de autonome ontwikkeling omdat het nog geen concrete plannen zijn, zijn:

- Ontwikkeling Jaarbeurspleingebouw (geen besluitvorming)
- Heycopstraat (bestemmingsplan en vergunning ter inzage geweest)
- Uitbreidingen kantoren in de omgeving van Rijksvastgoed en Rabobank (geen besluitvorming)

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Locatie voorgenomen activiteit

De gemeente Utrecht is voornemens om een deel van het Jaarbeursterrein te transformeren naar een woonlocatie 'Beurskwartier 1'. Deze ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van Beurskwartier en de ontwikkeling van de Foreeststraat. Beurskwartier betreft de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. De Foreeststraat betreft de aanvullende ontwikkeling van maximaal 60 woningen, die aan het Beurskwartier 1 zijn toegevoegd vanwege de sloop en transformatie van woningen aan de Croeselaan.

Beurskwartier 1 speelt in op de grote woningvraag binnen de gemeente. Tot 2040 is er sprake van een stijgende woningvraag die groter is dan de huidige geplande ontwikkelingen. Het Beurskwartier gaat ruimte bieden aan circa 3.300 nieuwe woningen variërend in huizen, appartementen en hoogbouw tot 90 meter. Daarnaast voorziet het Beurskwartier ook in diverse voorzieningen op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, buurtwinkels, horeca, recreatie en groen.

Om de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 planologisch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan wordt de m.e.r. - beoordelingsprocedure doorlopen.

Kenmerken van de activiteit

In Beurskwartier zullen maximaal 3.384 woningen gerealiseerd worden met tezamen een bruto vloeroppervlak (bvo)³⁷ van 223.500 m². Daarnaast worden er aan de Croeselaan woningen en eventueel andere functies gerealiseerd door renovatie en transformatie van bestaande gebouwen. Dit betreft een totaal van 18.800 m² bvo. Naast woningen maakt het plan ook 65.000 m² bvo aan andere functies mogelijk, zoals maatschappelijke voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, buurtwinkels en horeca. Als uitgangspunt voor de onderzoeken is uitgegaan van de volgende verdeling:

- Kantoor 50.000 m² bvo;
- Detailhandel 7.500 m² bvo;
- Horeca 7.500 m² bvo.

De gebouwhoogte in het plangebied ligt tussen de 12, 25 en 45 meter. De voorgenomen hoogbouw kan variëren tussen de 70 of 90 meter hoog. De hoogbouw zal ruimte gaan bieden aan appartementen afgewisseld met werkruimtes in diverse maten en prijsklassen. Naast bebouwing worden er twee parken gerealiseerd, één in de noordzijde van het plangebied en één aan de Croeselaan in het zuiden van het plangebied. In totaal gaat het om ongeveer 0,5 en 1,0 hectare park. Onder Beurskwartier wordt een parkeergarage gerealiseerd die enkel wordt gebruikt door elektrische deelauto's. Bewoners, gebruikers of bezoekers van het Beurskwartier dienen op afstand te parkeren op een P+R voorziening aan bijvoorbeeld de rand van de stad of op P2/P4 van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal.

Aan het plangebied van het Beurskwartier 1 is de ontwikkeling van de Foreeststraat toegevoegd. Deze ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een woongebouw op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat. Aan de Jan van Foreeststraat worden maximaal 60 woningen en maximaal 350 m² bvo aan andere functies (in de plint) gerealiseerd met een totaal van 5.750 m² bvo. In eerste instantie wordt gedacht aan circa 18 beneden-boven woningen en circa 26 appartementen (afhankelijk van de behoefte) met een bouwhoogte van 4 tot 7 bouwlagen. Het ontwikkelen van de woningen aan de Foreeststraat lijkt een goede mogelijkheid om een aantal van de huidige huurders in de te slopen en te transformeren panden aan de Croeselaan een vergelijkbare woning binnen de wijk te bieden.

De effecten van de activiteit

In onderstaande tabel zijn de effecten van de aanleg en het gebruik van de voorgenomen ontwikkeling van Beurskwartier 1 samengevat.

³⁷ In het woonprogramma in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is het aantal vierkante meters opgenomen (223.500 m²).

Aspect	Subaspect	Effectbeoordeling	Borging
Woon- en leefklimaat	Verkeer	Over het algemeen komt er gemiddeld een paar procent verkeer bij op bijna alle wegvakken in het westelijke deel van het beschouwde invloedsgebied. Het verkeer op Overste den Oudenlaan (noord 15% toename, zuid 13% toename) neemt relatief het meest toe, dit is echter lager dan eerder berekend in de 2 ^{de} actualisatie van het Aanvullend MER (2017). De verkeerstoename leidde eerder niet tot knelpunten, daarom worden er met de actuele inzichten en de lagere verkeerstoename ook geen knelpunten verwacht op de Overste den Oudenlaan.	
		Uit de capaciteitstool blijkt dat de doorstroom van auto's in de avondspits goed is op de Jan Foreeststraat, Van Zijstweg en Croeselaan. In de ochtendspits ontstaat in sommige gevallen een wachtrij. Hiermee leidt de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 tot een (beperkte) afname van de bereikbaarheid. De verkeersdruk neemt toe, en leidt op meer wegvakken tot een hogere verkeersbelasting	- Het parkeren van deelauto's en het weren van privéauto's in het gebied is in het bestemmingsplan geborgd door regel die is opgenomen onder artikel 5 onder 5.1 lid 1 onder e.
		De gemeente beschouwt deze uitkomst als voldoende. De genoemde wegen maken op grond van dit plan deel uit van een A-zone waar het primaat ligt bij openbaar vervoer, fiets en voetganger. De doorstroming van de auto staat ter plaatse niet voorop. Een matige doorstroming (tijdens de spits) wordt als voldoende gezien.	
Geluid		Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de parkeerbalans door te voorzien in 250 elektrische deelauto's, waarbij van 100% gebruik wordt uitgegaan. Voor bewoners/bezoeker die nog een parkeerbehoefte hebben, worden op afstand parkeerlocaties aangewezen. Voor parkeren worden geen negatieve effecten verwacht.	
		Er worden geen negatieve effecten verwacht van het beurskwartier op haar omgeving met betrekking tot geluidshinder (door toename aan verkeer van en voorziene terrassen in het Beurskwartier 1). Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op.	- Om effecten van terras geluiden van het Beurskwartier 1 op de omgeving te voorkomen zijn in het bestemmingsplan artikel 5, 5.3 onder 5, en onder artikel 4 lid 4.2 onder 3 opgenomen.
		Voor wegverkeer zijn er invloeden van de Graadt van Roggenweg, Van Zijstweg en de Croeselaan te verwachten op het plangebied. Uit de contourberekeningen blijkt dat de wegen tot een afstand van circa 70-140 meter zorgen voor een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Uit de geluidsbelastingberekening op de gevel blijkt dat de maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De ambitiewaarde die vanuit oogpunt van volksgezondheid is vastgelegd, worden langs de Van Zijstweg met 1 à 2 dB en Croeselaan met 3 dB overschreden. De voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Daarom wordt elke woning (ook vanwege 30 km/u wegen) in het plangebied de beschikking hebben over een geluidluwe gevel. Vanuit de Wet geluidhinder bezien is de Croeselaan (vanwege de maximum	- In het bestemmingsplan door regel opgenomen onder artikel 6 onder 6.3 lid 3 sub a. Er kan enkel een vergunning voor bouwen worden afgegeven door B&W als voldaan wordt aan een bepaalde grenswaarden.

snelheid van 50 km/u) de enige weg waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.

De bedrijfsactiviteiten van de Jaarbeurs overschrijden de richt- en grenswaarden in delen van het plangebied. Bij het parkeerterrein van de Rabobank worden de richtwaarden van een rustig woongebied overschreden door het langtijdgemiddelde geluidniveau dat de gebruikers van de parkeerplaats veroorzaken. Om geluidsoverlast tegen te gaan van de Jaarbeurs en het Rabobank parkeerterrein, kunnen maatregelen getroffen worden, zoals het bouwen met "dove gevels" of afschermen van de geluidsbron. Of er kan met bouwen gewacht worden totdat de activiteiten van de Jaarbeurs zijn gewijzigd, gestaakt of minder geluid veroorzaken en de herontwikkeling van het Rabobankparkeerterrein gaat plaats vinden. Deze plannen van de Jaarbeurs en Rabobank hebben naar verwachting een positief effect op de geluidshinder van de Jaarbeurs op de omgeving, waardoor de plannen voor Beurskwartier 1 mogelijk worden (zonder dove gevels).

Voor geluidsoverlast van Kinopolis dienen geluidswerende maatregelen getroffen te worden om negatieve effecten te voorkomen. Dit kan per bedrijfsactiviteit met verschillende maatregelen. Indien dit type maatregelen worden genomen, treden er geen belangrijke nadelige gevolgen op.

Luchtkwaliteit	De ontwikkeling van Beurskwartier 1 voldoet ruimschoots aan de gestelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO ₂) en fijn stof (PM ₁₀ en PM _{2,5}). Er is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit op door de ontwikkeling van Beurskwartier 1.	-	N.v.t.
Gezondheid	Door de realisatie van Beurskwartier 1 zal de kwaliteit en het oppervlak van de groene ruimte worden verhoogd. De ontwikkeling heeft een positief effect op de groene ruimte en daardoor ook op de leefomgeving en gezondheid. Er wordt een positief effect op de leefomgeving en gezondheid verwacht.	-	N.v.t.
Externe veiligheid	Het veiligheidsrisico vormt, met inachtneming van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid, geen beperking voor de verdere planontwikkeling. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het aspect externe veiligheid.	-	N.v.t.
Hittestress en extreme neerslag	Bij de verdere invulling van het gebied wordt rekening gehouden met de klimaatverandering (hitte stress en extreme neerslag), dit wordt ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat Beurskwartier 1 bijdraagt aan klimaatadaptatie, in verkoeling en opvang en afvoer van extreme hoeveelheden neerslag, in de stad.	-	In het bestemmingsplan door regel opgenomen onder artikel 5 lid 1 onder g
Beschaduwing en wind	In de plannen dient rekening wordt gehouden met zon en wind. De beoogde hoogbouw in Beurskwartier dient te worden getoetst wanneer de plannen zijn uitgewerkt. Op voorhand worden er geen negatieve effecten verwacht. Mocht uit de toets blijken dat er negatieve	-	Via de vergunningaanvraag voor het bouwen worden de plannen getoetst op

		beschaduwingeffecten of windhindereffecten optreden dan zullen er maatregelen getroffen worden of wordt het plan mogelijk aangepast.	effecten op het gebied van zon en wind.
Cultuurhistorie en archeologie	Cultuurhistorie	In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische waarden	N.v.t.
	Archeologie	In het Beurskwartier liggen archeologische waarden en hoge archeologische verwachting. Bij de Foreeststraat is alleen sprake van archeologische waarden. Bij bepaalde grondroerende activiteiten dient een vergunning te worden aangevraagd. Met het volgen van de vergunningen procedure, wordt de zorgvuldige omgang met archeologische waarden geborgd en worden negatieve effecten uitgesloten.	- Voorwaarden die gesteld worden aan de hand van de archeologievergunning
	Gebiedsbescherming	Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een (tijdelijke) toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase bedraagt de depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden nergens meer dan 0,00 mol N/ha/jr. Dit betekent dat voor het aspect stikstof geen nadere vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming nodig zijn.	- N.v.t.
Natuur		In het plangebied Beurskwartier 1 worden geen negatieve effecten op de voorkomende broedvogels verwacht, zolang de genoemde mitigerende maatregelen (voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit, Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden) worden toegepast. In het plangebied van het Beurskwartier is een verblijfplaats aangetroffen van een gewone dwergvleermuis, met als functie zomer- en paarverblijf. Het slopen van dit gebouw leidt tot vernieling en functieverlies van de verblijfplaats. Het vernielen van een vaste verblijfplaats is een verboden handeling en in strijd met de verbodsbepaling uit artikel 3.5 lid 4 van de Wnb. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd. Om tijdelijke en permanente negatieve effecten (zo veel mogelijk) te voorkomen dient als mitigerende maatregel permanente en tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de dwergvleermuis te worden gerealiseerd. Er treden in dat geval geen negatieve effecten op de dwergvleermuis op.	-
	Beschermde soorten	Binnen de Foreeststraat zijn tijdens de veldbezoeken circa 30 huismussen foeragerend aangetroffen. Om vast te stellen welke functie het plangebied als leefgebied van huismus heeft, wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien het een onmisbaar leefgebied voor de huismus blijkt te zijn, zullen de benodigde mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten in voldoende mate te mitigeren of te voorkomen. In dat geval treden er geen negatieve gevolgen op.	- Aanvragen Wnb ontheffing
Bodem		De aangetoonde gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor de	- N.v.t.

		geplande realisatie van Beurskwartier 1, inclusief een ondergrondse parkeergarage op de locatie Beurskwartier. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond tijdens de ontgravingswerkzaamheden gescheiden te ontgraven, waardoor de bodemkwaliteit van de bodemlagen behouden blijft en gekeurd kan worden (waar mogelijk) voor hergebruik elders. Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit op.		
Ondergrondse functies	Kabels en leidingen	Er liggen geen risicovolle leidingen in het gebied. Voor de bouw van het Beurskwartier 1 zullen de mogelijk aanwezige kabels en leidingen worden verlegd, zodat de bouw en ontwikkeling van het gebied geen problemen veroorzaakt door een kabelbreuk. Er is daarom geen effect op kabels of leidingen.	-	N.v.t.
	WKO	In het plangebied worden geen risico's verwacht in verband met de bodem, bodemkwaliteit en WKO verwacht die een beletsel of beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater en plaatselijk sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond. Mogelijk moet er gekeken worden naar het toepassen van alternatieve bouwmethodes wanneer er bemaling moet worden toegepast. Indien hiermee in de nadere uitwerking rekening wordt gehouden, treden er geen of beperkte negatieve effecten op de nabijgelegen WKO-systemen op.	-	N.v.t.
	Riolering	Doordat er in Utrecht veel wordt afgekoppeld van het riool, heeft het bestaande riool een overcapaciteit. Ook wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Er zijn geen effecten te verwachten.	-	N.v.t.
	Grondwater	Er wordt voldaan aan de gestelde eisen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Geconcludeerd kan worden dat de ontwatering ruim voldoende is.	-	De invloed van de uitwerking van de parkeergarage op grondwater wordt getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.
Water	Waterberging	Er worden geen nadelige gevolgen verwacht met betrekking tot de waterbergingscapaciteit in gebied. Er worden verschillende maatregelen onderzocht in de volgende fase om een waterbergingscapaciteit van 45 millimeter ten opzichte van het verharde oppervlak te realiseren	-	In het bestemmingsplan door regel opgenomen onder artikel 5.1 lid 1 onder g.
	Waterkwaliteit	De waterkwaliteit wordt voldoende geborgd door het gestelde streefbeeld uit het regionaal afvalwaterketen beleid. Indien er maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de waterkwaliteit uit het RAB (2014), dan dienen deze uitgevoerd te worden om negatieve effecten te voorkomen.	-	N.v.t.
Duurzaamheid	Energie en warmte	De ambitie is om meer energie op te wekken dan het gebied nodig heeft. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat de invulling van het gebied bijdraagt aan de	-	In het bestemmingsplan door regel opgenomen

	gemeentelijk ambities over duurzaamheid, waaronder energie. De ambities worden genoemd in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat Beurskwartier 1 een goede energiehuishouding krijgt en mogelijk in het positieve geval energie op levert.	onder artikel 5 lid 1 onder c
Circulair bouwen	Er wordt gestreefd naar 100% hergebruik van vrijkomende grondstoffen en naar toepassing van minimaal 30% hergebruikt beton in nieuw beton in 2020. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat de invulling van het gebied bijdraagt aan de gemeentelijk ambities over duurzaamheid, waaronder zuinig gebruik van grondstoffen, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen vallen. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat Beurskwartier 1 een bewust om gaat met de benodigde materialen.	- In het bestemmingsplan door regel opgenomen onder artikel 5 lid 1 onder c
Hinder in de aanlegfase	In de aanlegfase kan er sprake zijn van tijdelijke hinder. In de aanlegfase zal hinder zoveel mogelijk kunnen worden beperkt door bijvoorbeeld een BLVC-plan op te stellen. De aanlegfase leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Geadviseerd wordt om de realisatiewerkzaamheden af te stemmen met de realisatie van andere omgevingsprojecten in het stationsgebied. Hiermee worden cumulatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen.	- N.v.t.

Op basis van de effectbeoordeling zoals beschreven in deze aanmeldingsnotitie (en samengevat in bovenstaande tabel) en de borging van een goede leefomgeving door middel van een aantal specifieke regels op milieuthema's worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu door de voorgenomen ontwikkeling verwacht.

COLOFON

AANMELDINGSNOTITIE BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER 1

KLANT

Gemeente Utrecht

AUTEUR

[REDACTED]

PROJECTNUMMER

C05057.000305

ONZE REFERENTIE

C05057.000305

DATUM

29 juni 2020

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

VRIJGEGEVEN DOOR

[REDACTED]

Senior adviseur milieueffectrapportage

[REDACTED]

Senior adviseur milieueffectrapportage

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com