Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling

Scharlakendreef 3 Utrecht

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0508129.100
definitief
4 juni 2026

www.anteagroup.nl

Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling

Scharlakendreef 3 Utrecht

projectnummer 0508129.100
definitief
4 juni 2026

Auteur(s)
T. van Uijtregt

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Postbus 10080
3505 AB UTRECHT

Gecontroleerd
P. Verhoeven

datum	beschrijving	vrijgave
4 juni 2026	definitief	J. Verhoeven

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Waarom een mer-beoordeling? 5
1.3 Inhoudelijke eisen aan de plan-mer-beoordeling 5
1.4 Leeswijzer 6

2. Kenmerken van het plan 7
2.1 Ligging en begrenzing 7
2.2 Historie 7
2.3 Uitgangspunten en doelen 8
2.4 Projecten in de omgeving 9

3. Kenmerken van de potentiële effecten 10
3.1 Verkeer 10
3.2 Parkeren 10
3.3 Geluid 11
3.4 Lucht 11
3.5 Water en klimaatadaptatie 12
3.6 Bodem 14
3.7 Archeologie en cultureel erfgoed 14
3.8 Geur 15
3.9 Natuur 16
3.10 Omgevingsveiligheid 18
3.11 Trillingen 18
3.12 Ruimtelijke kwaliteit 19
3.13 Sociale veiligheid 19

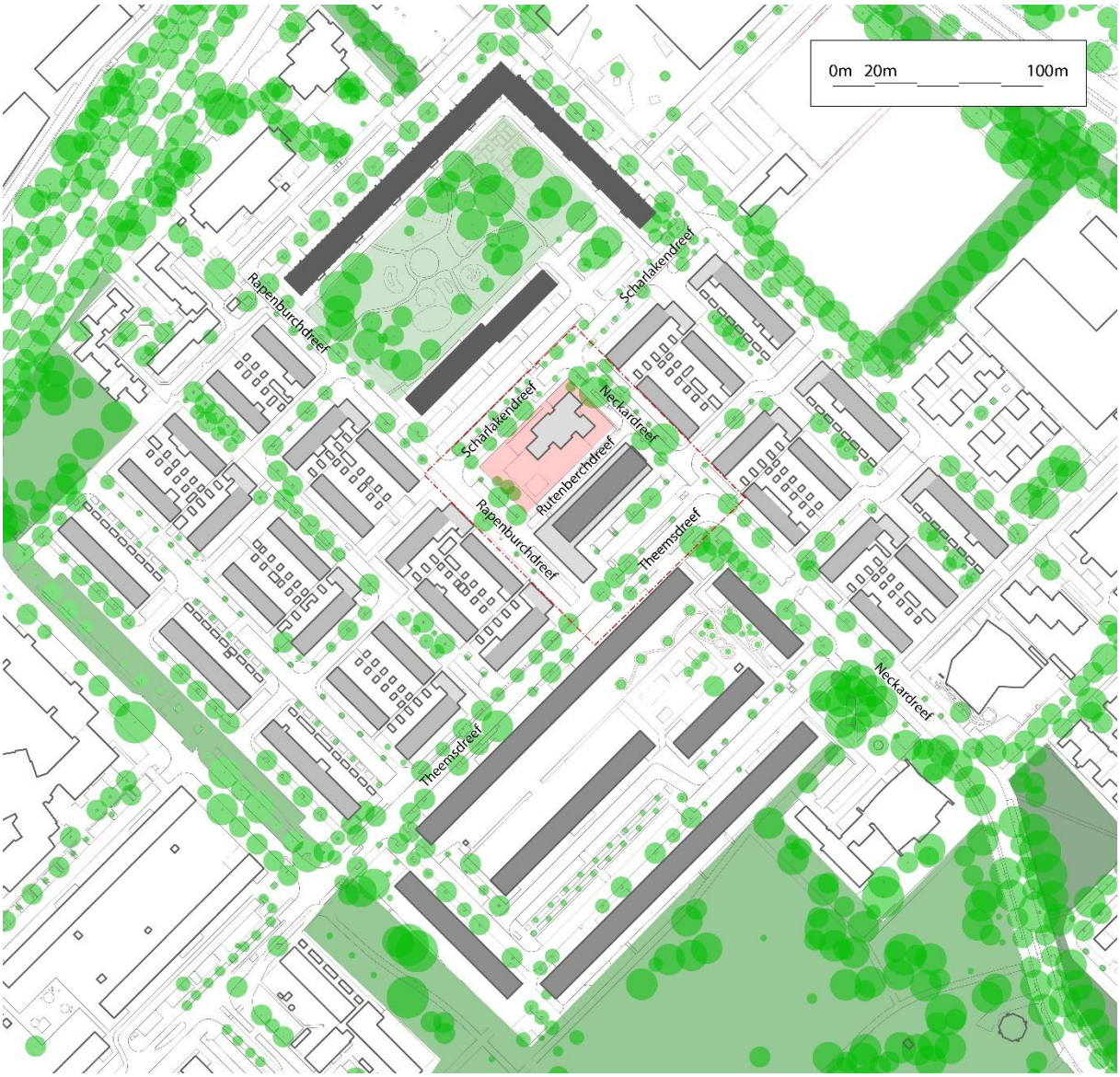
4. Conclusie 21

Bijlages 23
Bijlage 1: Aerius-berekening: realisatiefase 23
Bijlage 2: Aerius-berekening: gebruikersfase 23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeentelijke Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is eigenaar van het gebouw gelegen aan de Scharlakendreef 3, en wil de huidige bebouwing vervangen voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg, (welzijns)voorzieningen en een woon(zorg)programma. Op onderstaande kaart zijn de ligging van het plangebied Scharlakendreef 3 en het onderzoeksgebied (rode stippellijn) aangegeven.



Figuur 1 Ligging Scharlakendreef 3

Als eerste stap stelt de gemeente de uitgangspunten van het plan op in een Nota van Uitgangspunten (NvU). In dit NvU staat onder andere welke ambities de gemeente heeft en met welke eisen de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief. Het doel van de NvU is om te onderbouwen of en hoe het initiatief binnen het beleid van de gemeente haalbaar is. De gemeenteraad neemt een besluit over het NvU. De NvU is kaderstellend voor een mer-beoordelingsplichtig project en is hiermee plan-mer-beoordelingsplichtig.

Deze plan-mer-beoordeling beschrijft wat de maximale effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving zijn en welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen of te beperken. De plan-mer-beoordeling geeft richting aan de verdere planuitwerking.

1.2 Waarom een mer-beoordeling?

De mer-regelgeving is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is aangegeven voor welke projecten de verplichting bestaat een milieueffectrapportage (mer) of een plan-mer-beoordeling uit te voeren. De ontwikkeling op de Scharlakendreef 3 kan gezien worden als een project dat valt onder mer-categorie 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor besluiten over het wijzigen van het omgevingsplan binnen deze mer-categorie moet beoordeeld worden of besluiten aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Dit betreft de project-mer-beoordelingsplicht (artikel 11.6, lid 2 Omgevingsbesluit).

Voor plannen of programma's is in artikel 16.36, derde lid van de Omgevingswet opgenomen dat het bevoegd gezag beoordeelt of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Indien dit het geval is, maakt het bevoegd gezag een milieueffectrapport. Voorwaarde voor de beoordelingsmogelijkheid is dat het gaat om een 'plan of programma dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden (in elk geval minder dan 1% van het gemeentelijk grondoppervlak) op lokaal (gemeentelijk) niveau. Dit is aan de orde. Hieruit volgt een plan-mer-beoordelingsplicht. Uit de plan-mer-beoordeling volgt of sprake is van een aanleiding tot het opstellen van een planMER. Deze afweging om wel of geen plan-mer-procedure te doorlopen moet gemotiveerd worden in het de nota van uitgangspunten. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen plan-mer-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaalt dat er sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten.

Deze plan-mer-beoordeling biedt een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van het plan. Afhankelijk van de grootte van de milieu-impact kan dit dan leiden tot het doorlopen van een volledige mer, dan moet er een milieueffectrapportage (MER) opgesteld worden.

1.3 Inhoudelijke eisen aan de plan-mer-beoordeling

De plan-mer-beoordeling ziet op een beoordeling of een plan of programma aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. Of daarvan sprake is moet beoordeeld worden aan de hand van de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn[1]. De twee criteria voor de vaststelling van de mogelijke aanzienlijke effecten zoals bedoeld in artikel 3, lid 5 betreffen:

1. De kenmerken van het betrokken plan of programma;
    - de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
    - de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;
    - de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
    - milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
    - de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).
2. De kenmerken van de effecten en van de gebieden die door het betrokken plan of programma kunnen worden beïnvloed.
    - de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
    - de cumulatieve aard van de effecten;
    - de grensoverschrijdende aard van de effecten;
    - de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen);
    - de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
    - de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:
    - bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;
    - de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;

[1] Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's. Publicatieblad Nr. L 197 van 21/07/2001 blz. 0030 - 0037

- intensief grondgebruik;
- de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.

1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 “Kenmerken van het plan” beschrijft het plangebied, de hoofdlijnen van de NvU en de belangrijkste projecten in de omgeving.
- Hoofdstuk 3 “Kenmerken van de effecten” beschrijft de verwachte milieueffecten en eventuele maatregelen om negatieve effecten te mitigeren.
- Hoofdstuk 4 “Conclusie” geeft een eindconclusie en een antwoord op de vraag: ‘Is er sprake van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten, die het doorlopen van een volledige plan-mer-procedure noodzakelijk maken?’

2. Kenmerken van het plan

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied kenmerkt zich door de ligging midden in de woonbuurt(-stempel), die een molenwiekstructuur heeft. In het plangebied bevindt zich één gebouw, met de voormalige functie buurthuis. In het onderzoeksgebied bevindt zich daarnaast een gebouw met de functie winkels met woningen erboven. De buitenruimte bestaat uit openbaar parkeren aan de Theemsdreef, de Rutenberchdreef als bevoorradingsstraat voor de winkels aan de Theemsdreef, en de omheinde buitenruimte rondom Scharlakendreef 3. Openbaar groen in het plangebied bestaat uit straatbomen en enkele borderplantsoenen bij de Theemsdreef en Scharlakendreef.



Figuur 2 Huidige situatie plangebied (Bron: Cyclomedia)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Aan de noordzijde van het planbied is een openbaar groen hof tussen de 10-hoog flats gelegen. Ook bevinden zich hier sportvelden, sportfuncties en een buurthuis. De oostzijde van het plangebied grenst aan de rijtjeswoningen van de Neckardreef. De zuidzijde grenst aan de 4-hoog-flat aan de Theemsdreef. De westzijde grenst aan de Rapenburchdreef.

De kavel van de Scharlakendreef 3 is nu grotendeels verhard, net als de omliggende openbare ruimte. Aan de Rapenburchdreef liggen 10 haaksparkeerplekken naast het plangebied. Er staan zowel op het te herontwikkelen perceel als ernaast in de openbare ruimte ongeveer 15 bomen.

2.2 Historie

Het plangebied is onderdeel van de wijk Overvecht en gelegen in Overvecht-Zuid, in de buurt Neckardreef en omgeving. Voorheen werd de locatie gekenmerkt door een buurthuis met een omheinde buitenruimte. Het gebouw en terrein aan de Scharlakendreef is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als kleuterschool De Tureluur. Samen met het winkelstripje aan de Theemsdreef is dit ontworpen en ontwikkeld als hart van de buurt.



Figuur 3 Plangebied rond 1969 (kleuterschool De Tureluur)

2.3 Uitgangspunten en doelen

Diverse gemeentelijke panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. VGU is eigenaar van de gronden en panden. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van deze locaties zijn op 10 oktober 2023 "Programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht" vastgesteld door College en gedeeld met de raad.

De Programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de 5 ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de specifieke kenmerken van de onderzochte locaties en de wensen uit de buurt. Hiervoor is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders en omgeving (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in de plannen zijn verwerkt.

De Scharlakendreef 3 is één van de zes te herontwikkelen locaties. In het ontwikkelconcept voor de Scharlakendreef 3 is een gezondheidscentrum voorzien. Dit is het vertrekpunt voor deze initiatieffase. Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoelstellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1000 m2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht Noord nodig is en +/- 1000 m^2 in Overvecht Zuid. De Scharlakendreef ligt centraal gelegen op de grens tussen Overvecht Zuid en Noord.

De gemeente Utrecht vindt drie doelen van groot belang voor de toekomst van het plangebied:

1. **Het realiseren van een geïntegreerd gezondheidscentrum**
   De primaire doelstelling van de gemeente Utrecht is het tot stand brengen van een geïntegreerd gezondheidscentrum dat fungeert als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt ("de stempel"). Dit centrum moet toegankelijk, laagdrempelig, uitnodigend en goed bereikbaar zijn voor alle bewoners.
2. **Het toevoegen van bijzondere woonvormen**
   Daarnaast ziet de gemeente Utrecht kansen om bijzondere woonvormen toe te voegen die aansluiten bij de woonbehoefte in de wijk. De focus ligt hierbij op 30-50 woningen voor senioren in 1- of 2-persoonshuishoudens. Hiermee wil de gemeente de doorstroming binnen de sociale sector bevorderen, zodat eengezinswoningen vrijkomen. De woningen worden bovendien geschikt voor bewoners met een (toekomstige) zorgvraag.
3. **Het creëren van een nieuw hart van de buurt**
   Tot slot streeft de gemeente Utrecht ernaar een aantrekkelijk hart van de buurt te maken, met een mix van functies en een hoogwaardige openbare ruimte. Dit moet uitgroeien tot een nieuwe, levendige ontmoetingsplek voor bewoners.

2.4 Projecten in de omgeving

Projecten in de nabijheid kunnen invloed hebben op dezelfde milieuaspecten, zoals verkeer, veiligheid en natuur. Door deze samenhang te beschouwen kan beter worden beoordeeld of er sprake is van stapeling van milieueffecten.

1. Renovatie 1000 rijtjeswoningen Overvecht Zuid

Woonin is eigenaar van 1000 grondgebonden woningen in de woonbuurten van Overvecht Zuid. De woningen zijn toe aan een grote renovatie die gefaseerd zal worden uitgevoerd. Daarbij worden de woningen verduurzaamd en energiezuiniger gemaakt.

2. Neckardreef Nieuwbouw

Woonin onderzoekt met de gemeente de mogelijkheid van een kleinschalige verdichting door stenige plekken zoals de rijtjes garageboxen te vervangen door woningbouw. Bij de transformatie van de garageboxen wordt uitgegaan van het oplossen van het parkeren in de openbare ruimte door de beperkte omvang van de verdichtingslocaties.

3. Brandenburgdreef

Abrona gebruikt dit gebouw niet meer. Nu tijdelijk in gebruik als asielopvang. Abrona onderzoekt de mogelijkheid om deze locatie te (laten) herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Woonin is mogelijk geïnteresseerd om hier 40-60 woningen te bouwen.

De projecten ‘Neckardreef Nieuwbouw’ en ‘Brandenburgdreef’ bevinden zich in de directe omgeving van de Scharlakendreef. Woningbouw op deze drie locaties is zeer wenselijk. Afstemming van het programma biedt kansen voor de gewenste mix op gebiedsniveau.

4. Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef

Er wordt een project opgestart om de openbare ruimte in de omgeving waarin het plangebied is gelegen te herinrichten. De aanleiding is de rioolvervangingsopgave welke wordt gecombineerd om de wegen, paden, groen en openbare ruimte opnieuw te ontwerpen volgens de hedendaagse maatstaven. Het is op dit moment nog onduidelijk wat de nieuwe inrichting wordt en wanneer de eerste delen worden uitgevoerd. Leidraad bij het ontwerpen van de herinrichting zijn de doelen van de Omgevingsvisie Overvecht waaronder 30-km inrichting en meer ruimte voor groen. De voorgestelde veranderingen van de openbare ruimte in de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de herontwikkeling van Scharlakendreef zullen worden meegenomen in het project Herinrichting openbare ruimte Neckardreef.

5. Einsteindreef 101, de Dreef

Dit betreft de gedeeltelijke herbestemming van het kantoorgebouw naar grotendeels wonen met maatschappelijke functies in de plint. Daarnaast is er ruimte voor de nieuwbouw van een nieuw woongebouw met deels actieve functies in de plint van het gebouw. Dit project zal binnenkort de uitvoeringsfase ingaan. De invloed op dit project is een benodigde afstemming van de maatschappelijke functies die bij de Einsteindreef worden gerealiseerd en die bij de Scharlakendreef worden voorgesteld. De inzet op bij de Scharlakendreef voor een gezondheidscentrum met aanvullend sociaalmaatschappelijk programma staat vast maar laat nog de precieze invulling open.

Omgevingsvisie Overvecht

De gemeente heeft een Omgevingsvisie voor de wijk Overvecht vastgesteld in 2025. In deze visie staan uitgangpunten voor thema's zoals toevoegen woningen, groen, vervoer, verdichting en het klimaat relevant voor alle (bouw)plannen in Overvecht tot 2040.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

3.1 Verkeer

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt het verkeer rondom de Scharlakendreef voornamelijk afgewikkeld via de Rapenburchdreef en Neckardreef, waarbij sprake is van een lokaal verblijfsgebied met gemengd verkeer en openbaar parkeren in de directe omgeving. De Rapenburchdreef en Neckardreef krijgen in de referentiesituatie een veiligere inrichting passend bij de structuur van de wijk, als onderdeel van de herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef.

Effectbeoordeling van het plan

Met de toekomstige ontwikkeling verandert de verkeersstructuur niet: vrachtverkeer en bevoorrading blijven via de Rutenberchdreef rijden, waarbij wel de wens bestaat deze te herinrichten als logistieke ontsluitingsweg, met enkel bestemmingsverkeer met de ingang van de inpandige parkeerplaatsen voor de toekomstige woningen.

De herontwikkeling zal slechts in beperkte mate invloed hebben op het verkeer rondom het plangebied. De nieuwe functies, een gezondheidscentrum (1.000 m^2) en 30-50 appartementen, leidt tot een toename van circa 100 motorvoertuigen per etmaal, wat past binnen de capaciteit van het bestaande lokale wegennet. Voor bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen is overdag voldoende restcapaciteit beschikbaar in de omliggende openbare parkeerruimte, waardoor ook met parkeren geen knelpunten worden verwacht voor verkeer (zie paragraaf 3.2). De inzet op fietsparkeren, deelmobiliteit en goede voetgangserverbindingen naar OV-haltes zorgt ervoor dat de verkeersgeneratie zo beperkt mogelijk blijft. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum met woningen zal hierdoor niet leiden tot verkeerskundige knelpunten.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten op het gebied van verkeer optreden.

3.2 Parkeren

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt rondom het plangebied voornamelijk openbaar geparkeerd, met haaksparkeren aan de Rapenburchdreef en aanvullende parkeervakken langs de omliggende straten.

Effectbeoordeling van het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in een inpandige parkeeroplossing voor bewoners (14 parkeerplaatsen). Bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen kunnen gebruik blijven maken van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving, waarvoor uit parkeeronderzoek blijkt dat overdag voldoende restcapaciteit aanwezig is (bezetting van 77,5% overdag, 90,8% gedurende de nacht).

Door maatregelen als deelmobiliteit en (bak)fietsparkeerplaatsen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen verminderd. De verwachting is dat de ontwikkeling niet leidt tot een merkbare toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte omdat er overdag nog voldoende restcapaciteit aanwezig is, en het gezondheidscentrum voornamelijk overdag bezoekers zal ontvangen. Daarnaast dient de initiatiefnemer een mobiliteitsbeheerplan op te stellen om te zorgen dat mobiliteit en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen ook in de toekomst goed geregeld is. Een aandachtspunt betreft de herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef. De rioolvervangingsopgave wordt gecombineerd om de wegen, paden, groen en openbare ruimte opnieuw te ontwerpen. Uitgangspunt hierbij is meer ruimte voor groen. Wanneer dit leidt tot minder parkeerplaatsen rond het gezondheidscentrum kan dit effect hebben op de parkeerdruk.

Conclusie

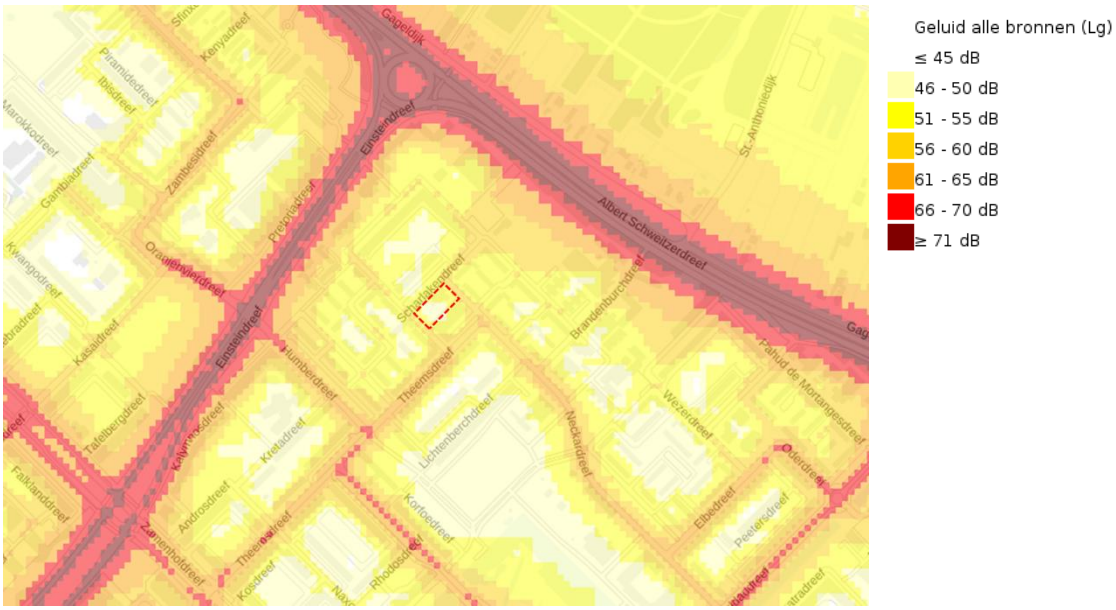
Het vervangen van de huidige bebouwing voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg leidt niet tot aanzienlijk nadelige milieueffecten betreffende het thema parkeren.

3.3 Geluid

Huidige- en referentiesituatie

De onderzochte locatie ligt buiten de geluidaandachtsgebieden van rijkswegen en spoorwegen. Wel bevinden zich in de directe omgeving enkele gemeentelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor geluid zijn met name de Rapenburchdreef, Theemsdreef, Neckardreef, Einsteindreef en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU: Karl Marxdreef en Albert Schweitzerdreef) relevant.

In de huidige situatie betreft het gemiddelde geluidsniveau per jaar van verschillende bronnen (wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines) bij elkaar opgeteld circa 49 tot 52 dB (Figuur 4).



Figuur 4 Geluid alle bronnen (bron: RIVM, 2022)

Effectbeoordeling van het plan

De herontwikkeling zal slechts in beperkte mate invloed hebben op de geluidsbelasting rondom het plangebied. De nieuwe functies, een gezondheidscentrum en 30-50 appartementen, leidt tot een toename van circa 100 motorvoertuigen per etmaal en het daarbij horend verkeerslawaai, maar dit blijft beperkt en voornamelijk overdags.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste berekende geluidbelasting in de referentiesituatie (2035) 52 dB bedraagt. Deze waarde blijft onder de standaardwaarde van 53 dB en voldoet daarmee aan de geldende norm. Op de noordelijke kopgevel zijn de bijdragen van de NRU en de Neckardreef maatgevend, terwijl op de zuidelijke kopgevel meerdere wegen (Rapenburchdreef, Einsteindreef en Theemsdreef) in gelijke mate bepalend zijn.

Tijdens de bouw kan er tijdelijk geluidsoverlast ontstaan door werkzaamheden en het gebruik van zwaar materieel. Deze overlast is echter van korte duur en zal voornamelijk overdag plaatsvinden.

Conclusie

Het vervangen van de huidige bebouwing voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg leidt niet tot aanzienlijk nadelige milieueffecten betreffende het thema geluid.

3.4 Lucht

Huidige- en referentiesituatie

Voor het thema luchtkwaliteit is gekeken of de ontwikkeling leidt tot een toename van luchtverontreinigende stoffen. Daarbij is gekeken naar stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). In onderstaande tabel zijn de concentraties weergegeven in de huidige situatie. In de huidige situatie wordt voor alle verontreinigende stoffen ruim voldaan aan de rijksomgevingswaarden (grenswaarden). De concentraties verontreinigde stoffen voldoen niet aan de WHO-advieswaarden.

Stof	Omgevingswaarde (jaargemiddelde)	WHO-advieswaarde (jaargemiddelde)	Huidige situatie plangebied
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m³	10 µg/m³	13,5 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m³	15 µg/m³	15,5 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	5 µg/m³	8,5 µg/m³

Effectbeoordeling van het plan

Uit de berekeningen met de NIBM-tool (Niet In Betekenende Mate) van het Informatiepunt Leefomgeving blijkt dat de toename van 100 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zo gering is dat de bijdrage aan de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) ruim onder de grenswaarde voor NIBM blijft. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten voor het aspect luchtkwaliteit optreden.

3.5 Water en klimaatadaptatie

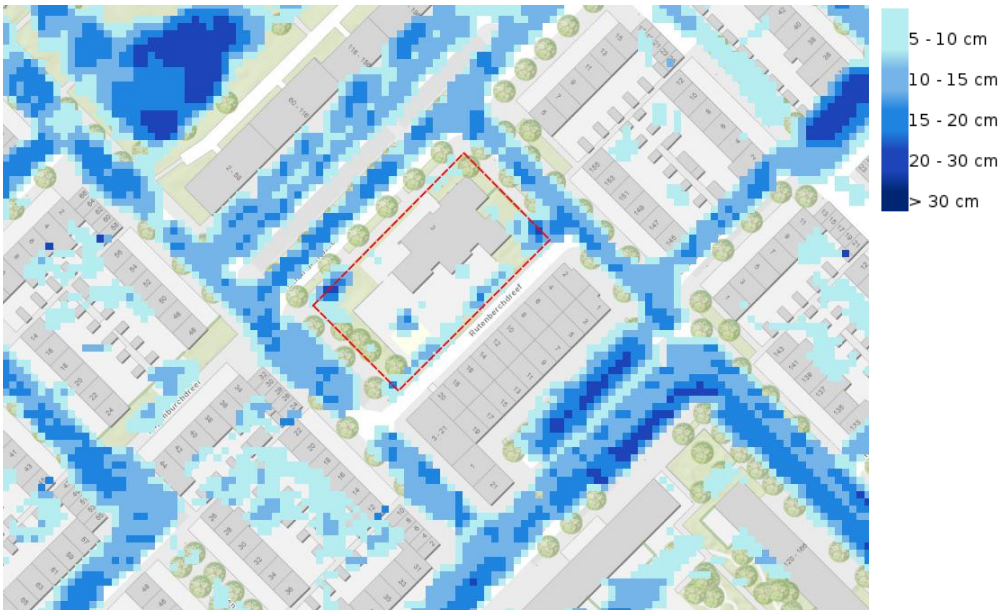
Huidige- en referentiesituatie

Wat betreft hittestress is er in de huidige situatie sprake van een gematigde toename van de gevoelstemperatuur, met een gemiddelde extra opwarming van circa 1 tot 1,2 °C binnen het plangebied ten opzichte van landelijk gebied (Figuur 5).

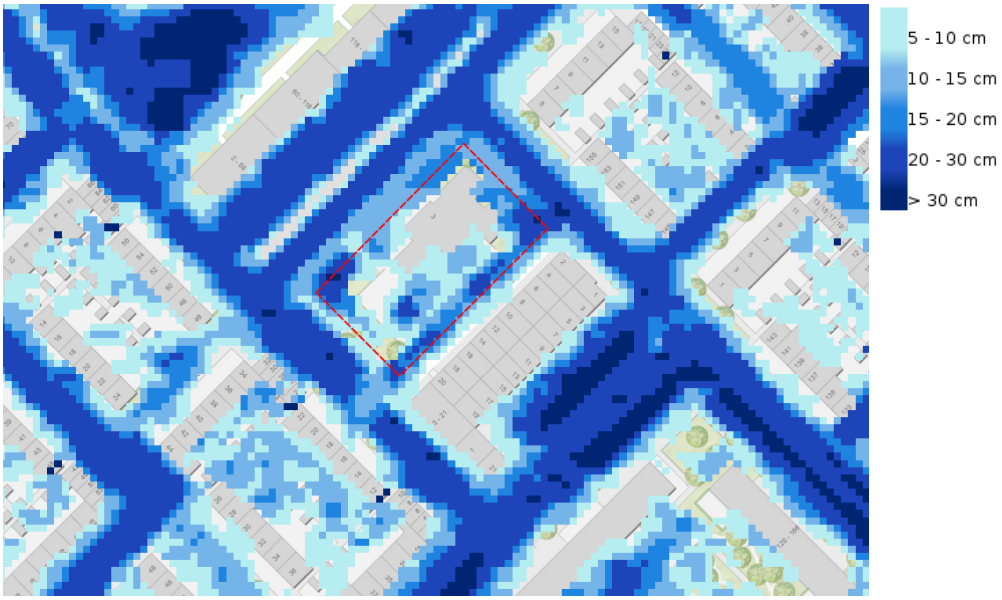


Figuur 5 Stedelijk hitte-eiland effect in en rondom plangebied (bron: RIVM, 2020)

In de huidige situatie treedt bij hevige neerslag slechts beperkte wateroverlast op binnen het plangebied. Bij een bui van 70 mm in 2 uur ontstaat op enkele locaties tijdelijk oppervlakkig water. Voornamelijk de straten rondom het plangebied hebben te maken met water op straat bij deze bui (Figuur 6). Ook bij een extreme neerslagbelasting van 140 mm in 2 uur blijft het grootste deel van het plangebied droog; alleen aan de randen en in het zuidelijk deel vormt zich een laag water, lokaal tot meer dan 30 centimeter (Figuur 7).



Figuur 6 Water op straat na extreme bui 70mm/2uur (bron: Klimaateffectatlas, 2018)



Figuur 7 Water op straat na extreme bui 140mm/2uur (bron: Klimaateffectatlas, 2018)

Effectbeoordeling van het plan

Voor de ontwikkeling dient een watersysteemanalyse opgesteld te worden waarin gemotiveerde keuzes gemaakt worden voor zowel oppervlaktewater, grondwater als de afvoer of verwerking van vuil water en hemelwater. Voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste planontwikkeling moet aangetoond worden hoe invulling wordt gegeven aan uitgangspunten met betrekking tot afval- en regenwater(overlast), droogte en grondwater.
Voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater is er een gebiedsplan opgesteld. Wanneer de uitgangspunten uit dit plan gevolgd worden zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten op het watersysteem.

In de NvU zijn verschillende maatregelen en eisen voor de ontwikkelaar opgenomen die gericht zijn op het vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater, het vergroten van infiltratiemogelijkheden, tegengaan van hittestress en het toevoegen van groen. Zo wordt hemelwater niet langer afgevoerd via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar moet worden vastgehouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlaktewater. Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte ‘’Groen Tenzij’’ het leidende principe. Verharding wordt alleen toegevoegd als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren. Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe ‘’geen dak of gevel onbenut’’.

Wanneer de uitgangspunten uit de NvU nageleefd worden zal de ontwikkeling een positief effect heeft op het thema water en klimaatadaptatie.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat, wanneer de verschillende maatregelen en eisen gericht op water en klimaatadaptatie nageleefd worden, er geen aanzienlijke milieueffecten op het gebied van water en klimaatadaptatie optreden.

