

06-05-2026

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



um | Parnassusweg 737
1077 DG Amsterdam

Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam

Het college van B&W
van de gemeente Zeist

T.a.v. mevr. [REDACTED]

Postbus 513
3700 AM ZEIST

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 [REDACTED]
Swift/bic: [REDACTED]

Alexander IJkelenstam
Counsel Advocaat
T +31 20 3016 301
M +31 6 55 89 21 48
E alexander.ijkelenstam@cms-dsb.com
I cms.law

Onze ref. 12400507
Uw ref. Amersfoortseweg 24 Huis ter Heide

Betreft: aanvulling en actualisering aanvraag omgevingsvergunning
McDonald's Huis ter Heide

14 april 2026

Geacht college,

Namens McDonald's Nederland B.V. ("**McDonald's**") bericht ik u als volgt.

Op 7 mei 2025 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de "**Afdeling**") uitspraak gedaan over de beroepen tegen de omgevingsvergunning van 5 december 2023 voor onder andere het herinrichten van het terrein van McDonald's aan de Amersfoortseweg 24 in Huis ter Heide. In deze uitspraak heeft de Afdeling de omgevingsvergunning vernietigd wegens een motiveringsgebrek op het punt van de parkeergelegenheid.

De Afdeling heeft de gelegenheid geboden om een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te nemen, welk besluit niet overeenkomstig afdeling 2.4 van de Algemene wet bestuursrecht hoeft te worden voorbereid en waartegen slechts nog bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld. Ten behoeve van het nieuw te nemen besluit, heeft McDonald's een aantal documenten laten opstellen ter aanvulling en actualisering van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het betreft in de eerste plaats de volgende documenten:

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 84/2020 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op cms.law en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cms.law.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bengaluru, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Chennai, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Gurugram, Hamburg, Hong Kong, Hyderabad, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Mumbai, Munich, Muscat, Nairobi, New Delhi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

- het "Addendum parkeren McDonald's Huis ter Heide" d.d. 12 november 2025 van Pouderoyen Tonnaer, inclusief aangehechte tekening van de beoogde terrasuitbreiding en van de totale terreinindeling (**bijlage 1**);
- het "Addendum stikstof McDonald's Huis ter Heide" d.d. 12 november 2025 van Pouderoyen Tonnaer, inclusief aangehechte AERIUS-berekening voor de gebruiksfase (**bijlage 2**);
- een AERIUS-berekening voor de aanlegfase (**bijlage 3**).

Met de ondergeschikte aanpassing van de terreinindeling ten behoeve van het realiseren van enkele extra parkeerplaatsen komt McDonald's tegemoet aan het oordeel van de Afdeling in de uitspraak van 7 mei 2025. McDonald's verzoekt u om deze documenten te beschouwen als addenda op de ruimtelijke onderbouwing van Pouderoyen Tonnaer die reeds onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat uw college als gevolg van de uitspraak van de Afdeling een nieuw besluit moet nemen, heeft McDonald's gemeend er goed aan te doen om enkele onderzoeken die als bijlage bij de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd, te laten actualiseren. Deze actualisering is vervat in de volgende documenten:

- het "Memo actualisatie Quickscan flora en fauna voor de locatie Amersfoortseweg 4 te Huis ter Heide" d.d. 24 februari 2026 van Tritium Advies (**bijlage 4**);
- de "Update Boom Effect Analyse McDonald's Huis ter Heide" d.d. 23 februari 2026 van Boomtotaalzorg (**bijlage 5**);
- het "Memo actualisatie effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland voor de locatie Amersfoortseweg 25 Huis ter Heide" d.d. 2 februari 2026 van tritium Advies (**bijlage 6**). NB het genoemde huisnummer 25 betreft een verschrijving.

Het verzoek is om bijlagen 1 tot en met 6 aan de aanvraag omgevingsvergunning toe te voegen en mede ten grondslag te leggen aan het nieuw te nemen besluit.

McDonald's vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en is voor overleg graag beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 1



Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Rosmalen,
Baexem en Voerendaal,

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen
+31 (0)73 303 27 00

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

KvK 14066614
BTW NL8104.81.996.B.01
Bankrekening [REDACTED]
BIC [REDACTED]
IBAN [REDACTED]

Addendum parkeren Mc Donalds Huis ter Heide

Aan	Gemeente Zeist
Van	[REDACTED]
Datum	12 november 2025
Betreft	Addendum Parkeren ontwikkeling Mc Donalds Huis ter Heide

Aanleiding

McDonald's Nederland B.V. is voornemens vergunningplichtige werkzaamheden te verrichten aan het terrein van de locatie aan de Amersfoortseweg 24 in Huis ter Heide. De werkzaamheden zullen bestaan uit het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het verleggen van een fietspad. Het voornemen bestaat concreet uit:

- Het realiseren van een dubbele drive lane (SBS drive) voor de McDrive;
- Het verleggen van het fietspad zodat dit parallel aan de Zandbergenlaan komt te liggen;
- Herindeling van het McDonald's terrein (parkeerplaatsen en terras).

Bij besluit van 20 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist aan McDonald's Nederland B.V. een omgevingsvergunning verleend voor deze ontwikkeling. Het college heeft daarvoor op 20 mei 2016 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, b en c, van de Wabo verleend. Het heeft daarbij toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3o, van de Wabo.

Tegen deze vergunning is bezwaar aangetekend. Daarna zijn een beroepsprocedure bij de rechtbank en twee (hoger) beroepsprocedures bij de Raad van State doorlopen. In de meest recente uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:2059, Raad van State, 202400587/1/R3) heeft de Afdeling geoordeeld dat het meest recente besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, namelijk dat van 5 december 2023, vernietigd moest worden omdat niet voldoende is gemotiveerd op welke wijze invulling is gegeven aan de extra parkeerbehoefte van de terrasuitbreiding, nu naar het oordeel van de Afdeling in rechte al was komen vast te staan dat de terrasuitbreiding gepaard gaat met extra parkeerbehoefte. De Afdeling heeft voorts met toepassing van artikel 8:113 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") geoordeeld dat er een nieuw besluit mag worden genomen zonder uitgebreide voorbereidingsprocedure, en dat daartegen alleen nog rechtstreeks bij de Afdeling beroep open staat. Derhalve zijn de stukken uit de meest recente omgevingsvergunning (die van 5 december 2023) aangevuld met dit "Addendum Parkeren", waarin het parkeervraagstuk wordt geadresseerd en wordt onderbouwd hoe wordt voldaan aan de extra parkeerbehoefte van de terrasuitbreiding.

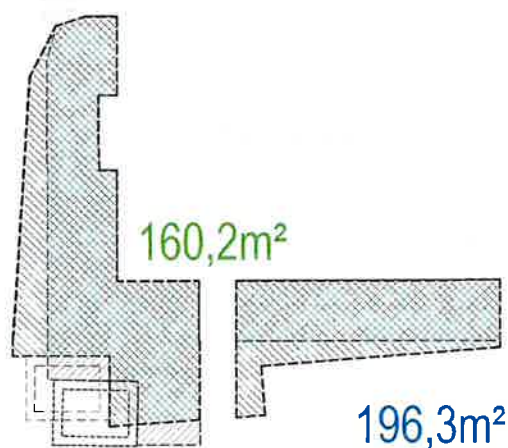
Procesverloop

De oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 30 januari 2013. Bij besluit van 20 mei 2016 heeft het college aan McDonald's Nederland B.V. een omgevingsvergunning verleend voor de beoogde ontwikkeling. Bij uitspraak van 7 juli 2017 heeft de rechtbank Midden-Nederland de daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 20 juni 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2012) heeft de Afdeling het daartegen ingestelde hoger beroepen gegrond verklaard, de aangevallen uitspraak vernietigd, het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van het college van 20 mei 2016 vernietigd. De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb bepaald dat tegen het door het college nieuw te nemen besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld. Kern van deze uitspraak was dat niet voldoende was onderbouwd of de parkeercapaciteit in de nieuwe situatie afdoende zal zijn om de extra parkeervraag op te vangen. Bij besluit van 5 december 2023 heeft het college aan McDonald's een nieuwe omgevingsvergunning verleend voor dezelfde ontwikkeling, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid was toegepast, waaruit volgt dat voor terrasuitbreidingen geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Hiertegen is wederom beroep aangetekend. In de uitspraak hierover heeft de Afdeling geoordeeld dat al in de rechtbankfase is komen vast te staan dat de terrasuitbreiding gepaard gaat met extra parkeerbehoefte en dat in de omgevingsvergunning van 5 december 2023 niet is gemotiveerd hoe deze wordt gerealiseerd. In de rechtbank uitspraak uit 2017 is gesteld dat met een terrasuitbreiding van 50 m², vier extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De Afdeling heeft geoordeeld dat – omdat er tegen het oordeel van de rechtbank op dat onderdeel geen hoger beroep is ingesteld door een der partijen – in rechte is vast komen te staan dat de terrasuitbreiding gepaard gaat met een hogere parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte uit de bestaande situatie bedraagt 63 parkeerplaatsen. Dit is ook vast komen te staan in de oordelen van de Raad van State tot zover en daarnaast ook uitvoerig beschreven in de notitie parkeren zoals bijgevoegd bij de stukken van de meest recente omgevingsvergunning uit 2023. Er bestaat daarmee geen geschil over deze te realiseren 63 parkeerplekken, exclusief de voor de terrasuitbreiding benodigde parkeerplaatsen. In het meest recente oordeel van de Raad van State wordt het rechtbank oordeel van de rechtbank uit 2017 aangehaald, waarbij er wordt gesproken over het realiseren van 4 extra parkeerplekken voor de uitbreiding van 50 m² terras. Het standpunt dat voor de uitbreiding van het terras een lagere parkeernorm mag worden gehanteerd dan op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor de binnenruimte van een restaurant, volgt de Raad van State. Resumerend betekent dat dat 1 extra parkeerplek moet worden gerealiseerd voor iedere 12,5 m² terras (op basis van 4 plekken voor 50 m²). Nu er op het terrein geen ruimte is voor het realiseren van 4 extra parkeerplekken, maar wel voor drie extra parkeerplekken, heeft McDonald's als aanvrager besloten om de beoogde terrasvergroting te verkleinen.

Op basis van deze afweging is de terreininrichting aangepast waarbij de uitbreiding van het terras is verkleind. In onderstaande tekening, ook opgenomen in bijlage 1, is de terrasuitbreiding gevisualiseerd. Hierbij is het bestaande terras aangegeven met de groene kleur en is de uitbreiding in blauw weergegeven.



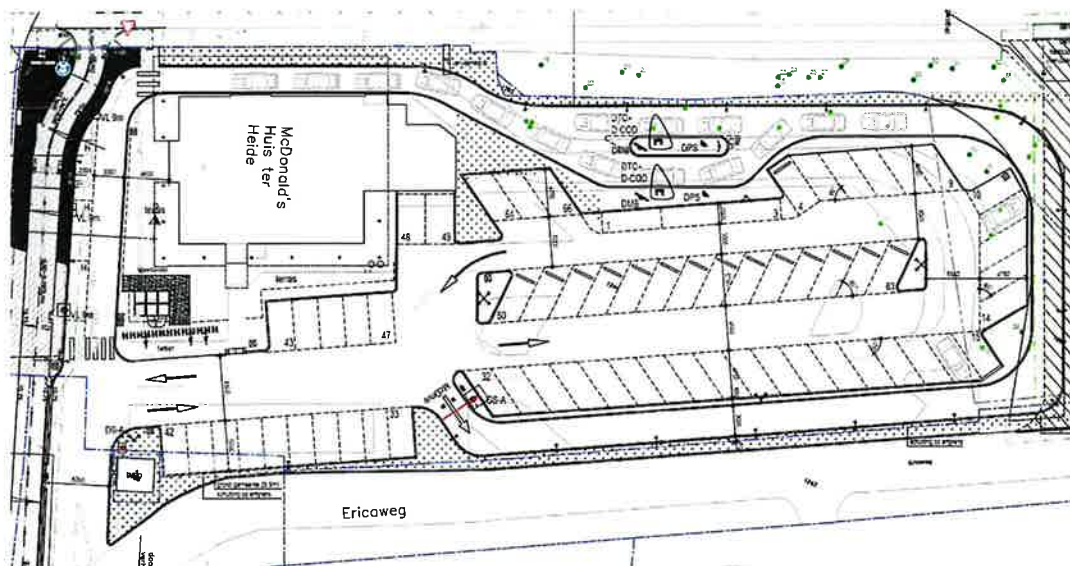
Figuur 1 *Uitbreiding terras (blauw) ten opzichte van bestaand terras (groen)*

Uit de figuur volgt dat er in de bestaande situatie 160, 2 m² terras aanwezig is. Met de nieuwe terreinindeling wordt het terras uitgebreid naar 196,3 m² (kleiner dan in de voorgaande aanvraag). De terrasuitbreiding is daarmee 36,1 m². Op basis van de norm van 1 parkeerplek per 12,5 m² resulteert daarmee de uitbreiding in een extra parkeerbehoefte van 3 parkeerplekken. De nieuwe parkeerbehoefte wordt daarmee als volgt:

Parkeerbehoefte bestaande functies	Parkeerbehoefte uitbreiding terras	Totale parkeerbehoefte
63 parkeerplaatsen	3 parkeerplaatsen	66 parkeerplaatsen

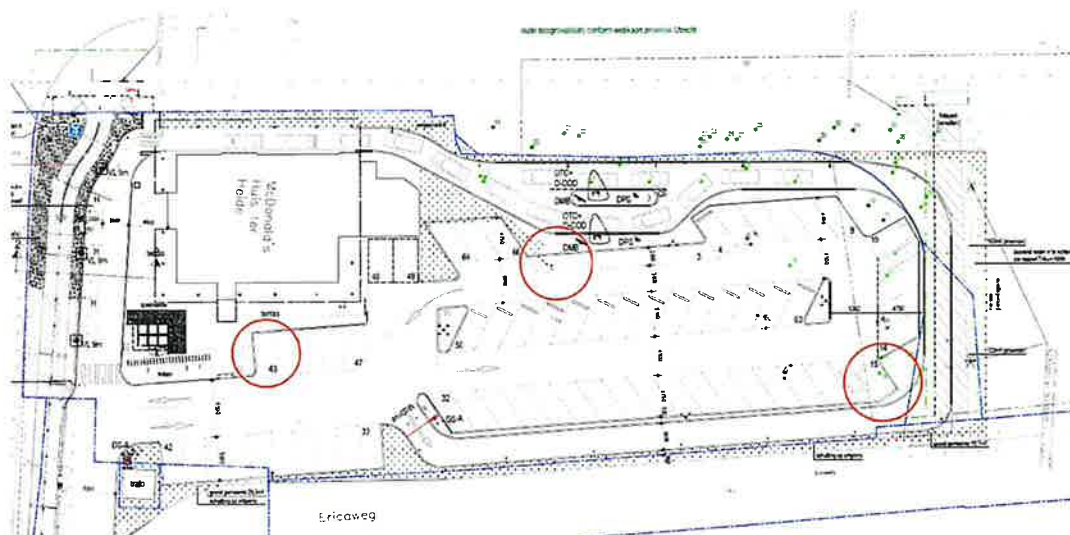
Gerealiseerde parkeerplekken nieuwe terreininrichting

In onderstaande afbeelding is de nieuwe terreininrichting weergegeven waarbij het daarin gerealiseerde aantal parkeerplekken is genummerd (zie ook bijlage 2).



Figuur 2 Nieuwe terreininrichting met aantal parkeerplaatsen

Uit deze weergave blijkt dat er in de nieuwe situatie 66 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is mogelijk gemaakt door de terrasuitbreiding te verkleinen. Door de verkleining van het terras ontstaat er enerzijds ruimte om extra parkeerplekken te realiseren, maar wordt anderzijds ook de extra parkeerbehoefte verlaagd. Daarnaast is ook een optimalisatie van het terrein doorgevoerd waardoor extra ruimte is gecreëerd voor parkeren. In onderstaande afbeelding zijn de nieuwe parkeerplekken (en dus de wijzigingen ten opzichte van de eerdere situatie weergegeven).



Met de nieuwe terreinindeling wordt daarmee voldaan aan de parkeerbehoefte voor het terras en de behoefte voortvloeiend uit de bestaande situatie. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de Raad van State-uitspraak.

Goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies aan locaties

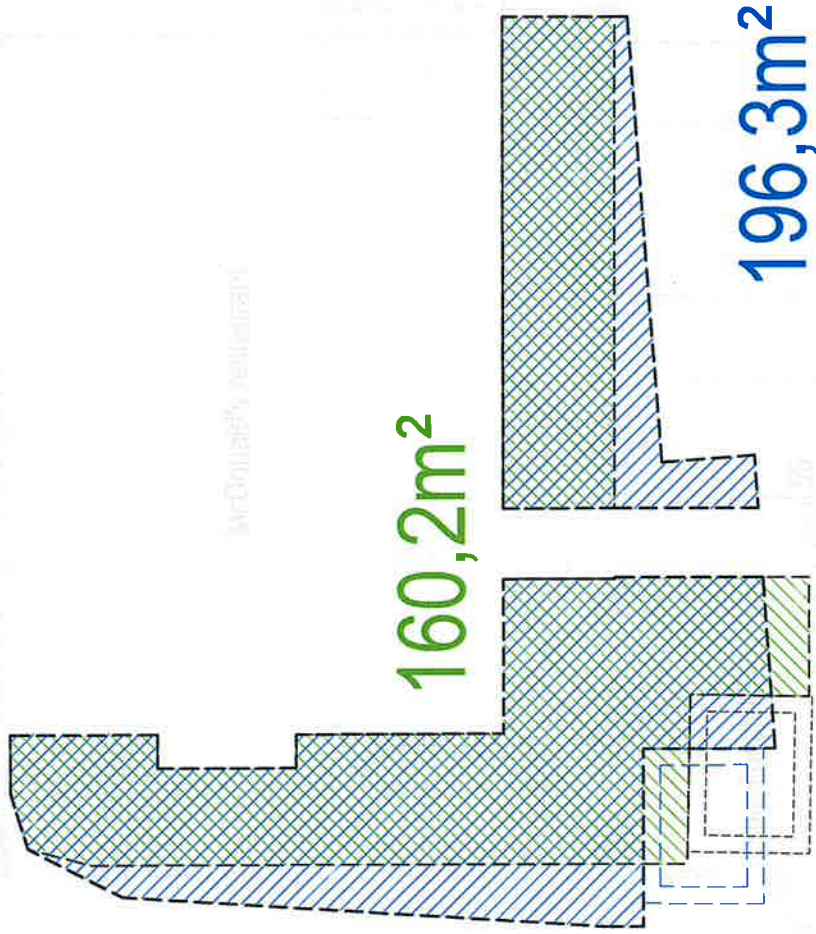
Door de extra parkeerbehoefte op te vangen door de terrasuitbreiding te verkleinen ten opzichte van de eerdere ontwerpen en een optimalisatie van het bestaande ruimtegebruik, leidt deze invulling van aanvullende parkeerplekken niet tot een groter ruimtebeslag van de ontwikkeling. Er is dan ook geen sprake van extra inbreuk op omliggend groen/natuur, rij- en fietspaden dan wel andere infrastructuur gelegen rondom het terrein. Er is daarmee geen sprake van de noodzaak tot een aanvullende onderbouwing ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening (onder de omgevingswet aangeduid met een afweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Door het wijzigen van de parkeersituatie is voor de volledigheid de stikstofbeoordeling geactualiseerd. Dit is gebeurd middels een addendum. Gezien de ondergeschiktheid van de wijziging ten opzichte van de reeds onderbouwde ruimtelijke ontwikkeling zoals beschreven en vergund in de vernietigde omgevingsvergunning van 2023 is er voor de overige milieuaspecten geen aanleiding ontstaan om – aanvullend op de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de omgevingsvergunning van 2023 – een extra beoordeling uit te voeren ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening of evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom is ervoor gekozen om dit Addendum Parkeren samen met een nieuwe terreintekening en het Addendum Stikstof bij de bestaande ruimtelijke onderbouwing te voegen, zodat op die basis door de gemeente Zeist een nieuw besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan worden genomen.

Conclusies

Uit de recente Raad van State-uitspraak aangaande de verleende omgevingsvergunning voor de ontwikkeling op het Mc Donalds terrein aan de Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide is gebleken dat er ten onrechte niet is voorzien in de extra parkeerbehoefte van de uitbreiding van het terras dat onderdeel uit maakt van deze ontwikkeling. Gebleken uit deze uitspraak is voorts dat een norm van 4 parkeerplekken per 50 m² (c.q. 1 parkeerplek per 12,5 m² terrasuitbreiding) afdoende is om te voorzien in de extra behoefte. Op basis van de bestaande situatie en functies en de uitbreiding van het terras met 36, 1 m² is daarmee een nieuwe parkeerbehoefte ontstaan van 66 parkeerplekken. In de nieuwe terreininrichting is hierin voorzien. Deze herinrichting van het terrein is voornamelijk opgevangen door het verkleinen van de uitbreiding van het terras en het realiseren van extra parkeerplaatsen op het bestaande parkeerterrein. Daarmee is er sprake van een ondergeschikte ruimtelijke wijziging. Er is daarmee voorts invulling gegeven aan de benodigde parkeerbehoefte.



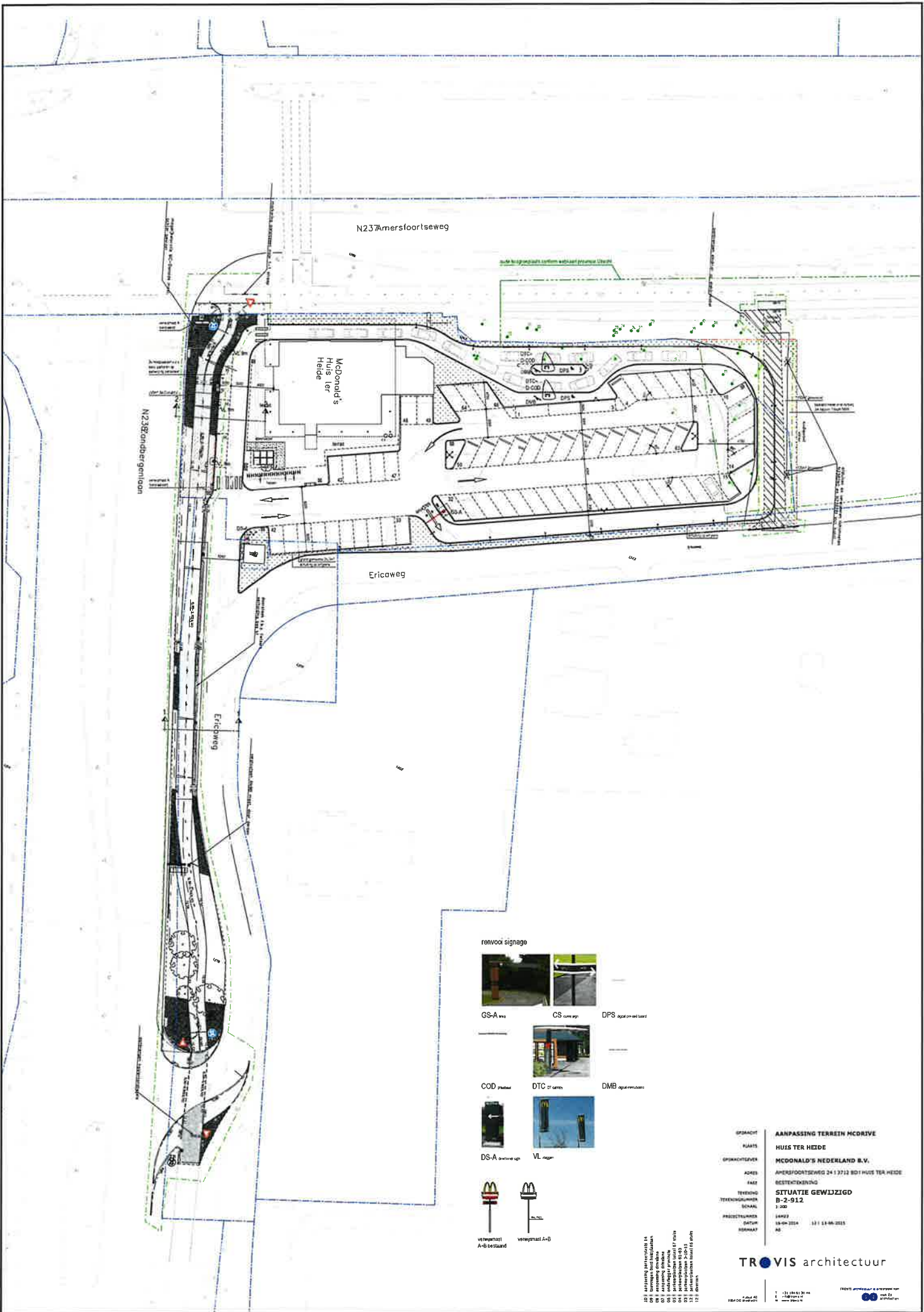
Bijlage 1 Terrasuitbreiding





Bijlage 2 Terreinindeling





renvooi signage



GS-A



CS



DPS



COD



DTC



DMB



DS-A



VL



Vervormings A-B



Vervormings A-B

OPDRACHT	AANPASSING TERREIN MCDRIVE
PLAATS	HUIS TER HEIDE
OPDRACHTGEVER	MCDONALD'S NEDERLAND B.V.
ADRES	AMERSFOORTSEWEG 241 3712 BD I HUIS TER HEIDE
FASE	BESTEKENING
TEKENING	SITUATIE GEWIJZIG
TEKENINGNUMMER	B-2-912
SCHAAL	1:200
PROJECTLEIDER	JANET
DATE	18-04-2014
VERSIJDELING	13 I 14-04-2015

TROVIS architectuur

TROVIS architectuur is een onderdeel van TROVIS architectuur en is een onderdeel van TROVIS architectuur

BIJLAGE 2

Addendum stikstof Mc Donalds Huis ter Heide

Aan	Gemeente Zeist
Van	[REDACTED]
Datum	12 november 2025
Betreft	Addendum Stikstof ontwikkeling Mc Donalds Huis ter Heide

Aanleiding

McDonald's Nederland B.V. is voornemens vergunningplichtige werkzaamheden te verrichten aan het terrein van de locatie aan de Amersfoortseweg 24 in Huis ter Heide. De werkzaamheden zullen bestaan uit het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het verleggen van een fietspad. Het voornemen bestaat concreet uit:

- Het realiseren van een dubbele drive lane (SBS drive) voor de McDrive;
- Het verleggen van het fietspad zodat dit parallel aan de Zandbergenlaan komt te liggen;
- Herindeling van het McDonald's terrein (parkeerplaatsen en terras).

Bij besluit van 20 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist aan McDonald's Nederland B.V. een omgevingsvergunning verleend voor deze ontwikkeling. Het college heeft daarvoor op 20 mei 2016 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, b en c, van de Wabo verleend. Het heeft daarbij toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3o, van de Wabo.

Tegen deze vergunning is bezwaar aangetekend. Daarna zijn een beroepsprocedure bij de rechtbank en twee (hoger) beroepsprocedures bij de Raad van State doorlopen. In de meest recente uitspraak van de Raad van State ([ECLI:NL:RVS:2025:2059, Raad van State, 202400587/1/R3](#)) heeft de Afdeling geoordeeld dat het meest recente besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, namelijk dat van 5 december 2023, vernietigd moest worden omdat niet voldoende is gemotiveerd op welke wijze invulling is gegeven aan de extra parkeerbehoefte van de terrasuitbreiding, nu naar het oordeel van de Afdeling in rechte al was komen vast te staan dat de terrasuitbreiding gepaard gaat met extra parkeerbehoefte. De Afdeling heeft voorts met toepassing van artikel 8:113 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") geoordeeld dat er een nieuw besluit mag worden genomen zonder uitgebreide voorbereidingsprocedure, en dat daartegen alleen nog rechtstreeks bij de Afdeling beroep open staat. Derhalve zijn de stukken uit de meest recente omgevingsvergunning (die van 5 december 2023) aangevuld met een "Addendum Parkeren", waarin het parkeervraagstuk wordt geadresseerd en wordt onderbouwd hoe wordt voldaan aan de extra parkeerbehoefte van de terrasuitbreiding. Dit heeft ondermeer aanleiding gegeven om het stikstofonderzoek te actualiseren

met dit addendum.

Wettelijk kader en recente jurisprudentie

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming. Deze regels gaan op in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Uitgangspunt is een beleidsneutrale omzetting. Dat betekent dat bij het opstellen van een omgevingsplan/ BOPA daarom ook rekening moet worden gehouden met de aanwijzingsbesluiten voor Natura 2000-gebieden (zoals vermeld in artikel 2.44 van de Ow). Dat betekent in voorkomend geval dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen van de met het omgevingsplan en/of BOPA mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn op de instandhoudingsdoelen die zijn vastgelegd in de (relevante) aanwijzingsbesluiten. Deze beoordeling ziet toe op het vaststellen of met het plan of activiteit sprake is van een Natura 2000 activiteit; Activiteit die significant nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten of gevolgen anderszins niet significant zijn is er geen sprake van een Natura 2000 activiteit en hoeft deze niet passend beoordeeld te worden. Het vaststellen of er ten aanzien van stikstof sprake is van significante gevolgen voor een Natura 2000 gebied gebeurt middels een voortoets.

Op 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) uitspraak gedaan in het hoger beroep over intern salderen met ongebruikte stikstofruimte door de Amercentrale in Geertruidenberg en destructiebedrijf Rendac in Son en Breugel (ECLI:NL:RVS:2024:4909 en ECLI:NL:RVS:2024:4923). In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Intern salderen mag wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend.

In een voortoets wordt beoordeeld of op grond van objectieve gegevens is uitgesloten dat een project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen heeft. Van een project is in ieder geval sprake als op een locatie een geheel nieuwe activiteit wordt gerealiseerd. Voor de vraag wanneer de wijziging van een bestaande activiteit een project is, is het Stadt Papenburg-arrest en punt 35 van het AquaPri-arrest van belang. Daaruit volgt dat op het moment waarop, ten opzichte van het bestaande project waarvoor een natuurvergunning is verleend of voor de referentiedatum een milieutoestemming is verleend, geen sprake meer is van de voortzetting van één-en-hetzelfde-project, beoordeeld moet worden of de gewijzigde voortzetting van het bestaande project significante gevolgen kan hebben. De activiteit zoals die na de wijziging wordt voortgezet (inclusief de ongewijzigde onderdelen die worden gecontinueerd) is in dat geval een nieuw project, waarvan beoordeeld moet worden of het significante gevolgen kan hebben.

De gewijzigde rechtspraak van 18 december 2024 over intern salderen geldt óók als intern gesaldeerd wordt met algemene regels voor bemesten. Dat blijkt uit een uitspraak van 28 mei 2025 van de Afdeling bestuursrechtspraak over een woningbouwproject in Egmond aan den Hoef (ECLI:NL:RVS:2025:2404). Om de woningbouw mogelijk te maken is intern gesaldeerd met algemene

regels voor bemesten. In de kern komt de uitspraak erop neer dat intern salderen met algemene regels voor bemesten niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, en dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project *nodig is*. Intern salderen met algemene regels voor bemesten mag onder voorwaarden wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project *kan worden verleend*, net als intern salderen met een eerder verleende natuurvergunning of milieutoestemming.

Uit het voorgaande volgt dat voor het aspect stikstof de gehele vestiging van de Mc Donalds in de doorrekening moet worden betrokken.

Stikstofemissies gebruik Mc Donalds Huis ter Heide

De emissies ten aan van het gebruik van de Mc Donalds vestiging bestaan uit het gasverbruik en de verkeersgeneratie.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is voor de McDrive aangesloten bij de bestellingen die jaarlijks bij de McDonalds worden doorgevoerd (zie ruimtelijke onderbouwing van omgevingsvergunning). Uitgaande van 1 auto per bestelling leidt dit tot 1270 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast is er met de nieuwe parkeercapaciteit sprake van bezoekers die van het restaurant gebruik maken. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 6 auto's per etmaal per parkeerplaats leidt dit aanvullend tot 792 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal daarmee tot 2062 verkeersbewegingen per etmaal. Veel klanten blijven maar kort op locatie. Er is daarom aangenomen dat slechts 5% van de bezoekers langer dan twee uur op locatie blijft. Daarmee is er sprake van 20 koude starts per etmaal.

Om het gasverbruik te bepalen is aangesloten bij statistieken van het CBS. Voor restaurants geldt een gemiddeld gasverbruik van $33,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ¹. Voor de Mc Donalds komt daarmee het totale gasverbruik op 12.512 (op basis van 378 m^2)². Op basis van onderstaande infomill publicatie kan dit gasverbruik worden omgezet naar emissies NOx op jaarbasis, zijnde 8,19 kg NOx/ jaar.

¹ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83374NED/table?ts=1762971670301>

² <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/?searchQuery=huis&objectId=2825&theme=BRT+Achtergrond&geometry.x=146478.9895&geometry.y=459170.84849999996&zoomlevel=8.54453985751601>

Berekening van NO_x-emissie en afgasdebiet op basis van het brandstofverbruik

De NO_x-emissie op jaarbasis wordt berekend met behulp van de volgende vergelijking:

$$E_{NO_x} = \frac{F_s \cdot C_{NO_x}}{1.000.000} \quad [kg/jaar]$$

Waarin:

F_s = Droog rookgasdebiet onder standaard condities [Nm³/jaar]

C_{NO_x} = NO_x-concentratie onder standaard condities [mg/Nm³]

Voor de emissieconcentratie NO_x wordt aangesloten bij de emissiegrenswaarde voor stookinstallaties conform het Activiteitenbesluit, $C_{NO_x} = 70 \text{ mg/Nm}^3$.

Onderstaande gegevens zijn ontleend uit de Infomil publicatie L40, Handleiding meten van luchtmissie.

$$F_s = F_{br} \cdot V_{st} \cdot \frac{21}{21 - O_s} \quad [Nm^3/jaar]$$

$$V_{st} = 0,199 + 0,234 \cdot H$$

Waarin:

F_{br} = brandstof verbruik [Nm³/jaar]

21 = zuurstofconcentratie in droge lucht [vol%]

$O_s = 3 \text{ vol\%}$ = zuurstofconcentratie [vol%] betrokken op droog rookgas waarnaar herleiding moet plaatsvinden; voorbeelden zijn 11 vol% voor afvalverbranding, 6 vol% voor het stoken van kolen en 3 vol% voor het stoken van aardgas.

H = verbrandingswaarde aardgas = 31,65 MJ/kg

Resultaten Aerius berekening

Uit de Aerius berekening volgt dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar, zie bijlage 1.

Conclusies

Het plan leidt niet tot significant nadelige effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden. Voor het plan is daarom geen vergunning voor een Natura 2000 activiteit vereist.

Bijlage 1 Aeries berekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Pouderoyen Tonnaer
Berlicumseweg 6D,
5248 NT Rosmalen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Mc Donalds Huis ter Heide
Gebruiksfasen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RcN7Zj4rme1K
12 november 2025, 19:48
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfasen - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	2,9 kg/j	79,5 kg/j

Resultaten

Gebruiksfasen - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

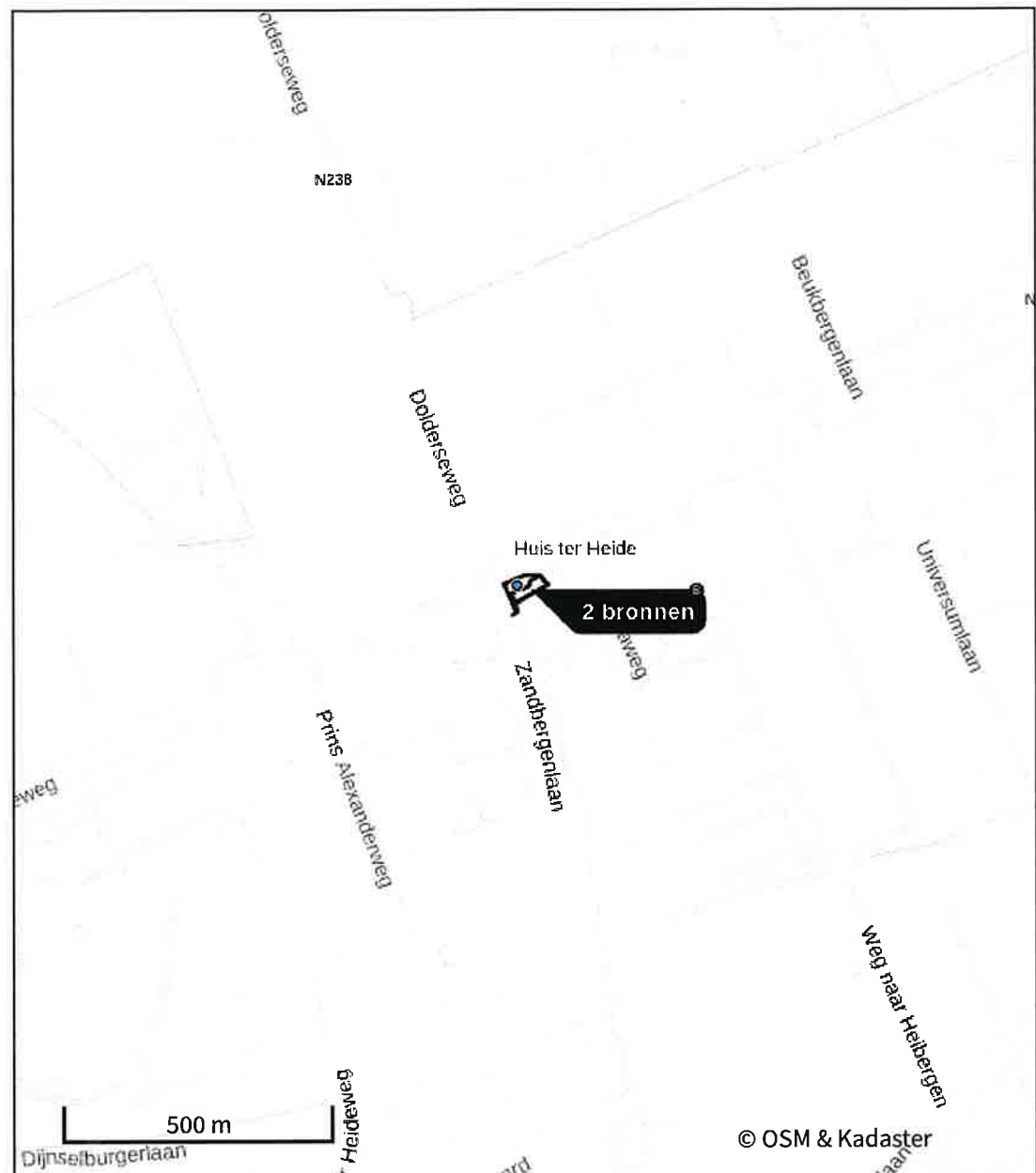







Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Verkeer Koude start: overig Koude starts	0,3 kg/j	1,9 kg/j
3 Wonen en Werken Kantoren en winkels Gasgestookte emissies	-	8,2 kg/j
4 Verkeersnetwerk	2,6 kg/j	69,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase, Rekenjaar 2026
1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeersgeneratie		Links	Rechts	NO _x	69,4 kg/j	
Locatie	X:146332 Y:458428,84		Type scherm	-	-	NO ₂	6,4 kg/j
Lengte	248,42 m		Hoogte	-	-	NH ₃	2,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (stagnerend)		Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.062,0 /etmaal				100,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %	

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude starts	NO _x	1,9 kg/j
Locatie	X:146317,82 Y:458403,06	NH ₃	0,3 kg/j
Oppervlakte	0,13 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	20,0 /etmaal		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Busverkeer	0,0 /etmaal		

3 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasgestookte emissies	Uittreedhoogte	<u>11,0 m</u>	NO _x	8,2 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,014 MW</u>		
Locatie	X:146290,47 Y:458410,52	Spreiding	<u>5,5 m</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

BIJLAGE 3

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Provincie Utrecht
Amersfoortseweg 24,
3712 BD Huis Ter Heide

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Zuidelijk fietspad - Mc Donalds Huis ter Heide
Gecombineerd project PU -McDonalds Project N238 Zuidelijk
fietspad + aanpassing McDrive Uitgangspunten PU Stage IV
materieel Uitvoerjaar 2026

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RxJF6bKdVbtb
01 december 2025, 10:32
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Zuidelijk fietspad - Mc Donalds Huis ter Heide - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	0,4 kg/j	115,8 kg/j

Resultaten


Zuidelijk fietspad - Mc Donalds Huis ter Heide - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
------------------	---------	--------

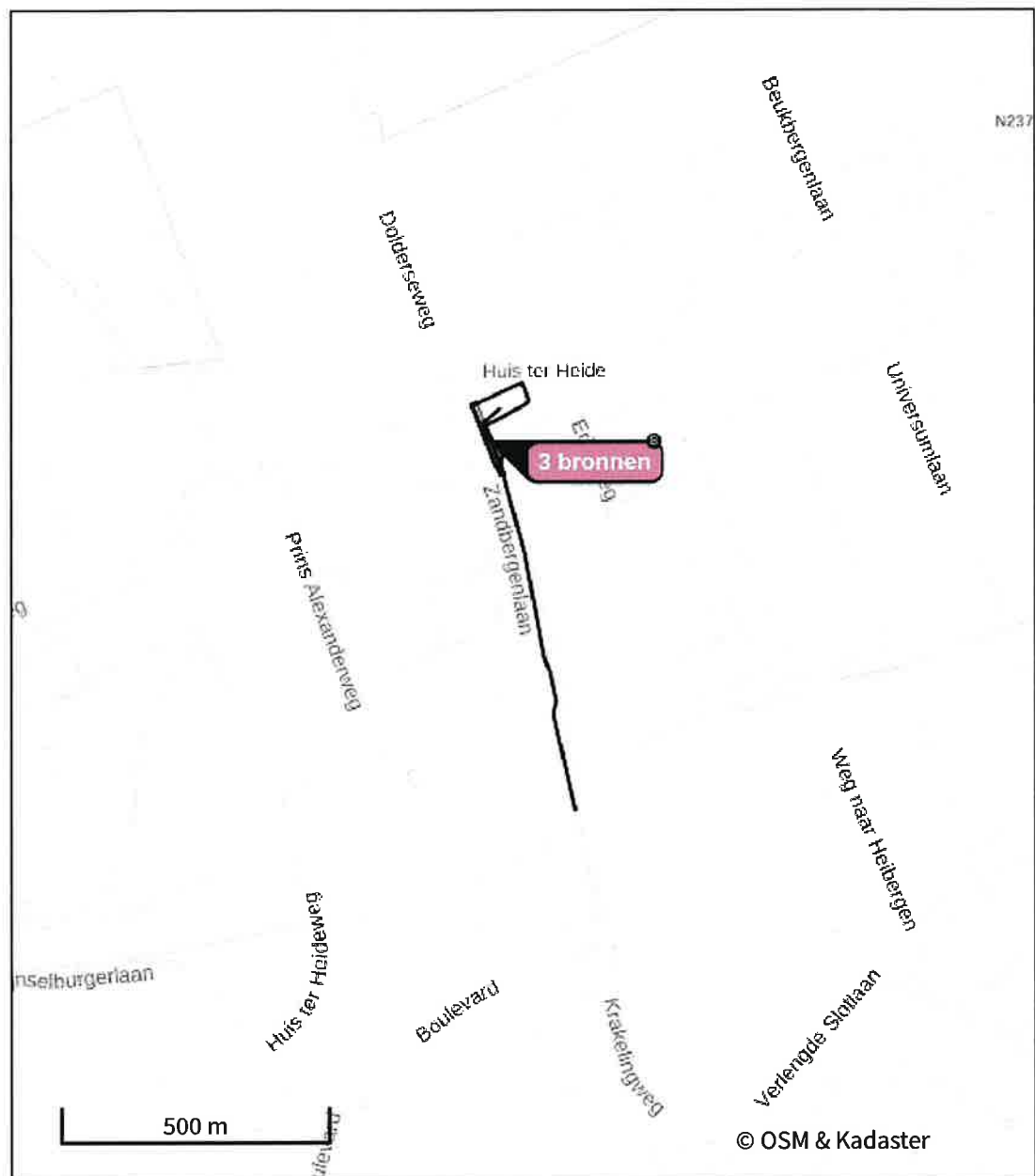
-
-
-
-
-



Zuidelijk fietspad - Mc Donalds Huis ter Heide (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Locatie Ericaweg - Fietspad PU	0,3 kg/j	11,1 kg/j
4	Mobiele werktuigen Verleggen K&L	19,9 g/j	6,4 kg/j
5	Mobiele werktuigen Locatie Ericaweg - Werkzaamheden McDonalds	47,9 g/j	97,5 kg/j
	Verkeersnetwerk	28,9 g/j	0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Zuidelijk fietspad
- Mc Donalds Huis ter Heide" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Zuidelijk fietspad - Mc Donalds Huis ter Heide, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen

Naam	Locatie Ericaweg - Fietspad PU			NO _x	11,1 kg/j	
Locatie	X:146292,23 Y:458348,91			NH ₃	0,3 kg/j	
Oppervlakte	0,09 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
<= 56 KW	131 l/j	60 u/j	<u>1,0 m</u>	<u>0,3 m</u>	NO _x	2,9 kg/j
Stage-V, >= 2019 , <= 56 kW, diesel, SCR: nee	0 l/j		<u>0,006 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	0,0 kg/j
56-75kw	764 l/j	123 u/j	<u>2,5 m</u>	<u>0,4 m</u>	NO _x	5,1 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	45 l/j		<u>0,011 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	0,2 kg/j
75-560kw	506 l/j	28 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	3,0 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	30 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	0,1 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bouwverkeer PU		Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:146386,98 Y:458003,76		Type scherm	-	NO ₂	42,3 g/j
Lengte	734,01 m		Hoogte	-	NH ₃	6,1 g/j
Wegtype	Buitenweg		Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	130,0 /jaar				0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	60,0 /jaar				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bouwverkeer McDonalds		Links	Rechts	NO _x	0,6 kg/j
Locatie	X:146380,36 Y:458039,51		Type scherm	-	NO ₂	0,2 kg/j
Lengte	806,72 m		Hoogte	-	NH ₃	22,8 g/j
Wegtype	Buitenweg		Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	240,0 /jaar				0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	240,0 /jaar				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %

4 Mobiele werktuigen

Naam	Verleggen K&L				NO _x	6,4 kg/j
Locatie	X:146290,3 Y:458357,86				NH ₃	19,9 g/j
Oppervlakte	0,13 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreading/Temporele variatie	Stof	Emissie
<=56KW	219 l/j	88 u/j	<u>1,0 m</u>	<u>0,3 m</u>	NO _x	4,8 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	0 l/j		<u>0,006 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	1,6 g/j
>75-560kw	76 l/j	4 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	1,6 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	18,2 g/j

5 Mobiele werktuigen

Naam	Locatie Ericaweg - Werkzaamheden McDonalds			NO _x	97,5 kg/j	
				NH ₃	47,9 g/j	
Locatie	X:146312,23 Y:458413,26					
Oppervlakte	0,44 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreading/Temporele variatie	Stof	Emissie
75-560kw	6.384 l/j	340 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	97,5 kg/j
Stage-IIIA, 2006- 2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	0 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NH ₃	47,9 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

BIJLAGE 4

McDonald's Nederland B.V.

T.a.v. mevrouw [REDACTED]
Stadsplateau 31-32
3521AZ UTRECHT

BREDA »
Asselbergsstraat 12
4815 AA BREDA

NUENEN »
Collse Heide 48
5674 VN NUENEN

Per e-mail : [REDACTED]

Vestiging, datum : Nuenen, 24 februari 2026

Ons kenmerk : 2600056RVH-01

Uw kenmerk : -

Behandeld door : [REDACTED]

Telefoonnummer : [REDACTED]

Gecontroleerd door : [REDACTED]

Betreft : Memo actualisatie Quickscan flora en fauna voor de locatie
Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide

RIJKEVOORT »
Veldweg 11
5447 BH RIJKEVOORT

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl

Geachte mevrouw [REDACTED]

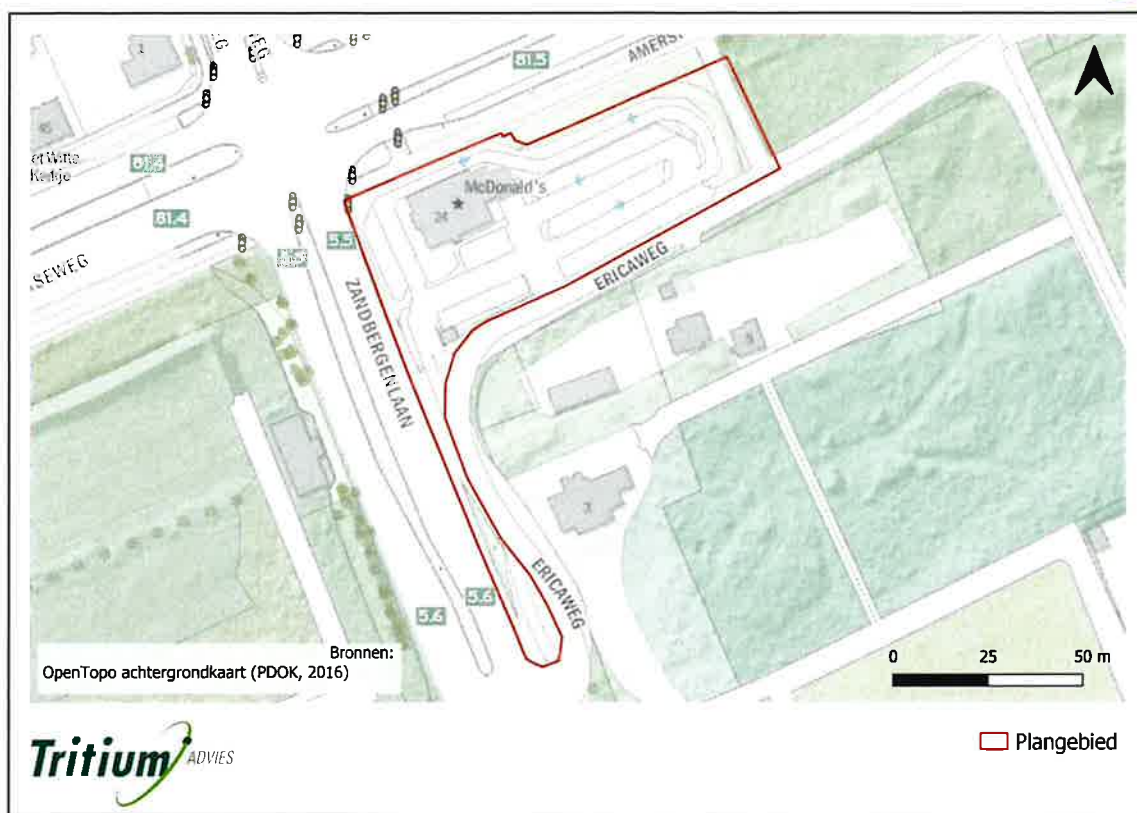
In 2019 is er door Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de planontwikkeling aan de Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide (documentkenmerk: 1908/006/AK-01, versie 4 d.d. 1 juli 2022). In formele zin is de destijds uitgevoerde quickscan daarmee verjaard. Tritium Advies heeft derhalve een nieuw c.q. aanvullend veldbezoek uitgevoerd om te inventariseren in hoeverre de bevindingen van het destijds uitgevoerde onderzoek zijn gewijzigd.

Het plangebied:

Onderstaande tabel geeft de locatiegegevens van het plangebied en verduidelijkt het planvoornemen. Figuur 1 toont de locatie van het plangebied ten opzichte van de omgeving.

Tabel 1: Kerngegevens van het plangebied en het planvoornemen

	Kerngegevens
Opdrachtgever	McDonald's Nederland B.V. Mevrouw [REDACTED]
Adres	Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide
Kadaster – perceelnummer(s)	1089, 1878, 1980, 1987, 1988, 1989 en 1991
Kadaster – sectie(s)	C
Kadaster – gemeente	Zeist



Figuur 1: Huidige situatie van het plangebied.

Het plangebied dat in 2019 is onderzocht doet dienst als wegrestaurant met parkeerplaats en 'drive-through lane'. Op 19 januari 2026 is het terrein opnieuw onderzocht op sporen en mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Hieruit is gebleken dat de inrichting en gebruik van het terrein ten opzichte van het eerder uitgevoerde onderzoek onveranderd is gebleven. Het voornemen bestaat om de ter plaatse aanwezige bebouwing uit te breiden en om de huidige terreinindeling te wijzigen door de 'drive-through lane' van het McDonald's restaurant te verleggen. Hiervoor zullen diverse bomen moeten worden gekapt.

Een impressie van het plangebied in de huidige situatie is opgenomen in de fotobijlage (bijlage I).

Quickscan flora en fauna:

Zoals gesteld is in 2019 door Tritium Advies reeds een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd. Ten opzichte van het plangebied zoals dit nu voorligt zijn er in oppervlakte geen wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste conclusie van het destijds uitgevoerde onderzoek zijn:

Beschermde gebieden

De provincie Utrecht hanteert een externe werking als het gaat om NNN, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Een strook binnen het plangebied behoort tot het NNN, derhalve is een NNN-effecten analyse noodzakelijk. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 10,4 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Veldbezoek 19 januari 2026:

Op 19 januari 2026 is het plangebied door een deskundig ecooloog van Tritium Advies bezocht voor een veldbezoek ter controle van de eerder uitgevoerde Quickscan flora en fauna (documentkenmerk: 1908/006/AK-01, versie 4 d.d. 1 juli 2022). Het plangebied en de directe omgeving werden daarbij afgezocht naar (sporen van) beschermde planten en vaste nest-, rust- en verblijfplaatsen van beschermde dieren. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen, en potentieelgeschikte verblijfplaatsen. Aangezien de kap van een aantal bomen onderdeel van het planvoornemen is, zijn deze gecontroleerd op de aanwezigheid van holtes, scheuren en nesten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van natuurgebieden door werkzaamheden in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland moet in kaart gebracht worden, met uitzondering van de verspreiding van stoffen via de lucht of het water. Om een negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland uit te sluiten is een effectenanalyse uitgevoerd om verstoring door bijvoorbeeld licht, geluid of trillingen in kaart te brengen (documentkenmerk: 2111/103/ERO-01, versie a d.d. 1 juli 2022). Deze effectenanalyse is onlangs geactualiseerd (documentkenmerk: 2600056RVH-02 d.d. 2 februari 2026).

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van, of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied (circa 10,4 km afstand). Externe effecten als gevolg van onder andere licht, trillingen en geluid door de voorgenomen werkzaamheden zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden zijn door de afstand en de aard van de geplande werkzaamheden eveneens niet te verwachten. Echter, om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen significante negatieve gevolgen kunnen plaatsvinden op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie is een stikstofberekening noodzakelijk.

Soorten

Aan de hand van literatuuronderzoek is bepaald welke soorten potentieel voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. Zo zijn waarnemingen uit de Nederlandse Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) gebruikt, alle waargenomen soorten in de afgelopen 5 jaar binnen een straal van 3 km zijn beschouwd. Van de soorten die binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied voorkomen is in combinatie met het veldbezoek bepaald of het plangebied potentieel heeft als (essentieel) leefgebied voor deze soorten en of de geplande werkzaamheden nadelige effecten kunnen hebben op deze soorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen planten, (sporen van) dieren of mogelijke verblijfplaatsen aangetroffen binnen of in de buurt van het plangebied die de conclusies of adviezen van de eerder uitgevoerde Quickscan in twijfel kunnen trekken en/of significant anders zijn dan zoals eerder beschreven. De bevindingen van dit veldbezoek sluiten aan op de conclusies beschreven in het rapport en blijven daarmee in stand.

Volledigheidshalve:

Voor alle in het wild levende plant- en diersoorten en voor hun directe leefomgeving geldt een zorgplicht (Omgevingswet – artikel 11.27, Bal). Met deze zorgplicht worden naast de nationaal en Europees aangewezen beschermde soorten en gebieden ook algemenere overige inheemse soorten beschermd. De zorgplicht houdt in dat men handelingen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten;

- achterwege laat;
- indien achterwege laten niet passend is, maatregelen neemt om nadelige gevolgen te voorkomen;
- indien die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Het is wettelijk verplicht invulling te geven aan deze zorgplicht. Bij de uitvoering van sloop- en bouwprojecten kunnen werkzaamheden veelal niet achterwege gelaten worden. Het is daarbij verplicht om maatregelen te nemen en daarmee de nadelige gevolgen op inheemse plant- en diersoorten te beperken of te voorkomen.

Nadelige gevolgen kunnen veelal voorkomen worden door te werken in de minst-kwetsbare periode, zoals buiten de winterslaap, voortplantingstijd en periode van afhankelijkheid van jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle soortgroepen gelijk. In het algemeen geldt de periode van half oktober tot eind november als 'veilige' periode voor alle diergroepen. Dit is de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn en de mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen. Bovendien zijn de jongen uit het laatste legsel van late broeders zoals de houtduif dan ook uitgevlogen (Vogelbescherming Nederland).

Daarnaast kunnen negatieve gevolgen op algemeen voorkomende soorten beperkt worden door tijdens de werkzaamheden zodanig te werken dat dieren het plangebied kunnen verlaten zodat verwonding of doding van individuen wordt voorkomen. Voorbeelden zijn: de werkzaamheden in de richting van een vluchtgebied uitvoeren, de werkzaamheden langzaam opstarten en/of langzaam werken zodat dieren de tijd hebben om het plangebied te ontvluchten, voorafgaand aan de start van werkzaamheden verstoring creëren zodat dieren uit het plangebied vluchten. Een voorbeeld om negatieve gevolgen op de aanwezige vegetatie te voorkomen is het beschermen van bomen om zo beschadiging van de stammen te voorkomen. Verder worden negatieve gevolgen op inheemse fauna beperkt door werkzaamheden zo veel mogelijk overdag uit te voeren. Bij gebruik van verlichting dient deze zo geplaatst te worden dat enkel de werkzaamheden gericht verlicht worden. Lichtverstrooiing kan vermeden worden door het gebruik van kappen.

Zorgplicht algemene broedvogels

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen het broedseizoen van algemeen voorkomende broedvogels (globaal van 15 maart tot 15 juli) dan is het noodzakelijk ervoor te zorgen dat het gebied vóór de start van het broedseizoen, en zonder de verstoring van andere soorten, ongeschikt is gemaakt als broedlocatie. Door het plangebied ongeschikt te maken kan worden voorkomen dat vogels zich binnen het plangebied vestigen. Broedgevallen die tijdens of vlak voor de werkzaamheden ontstaan in en direct grenzend aan het plangebied, zijn immers ook onderhevig aan de zorgplicht. Het ongeschikt maken van het plangebied voor algemene broedvogels dient te gebeuren door de aanwezige struiken en bomen kort te snoeien vóór aanvang van het broedseizoen en deze ook kort te houden gedurende het broedseizoen. Indien werken binnen het broedseizoen noodzakelijk is, dient men voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelcheck te laten uitvoeren door een bevoegd ecooloog. Bij aanwezigheid van broedgevallen binnen de verstoringzone van de geplande werkzaamheden

dienen aanvullende maatregelen genomen te worden of kunnen werkzaamheden geen doorgang vinden.

Conclusie

Uit het veldbezoek dat op 19 januari 2026 is uitgevoerd door Tritium Advies is gebleken dat

- de situatie ten aanzien van het voorkomen van (geschikte locaties voor) beschermde soorten geen wijzigingen hebben opgetreden ten opzichte van het eerder door Tritium Advies uitgevoerde onderzoek (documentkenmerk: 1908/006/AK-01, versie 4 d.d. 1 juli 2022) en;
- om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen significante negatieve gevolgen kunnen plaatsvinden op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie is een stikstofberekening noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,

Tritium Advies B.V.



Projectleider ecologie

Bijlage:

- I. Foto bijlage – impressie plangebied

Op dit document is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Bijlage I

Fotobijlage – impressie plangebied



Foto A



Foto B



Foto C



Foto D



Foto E



Foto F



Foto G



Foto H

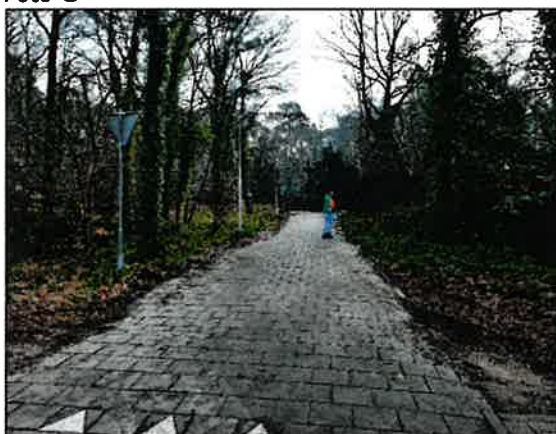


Foto I



Foto J



Foto K



Foto L

BIJLAGE 5



BOOMTOTAALZORG
Boomspecialisten



BOMEN EFFECT ANALYSE

Trovis architectuur
Update BEA rapport
220478 Mc Donalds Huis
ter Heide

BOOMVEILIGHEID

ADVIES & ONDERZOEK

TAXATIE

BEHEER

www.boomtotaalzorg.nl

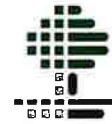
BEA

Rapportnummer: 250898
Datum: 23-02-2026



Inhoud

Colofon	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding van het onderzoek	4
1.2 Doel van het onderzoek	5
1.3 Situatie	5
2 Wijze van onderzoek	7
2.1 Richtlijnen BEA	7
2.2 Kwaliteit	8
2.3 Impact uitvoering	9
3 Voorstudie	11
3.1 Uitgangspunten project	11
3.2 Toetsing uitvraag	11
3.3 Functie of waarde boom	11
4 Veldonderzoek	12
4.1 Kwaliteit boom	12
4.2 Ruimtestudie	13
5 Analyse	14
5.1 Impact ruimtegebruik	14
5.2 Kap van bomen	15
6 Compensatieplan	16
6.1 Berekening boomwaarde	16
6.2 Nieuwe aanplant	18
6.3 Groeiplaatsinrichting	18
6.4 Kosten aanplanten van bomen	19
6.5 Conclusie compensatieplan	20
7 Conclusie en advies	21
7.1 Advies	21
7.2 Randvoorwaarden	21
Bijlage I: Boomgegevens	23
Bijlage II: Tekeningen	25
Bijlage III: Taxatiebladen	28
Bijlage IV: Foto's	30
Bijlage V: Bomenposter	31



Colofon

Onderzoeksrapport: 250898
Project: Update BEA rapport 220478 Mc Donalds Huis ter Heide

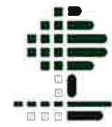
Opdrachtgever/eigenaar: McDonald's Nederland B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Stadsplateau 31-32
3521 AZ Utrecht

Contactpersoon: Trovis architectuur
t.a.v. [REDACTED]
Kubus 40
3364 DG Sliedrecht
[REDACTED]

Opdrachtnemer: Boomtotaalzorg
Lange Uitweg 27
3998 WD Schalkwijk
030-6011880
info@boomtotaalzorg.nl
www.boomtotaalzorg.nl
KvK 30098295
BTW 818691992

Auteur: [REDACTED]

Controleur: [REDACTED]



1 Inleiding

In opdracht van McDonald's Huis ter Heide heeft Boomtotaalzorg een actualisatie uitgevoerd voor de eerder uitgevoerde Bomen Effect Analyse (rapportnr. 220478). Aangezien er geen veranderingen zijn aangetroffen tijdens de actualisatie van het bomenbestand die van invloed zijn op de taxatie en het compensatieplan zijn deze beide gelijk aan het rapport uit 2022.

1.1 Aanleiding van het onderzoek

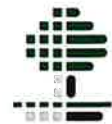
McDonald's Nederland B.V. is voornemens werkzaamheden te verrichten aan het terrein van de locatie aan de Amersfoortseweg 24 in Huis ter Heide, omdat er op en om het terrein sprake is van een verkeersonveilige situatie. Het restaurant is gelegen aan de drukke kruising van de Amersfoortseweg (N237) en de Zandbergenlaan (N238). In de bestaande situatie gaat het fietspad over in de Ericalaan dat om het restaurant heen voert. Fietzers en bromfietzers verkiezen echter in veel gevallen de optie om af te korten over het McDonald's terrein boven de optie om het fietspad over de Ericalaan te vervolgen. Dit leidt tot gevaarlijke situaties op het terrein van McDonald's, omdat daar ook het nodige autoverkeer plaatsvindt van restaurantbezoekers en bezoekers van de McDrive. Ten aanzien van de McDrive geldt daarbij ook dat er slechts sprake is van één drive lane. Dit zorgt met name op piekmomenten tot filevorming op het terrein, maar niet zelden ook tot files die op de Ericaweg tot aan de Zandbergenlaan staan. Dit zorgt daarmee ook voor onveiligheid op deze Provinciale weg.

Om beide problemen, het afsnijden van fietsers en filevorming bij McDrive, het hoofd te bieden bestaat het voornemen om de totale verkeerskundige situatie op de locatie te verbeteren. Daarbij is ook de Provincie Utrecht betrokken. Het voornemen bestaat concreet uit:

- Het realiseren van een dubbele drive lane (SBS drive) voor de McDrive;
- Het verleggen van het fietspad zodat dit parallel aan de Zandbergenlaan komt te liggen;
- Herindeling van het McDonald's terrein (parkeerplaatsen en terras)

Door de realisatie van een nieuwe SBS- drive (Side by Side drive) kunnen klanten sneller geholpen worden omdat er twee bestelpunten zijn. Daarnaast geldt dat door de dubbele banen het verkeer naast elkaar kan worden opgesteld. Deze ingreep zal daarmee tot een flinke reductie van de wachttijden en een snellere doorstroming van het verkeer leiden. In de beoogde situatie zal het fietspad worden doorgetrokken over het McDonald's terrein en parallel komen te liggen aan de Zandbergenlaan. Het fietspad wordt dubbelzijdig (tweerichtingen) uitgevoerd. Hiermee krijgen de fietsers een gescheiden baan en hoeven niet meer de Ericaweg te volgen. De ingrepen leiden tot een andere vormgeving van het terrein. In de nieuwe situatie zal het terras iets worden vergroot (40 m2) en worden de parkeerplaatsen anders ingedeeld.

Deze ontwikkeling is binnen het besluitgebied gelegen bestemmingen niet zondermeer mogelijk. Derhalve is er in 2014 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd welke op 20 mei 2016 verleend is door het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Zeist. Tegen het verlenen van deze vergunning is beroep aangetekend, hetgeen ongegrond is verklaard bij uitspraak van 7 juli 2017. In het hoger beroep dat hiertegen is aangetekend (20 juni 2018), is de beroepsgrond echter toch gegrond verklaard en het besluit tot vergunningverlening verworpen. De grond voor deze uitspraak is gelegen in het feit dat niet voldoende is onderbouwd of de parkeercapaciteit in de nieuwe situatie afdoende is om de parkeervraag op te vangen.



Om tot realisatie van het planvoornemen te komen is er een nieuw besluit tot vergunningverlening nodig. Derhalve is er een nieuwe omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze nieuwe omgevingsvergunning heeft betrekking op het realiseren van de SBS- drive en het verleggen van het bestaand fietspad (afwijkingen van het bestemmingsplan).

Deze Bomen Effect Analyse (BEA) moet uitwijzen wat de mogelijke nadelige effecten zijn op het duurzaam behoud van de bomen. Daarnaast maakt de BEA duidelijk, of er maatregelen te treffen zijn of dat er alternatieven voor handen zijn om de negatieve effecten tot een minimum te beperken.

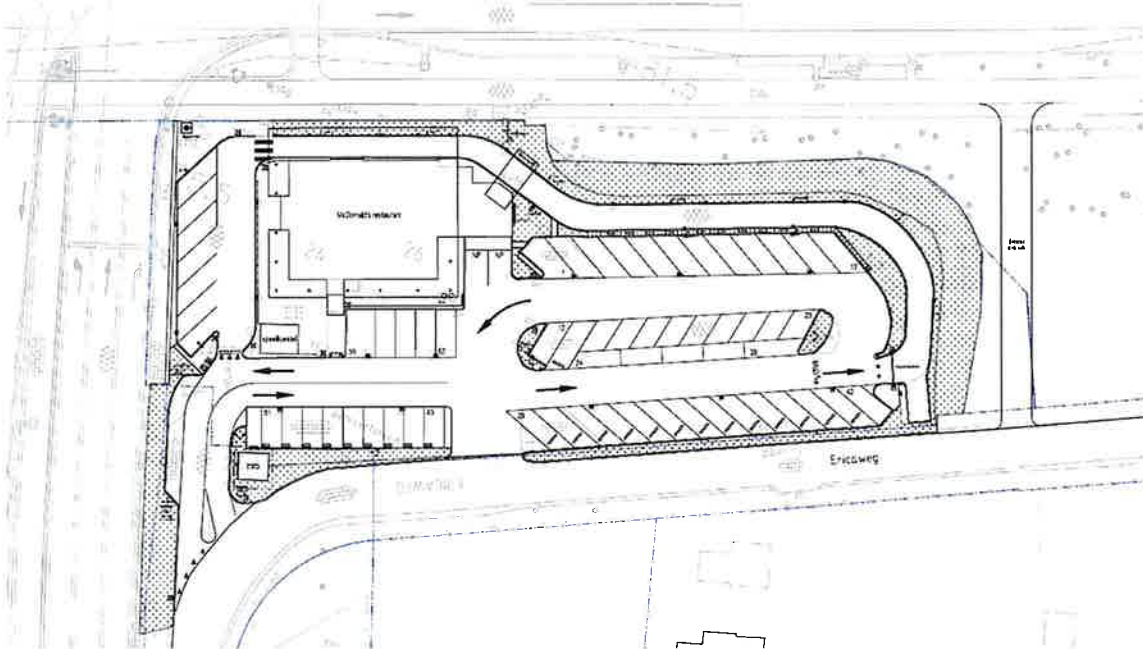
Alternatieve mogelijkheden voor zowel de aanleg als de uitvoering worden getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid. Op basis van alle bevindingen, beoordelingen en gevolgtrekkingen volgt een advies over de opties die (kunnen) leiden tot het meest optimale eindresultaat, vanuit boomperspectief gezien.

Verder zal een compensatieplan worden opgesteld, waarbij het doel is om alle te kappen bomen kwantitatief te compenseren (1 op 1).

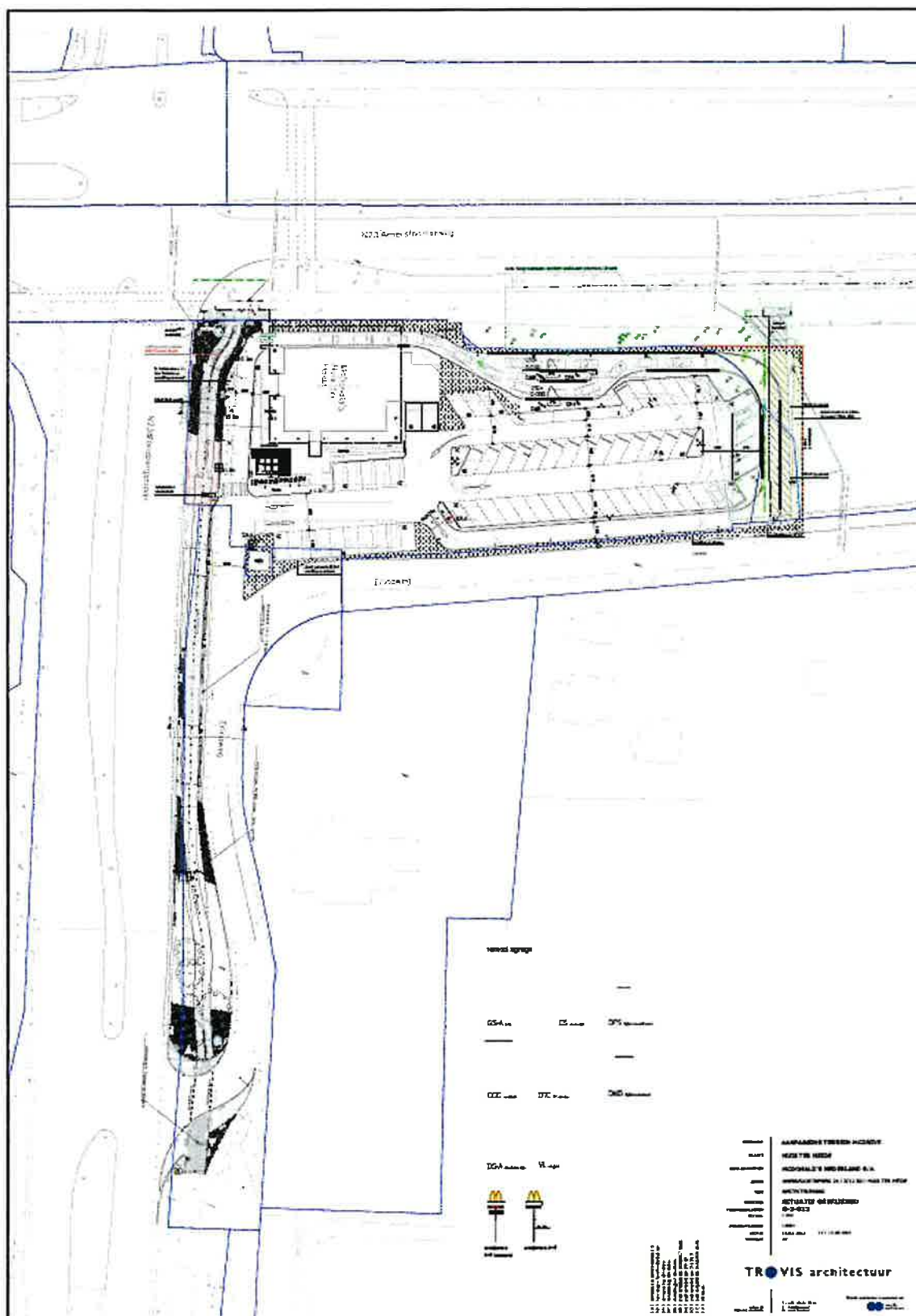
1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van een BEA is om de boom, met de waarde en de functie die hij vertegenwoordigt, een evenwichtige plek te geven in de planvoorbereiding en besluitvorming bij activiteiten in de buitenruimte. In een BEA staan de verwachte effecten van de activiteiten op de boom objectief en onderbouwd beschreven.

1.3 Situatie



Afbeelding 1. Huidige situatie



Afbeelding 2. Nieuwe situatie

2 Wijze van onderzoek

De BEA bestaat uit verschillende onderdelen: bureauonderzoek, veldwerk, analyseren van de veldgegevens en vervolgens een advies voor het duurzaam behoud van de bomen.

Per fase in het project, per ingreep en per handeling zijn de mogelijke effecten in beeld gebracht. Dat wil zeggen de effecten die een positieve dan wel een negatieve invloed kunnen hebben op het voortbestaan van de bomen in het gebied. Op basis van deze analyse is gemotiveerd wat nodig is voor een blijvend behoud van de bomen. Als uit de analyse is gebleken dat een boom onder de gegeven omstandigheden niet te handhaven is, is het behoudsadvies negatief.

Dit BEA advies levert een bijdrage aan de besluitvorming rond de aanleg en/of de wijze van uitvoering van het project. Daarbij zijn heldere randvoorwaarden omschreven waaraan voldaan moet worden voor blijvend behoud van de bomen, mits dit mogelijk is.

2.1 Richtlijnen BEA

De beoordeling en analyse van onderliggende BEA is tot stand gekomen door gebruik te maken van de Richtlijn BEA van de Bomenstichting/CROW. De richtlijn kent een vast stramien en bestaat uit 12 bouwstenen, verdeeld over 4 onderdelen:

1 Voorstudie

Bouwsteen 1: Uitgangspunten project

Bouwsteen 2: Toetsing uitvraag

Bouwsteen 3: Functie of waarde van de boom

2 Veldwerk

Bouwsteen 4: Kwaliteit boom

Bouwsteen 5: Ruimtestudie

Bouwsteen 6: Kansen en knelpunten

3 Analyse

Bouwsteen 7: Impact bovengronds ruimtegebruik

Bouwsteen 8: Impact ondergronds ruimtegebruik

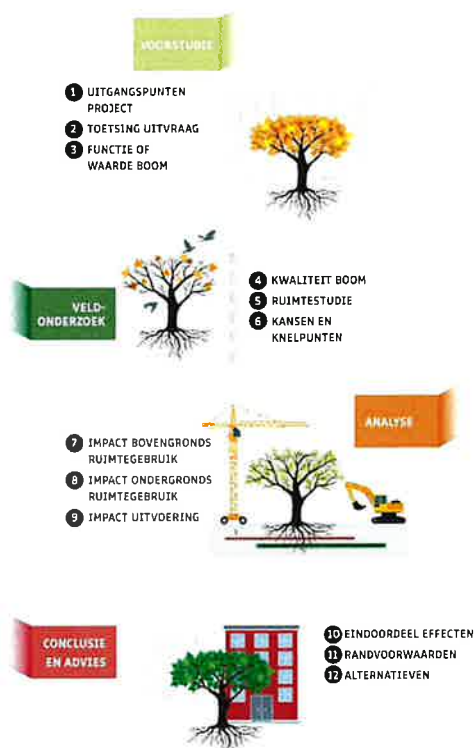
Bouwsteen 9: Impact uitvoering

4 Conclusie en advies

Bouwsteen 10: Eindoordeel effecten

Bouwsteen 11: Randvoorwaarden

Bouwsteen 12: Alternatieven



Aan de hand van dit stramien worden de volgende zaken bepaald:

- Beoordeling beleidsstatus en intrinsieke waarden boom.
- Beoordeling conditie, kwaliteit en toekomstverwachting.
- Beoordeling groeiplaats, bodem en bewortelingspatroon.
- Analyse van mogelijke negatieve effecten van het voorgenomen bouwplan op de duurzame instandhouding van de boom.
- Gevolgtrekking of de boom duurzaam te behouden is en onder welke randvoorwaarden.
- Advies over boombeschermingsmaatregelen en boomvriendelijke (bouw) alternatieven.

Het veldwerk bestaat uit een visuele nulmeting van alle bomen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden en uit een bodem- en bewortelingsonderzoek. Iedere boom krijgt een uniek boomnummer. Per boom zijn de volgende boomgegevens geïnventariseerd.

- Boomsoort (Nederlandse en wetenschappelijke benaming).
- Stamdiameter (in cm, op 1,30 m boven maaiveld).
- Kroondiameter (in m).
- Boomhoogte (in klassen).
- Conditie (conform conditiebepaling van Dr. Roloff).
- Kwaliteit (o.b.v. conditie, ziektes, aantastingen en gebreken).
- Toekomstverwachting (o.b.v. boomsoort, leeftijd, omgevingsfactorenaantastingen/verzwakkingen).
- Eventuele ziektes en/of aantastingen.
- Eventuele boomgebreken (VTA kenmerken).
- Verplantbaarheid/mate van opdruk/leeftijdscategorie.

2.2 Kwaliteit

Conditie

De conditie is de huidige gezondheid van een boom. Deze is bepaald volgens de methode van beoordeling van de kroonstructuur van Dr. A. Roloff. Hierbij is gelet op het vertakkingspatroon, de ontwikkeling van de scheutlengtes en vorming van dood hout. De conditie kent de volgende klassen:



Goed

De conditie is goed. Het vertakkingspatroon is normaal voor deze soort, gezien de leeftijd van de boom.



Redelijk

De conditie is verminderd, maar nog wel voldoende. Het vertakkingspatroon aan de rand van de kroon is dunner.



Matig

De conditie is duidelijk verminderd. De eindscheuten zijn korter dan normaal. Herstel van de boom is eventueel mogelijk.



Slecht

De conditie van de boom is minimaal. Kroondelen sterven af. De toestand van de boom is dusdanig slecht dat herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk is.

Kwaliteit

De kwaliteit is gebaseerd op de huidige conditie, mechanische opbouw en stabiliteit van een boom. Ook de functie vervulling van de boom speelt hierbij een rol. Aan een bosboom worden namelijk andere kwaliteitseisen gesteld dan aan een laanboom. De bomen zijn rondom en in zijn geheel bekeken. Hierbij is gelet op mogelijke afwijkingen, aantastingen, verzwakkingen en andere eventuele problemen in opbouw van stam en de structuur van de kroon. De kwaliteit is ingedeeld in:

Goed De boom vertoont het beeld dat van de soort verwacht mag worden, gezien de leeftijd van de boom en de groeiplaatsomstandigheden.

Redelijk De boom vertoont een verminderd beeld, gelet op de leeftijd en de omstandigheden. De aangetroffen afwijking hoeft geen negatieve gevolgen te hebben voor de verdere ontwikkeling van de boom.

Matig De boom vertoont een sterk verminderd beeld. Negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom zijn niet uit te sluiten. Indien mogelijk, zijn doeltreffende maatregelen voor herstel van de kwaliteit gewenst.

Slecht De boom vertoont een beeld van aftakeling. Herstel van kwaliteit is niet (meer) mogelijk.

Toekomstverwachting

De toekomstverwachting geeft aan binnen welke periode geen grote veiligheidsrisico's te verwachten zijn, rekening houdend met de boomsoort, leeftijd, omgevingsfactoren en mogelijke afwijkingen, aantastingen en/of verzwakkingen van de boom. De indeling in klassen is als volgt:

Goed De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is zodanig dat binnen een termijn van 15 jaar of meer geen problemen te verwachten zijn.

Redelijk De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom zijn enigszins verminderd. Binnen een termijn van 10-15 jaar zijn echter geen problemen te verwachten.

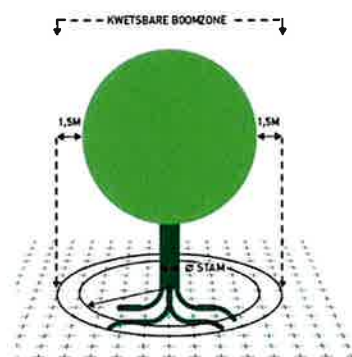
Matig De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is duidelijk verminderd. Herstel is eventueel mogelijk door het treffen van adequate maatregelen.

Slecht De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is minimaal of nihil. Herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk.

2.3 Impact uitvoering

In veel gevallen vindt een deel van de activiteiten binnen de zogeheten kwetsbare boomzone (kroonprojectie plus 1,5 m) plaats. Dit is de zone waar de bomen in beginsel hun kroon en wortelgestel hebben gevormd. Bomen hebben een zogenaamde minimale graafafstand die bij werkzaamheden in acht moet worden genomen. De afstand is de theoretische zone waarin zich essentiële stabiliteitswortels bevinden. De minimale graafafstand is afhankelijk van de stamdiameter van de boom: hoe groter de stamdiameter, hoe groter der afstand die moet worden aangehouden om schade aan de wortels te voorkomen.

Bij deze herinrichting is kans op schade aan boven- en ondergrondse boomdelen. Negatieve effecten kunnen worden veroorzaakt als gevolg van directe en/of indirecte schade.



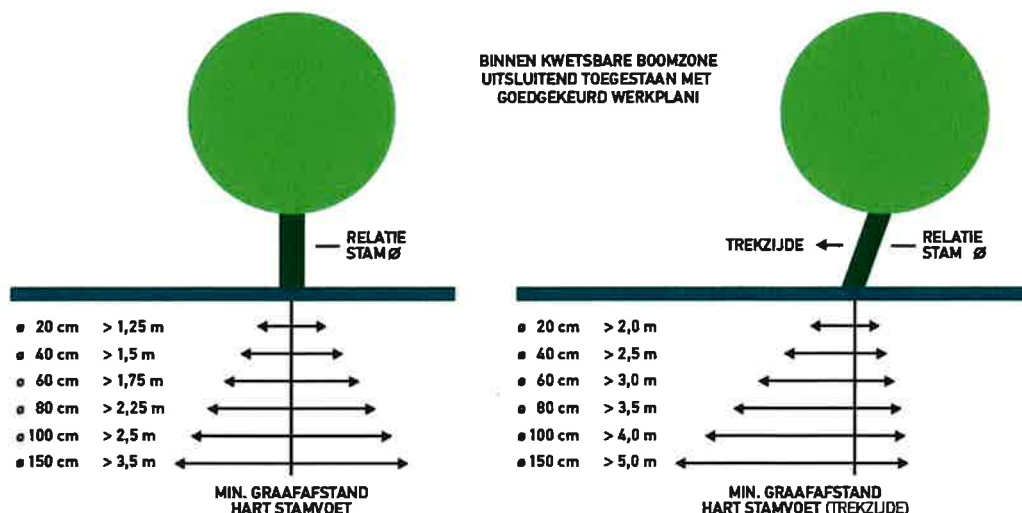
Afbeelding 3. Schematische weergave van de kwetsbare zone

Directe schade

Directe schade kan ontstaan als direct gevolg van aanstoten van bovengrondse boomdelen of wanneer materieel en materiaal binnen de kwetsbare zone wordt gestald, waardoor schade aan de stam of boomkroon ontstaat. Bij graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare zone, is ondergronds ernstige wortelschade te verwachten, wat afhankelijk van de omvang van de wortelschade zal leiden tot (tijdelijke) conditie afname of zelfs het vervroegd afsterven van de boom. Naarmate dicht op de stamvoet van de boom wordt gegraven wordt de kans groter dat grove wortelschade ontstaat met als gevolg een verhoogd risico op instabiliteit van de boom. Voor graafwerkzaamheden is de impact globaal beoordeeld zoals in tabel 1. is beschreven. Voor andere werkzaamheden wordt een specifieke beoordeling en inschatting gemaakt. Om te voorkomen dat bomen instabiel worden zal de leidraad minimale graafafstanden (afbeelding 3) moeten worden aangehouden. De minimale graafafstand (kritische wortelzone) is de theoretische zone waarbinnen cruciale stabiliteitswortels zijn ontwikkeld. Deze afstand is afhankelijk van de stamdiameter.

Schade kan worden beperkt door het nemen van adequate boom beschermende maatregelen (zie hoofdstuk 6) en de in te zetten machines en werkmethode af te stemmen op de beschikbare doorrijhoogte van de te behouden bomen.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN IN RELATIE TOT STAMDIAETER



Afbeelding 4. Schematische weergave voor de minimale graafafstand

Indirecte schade

Indirect kan schade ondergronds ontstaan als gevolg van bodemverdichting door opslag van machines en materieel binnen de kwetsbare zone. In het geval van bodemverdichting neemt het porie volume van de bodem af. Hierdoor verandert de bodemzuurstofhuishouding, en wordt de indringingsweerstand verhoogd. Door gebrek aan zuurstof zullen wortels afsterven, met conditie afname tot gevolg.

Indirecte schade ondergronds kan ook ontstaan door hydrologische gebiedsverandering. Door het slopen van bestaande bebouwing en het aanbrengen van nieuwe verharding en bebouwing in het plangebied is een verandering te verwachten met betrekking tot de waterhuishouding van het gebied. Daar waar hemelwater nu binnen het gehele gebied in de bodem kan infiltreren zal dit na de uitvoering van plannen misschien afgevoerd worden door een hemelwater afvoersysteem. Mogelijk dat hierdoor veranderingen ontstaan in het grondwater niveau, of dat meer schommelingen ontstaan met als gevolg tijdelijke of langdurige vernatting of verdroging.

Op basis van de kwetsbare boomzone en de minimale graafafstand wordt de impact van graafwerkzaamheden op bomen beoordeeld zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Tabel 1. Impact graafwerkzaamheden

Activiteit (graven)	Impact	Effect op duurzame handhaving van de boom
Buiten kwetsbare zone	Geen	De maatregel zal niet of nauwelijks gevolgen hebben voor de kwaliteit en toekomstverwachting van de boom.
Binnen kwetsbare zone (<1/3e wordt aangetast)	Beperkt	De maatregel heeft negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. Conditie afname wordt de eerste jaren verwacht. Voor de toekomstverwachting van de boom zal de ingreep geen tot mogelijk geringe gevolgen hebben.
Binnen kwetsbare zone (>1/3e wordt aangetast)	Aanzienlijk	De maatregel heeft negatieve tot ernstige negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De conditie en hiermee ook de toekomstverwachting van de boom zal (sterk) verminderen. Er is een reëel risico dat de boom vervroegd zal afsterven.
Binnen minimale graafafstand	Onhoudbaar	De maatregel heeft zeer negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De verwachting is dat de boom vervroegd (op korte termijn) zal afsterven.

3 Voorstudie

3.1 Uitgangspunten project

Voor dit onderzoek zijn de rapportage uit 2022 (rapportnr: 220478) als uitgangspunt genomen. Het ontwerp is in de afgelopen 3 jaar niet veranderd of aangepast. .



Voor onderliggende BEA is gebruikt gemaakt van de volgende tekeningen en documenten die zijn ontvangen van de opdrachtgever:

- 14M03b-2-912_2025_06_13
- Rapportage 220478
- Email NNN McDonlad's, Pouderoyentonnaer

Deze BEA richt zich uitsluitend op de bomen die binnen de invloedssfeer staan van de contouren van de nieuwbouw. In de plannen zoals deze nu bekend zijn zullen de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- Het realiseren van een dubbele drive lane (SBS drive) voor de McDrive;
- Het verleggen van het fietspad zodat dit parallel aan de Zandbergenlaan komt te liggen;
- Herindeling van het McDonald's terrein (parkeerplaatsen en terras)

3.2 Toetsing uitvraag

Dit onafhankelijk boomonderzoek is bedoeld om te beoordelen of de bomen toekomstbestendig te behouden zijn met het oog op de voorgenomen realisatie van het McDonald's terrein. Deze BEA is vooral bedoeld om randvoorwaarden in beeld te brengen voor de mogelijke inpassing, van de bomen binnen het voorgestelde ontwerp. Wanneer blijkt dat bomen niet in te passen zijn zal beoordeelt moeten worden hoe de te kappen bomen gecompenseerd moeten worden.

3.3 Functie of waarde boom

Conform de Bomenverordening Gemeente Zeist (01-01-2024 t/m heden) staan de bomen niet meer op de 'Groene Kaart' van gemeente Zeist in tegenstelling tot 2022, waarin de bomen nog wel op de Groene kaartstaan. De bomen zijn echter wel allemaal meldingsplichtig conform de Omgevingswet bij de provincie Utrecht.

"Groen vlak: hier geldt de Bomenverordening en heeft u een kapvergunning nodig

Blauw vlak: hier geldt de Wet Natuurbescherming, kijk op de website van de Provincie Utrecht(Verwijst naar een externe website) of u een kapmelding moet doen." - (Bron: <https://www.zeist.nl/afval-groen-en-water/bomen-en-beplanting/groene-kaart>)



Afbeelding 5. Groene en Blauwe Kaart-gebied

4 Veldonderzoek

4.1 Kwaliteit boom

Binnen het plangebied zijn 50 bomen geïnventariseerd, waarvan zomereik (*Quercus robur*) de meest voorkomende soort is. Het overgrote deel van de bomen staat in de groenstrook rondom het Mc Donald's terrein. Enkel boom 18 en 56 staan op het parkeerterrein.

Er zijn twee dode bomen. Deze vormen geen risico voor de omgeving en kunnen van grote meerwaarde zijn voor de biodiversiteit. T.o.v. 2022 zijn er geen bomen bijgekomen, wel zijn boom nr. 25 (niet aanwezig), boom nr. 52 (niet aanwezig) en boom nr. 63 (niet aanwezig) verwijderd uit de inventarisatie.



In bijlage I zijn alle specifieke gegevens van de bomen weergegeven. De bomen hebben over het algemeen een redelijke conditie, kwaliteit en toekomstverwachting. In tabel 1 en 2 zijn respectievelijk de kwaliteit en de voorkomende boomsoorten weergegeven.

Tabel 2. Conditie, Kwaliteit en toekomstverwachting bomen

	Conditie		Kwaliteit		Toekomstverwachting	
		%		%		%
Goed	-	-	-	-	-	-
Redelijk	28	56,0%	35	70,0%	42	84,0%
Matig	19	38,0%	12	24,0%	4	8,0%
Slecht	1	2,0%	1	2,0%	1	2,0%
Dood	2	4,0%	2	4,0%	2	4,0%
Eindtotaal	50	100%	50	100%	50	100%

Tabel 3. Voorkomende boomsoorten

Boomsoort	Aantal	
Zomereik	33	66,0%
Gewone taxus	7	14,0%
Gele kornoelje	4	8,0%
Gewone esdoorn	2	4,0%
Gewone beuk	1	2,0%
Amberboom	1	2,0%
Gewone douglas	1	2,0%
Amerikaanse vogelkers	1	2,0%
Totaal	50	100%



Afbeelding 6. Aangezicht bosschage vanaf zuidoostelijke zijde.

4.2 Ruimtestudie

Tijdens het bewortelingsonderzoek in 2019 is op drie locaties bodemonderzoek verricht door het graven van profielkuilen. Dit is niet herhaald aangezien de mate van dikkere beworteling niet impactvol kan toenemen binnen drie jaar.

Rondom de parkeerplaats ligt een grondwal of dijkje waarvan het maaiveld aan de bovenzijde van de wal ca 80cm hoger ligt dan het maaiveld van het parkeerterrein. Het merendeel van de geïnventariseerde bomen staat op of achter de grondwal.

De bodem in het bosschage bestaat in uit humeus fijn zand. Doordat de bovenste laag uit een strooisel laag bestaat, neemt het humus gehalte in lager gelegen bodem delen af.

Het bewortelingsprofiel beeld is in alle drie de profielkuilen vrijwel gelijk: het gehele profiel is intensief fijn beworteld, waarbij grovere beworteling vanaf 20cm diepte te vinden is. Doordat het grondwater vrij diep ligt, bestaat de bodem uit een hangwaterprofiel. Dit betekent dat de beworteling niet tot aan het grondwater zal zijn ontwikkeld.



Afbeelding 7. Profielkuil 1



Afbeelding 8. Profielkuil 2



Afbeelding 9. Profielkuil 3



5 Analyse

De projectinvloed is een beoordeling van de verwachte invloed op de duurzame handhaving van de bomen. De bomen binnen de invloedssfeer van de herinrichting zijn beoordeeld op de mate waarop het project de bomen

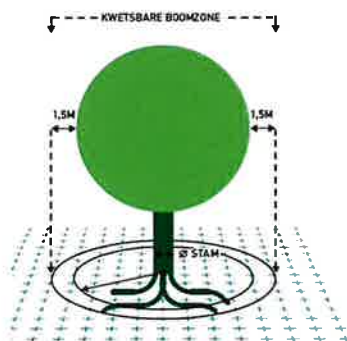
mogelijk negatief beïnvloed. Bij een negatieve invloed zullen de werkzaamheden een belemmering geven aan de duurzaamheid van de boom. Te verwachten hierbij is, dat de bomen in conditie, kwaliteit en toekomstverwachting achteruit zullen gaan.

5.1 Impact ruimtegebruik

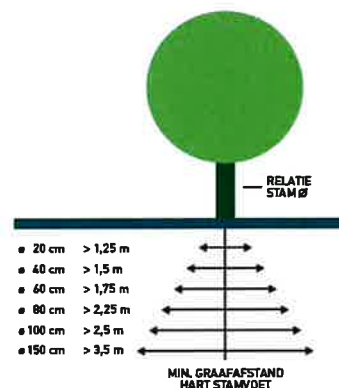
De indeling van de buitenruimte wordt ten opzichte van de huidige situatie gewijzigd. Elke wijziging in de buitenruimte kan een negatieve impact hebben op de bestaande bomen.

- Het realiseren van een dubbele drive lane (SBS drive) voor de McDrive;
- Het verleggen van het fietspad zodat dit parallel aan de Zandbergenlaan komt te liggen;
- Herindeling van het McDonald's terrein (parkeerplaatsen en terras)

Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden binnen de kwetsbare zone is een negatief effect te verwachten. Naarmate dichterbij de stammen van de bomen gewerkt wordt, neemt de negatieve impact op de bomen toe. Op het moment dat binnen de minimale graafafstand graafwerkzaamheden plaatsvinden zal ernstige schade aan stabiliteitswortels ontstaan. Hierdoor kan een veiligheidsrisico ontstaan, of is er een grote kans dat binnen enkele jaren het wortelgestel wordt aangetast door een houtrot veroorzakende schimmel waardoor alsnog een veiligheidsrisico ontstaat.



Afbeelding 10. Kwetsbare zone



Afbeelding 11. Minimale graafafstand

Aanleg dubbele drive lane en herindeling parkeerterrein

De nieuwe dubbele drive lane zal verder naar het noordoosten en het noorden worden aangelegd. De mate van de projectinvloed hangt mede af van de gekozen werkwijze. Bij deze inschatting zijn we ervan uit gegaan dat de parkeerplaats en de nieuwe drive lane machinaal worden aangelegd. Bij de aanleg van de nieuwe verhardingen zal een cunet worden gegraven tot een diepte van ca. 40cm beneden het huidige maaiveld. Het cunet zal bestaan uit een puinlaag, daarboven zal een klinker of asfalt verharding worden aangebracht.

Veel bomen zijn niet te behouden doordat de bomen op de locatie staan van de voorgestelde drive lane, of er zullen werkzaamheden worden verricht binnen de minimale graafafstand van bomen. Hierdoor zijn ook enkele bomen net buiten de het nieuw profiel van de parkeerplaatsen en drive lane niet te behouden.



Dit betekent dat veel vrijwel alle bomen tussen het Mc Donald's terrein en het fietspad niet te behouden zijn. Ook zullen de bomen 18 en 56 niet te behouden zijn door de herindeling van de het parkeerterrein.

Bomen 10, 19, 50, 54 en 69 zijn in principe te handhaven doordat de voorgenomen werkzaamheden buiten de minimale graafafstand zullen plaatsvinden. Wel zullen de werkzaamheden binnen de kwetsbare zone plaatsvinden, waardoor er een aanzienlijke negatieve impact van de werkzaamheden wordt verwacht. Indien het doel is om deze bomen te handhaven, zal moeten worden voorkomen dat het maaiveld rond de bomen niet wordt afgegraven of zal worden opgehoogd.

De bomen aan de noordzijde van de grondwal zullen geen tot een beperkte negatieve impact ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

Aanleg fietspad aan de westzijde

Langs het profiel van het aan te leggen fietspad staan geen bomen. Hierdoor zullen deze werkzaamheden geen impact hebben op de bomen.

Tabel 4. Impact werkzaamheden

Impact werkzaamheden	Aantal	Boomnr.
Beperkt	14	20, 21, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 61, 62, 66, 67
Aanzienlijk	5	10, 19, 50, 54, 69
Onhoudbaar	28	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 18, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 51, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65, 68
Slechte conditie/dood	3	22, 23, 55

5.2 Kap van bomen

Zoals te zien in tabel 2 adviseren wij om 31 bomen te kappen. Deze bomen zijn dan wel door de voorgenomen werkzaamheden niet te behouden, dan wel door een slechte conditie niet te behouden of ze zijn dood (bomen 22, 23 en 55).

Bomen 22 en 23 zijn in eigendom van de provincie. Deze bomen vallen hierdoor buiten de scope van het project. De bomen zijn door hun slechte conditie of doordat ze dood zijn, meegenomen in deze BEA. Of de bomen gekapt worden is aan de provincie. Hierdoor is boom 22 dan ook niet meegenomen in het compensatieplan.



6 Compensatieplan

De veertien te kappen bomen zijn 13 zomereiken die nu in een bosplantsoen staan en een esdoorn dat op het parkeerterrein staat. De leeftijd van deze bomen is geschat op tussen 30-60 jaar. De taxatie is de bij deze update niet opnieuw uitgevoerd, gelet de bomen niet meer vergoingsplichtig zijn volgens Bomenverordening 2024 van de gemeente Zeist. Voor het indienen van een melding bij de Provincie Utrecht, is het taxeren van de te kappen van de bomen geen vereiste.

6.1 Berekening boomwaarde

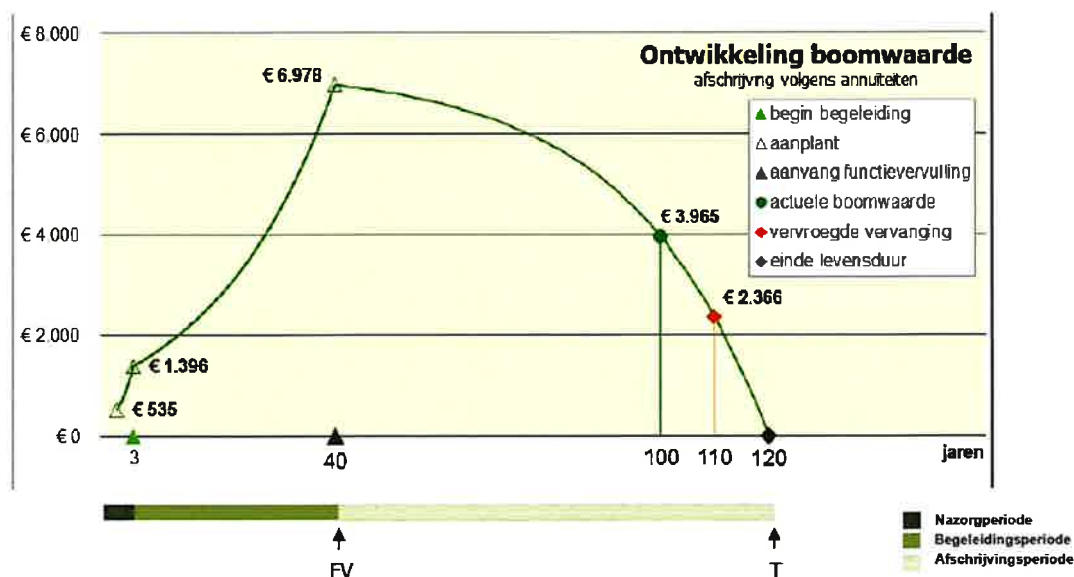
Voor het bepalen van de monetaire waarde van bomen bestaan in beginsel drie taxatiemethoden, te weten:

- De marktwaarde of de handelswaarde;
- De vervangingswaarde;
- De rekenmethode volgens "Rekenmethode NVTB".

Bij de bomen in kwestie is geen sprake van een primair economische gebruiksfunctie. Daarmee is vaststelling van de marktwaarde hier dus niet van toepassing. Gezien de grootte van de boom is het vervangen door een herplantboom van gelijke omvang geen reële optie. Om deze reden is berekening van de vervangingswaarde ook niet aan de orde. Dit betekent dat toepassing van "rekenmethode NVTB" gerechtvaardigd is.

De berekening volgens het rekenmethode NVTB is gebaseerd op de theoretische kosten die gepaard gaan met de investering om op dezelfde locatie vergelijkbare bomen te krijgen van voor de beschadiging. Waarbij ook rekening gehouden is met de eventueel verhoogde beheerkosten.

De investering bestaat uit de kosten van het (her)planten van één boom, plus de kosten van beheer en onderhoud om op deze locatie een boom te krijgen die in vergelijkbare mate de functie vervult van de huidige schadeboom. Vervolgens wordt de boomwaarde, vanaf het moment van functievervulling, op annuïteiten basis afgeschreven.



Afbeelding 12. Voorbeeld investerings- en afschrijvingscurve gebaseerd op een voorbeeldberekening



De richtlijn van de NVTB is bedoeld voor het taxeren van individuele straat en laanbomen. De te kappen bomen zijn oorspronkelijk aangeplant als bosplantsoen, en niet als solitaire straat en of laanboom.

Om die reden is bij het berekenen van de boomwaarde afgeweken van de Richtlijn NVTB en zijn afwijkende norm bedragen gehanteerd voor de kosten die gemoeid zijn met aanplant en beheerd.

Bomen in bosplantsoen worden veelal in een kleinere maat aangeplant en ten opzichte van straat en laanbomen zeer extensief beheerd.

De gehanteerde normbedragen zijn op basis van marktconforme tarieven bepaald.

Uitgangspunten taxatie

Aanplantmaat :	14/16
aanschaffkosten :	€ 80,00
Plantkosten :	€ 35,00
Nazorg :	€ 70,00
Beheerkosten :	€ 7,00
Actuele leeftijd :	ca. 35 jaar.
Functie vervulmoment :	leeftijd 30 jaar
Eindleeftijd	100 jaar

De esdoorn staat op het parkeerterrein, waardoor hier wel de normbedragen van de NVTB zijn gebruikt. Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De boom heeft een leeftijd van ca. 35 jaar
- De beheerkosten en de aanplantkosten zijn regulier
- Gelet de locatie van de boom is de boom ingedeeld in functiecategorie 4 met functievervulmoment bij 30 jaar.

Onderstaan is de berekening weergegeven voor de actuele boomwaarde. Doordat de bomen met meer dan 10 bomen tegelijk zijn aangeplant is een schaalvoordeel van 35% berekend.

Tabel 5. Taxatie

BOOMID	Boomsoort	Boomsoort (Nederlands)	Leeftijd	Functie vervulmoment	Functie categorie	Actuele boomwaarde (100%)	Staffelkorting (35%)
1	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
2	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
5	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
6	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
7	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
8	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
9	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
12	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
29	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
34	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
35	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
39	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
51	Quercus robur	Zomereik	35	30	4	€ 1.349,66	€ 877,28
56	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	35	30	4	€ 5.175,80	€ 3.364,27
Totaal						€ 22.721,38	€ 14.768,91

De boomwaarde van de bomen die met een kapvergunning moeten worden gekapt is met schaalvoordeel:

€ 14.768,91

Bij de kap van de bomen is dus een kapitaalverlies van € 14.768,91. Bij het herplanten zal hierdoor voor dit bedrag moeten worden aangeplant.

6.2 Nieuwe aanplant

Voor het herplant van bomen is het een voor de hand liggende keus om opnieuw eiken aan te planten.

Voor de diversiteit op het parkeerterrein en de biodiversiteit in het gebied, kan echter ook gekozen worden voor verschillende soorten bomen, waarbij wel gelet wordt welke soorten in het gebied passen. Als gekeken wordt naar de omgeving zijn een aantal soorten goed toepasbaar zoals o.a.; eiken (*Quercus robur*), acacia's (*Robinia pseudoacacia*), esdoorn (*Acer pseudoplatanus*) of lindes (*Tilia europaea*).

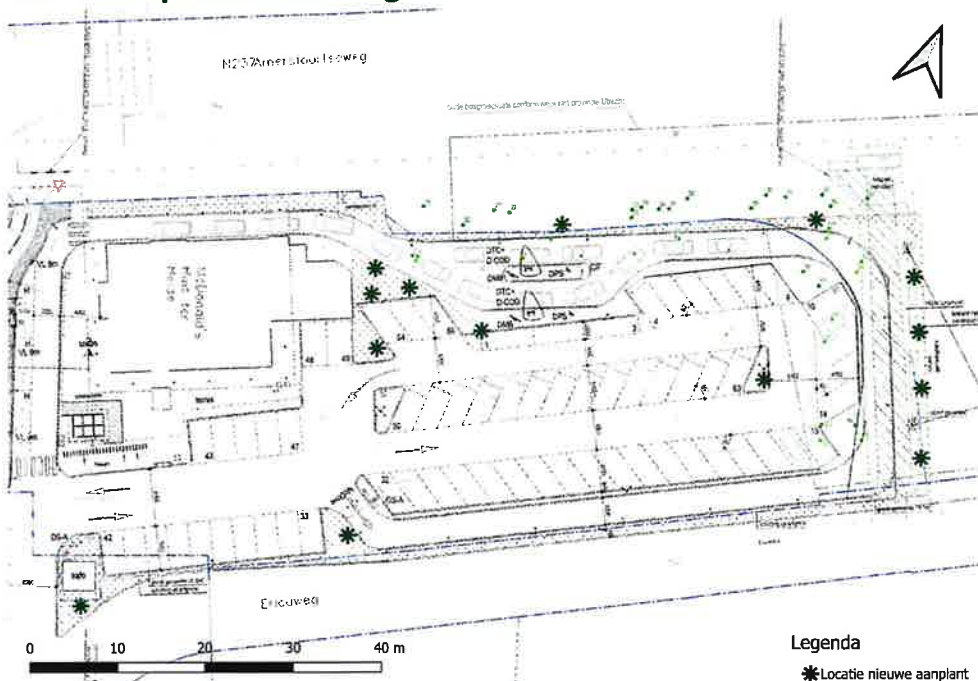
De kosten voor nieuwe bomen hangen af van de boomsoort en grootte van de plantmaat. Bij een plantmaat 18-20 of 20-25 zullen de kosten €175,00-225,00 bedragen (prijsindicatie boomkwekerij Udenhout). Deze kosten zijn exclusief vervoerskosten, aanplantkosten, groeiplaatsinrichting en nazorg. De plantmaat is de omtrek gemeten op 100cm boven maaiveld.

Nazorg

Naast het aanplanten van de bomen, adviseren wij om de bomen gedurende drie jaar van nazorg te voorzien. Deze nazorg bestaat jaarlijks uit het ca. 10 – 15 keer geven van water en het monitoren van het bodemvocht en bodemzuurstof en conditie van de boom.

De conditie en bepaling van bodemzuurstof wordt 2 maal per jaar uitgevoerd, één maal voorafgaand aan het groeiseizoen en één maal tijdens het groeiseizoen. Het bodemvocht wordt gemonitord met bodemvochtsensoren die op afstand zijn uit te lezen.

6.3 Groeiplaatsinrichting



Afbeelding 13. Mogelijke locaties nieuwe aanplant



In de nieuwe plannen zijn een aantal mogelijke locaties aangewezen voor herplant van nieuwe bomen (afbeelding 12). Uitgaande van deze schets zijn worden de plantvakken voor bomen van de 1^{ste} (>15m) grootte relatief klein. Indien de wens is om alle bomen 1 op 1 te herplanten zullen bomen van de 3^e grootte beter geschikt zijn. Er is binnen het plangebied onvoldoende ruimte om 15 bomen van 1^{ste} grootte aan te planten.

De nieuwe platvakken worden gerealiseerd in of nabij de verharding. Bij bomen die in verharding komen te staan is een goede inrichting van de groeiplaats noodzakelijk. Bomen hebben over het algemeen bij een hangwaterprofiel een doorwortelbaar volume nodig van minstens een 0,75 kuub per vierkante meter kroonoppervlakte. Eiken, acacia's, linden en esdoorn zijn bomen van de eerste grootte (uiteindelijke boomhoogte >15m). Met een boomkroon tussen de 16-20m in diameter zou dit betekenen dat elke boom minstens 151m³ aan doorwortelbaar volume nodig hebben. Dit betekent dat onder de verharding van de parkeerplaatsen ook ruimte gemaakt moet worden voor wortelgroei.

Bomen van de 3^e grootte hebben een minder grote groeiplaats nodig. De uiteindelijke boomkroon wordt ca. 6-10 m. Dit betekent dat deze bomen een doorwortelbaar volume nodig hebben van ca. 21m³. Wij adviseren om per groeiplaats tenminste 10m³ bomenzand toe te voegen ongeacht voor welke boomgrootte uiteindelijk wordt gekozen.

Onder de verharding is de kans op bodemverdichting erg groot. Bij een te verdichte bodem is gasuitwisseling in de bodem en wortelgroei niet meer mogelijk. Voor wortelgroei mag de bodem niet verder verdichtend dan 3MPa. Door te werken met specifiek granulaat of bomenzand (fijn granulaat doorgemengd met bomenzand) kan bodemverdichting onder de verharding voorkomen worden. De ruimtes tussen het granulaat zorgen ervoor dat bodem minder verdicht.

Door in de plantvakken naast bomen eveneens heesterbeplanting aan te planten wordt voorkomen dat de plantvakken belopen worden, waardoor verdichting direct rond de stamvoet voorkomen kan worden.

Bij de aanleg van verhardingen in de nabijheid van bomen is het van belang dat voor het cunet onder de verhardingen gebruik gemaakt wordt van zoet rivierzand of gebiedseigen zand en geen zout zeezand dat normaliter als cunetzand wordt gebruikt. Als gevolg van zout in de bodem kan zoutschade ontstaan, en zal de gezonde groei van de bomen worden beperkt.

6.4 Kosten aanplanten van bomen

Bij het opstellen van deze kostenraming zijn we er van uitgegaan dat tenminste 10 bomen worden herplant. Indien minder bomen worden herplant, zullen de gemiddelde kosten per boom hoger zijn.

Kostenraming groeiplaatsinrichting

De tarieven voor bomenzand variëren afhankelijk van gekozen kwaliteit en draagkracht van €45 - 55 per m³ lost gestort)

Grondverzet	€	350,00
Leveren bomenzand en granulaat (ca. 10 m ³)	€	550,00
Afvoerkosten uitkomende grond	€	100,00 +
Totaal	€	1.000,00 per boom

Doordat de parkeerplaats helemaal opnieuw worden ingericht, waarbij ook grond wordt verzet, kunnen de grondwerkzaamheden (grondverzet en afvoerkosten uitkomende grond) tegelijkertijd plaatsvinden. Hierdoor kunnen de kosten voor de groeiplaatsinrichting, doordat werk met werk wordt gemaakt, mogelijk worden gedrukt.

Kostenraming planten van bomen (uitgaande van aanplant van ca. 14 bomen)



Plantgoed inclusief transport (maat 20-25)	€	225,00
Vrachtkosten	€	45,00
Maken van plantgaten en planten van bomen	€	225,00
Verankeren van bomen	€	20,00
Plaatsen van gietranden rond de bomen	€	<u>25,00 +</u>
Totaal	€	540,00 per boom

Kostenraming nazorg

Nazorg (watergiften, ca. 30 keer over 3 jaar)	€	1.200,00
Monitoring (over 3 jaar)	€	<u>220,00 +</u>
Totaal	€	1.440,00 per boom

De kosten voor groeiplaatsoptimalisatie, aanplant van nieuwe bomen en nazorg bedragen € 2.980,00 per boom. Dit betekent dat bij de aanplant van 14 bomen ca. € 41.720,00 aan kosten worden gemaakt.

6.5 Conclusie compensatieplan

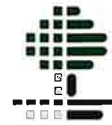
De actuele waarde van de 14 te kappen kapvergunningsplichtige bomen is **€ 14.768,91**

De kosten voor de nieuwe aanplant is per boom is ca. **€ 2.980,00**.

Als er 14 bomen opnieuw worden aangeplant, betekent dit dat ca. **€ 41.720,00** moet worden geïnvesteerd.

Bij het achterwege laten van een goede groeiplaatsinrichting kunnen de kosten voor de nieuwe aanplant gedrukt worden. Voor 14 nieuwe bomen zullen de kosten dan **€ 27.720,00**. Als hiervoor wordt gekozen, is echter te verwachten dat in de toekomst overlast van verhardingsopdruk ontstaat, de bomen een groeistagnatie ondervinden, en/of de bomen een minder lange levensverwachting hebben dan met een goede groeiplaatsinrichting.

Is de eis om 14 bomen te planten kan ook gekozen worden voor bomen van de 2^e of 3^e grootte. Voor deze bomen zullen de kosten voor het inrichten van de groeiplaats minder zijn (de groeiplaats hoeft minder groot te zijn), al zullen de kosten voor de aanplant en de nazorg gelijk blijven.



7 Conclusie en advies

Binnen het plangebied staan 52 bomen, waarvan een deel van bomen op het Mc Donald's terrein staan en een deel in eigendom zijn van de provincie. Het terrein van de McDonald's staat (inmiddels) in het zogeheten 'Blauwe Kaartgebied' van de gemeente Zeist. Dit betekent dat er een kapmelding moet worden gemaakt bij de Provincie Utrecht en het aanvragen van een omgevingsvergunning (kapvergunning) niet meer nodig is.

7.1 Advies

Enkel de aanleg van de dubbel drivelane en de herinrichting van de parkeerplaats hebben een effect op de huidige bomen. Door de werkzaamheden zijn uiteindelijk 31 bomen niet te behouden. De bomen zijn allemaal meldingsplichtig bij de Provincie Utrecht onder de Omgevingswet.

De boom waarde van deze bomen in 2022 was: **€ 14.768,91**. Binnen het plangebied is onvoldoende ruimte om 14 bomen van de 1^{ste} grootte te herplanten. Wij adviseren om hierdoor te herplanten met kleinere bomen (bijvoorbeeld bomen van de 3^e grootte). Voor de aanplant van deze bomen is het belangrijk om een goede groeiplaats in te richten, zoals beschreven in hoofdstuk 6.3 en 6.4.

Bij vier bomen is het effect van de werkzaamheden beoordeeld als aanzienlijk. De werkzaamheden zullen buiten de minimale graafafstand plaatsvinden, maar wel binnen de kwetsbare zone. Voor het behoud van deze bomen zal moeten worden voldaan aan de randvoorwaarden zoals beschreven in 7.2.

Bij de overige bomen is het effect van de werkzaamheden beoordeeld als beperkt. De bomen staan op voldoende afstand van de werkzaamheden, waardoor ze geen of beperkte negatieve gevolgen zullen ondervinden. Wij adviseren echter wel om het gebied achter de grondwal af te zetten met bouwhekken en dit gebied aan te wijzen als beschermd boomgebied. Hiermee moet worden voorkomen dat binnen deze zone wordt gewerkt en materieel en/of materiaal wordt opgeslagen.

7.2 Randvoorwaarden

Het werken rond de bomen gaat gepaard met een aantal noodzakelijke randvoorwaarden (zie hiervoor ook de bomenposter in bijlage V):

- Uitvoeren werkzaamheden onder toezicht van boomdeskundige.
- Aanbrengen boombeschermingsgebied met bouwhekken.
- Aanbrengen stambescherming.
- Bescherming kwetsbare zone.
- Niet graven binnen de minimale graafafstand.
- Voorkomen van grondverdichting binnen het leefgebied van de te behouden bomen.

Toezicht boomdeskundige

Door de werkzaamheden uit te laten voeren onder toezicht van een boomdeskundige met een ETT (European Tree Technician) certificaat, kan ernstige schade aan de bomen voorkomen worden. Een boomdeskundige moet de werkzaamheden kunnen stopzetten als een boom door de werkzaamheden ernstig dreigt te beschadigen. Verder kan een boomdeskundige ter plekke meedenken in oplossingen en alternatieven.

Boombeschermingsgebied met behulp van bouwhekken

Het is belangrijk om niet alleen de stam en de kroon te beschermen tegen beschadigingen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, ook de kwetsbare zone (afbeelding 9) van de boom dient te worden ontzien. Door het afzetten van de kwetsbare zone met bouwhekken is de kwetsbare zone voor iedereen

duidelijk zichtbaar en ontoegankelijk. Zo worden ook geen materialen of zware machines onder de boom gestald en wordt tak- en stamschade als gevolg van stootschade door de giek van de mobiele kraan voorkomen.

Stambescherming

Bij bomen waar het niet mogelijk is de kwetsbare zone met bouwhekken af te zetten wordt geadviseerd om stambescherming aan te brengen. Stambescherming moet bestaan uit verticaal aangebrachte latten, onderling op meerder plaatsen met elkaar verbonden, om de stam. Minimale latlengte: 4m. tussen de latten en stam worden afstandhouders geplaatst zodat er een dempende werking is tussen de latten en schors van de stam.



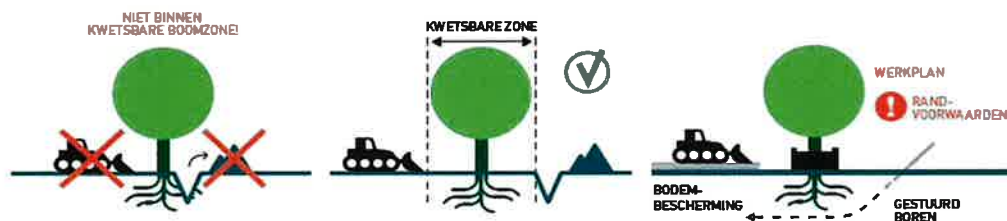
Kwetsbare zone

Werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone kunnen negatief van invloed zijn op de boom. Daarom is het belangrijk om binnen het plangebied de bermen op de rand van het werkgebied af te zetten met vaste bouwhekken. Hierdoor wordt voorkomen dat toch materiaal in machines binnen de kwetsbare zone worden geplaatst. Zo wordt voorkomen dat toch wortelschade of grondverdichting optreedt. Wanneer het niet mogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren wanneer vaste bouwhekken worden geplaatst adviseren wij om in ieder geval stambescherming aan te brengen. Hierdoor wordt voorkomen dat de stammen tijdens uitvoering van de werkzaamheden beschadigen.



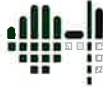
Minimale graafafstand

De minimale graafafstand is de afstand vanuit de boom dat minimaal aangehouden moet worden bij graafwerkzaamheden. Binnen deze zone zitten het overgrote gedeelte van de cruciale stabiliteitsbeworteling. Bij graafwerkzaamheden binnen deze zone wordt het wortelpakket ernstig beschadigd wat de stabiliteit en de conditie van de boom negatief beïnvloed.



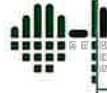
Afbeelding 14. Schematische weergave voor het werken rond bomen

Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden wortels dikker dan 2,5 cm worden aangetroffen, dan mogen deze alleen haaks op de groeirichting worden doorgezaagd of doorgeknipt. Wortels mogen niet worden kapotgetrokken. Wortels dikker dan 5cm mogen niet of bij hoge uitzondering en alleen onder toezicht en toestemming van een boomtechnisch adviseur worden doorgezaagd.

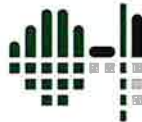


Bijlage I: Boomgegevens

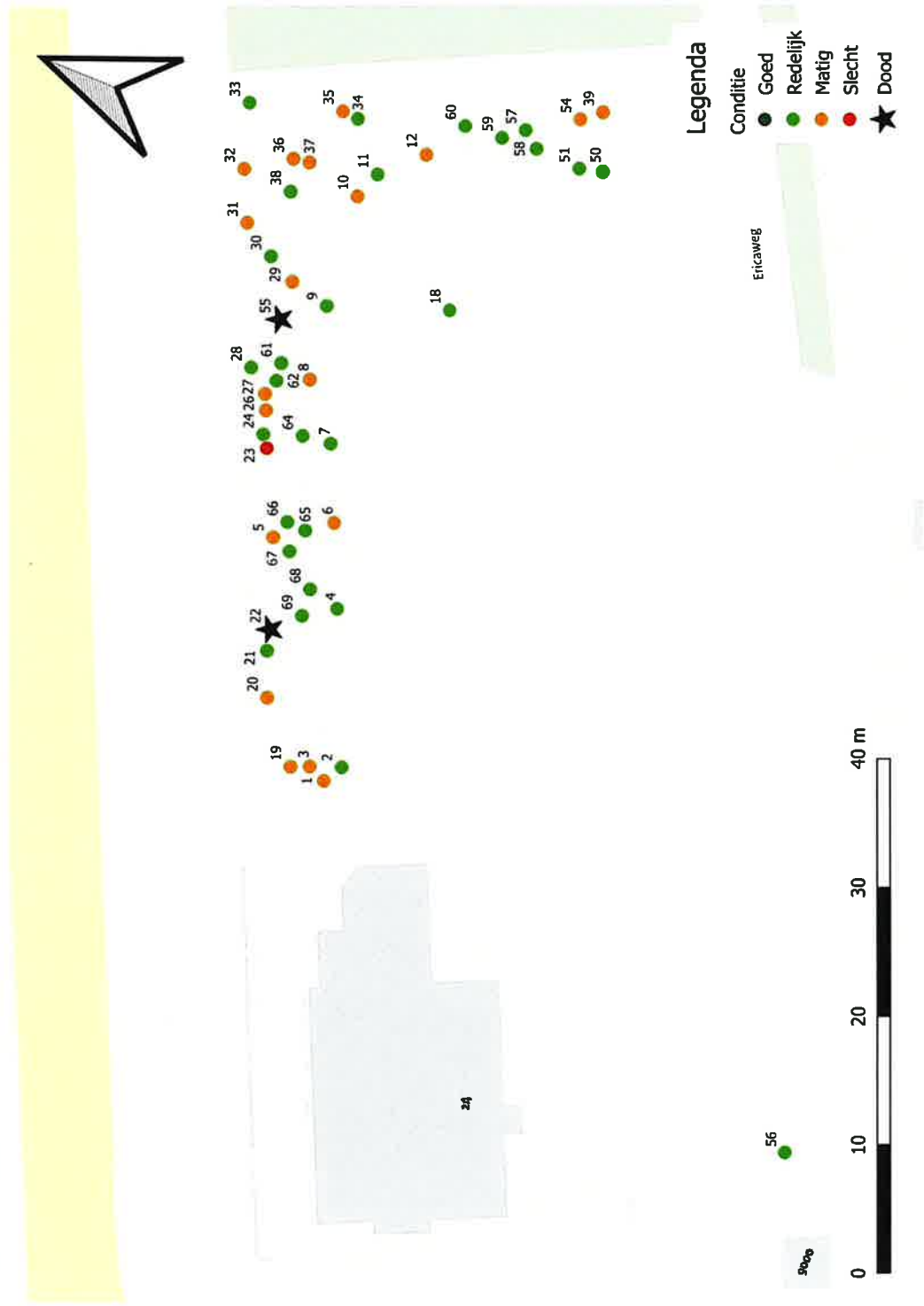
BoomID	Boomsort (Wetenschappelijk)	Boomsort (Nederlands)	Stamdiameter (cm)	Stamomtrek (cm)	Boom-hoogte	Kroon diameter	Conditie	Kwaliteit	Toekomst-verwachting	Minimale graafstand (m)	Gebreken	Opmerkingen	Analyse BEA	Kapplan	Eigendom	Meer- stammig	100% €	65% €
1	Quercus robur	Zomereik	28	87,96	9-12 m	7	Matig	Matig	Redelijk	1,12	Dood hout, Te laag hangende takken, Onevenredige kroon	Onderstandig	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2 stammig	€ 1.349,66	€ 877,28
2	Quercus robur	Zomereik	58	182,21	15-18 m	14	Redelijk	Redelijk	Redelijk	2,32	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
3	Quercus robur	Zomereik	17	53,41	6-9 m	6	Matig	Matig	Redelijk	0,68			Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's			
4	Acer psudoplatanus	Gewone esdoorn	23	72,26	12-15 m	12	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,92			Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's			
5	Quercus robur	Zomereik	27	84,82	9-12 m	10	Matig	Redelijk	Redelijk	1,08	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie		€ 1.349,66	€ 877,28
6	Quercus robur	Zomereik	45	141,37	15-18 m	16	Matig	Redelijk	Redelijk	1,8	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
7	Quercus robur	Zomereik	31	97,39	12-15 m	12	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,24	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
8	Quercus robur	Zomereik	51	160,22	12-15 m	16	Matig	Redelijk	Redelijk	2,04	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
9	Quercus robur	Zomereik	35	109,96	12-15 m	16	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,4	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
10	Quercus robur	Zomereik	37	116,24	9-12 m	10	Matig	Redelijk	Redelijk	1,48	Dood hout, Klimop overwoekerd		Aanzienlijk	Behouden	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
11	Fagus sylvatica	Gewone beuk	28	87,96	9-12 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,12	Klimop overwoekerd	Dada tap	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
12	Quercus robur	Zomereik	35	109,96	12-15 m	8	Matig	Matig	Matig	1,4	Dood hout, Klimop overwoekerd		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's			
18	Liquidambar styraciflua	Amberboom	24	75,40	9-12 m	8	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,96			Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's			
19	Quercus robur	Zomereik	41	128,81	12-15 m	8	Matig	Matig	Redelijk	1,64	Dood hout, Onevenredige kroon		Aanzienlijk	Behouden	Provincie			
20	Quercus robur	Zomereik	34	106,81	9-12 m	8	Matig	Matig	Redelijk	1,36	Dood hout, Stamvoetschade, Onevenredige kroon		Bepikt	Behouden	Provincie			
21	Quercus robur	Zomereik	40	125,66	12-15 m	8	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,6	Dood hout		Bepikt	Behouden	Provincie			
22	Quercus robur	Zomereik	39	122,52	9-12 m	8	Dood	Dood	Dood	1,56	Dood hout, Kwijnende boom		Onhoudbaar	Kappen	Provincie		€ 1.349,66	€ 877,28
23	Quercus robur	Zomereik	15	47,12	0-6 m	4	Slecht	Slecht	Slecht	0,6	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie			
24	Quercus robur	Zomereik	33	103,67	9-12 m	8	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,32	Dood hout, Klimop overwoekerd		Bepikt	Behouden	Provincie			
26	Quercus robur	Zomereik	35	109,96	9-12 m	8	Matig	Matig	Redelijk	1,4	Dood hout, Klimop overwoekerd, Te laag hangende takken, Onevenredige kroon		Bepikt	Behouden	Provincie			
27	Quercus robur	Zomereik	26	81,68	9-12 m	8	Matig	Matig	Redelijk	1,04	Dood hout, Klimop overwoekerd, Onevenredige kroon	Betreft scheefgroei geen scheefstand.	Bepikt	Behouden	Provincie			
28	Quercus robur	Zomereik	25	78,54	9-12 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1	Dood hout, Klimop overwoekerd		Bepikt	Behouden	Provincie			
29	Quercus robur	Zomereik	44	138,23	12-15 m	12	Matig	Redelijk	Redelijk	1,76	Dood hout, Klimop overwoekerd		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
30	Quercus robur	Zomereik	35	109,96	9-12 m	12	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,4	Dood hout, Klimop overwoekerd		Bepikt	Behouden	Provincie			
31	Quercus robur	Zomereik	24	75,40	6-9 m	6	Matig	Matig	Matig	0,96	Dood hout, Klimop overwoekerd		Bepikt	Behouden	Provincie			
32	Quercus robur	Zomereik	36	113,10	9-12 m	10	Matig	Redelijk	Redelijk	1,44	Dood hout, Klimop overwoekerd		Bepikt	Behouden	Provincie			
33	Quercus robur	Zomereik	22	69,12	6-9 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,88	Onevenredige kroon		Bepikt	Behouden	Provincie		€ 1.349,66	€ 877,28
34	Quercus robur	Zomereik	40	125,66	9-12 m	8	Redelijk	Matig	Redelijk	1,6	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie		€ 1.349,66	€ 877,28
35	Quercus robur	Zomereik	43	135,09	12-15 m	10	Matig	Redelijk	Redelijk	1,72	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie			
36	Quercus robur	Zomereik	24	75,40	9-12 m	6	Matig	Redelijk	Redelijk	0,96	Klimop overwoekerd		Onhoudbaar	Kappen	Provincie			
37	Quercus robur	Zomereik	25	78,54	9-12 m	8	Matig	Matig	Matig	1	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie			
38	Pseudotsuga menziesii	Gewone douglas	26	81,68	9-12 m	8	Redelijk	Goed	Goed	1,04			Onhoudbaar	Kappen	Provincie			
39	Quercus robur	Zomereik	64	201,06	15-18 m	16	Matig	Redelijk	Redelijk	2,56	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie		€ 1.349,66	€ 877,28
50	Quercus robur	Zomereik	36	113,10	12-15 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,44	Dood hout, Klimop overwoekerd, Onevenredige kroon		Aanzienlijk	Behouden	Mc Donald's			
51	Quercus robur	Zomereik	33	103,67	12-15 m	10	Redelijk	Matig	Redelijk	1,32	Dood hout, Onevenredige kroon		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's		€ 1.349,66	€ 877,28
54	Quercus robur	Zomereik	16	50,27	6-9 m	6	Matig	Matig	Matig	0,64			Aanzienlijk	Behouden	Provincie			

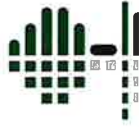


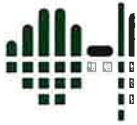
BoomID	Boomsort (Wetenschappelijk)	Boomsort (Nederlands)	Stamdiameter (cm)	Stamomtrek (cm)	Boom-hoogte	Kroon diameter	Conditie	Kwaliteit	Toekomst-verwachting	Minimale graafafstand (m)	Gebreken	Opmerkingen	Analyse BEA	Kapplan	Eigendom	Meer- stammig	100%	65%
55	Quercus robur	Zomereik	15	47,12	0-6 m	6	Dood	Dood	Dood	0,6	Klimop overwoekerd, Ongeventredige kroon	Afgebroken	Onhoudbaar	Kappen	Provincie	2	€ 5.175,80	€ 3.364,27
56	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	43	135,09	9-12 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	1,72			Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2		
57	Cornus mas	Gale kornoelje	9	28,27	12-15 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,36		Struik	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2		
58	Cornus mas	Gale kornoelje	8	25,13	12-15 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32		Struik	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2		
59	Cornus mas	Gale kornoelje	8	25,13	12-15 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32		Struik	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2		
60	Cornus mas	Gale kornoelje	8	25,13	12-15 m	10	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32		Struik	Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	3		
61	Taxus baccata	Gewone taxus	9	28,27	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,36	Dood hout		Bepikt	Behouden	Mc Donald's	2		
62	Taxus baccata	Gewone taxus	9	28,27	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,36	Dood hout		Bepikt	Behouden	Provincie	2		
64	Taxus baccata	Gewone taxus	8	25,13	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Provincie	3		
65	Taxus baccata	Gewone taxus	8	25,13	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	3		
66	Taxus baccata	Gewone taxus	8	25,13	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,32	Dood hout		Bepikt	Behouden	Provincie	3		
67	Prunus serotina	Amerikaanse vogelkers	7	21,99	0-6 m	4	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,28			Bepikt	Behouden	Provincie	2		
68	Taxus baccata	Gewone taxus	9	28,27	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,36	Dood hout		Onhoudbaar	Kappen	Mc Donald's	2		
69	Taxus baccata	Gewone taxus	9	28,27	0-6 m	6	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0,36	Dood hout		Aanzienlijk	Behouden	Provincie		€ 22.721,38	€ 14.768,91



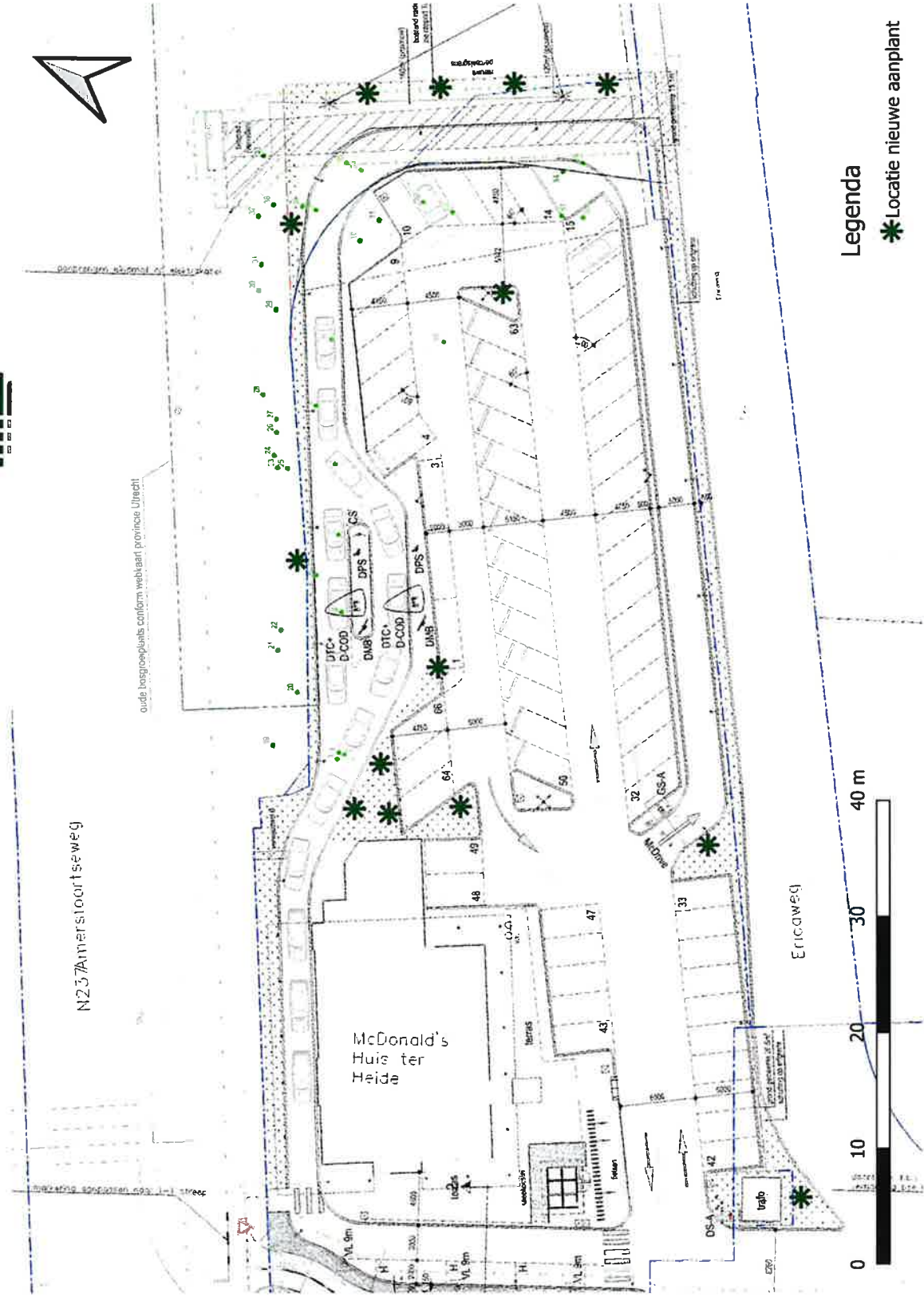
Bijlage II: Tekeningen







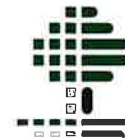
BOOMTOTAALZORG





Bijlage III: Taxatiebladen

Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen									
Taxatierapport		220478							
Objectbeschrijving		Compensatieplan McDonald's							
Locatie		Huis ter Heide							
Eigenaar/opdrachtgever		Mc Donalds Nederland							
Geregistreerd Taxateur NVTB		Boomtotaalzorg							
Naam		Dhr. A. van Eck							
Datum		18-07-2022							
Doelstelling		Compenseren van te kappen bomen							
Vervangingskosten huidige leeftijd		€1.349,66 exclusief BTW							
Toelichting		Quercus robur in een bosplantsoen (ca. 35 jaar)							
Kostenopbouw & schadeberekening		Rekenmethode NVTB				normbedragen		NVTB 2019	
Aanplant en nazorg									
Stamomvang nieuwe aanplant		14/16 cm		soort		Quercus robur			
Boomleeftijd bij aanplant (a)		0 jaar							
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)		3 jaar							
Kosten plantgoed		klasse 2	€80,00	A1	garantietoeslag		10%		
Plantkosten		extensief	€35,00	A2	exclusief BTW		9%	taxateur	
Kosten aanplant			€115,00	A3	exclusief BTW		21%	taxateur	
Kosten aanplant & rente		€129,36	1,12	rente factor (b)					
Garantie		€12,94	10%						
Subtotaal		€142,30		A4					
Kosten nazorg, per jaar			€70,00	exclusief BTW		21%	taxateur		
Totale kosten nazorg		€218,51	3,12	A5	t+rente factor (b)				
Vervangingskosten na aanplant en nazorg		€360,81		A6					
Begeleiding tot functievervulling									
Boomleeftijd bij functievervulling (c)		30 jaar		Verwachte totale levensduur		100 jaar			
Plantjaarleeftijd bij functievervulling (d)=(c)-(a)		30 jaar		Jaren na aanplant van boom met specifieke maat					
Jaarlijkse beheerkosten		extensief	€7,00	exclusief BTW		21%	taxateur		
Aantal jaren begeleiding tot functievervulling (e)		27		(d)-(b)					
Kosten begeleiding, totaal		€329,59	47,08	R1	t+rente factor (e)				
Kosten plantgoed en aanplant		€1.040,35	2,88	R2	rente factor (e)				
Vervangingskosten bij functievervulling		€1.369,94		R3	Annuleert 4%, (h)jaar		-58,56		
Vervangingskosten na afschrijving functionele ouderdom									
Afschrijvingsmodel		4 afschrijving volgens annuleert							
Verwachte totale levensduur (f)		100 jaar (zonder schade)		Boomleeftijd (g)		35 jaar			
Afschrijvingssduur (h)		70 jaar		(f)-(c)					
Afgeschreven jaren (i)		5 jaar		(g)-(c) Afschrijving		1,48%		€-20,28	
Vervangingskosten huidige leeftijd		€1.349,66							



Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen									
Taxatierapport 220478									
Objectbeschrijving		Compensatieplan McDonald's							
Locatie		Huis ter Heide							
Eigenaar/opdrachtgever		Mc Donalds Nederland							
Geregistreerd Taxateur NVTB		Boomtotaalzorg							
Naam		Dhr. A. van Eck							
Datum		18-07-2022							
Doelstelling		Compenseren van te kappen bomen							
Vervangingskosten huidige leeftijd		€5.175,80 exclusief BTW							
Toelichting		Acer Pseudoplatanus							
Kostenopbouw & schadeberekening		Rekenmethode NVTB		normbedragen				NVTB 2019	
Aanplant en nazorg									
Stamomvang nieuwe aanplant		20/25 cm		soort		Acer pseudoplatanus			
Boomleeftijd bij aanplant (a)		3 jaar							
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)		3 jaar				garantietoelag 10%			
Kosten plantgoed		klasse 1		€365,00	A1	exclusief BTW		9%	NVTB 2019
Plantkosten		regulier		€375,00	A2	exclusief BTW		21%	NVTB 2019
Kosten aanplant				€740,00	A3				
Kosten aanplant & rente		€832,40	1,12			rente factor (b)			
Garantie		€83,24	10%						
Subtotaal		€915,64			A4				
Kosten nazorg, per jaar				€325,00		exclusief BTW		21%	NVTB 2019
Totale kosten nazorg		€1.014,52	3,12		A5	t+rente factor (b)			
Vervangingskosten na aanplant en nazorg		€1.930,16			A6				
Begeleiding tot functievervulling									
Boomleeftijd bij functievervulling (c)		30 jaar				Verwachte totale levensduur		60 jaar	
Plantjaarleeftijd bij functievervulling (d)=(c)-(a)		32 jaar				Jaren na aanplant van boom met specifieke maat			
Jaarlijkse beheerkosten		regulier		€20,00		exclusief BTW		21%	NVTB 2019
Aantal jaren begeleiding tot functievervulling (e)			24			(d)-(b)			
Kosten begeleiding, totaal		€781,65	39,08		R1	t+rente factor (e)			
Kosten plantgoed en aanplant		€4.947,59	2,56		R2	rente factor (e)			
Vervangingskosten bij functievervulling		€5.729,24			R3	Annuïteit 4%, (h)jaar			-331,32
Vervangingskosten na afschrijving functionele ouderdom									
Afschrijvingsmodel		4 afschrijving volgens annuïteit							
Verwachte totale levensduur (f)		60 jaar (zonder schade)		Boomleeftijd (g)		35 jaar			
Afschrijvingsduur (h)		30 jaar				(f)-(c)			
Afgeschreven jaren (i)		5 jaar				(g)-(c) Afschrijving		9,66%	€-553,44
Vervangingskosten huidige leeftijd		€5.175,80							

Bijlage IV: Foto's



Afbeelding 14. Ingang MC Drive



Afbeelding 15. Aangezicht bosschage zuidwestelijke zijde



Afbeelding 16. Aangezicht bosschage van noordoostelijke zijde richting het westen



Afbeelding 17. Aangezicht bosschage vanaf zuidoostelijke zijde.



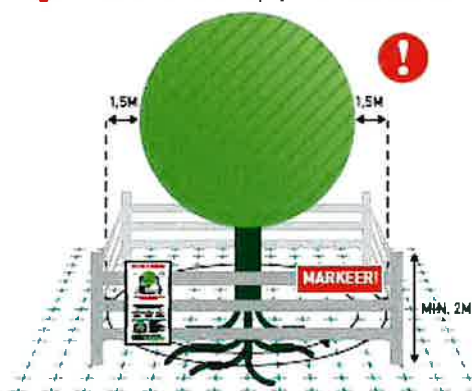
Bijlage V: Bomenposter

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

KWETSBARE BOOMZONE

❗ Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + rondom 1,5 meter



❗ Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE NIET TOEGESTAAN ZONDER TOESTEMMING (Goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- Plaats een niet-verplaatsbare fysieke afscherming rond de boom (minimaal 2 m hoog) en markeer deze met de weerbestendige poster 'Kwetsbare boomzone'.
- Binnen elke kwetsbare boomzone zijn (tot 1,5 m buiten de kroonprojectie) de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materialen en het rijden of parkeren van materieel en voertuigen niet toegestaan zonder toestemming via een door de opdrachtgever of directie Goedgekeurd Werkplan.
- Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel afgeleid aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- Het Werkplan Bomen vermeldt gedetailleerd (per boom) wat hier, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden kunnen in de kwetsbare boomzone mogen en moeten worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden mogen de duurzaamheidsinstandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- Graswerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn niet toegestaan zonder toestemming via het goedgekeurde Werkplan, zie hierboven punt 2.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN

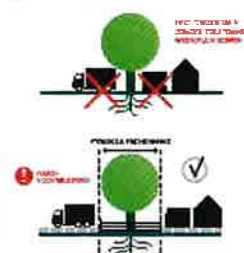
Stam o (cm)	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stam	Meerzijdig graven, of eenzijdig wortelontwikkeling of schaduwende boom (niet zijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m

HANDBOEK BOMEN

Voor een juiste uitvoering van een Goedgekeurd Werkplan en de eisen en randvoorwaarden voor werkzaamheden rond bomen wordt verwezen naar het Handboek Bomen (H2) Werken rond bomen.



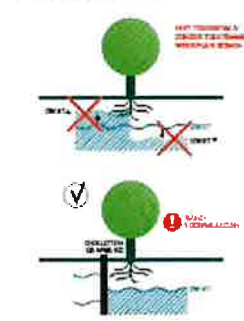
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BOOMBESWERKINGEN



BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



VLDEISTOFFEN EN GASSEN



SNEUWERKZAAMHEDEN



BIJLAGE 6

McDonald's Nederland B.V.

T.a.v. [REDACTED]
Stadsplateau 31-32
3521AZ UTRECHT

BREDA »

Asselbergsstraat 12
4815 AA BREDA

NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN NUENEN

RIJKEVOORT »

Veldweg 11
5447 BH RIJKEVOORT

Vestiging, datum : Nuenen, 2 februari 2026
Ons kenmerk : 2600056RVH-02
Uw kenmerk : -
Behandeld door : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]
Gecontroleerd door : [REDACTED]
Betreft : **Memo actualisatie effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland voor de
locatie Amersfoortseweg 25 te Huis ter Heide**

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl

Geachte mevrouw [REDACTED]

Voor de herinrichting van de locatie McDonald's Huis ter Heide is in 2022 een effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland opgesteld (kenmerk: 2111/103/ERO-01, versie a d.d. 1 juli 2022). Na afronding van dit onderzoek is het ontwerp in beperkte mate gewijzigd. De wijziging betreft uitsluitend het toevoegen van enkele extra parkeerplaatsen binnen het reeds beoordeelde plangebied. De situering van de SBS-drive, het verlegde fietspad en de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland zijn ongewijzigd gebleven. Met deze memo wordt beoordeeld of deze aanpassing gevolgen heeft voor de eerder getrokken conclusies.

Aard van de wijziging

De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gronden die in de oorspronkelijke effectenanalyse reeds zijn meegenomen als onderdeel van het verharde en intensief gebruikte terrein van de inrichting. De wijziging vindt volledig plaats buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en leidt niet tot extra ruimtebeslag binnen het NNN. Evenmin is sprake van aanvullende kap van bomen of verwijdering van groen binnen het NNN. De eerder vastgestelde compensatieopgave en de in het rapport benoemde mitigerende maatregelen blijven ongewijzigd van toepassing.

Beoordeling ten opzichte van de effectenanalyse

De oorspronkelijke effectenanalyse heeft het plan beoordeeld op mogelijke effecten op de oppervlakte van het NNN, de samenhang en verbindingfunctie, de wezenlijke kenmerken en waarden en de relevante omgevingsfactoren zoals geluid, licht, trillingen en waterhuishouding. De thans doorgevoerde wijziging brengt hierin geen verandering.

Doordat de extra parkeerplaatsen buiten het NNN worden gerealiseerd, wijzigt de eerder vastgestelde verhouding tussen verhard en onverhard oppervlak binnen het natuurgebied niet. Het in het rapport beschreven geringe ruimtebeslag en de daarvoor benodigde compensatie blijven

volledig intact. Ook de ecologische samenhang van de omliggende natuurgebieden wordt niet beïnvloed. De aanpassing introduceert geen nieuwe barrières en tast geen bestaande ecologische verbindingen of vliegroutes aan.

Ten aanzien van de wezenlijke kenmerken en waarden geldt dat de locatie reeds wordt gekenmerkt door een hoge mate van verstoring als gevolg van de nabijgelegen N237 en het bestaande gebruik van het terrein. De toevoeging van enkele parkeerplaatsen leidt niet tot een relevante toename van verkeersbewegingen of milieubelasting ten opzichte van de eerder beoordeelde situatie. De uitgangspunten met betrekking tot geluid, lichtuitstraling, optische verstoring en mechanische effecten blijven daarmee ongewijzigd. De beoordeling van mogelijke effecten op beschermde en kenmerkende soorten, waaronder de zwarte specht, wordt door de planwijziging evenmin geraakt, aangezien geen extra leefgebied wordt aangetast en de eerder gestelde voorwaarden onverkort van kracht blijven.

Ook de hydrologische situatie verandert niet. Er vindt geen extra verharding binnen het NNN plaats en de afwatering van het terrein blijft gelijk aan de uitgangspunten uit het rapport. De in de effectenanalyse geformuleerde maatregelen, zoals de aanleg van een natuurlijke barrière langs de SBS-drive, het toepassen van diervriendelijke verlichting en het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen, blijven leidend en toereikend.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beoordeling wordt geconcludeerd dat de toevoeging van enkele parkeerplaatsen een beperkte, planinterne wijziging betreft die geen nieuwe of zwaardere effecten op het Natuurnetwerk Nederland veroorzaakt. De uitgangspunten, effectbeoordeling en eindconclusies uit de Effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland met kenmerk 2111/103/ERO-01, versie a, blijven onverkort geldig. Aanvullend onderzoek of aanvullende compensatie is niet noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,

Tritium Advies B.V.


Projectleider ecologie

Op dit document is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>