

Vorbereidingsbesluit art. 7.19 Wet milieubeheer

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein'

Toelichting

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Activiteiten en drempelwaarden

Overeenkomstig categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin sprake is van:

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

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.000 m² en het initiatief betreft de realisatie van maximaal 59 wooneenheden. Het plangebied heeft tevens geen directe relatie met beschermde gebieden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten waarbij geen sprake is van een overschrijding van drempelwaarden dient een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' te worden uitgevoerd. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt uit de aanmeldingsnotitie, die in de bijlage is opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Besluit

Overwegende dat:

- er geen drempelwaarde als genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. overschreden wordt;
- er gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten er geen belangrijke negatieve milieugevolgen verwacht worden op basis van de aanmeldingsnotitie.

Geen m.e.r. procedure doorlopen dient te worden ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel aan de Poortdijk 101, zoals planologisch vormgegeven en gemotiveerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein'.

Burgemeester en wethouders van IJsselstein,

Burgemeester mr. P.J.M. van Domburg

Gemeentesecretaris E.D. Luchtenburg

Bijlage

1. Aanmeldingsnotitie – vormvrije m.e.r. beoordeling

Ontwikkeling Poortdijk - IJsselstein in IJsselstein

Aanmeldingsnotitie – vormvrij m.e.r. beoordeling

Opdrachtgevers

Keystone Vastgoed/BPD

Contactpersoon

de heer R. Camps

Kenmerk

R074344aa.187DSES.jjb

Versie

03_001

Datum

12 oktober 2018

Auteurs

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

M.I. (Meriël) Huizer MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Initiatief	4
1.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Kenmerken project.....	8
2.1	Omvang van het project.....	8
2.2	Cumulatie met andere projecten.....	9
2.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	9
2.4	Productie van afvalstoffen.....	10
2.5	Verontreiniging en hinder	10
2.6	Risico zware ongevallen/rampen	10
2.7	Gezondheidsrisico's	10
3	Locatie project.....	11
3.1	Grondgebruik	11
3.2	Rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen	11
3.3	Opnamevermogen natuurlijk milieu	12
3.3.1	Gebiedsbescherming	12
3.3.2	Soortenbescherming	13
4	Soort en kenmerken van het potentiële effect	14
4.1	Orde van grootte en ruimtelijk bereik	14
4.1.1	Parkeren en verkeer.....	14
4.1.2	Luchtkwaliteit.....	15
4.1.3	Bodem	15
4.1.4	Water.....	16
4.1.5	Geur	16
4.1.6	Archeologie	16
4.1.7	Geluid	17
4.1.8	Externe veiligheid	17
4.2	Aard, grensoverschrijdend karakter, intensiteit en complexiteit	17
4.3	Waarschijnlijkheid en de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid	18
4.4	Cumulatie met effecten van andere projecten	18
4.5	Mogelijkheid om effecten doeltreffend te verminderen	18

