

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Project: Woningbouw Van Reenenweg, Zeist

Datum: 23 juli 2020

1 AANLEIDING

Op initiatief van Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling is voor het binnenterrein achter de Van Reenenweg 50-52 te Zeist een woningbouwplan opgesteld. Het plan voorziet in de herinrichting van de gronden die momenteel deels in gebruik zijn door bedrijvigheid (o.a. een bedrijf in tweedehands paneeldeuren).

De bedoeling is dat de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en hiervoor in de plaats maximaal 21 woningen worden teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen) waarbij ook wordt voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Het nieuwe woningbouwplan past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om het woningbouwplan mogelijk te maken wordt daarom het bestemmingsplan herzien. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages. Ook dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De voorliggende aanmeldnotitie bevat deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2 REGELGEVING

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

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

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedure vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

3 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voor de locatie aan de Van Reenenweg voorziet in de bouw van maximaal 21 nieuwe woningen in het stedelijk gebied van Zeist. Aangezien betreffende herstructureringslocatie ca. 3.700 m² groot is, blijft deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Hieronder wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 1.170 m², waarna het terrein wordt heringericht en geschikt gemaakt voor de bouw van maximaal 21 woningen (een combinatie van 4 grondgebonden woningen en 17 gestapelde woningen). Ook wordt voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Het terrein dat voor herontwikkeling in aanmerking komt, heeft zoals reeds aangegeven een oppervlakte van ca. 3.700 m². Hiermee blijft het beoogde herstructureringsplan ruim onder de drempelwaarde van een project met 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de ontwikkeling van de woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een

overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaat als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Zeist en maakt deel uit van een binnenterrein tussen de Van Reenenweg 50-52 en de Hortensialaan 1D-7. Het plangebied heeft betrekking op diverse percelen bekend onder gemeente Zeist, sectie H, nummers 3705, (deels) 3697, 3694, 4755, 5578, 5861 en nummers 3672, 3673 en 3674.

De planlocatie maakt deel uit van de woonwijk/ -buurt Bloemenkwartier, waardoor in de directe omgeving ook veel bestaande woningen aanwezig zijn. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het zuidwestelijk deel van het plangebied had een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek heeft echter uitgewezen dat er geen relevante archeologisch indicatoren aanwezig zijn. Van de aantasting van archeologische verwachtingswaarden is dan ook geen sprake.

Kenmerken van het potentiële effecten

Zoals reeds genoemd betreft het project een herstructureringsplan, waarbij bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats maximaal 21 woningen worden teruggebouwd. Dit betreft een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen.

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Aan de hand van het onderstaande overzicht is een integrale beoordeling van de effecten van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling gemaakt.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Geluid	De beoogde nieuwe woningen liggen niet in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder (Wgh). De wegen in de nabijheid van het plangebied behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Dergelijke wegen kennen op grond van de Wgh geen geluidszone. Aan de hand van de geluidscontourenkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt bovendien dat op de locatie van de beoogde woningen de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} . Bezien van het aspect geluid worden derhalve geen problemen verwacht.
Luchtkwaliteit	Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Ook is het invloedsgebied voor het groepsrisico niet van belang, en zijn er evenmin hoogspanningslijnen en antenemasten in de omgeving aanwezig die om een nadere onderbouwing vragen. Knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling zijn daarmee niet aanwezig.
Bodem	Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zal nog nader onderzoek naar asbest en mogelijk aanwezige verontreiniging met metalen uitgevoerd moeten worden. Dit nader onderzoek zal echter plaatsvinden

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>nadat de opstallen zijn gesloopt. Reden is dat alleen in die situatie adequaat onderzoek gedaan kan worden omdat dan ook het gehele nog te beoordelen gebied onderzocht kan worden, in plaats van een klein (onbebouwd) deel daarvan. Een eventueel saneringstraject hoeft ook niet gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden gevolgd, maar wordt gekoppeld aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen. Hiervoor wordt in de regel een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld, waarna de saneringsmaatregelen kunnen plaatsvinden zodat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.</p>
Water	<p>Met de realisatie van het nieuwe woningbouwplan neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied niet significant (>500 m²) toe. Op grond van de beleidsregels van het waterschap HDSR is daarom compenserende waterberging nodig.</p> <p>Gezien de aard, omvang en locatie van het project zijn er mogelijkheden om hemelwater op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. Wateroverlast en verdroging wordt hiermee voorkomen. Met het oog op de waterkwaliteit zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden.</p> <p>Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool/DWA-riool, als onderdeel van een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering kan vervolgens ook worden aangesloten op het bestaande (gemengde) rioleringsstelsel in de directe omgeving. Via dit rioleringsstelsel wordt het afvalwater afgevoerd naar de riolwaterzuiveringsinstallatie</p> <p>Al met al heeft het plan naar verwachting geen negatieve effecten voor de waterhuishouding.</p>
Ecologie	<p>Uit de uitgevoerde natuurtoets (Quickscan) blijkt het volgende.</p> <p><i>Gebiedsbescherming</i> In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Op een afstand van 11 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Vanwege de grote onderlinge afstand zijn negatieve effecten op dit gebied niet te verwachten. De plannen hebben eveneens geen schade aan NNN tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten het NNN aangetast door de plannen.</p> <p><i>Soortenbescherming</i> Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van verplichte vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is. Wel dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen namelijk te allen tijde te worden voorkomen.</p> <p><i>Stikstofdepositie</i> Om in beeld te brengen of het beoogde woningbouwplan met maximaal 21 woningen op een binnenstedelijke herstructureringslocatie in Zeist, tot een toename van de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden leidt, is in aanvulling op de Natuurtoets een zogenaamde stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase (afzonderlijk alsmede gezamenlijk) toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.</p>
Archeologie	<p>In het plangebied is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd.</p> <p>Belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat geen indicatoren of andere aanwijzingen voor een archeologische vindplaats zijn aangetroffen. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied wordt dan ook klein ingeschat. Om deze reden is geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden (meer) opgenomen.</p>
Cultuurhistorie	<p>Er zijn op de planlocatie geen monumenten aanwezig. Bovendien maakt de locatie geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht die bescherming behoeft.</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	Er is geen sprake van negatieve effecten.
Bedrijven en milieuzonering	Het plangebied ligt in een gebied waar de woonfunctie overheerst. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake (meer) van bedrijvigheid. Een toets aan de richtafstanden gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) bevestigt dit. Daarmee is het beoogde nieuwe woningbouwplan gezien vanuit het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering' aanvaardbaar.

De effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen zijn lokaal van aard en hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

4 CONCLUSIE

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het woningbouwplan als herstructureringsproject met maximaal 21 nieuwe woningen op het binnenterrein tussen de Van Reenenweg 50-52 en de Hortensialaan 1D-7 te Zeist geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.