

NOTITIE

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

HUIS TER HEIDE WEST

GEMEENTE ZEIST

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	3
2.	HET INITIATIEF	4
2.1	Initiatief en drempelwaarden	4
2.2	De locatie	5
3.	DE M.E.R.-BEOORDELING	6
4.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	16

1. INLEIDING

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

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

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

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

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

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

In de voorliggende (aanmeld)notitie wordt in relatie tot de woningbouwontwikkeling 'Huis ter Heide West' hieraan invulling gegeven.

2. HET INITIATIEF

2.1 Initiatief en drempelwaarden

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 de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

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

Het plan 'Huis ter Heide West' voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 82 woningen, in een plangebied van ca. 4 hectare. Hiermee valt de ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en betekent dit dat er in de vorm van een vrije m.e.r.-beoordeling is getoetst op:

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

Daarbij is voor de kenmerken van het project gekeken naar:

- De omvang van het project.
- Cumulatie met andere projecten.
- Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
- Productie van afvalstoffen.
- Verontreiniging en hinder.
- Risico voor ongevallen.

Voor de plaats van het project is gekeken naar:

- Het bestaande grondgebruik.
- De rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
- Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura 2000-gebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, gebieden van landschappelijk-, cultuurhistorisch- of archeologisch van belang.

Voor de kenmerken van potentiële effecten is gekeken naar:

- Bereik van het effect.
- Grensoverschrijdend karakter.
- Orde van grootte en complexiteit effect.
- Waarschijnlijkheid effect.

2.2 De locatie

Kadastrale gegevens:

Het plangebied ligt in de gemeente Zeist en heeft een omvang van circa 4 hectare. Het gebied bevindt zich ten noorden van de rijksweg A28 en ten westen van de bebouwing van Huis ter Heide West.



Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. DE M.E.R.-BEOORDELING

STEDELIJK ONTWIKKELINGS-PROJECT D.11.2	Bestemmingsplan 'Huis ter Heide West'
1. KENMERKEN VAN HET PROJECT	
<p>Omvang van het project: (relatie met drempel D lijst: 1) oppervlakte van 100 ha of meer, 2) aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.)</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk gemaakt dat moet worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van lijst D.11.2. van het Besluit-m.e.r. (Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).</p> <p>In het bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingen voorzien: 1) Oppervlakte ca. 4 ha. 2) Aaneengesloten gebied en maximaal 82 woningen.</p> <p>Het project blijft ruim onder de drempelwaarden.</p>
<p>Cumulatie met andere projecten:</p>	<p><u><i>In de nabijheid te ontwikkelen woongebied Sortie 16, Vliegbasis Soesterberg en Dijnselburg:</i></u> De ontwikkeling van Huis ter Heide West maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. De woningbouwontwikkelingen op Huis ter Heide West, Sortie 16 en de Vliegbasis Soesterberg maken daar deel van uit. Voor de Vliegbasis Soesterberg beperkt de planontwikkeling zich tot 3 kleine wijzigingsgebiedjes. De rest van het nieuwe woongebied heeft al veel langer een geldende woonbestemming.</p> <p>Doel van alle projecten is om de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Utrechtse Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd. In het programma Hart van de Heuvelrug wordt de rood/groen balans in de regio gewaarborgd.</p> <p>Tot slot wordt voor Dijnselburg een gebiedsvisie opgericht welke twee doelen beoogd. Namelijk het verbeteren van de aanwezige kwaliteiten in het gebied en het ontwikkelingen van woningbouw, natuur, sport,</p>

	<p>recreatie en maatschappelijke functies in het gebied. De plannen worden binnen de gebiedsvisie Dijnseburg integraal afgewogen. Onlangs dat de gebiedsvisie in ontwikkeling is en nog geen officiële status heeft. Is voor het dassenonderzoek bestudeerd wat de ecologische waarden van beide gebieden voor de das en waar mitigerende maatregelen plaats moeten vinden. Om deze reden zijn er bij de planontwikkeling van Huis ter Heide significante aanpassingen gedaan ten behoeve van de das. Zo kunnen beide locaties ontwikkelen en wordt de instandhouding van de das binnen de gebieden gewaarborgd.</p> <p>De verwachting op basis van de uitgevoerde omgevings- en milieuonderzoeken is dat dit geen ingrijpende effecten zal hebben op het milieu. Er zijn dan ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten die cumuleren met de gevolgen van 'Huis ter Heide West'.</p>
<p><i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen:</i></p>	<p>Voor het project 'Huis ter Heide West' wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de energie tijdens de sloop/bouw en na realisering. Ook voor de productie van de bouwmaterialen waarmee 'Huis ter Heide West' wordt gebouwd zijn natuurlijke hulpbronnen nodig.</p>
<p><i>Productie afvalstoffen:</i></p>	<p>Voor de realisatie van 'Huis ter Heide West' hoeft niks geamoveerd te worden.</p> <p>Het overige afval zal volgens de geldende regelgeving worden afgevoerd. Zie ook bij verontreiniging.</p>
<p><i>Verontreiniging en hinder:</i></p>	<p>Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een verkennend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel b.v., milieukundig adviesbureau.</p> <p>Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond van monsterpunt 14 sprake is van een interventiewaarde overschrijding aan PAK. Verder zijn er in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond. De interventiewaarde overschrijding aan PAK is middels het aanvullend afperkend onderzoek afgeperkt tot een omvang van ca. 10 m³. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt gelet op bovenstaande verworpen.</p> <p>Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de overige aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit (met uitzondering van de spot met PAK rond monsterpunt 14), niet te verwachten zijn.</p> <p>Ter plaatse van monsterpunt 14 is sprake van ca. 10 m³ met PAK verontreinigd bodemvolume (gehalte boven interventiewaarde). Het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume is niet overschreden. Ter</p>

	<p>plaats is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.</p> <p>De exacte datum van het ontstaan van de verontreiniging is niet vast te stellen. Het zorgplichtbeginsel (onverwijld sanering van bodemverontreiniging ontstaan na 1987) is derhalve niet van toepassing.</p> <p>Met betrekking tot deze verontreiniging zal in contact worden getreden met het bevoegde gezag en zal een BUS-melding worden ingediend betreffende het saneren van de verontreiniging van de bodem.</p> <p>Tijdens de realisatiefase kan er mogelijk verkeershinder optreden. Deze hinder is van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te regelen in het gebied. De ontsluiting is geschikt voor vrachtverkeer.</p>
<p>Risico voor ongevallen:</p>	<p>De Rijksweg A28 ligt op circa 165 meter van het plangebied. Aangezien de rijksweg op minder dan 200 meter afstand bevindt, kan de planontwikkeling een relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over wegen.</p> <p>In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A28 en de provinciale weg N237 is in november 2022 een onderzoek Externe veiligheid weg gedaan. Volgens dit onderzoek is de A28 op minder dan 200 meter van het plangebied gesitueerd en de N237 op meer dan 200 meter. Op meer dan 200 meter afstand is de hoogte van het groepsrisico niet relevant.</p> <p>Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor als na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt het hoogste groepsrisico ligt ten oosten van het plangebied. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een zeer gering rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. De locatie van het hoogste groepsrisico blijft ongewijzigd in de toekomstige situatie. Ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan volstaan worden met een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.</p> <p>Een uitgebreide verantwoording voor de groepsrisico is opgesteld. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage van deze toelichting.</p> <p>Verder wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van andere knelpunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Het aspect externe veiligheid vormt in dit stadium geen belemmering voor het plan.</p>
<p>2. PLAATS VAN HET PROJECT</p>	
<p>Bestaande grondgebruik:</p>	<p>De gronden zijn grotendeels aangewezen voor het gebruik voor 'Sport' in de beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o.'. Alleen langs de</p>

	<p>perceelsgrenzen met de achtertuinen van de Korte Bergweg hebben de gronden de bestemming 'Groen' voor onder meer groenvoorzieningen.</p> <p>In de bestemming 'Sport' is de bestaande bebouwing binnen een bouwvlak vastgelegd. Buiten deze bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van 'andere bouwwerken' zoals hekwerken en lichtmasten met een maximale hoogte van 12 meter (en 18 meter via vrijstelling).</p> <p>In de bestemming 'Groen' mogen volgens de regels van het oude bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o' enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Het kappen van bomen en het rooien van houtgewas is binnen deze bestemming aanlegvergunningsplichtig.</p>
<p><i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied:</i></p>	<p>In het gebied zijn verschillende milieutypen aanwezig. Zowel ouder als nieuw loofbos, gemend bos en schraalland. De oudere delen, beuk, eiken en kastanje zijn waardevol voor flora en fauna. Van de jongere singels en noordelijke punt met veel tuinstruiken is de natuurwaarde beperkt.</p> <p>Het plangebied is niet van groot belang voor beschermde gebieden. Voor het in stand houden van de huidige waarde is het nodig dat er voldoende groene kwaliteit behouden wordt en deze met elkaar en met de omgeving wordt verbonden. Oudere bosdelen zullen worden behouden, met zo min mogelijk doorsnijdingen, de jongere houtopstanden worden vooral als verbindingszones door het woongebied gebruikt.</p>
<p><i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura 2000- gebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i></p>	<p>Ecologie:</p> <p>De woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een integrale gebiedsontwikkeling door de Provincie Utrecht met woningbouw op onder meer Huis ter Heide West en Sortie 16 in Zeist en natuurontwikkeling op onder meer de vliegbasis Soesterberg in combinatie met de realisatie van een aantal ecologische verbindingen (ecoduct Beukbergen en ecoduct Sterrenberg).</p> <p>Gestart is met een quickscan natuurtoets. Deze is gebaseerd op literatuur- en veldonderzoek. Het literatuuronderzoek bestaat uit een raadpleging (31 maart 2020) van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF 2020). Het veldbezoek is uitgevoerd op 1 april 2020. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door een ecooloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan alle (mogelijk) aanwezige beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming.</p> <p>Op basis van de uitkomsten van het ecologische onderzoek zijn randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied geformuleerd en wordt</p>

	<p>een antwoord gegeven op de vraag op welke wijze het gebied in de jaren voorafgaand aan de toekomstige ontwikkeling van het terrein het beste kan worden beheerd.</p> <p>In het aanvullende onderzoek naar dassen van Ecogroen d.d. 28 september 2023 luidt het resultaat kort samengevat dat niet is uitgesloten dat verlies van (kwaliteit van) foerageergebied ertoe leidt dat de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaatsen in het geding komt. Als vervolgstap is in het aanvullende onderzoek een scenario geopperd om de dassen in de plannen in te passen. Daartoe kan volgens Ecogroen een combinatie van verschillende maatregelen toegepast worden, zoals bijvoorbeeld de begrenzing van het plangebied aanpassen. Daarnaast zijn ook de inrichting van het plangebied, het verbeteren van bestaand fourageergebied en het aanbieden van nieuw foerageergebied van belang.</p> <p>Naar aanleiding van dit aanvullende onderzoek is het bestemmingsplan aangepast conform de aanbevelingen van Ecogroen. De begrenzing van het plangebied is aangepast. Het noordelijke bosgebiedje blijft behouden en het woongebied wordt verkleind. Grondgebonden woningen met afgesloten particulier tuinen zijn ingeruild voor appartementengebouwen met collectieve tuinen die voor de das toegankelijk blijven.</p> <p>Daarnaast is in 2021 een boominventarisatie uitgevoerd door Pius Floris Boomverzorging. Het doel van deze inventarisatie is om inzicht te krijgen welke bomen in de groenstructuren of solitaire bomen, wel of niet duurzaam ingepast kunnen worden. Dit rapport maakt de kwaliteit van de bomen in het plangebied inzichtelijk (goede of beperkte toekomstverwachting).</p> <p>Volledigheidshalve is de stikstofbelasting als gevolg van het plan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, middels een zogenaamde AERIUS-berekening in beeld gebracht. De maximaal berekende depositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar, waarmee significante nadelige effecten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten.</p> <p>Er is een gemotiveerde verwachting dat de bijdrage van de bouw- en gebruiksfase aan de stikstofdepositie, op geen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat is gebaseerd op het aantal woningen, de situering van het gebied ten opzichte van Natura 2000 en een recente Aeriusberekening voor een aangrenzende woningbouw ontwikkeling. Dit zal in het vervolg van deze procedure nog worden aangevuld met een actuele Aeriusberekening. Door de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het bestemmingsplan te borgen is verzekerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p>
--	---

	<p>Water:</p> <p>Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Als gevolg van dit vooroverleg is er een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Het freatisch grondwater bevindt zich op ongeveer 2,5 + NAP. In het algemeen kan gesteld worden, dat het grondwater van de hooggestuwde gebieden van de Utrechtse Heuvelrug westelijk stroomt. Hierbij vindt voeding van het grondwater plaats doorinfiltratie. De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratie van hemelwater naar het grondwater. De locatie is qua bodemopbouw zeer geschikt voor infiltratie.</p> <p>Er moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarvoor moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals lood, koper en zink) worden vermeden.</p> <p>Ten behoeve van het vuilwater zal er een apart vuilwaterriool worden aangelegd.</p> <p>Milieubelasting gebied:</p> <p>Het opnamevermogen van het milieu kent geen bijzondere beperkingen vanwege de milieubelasting in het gebied of de omgeving.</p> <p>Geluid:</p> <p>Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer op de A28 overschreden wordt. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB niet. Omdat de verkaveling van het woongebied nog niet bekend is, zijn hogere waarden aangevraagd op basis van proefverkavelingen.</p> <p>Vanwege wegverkeer op de overige wegen wordt overal aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.</p> <p>Met de huidige plannen kan nog niet de geluidsbelasting op de gevels voor individuele woningen bepaald worden en of elke woning over een geluidluwe gevel beschikt. Dit komt niet alleen omdat de exacte ligging bepalend is voor de geluidsbelasting maar ook omdat eventuele afscherming en/of reflectie van woningen nog niet inzichtelijk kan worden gemaakt.</p>
--	--

Wanneer de geluidsbelasting van de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB. De minimaal vereiste karakteristieke geluidswering van de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai in een verblijfsgebied en verblijfsruimte dient minimaal respectievelijk 24 en 22 dB te bedragen om aan de eisen uit het Bouwbesluit te voldoen.

Indien met het bovenstaande rekening wordt gehouden, staat het aspect geluid het onderhavige plan niet in de weg.

Geluid (Milieuzonering)

Uit de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, omdat de sport- en stemgeluiden niet hoeven te worden beoordeeld bij toetsing aan de geluidsvoorschriften. Het is daarom niet nodig om maatwerkvoorschriften op te stellen bij de nieuwe woningen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat tijdens trainingsdagen voldaan wordt aan de richtwaarden voor de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is er tijdens de trainingsdagen in de dag- en avondperiode sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Op wedstrijddagen wordt voldaan aan de richtwaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus is sprake van een overschrijding vanwege de scheidrechterfluit in de situatie dat de scheidrechter zijn langs de oostelijke zijlijn van het sportveld bevindt. Wanneer de scheidrechter zich op andere posities in het veld bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 70 dB(A) en wordt voldaan aan de richtwaarde. Ook wordt opgemerkt dat de rekenpunten zijn gepositioneerd op de grens van het plangebied en niet ter plaatse van de gevels van de woningen. De woningen zullen echter op grotere afstand van de sportvelden liggen waardoor de geluidsniveaus ter plaatse van de gevels lager zijn dan berekend op de rekenpunten ter plaatse van de grens van het plangebied.

Rekening houdend met de minimale geluidswering van 20 dB die geldt voor nieuwe woningen, is er in de woningen wel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat in de tuinen aan de west- en zuidzijde van het plangebied kan verbeterd worden door het plaatsen van een scherm/tuinmuur op de erfgrans van de woningen.

Lichthinder

	<p>Er is door Alcedo een lichttechnisch onderzoek uitgevoerd naar de verlichting van voetbalvereniging SV Zeist en softbalvereniging Firebirds ten behoeve van mogelijke lichthinder op het plangebied. Aan de hand van de grens van het nieuwbouwplan en de woongebied bestemming zijn rekenpunten gelegd op 30 meter van veld 1. Op basis van de huidige berekeningen kan gesteld worden dat overal in het nieuwbouwgebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor lichthinder.</p> <p>Luchtkwaliteit De advieswaarden van de GGD (20 µg/m³ PM₁₀ en 10 µg/m³ PM_{2,5}) worden deels gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.</p> <p>Bevolkingsdichtheid Het opnamevermogen van het milieu kent geen bijzondere beperkingen vanwege de bevolkingsdichtheid.</p> <p>Verder kan het plangebied aangemerkt worden als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gebied wordt in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht (ontwerp) immers gekenmerkt als een stedelijk gebied. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 mei 2015 (zaaknummer 201403208/1/R4) waarin specifiek werd geoordeeld dat onbebouwde gronden, kunnen worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.</p> <p>Op grond van bovenstaande motivering en beschrijving wordt geconcludeerd dat het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past. De woonfunctie en woningaantallen zijn passend in het stedelijk gebied van de gemeente Zeist.</p> <p>Archeologie Uit karterend booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw grotendeels intact is. Bij het karterend onderzoek zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. In het Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek heeft het archeologisch onderzoeksbureau Vestigia verslag gedaan van het karterend booronderzoek in het kader van een inventariserend veldonderzoek. De aangetroffen indicatoren zijn voornamelijk afkomstig uit de Nieuwe Tijd en lijken op een recent (es)dek te duiden. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek</p>
--	---

	<p>achterwege kan blijven. De Omgevingsdienst Regio Utrecht onderschrijft deze conclusie.</p> <p>Landschap en/of cultuurhistorie Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is aangewezen als 'beschermde stadsgezichten'. Wel is de geschiedenis van het gebied terug te zien in de ruimtelijke structuur die onder meer wordt bepaald door buitenplaatsen en landgoederen en het bijbehorende landschap. Deze landschappelijke structuren lopen door in de leefomgeving van mensen en bepalen in belangrijke mate de kwaliteit daarvan. De gemeente wil de kernwaarde cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken.</p> <p>Het onderhavige bestemmingsplan houdt rekening met de van belang zijnde landschappelijke structuren. Het historische kerkepad is in het plan behouden en de groene laanbeplanting daarlangs wordt in het plan beschermd. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn er dan ook op voorhand geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p>
<p style="text-align: center;">3. KENMERKEN VAN POTENTIELE EFFECTEN</p>	
<p>Bereik van het effect: (geografisch en grootte getroffen Bevolking)</p>	<p>Verkeer Op basis van onderzoeken, overleggen en inspraakmomenten heeft de gemeente een voorkeursvariant vastgesteld: het viaduct over de A28 wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodat het huidige sluipverkeer door Huis ter Heide fors verminderd wordt, maar ook het toekomstige te verwachten sluipverkeer door het doortrekken van de Blanckenhagenweg geen kans maakt. De nieuwe weg wordt aangelegd, maar heeft een lagere verkeersintensiteit, omdat het sluipverkeer wegvalt. De rotonde kan deze verkeersstroom grotendeels aan, alleen in de ochtendspits kan het in de toekomst vollopen. Dit vollopen tijdens de ochtendspits is overigens een gevolg van de autonome groei en komt niet specifiek door de woningbouw van Huis ter Heide West en Zuid. Wat betreft bereikbaarheid blijft Huis ter Heide via twee uitvalswegen bereikbaar. Aan de noordkant via de Prins Alexanderweg en aan de oostkant via de Blanckenhagenweg. Ook liggen er kansen om de verkeersveiligheid te vergroten, die vooral op de Korte Poot nu als onveilig wordt ervaren. De keuze is een ultiem compromis tussen een bereikbaar en verkeerssluw Huis ter Heide.</p> <p>De auto-ontsluiting van de nieuwe woonwijk is gesitueerd in de bocht van de Huis ter Heideweg. De ontsluiting op de Willem Versteegstraat is alleen voor langzaamverkeer en kan fungeren als calamiteitenontsluiting.</p> <p>De auto- en fietsontsluiting alsmede het parkeren van het sportcomplex blijft op de huidige locatie. Voor de woningbouw op de ontwikkellocatie gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2024 - 2028 van Zeist. Het gebied valt onder het gebied 'C' bebouwde kom Huis ter Heide met normen van 1,0, 1,3 en 1,6</p>

	<p>parkeerplaatsen per woning. Ten behoeve van het nieuwe woongebied Huis ter Heide West dienen in een 'worst-case-scenario' 109 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 17 openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. Deze parkeerbehoefte kan uitstekend binnen het plangebied worden opgelost.</p> <p>Na realisering is de CO₂ uitstoot beperkt tot de uitstoot van het woonverkeer van maximaal 82 gasloos te bouwen woningen. Meetbare effecten beperken zich tot de aangrenzende woon- en werkgebieden en hebben hooguit lokaal effect.</p>
Grensoverschrijdend karakter	Hiervan is geen sprake.
Orde van grootte en complexiteit effect	<p>Het project voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing. Er wordt een nieuw woongebied met maximaal 82 woningen voorzien. De effecten van sanering zijn beperkt en tijdelijk. De effecten van het nieuwe woongebied zijn beperkt. De effecten beperken zich tot de aangrenzende woon- en werkgebieden (lokaal effect).</p> <p>Er zijn geen complexe effecten bij betrokken.</p>
Waarschijnlijkheid effect	<p>Tijdelijke effecten van bouw- en sloopverkeer zullen zich zeker voordoen.</p> <p>Beperkte effecten van woonverkeer zullen zich zeker voordoen.</p>
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	<p>Sloop- en bouwverkeer is een tijdelijk effect. Effecten woonverkeer zijn onomkeerbaar.</p>
CONCLUSIE	<p>De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage 3 EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.</p>

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbouwontwikkeling voor Huis ter Heide West, aan de Rijksweg A28 in de kern Zeist. Op de locatie van Huis ter Heide West zijn maximaal 82 woningen voorzien met verschillende woningtypen in een plangebied van circa 4 hectare.

Daarmee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r..

Aan de hand van de:

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

is beoordeeld of het project geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

Op basis van de (deel)criteria zoals opgenomen in de tabel in hoofdstuk 3 luidt de conclusie als volgt:

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage 3 EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.