3.6 Bodem

Huidige- en referentiesituatie
Om de huidige situatie van de bodem inzichtelijk te maken is door ingenieursbureau Land een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 1 oktober 2025). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond, of het grondwater, die een belemmering kunnen vormen voor de plannen. Omdat uit het vooronderzoek is gebleken dat de kans op asbest klein is, zal het onderzoek in eerste instantie niet uitgebreid worden met de parameter asbest.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de zandlaag in de kruipruimte van Scharlakendreef 3 de gehalten PCB de maximale waarde overschrijden voor ‘Landbouw/Natuur’. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse ter is ‘Industrie’.

Ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie zijn geen parameters in gehalten boven de maximale waarden voor ‘Landbouw/Natuur’ (schoonste klasse) aangetoond. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse van de overige locaties is eveneens ‘Landbouw/Natuur’. In de bovengrond en zandlaag met sporen baksteen overschrijdt het loodgehalte de maximale waarde voor ‘Landbouw/Natuur’. Echter is de grond indicatief nog herbruikbaar als ‘Landbouw/Natuur’. In de zandlagen van de bovengrond zijn tevens PFAS aangetoond. De gehaltes liggen boven de bepalingsgrens. De normen voor PFAS voor het toepassen als klasse ‘Landbouw/Natuur’ worden niet overschreden. Er zijn, met uitzondering van historische grondwaterverontreiniging (ontstaan door voormalige chemische wasserij), geen significante verontreinigingen gevonden.

Conclusie van het onderzoek is dat er geen sterke verontreinigingen zijn aangetroffen en dat de grond indicatief herbruikbaar variërend van ‘Landbouw/Natuur’ tot ‘Industrie’. PFAS is vastgesteld boven de bepalingsgrens. De gehaltes voldoen aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur, de schoonste klasse. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Effectbeoordeling van het plan
Binnen de herontwikkeling zijn geen activiteiten voorzien die een risico vormen voor de bodemkwaliteit binnen het gebied. De beoogde ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en zullen de mate van verontreiniging in de bodem niet verhogen. Bij graafwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met eventuele uitdampingsrisico’s van verontreiniging in het grondwater.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de huidige bodemkwaliteit.

3.7 Archeologie en cultureel erfgoed

Archeologie

Huidige- en referentiesituatie
In 2025 heeft een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) voor het plangebied plaatsgevonden. Binnen het plangebied is een ophogingspakket uit de jaren 1960 aanwezig, toen de wijk Overvecht aangelegd is. Dit pakket bedekt een ouder vlak, waardoor archeologische resten naar verwachting pas vanaf circa 1,40 meter onder maaiveld aanwezig kunnen zijn.

In het plan- en onderzoeksgebied zijn geen archeologische monumenten en vondstlocaties bekend. Tijdens verkennend booronderzoek zijn geen directe archeologische indicatoren aangetroffen. Wel zijn in meerdere boringen intacte podzolbodems aangetroffen, wat wijst op een reële kans op archeologische resten.

Effectbeoordeling van het plan

De voorgenomen werkzaamheden bestaan uit ontgraving tot 2 meter onder maaiveld en het gebruik van heipalen van circa 12 meter lengte. Op basis van de geplande ontgravingsdiepte zullen geen archeologische resten worden bedreigd door de ontgraving. De kans op aantasting door heipalen kan daarentegen niet worden uitgesloten, maar is beperkt en afhankelijk van het palenplan. Het archeologisch niveau blijft grotendeels intact, waardoor de fysieke kwaliteit en conservering van eventuele resten naar verwachting goed is.

Conclusie

Er worden geen nadelige milieueffecten van betekenis verwacht voor archeologische waarden binnen het plangebied. De archeologische verwachting blijft hoog, maar door de beperkte diepte van de ontgraving en het intacte dekzand worden waarden niet bedreigd. Voor de heipalen wordt wel geadviseerd een palenplan op te stellen om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

Cultureel erfgoed

Huidige- en referentiesituatie

Het plangebied is onderdeel van de wijk Overvecht en gelegen in Overvecht- Zuid, dat in de jaren ‘60 gebouwd is volgens een modernistisch stedenbouwkundig plan. Het huidige gebouw binnen het plangebied is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als kleuterschool De Tureluur. Samen met het winkelstripje aan de Theemsdreef is het plangebied ontworpen en ontwikkeld als hart van de buurt. Het huidig gebouw is verouderd en niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of overige cultuurhistorische waarden aanwezig die door de beoogde ontwikkeling worden aangetast. Op circa 350 meter ten zuidoosten van het plangebied is een watertoren uit 1934 aangewezen als Rijksmonument. Op 200 meter zuidoostelijk is een kerkgebouw aangewezen als gemeentelijk monument. Circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied is UNESCO werelderfgoed de Hollandse Waterlinies gelegen.

Effectbeoordeling van het plan

Het planvoornemen sluit aan op de bestaande bloksgewijze bebouwing in de wijk en wordt zoals het oorspronkelijke plan ontworpen als hart van de buurt. Het aanzicht van cultuurhistorische waarden in de omgeving, zoals de watertoren, zal niet aangetast worden door de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zal geen effect hebben op cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect cultureel erfgoed er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

3.8 Geur

Huidige- en referentiesituatie

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, waardoor geurhinder van veehouderijen niet aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel een aantal kleinschalige bedrijven en winkels gevestigd, waaronder een supermarkt, bakkerij, cafetaria en bromfietshandel. Hierboven zijn reeds woningen gevestigd.

Effectbeoordeling van het plan

Potentiële effecten ten aanzien van geur betreft mogelijke geuroverlast van omliggende bedrijven op Scharlakendreef 3. Gebouwen met een zorgfunctie zijn geurgevoelige gebouwen (artikel 5.91 Bkl). Het moet dan wel om een gebouw gaan waar ook bedden staan, waardoor het plan niet onder geurgevoelig gebouw valt. Dit wil niet zeggen dat er geen geurhinder kan ontstaan op de nieuwbouw. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen van geurhinder van bedrijven en winkels op bestaande woningen in het onderzoeksgebied. Verwacht wordt dat er tevens geen geurhinder zal ontstaan op de te ontwikkelen woningen en gezondheidscentrum.

Een gezondheidscentrum en appartementen veroorzaakt geen geuroverlast voor de omgeving. De activiteiten bestaan voornamelijk uit zorgverlening. Ook worden in een gezondheidscentrum geen stoffen gebruikt die tot geurhinder in de omgeving leiden.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect geur er geen aanzienlijk nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

3.9 Natuur

In verband met deze voorgenomen ontwikkeling is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Deze toetsing maakt duidelijk of, en hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van het natuurbeschermingsrecht. Op basis van een bureauonderzoek en een veldbezoek wordt aan de hand van aanwezige terreintypen en toevallige waarnemingen van soorten zo goed mogelijk ingeschat welke beschermde gebieden en plant- en diersoorten aanwezig (kunnen) zijn[2]. Op basis daarvan wordt bepaald wat de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Soortbescherming

Huidige- en referentiesituatie
Beschermde soorten
Binnen het plangebied komen (mogelijk) diverse beschermde soorten voor, met name gebouw- en boombewonende vleermuizen, algemene grondgebonden zoogdieren, broedvogels en de iepenpage. Het bestaande gebouw bevat potentiële invliegopeningen en holtes die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Rode Lijst soorten
Rond het plangebied zijn een aantal Rode Lijst soorten waargenomen in de omgeving, waaronder dagvlinders, vaatplanten, mossen, korstmossen en wespen, bijen en mieren. Soorten als de blauwzwarte houtbij, kleine tuinmaskerbij komen veel voor in tuinen en parken. Het bruin blauwtje wordt in stedelijk gebied vaak gevonden in wegbermen.

Invasieve exoten
In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen gemeld van invasieve exoten bestaande uit de nijlgans, de muskusrat, schildpadden, de Aziatische hoornaar, Amerikaanse rivierkreeften en enkele vaatplanten. Genoemde diersoorten zijn niet gebiedsgebonden en kunnen het plangebied daarom in- en uittreden.

Effectbeoordeling van het plan
Beschermde soorten
Het bestaande gebouw bevat potentiële invliegopeningen en holtes die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen; sloop van het gebouw kan daarom leiden tot het verstoren of vernietigen van verblijfplaatsen. Ook bevinden zich in enkele bomen holtes die mogelijk door boombewonende vleermuizen worden gebruikt.

Daarnaast betekent de aanwezigheid van jonge iepen dat de iepenpage lokaal mogelijk gebruik maakt van het gebied. Als gevolg van de geplande sloop, herinrichting en eventuele boomkap kunnen verblijfplaatsen of essentieel leefgebied verloren gaan.

Door uitvoering binnen het Soortmanagementplan Utrecht[3], het treffen van mitigerende maatregelen (zoals natuurvriendelijke planning, het vooraf uitsluiten van bezette verblijfplaatsen, het behouden of compenseren van groen en het voorkomen van lichthinder) en het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in de nieuwbouw, kunnen negatieve effecten effectief worden voorkomen of gemitigeerd.

[2] Rapport quickscan Flora- en fauna-activiteit – Eelerwoude, 11 september 2025

[3] Het soortenmanagementplan (SMP) is een gebiedsgericht ecologisch plan waarmee gemeenten in de provincie Utrecht vooraf onderzoek doen naar beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving. Het SMP richt zich op gebouwbewonende vogel- en vleermuissoorten.

Rode Lijst soorten
Indien er in de landschapsinrichting voor de nieuwbouw geen inheems groen gerealiseerd wordt kan dit vermindering van het leefgebied van de ongewervelden veroorzaken. De (korst)mossen komen voor op de bast van bomen. Indien er bomen gekapt worden kunnen er (korst)mossen verloren gaan. Voor de aangetroffen Rode Lijst soorten geldt geen vergunningplicht. Wel is het aan zowel initiatiefnemer alsook de uitvoerders om vooraf na te gaan of de ingrepen gevolgen kunnen hebben voor aangetroffen soorten.

Invasieve exoten
Meerdere soorten waarvan bekend is dat ze in de omgeving van het gebied voorkomen staan op de Unielijst van zorgwekkende invasieve uitheemse soorten. Deze invasieve soorten zijn tijdens de quickscan niet aangetroffen.

Conclusie
Mits aan mitigerende maatregelen wordt voldaan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder aanzienlijk negatieve effecten op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Huidige- en referentiesituatie

Beschermde gebieden
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt 2,6 km ten noorden van de planlocatie en betreft ‘Oostelijke Vechtplassen’ (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug en is in de huidige situatie overbelast met stikstof.

Houtopstanden
Er zijn binnen het plangebied in de huidige situatie geen houtopstanden aanwezig.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt op 0,7 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Groene Contour (GO) ligt op 2,5 km afstand van het plangebied (Provincie Utrecht, 2024). Het NNN en de GO kennen in de provincie Utrecht ook geen externe werking.

Effectbeoordeling van het plan

Beschermde gebieden
Niet stikstof-gerelateerde effecten
De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied.

Stikstof-gerelateerde effecten
Bij de sloop- en aanlegfase wordt door bouwmachines en ander materieel stikstof uitgestoten. In de gebruiksfase neemt mogelijk de uitstoot van stikstof toe door een toename van het aantal rijbewegingen, door de bewoners van het woon(zorg)programma en bezoekers van het gezondheidscentrum.

Antea Group heeft een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd (d.d. 8 mei 2026) om de effecten van verzuring en vermesting inzichtelijk te maken als gevolg van de toename van bouwmachines en wegverkeer. De stikstofberekening is worst-case ingestoken. Uit deze berekening blijkt dat er in de realisatiefase een stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/j wordt verwacht. In de gebruikersfase wordt geen effect op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies van verkeersbewegingen verwacht.

Met maatregelen kunnen de effecten van de stikstofdepositie in de realisatiefase gemitigeerd worden. De voornaamste mitigerende maatregel voor de realisatiefase is het gebruik van elektrisch aangedreven materieel. Een tweede mitigerende maatregel kan het faseren van de uitvoering zijn, waardoor de stikstofdruk over meerdere jaren verspreid wordt. In alle gevallen kan redelijkerwijs hard gemaakt worden dat er géén sprake zal zijn van een aanzienlijk milieueffect als gevolg van stikstofdepositie in de realisatiefase.

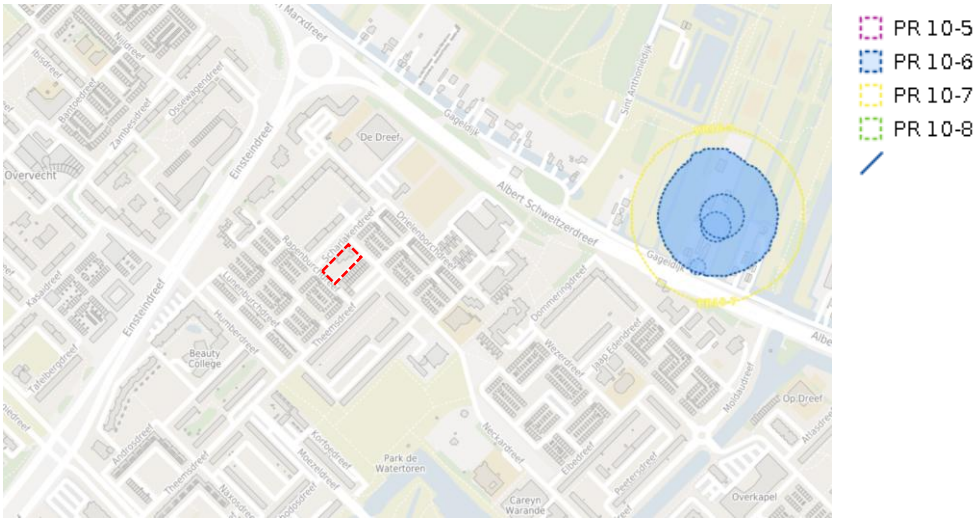
Houtopstanden
Er zijn binnen het plan- en onderzoeksgebied geen houtopstanden aanwezig. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor houtopstanden.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt niet binnen het NNN of de GO. Ten aanzien van NNN wordt geen nadelig milieueffect verwacht.

Conclusie
Mits aan de maatregelen om de stikstofdepositie in de realisatiefase te mitigeren opgevolgd worden, worden ten aanzien van het aspect natuur geen aanzienlijk nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

3.10 Omgevingsveiligheid

Huidige- en referentiesituatie
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Voor het plangebied zijn er geen aandachtsgebieden en activiteiten met plaatsgebonden risico aanwezig. De dichtstbijzijnde bron is ruim 500 meter ten oosten van het plangebied gelegen (Figuur 8).



Figuur 8 Activiteiten met plaatsgebonden risico (Bron: Ministerie IenW – Register Externe Veiligheid, 2024)

Effectbeoordeling van het plan
Met het planvoornemen worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij risicovolle stoffen betrokken zijn. Wel leidt het project tot een toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied. Het toevoegen van woningen in het plangebied leidt niet tot veranderingen van het risicoprofiel van het gebied waarmee de ontwikkeling geen effect heeft op de omgeving ten aanzien van omgevingsveiligheid.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van omgevingsveiligheid geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

3.11 Trillingen

Huidige- en referentiesituatie
Om trillingshinder voor nieuwe bewoners nabij spoor- en tramlijnen te voorkomen, zijn in de gemeentelijke Beleidsnota Geluid en Trillingen grenswaarden voor trillingssterktes opgenomen. De regels zijn van toepassing voor bouwaanvragen binnen 100 meter naast hoofdspoorwegen. Voor aandachtszones van lokale spoorwegen (tram- en of metro) wordt uitgegaan van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet nabij spoor- en tramlijnen. De afstand tot hoofdspoorwegen betreft meer dan 100 meter. Het vrachtverkeer is in de huidige situatie beperkt.

Effectbeoordeling van het plan

Het plangebied ligt niet nabij spoor- en tramlijnen, waardoor geen sprake is van trillingshinder van spoor- en tramlijnen op de ontwikkeling. Het vrachtverkeer van en naar de te ontwikkelen woningen is met gemiddeld 0,02 vrachtautobewegingen per woning per werkdag-etmaal verwaarloosbaar[4]. Ook een gezondheidscentrum zal naar verwachting in zeer beperkte mate vrachtverkeer aantrekken. De geplande ontwikkeling met gezondheidszorg, (welzijns)voorzieningen en een woon(zorg)programma leidt niet tot een toename van trillingshinder.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van trillingen geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Trillingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan en de toekomstige gezondheidsfunctie. Tevens wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van trillingen.

3.12 Ruimtelijke kwaliteit

Huidige- en referentiesituatie

De ruimtelijke kwaliteit in het onderzoeksgebied rondom Scharlakendreef is in de huidige situatie verouderd, met grotendeels verharde openbare ruimte. Het aanwezige openbaar groen is beperkt en bestaat voornamelijk uit straatbomen en enkele borderplantsoenen langs onder meer de Theemsdreef en Scharlakendreef. De verblijfskwaliteit van het gebied is in de huidige situatie laag.

Er ligt een rioolvervangingsopgave rondom het plangebied (project Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef), waarbij de gemeente inzet op een herinrichting van wegen, bestrating, groen en de openbare ruimte volgens hedendaagse maatstaven. Deze herinrichting van de openbare ruimte biedt de kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en meer ruimte voor groen toe te voegen. Hiermee zal de toekomst- en belevingswaarde van de openbare ruimte rond het plangebied toenemen.

Effectbeoordeling van het plan

Met de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 verbetert de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied. De huidige verouderde bebouwing en grotendeels verharde buitenruimte maken plaats voor een inrichting die beter aansluit op de omliggende molenwiek-verkaveling van Overvecht. De combinatie van functies – waaronder een gezondheidscentrum en woonprogramma – draagt bij aan levendigheid, sociale veiligheid en een aantrekkelijker buurtcentrum wat een positieve invloed heeft op de verblijfskwaliteit. Daarnaast wordt de omgeving aangepakt, gekoppeld aan de rioolvervangingsopgave (project Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef), waardoor de openbare ruimte integraal en toekomstbestendig wordt heringericht met meer ruimte voor groen. Deze plannen leiden tot een hogere toekomstwaarde, een kwalitatief verbeterde openbare ruimte en versterkt de herkenbaarheid van het buurtcentrum binnen de molenwiekstructuur. De belevingswaarde van het plangebied als hart van de buurt zal toenemen.

Conclusie

Het plan draagt bij aan een hogere verblijfskwaliteit en belevingswaarde. De ontwikkeling leidt hiermee tot positieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

3.13 Sociale veiligheid

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt met regelmaat overlast ervaren. Met name de parkeerplaats aan de voorzijde van de winkelstrip aan de Theemsdreef vormt een plek waar jongvolwassenen in auto’s verblijven gedurende avond- en nachturen. De locatie fungeert als ontmoetingsplaats voor groepen jongeren en jongvolwassenen, wat regelmatig tot overlastgevend gedrag leidt. In het verleden hebben incidenten plaatsgebonden met vuurwerk. In november 2025 zijn in de omgeving van de Scharlakendreef tijdelijk twee camera’s geplaatst door de gemeente. Met de inzet van flexibele camera’s wil de gemeente voorkomen dat er opnieuw incidenten plaatsvinden en dat de overlast toeneemt.

[4] Parkeercijfers CROW (2024): Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagetmaal, naar woonmilieutype.

In de straat tussen de winkelstrip en het plangebied, de Rutenberchdreef, zorgt de stalling van bedrijfsafval van de aanwezige supermarkt voor een rommelig en onoverzichtelijk straatbeeld, dat de sociale veiligheid negatief beïnvloed. De toezichthouder heeft herhaaldelijk verzocht om containers in de avonduren inpandig te plaatsen.

Effectbeoordeling van het plan

Een van de doelen voor het plangebied betreft het realiseren van een hart van de buurt middels gemengde functies en openbare ruimte die een nieuwe aantrekkelijke ontmoetingsplek vormt. Met de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 wordt ingezet op een verbetering van de sociale veiligheid binnen en rondom het plangebied. De Rutenberchdreef wordt ingericht als een afsluitbare, enkel logistiek gebruikte éénrichtingsweg, waarmee ongewenste activiteiten worden beperkt. De buitenruimte wordt robuust, overzichtelijk en goed verlicht ingericht, met materialen die ‘hufterproof’ zijn. Hiermee wordt een veilig en uitnodigend hart van de buurt gecreëerd, waarin sociale controle en veiligheid sterk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het plan draagt bij aan een verbeterde sociale veiligheid. De ontwikkeling leidt hiermee tot positieve effecten op de veiligheid in het gebied.

4. Conclusie

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van deze aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling samengevat en wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aanzienlijke milieueffecten die het doorlopen van een MER-procedure noodzakelijk maken.

In onderstaande tabel (Tabel 1) staan de potentiële milieueffecten die op kunnen treden per thema weergegeven.

Tabel 1 Overzicht potentiële effecten

Thema	Potentieel effect
Verkeer	De extra verkeersbewegingen passen binnen de capaciteit van het lokale wegennet. Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht voor het thema verkeer.
Parkeren	Door voldoende restcapaciteit van parkeerplaatsen in de omgeving en aanvullende maatregelen zoals deelmobiliteit blijft de parkeerdruk binnen aanvaardbare grenzen. Er ontstaan geen aanzienlijk negatieve effecten.
Geluid	De toename van (verkeers)geluid door de ontwikkeling is beperkt. De ontwikkeling leidt hiermee niet tot aanzienlijk nadelige geluidseffecten.
Lucht	De bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen is zeer beperkt en blijft ruim onder de NIBM-grens, waardoor geen aanzienlijk negatieve effecten op de luchtkwaliteit optreden.
Water en klimaatadaptatie	Wanneer de maatregelen uit de NvU en het gebiedsplan worden toegepast, treden geen aanzienlijke milieueffecten op het gebied van waterhuishouding, wateroverlast of hittestress op. De ontwikkeling heeft een positief effect op water en klimaatadaptatie.
Bodem	De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht.
Archeologie en cultureel erfgoed	Archeologische waarden worden door de beperkte graafdiepte niet aangetast. Er worden tevens geen nadelige effecten verwacht op cultuurhistorische waarden, omdat in de omgeving geen waardevolle objecten door de ontwikkeling worden beïnvloed.
Geur	Er zijn op dit moment geen aanwijzingen van geurhinder van omliggende bedrijven en winkels. De ontwikkeling veroorzaakt geen relevante geurhinder. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op het gebied van geur verwacht.
Natuur	Uit de indicatieve stikstofberekening (worst-case) blijkt dat er in de realisatiefase een stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/j wordt verwacht. In de gebruikersfase wordt geen effect door stikstofemissies verwacht. Mits maatregelen worden toegepast om de stikstofbijdrage in de realisatiefase te mitigeren, zoals het gebruik van elektrisch aangedreven materieel, worden geen aanzienlijk negatieve effecten op beschermde soorten of Natura-2000-gebieden verwacht.
Omgevingsveiligheid	Er ontstaan geen nieuwe risicovolle situaties en er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten op het gebied van omgevingsveiligheid.
Trillingen	Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op het gebied van trillingen verwacht. Trillingshinder is niet aan de orde door de afstand tot spoor en het beperkte vrachtverkeer in de huidige en toekomstige situatie.
Ruimtelijke kwaliteit	De ontwikkeling heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied; aanzienlijk negatieve milieueffecten worden niet verwacht.
Sociale veiligheid	De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale veiligheid doordat de openbare ruimte beter verlicht en robuust wordt ingericht. De Rutenberchdreef wordt ingericht als een afsluitbare weg om veiligheid in het gebied te borgen. De ontwikkeling heeft een positief effect op de sociale veiligheid in het gebied; aanzienlijk negatieve milieueffecten worden niet verwacht.

Op basis van de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van Scharlakendreef 3 geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de beoordeelde thema's. Daarmee is het doorlopen van een volledige MER-procedure niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) dient dit besluit te motiveren in de Nota van Uitgangspunten, waarbij deze aanmeldnotitie de onderbouwing vormt voor het oordeel dat de ontwikkeling binnen aanvaardbare milieukaders kan worden gerealiseerd.

MER bij vervolgbesluiten

Bij vervolgbesluiten voor de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 —zoals wijziging van het omgevingsplan of een BOPA— moet opnieuw worden beoordeeld of deze besluiten kunnen leiden tot aanzienlijke milieugevolgen. Een project-mer-beoordeling is noodzakelijk bij het nemen van een besluit over dit project op deze locatie. Indien uit deze project-mer-beoordeling blijkt dat dit voornemen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt, is een volwaardige project-mer-procedure noodzakelijk. Dit is naar verwachting, en uitgaande van een bevestiging van de conclusies uit deze plan-mer-beoordeling, niet nodig. Zolang de verdere planuitwerking binnen de kaders en maximale effecten blijft zoals beoordeeld in deze aanmeldnotitie, en geen nieuwe significante milieueffecten ontstaan, is het doorlopen van een MER bij vervolgbesluiten niet noodzakelijk.

Bijlages

Bijlage 1: Aerius-berekening: realisatiefase

Bijlage 2: Aerius-berekening: gebruikersfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Antea Group
Inrichtingslocatie	Landdrostdreef 100, 1301 AA Almere

Activiteit

Omschrijving	Scharlakendreef 3
Toelichting	Realisatiefase Scharlakendreef 3

Rekentaak

AERIUS kenmerk	S3opxgEnFC7e
Datum berekening	08 mei 2026, 13:59
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Realisatiefase Scharlakendreef 3 - Beoogd	2028		1,7 kg/j	89,3 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Realisatiefase Scharlakendreef 3 - Beoogd	0,01 mol N/ha/j	4713088	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	5,55 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,01 mol N/ha/j
Grootste afname	-

Realisatiefase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouwmaterieel	0,9 kg/j	45,7 kg/j
2 Verkeer | Koude start: overig | Bouwverkeer richting 1	0,4 kg/j	21,8 kg/j
3 Verkeer | Koude start: overig | Bouwverkeer richting 2	0,4 kg/j	21,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase Scharlakendreef 3" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/j)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/j)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/j)
Totaal	5,55	1.733,52	5,55	0,01	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/j)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/j)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/j)
Oostelijke Vechtplassen (95)	5,55	1.733,52	5,55	0,01	0,00	-

Realisatiefase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2028

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwmaterieel	NO_x	45,7 kg/j
Locatie	X:136501,76	NH_3	0,9 kg/j
	Y:459035,93		
Oppervlakte	0,26 ha		

Naam	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Emissie bouwmaterieel	0,0 m	0,0 m	NO_x	45,7 kg/j
	0,000 MW	Standaard Profiel Industrie	NH_3	0,9 kg/j

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bouwverkeer	NO_x	21,8 kg/j
	richting 1	NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:136421,37		
	Y:458855,86		
Lengte	616,22 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	3.477,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	912,5 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bouwverkeer	NO_x	21,8 kg/j
	richting 2	NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:136728,75		
	Y:458834,9		
Lengte	775,05 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	3.477,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	912,5 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.3_20260409_7392213271
Database versie	2025.3_7392213271_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Antea Group
Inrichtingslocatie	Landdrostdreef 100, 1301 AA Almere

Activiteit

Omschrijving	Scharlakendreef 3
Toelichting	Realisatiefase Scharlakendreef 3

Rekentaak

AERIUS kenmerk	RrANsqJvjHF6
Datum berekening	08 mei 2026, 13:59
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase Scharlakendreef 3 - Beoogd	2029		1,3 kg/j	8,7 kg/j

Resultaten

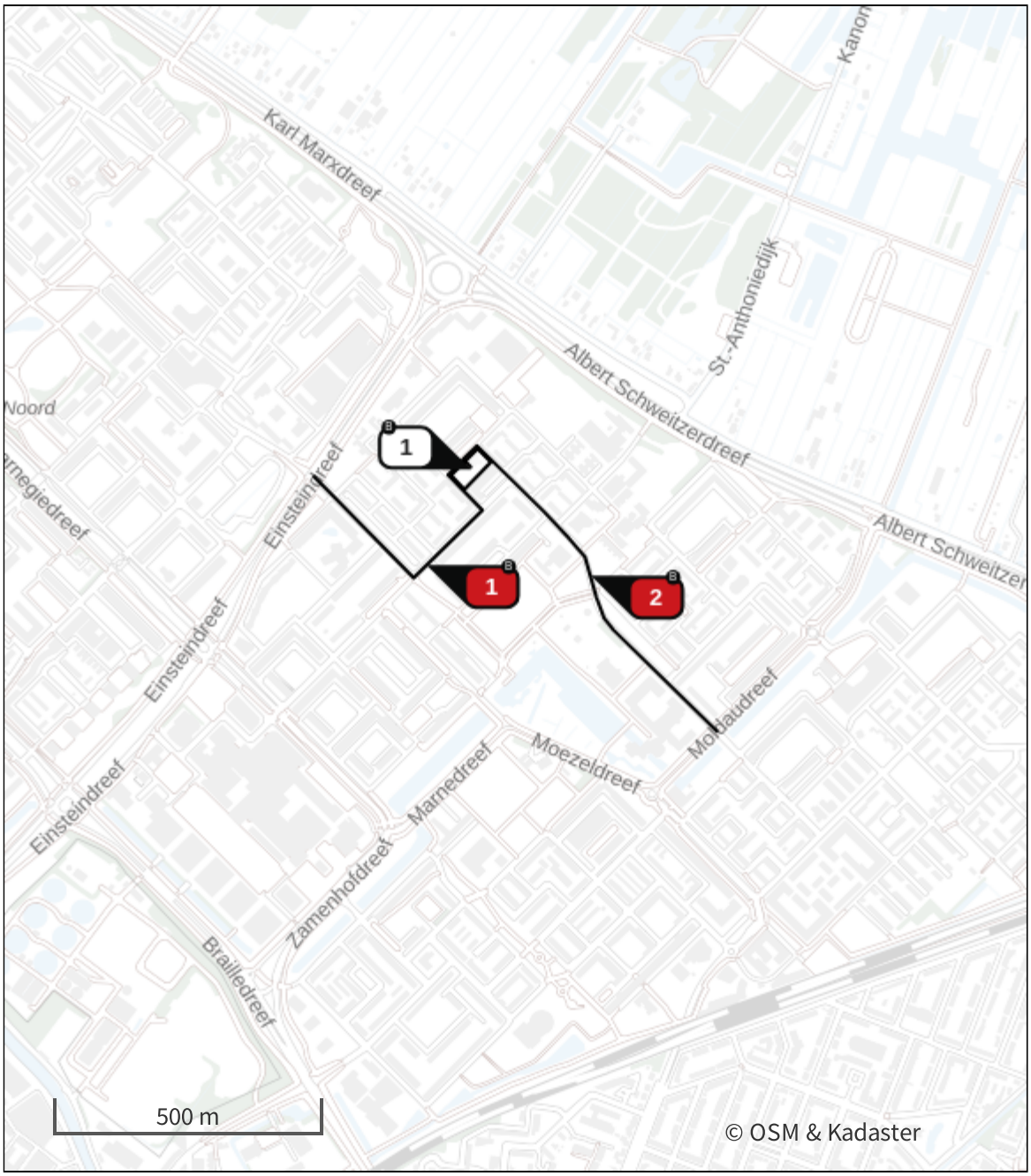
	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase Scharlakendreef 3 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2029

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Verkeer | Koude start: overig | Verkeer richting 1	0,7 kg/j	4,4 kg/j
2 Verkeer | Koude start: overig | Verkeer richting 2	0,7 kg/j	4,4 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	71,3 m x 36,2 m x 15,0 m, 45 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase Scharlakendreef 3" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2029

1 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Verkeer richting 1	NO_x	4,4 kg/j
Locatie	X:136417,92 Y:458853,83	NH_3	0,7 kg/j
Lengte	608,05 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	50,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Verkeer richting 2	NO_x	4,4 kg/j
Locatie	X:136729,67 Y:458833,73	NH_3	0,7 kg/j
Lengte	776,02 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	50,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.3_20260409_7392213271
Database versie	2025.3_7392213271_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website