

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan 'De Meijert Oost'



8 december 2023

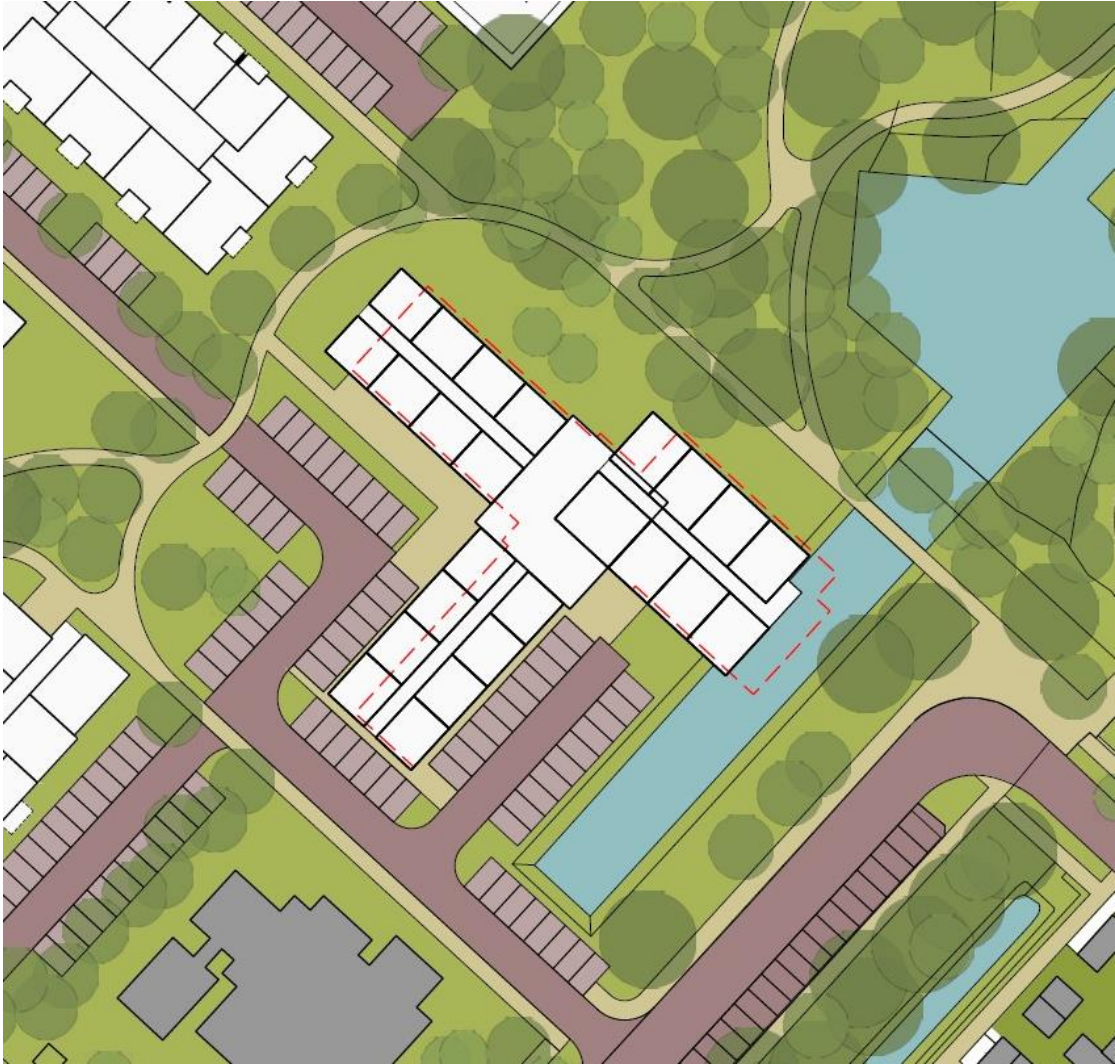
Werknummer 622.147.50
Datum 8 december 2023

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	5
4. Conclusie	6
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	13

1. Beschrijving van het project

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de herontwikkelingslocatie De Meijert in Mijdrecht. Deze locatie, gelegen aan de westkant van de kern Mijdrecht en ten zuiden van de Kerkvaart, wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Op het zuidoostelijke deel, waar voorheen een partycentrum aanwezig was en dat momenteel braakliggend is, heeft de initiatiefnemer het voornemen om een nieuw gebouw te realiseren met appartementen en een gezondheidscentrum met bijbehorende voorzieningen, verdeeld over circa 6.700 m² bvo.



Afbeelding 1: Indicatieve verkevelingstekening (bron: Urban Opportunities, 28 februari 2023).

2. Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen en commerciële ruimten is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100

hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van een nieuw complex met een gezondheidscentrum en appartementen, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). De drempelwaarde (kolom 2) wordt niet overschreden.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke gevolgen voor het milieu kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, is de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie opgesteld. Op basis van de ingediende vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de gemeente op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten of wel of niet een MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een nieuw gebouw van circa circa 6.700 m² bvo waarin een gezondheidscentrum en appartementen zijn voorzien. Het gezondheidscentrum wordt gevestigd op de begane grond en eerste verdieping. Daarbinnen is onder meer ruimte voor functies zoals een tandarts, apotheek, fysio- en manuele therapie en huisartsenpraktijken met de bijbehorende wacht- en behandelruimten, gezamenlijke entree en ontmoetingsruimte. Daarnaast worden in het nieuwe gebouw appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn gesitueerd in de resterende delen van de begane grond en eerste verdieping, en op de verdere verdiepingen van het gebouw. Daarin zijn circa 54 woningen voorzien, inclusief een gezamenlijke ontmoetingsruimte (gezamenlijke woonkamer). Indien in de toekomst blijkt dat er toch minder vraag is naar de beoogde zorg- en maatschappelijke functies is er de mogelijkheid deze om te bouwen naar extra appartementen, tot in totaal maximaal 78 woningen.

De beoogde ontwikkeling blijft dus onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied bevindt zich binnen de ontwikkellocatie De Meijert. Deze locatie ligt aan de westkant van het bebouwd gebied van Mijdrecht, op korte afstand ten westen van de dorpskern. De locatie wordt globaal begrensd door de Kerkvaart aan de noordkant, de woonwijken Proostdijland en Twistvlied in het oosten en zuiden en het Wickelhofpark aan de westzijde. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 2 weergegeven.



Afbeelding 2: ligging plangebied in de omgeving.

3. Samenhang met andere activiteiten

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied De Meijert. Dit gebied wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Uitgangspunt daarbij is om de verschillende bestaande tennisvoorzieningen en -verenigingen tot één tennislocatie samen te voegen. Het gebied is opgedeeld in verschillende bouwblokken en ontwikkellocaties. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van voormalig partycentrum De Meijert (locatie De Meijert Oost). Voor de beoogde herontwikkeling heeft de gemeente een integraal Ruimtelijk kader opgesteld, met uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen. De ontwikkellocaties worden onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling gebracht. Hiervoor worden dan ook afzonderlijke procedures gevolgd.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en / of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente kent het plangebied grotendeels geen archeologische verwachtingswaarde (categorie 7, vrij). Voor deze gronden is aangetoond of aannemelijk dat geen archeologische sporen meer verwacht worden, en geldt dan ook geen onderzoeksverplichting. Een smalle strook aan de noordkant van het plangebied valt op de archeologische beleidskaart binnen de zone van categorie 5 (vrijstellingsgrens 2.000 m², 30 cm). In het plangebied zijn binnen deze zone geen werkzaamheden voorzien die de vrijstellingsgrens overschrijden. Het bouwvlak voor de nieuwe bebouwing valt buiten de zone. Voor de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch onderzoek dan ook niet benodigd. Voor het deel van het plangebied waar een verwachtingswaarde geldt is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering

De nieuwe maatschappelijke voorzieningen en dienstverleningsfuncties (gezondheidscentrum) die het bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen volgens de VNG-richtafstandenlijst in categorie 1 of 2. De richtafstand voor categorie 2 (30 m) wordt tussen de nieuwbouw en bestaande

woningen in de omgeving gerespecteerd. Gezien de aard van de beoogde functies in het gezondheidscentrum en mogelijke samenhang met de appartementen binnen het complex is hier een menging van deze functies vanzelfsprekend en aanvaardbaar.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele relevante – potentieel milieuhinderlijke – bestemmingen en functies.

