



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Aanmeldnotitie M.e.r. 't Zand 46

Opdrachtgever: VOF Hoogerlust Plantontwikkeling

projectnummer: 249.29.50.01.00

Datum: 19-05-2021

1. Inleiding

AANLEIDING

Op het perceel 't Zand 46 te Utrecht is een voormalig loon- en grondwerkbedrijf gevestigd. Het bedrijf zelf is inmiddels verplaatst naar een bedrijventerrein, aangezien het bedrijf niet meer paste in de huidige omgeving. De eigenaar en initiatiefnemer van het perceel 't Zand 46 te Utrecht heeft het voornemen om ter plaatse van dit perceel de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse te slopen en hiervoor in de plaats een woon- zorghuis met circa 30 studio's (met twee bijhorende logeerverblijven) en 4 normale woningen te realiseren.



Figuur: Plangebied aangeduid met rood vlak

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van een zorghuis voor mensen met geheugenproblemen voor wie zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. Hierbij worden enkele

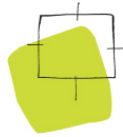
BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





normale burgerwoningen gerealiseerd. Het initiatief is een passende invulling van het gebied dat tevens in lijn is met het beleid van de gemeente Utrecht.

M.E.R.-PROCEDURE

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen. In de bijlage, onderdeel C, van het Besluit m.e.r. zijn activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. De activiteiten die boven de drempelwaarde van onderdeel D, maar beneden die van onderdeel C vallen, geldt niet een directe m.e.r.-plicht, maar een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het projectvoornemen van de initiatiefnemers komt niet in onderdeel C voor.

Het projectvoornemen is in te delen in de categorie 11.2 "Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. Dit houdt in dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op een ontwikkeling met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aantal van 2000 woningen of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het projectvoornemen heeft betrekking op de realisatie van ongeveer 30 zorgstudio's en 4 woningen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 0,71 hectare. Deze waarden liggen onder de drempelwaarden welke in de alinea hierboven zijn weergegeven. Er is in deze zin geen sprake van een m.e.r.-plicht of een formele m.e.r.-beoordelingsplicht.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten liggen ruim beneden de genoemde drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen sprake van de wettelijke plicht een m.e.r.-procedure of formele m.e.r.-beoordeling te doorlopen.

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Hoewel geen sprake is van een wettelijke verplichting tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure en de formele m.e.r.-beoordeling, geeft de Wet milieubeheer aan dat voor de geplande activiteiten wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Deze beoordeling moet worden uitgewerkt in een 'aanmeldnotitie'. Bij een dergelijke beoordeling moet dan worden gekeken of het project belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu die alsnog aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van de procedure. Er wordt dan getoetst aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.



De voorliggende notitie voorziet in de noodzakelijke 'aanmeldnotitie'.

De aanmeldnotitie moet een aantal aspecten behandelen die in het besluit zijn omschreven. Het gaat om de volgende:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Artikel 7.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is in feite een uitwerking van de bovengenoemde richtlijn, maar vult op sommige punten aan:

- een beschrijving van de activiteit, met in het bijzonder;
 - een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken;
 - een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
 - een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
- een beschrijving, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is, van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van:
 - indien van toepassing, de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Een activiteit heeft geen belangrijke nadelige gevolgen indien:

- sprake is van een grote afstand tot gevoelige gebieden;
- de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken hebben waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten;
- de activiteit niet tot grote emissies leidt;
- er sprake is van een klein ruimtebeslag.

De notitie moet leiden tot een advies aan het college van Burgemeester en Wethouders omtrent de vraag of er een noodzaak bestaat tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure. Het college van Burgemeester en Wethouders neemt vervolgens een beslissing naar aanleiding van dit advies.



2. Kenmerken en plaats van de activiteit

BESTAANDE SITUATIE

Op het moment is het terrein voor een deel bebouwd en voor een deel onbebouwd. Op een deel van het perceel is een glasopstand aanwezig, en er is een stenen gebouw aanwezig. De glasopstand wordt op het moment gebruikt als caravanstalling. In een deel van het stenen gebouw is tijdelijk een wijnhandel gevestigd. Ook vindt nog incidenteel stalling ten behoeve van het oorspronkelijke bedrijf plaats. Aan de noordzijde van de bebouwing bevindt zich een stuk grond wat op het moment in gebruik is als grasland.

De locatie bevindt zich in de wijk Leidsche Rijn. Het plangebied is direct naast het Castellum Hoge Woerd gelegen.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voorliggend plan betreft de bouw van ongeveer 30 zorgstudio's en 4 woningen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7100 m² (0,71 hectare). Aan de noordzijde van het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. Tussen de percelen 't Zand 44 en 46 wordt de vierde woning gerealiseerd. Tussen de woningen en de aan de oostzijde van het perceel gelegen boomgaard in wordt het woonzorghuis gerealiseerd. Het woonzorghuis wordt gerealiseerd in een L-vorm. De binnenzijde van deze L-vorm wordt op het noordwesten georiënteerd.

Aan de noordzijde van het woonzorghuis worden 3 van de 4 woningen gerealiseerd. Deze worden gerealiseerd als vrijstaande woningen aansluitend bij het heersende straatbeeld. De vierde woning wordt tussen de percelen 't Zand 44 en 46 gerealiseerd.

Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van het voorlopig ontwerp weergegeven. Het woonzorghuis is in kleur weergegeven. De nieuw te bouwen woningen zijn in zwarte kaders op de luchtfoto weergegeven.



Voorlopig ontwerp 't Zand 46

POTENTIËLE INVLOED OP KWETSBARE GEBIEDEN

Met kwetsbaar gebied wordt in dit kader bedoeld:

- een gebied dat op grond van de Wet natuurbescherming is beschermd, zoals Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS);
- een gebied dat bodemkundig, geomorfologisch of geologisch zeer bijzonder is (zoals de zogenaamde GEA-objecten) en dat als gevolg van belangrijke bodemingrepen gevaar zou kunnen lopen;
- gebieden die (grond) waterhuishoudkundig kwetsbaar zijn als gevolg van bijzondere kenmerken, zoals kwelgebieden waar zeer schoon en opwellend grondwater zorgt voor bijzondere groeiomstandigheden.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van één of meerdere kwetsbare gebieden zoals weergegeven in bovenstaande opsomming. Tevens is in het kader van gebiedsbescherming een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Het project heeft daarmee geen invloed op kwetsbare gebieden.



3 . Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

De mogelijke milieueffecten worden indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Voor de voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn autonome ontwikkelingen niet bekend. De referentiesituatie is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie. Er is daarmee geen sprake van mogelijke cumulatie van milieueffecten.

Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden op water, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, bodem, beschermde flora en fauna en beschermde gebieden, archeologie, verkeer en duurzaamheid.

1 . WATER

In de huidige situatie is het plangebied voor het zorgcomplex bijna volledig verhard. Met de herontwikkeling van het terrein

neemt de totale omvang van de verharding ter plaatse van het zorgcomplex af. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is momenteel geen verharding aanwezig en zal de verharding dus toenemen t.o.v. de huidige situatie. De toename in verharding is echter minimaal. Tevens wordt in het ontwerp van het initiatief rekening gehouden met waterbergingen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het plan heeft daarmee een potentieel positief effect op het aspect water. In het kader van het aspect water is reeds een watertoets uitgevoerd . Op basis van deze watertoets heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven voor dit project.

2 . LUCHTKWALITEIT

Het plangebied maakt onderdeel uit van het NSL-project IB-1310 (Ontwikkeling Leidsche Rijn Utrecht), zodat de luchtkwaliteit niet afzonderlijk in beschouwing behoeft te worden genomen.

Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is er ook nog onderzocht of het plan zelf voor een verslechtering van de luchtkwaliteit zorgt. Binnen het plangebied worden ongeveer 30 zorgstudio's en 4 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal ligt ruim onder de grens van een niet in betekenende mate (NIBM) verandering van de luchtkwaliteit.



3. BEDRIJVEN- EN MILIEUZONERING

In de directe omgeving is sprake van bedrijvigheid die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van het bestemmingsplan. Het gaat in dit geval met name om het agrarische bedrijf dat aan de oostzijde van het plangebied grenst. Dit bedrijf gebruikt bestrijdingsmiddelen op het perceel wat gelegen is aan de oostzijde van het plangebied. In het plangebied worden 30 zorgstudio's en 4 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het agrarische bedrijf dat aan de oostzijde van het plangebied grenst belemmerd zou kunnen worden in de bedrijfsvoering. Er wordt echter een haag van ten minste 4,5 meter gerealiseerd in combinatie met een vrijwaringszone van 5 meter grenzend aan het perceel waar het agrarische bedrijf de bestrijdingsmiddelen toepast. Een andere optie is het gebruik van een spuitnevelknop met 99% reductie in combinatie met een lage haag (0,5 meter) voor tegenhouden onkruidbestrijdingsmiddelen.

via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt vastgesteld dat het agrarisch bedrijf een spuitnevelknop met 99% reductie toepast om maximaal driftverspreiding buiten de boomgaard te voorkomen.

Voor de bestrijding van onkruid in de boomgaard moet van de perceelsgrens af worden gespoten. Dit geldt voor een strook van 5 meter naast de perceelsgrens.

Vervlieging van de bestrijdingsmiddelen richting de woningen wordt hiermee voor het overgrote deel voorkomen waardoor het agrarische bedrijf ook in de toekomst haar activiteiten onbelemmerd kan uitvoeren.

Concluderend hieruit kan gesteld worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen negatieve gevolgen ondervindt van dit project.

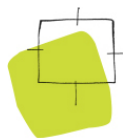
4. EXTERNE VEILIGHEID

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig. Concluderend kan er gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen ondervindt door dit project.

5. BODEM

Het project voorziet in de realisatie van woningen en zorgstudio's. Door de voorgestelde ontwikkeling is in redelijkheid niet te verwachten dat sprake is van bodembedreigende activiteiten. Het plan maakt echter wel gevoelige functies mogelijk. Om deze reden is er een bodemonderzoek uitgevoerd (Amos Milieutechniek, 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat er vervuilingen in de bodem zijn aangetroffen op bepaalde locaties. Deze vervuilingen zijn van minimale omvang. Wel is er een aantal ondergrondse tanks op het perceel aanwezig welke verwijderd worden in het kader van dit project. De omliggende verontreinigde grond wordt daarbij gesaneerd.

De realisatie van het project zelf zal echter niet voorzien in negatieve effecten op de bodem.



6. GELUID

Het project maakt nieuwe gevoelige functies mogelijk in de vorm van woningen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (BügelHajema Adviseurs, 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor twee woningen wordt overschreden. Vaststelling van een hogere normering is dan ook noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde voor deze woning wordt niet overschreden. Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, dient er bij de bouw voor gezorgd te worden dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. De realisatie van het project voorziet mogelijk in geluid genererende activiteiten zoals de aantrekking van verkeer, warmtepompen, etc. In dit kader wordt nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt ingediend bij de aanvraag van de bouwvergunning.

7. FLORA, FAUNA EN BESCHERMDE GEBIEDEN

Het plangebied ligt niet in een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Ook ligt het plangebied niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of de groene contour. In het kader van gebiedsbescherming is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd (BügelHajema Adviseurs, 2020). Uit deze berekening blijkt dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Naar aanleiding van het natuuronderzoek (BügelHajema Adviseurs, 2019) voor de locatie zijn er wel beschermde diersoorten te verwachten in het plangebied. In dit geval gaat het om vleermuizen. In dit kader is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd (Econsultancy, 2019). Uit het onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Het is niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming.

8. ARCHEOLOGIE

Het terrein is gelegen op gronden welke op basis van het gemeentelijke archeologische beleid aangewezen zijn als archeologisch rijksmonument. In dit kader is een archeologisch onderzoek ter plaatse uitgevoerd (RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V, 2018). Uit het onderzoek blijkt dat er op redelijk geringe diepte hoge archeologische waarden aanwezig zijn welke zeer snel verstoord worden. Om de bouw op archeologie vriendelijke wijze te realiseren is het mogelijk om het gebied op te hogen waarmee bereikt wordt dat de benodigde bodemingrepen in boven de archeologische niveaus plaatsvinden. Randvoorwaarden hierbij zijn dat er wordt zorggedragen voor een voldoende dikke ophoging waarmee risico's op aantasting van de archeologische niveaus bij de bouw van de woningen, aanleg van kabels en leidingen en aanleg en onderhoud van tuinen voorkomen worden. Hiermee wordt het toekomstige peil van de tuin gelijk aan de belende percelen aan 't Zand. Bij de ontwikkeling wordt nauw contact onderhouden met alle betrokken bevoegde gezagen bij werelderfgoed.



9. VERKEER

Het initiatief voorziet in een nieuwe verkeer genererende functie ter plaatse van het perceel. Het woonzorghuis zal voorzien in een grotere verkeersgeneratie richting het perceel dan de huidige functie op het perceel. De verkeersgeneratie van het initiatief is echter beperkt. De omliggende wegen kunnen de nieuwe verkeersgeneratie op een goede manier verwerken. De bestaande verkeersstromen en infrastructuur ondervinden geen hinder van de komst van het woonzorghuis.

10. DUURZAAMHEID

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. In het MBP is opgenomen dat Utrecht zo snel mogelijk CO₂-neutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie.

Dit initiatief wordt onder andere specifiek getoetst aan het Utrechts Energieprotocol.

Het huis wordt voorzien van verschillende duurzame maatregelen. Hieronder zijn de duurzaamheidsambities vanuit de ontwikkelaar weergegeven:

- De woningen en het woonzorggebouw zullen gebouwd worden volgens BENG en is daarmee aardgasvrij. Voor het woonzorggebouw wordt er gestreefd naar BENG 1 van 50 kWh/m² per jaar of lager, de wettelijke eis is 65 kWh/m² per jaar of lager.
- Met het woonzorggebouw en de vrije kavels wordt minimaal een GPR van 7 behaald. De ambitie is om een GPR van een 8 of hoger te scoren.
- Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein door de realisatie van een waterberging. Deze waterberging kunnen buien van max 60mm per uur opvangen.
- Op de zuidzijde van het gebouw zullen zonnepanelen worden aangebracht.
- Er wordt gestreefd naar een maximaal groene tuinrichting. De beplanting bestaat grotendeels (min 60%) uit inheems groen.
- Er worden 10 nestkasten voor huismussen ingebouwd en in de nok van het gebouw wordt een steenuilenkast ingebouwd.
- Er worden verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd. Dit kan in de spouw, welke toegankelijk is via stootvoegen van min 1 cm, of door de bouw van 5 vleermuiskasten.

Het initiatief draagt bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Utrecht



4. Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken zijn de gevolgen van de herontwikkeling van 't Zand 46 e.o. besproken. Deze bespreking is vormgegeven aan de hand van relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2011/92/EU. Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit op het milieu.

Geconcludeerd kan worden dat het gezien de aard van het project en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. De milieugevolgen zijn in de toelichting voldoende in beeld gebracht. Aan de hand van deze uitkomst is er geen aanleiding de uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.



Bibliografie

- Amos Milieutechniek. (2020). *Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond/puin*. Utrecht: Amos Milieutechniek.
- BügelHajema Adviseurs. (2019). *Ecologische inventarisatie 't Zand 46, De Meern*. Amersfoort: BügelHajema Adviseurs.
- BügelHajema Adviseurs. (2020). *Akoestisch onderzoek Ruimtelijke onderbouwing 't Zand te De Meern*. Amersfoort: BügelHajema Adviseurs.
- BügelHajema Adviseurs. (2020). *Stikstofberekening 't Zand 46 e.o. Utrecht*. Amersfoort: BügelHajema Adviseurs.
- Econsultancy. (2019). *Rapportage vleermuisonderzoek 't Zand 46a te Utrecht*. Doetinchem: Econsultancy.
- RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (2018). *'t Zand 46 in De Meern, gemeente Utrecht; archeologisch vooronderzoek*. Weesp: RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.