

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis van de Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten	
Project: Zandweg 186A, De Meern-noord Besluit of plan: Bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het bedrijfsperceel van Koedam Tegels in de Meern Initiatiefnemer: KROON BV Bevoegd gezag: Gemeente Utrecht Datum ingediend: 4 december 2019	
Activiteit	
0 - beschrijving project activiteit	
Welke activiteiten vinden plaats?	Het bedrijf Koedam Tegels is gevestigd aan de Zandweg 186A in De Meern. Het bedrijf bestaat uit een showroom met kantoor aan de voorzijde en enkele bedrijfshallen voor opslag op het achterliggende terrein. Het bedrijf wordt omgeven door woningen. De eigenaren van het bedrijf zijn voornemens om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie. Als gevolg hiervan worden op deze locatie 12 woningen ontwikkeld.
Categorie Besluit mer	De beschreven activiteit valt onder categorie 11.2 zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit mer. De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit Milieueffectrapportage aangemerkt als: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.
Drempelwaarde categorie	De drempelwaarde voor dergelijke activiteiten waar een m.e.r.-beoordeling verplicht is ligt op 100 hectare (D11.2) of wanneer het project 2000 of meer woningen bevat. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde (circa 0,8 ha en 12 woningen). Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit betekent dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
Ligging plangebied	Het bedrijf Koedam Tegels is gevestigd aan de Zandweg 186A in De Meern. De Zandweg is een fietsstraat, hier geldt een maximale snelheid van 30 km/u en zijn auto's te gast. Het perceel maakt deel uit van de buurt 'De Meern noord'. In de omgeving van het bedrijf zijn vooral woningen aanwezig. Ten noorden wordt het plangebied

begrensd door de woonbuurt 't Weer, ten westen door woningen aan de Zandweg, ten zuiden door de fietsstraat de Zandweg en ten oosten door woningen aan de Zandweg en de Zonzijde in 't Weer.



Figuur 0.1: luchtfoto plangebied (Bron: Bouwenvelop Zandweg 186A Locatie Koedam, Gemeente Utrecht)



Figuur 0.2: begrenzing plangebied (Bron: Bouwenvelop Zandweg 186A Locatie Koedam, Gemeente Utrecht)

Selectiecriteria	Toelichting
1 - kenmerk van het project	
Omvang van het project	De ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie samen met een deel van de achterliggende openbare ruimte. In totaal zullen er 12 woningen worden gerealiseerd. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 0,8 ha.
Cumulatie met andere projecten	In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van andere projecten of activiteiten die een mogelijk

Datum 19-11-2019

	cumulatief effect op de voorgenomen ontwikkeling aan de Zandweg 186A kunnen hebben.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Ter plaatse van het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, aangezien het plangebied in de toekomst een woonfunctie zal krijgen.
Productie van afvalstoffen	Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten geluid, milieuhinder en bedrijvigheid, luchtkwaliteit, bodem, water, natuur en verkeer/parkeren van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten (hoofdstuk 2).
Risico van ongevallen (stoffen, technologieën)	De beoogde realisatie van 12 nieuwbouwwoningen, zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Het gaat tenslotte om een woongebied.
2 – plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als bedrijfslocatie voor het bedrijf Koedam Tegels. De eigenaren van het bedrijf zijn echter voornemens om te verplaatsen naar een andere locatie. Het plangebied bestaat uit de bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding (aan de straatzijde een showroom en kantoor en aan de achterzijde enkele bedrijfshallen), de bedrijfswoning aan de Zandweg 189 en een klein gedeelte van het openbare gebied aan de achterzijde. De woning aan de Zandweg 188 wordt niet tot het plangebied gerekend.
De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Dit is niet van toepassing op het plangebied, aangezien er geen plannen zijn om gebruik te maken van natuurlijke hulpbronnen binnen het plangebied, mochten deze al aanwezig zijn.

Datum 19-11-2019

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu: ➤ wetlands, ➤ Kustgebieden ➤ bosgebieden ➤ beschermde natuurgebieden ➤ gebieden met hoge bevolkingsdichtheid ➤ landschappen van historisch, cultureel of archeologische belang	Het plangebied bevindt zich binnen of in de directe omgeving van een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. De activiteit heeft mogelijk een effect op de volgende milieuaspecten: Verkeer In de huidige situatie aan de Zandweg is er ter plaatse van het plangebied nog sprake van tweerichtingsverkeer. Het doel is om het deel van de Zandweg waar nu nog tweerichtingsverkeer is, om te zetten naar éénrichtingsverkeer. Het tweerichtingsverkeer was enkel nodig voor de bevoorrading van Koedam Tegels, aangezien het bedrijf zal verplaatsen, wordt met het omschakelen naar éénrichtingsverkeer een veiligere situatie gecreëerd (met name ook voor fietsers en voetgangers). Daarnaast zal de Luwte meer naar het zuiden worden verplaatst, waardoor deze straat als verlengde van de Zonzijde zal dienen. Dit nieuwe deel van de straat zal dan ook de Zonzijde gaan heten. Aan de Luwte in de wijk 't Weer worden 10 twee-ondereen kap woningen gerealiseerd. Voor twee-ondereen kap woningen geldt een kencijfer van (gemiddeld) 7,3 verkeersbewegingen per weekdag (CROW o.b.v. zeer sterk stedelijk). Dit betekent dat als gevolg van de realisatie van 10 twee-ondereen kap woningen 73 verkeersbewegingen zullen plaatsvinden per weekdag. De woningen worden voor autoverkeer ontsloten via de Luwte, Schemering, Evenaar richting de Burgemeester Middelweerdbaan. De verkeerstoename kan eenvoudig via de genoemde wegen worden ontsloten. Overigens is dit nagenoeg de laatste inbreidingslocatie die extra verkeerstoename met zich mee brengt in deze woonbuurt. Aan de zandweg kunnen 1 of 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor vrijstaande woningen geldt een kencijfer van (gemiddeld) 7,7 verkeersbewegingen. Uitgaande van 2 vrijstaande woningen bedraagt de verkeerstoename 15,4 per weekdag. De ontsluiting van deze 2 woningen zal plaatsvinden via de Zandweg richting de Europaweg. Als gevolg van het plan zal er sprake zijn van een verkeersafname omdat de tegelhandel hier verdwijnt.
--	--

	Verkeer De 12 woningen hebben allen een oppervlakte groter dan 130 m² BVO. Dat betekent dat voor deze woningen (gemiddeld) 1,625 parkeerplaats gerealiseerd moeten worden. Voor de 12 woningen komt dat neer op het realiseren van 20 parkeerplaatsen. Daar komt bij dat de 6 openbare parkeerplaatsen die verdwijnen gecompenseerd dienen te worden. In totaal betekent dit dat er minimaal 26 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Bij de 4 levensloopbestendige woningen kan 1 auto op eigen erf worden geparkeerd. Bij de 8 andere kavels is ruimte voor 2 auto's op eigen erf. Daarmee wordt voorzien in 20 parkeerplaatsen op eigen erf. Daarnaast worden er in het openbaar gebied 10 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal is er in het plan ruimte voor 30 parkeerplaatsen (waarvan 20 op eigen erf). Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte ter plaatse. Geluid Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is Koedam Tegels vergelijkbaar met een bouwmarkt of een tuincentrum. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid t.o.v. gevoelige objecten zoals woningen. Met dit plan verdwijnt deze bedrijfsbestemming midden in een woonwijk op plaats te maken voor woningen. Dit draagt positief bij aan de impact op de omgeving t.a.v. geluid. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszones van wegen. Met het plan wordt de straat Luwte verlegd naar het zuiden ter hoogte van de Zonzijde. Voor het nieuwe wegvlak geldt, net als voor de omgeving een maximum regiem van 30 km/uur. Het betreft een rustige woonwijk met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het verleggen van deze weg heeft geen negatieve effecten t.a.v. geluid op bestaande en/of nieuwe woningen. De Rijksstraatweg (busbaan) en de Zandweg kennen ook beide een 30 km/uur regiem. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatief optredende geluidsbelasting van deze wegen onderzocht. Op de Rijksstraatweg rijden 453 bussen per etmaal en op de Zandweg 270 auto's per etmaal (bron VRU3.4 – peiljaar 2030). De geluidsbelasting op het plangebied bedraagt daardoor ten hoogste 51 á 52 dB. Zelfs bij een hogere snelheid op de Rijksstraatweg is dit maximaal 53 dB.
--	---

Deze geluidsbelastingen overschrijden de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder (53 dB zonder aftrek) niet waardoor er, zeker in stedelijk gebied, gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

Significant nadelige milieugevolgen zijn voor het aspect geluid uitgesloten.

Lucht

Met het plan worden 12 woningen gerealiseerd. Deze functie heeft een verkeersaantrekkende werking. In publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie van nieuwe woningen per woningtype. Aan de hand van deze kengetallen kan worden geconcludeerd dat de nieuwe woningen 95 verkeersbewegingen zullen meebrengen. Er is een NIBM-berekening uitgevoerd op basis van de NIBM-tool van Infomil (zie figuur 2.1). Uit deze berekening blijkt dat zelfs bij een toename van 95 personenauto's per dag, de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hier is de verkeersafname als gevolg van het verdwijnen van het bedrijf Koedam Tegels nog niet eens meegerekend. Het plan heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	95
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 2.1: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer
(bron: infomil.nl)

Water

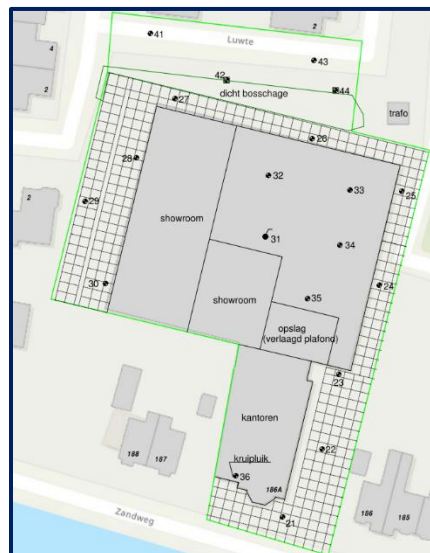
In de huidige situatie is de bedrijfskavel voor 61 procent bebouwd. De overige ruimte rondom de bebouwing is voor naar schatting 87% procent verhard met Stelcon-platen. Ten gevolge van de ontwikkeling zal het verharde oppervlak in het plangebied afnemen. Op die manier kan meer water worden geïnfiltreerd in de bodem. Het gebruik

van zink lood en koper in bouwdeelen die in contact komen met hemelwater is verboden.

Hemelwater in de openbare ruimte wordt afgevoerd via een hemelwaterriool. Hemelwater op de kavels wordt afgekoppeld van het riool en wordt geïnfilteerd in de bodem.

Aangezien er sprake is van een afname van verhard oppervlak kan worden geconcludeerd dat het plan een positief effect heeft op het aspect water. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn dan ook uitgesloten.

Bodem



Om de bodemgesteldheid in kaart te brengen is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn, verspreid over het plangebied 20 boringen uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt de bodem op locatie licht tot matig verontreinigd te zijn. De golfplaatfragmenten in boring 26 zijn asbesthoudend. Uit de separate analyses blijkt dat de ondergrond van 0.6 tot 0.8 m-mv van boring 28 sterk verontreinigd is met lood. De omvang van de verontreiniging zal met een nader onderzoek in kaart moeten worden gebracht. Omdat Koedam Tegels momenteel nog in bedrijf is en het nader onderzoek binnen plaats dient te vinden is het niet wenselijk dit nader onderzoek op dit moment uit te voeren. Het nader onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Indien uit nader onderzoek blijkt dat vervuiling van de grond aanwezig is dan dient deze, conform de Wbb, gesaneerd te worden. De bodemkwaliteit wordt derhalve beter. Er is dan ook geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect bodem.

	Bedrijven en milieuzonering De realisatie van meerdere woningen betreft de realisatie van meerdere milieugevoelige objecten. Het plangebied bevindt zich binnen het woongebied behorend tot de woonwijk t' Weer. In de nabije omgeving zijn dan ook hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig. De dichtstbijzijnde activiteit, een veldsportcomplex met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid, benoemd in de VNG-uitgave ligt op een afstand van ruim 100 meter ten oosten van het plangebied. Op basis van milieuzonering doen zich als gevolg van het plan dan ook geen problemen voor. Natuur <i>NNN gebieden</i> Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van gronden die tot het NNN behoren. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op gronden die tot het NNN behoren. <i>Natura 2000-gebied</i> Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 7 km afstand van het plangebied. Met de realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling plan komt er NOx vrij. Om het effect van deze emissie op Natura 2000-gebieden te onderzoeken is een Aerius berekening uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de emissie van stikstof op Natura 2000-gebied niet hoger dan 0,00 mol/ha/j bedraagt. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Omdat significant negatieve effecten niet te verwachten zijn hoeft er geen passende beoordeling uitgevoerd te worden. <i>Beschermde soorten</i> Het plangebied vormt het functionele leefgebied van verschillende dier- en plantensoorten. De meeste soorten die in het plangebied voorkomen zijn niet beschermd of mogen verwond of gedood worden en hun rust- en voortplantingsplaatsen mogen beschadigd en vernield worden zonder ontheffing of wettelijke consequenties. Dat geldt niet voor bezette vogelnesten. Werkzaamheden waarbij vogelnesten beschadigd of vernield kunnen
--	--

Datum 19-11-2019

	worden, dienen uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd natuurgebied. Met de bouw van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met 'diervriendelijk bouwen'. In het plangebied worden aan de straatzijde van alle woningen hagen aangeplant waar huismussen kunnen schuilen. Daarnaast wordt er bij elke woning een inmetsele kast/steen in de gevel aangebracht als nestplaats voor huismussen. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen significant negatieve effecten met zich meebrengt voor natuurgebieden of beschermde plan- en diersoorten. Externe Veiligheid In het plangebied (en directe omgeving) is een inventarisatie verricht naar risicoveroorzakende activiteiten. In en nabij het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen. Relevante transportassen (wegen, spoorwegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn op zeer grote afstand (meer dan één kilometer) van het plangebied gelegen. Ter plaatse van de planlocatie zijn geen aangewezen routes ten behoeve van het lokale transport aanwezig. Ook vinden er ter plaatse van het plangebied geen transporten plaats waarvoor ontheffingen zijn verleend. Daarnaast bevinden zich in en nabij het plangebied geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied of inrichtingen met veiligheidsafstanden. Een nadere beschouwing met betrekking tot het aspect externe veiligheid is niet nodig, het aspect heeft geen negatieve gevolgen voor het plan.
3 – Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect	Het plan heeft geen aanzienlijke effecten op eventuele gevoelige gebieden in de omgeving. Aangezien er in de toekomst sprake zal zijn van een woonfunctie, brengt het plan geen negatieve (milieu)gevolgen met zich mee.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing.
Waarschijnlijkheid van het effect	Zoals hiervoor beschreven zal het plan geen negatieve (milieu)gevolgen met zich meebrengen.
De duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.	Niet van toepassing.

Conclusie m.e.r.-beoordeling	
Naar aanleiding van het hiervoor genoemde wordt geconcludeerd dat de projectsituatie geen significant nadelige (milieu)gevolgen met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie. Een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming is ook niet noodzakelijk. Het in procedure brengen van een MER is derhalve niet noodzakelijk.	