

buRO

Kantoor 2.20

telefoon:

fax:

e-mail:

internet:

Aanmeldnotitie mer

Hofje van Zeist

1 juni 2023

Kenmerk 0355-09-N01

Projectnummer 0355-09

Aan

gemeente Zeist



Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Zeist,

11-02-2026

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Zeist

1. Inleiding

Aanleiding

In Zeist bevindt zich aan een zijtak van de Kritzingerlaan voormalige bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen. Het voornemen is om de huidige bebouwing op deze locatie te slopen en hier 16 wooneenheden in de vorm van een hof te realiseren. Deze wooneenheden zijn bedoeld voor jongvolwassenen met een beperking. Verder omvat het plan één woning voor gezamenlijk gebruik en een begeleiderswoning. In deze rapportage is de toetsing aan het Besluit m.e.r. opgenomen. Uit de eerste toetsing is gebleken dat sprake is van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht (zie hoofdstuk 2). Het bevoegd gezag dient te besluiten of de realisatie van de woningen al dan niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Onderhavige rapportage betreft de Aanmeldnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het bevoegd gezag kan besluiten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in de eerste plaats ingegaan op de huidige wet- en regelgeving omtrent milieueffectrapportages. Vervolgens wordt beoogde plan, de activiteit, getoetst aan deze wetgeving. Hoofdstuk 3 bevat de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

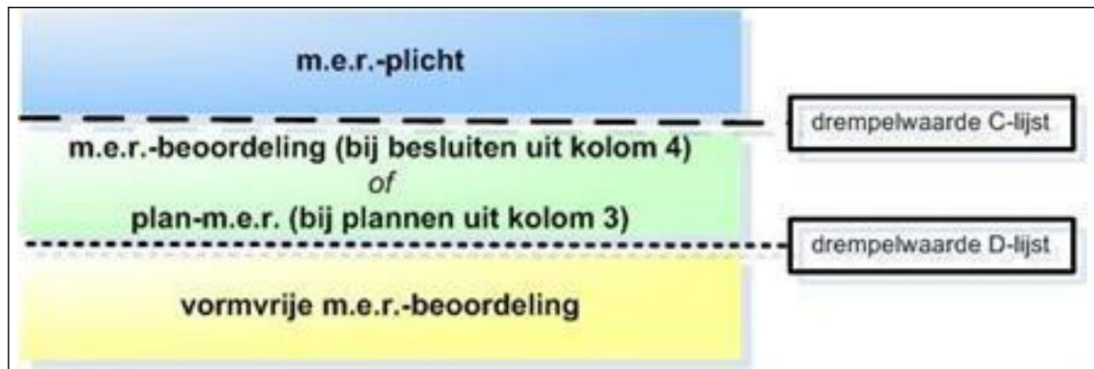
2. m.e.r.-plicht

Wet en regelgeving

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. De milieueffectrapportageprocedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage.

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. Afbeelding 1 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van een directe m.e.r.-plicht, een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Onderstaand zijn deze drie vormen nader toegelicht.

Afbeelding 1: Schematische weergave drempelwaarden



De directe m.e.r.-plicht: (project of plan) milieueffectrapportage

De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van de Bijlage bij het Besluit m.e.r.. Indien de drempelwaarde van de (omvang van de) activiteit op de C-lijst wordt overschreden geldt de directe m.e.r.-plicht. Naast de C-lijst zijn ook plannen waarvoor een passende beoordeling opgesteld moet worden m.e.r.-plichtig en kunnen provincies in een provinciale verordening m.e.r.-plichtige activiteiten aanwijzen.

Voor deze activiteiten moet een milieueffectrapport worden opgesteld om de milieugevolgen van de activiteit op de leefomgeving in beeld te brengen zodat het bevoegd gezag in staat wordt gesteld om de milieugevolgen bij haar afwegingen te betrekken. Voor een zorgvuldige afweging bevat het rapport bovendien alternatieve oplossingen met bijbehorende milieueffecten.

Plan- of project-m.e.r.

Voor milieueffectrapportages wordt onderscheid gemaakt in een 'plan'-m.e.r. en in een 'project'-m.e.r.. Kolom 3 van de bijlage (Besluit MER) bevat plannen die de gewenste activiteit mogelijk kunnen maken. Er is sprake van een plan als er na besluitvorming over het betreffende plan nóg een procedure (besluit) gevolgd moet worden om de activiteit mogelijk te maken. Het 'plan' is in dat geval kaderstellend voor nadien te nemen besluiten.

Daarnaast is de plan-m.e.r. ook direct van toepassing op 'plannen' die worden opgesteld voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor deze activiteiten is dus geen m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er is sprake van een besluit als er na besluitvorming geen andere procedures noodzakelijk zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit. Een besluit is project/activiteit specifiek en is niet kaderstellend voor nadien te nemen besluiten. De project-m.e.r. kan hierdoor heel specifiek de te ontwikkelen activiteit onderzoeken. Besluiten waarvoor een project-m.e.r. noodzakelijk is komen voor in kolom 4 van de C-lijst.

Beperkte of uitgebreide m.e.r.-procedure

Er wordt onderscheid gemaakt in de uitgebreide m.e.r.-procedure en de beperkte m.e.r.-procedure. Voor alle plannen en voor bepaalde complexe besluiten is de uitgebreide m.e.r.-procedure direct van toepassing. De beperkte procedure is van toepassing voor een groot deel van de besluiten inzake (omgevings)vergunningen. Echter indien naast het besluit inzake de (omgevings)vergunning ook sprake is van één van de onderstaande situaties, is de uitgebreide m.e.r.-procedure van toepassing.

- er dient in het kader van de activiteit ook een passende beoordeling worden opgesteld;
- er voor de uitvoering van de activiteit tevens een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) noodzakelijk is;
- er voor de besluit inzake de (omgevingsvergunning) ook tegelijkertijd een onlosmakelijk plan wordt opgesteld.

Bij de beperkte procedure is het voortraject beknopter en zijn enkele stappen niet verplicht (zoals 'kennisgeving van het initiatief', advies over reikwijdte en detailniveau en geen verplichting in het voortraject de gelegenheid te bieden om zienswijzen in te dienen).

De m.e.r.-beoordelingplicht: de (formele) m.e.r.-beoordeling

De wetgever heeft activiteiten aangewezen waarvan de gevolgen van de activiteit op het milieu niet bij voorbaat bekend is. Deze activiteiten zijn opgenomen op de D-lijst in de bijlage van het Besluit MER. Indien de drempelwaarde van de (omvang van de) activiteit op de D-lijst wordt overschreden, geldt de (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. In de (formele) m.e.r.-beoordeling wordt middels het opstellen van een aanmeldingsnotitie beoordeeld of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er kunnen twee uitkomsten zijn: Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden; er dient een m.e.r.-procedure doorlopen worden. Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op; er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r. procedure wordt doorlopen.

Bij een m.e.r.-beoordeling is het vaak niet noodzakelijk om een diepgaand onderzoek uit te voeren om goede uitspraken te kunnen doen of de voorgenomen activiteit leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling geldt uitsluitend voor besluiten. Indien de activiteit waarvan de drempelwaarde op de D-lijst wordt overschreden mogelijk wordt gemaakt door middel van een plan, dan geldt altijd en direct de m.e.r. plicht.

De m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van een aantal vaste criteria. Deze criteria zijn vastgelegd in Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast dient een formele procedure te worden gevolgd.

De m.e.r.-beoordelingplicht: de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De Nederlandse wetgever had (kleine) projecten die de drempelwaarden van de D-lijst van het Besluit MER niet overschrijden, als gevolg van de beperkte invloed op de omgeving, oorspronkelijk vrijgesteld van de MER-plicht. Het Besluit MER is echter door – hoofdzakelijk - 2 Europese uitspraken gewijzigd. Als gevolg van de eerste uitspraak is in 2011 ook voor 'kleine' activiteiten de 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' geïntroduceerd. De inhoud en procedure van deze 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' waren daadwerkelijk vormvrij. Als gevolg van de tweede uitspraak is het Besluit MER in 2017 nogmaals aangepast en is de procedure en inhoud van de 'vormvrije' versie nagenoeg gelijkgetrokken aan de m.e.r.-beoordeling. Dat betekent dat voorafgaand aan de activiteit een besluit genomen moet worden of het uitvoeren van een plan/project MER al dan niet noodzakelijk is. Dit besluit moet worden onderbouwd door middel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling die aantoont dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu c.q. leefomgeving. De inhoud van de beoordeling dient te voldoen aan de criteria zoals opgenomen in 'bijlage III van de Europese MER richtlijn'. In feite bestaat er nu slechts één m.e.r.-beoordeling en is het verschil tussen de 'vormvrije' en de 'formele' variant nagenoeg verdwenen.

Toetsing aan de m.e.r.-verplichtingen

Is er sprake van een plan of een besluit?

Onderhavig plan betreft een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan dat de realisatie van 17 woningen mogelijk maakt. Het verlenen van de omgevingsvergunning is in dit geval een besluit omdat na besluitvorming geen andere procedures (die voorkomen in kolom 4) noodzakelijk zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit.

Is er sprake van een directe m.e.r.-plicht?

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of voor het project activiteiten plaatsvinden waarvoor sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Dit zijn projecten met een dusdanige impact op de omgeving waarvan duidelijk is dat nadelige gevolgen voor het milieu niet bij voorbaat uitgesloten kunnen worden. Als er sprake is van m.e.r.plicht dient een Milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld en gelden de bijbehorende procedurele vereisten (kennisgeving doen met zienswijzetermijn, MER ter visie leggen en toetsing door de Commissie voor de m.e.r.). Er kunnen drie oorzaken zijn, van waaruit direct een m.e.r.-plicht ontstaat.

Voorwaarde 1: C-lijst Besluit Milieueffectrapportage

De bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage bevat twee lijsten (bijlagen C en D) waarin categorieën van activiteiten zijn opgenomen (kolom 1). Daarnaast wordt in de lijst de omvang beschreven in de vorm van de zgn. drempelwaarden (kolom 2). Kom je boven de drempelwaarde van de C-lijst, dan dient gelijk een project/plan MER doorlopen te worden. Onderhavige activiteit behoort niet tot één van de activiteiten op de C-lijst. Op basis van de bijlage is derhalve geen plan/project-m.e.r. noodzakelijk.

Voorwaarde 2: Passende Beoordeling Natuurbeschermingswet

Wettelijke plannen, waarvoor een Passende Beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, zijn m.e.r.-plichtig (artikel 7.2a Wet milieubeheer eerste lid). Voor het onderhavige plan is het opstellen van een Passende Beoordeling niet nodig (zie paragraaf

3.3.1. ter onderbouwing hiervan). Op basis van artikel 7.2.a lid 1 Wet milieubeheer is er derhalve geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Voorwaarde 3: Provinciale milieuverordening

Door Provinciale Staten kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. De provincie Utrecht heeft een dergelijke aanvulling niet ingevuld. Het provinciaal beleid leidt niet tot m.e.r.-plicht.

Is er sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Er is geen sprake van een directe m.e.r.-plicht, maar mogelijk wel van (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervoor is de D-lijst van het Besluit MER het toetsingskader. Het onderhavige plan behoort in ieder geval tot de categorie "D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarde (1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) wordt echter niet overschreden. Het uitvoeren van een (formele) m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

Is er sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht?

Omdat het onderhavige plan als activiteit voorkomt op de D-lijst, als plan en als besluit voorkomt in respectievelijk kolom 3 en 4 van de D-lijst, maar de drempelwaarden zoals opgenomen in de tweede kolom niet worden overschreden is het noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Activiteiten waar geen sprake van is

Van de onderstaande activiteiten is geen sprake:

- Ontgroningen: D16.1: De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouwminen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem, anders dan bedoeld onder D 16.2;
- Grondwateronttrekking: D15.2: De infiltratie van water in de bodem of onttrekking van grondwater aan de bodem alsmede de wijziging of uitbreiding van bestaande infiltraties en onttrekkingen.

De drempelwaarden van beide activiteiten worden niet overschreden. Bovendien is in dit stadium nog niet duidelijk of sprake zal zijn van de activiteiten waarbij tevens sprake is van een besluit zoals opgenomen in kolom 4. Indien een vergunning voor deze activiteiten aangevraagd moet worden, zal in het kader van deze vergunningen met de provincie (ontgroningen) en het waterschap (grondwateronttrekking) worden besloten of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Procedure en betrokken partijen

Bij deze m.e.r.-beoordelingsprocedure zijn de volgende partijen aan te merken als initiatiefnemer en bevoegd gezag. De ontwikkelende partij is Stichting Wooninitiatief Hofje van Zeist en de initiatiefnemer van het project en de gemeente Zeist treedt op als bevoegd gezag. Het college van burgemeester en wethouders moet een vergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om dit plan mogelijk te maken.

De initiatiefnemer deelt aan het bevoegd gezag mede dat zij voornemens is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit te realiseren. Dit doet de initiatiefnemer in deze aanmeldingsnotitie waarin zij de benodigde informatie opneemt op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit kan nemen over de noodzakelijkheid van een m.e.r.-(-beoordeling). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken na ontvangst van deze aanmeldingsnotitie of er al of niet een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd in de Staatscourant. Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit vormt een bijlage bij het uiteindelijk te nemen besluit. Er staat bij een m.e.r.-beoordeling geen direct beroep en bezwaar open. Beroep en bezwaar vindt plaats in het kader van de procedure van het te nemen besluit (in dit geval de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan).

3. De (vormvrije) M.E.R.-Beoordeling

De kenmerken van de activiteit

Bij het kenmerk van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) de omvang van het project;
- b) de cumulatie met andere projecten;
- c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- d) de productie van afvalstoffen;
- e) verontreiniging en hinder;
- f) het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.

Ad a. de omvang van het project

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Zeist in de gemeente Zeist en heeft een oppervlak van 4.100 m². Binnen het plangebied worden 17 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er nieuwe parkeerplaatsen en infrastructuur aangelegd om het plangebied te ontsluiten. Wat betreft de structuur zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld waarbij rekening is gehouden met bestaande structuren die het plangebied en de omgeving kent.

Het oppervlak is kleiner dan 100 hectare, er worden niet meer dan 2000 woningen gerealiseerd en het betreft geen bedrijfsvloeroppervlakte. De omvang van het gebied is niet zodanig groot dat dit een m.e.r. (beoordeling) rechtvaardigt.

Ad b. cumulatie met andere projecten

De realisatie van de woningen betreft een op zichzelf staand project en maakt geen onderdeel uit van een grotere ontwikkelingslocatie. Ook vinden in de omgeving van het plangebied momenteel geen (bouw)projecten plaats of gaan deze voor zover bekend op korte termijn plaatsvinden. Van cumulatie met andere projecten is daarom geen sprake.

Ad c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook vernieuwbare bronnen, zoals hout, rubber, drinkwater en zuurstof. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER

dient te worden uitgevoerd. De woningen worden immers gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. De in het plangebied aanwezige bomen en bosschages worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In het plan is ook ruimte voor nieuw openbaar groen. De woningen zullen verwarmd worden door warmtepompen en worden in elektriciteit voorzien door middel van zonnepanelen. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

d. de productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van de woningen en toekomstige huishoudelijke afvalstoffen tijdens het gebruik. De afvalstoffen zullen volgens de normen van de gemeente Zeist worden ingezameld en verwerkt. De categorieën vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Ad e. verontreiniging en hinder

Er is geen sprake van een vergunningplichtige (milieukundige) inrichting of een inrichting waarop het activiteitenbesluit van toepassing is. Vanuit luchtkwaliteit, bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het project draagt namelijk niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, de bodem is schoon en er vinden geen bodem verontreinigende activiteiten plaats, woningbouw is geen milieubelastende functie en de ontwikkeling brengt geen geuroverlast met zich mee.

In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename van vrachtverkeer (geluid, luchtverontreiniging) en bouwactiviteiten (licht, trillingen). De ingebruikname van het woongebied zal leiden tot meer verkeersbewegingen in het gebied. Dit kan leiden tot een beperkte toename van de luchtverontreiniging (uitstoot stikstof) en het geluidsniveau. Ten aanzien van dit aspect is daarom een stikstof berekeningen uitgevoerd. De conclusie van die berekening is dat zowel in de aalgefase¹ als in de gebruiksfase² geen problemen zijn ten aanzien van stikstof.

Relevante verontreiniging en hinder als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied is niet aan de orde.

Ad f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

De te realiseren woningen betreffen geen risicovolle inrichtingen. Er zijn geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen. Deze liggen namelijk niet in de nabijheid van het plangebied.

Ad g. risico's voor menselijke gezondheid

Er is geen sprake van een vergunningplichtige (milieukundige) inrichting of een inrichting waarop het activiteitenbesluit van toepassing is. Vanuit luchtkwaliteit, bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het project draagt namelijk niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, de bodem

¹ buRO – Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Aanlegfase 17 woningen, RxwJtCFk8E5d, Amersfoort, 1 juni 2023

² buRO – Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Gebruiksfase 17 woningen, RP6dAwZmizek, Amersfoort, 1 juni 2023

is schoon en er vinden geen bodem verontreinigende activiteiten plaats, woningbouw is geen milieubelastende functie en de ontwikkeling brengt geen geuroverlast met zich mee. Relevante risico's voor menselijke gezondheid als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied is niet aan de orde

Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) het bestaande grondgebruik;
- b) relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden;
 1. wetlands;
 2. kustgebieden;
 3. berg- en bosgebieden;
 4. reservaten en natuurparken;
 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 6. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen;
 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Ad a. het bestaande grondgebruik

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor bedrijfsdoeleinden, met bouw mogelijkheden. In het plangebied bevindt zich een voormalig kassencomplex.

Ad b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

In de huidige situatie bestaat het terrein uit een voormalig kassencomplex en bijhorende voorzieningen. Het plangebied kent een aantal bomen, maar geen archeologische- of cultuurhistorische verwachtingswaarde. De bomen zijn niet monumentaal of onderdeel van een natuurgebied en vallen niet onder de reikwijdte van de Wnb. Deze bomen blijven zoveel mogelijk behouden. In de huidige situatie is er derhalve verder geen sprake van rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.

Ad c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen van de in de opsomming genoemde (potentieel) waardevolle gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- a) de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
- b) de aard van het effect;

- c) het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- d) de intensiteit en de complexiteit van het effect;
- e) de waarschijnlijkheid van het effect;
- f) de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- g) de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten h) de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Het potentiële effect van de activiteit is vanwege de aard en omvang zeer beperkt, voor wat betreft het fysieke bereik en de grootte van de getroffen bevolking. Om een beeld te schetsen van de specifieke effecten wordt in de navolgende paragrafen per deelaspect het effect weergegeven en wordt vanwege de verwaarloosbare effecten niet specifiek stilgestaan bij de bovenstaande punten.

Natuur

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een QuickScan³ en nader onderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van een uitgevoerd veldonderzoek en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er is daarom ook nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de vleermuis, marters en de hazelworm. In het plangebied zijn vastgesteld:

- deel leefgebied diverse broedvogels;
- deel leefgebied huiskat;
- deel leefgebied vleermuis;
- deel leefgebied diverse insecten, ongewervelde;
- incidenteel aanwezig algemene kikkers.

Buiten het plangebied zijn vastgesteld:

- leefgebied diverse broedvogels;
- leefgebied huiskat;
- leefgebied vleermuis.

De conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling niet resulteert in het opheffen van vaste rust- of verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten. Schade kan volledig worden voorkomen en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De algemene zorgplicht blijft van kracht.

Verkeer

De locatie wordt in de huidige situatie ontsloten door de Minckelerslaan. In de huidige situatie bevindt zich een kas in het plangebied die een verkeersaantrekkende werking had. De huidige bedrijfsbestemming staat een dergelijke invulling toe. De gemeente Zeist is een 'sterk stedelijke' gemeente en de locatie bevindt zich in 'schil rondom het centrum' van de gemeente Zeist. Voor een 'arbeidsinextensief/bezoekersextensief bedrijf' geldt hiervoor een verkeersgeneratie van maximaal 4,7 motorverkeersbewegingen per 100 m² bvo conform de

³ FF Solutions, QuickScan Wet Natuurbescherming, 08QS04-21, Nijkerk, 12 mei 2021
⁴ FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, Marters en Hazelworm, 08NO04-21, Nijkerk, 29 oktober 2021

ASVV 2021 van het CROW. Het bouwvak is circa 1.800 m² groot waarbij er dus een maximale verkeersgeneratie van 84,6 motorverkeersbewegingen per etmaal bestaat.

Het gebied zal in de toekomstige situatie ook worden ontsloten via de Minckelerslaan waar de toegang verbreed zal worden. De Minckelerslaan is een rustige weg die geen hoge verkeersintensiteit kent en een ontsluiting op deze plek lijkt vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen belemmering. In de toekomstige situatie worden er 17 woningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen het beste getypeerd worden als een aanleunwoningen/serviceflat waarvoor de verkeers-generatie is opgenomen in de ASVV 2021 van het CROW. In een 'sterk stedelijke' gemeente in de 'schil rondom het centrum' geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,7 motorverkeersbewegingen per etmaal per woning. In totaal bestaat er in de toekomstige situatie dus een maximale verkeersgeneratie van 45,9 motorverkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie neemt af in vergelijking met de huidige planologische situatie. Daarmee zijn er ten aanzien van verkeer geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Akoestiek

In het onderhavige plan worden geen functies gerealiseerd die geluid produceren. Wel worden de woningen voorzien van warmtepompen die geluid produceren en het verkeer afkomstig van de woningen produceert ook geluid. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft daarom akoestisch onderzoek⁵ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Bij 16 van de 18 woningen worden warmtepompen aan de voorzijde van de woningen geplaatst. Dit voldoet de warmtepompen aan de voorzijde van de woning niet op de perceelsgrens aan 40 dB(A). Echter, er wordt wel voldaan aan de doelstelling van de regels van het Bouwbesluit om bewoners van naastgelegen percelen in de tuin te beschermen, want eventuele geluidhinder vanwege warmtepompen ter plaatse van de achtertuin wordt voorkomen. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat ter hoogte van de openen delen van de slaapkamer op de eerste verdieping voldaan wordt aan de geluidseis van 40 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Voor 2 van de 18 woningen worden de warmtepompen aan de achterzijde van de woning geplaatst. Hierbij wordt zowel op de perceelsgrens als ter plaatse van de te openen delen voldaan aan de geluidseis van 40 dB(A). Het Volksgebouw betreft geen woning, maar een inrichting. Hiervoor gelden de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit 2.17 waar de nachtperiode maatgevend is (maximaal 40 dB(A)). Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan.

Voor de dagperiode geeft de VNG-brochure een aan te houden richtwaarde van ten hoogste 50 dB(A) aan te spreken van een goede ruimtelijk ordening. Het berekende geluidniveau op de gevels van de woningen is ten hoogste 46 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde ruimschoots overschreden. In de nachtperiode zijn de berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus op 4,5 meter hoogte ten hoogste 39 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde van 40 dB(A) overschreden, waarmee de nieuwe situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De ontsluitingsweg (30km/u) van en naar het Hofje van Zeist wordt vernieuwd. Wanneer als toetsingskader de grenswaarden van de Wet geluidhinder gevolgd worden om na te gaan of er sprake is van goede ruimtelijke ordening, dan voldoet nagenoeg de hele achtertuin van de woning aan de Minckelerslaan 34 aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op enkele plaatsen is de geluidbelasting gering hoger. Bewoners kunnen geluidluw in hun eigen tuin verblijven, waardoor de nieuwe situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Luchtkwaliteit

In het onderhavige plangebied worden 17 woningen gerealiseerd. De realisatie van de woningen aan zich en de daaraan gepaard gaande verkeersgeneratie heeft een zeer beperkte invloed op de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Een onderzoek is echter niet noodzakelijk omdat het plan valt onder één van de categorieën (1.500 woningen) die automatisch niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het effect van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit is derhalve verwaarloosbaar. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg.

Externe veiligheid

In het onderhavige plan worden geen risicovolle bronnen gerealiseerd. Dit aspect is derhalve niet van toepassing.

Bodem

In het onderhavige plan worden 17 woningen gerealiseerd. Woningen zijn geen potentiële verontreinigingsbronnen voor de bodem. Het effect van het onderhavige plan op de bodemkwaliteit is derhalve verwaarloosbaar. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bodem tot gevolg.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast geldt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist een lage archeologische verwachtingskans voor het plangebied. Hiervoor geldt dat er geen archeologische onderzoek nodig is zolang de werkzaamheden een kleiner oppervlak betreffen dan 10.000 m². Dat oppervlak wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden en daaruit kan worden geconcludeerd dat er geen archeologische vondsten te verwachten zijn.

4. Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in de omgeving van het plangebied zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Het voorstel is om de het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

⁵ LBP sight, Beoordeling diverse geluidaspecten, N001_01_L230389, Nieuwegein, 24 mei 2023