

## Overzicht van beleidsmatige aandachtspunten en onderzoeksresultaten

### Lindehorst Verlengde Slotlaan 69-71 te Zeist

projectnummer 18108



Opdrachtgever:	Rijksvastgoedbedrijf Directie Transacties & Projecten Afdeling Verkoop Postbus 16169 2500 BD DEN HAAG	
Versienummer:	1.2	
Datum:	3 september 2019	
Auteur:	A. van Dam LLB	
Controle:	drs. ing. M.L.W.	Paraaf: .....

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
1 Inleiding .....	4
2 Beschrijving van de locatie .....	5
3 Planologisch kader .....	7
4 Stedenbouwkundig kader .....	9
5 Beleidskaders .....	10
5.1 Rijksbeleid .....	10
5.2 Provinciaal beleid .....	10
5.3 Gemeentelijk beleid .....	10
6 Randvoorwaarden .....	13
6.1 <u>Verkeer en parkeren</u> .....	13
6.2 <u>Archeologie</u> .....	13
6.3 <u>Cultuurhistorie</u> .....	13
6.4 <u>Bedrijven en milieuzonering</u> .....	13
6.5 <u>Bodem</u> .....	14
6.6 <u>Geluid</u> .....	14
6.7 <u>Lucht</u> .....	14
6.8 <u>Externe veiligheid</u> .....	14
6.9 <u>Ecologie</u> .....	14
6.10 <u>Water</u> .....	15
6.11 <u>Milieueffectrapportage</u> .....	15
6.12 <u>Behoefte</u> .....	15
6.13 <u>Participeren/communicatie omgeving</u> .....	15

## **Bijlagen**

- 1 Participatierapport
- 2 Tuinhistorische verkenning en waardeverwachting
- 3 Archeologische quickscan
- 4 Ecologische quickscan
- 5 Bomeninventarisatie

# 1 Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is voornemens de opstallen en gronden, ter plaatse van de Verlengde Slotlaan 69-71, te verkopen. Deze gronden behoren bij de voormalige jeugdinstelling voor meisjes 'De Lindenhorst'. Het RVB voorziet op deze projectlocatie woningbouw (inclusief zorgwoningen en mogelijke overige maatschappelijke functies). De mogelijkheden tot woningbouwontwikkeling met bijbehorende randvoorwaarden worden in dit Overzicht van beleidsmatige aandachtspunten en onderzoeksresultaten beschreven.

Op basis van dit Overzicht van beleidsmatige aandachtspunten en onderzoeksresultaten in combinatie met het participatie rapport en het ter plaatse geldende servituut kan de toekomstige eigenaar zijn planvoorstel verder uitwerken. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de kaders uit voorliggend overzicht van beleidsmatige aandachtspunten en onderzoeksresultaten en het doorlopen van een daarbij passende planologisch procedure. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor alle aspecten die niet in het overzicht van beleidsmatige aandachtspunten en onderzoeksresultaten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist.

De meest voor de hand liggende planologische procedure is een bestemmingsplanprocedure met toepassing van de Crisis- en herstelwet (aangezien het met name woningbouw betreft tussen 12 en 1.500 woningen). In dit bestemmingsplan zullen zoveel mogelijk de aandachtspunten uit het participatierapport, servituut en voorliggend document publiekrechtelijk worden geborgd.

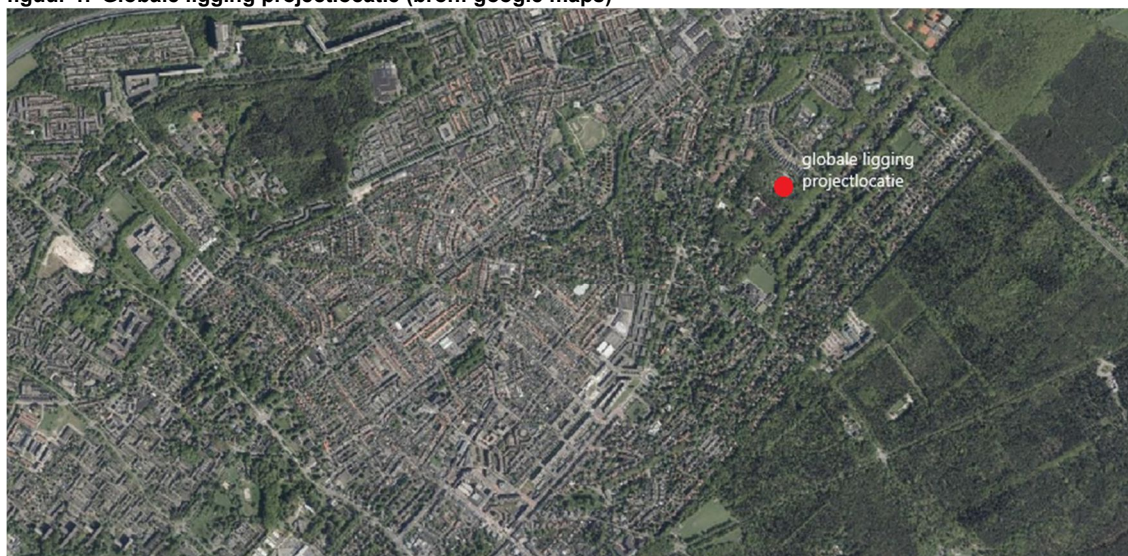
Tussen januari en mei 2019 is (zie ook 6.13) in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een participatietraject georganiseerd met omwonenden en andere belanghebbenden. De gemeente heeft dit proces ondersteunt. Het participatierapport (zie bijlage 1) is door het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Zeist aangeboden en bestuurlijk vastgesteld. In paragraaf 6.13 worden delen uit het participatierapport geciteerd. Bij verschillen tussen het participatierapport en de citaten, prevaleert het rapport.

Aangaande het Schaerweijder Bosschen Servituut (afgekort Servituut) dient opgemerkt te worden dat dit een erfdiensbaarheid betreft waar het Rijksvastgoedbedrijf (privaatrechtelijk als eigenaar) aan gehouden is. De gemeente Zeist (publiekrechtelijk) is hierin geen partij. De van toepassing zijnde voorwaarden in het Servituut kunnen derhalve niet stroken met de door de gemeente vastgestelde kaders en/of voorgenomen beleid/randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals in deze nota beschreven. Om dit zoveel mogelijk te beperken is in het participatietraject door de werkgroep aan de gemeente Zeist verzocht de minimale perceelgrootte, het volume en de bouwhoogte uit het Servituut planologisch te volgen.

## 2 Beschrijving van de locatie

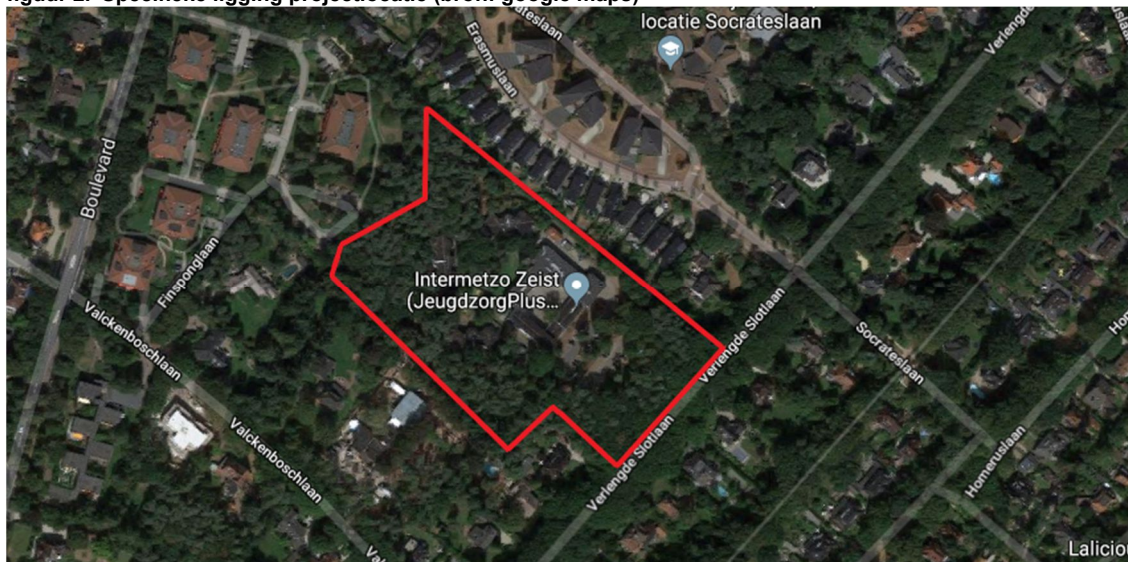
De projectlocatie is gelegen ten noordoosten van het stadscentrum van Zeist in de buurt Lyceumkwartier.

figuur 1. Globale ligging projectlocatie (bron: google maps)



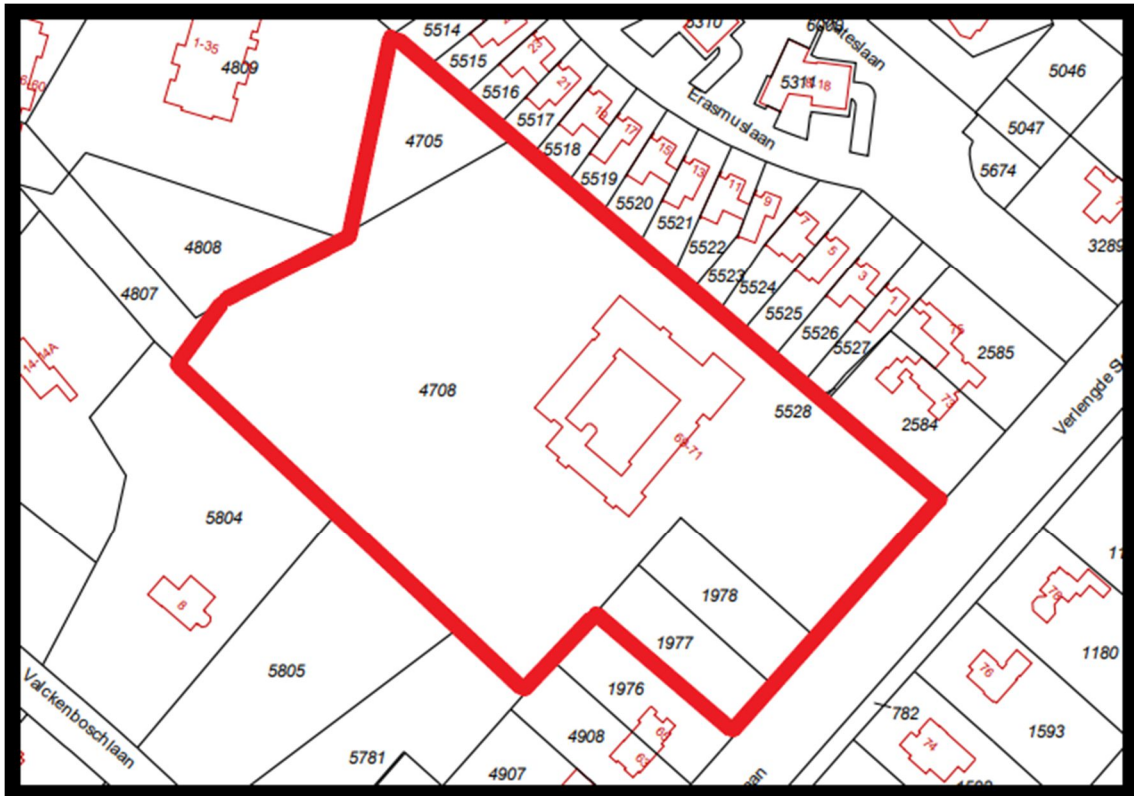
De projectlocatie is gelegen aan de Verlengde Slotlaan 69-71 en wordt begrensd door: woningen gelegen aan de Erasmuslaan (noordoostzijde), Finsponglaan (noordwestzijde), Verlengde Slotlaan (zuidoostzijde) en Valckenboschlaan (zuidwest). Delen van de grenzen met de omgeving zijn in meer of mindere mate groen.

figuur 2. Specifieke ligging projectlocatie (bron: google maps)



Hierbij dient opgemerkt te worden dat de Vereniging van Eigenaars Park Finspong II het eigendom van perceel 4705 betwist. Het RVB zal hier in de verkoop melding van maken.

figuur 3. Kadastrale kaart projectlocatie (bron: kadaster)



### 3 Planologisch kader

De gronden van de projectlocatie vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.", door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld op 4 september 2012 (onherroepelijk verklaard per 19 juni 2013). De projectlocatie is gelegen in het deelgebied "Lyceumkwartier". De gronden zijn voornamelijk bestemd als 'Maatschappelijk' en gedeeltelijk (zuidelijk deel van de projectlocatie) als 'Wonen' en 'Tuin'.

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen terzake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en;
- bij ter plaatse toegestane maatschappelijke voorzieningen behorende verwante functies, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten;
- bij een en ander behorende groenvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, met een maximum bebouwingspercentage van 30% en een maximum bouwhoogte van 7 meter.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen,
- beroep of bedrijf aan huis, en
- tuinen en erven;

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, met een maximum goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de projectlocatie geldt een maximum van twee wooneenheden.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

figuur 4. Vigerend bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. (uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl)





## 4 Stedenbouwkundig kader

Voor de herontwikkeling van de projectlocatie zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aantal randvoorwaarden dan wel uitgangspunten van belang. De gemeente Zeist heeft welstandsbeleid vastgelegd in haar Welstandsnota 2010. De projectlocatie is gelegen in het deelgebied dat in de Welstandsnota 2010 is aangewezen als 'ruime villawijken'.

Hierbij gelden de volgende welstandscriteria:

### **Welstandscriteria Ruime villawijken**

#### *Algemeen*

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

#### *Ruimtelijke hoofdstructuur*

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen (B).

#### *Massa en vorm*

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn uitbundig maar harmonieus.

### **Aanvullende criteria Boulevard, Verlengde Slotlaan, 2e Hogeweg, Laan van Beek en Royen, Jagersingel, Lindenlaan, Oude Woudenbergse Zandweg, Krakelingweg**

#### *Plaatsing*

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing.

Aanvullend hierop volgen vanuit het participatietraject (zie bijlage 1 participatierapport) de volgende aandachtspunten:

- minimale perceelgrootte, het volume en de bouwhoogte uit het Servituut planologisch vastleggen;
- bebouwing dient zowel qua volume als hoogte aan te sluiten op bestaande bouw in de omgeving;
- ruimtelijke beeldkwaliteit van terrein en bebouwing als ervaren vanaf de Verlengde Slotlaan dient sterk verbeterd te worden;
- goede balans tussen bebouwing en groen op De Lindenhorst;
- groene buffer tussen aangrenzende percelen van omwonenden en de toekomstige nieuwbouw;
- de enige verkeersontsluiting voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor fietsers is via de Verlengde Slotlaan.

## 5 Beleidskaders

### 5.1 Rijksbeleid

In het regeerakkoord 2017 – 2021, 'Vertrouwen in de toekomst' is het regeringsbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Hierin zijn de belangrijkste doelstellingen voor het beleid van de regering in haar regeringsperiode opgenomen. Voor komende periode is het doel om:

- meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen;
- voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren; en
- flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Het kabinet zal in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken maken over het aanjagen van de woningbouwproductie.

Doelgroepen en differentiatie zijn eveneens onderdeel van de opgave. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

Een van de pijlers van het beleid van het Rijksvastgoedbedrijf betreft duurzaamheid. Bij herbestemming en verkoop van rijksvastgoed zijn implementatie van klimaatbestendigheid, klimaatneutraliteit en circulariteit een voornaam onderdeel. Het Rijksvastgoedbedrijf levert hierbij ideeën en informatie aan stakeholders (andere overheden, marktpartijen) om duurzaamheid toe te passen. Het Rijksvastgoedbedrijf stuurt op duurzaamheid door via publiekrechtelijke kaders in samenspraak met andere overheden strakke afspraken te maken. De wenselijkheid van duurzaamheid wordt meegegeven aan de markt.

### 5.2 Provinciaal beleid

Door een fors woningtekort is de druk op de Utrechtse woningmarkt groot. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) is een woningbouwprogramma met ruim 68.000 woningen opgenomen tot 2028. Voor de totale gemeente Zeist (de bebouwingkernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist) wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied. Terughoudend is de provincie bij de ontwikkeling van nieuwe kantoor- en bedrijvenlocaties. Bij de ontwikkeling van grootschalige detailhandel is regionale afstemming benodigd en dient de behoefte overtuigend te worden aangetoond. Het leisurebeleid van de provincie is vooral gericht op het landelijk gebied.

### 5.3 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie gemeente Zeist 2020*

In de Structuurvisie 2020 worden belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

De projectlocatie is gelegen binnen de kern van Zeist, zoals aangeduid in de structuurvisie. De verscheidenheid is hier de kracht. Dit is te zien in de bebouwing, in de openbare ruimte en in functionaliteit. Het centrum, het Lyceumkwartier, de Verzetswijk en Zeist-West hebben een sterk verschillende identiteit. En zelfs binnen deze buurten en wijken zijn nog grote verschillen waar te nemen. Er is een mix van wonen, zorg, werken en winkelen in de verschillende wijken. De breedte van het voorzieningenniveau en de menging van functies is groot. De gemeente stelt zich tot doel de huidige structuur en kwaliteit van de woonwijken wat betreft bebouwing, openbare ruimte en groen te behouden en te versterken op basis van maatwerk.

Op basis van de Structuurvisie zijn functies als wonen, zorg en bedrijvigheid denkbaar binnen de kern van Zeist.

### Woonvisie

Vanuit de Woonvisie geldt dat alle nieuwbouwprojecten dienen te voldoen aan onderstaande woningdifferentiatie (Woonvisie Zeist 2016, p.10):

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + goedkope koop (max. €200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf €900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

In de woonvisie bestaat de mogelijkheid af te wijken van de verplichte differentiatie. Hierbij is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat gemeente Zeist de vrijstellingsmogelijkheid bij projecten met minder dan 10 woningen niet van toepassing verklaart voor deze locatie.

In aanvulling op de Woonvisie heeft de gemeenteraad in januari 2017 besloten in te stemmen met de Versnelde Huisvestingsopgave. Dit houdt in dat de gemeente zich gaat inzetten om de komende vijf jaar per jaar 500 extra personen te huisvesten in Zeist bovenop de reguliere woningbouwprogrammeringen. Naast de huisvesting van statushouders heeft het programma Versnelde Huisvesting ook nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van andere doelgroepen, zoals uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang of 'spoedzoekers' op de woningmarkt. Voor alle potentiële locaties voor (sociale) woningbouw dient eerst bekeken te worden in hoeverre deze in aanmerking komen om een bijdrage te leveren aan deze opgave.

Opgemerkt dient te worden dat de woonvisie in 2019 wordt herzien. Hiermee zal de nieuwe woonvisie van toepassing zijn op de herontwikkeling van Lindenhorst. De in het participatierapport beschreven invulling met gezinshuizen als alternatief voor goedkoop (sociaal-maatschappelijk) lijkt te gelden. Dat gegeven dient nog uitgewerkt te worden door de gemeente i.s.m. het RVB.

In het participatietraject zijn bovengenoemde algemene kaders uit de Woonvisie nader gespecificeerd.

### Groenstructuurplan

Het belangrijkste beleidsdoel uit het Groenstructuurplan betreft het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de diversiteit aan kenmerkende groene karakters van de buurten in Zeist. In het Groenstructuurplan is het Lyceumkwartier als één van de buurten omschreven. Het voornaamste doel ligt in het in stand houden van de restanten van de barokke lanen structuur, zoals de Verlengde Slotlaan. De lanen bepalen de groene uitstraling en geven een bijzondere allure aan de wijk. Daarnaast wordt de groene uitstraling van het Lyceumkwartier sterk door particulier groen bepaald. Het behoud van ruime kavels is daarom een vereiste om de groene allure van het Lyceumkwartier te kunnen waarborgen. Ruime voortuinen met groene omheining zijn en blijven het streefbeeld. Daarnaast dienen bosrestanten in stand te worden gehouden, met aandacht voor het behoud van een aandeel grove den.

In opdracht van het RVB heeft Stichting In Arcadië een Tuinhistorische verkenning en waardeverwachting uitgevoerd ter plaatse van De Lindehorst d.d. 14 maart 2019 (bijlage 2). Uitkomst van het onderzoek is dat de tuinhistorische waarden volgens de gestelde criteria voor gaafheid en zeldzaamheid, in de huidige situatie indifferent zijn. Dit betekent dat tuinhistorische waardeverwachting van De Lindehorst van relatief gering belang is voor de structuur en/of betekenis van de aanleg. Voor de locatie De Lindehorst gelden hiermee de volgende specifieke aandachtspunten:

- bosrestanten in standhouden, met aandacht voor het behoud van een aandeel grove den;
- ruime voortuinen met groene omheining.

De tuinhistorische waardeverwachting van de Verlengde Slotlaan is daarentegen in de actuele situatie hoog en daarmee van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis voor de aanleg.

In het participatierapport wordt specifiek aandacht wordt gevraagd voor behoud van het karakter van de Verlengde Slotlaan en de grove den. Ook wordt waardering gevraagd voor de bospercelen als geheel, dus niet uitsluitend per boom beschouwd. Op basis hiervan is in opdracht van het RVB door Koenders en Partners een Bomeninventarisatie d.d. 17 mei 2019 opgesteld (bijlage 5). Conclusie hiervan is dat in het plangebied 45 bomen staan, waarvan de conditie en de toekomstverwachting voldoende wordt geacht om deze verantwoord te kunnen laten staan. Totaal staan er circa 345 bomen en struiken. Het bosgebied is oorspronkelijk een aangelegd grove dennenbos, maar ondertussen worden de grove dennen afgewisseld door Amerikaanse eiken, die in dit gebied nogal woekeren. De grove dennen worden op 80 jaar geschat en zijn hiermee volledig volgroeid. Van de dennen zijn er 23 aangewezen die verantwoord behouden kunnen worden. Het behoud van de grove dennen is essentieel om het oorspronkelijke karakter van het bos te behouden. Wel is het daarbij noodzakelijk deze dennen in de kroon vrij te stellen. De Amerikaanse eiken reiken tot aan de kroon van deze dennen. Hierdoor kunnen de eiken schade toebrengen en licht weg nemen van de kroon van deze dennen. Ook staan er in het plangebied nog tien grote Douglas sparren die door de omvang en goede conditie behoudenswaardig zijn. Deze bomen komen uit Amerika en zijn naar Nederland gehaald voor de houtproductie. Deze bomen kunnen zeer oud worden. De overige bomen zijn zeer divers en het betreft steeds maar één of enkele exemplaren.

Op het terrein komen op verschillende plaatsen horsten, en soms solitair, van hulst en taxus voor. Deze struiken zijn behoudwaardig, aangezien dit soort plekken typisch is voor grove dennenbossen. Ook zijn deze struiken meestal gemakkelijk te verplaatsen.

Het grondwaterpeil kan de toekomstverwachting van de aangewezen bomen en struiken beïnvloeden. Op veel plaatsen in Nederland is het grondwater immers aan het dalen. Op dit moment is bij een groot aantal grove dennen in het gebied al uitval waargenomen. Deze bomen zijn al dood (circa 20 bomen) of hebben een zeer lichte kroon. Veelal is een gebrek aan licht en/of grondwater hiervan de oorzaak. Ook de concurrentie in de kroon met de Amerikaanse eiken is een belangrijke oorzaak.

Bij het behouden van de bomen is het belangrijk deze regelmatig te controleren en dode takken e.d. regelmatig te verwijderen. Twee-jaarlijkse controle is hier zeker op zijn plaats.

#### *Brede Milieuvisie Zeist*

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zeist de Brede Milieuvisie vastgesteld. Het milieubeleid is gericht op een viertal pijlers:

- Klimaat en energie: op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
- Circulaire economie: handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: inzetten voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Belangrijke eisen die aan nieuwbouw worden gesteld zijn:

- gasloos;
- nul op de meter (in samenhang met andere maatregelen zal worden bepaald in hoeverre nul op de meter ook 100% afgedwongen gaat worden);
- doorvoeren van energiemaatregelen met een terugverdientijd van 15 jaar of minder;
- natuur- (of groen-)inclusief ontwerpen door aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen;
- circulaire slopen/bouwen;
- Gpr-score van minimaal 8,0.

Afwijken hiervan kan, binnen het bestaande beleid, alleen om technische redenen, maar dient wel onderbouwd te worden. Zo is de projectlocatie gelegen binnen een waterwingebied. Dit geeft beperkingen voor het gebruik van bodemenergiesystemen.

## **6 Randvoorwaarden**

Voor de herontwikkeling naar woningbouw (inclusief zorgwoningen), dient rekening gehouden te worden met een aantal randvoorwaarden. Die worden hieronder beschreven.

### **6.1 Verkeer en parkeren**

De projectlocatie is in de huidige situatie goed ontsloten middels de Verlengde Slotlaan en daaraan grenzende wegen die berekend zijn op het verwerken van verkeer. Onderdeel van de uiteindelijke planvorming is een verkeerskundig onderzoek waarbij de verkeersaantrekkende werking van het plan in kaart wordt gebracht, eventuele knelpunten worden gesignaleerd en oplossingen worden aangereikt. Het parkeren dient te geschieden op eigen terrein en de parkeereis wordt berekend op basis van gemeentelijk beleid. Afhankelijk van het definitieve programma dient de parkeerbehoefte te worden berekend.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee een randvoorwaarde voor herontwikkeling.

### **6.2 Archeologie**

In het vigerende bestemmingsplan is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied opgenomen. De locatie Lindenhorst ligt in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties. Voor planvorming hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Binnen het plangebied, is voor de zekerheid, in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een archeologische quickscan (Bijlage 3: Hamaland Advies vof, projectnummer: 171705, 19 maart 2018) uitgevoerd. De lage archeologische verwachting voor alle perioden op de beleidskaart van gemeente Zeist wordt bevestigd door het bureauonderzoek met uitzondering van de Nieuwe Tijd.

De ODRU stemt in met het advies van Hamaland wat betreft de conclusie dat een vervolgonderzoek (verkennde boringen) niet noodzakelijk is. Zodoende adviseert de ODRU de gemeente Zeist om het plangebied vrij te geven voor archeologie en om de toekomstige ontwikkelaar te wijzen op de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering en/of randvoorwaarde voor de herontwikkeling op de projectlocatie.

### **6.3 Cultuurhistorie**

Op de projectlocatie bevinden zich geen monumentale panden. Het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan, waarlangs de projectlocatie is gesitueerd, is het belangrijkste aandachtspunt. Het respecteren van deze structuur vormt het uitgangspunt. Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee een randvoorwaarde.

### **6.4 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de herontwikkeling van de locatie naar woningen dient rekening gehouden te worden met het aspect bedrijven en milieuzonering. Randvoorwaarde is dat omliggende liggende bedrijven door de nieuwe woningen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is op ruim honderd meter gelegen en betreft een basis school (Zeister vrije school). Degelijke bedrijvigheid (852 SBI-2008) behoort tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Binnen deze richtafstanden kunnen zonder maatregelen geen woningen worden opgericht. De beoogde woningbouwlocatie is op ruim honderd meter gelegen en daarmee buiten de richtafstand van de school. Bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering en/of randvoorwaarde.

## **6.5 Bodem**

In 2015 is door Grondslag B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te gedateerd om te gebruiken ten behoeve van het planologische proces om woningbouw mogelijk te maken. Voor dit traject is een geactualiseerd verkennend bodemonderzoek noodzakelijk waarbij het onderzoek aantoont dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie. Bodem vormt hiermee een randvoorwaarde.

## **6.6 Geluid**

Indien geluidsgevoelige objecten zoals woningen worden gerealiseerd dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Hiervoor is geluidsonderzoek noodzakelijk, waarbij wordt aangetoond in hoeverre de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Voor de projectlocatie is enkel het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen dan wel spoorlijnen. In het kader van het wijzigingsplan Valckenboschlaan 8 (buurperceel) is het aspect geluid nader onderzocht. Hierbij is geconcludeerd dat op basis van de meest recente verkeersgegevens die bij de Omgevingsdienst bekend zijn, kan worden gesteld dat de geluidbelasting op de gevels lager is dan 48 dB. De verwachting is dat hiermee ook ter plaatse van Verlengde Slotlaan 69-71 de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is gelegen. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering maar een randvoorwaarde.

## **6.7 Lucht**

De verkeersaantrekkende werking van de functie is bepalend voor de bijdrage aan verslechtering van luchtkwaliteit. De verwachting is dat deze niet zal leiden tot een overschrijding van de 3%-grens die geldt voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectlocatie gelegen binnen de wettelijke normen. Luchtkwaliteit behoeft hierdoor geen nadere aandacht en vormt hiermee geen belemmering en/of randvoorwaarde.

## **6.8 Externe veiligheid**

Het projectlocatie ligt niet in invloedssfeer of in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, of via een buisleiding. Ten slotte is het projectlocatie ook niet gelegen binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting.

Het projectlocatie is hiermee op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden. Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering en/of randvoorwaarde.

## **6.9 Ecologie**

Beschermde natuurgebieden behoren niet tot de projectlocatie en zijn op een aanzienlijke afstand gelegen ( 400 meter NNN en > 10 kilometer Natura 2000-gebied). Gezien de afstand tot deze gebieden en het verschil in biotoop zijn effecten op het dichtstbijzijnde deel van het NNN niet aannemelijk. Het is dus niet nodig een procedure in verband met gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming of in het kader van provinciale regelingen voor het NNN te starten.

Binnen het plangebied heeft wel een ecologische quickscan (Bijlage 4: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer: 190018, 1 maart 2019) plaatsgevonden. Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat de beschermde soorten uit de soortgroep vleermuizen mogelijk een vaste verblijfplaats hebben in het plangebied. Ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op de Wet natuurbescherming is nader onderzoek benodigd.

Het projectlocatie behoort op basis van het gemeentelijke beleid tot een 'Groen Gebied', waardoor voor het vellen van houtopstanden een vergunning noodzakelijk is.

Daarnaast is binnen het plangebied tevens een bomeninventarisatie uitgevoerd (bijlage 5: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer: 180593-E02, 8 mei 2019). Uit deze inventarisatie blijkt dat 45 bomen, waaronder 23 grove dennen en tien grote Douglas sparren, en horsten van hulst en taxus die behoudenswaardig zijn. Het behoud van de grove dennen is essentieel om het oorspronkelijke karakter van het bos te behouden. Hierbij is het wel noodzakelijk dat deze dennen in de kroon worden vrijgesteld en het grondwater niet te veel daalt. Tevens is het voor het behoud van de bomen van belang dat deze minimaal tweejaarlijks worden gecontroleerd en dat dode takken e.d. regelmatig worden verwijderd. Ecologie vormt hiermee een randvoorwaarde.

## **6.10 Water**

Binnen de projectlocatie, of in de directe nabijheid ervan, bevindt zich geen oppervlaktewater. Bij de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de regelgeving zoals voorgeschreven door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die het lokale en regionale waterbeheer in Midden-Nederland regelt. Zo mogen geen uitloegbare materialen worden gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater en dient maximale afkoppeling van hemelwater toe te worden gepast. Wanneer de beoogde ontwikkeling nader uitgewerkt is, kan de invloed op de waterhuishoudkundige situatie beoordeeld worden middels de Watertoets. Het aspect water vormt derhalve een randvoorwaarde.

## **6.11 Milieueffectrapportage**

De te realiseren functies vallen naar verwachting niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt. Hierdoor kan waarschijnlijk volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect.

De te verwachten uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal zijn dat een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Voorafgaande aan de te doorlopen planologische procedure dient wel een aanmeldnotitie te worden vastgesteld door de gemeenteraad om dit te bekrachtigen. De m.e.r. vormt hiermee een randvoorwaarde.

## **6.12 Behoeft**

Bij het toestaan van nieuwe functies dient aangetoond te worden dat sprake is van een (regionale) behoefte aan de functie(s). Met andere woorden: er mag niet gebouwd worden voor leegstand. Hierbij dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In Zeist is nog voldoende behoefte aan woningbouw waardoor het aantonen ervan niet tot problemen zal leiden. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt hiermee een randvoorwaarde.

## **6.13 Participeren/communicatie omgeving**

In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is een zorgvuldig participatietraject gevolgd in het kader van het verkooptraject van de Lindenhurst, waarbij gemeente Zeist, omgeving en overige belanghebbenden zijn betrokken. Dit proces en de uitkomsten daarvan zijn weergegeven in bijgaand Participatierapport (bijlage 1). De uiteindelijke koper zal diens plan in detail uitwerken, waarbij door de ontwikkelende partij gestreefd dient te worden naar een plan, dat de wensen van de omgeving zoveel mogelijk waarborgt. Hierbij dient tevens formeel overleg met de

gemeente Zeist te worden gevoerd. Vervolgens dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden om uiteindelijk een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen. In het kader van deze procedures is opnieuw afstemming met de omgeving vereist.

Hoe de communicatie danwel de participatie met de omgeving plaatsvindt, dient met gemeente Zeist te worden afgestemd.



**Bijlage**

**1 Participatierapport**

**Bijlage**

**2 Tuinhistorische verkenning en  
waardeverwachting**

**Bijlage**

**3 Archeologische quickscan**

**Bijlage**

**4 Ecologische quickscan**

**Bijlage**

**5 Bomeninventarisatie**