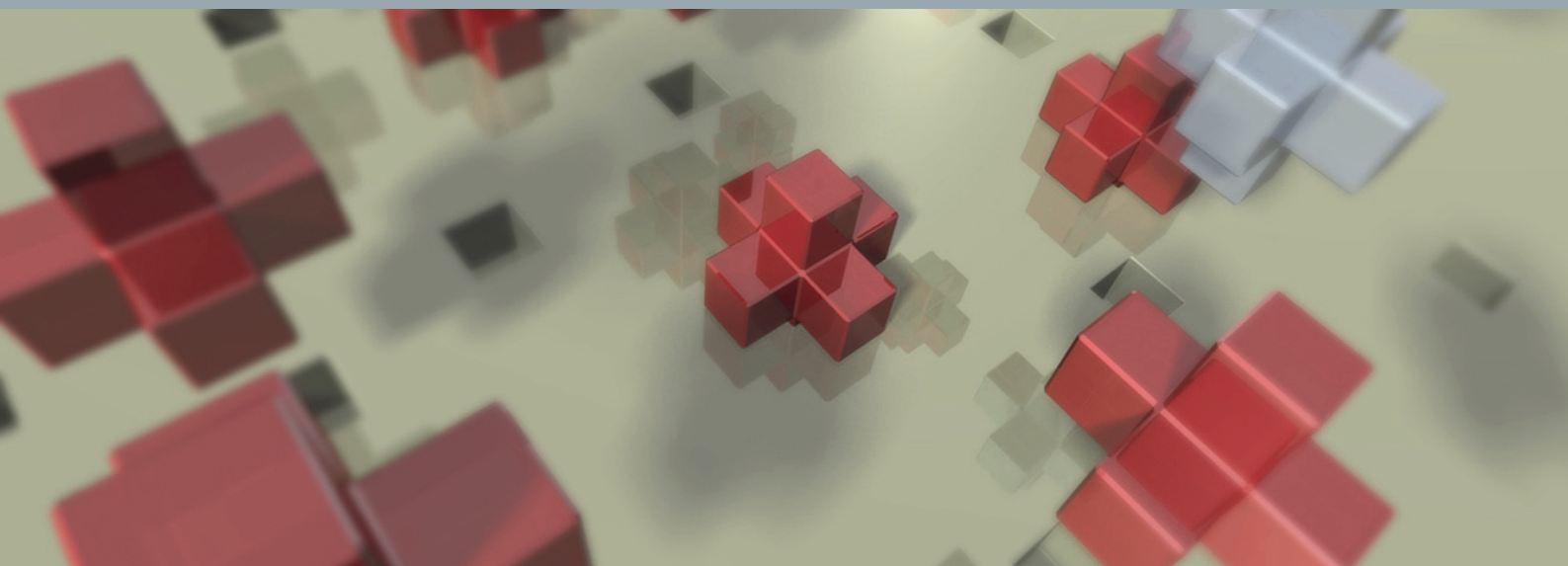


Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-
beoordeling Lisidunahof te Leusden

Gemeente Leusden



Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.- beoordeling Lisidunahof te Leusden

Gemeente Leusden

Rapportnummer: 211x09154_aanmeldingsnotitie

Datum: Maart 2019

Opdrachtgever: Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.

Projectteam BRO: Joost van der Aa, Tim Schalkx

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.3 Leeswijzer	3
2. ACTIVITEIT	1
2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer	1
2.2 Beschrijving van de activiteit	1
2.3 Locatie activiteit	2
3. EFFECTEN OP HET MILIEU	3
3.1 Kenmerken van het project	3
3.2 Plaats van het project	4
3.3 Kenmerk van het potentiële effect	6
4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	7

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. en Woningstichting Leusden (hierna: initiatiefnemers) hebben het voornemen om het terrein rondom het verzorgingstehuis van Stichting Beweging 3.0 aan de Lisidunalaan in Leusden te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van vier appartementencomplexen, enkele vrijstaande en een aantal twee-onder-één-kapwoningen. In totaal voorziet het plan in 101 woningen, waarvan 52 sociale huurwoningen.

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Leusden-west' uit 2014 van toepassing. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgwonen' en 'Gemengd - Uit te werken'. Binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' zijn woningen (zowel aanleunwoningen als zelfstandige woningen) toegestaan, indien het plan voldoet aan de uitwerkingsregels. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgwonen' zijn maatschappelijke voorzieningen (zoals een verpleegtehuis) mogelijk.

De ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemming, omdat er sprake is van het realiseren van reguliere woningen binnen de maatschappelijke bestemming. Bovendien wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Voor betreft de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' kunnen woningen, mits ze voldoen aan de uitwerkingsregels, middels een uitwerkingsplan worden gerealiseerd. Aan deze regels wordt echter niet geheel voldaan. Voor de totale ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavige aanmeldingsnotitie is een onderdeel van het bestemmingsplan dat de realisatie van de woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt en nieuwe kaders aan het plangebied geeft.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport¹ gemaakt moet worden. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk slechts maximaal 101 woningen.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Om deze reden is onderhavige aanmeldingsnotitie opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.3 Leeswijzer

De hoofdstukken 2 en 3 vormen de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 4 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van ‘bijzondere omstandigheden’. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- b. de kenmerken van de activiteit ;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

¹ In Nederland kennen we de plan-m.e.r.-procedure en de besluit-m.e.r.(beoordeling)-procedure. Welke procedure gevolgd moet worden is afhankelijk van het besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan, Wet milieubeheervergunning etc.) waarbij de procedure gevoerd moet worden.

2. ACTIVITEIT

2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer

E. Houwer
Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.
Deventerweg 4A
3840 AD HARDERWIJK

2.2 Beschrijving van de activiteit

Met dit plan worden in totaal 101 woningen mogelijk gemaakt rondom het huidige verzorgingscomplex Stichting Beweging 3.0 op het terrein Lisidunahof. Naast woningen, worden ook parkeerplaatsen, een nieuwe ontsluiting en ruimtes voor groen en water gerealiseerd. De in totaal 101 woningen worden onderverdeeld in verschillende woningtypen, op verschillende locaties en voor verschillende doelgroepen. Het programma ziet er als volgt uit:

Gestapelde woningen:

- Woonblok A: 32 sociale huurappartementen (4 lagen)
- Woonblok B: 20 sociale huurappartementen (4 lagen)
- Woonblok C: 12 vrije sector huurappartementen (3 lagen)
- Woonblok D: 12 koopappartementen (3 lagen)

Grondgebonden woningen (E&F):

- 5 vrijstaande koopwoningen
- 20 twee-onder-één-kap-woningen (koop)

Gestapelde woningen:

Blok A ligt in de zuidwesthoek en bestaat uit twee vleugels rond een hof of atrium. Beide vleugels wijken uiteen maar sluiten via een corridor aan op hetzelfde stijgpunt. Het appartementenblok is vier lagen hoog, telt 32 appartementen (sociale huur) en 24 parkeerplaatsen in het souterrain. Blok B ligt noordelijk van blok A en bestaat uit een gesloten bouwvolume met portiekontsluiting. Afhankelijk van deze keuze bevindt het stijgpunt zich binnen of buiten het hoofdvolume. Het appartementenblok is eveneens vier lagen hoog, telt 20 appartementen (sociale huur) en 16 parkeerplaatsen in het souterrain. Blok C ligt noordelijk van blok B en bestaat uit een gesloten bouwvolume met portiekontsluiting. Afhankelijk van deze keuze bevindt het stijgpunt zich binnen of buiten het hoofdvolume. Het appartementenblok is drie lagen hoog, telt 12 appartementen (beleggers huur) en 14 parkeerplaatsen in het souterrain. Blok D ligt in de noordoosthoek en bestaat uit een gesloten bouwvolume met portiekontsluiting. Afhankelijk van deze keuze bevindt het stijgpunt zich binnen of buiten het hoofdvolume. Het appartementenblok is eveneens drie lagen hoog, telt 12 appartementen (koop) en 14 parkeerplaatsen in het souterrain.

Grondgebonden woningen:

De woningen van de noordelijke rij hebben een achtertuin op het noorden die voldoende diep is om ook zon te ontvangen. De achtertuin grenst aan de bestaande watergang. De noordelijke rij bestaat uit

in totaal zeven woningen, waarvan zes gekoppeld onder één kap en één woning vrijstaand geschakeld via de carport. De laatste woning heeft een extra grote kavel en kijkt uit op de naastgelegen groenplek. De carports zijn gekoppeld behalve bij de eindwoning aan de westkant. De woningen van de zuidelijke rij hebben op één na een achtertuin op het zuiden die optimaal op de zon is gericht. Deze woningen hebben een ondiepe noordtuin aan de straatkant, afgeschermd door een haag. De zuidelijke rij bestaat uit in totaal achttien woningen, waarvan veertien gekoppeld onder één kap en vier woningen vrijstaand geschakeld via de carports. De meest oostelijke woning heeft een extra groot kavel en kijkt uit op park Princenhof. De beide meest westelijk gelegen woningen zijn een kwartslag gedraaid vanwege de oriëntatie op de bocht in de oprijlaan.

2.3 Locatie activiteit

Ligging locatie

Het plangebied is gelegen aan de Lisidunalaan in de kern Leusden in de gelijknamige gemeente. De gemeente Leusden telt circa 30.000 inwoners. De Lisidunalaan is een doodlopende straat in het westen van de kern Leusden en verbindt het huidige zorgcomplex van Stichting Beweging 3.0 met de Hamersveldseweg.

Het terrein van Lisidunahof wordt in het zuiden begrensd door de Lisidunalaan en in het westen door de straat Groene Zoom, die een belangrijke verbinding tussen het centrum van Leusden en de Randweg en A28 vormt. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de watergang die het plangebied van de naastgelegen woonwijk scheidt.

Kadastraal staat het plangebied als de gemeente Leusden, sectie E en perceelnummers 5048, 6178, 6179, 5896, 5059, 6180, 6175, 6174, 6176 en 6177.

Huidig gebruik

Het plangebied wordt in de huidige situatie voor het grootste deel gebruikt door het verzorgingstehuis van Stichting Beweging 3.0. Het huidige (te behouden) pand van het verzorgingstehuis heeft een oppervlakte van circa 11.000 m² bvo (conform BAG).

Rondom het pand liggen enkele braakliggende terreinen. Ten westen van het pand loopt de bestaande ontsluitingsweg van het terrein met aanliggende parkeerplaatsen-/terreinen. Ten zuidwesten van het verzorgingstehuis staat nog een (te slopen) leegstaande vrijstaande woning.

3. EFFECTEN OP HET MILIEU

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

3.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Kadastraal staat het plangebied als de gemeente Leusden, sectie E en perceelnummers 5048, 6178, 6179, 5896, 5059, 6180, 6175, 6174, 6176 en 6177. In totaal worden 101 woningen gerealiseerd (zowel grondgebonden als gestapeld). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 49.375 m ² (circa 5 hectare).
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u>: Het project draagt niet in betekende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid weg-, rail- en industrielawaai</u>: Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een functie met een geluidsuitralende werking, maar wel in een geluidsgevoelige functie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op meerdere punten wordt overschreden vanwege het wegverkeer van de Groene Zoom. Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe woningen vast te stellen. Zorgvuldigheidshalve is ten aanzien van de nieuwe parkeerplaats bij Stichting Beweging een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en industrielawaai niet voor belemmeringen zorgt. <u>Geur</u>: Uit de quickscan 'bedrijven en milieuzonering' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen geurcirkels van (agrarische) bedrijven.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van het plan geen sprake van een nieuwe risicobron.

3.2 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied wordt in de huidige situatie voor het grootste deel gebruikt door het verzorgingstehuis van Stichting Beweging 3.0. Het huidige (te behouden) pand van het verzorgingstehuis heeft een oppervlakte van circa 11.000 m ² bvo (conform BAG). Rondom het pand liggen enkele braakliggende terreinen. Ten westen van het pand loopt de bestaande ontsluitingsweg van het terrein met aanliggende parkeerplaatsen-/terreinen. Ten zuidwesten van het verzorgingstehuis staat nog een (te slopen) leegstaande vrijstaande woning.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland. Een aantal bosgebieden ten westen van het plangebied zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur binnen het Utrechtse deel van het NNN. Rondom deze gebieden liggen agrarische percelen die zijn benoemd als 'groene contour' en daarmee dienen als ecologische verbindingzone. De agrarische percelen die zijn aangewezen als 'groene contour' aan de westzijde van de Groene Zoom zijn de dichtstbijzijnde NNN-gebieden. Deze percelen liggen op circa 15 meter afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde bestaande NNN-natuurpercelen liggen op circa 380 meter afstand. In het plangebied wordt op een voormalig gedeelte van

Plaats van het project	
Criteria	Toets
	het terrein van een zorgcomplex woningbouw gerealiseerd. Bij het toetsingskader van het NNN geldt geen externe werking. Er vindt geen ruimtebeslag op bestaande natuur of groene contouren binnen het NNN plaats door bijvoorbeeld nieuwbouw of de aanleg van infrastructuur. Er worden geen opgaande groenstructuren of andere natuurelementen verwijderd binnen het NNN. Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op het NNN zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden. De kernkwaliteiten van het NNN worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkemheen' ligt op ruime afstand van het plangebied, op ruim 10 kilometer afstand. Overige Natura 2000-gebieden (o.a. 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever', 'Naardermeer', 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Veluwe') liggen op ruime afstand, vanaf ruim 15 km. Gezien de aard en de beperkte omvang van de werkzaamheden in het plangebied en de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied 'Arkemheen' en overige Natura 2000-gebieden zijn eventuele nadelige effecten niet te verwachten. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelopgaven van Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied is gelegen in de gemeente Leusden. De gemeente Leusden heeft een bevolkingsdichtheid van 512 inw./km² (2019). De gemiddelde bevolkingsdichtheid van Nederland is 411,3/km² (2017). In dit opzicht kan Leusden worden gezien als een relatief dicht bevolkte gemeente. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Leusden in de provincie Utrecht. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is te zien dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, gebouwen, structuren of landschappen voorkomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een molenbiotoop. Daarnaast bevinden zich in het plangebied geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor alle perioden. Uit onderzoeken uit de wijdere omgeving blijkt dat er sprake is van lintbebouwing met opstreckende of coop verkavelingen in het achterliggende veengebied, waar landbouw (onder andere tabak) en veeteelt bedreven werd in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op de hogere, drogere dekzandruggen en duinen langs waterlopen vond bewoning plaats vanaf in elk geval het Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen. Het plangebied is echter laaggelegen en uit gravend onderzoek op het direct aansluitende terrein blijkt dat er alleen veen in de ondergrond aanwezig is, en dat het plangebied altijd te nat is geweest voor bewoning. Ook zijn er geen vondsten uit het plangebied bekend. Dit is zeer waarschijnlijk ook voor dit plangebied zo geweest. Het plangebied is relatief laaggelegen en vlak. Het verkennende archeologische booronderzoek bevestigt

Plaats van het project	
Criteria	Toets
	deze verwachting. In geen van de boringen is een intact bodemprofiel aangetroffen. Er is sprake van een (grotendeels verrommelde) humeuze laag die direct gelegen is op het pleistocene dekzand. In een van de boringen is een dun laagje veen aangetroffen. Het is goed mogelijk dat ook op de locaties van de andere boringen veen aanwezig was, dat echter later door groundbewerking met de humeuze bovenlaag vermengd is geraakt. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek blijft zodoende de lage archeologische verwachting die is opgesteld in het bureauonderzoek in stand.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvedere-gebied	Nee

3.3 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Tijdens de aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Het plan zorgt daarnaast niet voor andere nadelige effecten in de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan Lisidunahof te Leusden geen milieueffectrapportage wordt vereist.

