

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Bunsinglaan 13, Zeist

Juni 2024

1. Aanleiding

Op het perceel Bunsinglaan 13 te Zeist was een agrarisch bedrijf, een pelsdierhouderij, gevestigd. De pelsdierhouderij is enkele jaren geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zijn nog aanwezig. Voor het perceel is een herontwikkeling beoogd. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen (op basis van de zogenoemde ruimtevoor-ruimteregeling) in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning.

Om de herontwikkeling van Bunsinglaan 13 mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien¹. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages. Ook dient er een vormvrije 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.

¹ Dit bestemmingsplan betreft een reparatieplan waarin ook het perceel Bunsinglaan 17 is opgenomen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft namelijk in zijn uitspraak van 21 april 2021 over het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018' de gemeenteraad van Zeist opgedragen om een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de vernietigde plandelen voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17. Met het reparatieplan wordt invulling gegeven aan deze opdracht. In de onderhavige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling worden alleen de ontwikkelingen op het perceel Bunsinglaan 13 beschouwd. Hier worden met het reparatieplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op het perceel Bunsinglaan 17 is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. De huidige planologische situatie, die na de uitspraak van de Afdeling en de daarbij behorende voorlopige voorziening voor dit perceel is ontstaan, verandert namelijk niet met het reparatieplan. Bovendien is het perceel Bunsinglaan 17 reeds betrokken in de Plan-MER die voor het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018' is opgesteld. Om die reden komt het perceel Bunsinglaan 17 niet aan de orde in deze notitie.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is het Besluit mer 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.

Op het perceel Bunsinglaan 13 worden 3 nieuwe woningen gebouwd binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 1,04 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande 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. 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 herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Bunsinglaan 13 te Zeist. Er worden 3 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. Op het noordwestelijk deel van het perceel is natuur- en landschapontwikkeling beoogd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van meer dan 4.500 m², zal worden gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden en zal worden omgezet naar een burgerwoning. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,04 ha. Het project blijft derhalve zeer ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de herontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan heeft als uitgangspunt om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen. Het perceel is in het plan in drie delen opgedeeld, het bestaande erf aan de Bunsinglaan 13, de drie nieuwe woonerven en de natuurontwikkeling. De nieuwe woningen worden zo dicht als mogelijk aan de kant van de Bunsinglaan geclusterd. Het bestaande erf en tuin van de voormalige bedrijfswoning wijzigt niet qua gebruik of inrichting met de omzetting naar burgerwoning.

De bestaande ontsluiting van het perceel aan de noordkant wordt doorgetrokken naar achteren, zodat alle erven met dezelfde weg ontsloten worden. De nieuwe woningen verspringen iets ten opzichte van elkaar en staan ook gedraaid ten opzichte van elkaar. De nieuwe woningen sluiten qua omvang aan bij de bestaande woningen in het buitengebied. De erven zijn aan de buitenkant omgeven met een geschoren meidoornhaag. Tussen de erven zal een smalle éénrijige bomensingel uit elzen, wilgen, vuilboom en sleedoorn als erfgrans dienen.

Op het noordwestelijk deel van het perceel zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Als overgang van het bebouwingscluster naar de natuur komt er een smalle boomgaard. Achter de boomgaard zal natuurlijk, kruidenrijk grasland ontwikkeld worden. De bomenrij langs het water blijft gehandhaafd. Hierbij wordt wel gekeken welke bomen/struiken voldoende vitaliteit tonen en welke uitgedund kunnen worden. Door middel van beheer zullen de zichtlijnen vanuit de Tiendweg richting Heuvelrug weer iets opener worden. De bestaande houtwal aan de kopse kant van het perceel blijft gehandhaafd en zal ook niet uitgedund worden. Alle landschapselementen versterken de ecologische verbindingfunctie die het plangebied heeft.



Voor de realisatie van de nieuwe woningen 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 het gebruik van duurzame systemen (o.a. door gasloos koken en verwarmen, inzet van duurzame energiebronnen) en het treffen van energiebesparende maatregelen. Bij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing komt puin en ander sloopafval vrij. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Het sloop- en huishoudelijk afval zal overeenkomstig de geldende (lokale) regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekende 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 verkeersbewegingen die de woningen genereren zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Bunsinglaan en daarop aansluitende wegen. Deze verkeersbewegingen kunnen derhalve goed worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. Parkeerhinder zal evenmin aan de orde zijn. Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er zijn geen relevante risico's voor zware ongevallen en/of rampen. De nieuwe woningen liggen niet binnen de risicocontouren van risicovolle inrichtingen of van transportroutes en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Evenmin ligt het plangebied op of nabij waterkeringen. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

Het perceel Bunsinglaan 13 ligt in het buitengebied van de gemeente Zeist, ten zuiden van de kern Zeist en ten noorden van de spoorweg Utrecht - Arnhem. Het perceel bevindt zich aan de westzijde van de Bunsinglaan. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Hier was een pelsdierhouderij gevestigd die enkele jaren geleden is beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zijn nog aanwezig. Het betreft derhalve bestaand bebouwd gebied. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het perceel begrensd door landbouwgronden. De Bunsinglaan vormt de oostelijke begrenzing van het perceel.

Het perceel ligt aan de flank van de Heuvelrug. Het grenst aan de landgoederengordel, oftewel de zogenaamde Stichtse Lustwarande, die eveneens in de flank gelegen is. Het is een overgangsgebied tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn en kenmerkt zich door kleinschaligheid, mede door de landgoederen, enerzijds, en grotere open gebieden anderzijds. De verkaveling is meestal ook rechtlijnig haaks op de wegen of waterlopen, met oorspronkelijk veel bomenrijen langs deze elementen. Er is sprake van afwisseling van open plekken/agrarische gebieden met bosjes en boomgaarden/fruitteelt. Al met al is de omgeving te typeren als een kleinschalig landschap met veel verschillende landschapselementen. De omgeving noordelijk van de locatie is een kwelgebied en vrij vochtig, hier vindt op dit moment ook natuurontwikkeling plaats. Direct aan de locatie grenzen de (natuur)gebieden van landgoed Blikkenburg. Iets verderop ligt westelijk het landgoed Wulperhorst en zuidelijk landgoed Rijnwijck.

Gezien de ligging en het gebruik van het perceel in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. Het perceel ligt niet in gevoelige gebieden. Het ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden of in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Wel ligt het nabij het NNN. Het plan heeft een positief effect op het NNN vanwege de beëindiging van de pelsdierhouderij en de natuur- en landschapsontwikkeling die gaat plaatsvinden op het noordwestelijk deel van het perceel.

Het perceel ligt niet binnen waardevolle cultuurhistorische structuren of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook bevinden zich op het perceel geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwkundige elementen. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het kleinschalig landschap worden niet aangetast, maar juist versterkt. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing in het landschap behoorlijk af en de nieuwe woningen worden geclusterd waardoor er ruimte ontstaat om natuur- en landschapsmaatregelen te treffen die passend zijn bij het landschapstype. De openheid van het landschap wordt versterkt, de bestaande verkavelingsstructuur blijft intact, er verdwijnen geen houtwallen en houtsingels maar er worden juist natuur- en landschapselementen toegevoegd.

De gronden waarop de nieuwe woningen en de natuur- en landschapsmaatregelen gepland zijn, zijn archeologisch niet waardevol. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de toplaag uit een laag recent verstoord zand bestaat. Tijdens het onderzoek zijn restgeulafzettingen aangetroffen die in het (verre) verleden niet geschikt waren voor bewoning. Op andere plekken is de oorspronkelijke top van het dekzand verloren gegaan waardoor ook hier de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten zeer klein is.

Kenmerken van de potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van 3 vrijstaande woningen op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Bunsinglaan 13 te Zeist in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast zal op het noordwestelijk deel van het perceel natuur- en landschapontwikkeling worden gerealiseerd. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan 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 binnen de geluidzone van de Bunsinglaan en de spoorweg Utrecht-Arnhem gesitueerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai aan de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB voldoet. Voor de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is een akoestische toetsing van de geluidbelasting van de weg en de spoorweg niet nodig. Het betreft immers een bestaande woning die al in de zone van de weg en spoorweg aanwezig is. De omzetting naar een burgerwoning wijzigt het akoestisch klimaat bij deze woning niet en het potentieel aantal geluidgehinderden neemt niet toe.
Luchtkwaliteit	Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Ook zijn deze niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van dergelijke inrichtingen, transportroutes en buisleidingen of het plasbrandaandachtsgebied van transportroutes. Voor de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning geldt hetzelfde, met dien verstande dat deze woning wel is gesitueerd in het invloedsgebied van een kerosineleiding die langs de Bunsinglaan loopt. Met de omzetting naar een burgerwoning neemt de personendichtheid in het invloedsgebied echter niet toe. Het betreft immers een bestaande woning. De hoogte van het groepsrisico zal derhalve ook niet toenemen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
Bodem	Uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de woonbestemming van het terrein. Verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn op basis van de milieuhygiënische chemische bodemkwaliteit niet te verwachten. Tevens brengt de woonfunctie geen relevante risico's op bodemverontreiniging met zich mee. Bovendien zal in het kader van het omgevingsvergunningentraject voor de uitvoering van het plan nog een onderzoek naar asbest in de toplaag van de bodem worden uitgevoerd.
Bedrijven en milieuzonering	In de directe omgeving van het perceel Bunsinglaan 13 zijn alleen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op het perceel Bunsinglaan 17. Dit betreft een melkveehouderij en paardenhouderij. Hiervoor is het aspect geur bepalend. Dat komt hieronder aan de orde. Aan de richtafstanden die voor dit bedrijf gelden ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar wordt voor de nieuwe woningen ruimschoots voldaan. Dit geldt ook voor de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Het agrarisch bedrijf levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van de nieuwe woningen en de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Tevens wordt het bedrijf hierdoor niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.
Geur	De dichtstbijzijnde veehouderij is gevestigd op het perceel Bunsinglaan 17. De afstand tussen de nieuwe woningen en de veehouderij dient vanuit het aspect geur minimaal 50 meter te bedragen. Dit geldt ook voor de voormalige

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Hieraan wordt in beide gevallen voldaan. Dit betekent dat de geurnormen ter plaatse van de woningen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zal de veehouderij niet gehinderd worden in zijn bedrijfsvoering door de komst van de nieuwe woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.</p>
Water	<p>Als gevolg van het plan neemt de oppervlakte aan verharding op het perceel per saldo significant af. Compenserende waterberging is daarom volgens de regels van het waterschap niet nodig. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater blijft gescheiden van het afvalwater. Er zijn naar verwachting slechts beperkte mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de bodem. Wel kan het hemelwater afgevoerd worden naar de bestaande watergang ten noorden van het perceel. Dit, in combinatie met de afname aan verharding, zorgt ervoor dat wateroverlast en verdroging wordt voorkomen. Met het oog op de waterkwaliteit dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te worden vermeden, daar waar deze materialen in contact kunnen komen met hemelwater. De wijze waarop het afvalwater en hemelwater van de voormalige bedrijfswoning wordt afgevoerd wijzigt niet met de omzetting naar burgerwoning. Gelet op het voorgaande heeft het plan geen negatieve effecten op de waterhuishouding.</p>
Ecologie	<p>Uit ecologisch onderzoek blijkt het volgende:</p> <p><i>Natura 2000</i> Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van circa 12 kilometer. Door deze afstand zijn negatieve effecten als gevolg van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Ook met betrekking tot stikstofdepositie, aangezien uit stikstofdepositieonderzoek blijkt dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.</p> <p><i>Natuurnetwerk Nederland</i> Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Wel ligt het nabij het NNN. Het plan heeft een positief effect op het NNN vanwege de beëindiging van de pelsdierhouderij en de natuur- en landschapsontwikkeling die gaat plaatsvinden op het noordwestelijk deel van het perceel.</p> <p><i>Soortenbescherming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Huismus: De huismus is een soort met een jaarrond beschermd nest. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zullen er 5 nesten van huismussen verloren gaan. Deze bevinden zich onder de golfplaten van een bedrijfsgebouw. In de omgeving zijn 22 nesten van huismus vastgesteld. Deze nabij aanwezige nesten worden niet aangetast door het plan. Het overige functionele leefgebied, zoals foerageergebieden en schuilplekken, zal niet significant worden aangetast. In de huidige en de toekomstige situatie zal er genoeg groen overblijven. • Er zijn geen andere jaarrond beschermde nesten aanwezig, zoals van gierzwaluw, uilen of roofvogels. • Categorie 5 nesten zijn nesten die in principe niet jaarrond beschermd zijn, tenzij er ecologisch zwaarwegende motieven zijn. Aan een te slopen bedrijfsgebouw en aan de voormalige bedrijfswoning zijn categorie 5 nesten (in aanbouw) van huiszwaluw aanwezig. Het nest van deze soort is niet jaarrond beschermd, mits er voldoende nestgelegenheid in de omgeving aanwezig is. Dat is in onderhavige situatie het geval. Er zijn geen andere categorie 5 nesten aangetroffen. • Mogelijk dat er gedurende het jaar vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden op het perceel. De ingrepen dienen derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten. Indien dit niet mogelijk is, dient er voorafgaande aan de werkzaamheden vastgesteld te zijn dat er geen broedgevallen aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. • Grondgebonden zoogdieren: Er zijn geen beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen of te verwachten op het perceel die niet zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht door de provincie Utrecht in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Er komen zeer waarschijnlijk

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>door de provincie vrijgestelde soorten, zoals sommige muizen, konijnen en dergelijke voor. Voor deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vleermuizen: Aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen is niet aan de orde. Er gaat geen significant foerageergebied van vleermuizen verloren. Ook gaan er geen significante vliegroutes verloren. Tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient verstoring door licht op de groenstructuren nabij het perceel voorkomen te worden. • Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn geen beschermde vissen, reptielen of niet-vrijgestelde soorten amfibieën aangetroffen of te verwachten op het perceel. Landhabitat van vrijgestelde soorten kan in beperkte mate worden verwacht. Er zijn op het perceel hier en daar plekken aanwezig waarin of waaronder bruine kikker of gewone pad kunnen wegkruipen. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht. • Ongewervelden/overige soorten: er zijn geen beschermde ongewervelden en overige soorten aangetroffen of te verwachten. <p>Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Utrecht) voor de huismus vanwege de vernietiging van 5 nestlocaties. Tevens dienen voor deze soort mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het creëren van minimaal 10 (tijdelijke en) duurzame nestlocaties. Voor de ontheffingsaanvraag moet een projectplan en een werkprotocol worden opgesteld en de te nemen maatregelen moeten worden begeleid door een ecooloog en vastgelegd worden in een werkprotocol. Het verloren gaan van de nestlocaties van huismus leidt niet tot belangrijke negatieve effecten. Middels het treffen van mitigerende maatregelen worden negatieve effecten op deze soort namelijk zoveel mogelijk beperkt of voorkomen.</p>
Archeologie	<p>Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de toplaag uit een laag recent verstoord zand bestaat. Tijdens het onderzoek zijn restgeul-afzettingen aangetroffen die in het (verre) verleden niet geschikt waren voor bewoning. Op andere plekken is de oorspronkelijke top van het dekzand verloren gegaan waardoor ook hier de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten zeer klein is. Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Voor de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning vinden geen bodemingrepen plaats. Het voorste deel van het perceel, het deel waarop deze woning staat, is daarom niet betrokken in het onderzoek. In het bestemmingsplan is aan dit deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Hiermee wordt bescherming geboden aan archeologische resten die hier aanwezig zouden kunnen zijn. Al met al heeft het plan geen effecten op archeologische waarden.</p>
Cultuurhistorie	<p>Het perceel ligt niet binnen waardevolle cultuurhistorische structuren of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook bevinden zich op het perceel geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwkundige elementen. De cultuurhistorische waarden van het kleinschalig landschap waarin het perceel gelegen is, worden niet aangetast, maar juist versterkt door het plan. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing in het landschap behoorlijk af en de nieuwe woningen worden geclusterd waardoor er ruimte ontstaat om natuur- en landschapsmaatregelen te treffen die passend zijn bij het landschapstype. De openheid van het landschap wordt versterkt, de bestaande verkavelingsstructuur blijft intact, er verdwijnen geen houtwallen en houtsingels maar er worden juist natuur- en landschapselementen toegevoegd. Er is geen sprake van negatieve effecten.</p>

De effecten als gevolg van de herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13 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 de nieuwe woningen in gebruik zijn. 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 herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13 te Zeist, waarbij drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling, de voormalige

agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.