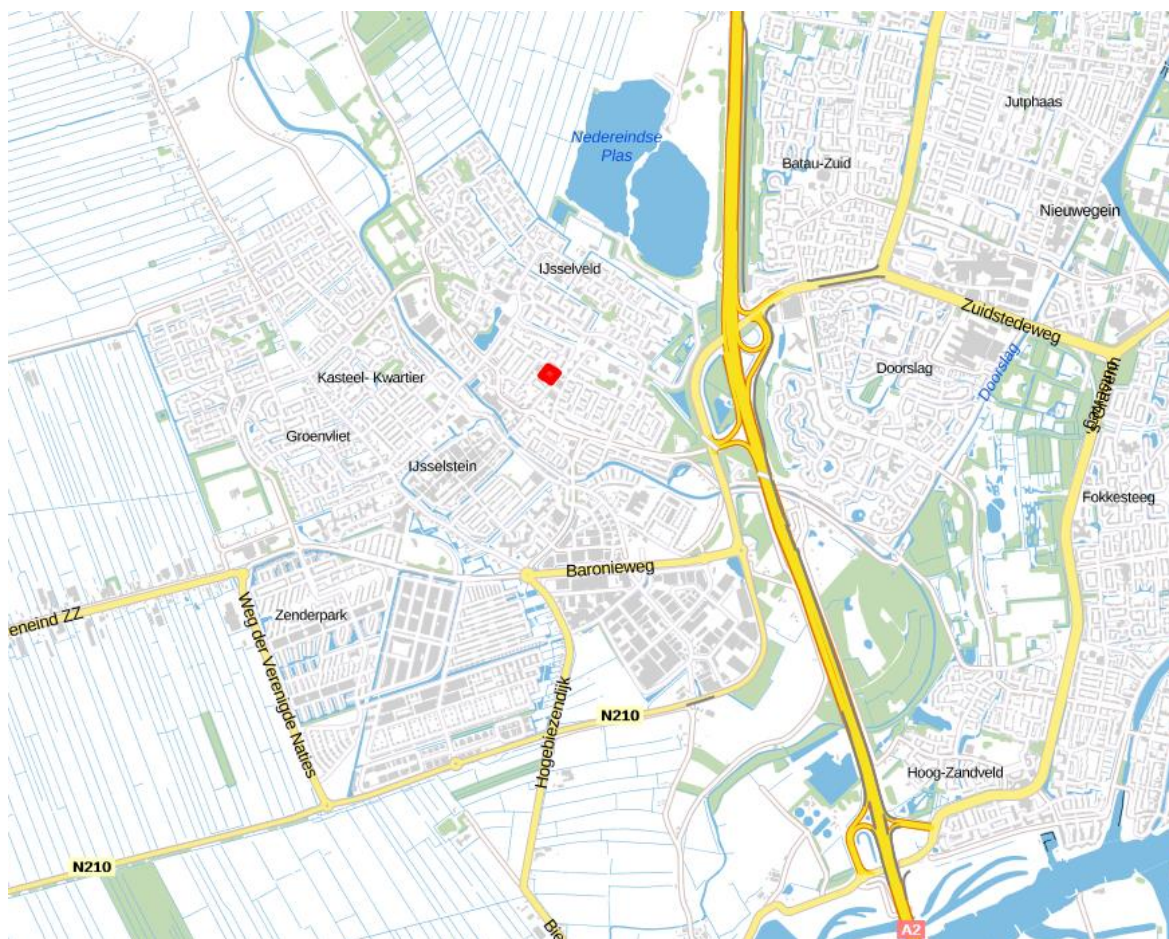
Bijlagen

- Bijlage I Quickscan flora en fauna
- Bijlage II Parkeer- en verkeersonderzoek
- Bijlage III Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage IV Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

1.1 Initiatief

Keystone Vastgoed en BPD hebben het voornemen om op de locatie aan de Poortdijk 101 in IJsselstein een woongebouw met 57 wooneenheden, verdeeld over 4 bouwlagen, te realiseren. Op dit moment is op deze locatie nog een schoolgebouw aanwezig. De basisschool die dit gebouw gebruikt is in de zomer van 2017 verhuisd. De locatie is nu nog eigendom van de gemeente IJsselstein en wordt ten behoeve van het initiatief verkocht aan Keystone Vastgoed en BPD. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Ook past het beoogde woongebouw niet binnen de geldende bouwregels. Om de realisatie van het woongebouw mogelijk te maken moet (onder andere) een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.



Figuur 1.1: topografisch kaart met ligging locatie (rood gemarkeerd) in IJsselstein.



Figuur 1.2: luchtfoto met ligging locatie (rood gemarkeerd) in nabije omgeving.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn diverse besluiten nodig, onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan. Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is dan van belang. Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1.1

Categorie 11.2, bijlage 2, onderdeel D Besluit m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (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 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Het bevoegd gezag moet bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de derde kolom niet overschrijden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zodanig dat er toch een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Het bevoegd gezag moet daar een gemotiveerd oordeel over geven. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De initiatiefnemer moet daarvoor voldoende informatie over de activiteiten c.q. het project geven.

De benodigde informatie is in onderhavige aanmeldingsnotitie opgenomen. Bij de beoordeling of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu moet het bevoegd gezag rekening houden met de criteria opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU. In deze aanmeldingsnotitie is in hoofdlijnen de structuur aangehouden van deze richtlijn:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. 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.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - 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.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - 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.

Doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is het om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de beoordeling blijkt dat daar sprake van is, kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn volstaat deze aanmeldingsnotitie. De m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en het besluit ervan vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan).

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- indienen aanmeldingsnotitie bij het bevoegd gezag;

- binnen 6 weken na ontvangst: beslissing bevoegd gezag over noodzaak doorlopen m.e.r.-procedure;
- het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt.

Er staat bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling geen direct beroep en bezwaar open. Dat vindt plaats in het kader van de procedure van het ‘moederbesluit’. In dit geval is dat de bestemmingsplanprocedure.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de kenmerken van de het project, zoals de omvang, de cumulatie met andere projecten en de productie van afvalstoffen. In hoofdstuk 3 wordt de locatie van het project beschreven, waarbij onder andere wordt ingegaan op het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu. Hoofdstuk 4 gaat over de kenmerken van de potentiële effecten van het project, zoals de omvang en het ruimtelijk bereik van deze effecten, en bevat tevens een beknopte conclusie.

In deze aanmeldingsnotitie wordt meermaals gerefereerd aan de *bouwfase* en de *gebruiksfase* van het project. De bouwfase houdt de werkzaamheden met betrekking tot de sloop en nieuwbouw in. De gebruiksfase houdt het gebruik van de beoogde bebouwing ten behoeve van de woonfunctie in.

2 Kenmerken project

2.1 Omvang van het project

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en ligt in het Oranjekwartier, een wijk in het noordelijk deel van IJsselstein. Zie navolgend figuur voor de huidige situatie.



Figuur 2.1: luchtfoto met plangebied (rood omlijnd).

Het project betreft de ontwikkeling van een woongebouw met 57 wooneenheden op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van IJsselstein. Dit betekent dat er geen 'maagdelijk' gebied wordt aangetast en dat er geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. De beoogde nieuwe functie past binnen het omliggende gebied. Het terrein rondom het woongebouw wordt ingericht met groen/bomen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers. Deze parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Koningin Julianalaan. Aan de zijde van de Poortdijk staan 3 grote, waardevolle essen in het plangebied, deze bomen worden behouden.

Het woongebouw omvat een gedeelde patio/binnentuin, met daaromheen 4 bouwlagen. De bovenste bouwlaag krijgt daarbij een kleinere oppervlakte dan de onderste 3 bouwlagen. Qua programma zijn in de eerste en derde bouwlaag 32 relatief kleinschalige *lofts* voor starters en/of ouderen voorzien. Op de tweede bouwlaag zijn 17 zorgappartementen en een gemeenschappelijke woonkamer ten behoeve van een woongroep beoogd. De bovenste bouwlaag omvat 8 relatief grote appartementen voor met name ouderen. Op de onderste drie bouwlagen

hebben de wooneenheden oppervlaktes van 54 tot 76 m² en op de bovenste bouwlaag van circa 100 tot 130 m². De vloeroppervlakte van het woongebouw wordt circa 1.150 m² (exclusief onderdoorgangen en patio/binnentuin). Voor een impressie van het woongebouw wordt verwezen naar de navolgende figuur.



Figuur 2.2: impressie van het beoogde woongebouw.

2.2 Cumulatie met andere projecten

Voor de beoordeling van cumulatie met andere projecten zijn volgens opgave van de gemeente geen relevante projecten in de omgeving bekend. Gelet hierop is er geen sprake van cumulatie met andere projecten, in die zin dat daardoor alsnog sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De voorgenomen ontwikkeling betreft achtereenvolgens de sloop van het huidige schoolgebouw, het bouwrijp maken van het plangebied, het bouwen van het woongebouw en het bewonen van de wooneenheden in dit gebouw. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vindt daarbij plaats op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen.

Voor het project wordt geen extra ruimte gebruikt; reeds ingenomen ruimte wordt opnieuw benut. Bij de nieuwbouw worden natuurlijke hulpbronnen als energie en water en (grond)stoffen als beton, cement, glas, ijzer en hout gebruikt.

Door de aard en omvang van de ingreep alsmede de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

2.4 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen heeft geen aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Bouwfase

In de bouwfase van de ontwikkeling komen afvalstoffen vrij. Het gaat hier om materialen die bij de sloop en nieuwbouw vrijkomen. Denk aan bouw- en sloopafval, glas, metalen als ijzer en koper en aluminium, kabels en mengpuin. Algemene doelstelling bij de verwerking van dit afval is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen, een en ander zoals vastgelegd in het Landelijk Afvalbeheerplan.

Gebruiksfase

De afvalproductie van de bestaande maatschappelijke functies is qua type afvalstromen vergelijkbaar met de afvalproductie van de beoogde woonfunctie(s), te weten huishoudelijk afval (plastic, papier, glas, groen- en restafval). Daarom kan gesteld worden dat de toekomstige afvalproductie min of meer gelijke, nadelige effecten heeft op het milieu als de huidige afvalproductie. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen. Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

2.5 Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot verontreinigingen. Tijdelijke hinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase is een aandachtspunt. In paragraaf 4.1 zijn de effecten op het woon- en leefklimaat en milieu omschreven en wordt ingegaan op de vraag of hinder aan de orde is.

2.6 Risico zware ongevallen/rampen

Op de vraag of sprake is van 'het risico van zware ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, in overeenstemming met wetenschappelijke kennis' wordt in subparagraaf 4.1.8 nader ingegaan.

2.7 Gezondheidsrisico's

Op de vraag of sprake is van 'de risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)' wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan.

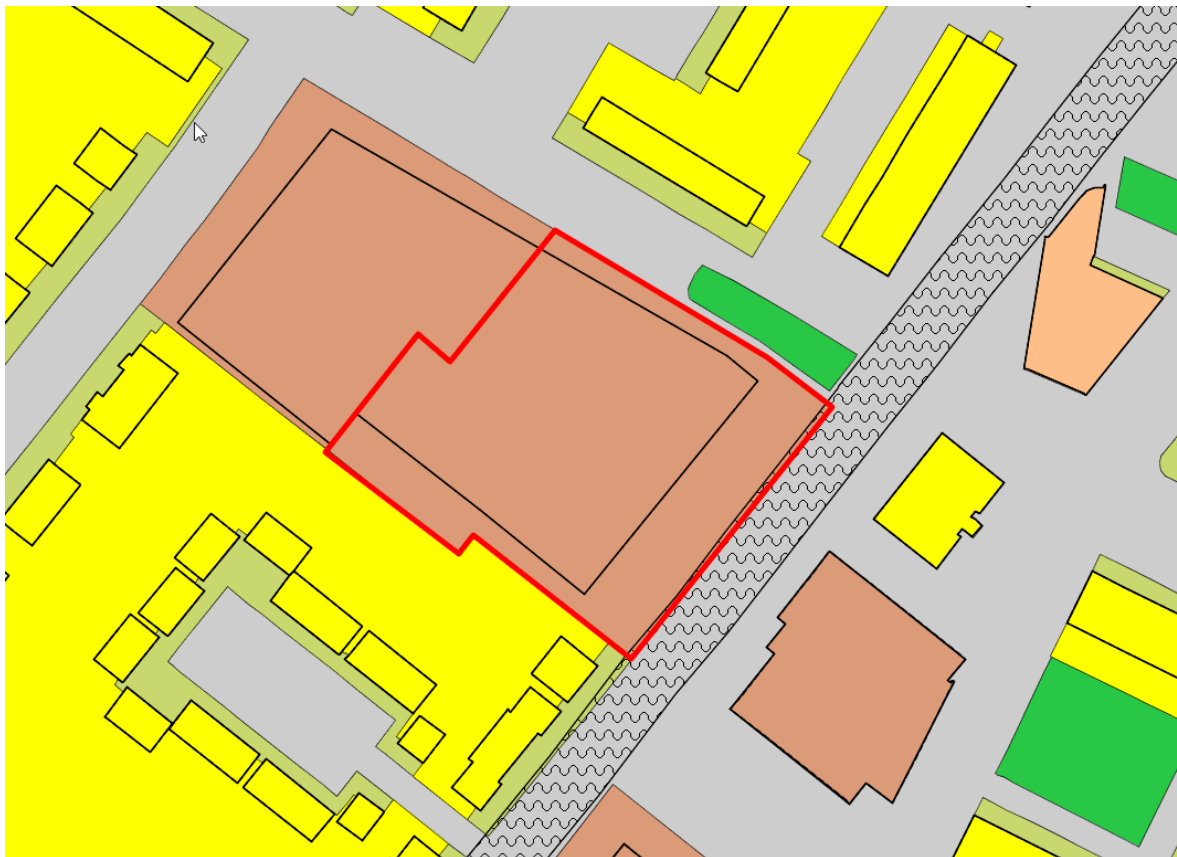
3 Locatie project

3.1 Grondgebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan 'Noordoost', dat op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van IJsselstein is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in onderstaand figuur. De gronden ter plaatse van het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven (en, in ondergeschikte mate, voor evenementen en manifestaties).

Binnen deze bestemming is tevens een bouwvlak aanwezig, waarbinnen een gebouw met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan.



Figuur 3.1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordoost' met plangebied (rood omlijnd).

3.2 Rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van IJsselstein. In de directe omgeving zijn met name woningen en maatschappelijke/gemengde functies aanwezig, met bijbehorende

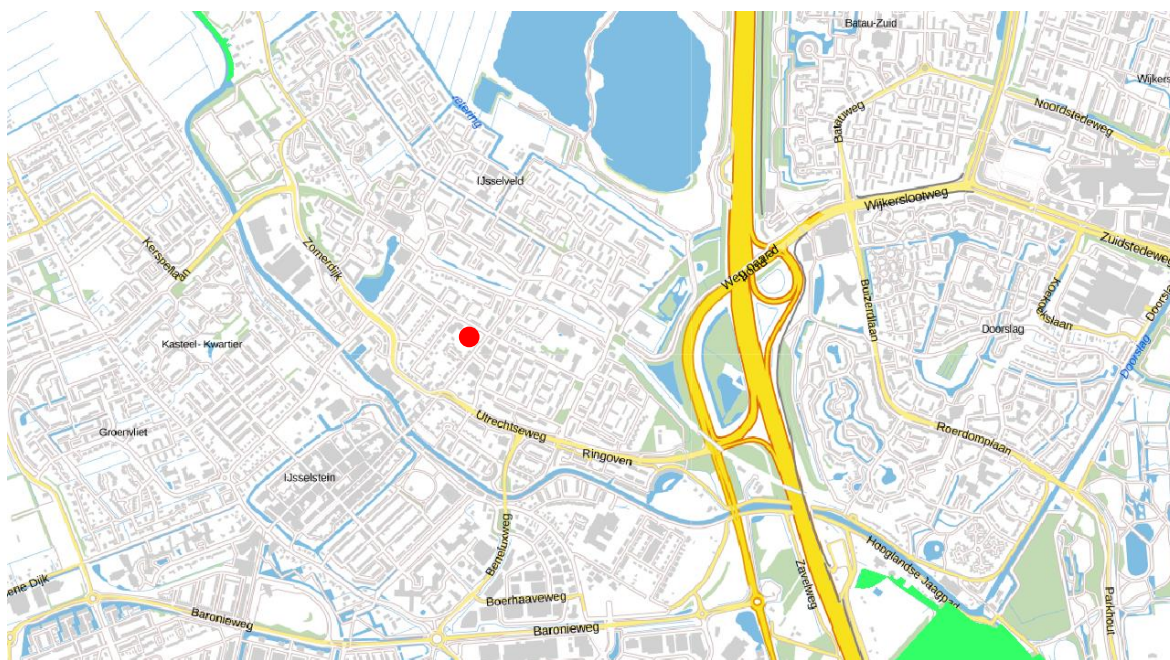
infrastructuur en kleinschalige groenvoorzieningen. De omgeving heeft daarmee een stedelijk karakter met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Het plangebied en de omgeving zijn daarmee niet kwetsbaar als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het ruimtebeslag niet toe. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van natuurlijke hulpbronnen. Het plangebied is daarmee niet kwetsbaar als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

Ten behoeve van het project vinden grondroeringen plaats, die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met de grondroeringen die bij de bouw van de huidige bebouwing hebben plaatsgevonden.

3.3 Opnamevermogen natuurlijk milieu

3.3.1 Gebiedsbescherming

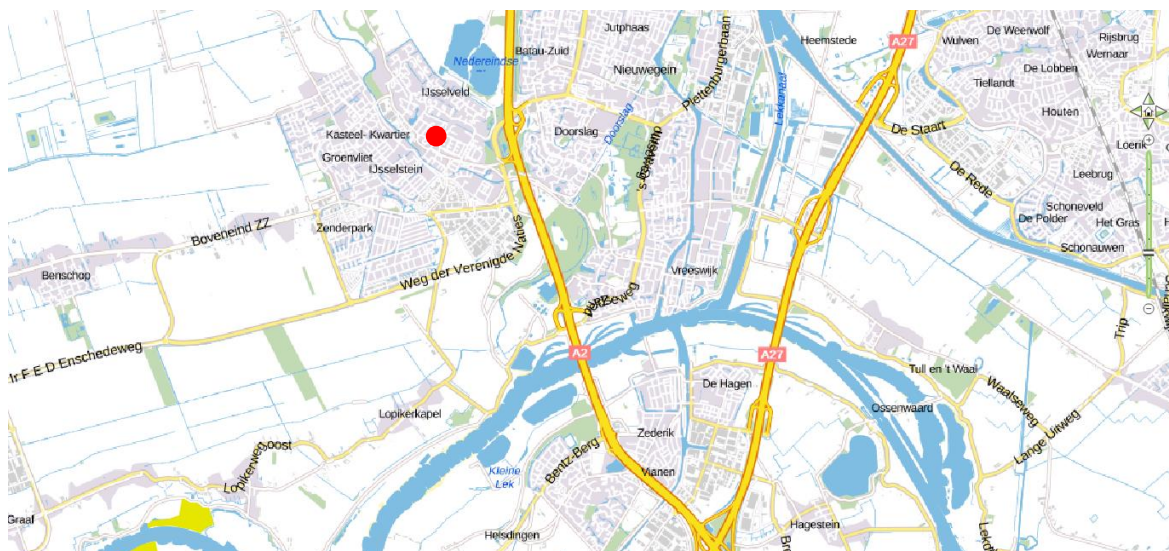
De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden liggen op aanzienlijke afstand van het plangebied, buiten de bebouwde kom van IJsselstein (zie ook figuur 3.2). Het betreft gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5,6 kilometer afstand van het plangebied (zie ook figuur 3.3).



Figuur 3.2: ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van NNN (groen gemarkeerd).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een plangebied met een beperkte omvang, dat in de huidige situatie al grotendeels is bebouwd en verhard en intensief wordt gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies. Gezien het voorstaande en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in Natura 2000-gebieden afwezig. Gezien de omvang van het project en de onderlinge afstand is ook een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Vanwege het intensieve gebruik van het plangebied en het bebouwde karakter van de omgeving, ontbreekt ook een relatie met het NNN. Negatieve effecten op het NNN worden niet verwacht. Kortom: er geen sprake van

kwetsbare, natuurlijke milieus in de omgeving die nadelig beïnvloed kunnen worden door het project.



Figuur 3.3: ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied (groen gemarkeerd).

3.3.2 Soortenbescherming

Bouwfase

Op basis van literatuur- en veldonderzoek en vanwege de beoogde werkzaamheden worden voor wat betreft de soortenbescherming geen belemmeringen in de bouwfase verwacht. Eventuele negatieve effecten kunnen worden voorkomen en zijn ook niet van die hoedanigheid dat een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd.

Door Ecoquickscan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het project. In deze quickscan is geconcludeerd dat gebiedsbescherming niet aan de orde is en dat voor wat betreft soortenbescherming enkel de aanwezigheid van (beschermde) vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage I.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing niet kan worden uitgesloten is voor deze beschermde soort nader onderzoek nodig. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in twee verschillende onderzoeksperiodes: van half mei tot half juli en van half augustus tot eind september 2018. Na afronding van het nader onderzoek kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het project noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Door het treffen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen.

Gebruiksfase

Tijdens de gebruiksfase zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten. Het gebruik van het plangebied voor maatschappelijke functies wijkt in relatie tot beschermde soorten nauwelijks af van het gebruik als gevolg van de beoogde woonfunctie.

4 Soort en kenmerken van het potentiële effect

4.1 Orde van grootte en ruimtelijk bereik

Het project betreft de ontwikkeling van een woongebouw met 57 wooneenheden op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van IJsselstein. Dit betekent dat er geen ‘maagdelijk’ gebied wordt aangetast en dat er geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. De beoogde nieuwe functie sluit aan c.q. past binnen het omliggende gebied.

Ten behoeve van het project wordt de huidige bebouwing met 1 bouwlaag en een oppervlakte van circa 1.000 m² gesloopt en wordt een woongebouw met 4 bouwlagen en een oppervlakte van circa 1.150 m² (exclusief patio/binnentuin) gebouwd. De bebouwde oppervlakte neemt daarmee beperkt toe en de bebouwingshoogte neemt aanzienlijk toe. Het omliggende terrein wordt opnieuw ingericht met groen en parkeervoorzieningen, waarbij 3 reeds aanwezige, waardevolle bomen behouden worden.

Het toekomstige woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door de bebouwde omgeving waarin het plangebied is gelegen. Dit betreft met name de nabijheid van maatschappelijke/gemengde functies. Tevens wordt het toekomstige woon- en leefklimaat beïnvloed door de huidige kwaliteit en het toekomstige gebruik van het plangebied. Dit betreft met name de bodemkwaliteit en verkeer en parkeren. In de onderstaande sub-paragrafen wordt per milieu-aspect beschreven wat de mogelijke effecten van het project zijn. Voor zover relevant worden deze effecten tevens getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Waar nodig wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de bouw- (sloop en nieuwbouw) en de gebruiksfase (bewoning van het woongebouw).

4.1.1 Parkeren en verkeer

Voor wat betreft het aspect parkeren en verkeer zijn er geen significant negatieve gevolgen voor het milieu te verwachten. Wel is verkeershinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase een aandachtspunt.

Om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling te bepalen is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies van dit onderzoek. Het betreffende onderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze notitie.

Parkeren

In het parkeer- en verkeersonderzoek is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners bepaald op 11 tot 22 op eigen terrein (uitgaande van bezoekersparkeren op straat en plaatsing van deelauto's in de openbare ruimte). Voor de beoogde ontwikkeling worden 24 parkeerplaatsen aangelegd en komen door het opheffen van de schoolfunctie 6 parkeerplaatsen vrij ten behoeve van het project. In totaal heeft de ontwikkeling 30 parkeerplaatsen ter beschikking. Naar verwachting is dit aantal parkeerplaatsen toereikend om in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers te voorzien.

Verkeer

In het parkeer- en verkeersonderzoek is het volgende geconstateerd:

Door het nieuwe project met twee deelauto's en het vervallen van de schoolfunctie, zullen er in de worst case scenario ongeveer 47 tot 58 extra verkeersbewegingen per etmaal in de wijk zijn.

Als gevolg hiervan stijgt de intensiteit op de ontsluitende wegen stijgt met 1% tot 3% (op de Utrechtseweg is de verkeerstoename maximaal 1%). Door de ontwikkeling ontstaan derhalve geen nieuwe verkeerskundige problemen.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Gezien het huidige gebruik van het plangebied, de aard en de relatief beperkte omvang van het project zijn er voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bevat. Onderhavig project betreft de realisatie van een woongebouw met 57 wooneenheden. Hiermee blijft het initiatief ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat het initiatief naar verwachting een relatief beperkte hoeveelheid extra verkeersbewegingen tot gevolg heeft (zie verder paragraaf 4.1.1). Op grond van het voorgaande valt dan ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een relevante toename van de concentraties ter plaatse te verwachten.

Via het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn de volgende data over de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 22-24 µg/m³ in 2015 naar 16-18 µg/m³ in 2025.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 22-24 µg/m³ in 2015 naar 20-22 µg/m³ in 2025.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 15-16 µg/m³ in 2015 naar 13-14 µg/m³ in 2025.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied voldaan.

4.1.3 Bodem

Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen significant negatieve gevolgen voor het milieu te verwachten.

Bouwfase

Bij het slopen van de bestaande bebouwing worden geen bodemvervuilende materialen gebruikt. Als er tijdens het slopen verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen of als zich andere omstandigheden voordoen inzake de bodemgesteldheid, dan worden de noodzakelijke acties ondernomen. Bij het bouwen van het woongebouw worden bodembeschermende maatregelen genomen bij (eventueel) gebruik van stoffen als oliën of lijmen en kitten bij ondersteunende processen.

Gebruiksfase

Door het project blijft het plangebied in gebruik voor een stedelijke functie, waarbij de huidige maatschappelijke functie wordt vervangen door een woonfunctie. Deze functie heeft, net als een maatschappelijke functie, in beginsel geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit. Via het

Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is vastgesteld dat het plangebied op basis van historische (topografische) kaarten is aangemerkt als een voormalig boomgaardperceel. Om die reden is de bovenste 30 centimeter verdacht op het voorkomen van OCB's (Organochloorbestrijdingsmiddelen). Om die reden wordt er een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat nadere onderzoeken of bodemaatregelen niet noodzakelijk zijn. Op grond hiervan zijn negatieve effecten op de bodemkwaliteit niet aan de orde. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage III.

4.1.4 Water

Aanzienlijke negatieve effecten op waterhuishouding, waterkeringen, waterverbruik of waterkwaliteit als gevolg van het project zijn niet aan de orde.

Het project leidt niet tot een toename van verharding in het plangebied en een daarmee samenhangende versnelde afvoer van hemelwater. Door met name de toepassing van groene daken kan een deel van het hemelwater worden gebufferd, zodat zelfs sprake is van een beperkte verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De Poortdijk is aangemerkt als waterkering, waarbij het plangebied in de beschermingszone van deze kering ligt. Gelet op de bebouwing die reeds in de beschermingszone van de Poortdijk is gerealiseerd worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van met name de graaf- en heiwerkzaamheden tijdens de bouwfase. De nabijheid van de waterkering is in deze fase een aandachtspunt, waarover overleg zal plaatsvinden met de beheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Aangezien het woongebouw op (nagenoeg) dezelfde afstand van de Poortdijk is beoogd als de huidige bebouwing, worden in de gebruiksfase geen negatieve effecten op de waterkering verwacht.

Net als de huidige bebouwing wordt het woongebouw aangesloten op het bestaande riool. Gezien de toename van het bebouwingsvolume alsmede het gebruik ten behoeve van de woonfunctie valt een toename van het waterverbruik te verwachten. Deze toename is echter niet zodanig dat significant negatieve gevolgen voor het milieu aan de orde zijn. De kwaliteit van het afvalwater zal daarbij naar verwachting gelijkwaardig zijn.

Het project leidt niet tot een verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater in het plangebied en de omgeving.

4.1.5 Geur

Voor wat betreft het aspect geur zijn er geen significant negatieve gevolgen voor het milieu.

De aard en omvang van het project is zodanig dat voor het aspect geur geen negatieve omgevingseffecten aan de orde zijn.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die qua geur invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.1.6 Archeologie

Ter plaatse van het gehele plangebied is het bodemarchief zodanig verstoord dat hier in beginsel geen archeologische resten te verwachten zijn. In het geldende bestemmingsplan zijn plangebieden die kleiner zijn dan 10 hectare vrijgesteld van de bestemmingsplanregels voor wat betreft archeologie. Dit betekent dat er voor het project geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.1.7 Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid heeft het project geen aanzienlijk negatieve gevolgen voor het milieu. Wel is geluidhinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase een aandachtspunt.

Het project betreft een woongebouw met 57 wooneenheden. Geluid als gevolg van deze woonfunctie geeft geen relevante geluidbelasting op de omliggende bebouwing/functionies. Ten opzichte van het gebruik als basisschool valt te verwachten dat de geluidsbelasting voor de omgeving afneemt. Tevens valt extra geluidsbelasting als gevolg van toegenomen verkeersbewegingen niet te verwachten, gezien de relatief beperkte omvang hiervan (zie verder paragraaf 4.1.1).

Het project betreft de realisatie van geluidgevoelige objecten c.q. woningen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die qua geluid invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder bevinden zich in de nabije omgeving enkel 30 km/u-wegen, die deels doodlopend zijn, omdat de Poortdijk ter plaatse van het plangebied alleen toegankelijk is voor fietsverkeer. In het kader van goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek valt in het plangebied geen onaanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer te verwachten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage IV.

Voor wat betreft het geluidniveau in de woningen zal worden voldaan aan de huidige eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit.

4.1.8 Externe veiligheid

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid heeft het project geen aanzienlijk negatieve gevolgen voor het milieu.

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden aan de beoogde woonfunctie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en relevante buisleidingen. Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

4.2 Aard, grensoverschrijdend karakter, intensiteit en complexiteit

De aard van de effecten betreft mogelijke verstoring van vleermuizen, een extra parkeerbehoefte en mogelijke invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de nabijgelegen waterkering. Verder is tijdelijke hinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase een aandachtspunt (met name verkeer- en geluidhinder).

Gezien de ligging van het plangebied en hetgeen in paragraaf 4.1 is overwogen, zijn relevante grensoverschrijdende effecten als gevolg van het project niet aan de orde. De intensiteit en complexiteit van de effecten is zeer beperkt.

4.3 Waarschijnlijkheid en de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid

Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2019 gestart met het project. De sloop- en bouwwerkzaamheden nemen circa 1 jaar in beslag. Het is mogelijk dat zich in deze fase de volgende effecten voordoen:

- Tijdelijke hinder van sloop- en bouwwerkzaamheden;
- Verstoring van vleermuizen;
- Beïnvloeding van de stabiliteit van de nabijgelegen waterkering.

Deze effecten zijn echter zodanig dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten, met name omdat hiervoor beheersmaatregelen (kunnen) worden getroffen (als deze effecten zich al voordoen). Deze maatregelen zorgen ervoor dat geen onomkeerbare effecten optreden.

In de gebruiksfase worden geen relevante, onomkeerbare effecten verwacht

4.4 Cumulatie met effecten van andere projecten

Gezien hetgeen in paragraaf 2.2 is overwogen is cumulatie met de effecten van andere projecten in de omgeving niet aan de orde.

4.5 Mogelijkheid om effecten doeltreffend te verminderen

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen significant nadelige effecten optreden. Ofwel omdat de betreffende waarden/kwaliteiten/aspecten in het geheel niet beïnvloed worden (gebiedsbescherming, luchtkwaliteit, bodem, geur, archeologie en externe veiligheid), ofwel omdat de mogelijk optredende effecten niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden (al dan niet na maatregelen):

Effect	Maatregel
Tijdelijke verkeer- en geluidhinder	Voldaan wordt aan het Bouwbesluit, waarbij ten behoeve van de bouwfase tevens een BLVC-plan wordt opgesteld.
Verstoring vleermuizen (soortenbescherming)	Afhankelijk van uitkomst vleermuizenonderzoek worden mitigerende maatregelen getroffen.
Beïnvloeding waterkering	Project wordt voor watertoets aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voorgelegd.

Bijlage I

Quickscan flora en fauna

Bijlage II

Parkeer- en verkeersonderzoek

Bijlage III

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï