

# RAPPORT

## Aanmeldnotitie Willem Arntsz Hoeve

Historische Middenas

Klant: BPD

Referentie: BG9319TPRP2007081649

Status: S0/P01.01

Datum: 13 september 2021

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Larixplein 1  
5616 VB EINDHOVEN  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 42 50 **T**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Aanmeldnotitie Willem Arntsz Hoeve

Ondertitel: Aanmeldnotitie WAH HMA  
Referentie: BG9319TPRP2007081649  
Status: P01.01/S0  
Datum: 13 september 2021  
Projectnaam: Willem Arntsz  
Projectnummer: BG9319  
Auteur(s): F.M. Baarslag

Opgesteld door: F.M. Baarslag

Gecontroleerd door: N. van Enckevort

Datum/paraaf:

Goedgekeurd door: R. van Kruijsbergen

Datum/paraaf:

Classificatie

Projectgerelateerd



*Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden veelevoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.*

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Initiatiefnemer	1
1.2	Doel van de aanmeldnotitie	1
1.3	Voorgenomen activiteit	1
1.4	Locatie	1
<b>2</b>	<b>Motivering activiteit</b>	<b>3</b>
2.1	Aanleiding activiteit	3
2.2	Motivatie activiteit	3
<b>3</b>	<b>Kenmerken van de activiteit</b>	<b>4</b>
3.1	Effecten op het milieu	4
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>6</b>

## 1 Inleiding

### 1.1 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van de ontwikkeling van de Historische Middenas op de Willem Arntsz Hoeve (hierna WA-Hoeve) in Den Dolder is BPD BV. De ontwikkelingen worden aan het particulier initiatief overgelaten.

### 1.2 Doel van de aanmeldnotitie

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen.

Dit bestemmingsplan maakt 12 woningen mogelijk en voorziet het bestemmingsplan ook in twee-onder-één-kapwoningen en in totaal 59 appartementen (in combinatie met werken) in bestaande bebouwing en een aantal andere stedelijke functies.. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een activiteit die valt onder categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De activiteit blijft echter ruim onder de drempelwaarde (van 2000 woningen) uit kolom 2. Daarmee is de ontwikkeling niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat voor deze aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Op de vaststelling van het bestemmingsplan is het Besluit m.e.r. van toepassing.

Met deze aanmeldnotitie wordt inzicht verschaft in het voorgenomen initiatief op de Historische Middenas op de Willem Arntsz Hoeve. Hierbij wordt ingegaan op de kenmerken van het initiatief, de locatie en de belangrijkste gevolgen voor het milieu. In deze aanmeldnotitie is rekening gehouden met cumulatie van het aan dit parallel lopende project de ontwikkeling van het Noordelijk en het Zuidelijk Ontwikkelveld op de Willem Arntsz Hoeve. Op basis van deze aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag (gemeente Zeist) besluiten om geen milieueffectrapportage uit te laten voeren.

### 1.3 Voorgenomen activiteit

Altrecht (psychiatrische gezondheidszorg) gaat op den duur de WA-Hoeve in Den Dolder verlaten. Gefaseerd wordt dit gebied door BPD getransformeerd naar een plangebied met een mix van wonen, werken, zorg en horeca. De bestaande historisch waardevolle bebouwing op de Historische Middenas wordt behouden en opnieuw ingericht voor werken en horeca. Daarnaast wordt een twaalfstal nieuwe woningen gebouwd.

### 1.4 Locatie

De voorgenoemde ontwikkeling ligt ten noorden van Den Dolder, in de gemeente Zeist, op het terrein van de WA-Hoeve. Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort en ten westen loopt de provinciale weg N238 (Dolderseweg). Nog wat verder ten zuiden van het plangebied ligt Vliegbasis Soesterberg (voormalig militair vliegveld, nu in gebruik als recreatiegebied). De locatie van de WA-Hoeve kenmerkt zich als landelijk gebied met een bos- en groenrijk karakter.

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de WA- Hoeve en bevat een groot deel van de aanwezige historische bebouwing die nog aanwezig is op de WA-Hoeve. Het plangebied ligt aan de Vijverhof. Het plangebied grenst aan de Altrecht-locatie die momenteel nog in gebruik is voor geestelijke gezondheidszorg. Ten noorden van de WA-Hoeve is Stichting Reinaerde gevestigd, die zorg (dagbesteding, ambulante begeleiding, etc.) biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

## **2 Motivering activiteit**

### **2.1 Aanleiding activiteit**

Eind januari 2017 is de gebiedsvisie voor de Willem Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Daarmee wil de gemeente een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied maken van de huidige WA-Hoeve, na vertrek van Altrecht.

### **2.2 Motivatie activiteit**

Na vertrek van Altrecht van de WA-Hoeve blijft een leeg terrein over, dat geschikt is voor herontwikkeling om leegstand tegen te gaan.

Op de WA-Hoeve worden met name woningen gebouwd. Binnen de gemeente Zeist is behoefte aan een passend woningaanbod. De woningmarkt is krap, scheiding van wonen en zorg legt druk op de reguliere woningvoorraad en er dient rekening gehouden te worden met duurzaamheidsambities.

Woningzoekenden hebben het moeilijk om een plek te vinden in Zeist. Door de gestegen woningprijzen als gevolg van schaarste staat de betaalbaarheid van woningen onder druk.

### 3 Kenmerken van de activiteit

#### 3.1 Effecten op het milieu

##### Ecologie

Voor de gebruiksfase wordt geen toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden berekend (0,00 mol N/ha/j).

Het plangebied ligt deels binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van de Utrechtse Heuvelrug. Het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zal geen negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de (omliggende) NNN. Na de sloop zullen de wezenlijke kenmerken en waarden mogelijk hersteld kunnen worden doordat het gebied weer op gaat in de omringende natuur.

De nieuwbouw van een twaalfstal woningen zal wel effect hebben op de NNN. Het oppervlak van de NNN zal permanent significant verminderen met 1,1 ha van de Historische middenas ten behoeve van de functie wonen. Compensatie van dit oppervlakteverlies is mogelijk.

Uit onderzoek is gebleken dat er zich een aantal beschermde diersoorten in of nabij het plangebied kunnen bevinden, zoals vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (boommarter en eekhoorn), reptielen en broedvogels.

Door voorafgaand en tijdens de bouw een aantal maatregelen te treffen, is het effect op de flora en fauna gering en daarmee wordt aan de Wet natuurbescherming voldaan. Daarbij moet onder meer aan de volgende maatregelen worden gedacht:

- werkzaamheden afstemmen op het broedseizoen en vleermuisactieve seizoenen;
- terrein ongeschikt of onaantrekkelijk maken en houden om als broed- of leefgebied te fungeren van beschermde soorten, bijvoorbeeld door maaien van gras, verwijderen van struiken en het opruimen van rommel.

##### Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied geldt een middelhoge en een lage archeologische verwachtingswaarde. Omdat archeologische waarden niet uitgesloten kunnen worden dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vanaf een bepaalde omvang, ter plaatse aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden geschaad worden. Op die wijze is de bescherming van archeologische waarden voldoende verzekerd.

Het gebied is cultuurhistorisch waardevol gebied. Met name de historische bebouwing en de lanen zijn van waarde. Deze structuren verdienen extra bescherming en worden dan ook niet gesloopt, aangetast of vernietigd.

##### Bodem

Er zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat er geen bodemverontreiniging is aangetroffen. De bouw en ontwikkeling van de woningen heeft geen negatief effect op de bodem.

##### Water

Bij nieuwbouw moet hemelwater gescheiden worden verwerkt en moeten de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Gezien de groene uitstraling van de nieuwe inrichting en het gebrek aan oppervlaktewater in de nabije omgeving van het plangebied, wordt hemelwater opgevangen, geborgen en uiteindelijk geïnfiltreerd in de bodem binnen het plangebied. Het watersysteem binnen het plangebied krijgt daarbij geen uitlaat op het watersysteem van waterschap Vallei en Veluwe.

Naast het verwerken van hemelwater afkomstig van openbare terreinverhardingen en daken van nieuwe woningen, zullen ook de daken van de te handhaven bestaande bebouwing afgekoppeld worden van de gemengde riolering.

Het opvangen van al het hemelwater zal zoveel mogelijk bovengronds met behulp van molgoten gaan plaatsvinden richting de bergingen/infiltratiezones. Indien bovengrondse afvoer niet mogelijk is, dan zal het hemelwater ondergronds afgevoerd worden naar de bergingen/infiltratiezones.

Om ervoor te zorgen dat hemelwater mede als gevolg van toenemende intense buien niet tot overlast leidt, wordt binnen het plangebied voldoende bergingsruimte voor water gereserveerd.

### **Verkeer**

Het plan leidt tot een lichte toename van de verkeersgeneratie. Met het extra gegenereerde verkeer blijft de capaciteit van de hoofdonsluiting van het plan (de N238) nog onder de beschikbare capaciteit en zal de planontwikkeling naar verwachting geen doorstromingsproblemen veroorzaken.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplekken (openbaar en op eigen terrein) voor de verschillende functies.

### **Geluid**

Het plangebied ligt niet in de wettelijke zone van weg- en railverkeer. Binnen het plangebied zal sprake zijn van een maximale snelheid van 30 km/u. Geluidhinder als gevolg van verkeer kan binnen het plangebied als verwaarloosbaar worden geacht. Voor wat betreft industrielawaai is de afstand tot het dichtstbijzijnde industrieterrein ruim 600 meter waardoor hinder als gevolg van industrielawaai niet te verwachten is.

### **Luchtkwaliteit**

Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties rond het plangebied ruim onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm) liggen en dat de concentraties, onder invloed van dalende achtergrondconcentraties en emissiefactoren, in de toekomst verder zullen dalen.

De bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied is bepaald op basis van worst case uitgangspunten. Er is een aanzienlijke ruimte tussen de heersende concentraties en de grenswaarden uit de Wm. Met de berekende worst case toenames van de concentraties, zal de ontwikkeling van het gebied rond de WA-Hoeve niet leiden tot een benadering of overschrijding van de grenswaarden uit de Wm. Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling van het HMA ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### **Externe veiligheid**

Voor het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig.



## 4 Conclusie

De ontwikkeling van de Historische Middenas op de WA-Hoeve heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met ecologie en veranderingen in de waterhuishouding, hiertoe bestaan toereikende compensatiemaatregelen. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft geen grensoverschrijdend karakter. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure.