

Gemeente Zeist
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 513
3700 AM Zeist

Utrecht, 7 november 2022
Ons kenmerk: SR220145
Betreft: Verzoek vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit Griffensteijn Zeist

Geacht college,

Hierbij verzoeken wij u namens initiatiefnemer om een besluit te nemen op deze aanmeldingsnotitie voor de herontwikkeling te Griffensteijn, Zeist. De ontwikkeling heeft betrekking op het slopen van de 90 bestaande woningen en het realiseren van 98 nieuwe woningen. Daarbij worden verschillende ingrepen gedaan om de beoogde situatie in te passen.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, staat vermeld als activiteit op de zogenaamde D lijst (D11.2) van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een oppervlakte van 100 ha of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r.-beoordeling op te stellen. De beoogde ontwikkeling betreft een aanzienlijk kleinere oppervlakte en beduidend lager aantal woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r. op te stellen en zou volstaan kunnen worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conform de gewijzigde regelgeving van 7 juli 2017 moet voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

De aanmeldnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r. De aanmeldingsnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdsplan. Voorliggende aanmeldingsnotitie voorziet hierin, waarmee wordt voldaan aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit;
2. de plaats van de activiteit;
3. de kenmerken van mogelijke effecten.

1. Kenmerken activiteit

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de 90 bestaande woningen te slopen en ongeveer op dezelfde posities als de bestaande woningen 98 nieuwe woningen te realiseren. De nieuwe woningen voldoen, in tegenstelling tot de bestaande woningen, aan de heden-daagse standaarden op het gebied van bouwtechniek en duurzaamheid.

Gezien de beperkte omvang van het initiatief worden de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarnaast spelen er geen initiatieven in de omgeving van het plangebied waarmee cumulatie van milieueffecten kan optreden. De effecten van het project kunnen als op zichzelf staand worden beschouwd.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt voor het aanleggen van de nieuwe funderingen mogelijk zand uit de bodem onttrokken. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Bij de bouwkundige uitwerking van het plan zal tevens beschouwd worden aan welke eisen en ambities uit 'Zeist bouwt duurzaam' voldaan kan worden. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Verder komt bij de sloop van de bestaande bebouwing sloopafval vrij. Dit afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd.

Als gevolg van de ingebruikname van de nieuwe woning zal er een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan, omdat het woningaantal toeneemt. Deze afvalstoffen bestaan uit regulier huisafval. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook het afval van deze woningen in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. De milieugevolgen zijn dermate beperkt dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

Verder worden er met de herziening van het bestemmingsplan beroepen en bedrijven aan huis mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan zijn dezelfde activiteiten reeds toegestaan, waardoor het nieuwe regime niet tot een planologische verzwaring leidt. Desalniettemin wordt de dichtheid aan woningen met het plan vergroot, waardoor er meer milieueffecten op zouden kunnen treden. In de planregels is de omvang van het bedrijf aan huis beperkt tot 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Gezien de grootste woningen in het plangebied een bruto vloeroppervlakte van ca. 90 m² bvo hebben komt een theoretisch bedrijf aan huis niet boven de 30 m² bvo uit. Gezien de geringe omvang zijn de bedrijven aan huis in milieueffect en bijbehorende richtafstand niet gelijk te stellen aan de afstanden zoals weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan. Door de grote beperking in omvang van een bedrijf aan huis is de kans dat dit daadwerkelijk plaatsvindt in een woning niet groot. Daarnaast worden er geen bedrijven aan huis mogelijk gemaakt die een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Gezien het voorgaande zijn er geen significante milieueffecten van beroepen of bedrijven aan huis te verwachten.

2. Plaats activiteit

Het plangebied bevindt zich aan de Ridderschapslaan en Jacoba van Beierenlaan in Zeist. Specifiek gaat het om de woningen aan de Jacoba van Beierenlaan 2 t/m 36 bis (even) en Ridderschapslaan 1 t/m 43 (oneven) en 22 t/m 56 (even). Het plangebied staat bekend onder de kadastrale gemeente Zeist, sectie N, percelen 5016 (deels) en 5017.

De gronden waar de ontwikkeling van de woningen is voorzien zijn in de huidige situatie grotendeels bebouwd dan wel verhard. Er zijn dan ook geen hernieuwbare natuurlijke hulpbronnen aanwezig op de locatie. Ook met de sloop van de huidige bebouwing gaan geen natuurlijke hulpbronnen verloren.

Het plangebied bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden of in een gebied waar milieunormen worden overschreden. Ook heeft het project geen effect op omliggende natuurgebieden.

3. Kenmerken mogelijke effecten

De effecten van het project zijn lokaal van aard. De meest verstrekkende effecten zijn te verwachten op het gebied van geluid in de aanlegfase. Deze effecten zijn tijdelijk van aard en hebben daarmee geen belangrijke gevolgen.

In het kader van de planologische procedure zijn verschillende aspecten onderzocht. Navolgend worden ook de milieueffecten van het project voor de betreffende aspecten beschouwd:

- *Bodem.* Bij de sloop- en aanlegfase wordt niet gewerkt met stoffen die kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Er zijn voor het aspect bodem geen milieueffecten te verwachten.
- *Geluid.* Woningen zijn geen geluidbronnen als bedoeld in de Wgh. Daarnaast is het geluid dat in de aanlegfase wordt veroorzaakt van tijdelijke aard. Er zijn vanuit het aspect geluid geen ernstige milieueffecten te verwachten.
- *Luchtkwaliteit.* Voor dit plan is sprake van een plan dat niet in betekende mate (<1.500 woningen) bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit. Er kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn.
- *Bedrijven en milieuzonering.* De beoogde woningen beperken omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Ook de naastgelegen school wordt niet beperkt in haar bedrijfsactiviteiten, zoals blijkt uit een akoestisch onderzoek industrielawaai.
- *Externe veiligheid.* In het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen, transportroutes of buisleidingen voorzien.
- *Water.* In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard door de woningen en bijbehorende tuinverharding. Er wordt beoogd in de toekomstige situatie de ruimte achter de woningen zo groen mogelijk in te richten. Daarmee neemt de oppervlakte aan verhard oppervlak niet toe en is watercompensatie niet vereist. Verder wordt de afvoer van afvalwater- en hemelwater ontkoppeld. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool. Hemelwater infiltreert in de bodem. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Gelet op het voorgaande wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.
- *Ecologie.* De gemeente Zeist heeft de initiatiefnemer gemachtigd een beroep te doen op het SMP. Een van de voorwaarden aan het gebruik van het SMP is het treffen van maatregelen om de schade aan beschermde diersoorten te beperken en onvermijdelijke schade extra te herstellen. Om hieraan tegemoet te komen worden in de beoogde woningen nestkasten in de dakrand en de kopgevels verwerkt. Verder heeft het plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Gezien de significante afstand tot Natura 2000-gebieden zijn effecten op deze beschermde natuurgebieden uitgesloten. Daarnaast is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering

in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. Aangezien de depositie in de gebruiksfase niet toeneemt kan het uitvoeren van een AERIUS-berekening achterwege blijven.

- *Archeologie.* Uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente blijkt dat ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Daarbij is de bodem ter plaatse van de te realiseren woningen reeds verstoord, waardoor er geen archeologische waarden in het geding komen.
- *Cultuurhistorie.* De bestaande woningen zijn cultuurhistorisch waardevol doordat ze gerealiseerd zijn tijdens de wederopbouw en karakteristiek zijn voor die tijd. De woningen stammen uit het bouwjaar 1950 en zijn in december 1988 aangewezen als gemeentelijk monument. Doordat de woningen bouwkundig in een slechte staat zijn en verduurzaming maar in beperkte mate mogelijk is, is dit niet in lijn met de door gemeente Zeist gewenste verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Om die reden is besloten de monumentale status op te heffen en over te gaan op herontwikkeling. Om ook na de herontwikkeling de cultuurhistorische waarde herkenbaar te houden blijven het stratenpatroon, de rooilijnen en de bebouwingsstructuur gelijk aan de huidige situatie. Daarmee blijven de gevolgen voor de cultuurhistorische waarde zo beperkt mogelijk.
- *Duurzaamheid.* De ambitie van de ontwikkeling is te voorzien in duurzame woningen die in ieder geval voldoen aan de eisen van BENG en het Bouwbesluit 2012. De woningen worden gasloos uitgevoerd en hoogwaardig geïsoleerd. Het energieverbruik van de toekomstige woningen is daarmee lager dan het verbruik van de bestaande woningen. Daarmee hebben de beoogde woningen een kleiner milieueffect dan de bestaande woningen.

Beoordeling

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de voorgenoemde milieuaspecten blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling die wordt ingevuld middels de voorliggende aanmeldingsnotitie. Dit geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Griffensteijn'.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO