

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Project: Kometenlaan ong. Huis ter Heide (Uitbreiding Bruggebouw Zeist)

Datum: 7 oktober 2019

1. Aanleiding

Op het perceel aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide, onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg in de gemeente Zeist, is een appartementencomplex aanwezig. Dit complex bestaat uit 30 appartementen in de sociale prijsklasse en is staat ook bekend als het Bruggebouw vanwege de aansluiting met het aangrenzende gebied (en hoger gelegen gedeelte) van Sterrenberg.

Op het braakliggende terrein direct oostelijk van dit gebouw wil de R.K. Woningbouwvereniging Zeist 18 extra sociale huurappartementen bouwen. De bedoeling is dat dit nieuwe appartementengebouw direct aan het bestaande 'bruggebouw' wordt gebouwd. Daarbij wordt aangesloten bij de rooilijn en bouwhoogte van het reeds bestaande gebouw, evenals de architectuur en uitstraling van het gebouw. Een deel van het direct aangrenzende terrein in het oosten en zuiden wordt opnieuw (her)ingericht in verband met de ontsluiting en bijbehorende parkeervoorzieningen.

De bouw, c.q. uitbreiding, van het appartementencomplex past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg'. Het plan past wel binnen het besluit van de Raad uit januari 2017 voor de zogenaamde 'versnelde huisvesting'. De gemeente heeft daarom besloten om in principe mee te werken aan het voorliggende plan. In dit kader wordt gebruik gemaakt van de 'buitenplanse afwijkingsprocedure', door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt genoemd in (kolom 1 behorende bij) categorie D 11.2, in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omgevingsvergunning is een besluit dat is aangewezen in kolom 4, behorende deze categorie. De vergunning is daardoor, gelet op artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r., een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Hiervoor dient bij de omgevingsvergunning 'afwijken ruimtelijke regels' ook een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De voorliggende aanmeldnotitie bevat deze 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

2. Regelgeving

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

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

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-

procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

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

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (2011/92/EU) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

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

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

3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Met voorliggend plan wordt het bestaande bruggebouw in Huis ter Heide uitgebreid, waarmee 18 woningen op het perceel aan de Kometenlaan (ong.) gerealiseerd worden. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Een dergelijke toets is namelijk van toepassing op alle besluiten die worden genoemd in kolom 4 van categorie D11.2. De m.e.r.-beoordeling is daarmee niet alleen van toepassing op een bestemmingsplan, maar geldt ook voor bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking.

Hieronder wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 18 woningen, als uitbreiding van een reeds bestaand appartementencomplex op een perceel aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide. Tevens zal de omliggende buitenruimte opnieuw worden ingericht met onder meer een ontsluitingsweg, paden, parkeervoorzieningen en groen. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.780 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 hectare.

Voor de ontwikkeling van het appartementencomplex worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en

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

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaan als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de ruimtelijke onderbouwing¹, die als onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning 'afwijken ruimtelijke regels' is opgesteld, zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

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

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Huis ter Heide in de gemeente Zeist. De locatie maakt deel uit van de woonwijk Sterrenberg, voorheen het terrein van de zorginstelling Stichting Abrona. Vanaf 2010 wordt hier gewerkt aan een nieuwe woonbuurt in een groene omgeving met een zeer gevarieerd woningaanbod; van eengezinswoningen tot twee-onder-één-kapwoningen en van appartementen tot vrijstaande woningen. Een groot deel van het woningbouwplan is inmiddels gerealiseerd, waardoor in de directe omgeving ook veel bestaande woningen aanwezig zijn. Direct westelijk van het projectgebied is een appartementencomplex aanwezig dat ruimte biedt aan in totaal 30 (huur)appartementen. Het projectgebied zelf is overwegend als (tijdelijk) grasveld in gebruik. Het zuidelijk deel van het gebied wordt momenteel deels als parkeerterrein gebruikt.

Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig. Het nieuwe appartementencomplex in het plangebied wordt gebouwd ter plaatse van een gebied waarvoor op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zeist geen archeologische verwachting geldt. De bodem in het projectgebied is al geroerd.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 18 woningen, als uitbreiding van een reeds bestaand appartementencomplex met 30 woningen. In hoofdstuk 4 van de reeds genoemde ruimtelijke onderbouwing zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. In het onderstaande overzicht wordt ingegaan op deze effecten.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Geluid	De nieuwe woningen worden gesitueerd in de geluidzone van de Rijksweg A28. De overige wegen nabij het projectgebied (Kometenlaan en Novalaan)

¹ mRO bv, 'Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Kometenlaan ong. Huis ter Heide (Uitbreiding Brugggebouw Zeist), gemeente Zeist', 31 juli 2019

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u en hebben op grond van de Wet geluidhinder daarmee geen geluidszone</p> <p>Op basis van beschikbare geluidscontourenkaarten (Geoloket, Omgevingsdienst regio Utrecht), blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de planlocatie, en veroorzaakt door de A28, (ver) onder de voorkeursgrenswaarde ligt.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.</p>
Externe veiligheid	<p>Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Wel is het gesitueerd binnen het invloedsgedebied voor het groepsrisico van de Rijksweg A28 in verband met het transport van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) die over de weg plaatsvinden. In de reeds genoemde ruimtelijke onderbouwing is daarom het groepsrisico (beperkt) verantwoord. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het appartementencomplex aanvaardbaar is.</p>
Bodem	<p>De planlocatie maakt deel uit van een voormalige stortplaats op land. Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg, waar het projectgebied deel van uit maakt, heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Daarbij is een deel van de grond afgegraven en vervolgens is een leeflaag van ca. 115 cm over de deklaag (voorzien van een signaleringsdoek) van de voormalige stort aangebracht. Naderhand is een evaluatie van de sanering uitgevoerd (Aveco de Bondt, "Rapport Evaluatie bodemsanering Amersfoortseweg 56 Huis ter Heide, Wbb-code: UT0355/00344", 9 juli 2010) en heeft het bevoegde gezag ingestemd met de uitgevoerde sanering. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven dat de werkzaamheden die als onderdeel van het project worden uitgevoerd, geen significant negatief effect hebben op de genoemde deklaag. Tevens brengt de woonfunctie van het appartementencomplex geen relevante risico's op bodemverontreiniging met zich mee.</p>
Water	<p>Met de realisatie van het appartementencomplex neemt de oppervlakte aan verharding binnen het projectgebied beperkt (< 500 m²) toe. Compenserende waterberging is daarom niet nodig. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater blijft gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Met het oog op de waterkwaliteit zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden. Al met al heeft het plan geen negatieve effecten voor de waterhuishouding.</p>
Ecologie	<p>De planlocatie ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit gebied ligt op ruim 11 kilometer ten noordenwesten van het projectgebied. Vanwege deze grote afstand, het feit dat de woningen gasloos worden gebouwd, de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar juist vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot / emissie), is het niet aannemelijk dat sprake is van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit geldt zowel voor de aanlegfase alsook de gebruiksfase.</p> <p>Het dichtstbijzijnde gebied als onderdeel van de NNN ligt op ruim 450 meter afstand, aan de zuidzijde van de Rijksweg A28. Gezien de ligging, aard en omvang van het project (de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex in een stedelijk gebied) zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.</p> <p>De appartementen zullen worden gebouwd op een terrein dat nu bestaat uit een gazon en een zeer smalle groenstrook (haag). Verstoring of vernietiging van beschermde soorten op dit terrein door het plan worden derhalve niet verwacht.</p> <p>Verder is door een ecologisch adviesbureau specifiek onderzoek verricht naar de koppeel van het gebouw omdat deze mogelijk geschikt is voor vleermuizen (EcoTierra, "Brieffrapport Kometenlaan te Huis ter Heide", 30 juli 2019). De kans op aanwezigheid van vleermuizen wordt niet erg hoog (minimaal) geacht. De bevindingen zijn in de briefrapportage gemotiveerd</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	aangegeven. Desalniettemin wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden enkele maatregelen te treffen om het gebouw ongeschikt te maken voor vleermuizen en er daarmee zeker van te zijn dat er geen vleermuizen in de gevel zitten.
Archeologie	Het appartementencomplex wordt gesitueerd in een gebied waarvoor op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geen archeologische verwachting geldt. De bodem in het projectgebied is vanwege de genoemde bodemsanering immers al geroerd.
Cultuurhistorie	Er zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen en/of structuren aanwezig. Er is geen sprake van een effect.
Bedrijven en milieuzonering	Zuidelijk van het projectgebied liggen tennisvelden als onderdeel van de Lawn Tennisvereniging (LTV) Soesterberg. De nieuwe woningen worden binnen de richtafstand (50 meter) van een dergelijke functie gebouwd. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er echter niet op een kortere afstand van de tennisvelden gebouwd. Het bestaande appartementencomplex ligt immers op eenzelfde afstand van de tennisvelden. Bovendien hebben de gronden in het projectgebied al een woonbestemming (inclusief bouwvlak) en wijzigt deze situatie niet. Met andere woorden, de tennisvereniging wordt niet belemmerd in de uitvoering van haar (sport)activiteiten door de uitbreiding van het appartementencomplex.

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

4. Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van een appartementencomplex met 18 woningen op het perceel Kometenlaan ong. te Zeist (als uitbreiding van het reeds bestaande appartementencomplex op het perceel Kometenlaan 60-118) geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.