Ten noorden van het plangebied zijn verschillende tennisverenigingen en -voorzieningen gevestigd. In de VNG-handreiking vallen tennisbanen en sporthallen onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Voor padelbanen is geen richtafstand opgenomen in de VNG-handreiking. In de afgelopen tijd is hiernaar steeds meer onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de aan te houden richtafstand tussen padelbanen en woningen in een rustige woonwijk wordt geschat tussen de 150 en de 200 meter.

Tussen de tennisvelden aan de noordoostkant die behouden blijven (TVDRV) en de nieuwbouw in het plangebied wordt de richtafstand gerespecteerd. Voor de bestaande tennisvelden aan de noordwestkant (TVM) en de tennishal reikt de richtafstand deels tot binnen het plangebied. Ook valt de ontwikkeling deels binnen de geschatte richtafstand gemeten vanuit de bestaande padelbanen ten noordwesten van de tennishal.

De tennisvelden aan de noordwestkant en tennishal zullen in de toekomstige situatie echter plaatsmaken voor woningbouw (via aparte procedures). Onderdeel van deze transformatie is dat de tennisvoorzieningen in het gebied worden samengevoegd in één locatie, in het noordoostelijk deel van De Meijert (TVDRV en oostelijk deel tennishal). Vanwege deze samenvoeging worden op deze locatie enkele tennisbanen toegevoegd, waarbij tegelijk een gedeeltelijke overkapping wordt gerealiseerd met het oog op de geluidhinder voor de naastliggende woningbouwlocaties. Over de samenvoeging van de tennisactiviteiten en realisatie van de overkapping worden afspraken gemaakt tussen de verenigingen, gemeente en ontwikkelende partijen.

Geluid

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de geluidemissie van de tennisvereniging heeft Peutz een geluidonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn een tweetal scenario's onderzocht. Een scenario ziet toe op de huidige situatie van de tennisvereniging, en één situatie ziet toe op de toekomstige situatie. De toekomstige situatie betreft een herinrichting van de gronden van de tennisvereniging in het kader van de herontwikkeling van de gehele locatie De Meijert.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) ten gevolge van de tennisvereniging ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen:

- voor scenario 1 (huidige situatie) ten hoogste 48 en 48 dB(A) bedraagt in de respectievelijk de dag- en avondperiode;
- voor scenario 2 (toekomstige situatie) ten hoogste 52 en 52 dB(A) bedraagt in de respectievelijk de dag- en avondperiode.

Hiermee wordt voor scenario 1 niet voldaan aan de geluidgrenswaarde voor zowel de dagen avondperiode. Voor de dag- en avondperiode is sprake van een overschrijding van respectievelijk 2 en 7 dB(A). Voor scenario 2 wordt in de dagperiode voldaan aan de geluidgrenswaarde. In de avondperiode is er een overschrijding van 3 dB(A). Om te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden ter plaatse van de nieuwe woningen zijn maatregelen noodzakelijk. Hieronder worden deze maatregelen kort toegelicht.

Scenario 1:

Het inpasbaar maken van de ontwikkeling voor scenario 1 vraagt om ingrijpende maatregelen (zoals zeer omvangrijke geluidschermen en/of een vliesgevel). Het herinrichten van de gronden van de tennisvereniging kan daarbij als een geschikte maatregel worden geacht om het geluid ten gevolge van de tennis- en padelbanen te reduceren. Voor dit scenario is ook een combinatie van (mogelijk minder ingrijpende) maatregelen en een maatwerkvoorschrift mogelijk.

Scenario 2:

Middels het toepassen van maatregelen, in de vorm van bijvoorbeeld balkons met een scherm (in combinatie met een geluidabsorberend plafond) kan voor de woningen worden voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Bovendien wordt aangeraden om ter plaatse van de geprojecteerde woningen middels een maatwerkvoorschrift hogere grenswaarden te verlenen. Desgewenst kan deze maatregel namelijk toegepast worden in combinatie met schermen op de balkons om geluidluwe delen van de gevel of een geluidluwe buitenruimte te realiseren. Hiermee kan mogelijk worden afgezien van het realiseren van dove gevels, wat het woon- en leefklimaat te goede komt.

Over de te nemen maatregelen vindt nog nader overleg plaats tussen ontwikkelaar, gemeente en ODRU. Vooruitlopend op een definitieve overeenkomst over de samenvoeging van tennisvoorzieningen en realisatie van de overkapping, zal indien noodzakelijk rekening worden gehouden met een terugvalscenario.

Licht

Naast het geluidonderzoek heeft Peutz een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect lichthinder de ruimtelijke inpassing van het plan niet in de weg staat voor zowel scenario 1 als 2 (betreffende de huidige en toekomstige situatie). Er bestaan lichtoplossingen waarmee de lichtbelasting vanwege de tennisvelden ter plaatse van het plan De Meijert Oost beperkt is tot maatschappelijk aanvaardbare waarden.

Bodem

Door Hopman & Peters is in 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten, wordt geconcludeerd dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK in één bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze géén verdere aandacht behoeven.

Het licht verhoogde gehalte aan zink en het matig verhoogde gehalte aan barium in het grondwatermonster is niet eenduidig te verklaren, de concentratie is echter van dien aard dat deze géén verdere aandacht behoeft.

De sterk verhoogde gehalten aan PCB (2014) zijn in het onderzoek van Hopman & Peters (2021) niet meer teruggemeten. Mogelijk is als gevolg van de brand in 2015 bij de bluswerkzaamheden uitspoeling opgetreden.

In de grondmengmonsters MM02 en MM03 (0,0-0,5 m-mv) en MM04 (0,5-1,5 m-mv) zijn analytisch gehalten boven de detectiegrens aan PFOA en PFOS vastgesteld. De gemeten waarden voldoen aan de norm die is gesteld voor gebieden met de bodemfunctieklassen landbouw/natuur. De waarden voor MM01 (0,0-0,5 m-mv) voldoen aan de norm die is gesteld voor gebieden met de bodemfunctieklassen wonen of industrie op basis van PFOA.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan op basis van de resultaten uit het verkennend

bodemonderzoek geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot bodemfunctieklassen wonen. Daarnaast zullen de beoogde ontwikkelingen zelf geen negatieve effecten hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Ecologie – soortenbescherming

In 2021 heeft Eco Reest voor het gehele gebied De Meijert een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er nader onderzoek nodig is naar vleermuizen, jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. ransuil en sperwer) en verblijfplaatsen van de rugstreeppad.

In 2022 heeft Eco Reest in 2022 nader onderzoek uitgevoerd. In de ontwikkellocatie is geen verblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Er zijn wel meerdere foeragerende en enkele overvliegende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentiële vliegroutes en zijn er in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. De vijver in het park wordt gezien als foerageergebied voor foeragerende dieren in de kraamperiode. Echter gelet op de aard van de werkzaamheden wordt dit gebied en de functionaliteit hiervan niet aangetast. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen nest- en/of rustplaatsen van de ransuil en de sperwer aangetroffen.

Het onderzoek concludeert daarmee dat de werkzaamheden in relatie tot de ontwikkelingen binnen het ontwikkelgebied niet leiden tot aantasting van essentieel leefgebied van de ransuil, de sperwer en de vleermuis. Daarnaast is er geconcludeerd dat het plangebied niet in gebruik is als voortplantingsbiotoop van de rugstreeppad. Wat betreft broedlocaties voor overige broedvogels wordt geadviseerd om werkzaamheden die voor significante verstoring kunnen zorgen uit te voeren buiten het broedseizoen. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Verder blijft de zorgplicht uit de Wnb blijft te allen tijde gelden.

Ecologie – gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN); het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 km. Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook maakt het plangebied geen deel uit van andere beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebied, beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Voor de aanleg- en gebruiksfase van de nieuwbouw is met een stikstofdepositie-onderzoek beoordeeld of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Externe veiligheid

Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart bevinden zich echter geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied, waarvan de contour over het plangebied reikt. Ook maakt het onderzoek geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet benodigd.

Geluid (Wet geluidhinder)

Uit akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zowel door het verkeer op de 50 km-wegen als de 30 km-wegen. Voor beide

wegen bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de 50 km-weg Doctor J. van der Haarlaan is het noodzakelijk een hogere waarde vast te stellen. Deze hogere waarde bedraagt 54 dB voor in totaal 24 woningen op basis van een voorlopig ontwerp bouwplan.

Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Dit betekent dat maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn, waarbij als uitgangspunt de cumulatieve geluidsbelasting wordt aangehouden.

Op hoofdlijnen kan bij de woningen gedeeltelijk aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid worden voldaan. Door de eenzijdig georiënteerde kleinere appartementen is het niet mogelijk bij alle woningen een geluidsluwe gevel te realiseren. Bij 23 woningen is geen sprake van een geluidsluwe gevel waarbij de geluidsbelasting maximaal 51 dB bedraagt in plaats van 48 dB.

Op basis van deze resultaten vindt nog nadere afstemming plaats tussen de gemeente, ODRU en ontwikkelaar over te nemen maatregelen om bij alle woningen te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid. Om dit te borgen is hierop vooruitlopend een regeling opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting door het verkeer op de nieuwe aan te leggen ontsluitingswegen ter plaatse van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt zodat er vanuit akoestisch oogpunt geen sprake is van een belemmering.

Luchtkwaliteit

Een ontwikkeling van deze omvang valt binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Dat betekent dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Om deze reden is niet noodzakelijk onderzoek naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. Op het aspect luchtkwaliteit zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Verkeer

In het kader van de totale ontwikkeling van De Meijert heeft Royal HaskoningDHV een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte van het plan. Geconcludeerd wordt dat de verkeersintensiteiten goed zijn te verwerken op de wegen ter plaatse; deze passen ook binnen de veelal voor een erftoegangsweg gehanteerde criteria ten aanzien van de intensiteit. Ten aanzien van de toekomstige verkeersstructuur is in het Ruimtelijk kader ook geconcludeerd dat het toenemende aantal verkeersbewegingen is in te passen op de Doctor J. van der Haarlaan en verdere ontsluiting. Het onderzoek wordt nog geactualiseerd op het actuele programma voor het gehele gebied.

Ten aanzien van parkeren heeft Royal HaskoningDHV de parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling van De Meijert onderzocht. Daaruit blijkt dat de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd binnen het plangebied in combinatie met parkeren langs de Doctor J. van der Haarlaan.

Vooruitlopend op een actualisatie van het verkeers- en parkeeronderzoek, is voor het plangebied (en de andere ontwikkelingen in De Meijert) op basis van het actuele programma een aparte parkeerbalans opgesteld. Voor de ontwikkeling in dit plangebied is uitgegaan van de voor wat betreft parkeren 'worst case' situatie, met 54 appartementen en een

gezondheidscentrum. Hieruit volgt een normatieve parkeerbehoefte van het totale programma van 133 parkeerplaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentages is deze parkeerbehoefte uitgesplitst naar verschillende momenten. In samenhang beschouwd met de ontwikkelingen in de omgeving, geldt voor het gehele gebied op het maatgevende moment (werkdag avond), met inbegrip van dubbelgebruik, een parkeerbehoefte van 243 parkeerplaatsen.

Voor het plangebied De Meijert Oost is op basis van het actuele programma een aparte parkeerbalans opgesteld. Hieruit volgt een normatieve parkeerbehoefte van het totale programma van 141 parkeerplaatsen. Door de parkeerbehoefte per functie uit te splitsen in verschillende momenten, blijkt dat deze het hoogst is op de werkdagochtend met 97 benodigde parkeerplaatsen. Deze situatie daarom als maatgevend worden beschouwd en daarmee als de maximale parkeerbehoefte voor de ontwikkeling.

In het Ruimtelijk kader voor De Meijert is ingegaan op de parkeeroplossing voor het gehele ontwikkelgebied. Gelet op het totale programma voor De Meijert wordt daarbij rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing van het parkeren, en wordt voor het benodigde parkeren van de verschillende deelgebieden een mix van parkeeroplossingen voorgesteld.

Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat in het voorliggende plangebied 66 parkeerplaatsen zijn voorzien op eigen terrein, rondom de bebouwing. Het actuele ontwerp gaat hoofdzakelijk uit van dwarsparkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg ten noorden en zuiden van de nieuwe bebouwing in het plangebied. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van bezoekersparkeerplaatsen aan de Dr. J. van der Haarlaan. De exacte parkeeroplossing wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt in samenhang met de groene inrichting van de openbare ruimte en de parkeerbehoefte van de andere deelgebieden van De Meijert.

Water

De bestaande watergangen in de omgeving van het plangebied vallen buiten het plangebied en worden met de ontwikkeling niet aangetast. De waterpartij aan de zuidoostkant komt in de toekomstige situatie rondom de nieuwe bebouwing te liggen. Daarbij wordt het water uitgebreid en in noordoostelijke richting verbonden met de bestaande waterpartij in het park. De precieze inrichting van dit oppervlaktewater wordt nog nader onderzocht.

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. De waterkering en beschermingszone van de Kerkvaart aan de noordkant valt ruim buiten het plangebied en wordt niet aangetast.

Ten aanzien van waterkwantiteit en -compensatie zijn oppervlaktes verharding in de bestaande en toekomstige situatie berekend. Hieruit blijkt dat in de situatie van het voormalig partycentrum het plangebied een verharding kende van 5.208 m². In het ontwerp voor de nieuwe situatie is 4.646 m² verhard. Uitgaande van de situatie met het voormalig partycentrum, neemt het verharde oppervlak in het plangebied af met 562 m². Over de inrichting van het watersysteem en de wateropgave voor De Meijert zal nog nader worden afgestemd met het waterschap.

In het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater wordt met een aparte leiding aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Het vuilwaterriool van de nieuwe woonwijk in De Meijert kan niet lozen op het nabijgelegen bestaande rioleringsstelsel. Er zal daarom een persleiding aangelegd worden naar de kruising nabij de Lidl. In het plan zal ruimte gereserveerd worden voor de benodigde rioolgemalen. De gemalen dienen goed bereikbaar te zijn voor een vrachtwagen. Hemelwater komend vanaf daken en wegen wordt met een apart stelsel rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de eisen van een openbaar rioleringsstelsel wordt aangesloten bij de LIOR. Om vervuiling

van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood etc.) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten etc.) worden toegepast.

Daarnaast wordt met de ontwikkeling aangesloten bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk WRP en Convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht, onder meer ten aanzien van grondwater, afvloeiend hemelwater en klimaatadaptatie.

De verschillende waterthema's leiden niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, en de ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding in de omgeving.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Het plangebied kent grotendeels geen archeologische verwachtingswaarde. Binnen de smalle strook aan de noordkant waarvoor een archeologische verwachting geldt zijn geen ontwikkelingen voorzien die de vrijstellingsgrens overschrijden. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	Voor de nieuwe maatschappelijke voorzieningen en dienstverleningsfuncties (gezondheidscentrum) die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt de richtafstand (categorie 2, 30 m) tot bestaande woningen gerespecteerd. Gezien de aard van de functies in het gezondheidscentrum is een menging met de woonfunctie hier vanzelfsprekend en aanvaardbaar. De tennisvelden ten noorden van het plangebied worden in de toekomstige situatie samengevoegd tot één locatie, waarbij tegelijk een gedeeltelijke overkapping wordt gerealiseerd. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de verenigingen, gemeente en ontwikkelende partijen. De tennisvelden ten noorden van het plangebied worden in de toekomstige situatie samengevoegd tot één locatie, waarbij tegelijk een gedeeltelijke overkapping wordt gerealiseerd. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de verenigingen, gemeente en ontwikkelende partijen. Uit onderzoek blijkt dat in scenario 1 en 2 maatregelen nodig zijn om aan de geluidgrenswaarden te kunnen voldoen. Over de te nemen maatregelen vindt nog nader overleg plaats tussen ontwikkelaar, gemeente en ODRU. Vooruitlopend op een definitieve overeenkomst over de samenvoeging van tennisvoorzieningen en realisatie van de overkapping, wordt indien noodzakelijk rekening gehouden met een terugvalscenario. Uit onderzoek blijkt dat het aspect lichthinder de ruimtelijke inpassing van het plan niet in de weg staat. Voor het overige levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op.
Bodem	0	0	Met voorgenomen ontwikkeling wijzigt de functie van het gebied naar gevoeliger gebruik, waardoor inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Op basis van de resultaten uit verkennend bodemonderzoek wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen; de ontwikkeling zelf heeft geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit ter plaatse.
Bezonnig	+	+	Geen schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	In het plangebied zelf en de directe omgeving zijn geen rijks-, of gemeentelijke monumenten, anderszins

			beeldbepalende panden of belangrijke cultuurhistorische of landschappelijke waarden aanwezig.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt waar mogelijk ingezet op het realiseren van zo duurzaam mogelijke gebouwen, en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten. De precieze invulling van duurzaamheidsmaatregelen in het plangebied wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij zal worden aangesloten bij het toetsingskader uit het Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht, waarbij minimaal niveau 'brons' het uitgangspunt is.
Ecologie	0	0	Er is een ecologisch onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Uit aanvullend onderzoek blijkt de werkzaamheden in relatie tot de ontwikkelingen binnen het ontwikkelgebied niet leiden tot aantasting van beschermde soorten. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden. Uit stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden door dit plan, waardoor significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en de Wnb niet leidt tot belemmeringen.
Energie	0	+	Zie Duurzaamheid
Externe veiligheid	0	0	Met de ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart bevinden zich echter geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied, waarvan de contour over het plangebied reikt. Ook maakt het plangebied geen nieuwe risicobronnen mogelijk.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door verkeer op de Doctor J. van der Haarlaan, waardoor voor een aantal woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld. Er vindt nog nader overleg plaats tussen de gemeente, ODRU en ontwikkelaar over te nemen maatregelen om bij alle woningen te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid. Verder blijkt uit het onderzoek dat de geluidsbelasting door het verkeer op de nieuwe aan te leggen ontsluitingswegen ter plaatse van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt zodat er vanuit akoestisch oogpunt geen sprake is van een belemmering.
Gezondheid	0	0	Zie Luchtkwaliteit en Groen

Groen	0	-	In het plangebied wordt de toepassing van verharding beperkt. Er komt groen waar het kan, en verharding alleen waar het moet. Het beperken van verharding, het groen (schaduw) en de waterstructuur (verkoeling) dragen bij aan het voorkomen van hittestress.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie Duurzaamheid, Groen en Water
Landschap	+	+	Zie Cultuurhistorie
Licht	0	0	Zie Bedrijven en milieuzonering.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	Uit onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteiten inclusief de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen in De Meijert goed verwerkt kunnen worden door de omliggende wegen. Het mobiliteitsonderzoek wordt nog geactualiseerd op basis van het actuele programma van de ontwikkelingen in het hele gebied. Daarnaast is de parkeerbehoefte voor het plangebied bepaald. Voor de ontwikkeling binnen dit plangebied zal worden voorzien in een passende parkeeroplossing, grotendeels op eigen terrein langs de ontsluitingsweg aan de zuidwestkant van de nieuwe bebouwing.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	Met de ontwikkeling krijgt een momenteel braakliggend perceel een nieuwe invulling. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de bredere herontwikkeling van De Meijert. Naast de ontwikkelingen binnen het voorliggende plangebied is hier voorzien in woningbouw, gedeeltelijke transformatie van de sportvoorzieningen en een nieuwe (groene) inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt voorzien in een behoefte aan deze voorzieningen in de gemeente, en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	0	De verschillende waterthema's leiden niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, en de ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding in de omgeving.
Windhinder	0	0	N.v.t.