

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

EIKENSTEIN, UTRECHTSEWEG 37 ZEIST

GEMEENTE ZEIST

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING	2
1.2	ANONIMISEREN.....	2
1.3	LEESWIJZER	2
2	DE ZIENSWIJZEN	3
2.1	ZIENSWIJZE 1 (WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST-WEST).....	3
2.2	ZIENSWIJZE 2 (STICHTING BETER ZEIST)	23
2.3	ZIENSWIJZE 3 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST E.O.)	34
2.4	ZIENSWIJZE 4 (LISMAN EN LISMAN B.V.)	48
2.5	ZIENSWIJZE 5	51
2.6	ZIENSWIJZE 6	52
3	REACTIE PROVINCIE UTRECHT	53
4	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	54
4.1	INLEIDING.....	54
4.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	54
4.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	57

1 INLEIDING

1.1 PROCEDURE TER INZAGE LEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf donderdag 16 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingekomen. Hiervan is 1 zienswijze 'pro forma' ingediend en aangevuld binnen een nader gestelde termijn (2 weken).

Alle zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ook de Provincie Utrecht heeft, ambtelijk, een reactie op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit betreft echter geen officiële zienswijze.

1.2 ANONIMISEREN

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze 'Nota van zienswijzen' worden indieners van zienswijzen, voor zover het natuurlijke personen betreft, daarom niet bij naam genoemd. Op rechtspersonen (zoals stichtingen en bedrijven) is dit niet van toepassing.

De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Zeist.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reactie van de provincie Utrecht (geen officiële zienswijze) en hoe deze reactie is meegenomen.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd.

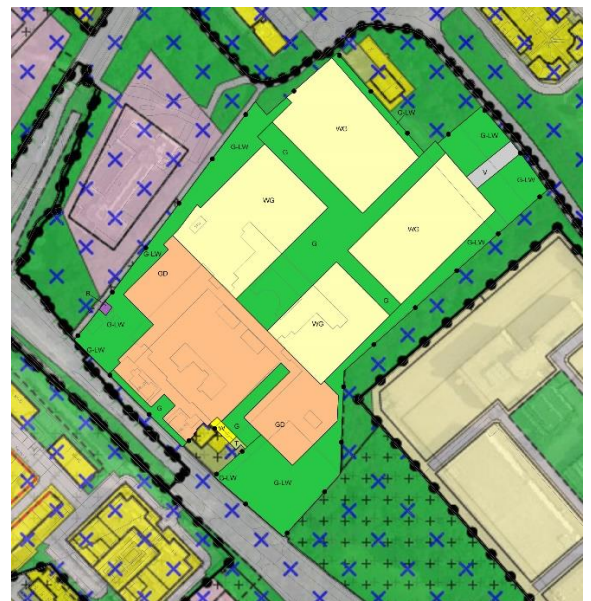
2 DE ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1 (WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST-WEST)

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Bezwaren tegen het te grote aantal woningen in het plan Reclamant heeft waardering voor de planopzet en de groene en cultuurhistorische uitgangspunten, maar is wel van mening dat er te veel woningen opgenomen zijn waardoor 75 procent van het structureel beschermde groen verdwijnt. Met name in de randen en ook een gemeentelijke groenstructuur die parkeerplaats wordt. Het moet niet zo zijn dat de gemeente via het wijzigen van de bestemming van maatschappelijke zorg naar wonen ten koste van het structurele groen winsten bij de grondeigenaren faciliteert. Want het structureel beschermd groen loopt terug. Reclamant is van mening dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare ontwikkeling in relatie tot de duidelijke afspraken in de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord die zijn gemaakt over het robuuster maken van groen in het plangebied. Ook in de Structuurvisie en het Gemeentelijk Groenstructuurplan staat groen behouden en versterken voorop.	Het plan Eikenstein levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Zeist, conform het expliciete besluit van de raad. Groen behouden en versterken is echter ook een belangrijk uitgangspunt waar in het plan zorgvuldig mee is omgegaan. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een veel groter deel van het plangebied heeft een groenbestemming gekregen. Ter vergelijking is hierna een uitsnede van de verbeelding opgenomen; zowel van het ontwerpbestemmingsplan, alsook van de aanpassing hiervan. Op de aangepaste verbeelding is sprake van brede en doorlopende groene randen aan zowel de zijde van het Laantje van Dreesman, als aan de zijde van de Zeister Enk. Daarnaast zijn ook het openbare middengebied en de voetgangersverbindingen naar de buurlocaties nu als groen bestemd. Per saldo is de oppervlakte met een groenbestemming daarmee vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is het zo dat in de huidige situatie een aanzienlijk deel van wat nu een groenbestemming heeft (m.u.v. de randen) groen met relatief weinig natuurwaarde is. Zoals bijvoorbeeld een opgeworpen aarden wal, een bestraat parkeerterrein of een braakliggend terrein rondom een trafo huisje.



Bestemmingen uit ontwerpbestemmingsplan, in relatie tot de vigerende direct aangrenzende bestemmingen zoals getoond op ruimtelijkeplannen.nl



Aanpassing bestemmingen

In de toekomstige situatie is dus niet alleen sprake van het behouden en uitbreiden van het aanwezige groen (kwantitatief, in aantallen en vierkante meters), maar is ook sprake van een kwalitatieve verbetering van het groen.

Ondertussen is de landschapsinrichting verder uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP), dat als

	bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Op een huidig totaal van circa 300 bomen, kunnen als gevolg van het plan in totaal circa 24 bomen niet behouden blijven. Dit bovenop het aantal bomen die vanuit veiligheid inmiddels reeds zijn weggehaald (25 in totaal). Daarvoor in de plaats worden 100 tot 150 bomen nieuw aangeplant. In de belangenafweging is ervoor gekozen om vast te houden aan het woningaantal uit het plan. Een beperkt aantal bomen, die zich op een moeilijk in te passen locatie bevinden en/of weinig toekomstwaarde hebben, wordt geveld om ruimte te bieden voor de woningbouwopgave en de kwaliteit van het woongebied die in dit geval zwaarder wegen. Ter verduidelijking zal de plantoelichting in paragraaf 5.8.2 (onder kopje 'Boominventarisatie') daarop worden aangevuld. In dit kader wordt ook verwezen naar de Bomen Effect Analyse (BEA) en het Voorlopig Inrichtingsplan (VOIP), die beiden als bijlage bij het bestemmingsplan zijn toegevoegd.
Als er geen plek is voor 200 woningen met de bijbehorende parkeerplaatsen, moet niet het structurele groen worden verminderd, maar moet het aantal woningen of voorzieningen worden teruggebracht waardoor de parkeerbehoefte en het ruimtebeslag van woningen afneemt. Voor een gebied als de Stichtse Lustwarande kan niet uitgegaan worden van hoge dichtheden. Nu zijn er meer dan 200 woningen opgenomen voor 3 ha. Dat is een woningdichtheid van 70 woningen per ha. Als de business case met minder dan 200 woningen niet te realiseren valt, moeten de grondwaarde en restauratiekosten en andere kosten verlaagd worden.	In de Gebiedsvisie Utrechtseweg is voor het plangebied Eikenstein een woningdichtheid opgenomen van 25 tot 40 woningen per hectare, <u>buiten hergebruik van het monument</u>. Per amendement (van GroenLinks: Amendement Woningdichtheid Eikenstein, 19RV001) is dat op 15 januari 2019 opgehoogd naar 30 tot 40 woningen per hectare. Daarmee wordt niet de woningdichtheid van het totale plangebied bedoelt, maar juist de woningdichtheid buiten het monument. In het betreffende amendement wordt namelijk gesproken over "...de woningdichtheid op het achterterrein van Eikenstein...". Daarbij geldt dat dit amendement mede is aangenomen om ruimte, die toch al benut gaat worden voor woningbouw, te bebouwen met een redelijke dichtheid om zo een doelmatige bijdrage te leveren aan het woningtekort, zodat minder locaties op totaalniveau nodig zijn om het woningtekort terug te dringen.

	In het voorliggende plan is sprake van maximaal 207 woningen, waarvan (cf. art. 4.2.1. Regels) tenminste 82 sociale huurwoningen. Uitgangspunt is dat deze sociale huurwoningen in het monumentale hoofdgebouw worden gerealiseerd (hierover zijn afspraken gemaakt met de woningbouwvereniging). Dit betekent in totaal dus maximaal 125 woningen buiten het monumentale hoofdgebouw. Omdat de oppervlakte van het plangebied zonder het monument circa 3,6 hectare bedraagt, levert dit een woningdichtheid op van zo'n 34 tot 35 woningen per hectare. Daarmee bevindt de ontwikkeling zich dus (ruim) binnen de bandbreedte van 30 tot 40 woningen per hectare, zoals bedoeld in het amendement.
Ook de voormalige eigenaar van de jeugdgevangenis heeft hierin een verantwoordelijkheid. Gevraagd wordt hoe dit door de gemeente van meet af is aan opgepakt en aangestuurd.	Voorafgaand aan het verkoopproces door de vorige eigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) heeft de gemeente daarvoor diverse kaders opgesteld die ook door het Rijksvastgoedbedrijf één op één aan de potentiële kopers zijn meegegeven. Deze kaders gelden nog steeds en vormen ook de basis onder het huidige plan. Dit geldt dus ook voor de bebouwingsdichtheid van 30 tot 40 woningen per hectare voor het achterterrein van Eikenstein (dus exclusief het monument) en niet voor het gehele terrein (het plangebied).
Wens van de gemeente voor ontmoetingsmogelijkheden Reclamant vraagt zich af of het plangebied voldoende ruimte biedt voor de door de gemeente gewenste ontmoetingsplek voor de wijk, hoe deze wens zich verhoudt tot andere mogelijke locaties en al aanwezige ontmoetingsmogelijkheden in de omgeving en hoe de gemeente de behoefte aan deze voorzieningen heeft vastgesteld.	Het stimuleren van ontmoeting in de buurt tussen de toekomstige bewoners van de inclusieve wijk Eikenstein is vanaf de start van het planproces een belangrijk uitgangspunt geweest. Dit ook mede vanuit het belang van ontmoetingsplekken voor de beoogde doelgroep van het monumentale hoofdgebouw, en het feit dat de relatief kleine woningen in het monument (extra) behoefte aan ontmoetingsruimte met zich meebrengt. Daartoe biedt het plan verschillende mogelijkheden waaronder een tuinkamer in het monumentale hoofdgebouw, een kas en een deel van de (voormalige) dienstwoningen bij het monument aan de Utrechtseweg, alsook ondergeschikte daghoreca. Daarbij wordt gezocht naar passende kleinschalige en buurtgerichte

	invullingen die van betekenis zijn voor de toekomstige bewoners.
Ten onrechte ontbreekt een duidelijk stedenbouwkundig ontwerp Reclamant is van mening dat geen duidelijk stedenbouwkundig/inrichtingsplan plan is gepresenteerd c.q. is gekoppeld aan het bestemmingsplan, inclusief het ruimtebeslag voor parkeren, groen, fietsenstallingen, vaste afvalcontainers en tijdelijke opstelplaatsen en met een gespecificeerde parkeerbalans. Hierdoor is niet goed te toetsen of het bestemmingsplan niet teveel bebouwing mogelijk maakt, zelfs ook binnen de gehanteerde uitgangspunten. Reclamant geeft aan dat dit een onvolledigheid is die in strijd is met de wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening.	Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormde een bijlage bij de regels van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ook de landschapsinrichting maakte daar onderdeel van uit op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp. Het landschapsonwerp is inmiddels verder uitgewerkt in de vorm van een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) dat eveneens is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Daarmee zijn in het plan nu waarborgen opgenomen voor de stedenbouwkundige én landschappelijke kwaliteit. Daartoe is in de bestemmingsomschrijvingen van 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' bepaald dat deze mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden volgens de principes voor 'de bosranden van Eikenstein' en 'de Stichtse Lustwarande' zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. In de bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd' en 'Woongebied' is bepaald dat deze mede bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van een woongebied overeenkomstig de principes zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'. Om de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar te maken is in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bestemmingen kunnen pas in gebruik worden genomen als eerst de groene inrichting is gerealiseerd (en daarna in stand wordt gehouden) conform de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is niet aan het bouwen gekoppeld omdat het groen pas kan worden ingericht als er niet meer wordt gebouwd.

	Daarbij speelt mee dat het opgestelde inrichtingsplan nog niet definitief is. Om die reden moet er worden ingericht volgens de principes zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Afwijken is mogelijk, maar alleen als met die afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het VOIP is als bijlage bij de regels gevoegd. Dit omvat een meer concrete uitwerking van onder meer groen, beplanting, autoparkeren, fietsenstallingen en vaste afvalcontainers.
Reclamant geeft aan het gebrek aan uitwerking in strijd te vinden met de eisen die via het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist gesteld gaan worden. Dat bepaalt dat bebouwing slechts is toegelaten als er voldoende parkeervoorzieningen zijn. Het bestemmingsplan Eikenstein moet niet meer bebouwing mogelijk maken dan volgens het Paraplubestemmingsplan mogelijk is.	Het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Voor het maximaal mogelijke programma dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt is een sluitende parkeerbalans opgesteld die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Daarin zijn de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeerbeleidsnota uit 2004 gehanteerd. Daarbij is in overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar één onderbouwde afwijking overeengekomen ten opzichte van de Nota Parkeernormen. Voor 49 relatief kleine sociale huurwoningen in het monumentale hoofdgebouw, bestemd voor eenpersoonshuishoudens, is de parkeernorm bepaald op 1,2 (inclusief 0,3 voor bezoekers). De gemeente Zeist werkt momenteel aan nieuw parkeerbeleid. Wanneer nieuwe vastgestelde parkeernormen zorgen voor een lager aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied Eikenstein, dan kan het parkeerontwerp daarop worden aangepast. De ontwikkelaar geeft aan daarbij in dat geval eerst naar het parkeerontwerp aan de Utrechtseweg zijde van het plangebied (Stichtse Lustwarande) te willen kijken. Naast het vervallen van de parkeergarage onder de middeldure woningen kunnen zo mogelijk ook minder parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden, ter verbetering van de groene /

	landschappelijke uitstraling van deze zone.
Beeldkwaliteitsplan / Landschapsplan Reclamant geeft aan dat het landschapsplan wat haar betreft nog niet concreet genoeg is uitgewerkt om goed als onderlegger voor de voorwaardelijke verplichting te kunnen fungeren. Hiermee wordt niet het beoogde doel; het nu en in de toekomst borgen van een goede landschappelijke inrichting bereikt. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Het landschapsontwerp is ten opzichte van het schetsontwerp in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in de vorm van een Voorlopig Inrichtingsplan (VOIP). De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het VOIP is als bijlage bij de regels gevoegd. Dit omvat een meer concrete uitwerking van onder meer groen, beplanting, autoparkeren, fietsenstallingen en vaste afvalcontainers.
Reclamant geeft aan dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan meer duidelijkheid dient te zijn over de peilen. Op pagina 98 van het Beeldkwaliteitsplan zijn de peilen afhankelijk gemaakt van het bodemonderzoek. Reclamant vraagt ten opzichte van welk basispeil de peilen op deze pagina zijn genomen?	Het basispeil en de overige peilhoogten zijn uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant geeft aan het uitgangspunt goed te vinden dat bergingen, fietsenstallingen en klike's zoveel mogelijk inpandig gaan, maar dat dit dan duidelijk in de planregels moet staan. Dat is niet nu niet het geval.	Op het zoveel mogelijk inpandig realiseren van begingen, fietsenstallingen en afvalinzameling wordt door de ontwikkelaar en de gemeente gestuurd in het ontwerpproces, vanuit beeldkwaliteit. Dit betreft maatwerk per gebouw en mede gezien het globale karakter van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om dit niet in planregels te vervatten.
Definitie goede ruimtelijke ordening Reclamant verwijst naar een 'formele definitie' van goede ruimtelijke ordening op pagina 50 van de toelichting en vraagt waaraan deze is ontleend? Reclamant geeft aan van mening te zijn dat de definitie moet worden ontleend aan de Memorie van Toelichting op de WRO.	Met de tekst is bedoeld dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd wat breder wordt gekeken dan alleen de sectorale wetgeving voor luchtkwaliteit. Waar het om gaat is dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Daarnaast is op blz. 50 voor dit bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt met welke concentraties we op deze locatie te maken hebben. Daarvoor is gebruik gemaakt van de gegevens van de Omgevingsdienst.
Watercompensatie Reclamant benoemt de watercompensatie die wordt geregeld door het aanleggen van een zogenaamde Wadi in het	Artikel 9.6.5 van de Regels voorziet in een voorwaardelijke verplichting voor de waterberging. Dit biedt voldoende

middengebied. Reclamant geeft aan dat vervuiling door uitloging moet worden voorkomen en vraagt of een verbod op gebruik van onjuiste bouwmaterialen in de planvoorschriften kan worden opgenomen, bijvoorbeeld als voorwaardelijke verplichting? Of dat in de Wadi zelf aan zuivering kan worden gedaan?	waarborg voor waterberging van voldoende omvang. Wat de waterkwaliteit betreft onderschrijft de gemeente, dat uitloging dient te worden voorkomen. Daartoe zijn landelijk voorschriften in het Bouwbesluit opgenomen en deze regels worden geacht 'uitputtend' te zijn. Een gemeente mag daar dus geen aanvullende regelgeving voor opstellen. Het aanleggen van bijvoorbeeld een helofytenfilter om in de wadi zelf aan zuivering te doen wordt afgeraden, omdat zo'n systeem heel gevoelig is en de kans groot is dat het systeem na enkele jaren juist nutriënten gaat leveren in plaats van afvangen.
Plankaart / verbeelding Reclamant verzoekt om de bestemmingsvlakken scherper in te tekenen voor wat betreft de groene contouren en is van mening dat de randen van het terrein groen moeten blijven, dat wat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook een groenbestemming heeft. Reclamant verzoekt daarbij ook het deel dat bostuin wordt, te bestemmen als Groen met Landschapswaarden.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast. Er is nu sprake van bredere groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden', ook ter plaatse van het deel 'bostuin' uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.
Reclamant geeft aan dat zowel aan de oostkant als aan de westkant de bestemming van de groene randen als structureel Groen moet doorlopen, zodat tussen Eikenstein en Zeister Enk en langs het Langs het Laantje van Dreesman een wandeling in het bos mogelijk blijft.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met de aanpassingen in (de verbeelding van) het bestemmingsplan is hierin voorzien. N.B. In de noordwesthoek loopt de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' nog door buiten de eigendomsgrenzen van Eikenstein. Ook daar is dus sprake van doorlopende groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Zie in dit kader ook de kaartuitsnede met de aanpassing van de bestemmingen op blz. 4 van deze Nota van Zienswijze.
Reclamant verzoekt het middengebied dat wordt gebruikt als Wadi de bestemming Groen te geven zodat de hoofdbestemming helder is en daarbij het groen te beschermen tegen misbruik en aan het gebruik eisen te stellen zodat het geen kaal	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het groene middengebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. In artikel 5.1.a wordt vastgelegd, dat de inrichting van dit gebied moet voldoen aan de principes van het VO Inrichtingsplan.

grasveld met een kuil wordt zonder enige bijdrage aan beeldkwaliteit of biodiversiteit.	Daardoor is een 'kaal grasveld' niet passend binnen deze bestemming en dus uitgesloten.
Reclamant verzoekt om de bouwvlakken op tenminste 10 meter afstand van de bestemming Groen met Landschapswaarden te tekenen zodat er voldoende ruimte is voor bomen is ten opzichte van de bebouwing.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is sprake van bredere groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Bovendien zijn de grenzen van de bouwvlakken teruggelegd waardoor sprake is van een extra bufferzone van 3 meter ten opzichte van de bestaande groene contouren. Een afstand van tenminste 10 meter is niet overal nodig en ook niet haalbaar bij de door raad vastgelegde woningdichtheid.
Reclamant geeft aan tegen het inrichten als parkeergebied te zijn van een strook grond langs de Laan van Eikenstein die structureel groen betreft. Wanneer er te weinig ruimte is buiten de bestemming groen, dan minder woningen bouwen. Reclamant verzoekt in ieder geval om zowel op de verbeelding als in het ontwerp groene robuuste randen om het parkeerterrein te laten staan. Tevens doet reclamant de suggestie voor een tijdelijk parkeerterrein met handhaving van de groene bestemming: parkeren met open verharding in het groen dat weer groen wordt wanneer het autobezit afneemt.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding is naar aanleiding van de zienswijze aangepast waarbij het parkeerterrein bij de entree van het gebied aan de Laan van Eikenstein de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' heeft gekregen, met de mogelijkheid om te parkeren. Het parkeerterrein krijgt bovendien een groene inrichting zoals blijkt het VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is toegevoegd. Op basis van artikel 6.3 is een (aanleg)vergunning nodig voor het verharderen van deze gronden en/of het vellen van bomen. Deze vergunningen worden ook uitsluitend verleend indien de inrichting past binnen de principes van het VO Inrichtingsplan (zie artikel 6.3.3 onder b). Op het moment dat op een later moment in de praktijk blijkt dat toch sprake is van een structurele overcapaciteit aan parkeerplaatsen dan kan hierover overleg plaatsvinden tussen de beheervereniging en de gemeente om een aantal plaatsen weg te halen en te vergroenen.
Reclamant verzoekt om geen apart fietspad naar de Laan van Eikenstein te realiseren door het groen. Fietzers kunnen ook goed via de auto-ontsluiting. Wanneer het uitsluitend om een voetpad gaat, dan dit aangeven op de verbeelding.	Het plan gaat ervan uit dat fietsers van de hoofdwegen gebruik maken en dat het plangebied verder uitsluitend voetpaden kent. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt om de verkeersontsluiting niet rechtstreeks te bestemmen maar indicatief aan te geven door het structureel Groen zodat ten opzichte van bomen en groen de beste plek kan worden bepaald.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming is kleiner gemaakt ten opzichte van de verbeelding die ter inzage heeft gelegen. Inmiddels is ook een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd op basis waarvan, rekening houdend met de bomen en het groen, de beste plek voor de toegangsweg is bepaald.
Parkeren Reclamant bestrijdt dat de parkeernormen in Zeist overdreven zwaar zijn en benoemt een aantal voorbeelden waarbij aanvankelijk is gekozen voor lagere parkeeraantallen en in de praktijk blijkt dat toch extra parkeervoorzieningen aangelegd moeten worden. Dit gaat dan alsnog ten koste van groen. Lagere parkeernormen leiden tot meer woningen waarna als dank de schaarse groene restanten ook nog onder parkeerdruk komen. Reclamant verwijst naar het wat haar betreft heldere uitgangspunt uit het paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist: bebouwing is alleen toegelaten voorzover voldoende parkeergelegenheid kan worden gemaakt. Als daarvoor geen ruimte is, moet de bebouwing worden verminderd.	Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid, de normen uit Nota Parkeren (2004) en de enige uitzondering daarop voor kleine huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens, is sprake van een sluitende parkeerbalans met in totaal 316 parkeerplaatsen. Deze 316 plaatsen zijn in het stedenbouwkundig plan allemaal opgenomen. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen voor het maximale programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.
Reclamant verzoekt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld ter onderbouwing een duidelijke parkeerbalans voor te leggen met een berekening van benodigde parkeerplaatsen per woningtype/voorziening/dubbelgebruik. Reclamant vraagt zich af of er voldoende ruimte is voor parkeren en of geen sprake is van strijd met het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De sluitende parkeerbalans + toelichting is ter informatie gedeeld met de reclamant en wordt tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Reclamant geeft aan dat wat haar betreft een voldoende onderbouwing voor het afwijken van de parkeernorm ontbreekt. Specifiek wordt daarbij gevraagd naar de oppervlakte van de woningen in het monumentale hoofdgebouw en of het bestemmingsplan verplichtend is om deze zo klein te realiseren.	Als onderdeel van de toelichting bij de parkeerbalans wordt ingegaan op de enige afwijking op de parkeernormen, namelijk voor de kleinere sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens in het monumentale hoofdgebouw. Ook de oppervlaktes van deze woningen op basis van het Voorlopig Ontwerp zijn daarbij

	toegevoegd. Het bestemmingsplan verplicht niet om deze zo te klein te realiseren, wel dat er minimaal 82 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. In relatie tot de totale omvang van het monument betekent dit evenwel dat de oppervlakte van de woningen relatief klein wordt (gemiddeld circa 37 m² gebruiksoppervlak, GO).
Reclamant vraagt waar het parkeren voor de 300 m² horeca die het bestemmingsplan mogelijk maakt plaats vindt? Beter is de horeca te begrenzen of helemaal weg te laten vanwege het ruimtebeslag voor parkeren.	Ook het parkeren voor de ondergeschikte daghoreca maakt onderdeel uit van de sluitende parkeerbalans. Dit is voorzien aan de voorzijde van het plangebied als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het maximale metrage daghoreca in het plan is aangepast naar 200 m². De ontwikkelaar is in gesprek met een maatschappelijk ondernemer uit Zeist om een passend maatwerkconcept te realiseren dat primair is gericht op de bewoners van de nieuwe buurt.
Reclamant verzoekt om door middel van maatregelen zoals paaltjes of begroeiing te voorkomen dat wildparkeren in het beschermde groen en/of op boomwortels plaatsvindt. Dit zou verplichtend moeten worden opgenomen.	Dit punt wordt wat betreft de aanleg van de openbare ruimte meegenomen in het inrichtingsplan. De handhaving hiervan wordt georganiseerd via de beheervereniging aangezien de openbare ruimte in het plangebied Eikenstein in mandelig eigendom wordt uitgegeven. De door reclamant aangehaalde maatregelen zijn vooral beheeraspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. Daarbij moet bedacht worden dat parkeren binnen het beschermde groen (de bestemming 'Groen – Landschapswaarden') uitsluitend is toegestaan binnen de aanduiding 'parkeerterrein'. Buiten deze aanduiding is parkeren sowieso niet toegestaan en kan tegen (wild)parkeren handhavend worden opgetreden.
Reclamant verzoekt om optionele parkeerplekken niet in te tekenen op plekken die een structurele groene bestemming moeten houden, specifiek langs de ooststrand van het gebied.	In de aangepaste verbeelding heeft een veel groter deel van het plangebied de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' gekregen. Op een deel daarvan zijn parkeerplaatsen en parkeerreserveringen voorzien. Deze zijn met de aanduiding

	'parkeerterrein' aangegeven. Daarbij is getracht om de randen zoveel mogelijk vrij te houden van deze aanduidingen. Mocht blijken dat op deze reserveringen in de toekomst toch parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden dan spant de ontwikkelaar zich in om de impact op het groen te beperken.
Reclamant geeft aan dat parkeren op eigen terrein zowel in de planregels (door middel van een voorwaardelijke verplichting) als in de grondverkoop (via een kwalitatief recht) moet worden verplicht. Zeker als er twee auto's achter elkaar moeten worden geparkeerd.	In het voorliggende bestemmingsplan is in de 'overige regels' een parkeerbepaling opgenomen, waarbij is bepaald dat een bouwwerk in principe alleen mag worden gebouwd als op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Deze uniforme parkeerregeling geldt voor alle nieuwe ruimtelijke plannen in Zeist. Daarmee wordt beoogd om de parkeeropgave binnen het projectgebied op te lossen en vorm te geven, en mag deze niet worden afgewenteld op de omgeving. Hoewel bij de duurdere woningen in het woningbouwplan Eikenstein het parkeren op de eigen kavel ('op eigen terrein') uitgangspunt is, zal dit bij de rijwoningen niet altijd mogelijk zijn en worden haakse parkeerplekken opgenomen in het profiel of parkeercoffers op de kop. Het parkeren 'op eigen terrein' wordt in ieder geval privaatrechtelijk geborgd in de gronduitgiftecontracten. De handhaving hiervan wordt georganiseerd via de beheervereniging aangezien de openbare ruimte in het plangebied Eikenstein in mandelig eigendom wordt uitgegeven.
Stikstofberekening Reclamant vraagt zich af of het juist is dat in de stikstofberekening geen rekening wordt gehouden met de effecten van sloop,- bouw en aanleg. En of de voorschriften waarop deze benadering is gestoeld niet in strijd is met Europese regels over dit onderwerp.	De stikstofberekening bij het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen was uitgevoerd conform de op dat moment in Nederland gebruikelijke berekeningswijze. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 2 november 2022) is ook de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase in beeld gebracht en is de notitie geactualiseerd. Uit de geactualiseerde berekeningen blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in

	stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.
Reclamant geeft aan in de stikstof berekening het autogebruik te missen dat een horecavoorzieningen van 300 m2 volgens de toepasselijke normen kan genereren.	In de notitie die hiervoor is opgesteld is maximaal 300 m2 voor niet-woonfuncties meegenomen, dit omvat tevens de daghoreca.
Planvoorschriften / regels Reclamant verzoekt om de voorwaardelijke verplichting uit artikelen 4.5.2 en 7.6.4 ook te koppelen aan individuele percelen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het eind van de artikelen 4.5.2 en 7.6.4 (in het vast te stellen plan artikel 9.6.4) is een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
Landschapsplan/stedenbouwkundig plan Reclamant geeft aan het landschapsplan onvoldoende concreet te vinden voor het invullen van de voorwaardelijke verplichting. Duidelijk moet zijn welk groen structureel is en niet wordt verhard. Dit groen moet ook op de verbeelding als structureel groen worden aangemerkt. Ook het soort beplanting en het beheer (beoogde beeld en beoogde functionaliteit en kwaliteit) moet op de kaart van het landschapsplan worden aangegeven.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsontwerp is verder uitgewerkt in een Voorlopig Inrichtingsplan (VOIP) dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Het VOIP gaat uitgebreider in op de beplanting en op het beheer. Zoals reeds aangegeven is dit VOIP als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' opgenomen, waarmee de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar is. De verbeelding van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen ook aangepast, waarbij de oppervlakte structureel groen aanzienlijk is uitgebreid in de bestemmingen 'Groen' en 'Groen-Landschapswaarden'.
Artikelsgewijze opmerkingen Reclamant heeft tevens een tabel opgenomen met daarin diverse puntsgewijze opmerkingen per artikel.	De tabel van reclamant is hieronder overgenomen en voorzien van een extra kolom met daarin de beantwoording.

Samenvatting inhoud zienswijze		Beantwoording gemeente
artikel	Onderwerp en opmerking	
1.28	<u>Definitie groenvoorziening</u> Wegen, paden, infiltratie (kan nadelen hebben voor het groen) zijn niet groen. Horen niet bij de groenvoorziening en zeker niet bij de kleine vlakjes groen in dit plan. Rode en blauwe zaken alleen in groen toestaan met een aanduiding.	De verbeelding is aangepast, zodat er nu geen sprake meer is van "kleine vlakjes groen" in dit plan. Bovendien wordt de inrichting in artikel 5.1 en 6.1 (bestemmingsomschrijvingen 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden') gekoppeld aan het Voorlopig Inrichtingsplan.
1.40	<u>Definitie peil</u> Wordt voorafgaand aan bouwvergunning bepaald. Dat is niet scherp genoeg. Woningen niet verhoogd bouwen t.o.v. van het maaiveld/groen. Dan worden ze nog dominanter beleefd. Het peil moet voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan worden bepaald.	Het basispeil is opgenomen in het VO Inrichtingsplan, waarbij geldt dat het huidige straatniveau als het basispeil (peil = 0) geldt. Het monument ligt daarbij circa 20 cm hoger dan het basispeil. Uit het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan blijkt dat bebouwing en groene omgeving op elkaar zijn afgestemd. In het bestemmingsplan is voorgeschreven dat de hoogte van de bebouwing wordt gerelateerd aan straatpeil of als de straat op grote afstand is het maaiveld. Hier zal het straatpeil bepalend zijn. Dat wordt voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor bouwen vastgelegd. Bij de omgevingsvergunning bouwen wordt dus exact duidelijk wat de hoogte zal zijn ten opzichte van de groene omgeving. Dat is voldoende scherp.
1.43	<u>Sociale huurwoning</u> Toewijsbaarheid via de Huisvestingswet benoemen als criterium.	De gehanteerde definitie is in overleg tussen de gemeente, de ontwikkelaar en RK Zeist als beoogd exploitant tot stand gekomen. Hiervoor is ook een overeenkomst afgesloten. Daarmee is de toewijzing van sociale huurwoningen naar het oordeel van de gemeente voldoende geborgd.
1.45	<u>Voorgevel</u> Alle gevels die naar de weg gaan.	Dit betreft een standaard bepaling in Zeister bestemmingsplannen. Er is dan ook voor gekozen om deze te handhaven.
1.52	<u>Zorgwoning</u> Zorgindicatie kan 'iedereen' afgeven. Voor een zorgwoning is een duidelijke definitie noodzakelijk! Bijvoorbeeld een woning waarin verplicht 24-uurs zorg wordt afgenomen.	<u>De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u> Aan het begrip 'zorgwoning' wordt de zinsnede toegevoegd dat de zorgindicatie wordt afgegeven door een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem. Momenteel is dat het Centrum Indicatiestelling zorg (CIZ), maar omdat de naamgeving van deze instanties ook wel aan

		verandering onderhevig is, wordt dat niet expliciet in de definitie benoemd. Wel dient deze zorg door de betreffende bewoner(s) van de zorgwoning ook daadwerkelijk te worden afgenomen. Hiervoor wordt wel een extra zinsnede aan de definitie 'zorgwoning' toegevoegd.
2	<u>Metten</u> Ook inhoud en oppervlak ondergrondse bebouwing meetbaar maken alsmede uitkragende balkons meetellen bij het oppervlak. Dit ook i.v.m. bomen.	Ondergrondse bebouwing is geregeld in de algemene bouwregels van artikel 10.2. Daarmee zijn ze meetbaar. Daarin is geregeld dat ondergrondse bebouwing alleen is toegestaan onder een gebouw. Op basis van artikel 2.3 wordt de inhoud van de kelder inderdaad niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud van het totale gebouw. Dit heeft geen impact op het totaal aan toegestane bebouwing, omdat die begrensd wordt door een maximale oppervlakte en bouwhoogte (en dus niet door een maximale inhoud). Bij het toestaan van de bovengrondse bebouwing zijn de waarden van bomen afgewogen. Uitkragende balkons zijn daarbij ondergeschikt (tot maximaal 1,25 m vanuit de gevel), en worden niet meegerekend voor ondergrondse bebouwing.
4	<u>Horeca in de bestemming Gemengd</u> Bezwaar tegen horeca i.v.m. het ruimtebeslag voor parkeren.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het maximale metrage daghoreca in het plan is aangepast naar 200 m². De parkeerbalans is hierop ook aangepast. In dit kader wordt ook verwezen naar het document 'Parkeerbalans met toelichting' dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.
4.3	<u>Nadere eisen</u> Ecologie ook reden maken om nadere eisen te kunnen stellen.	In artikel 4.3 onder b is reeds "een ecologische ontwikkeling" genoemd als reden voor het stellen van nadere eisen.
4.4.1	<u>Afwijken</u> Fietsenstalling 360 m² mogelijk. Binnen bouwperceel, bouwvlak, plangebied? Fietsen zou inpandig moeten plaatsvinden gezien het beperkte groen in het plan. Fietsenstallingen uitsluitend binnen het bouwvlak toestaan.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het metrage is teruggebracht tot maximaal 150 m². Het betreft hier een mogelijkheid die primair is bedoeld voor fietsparkeren voor bezoekers binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd'. Het fietsparkeren voor de bewoners van het monumentale hoofdgebouw en de twee nieuwbouw appartementengebouwen vindt naar verwachting inpandig plaats.

		Daarbij geldt dat deze mogelijkheid op basis van artikel 4.4.1 een zogenaamde binnenplanse afwijkmogelijkheid betreft, met bijbehorende belangenafweging en rechtsbescherming.
4.4.2	<u>Uitkragende balkons</u> Zie advies CRK. Grote balkons komen in de bomen. Oppervlakte meetellen voor bebouwingspercentage. Minimaal 10 meter afstand van bestaande en te planten bomen volgens het landschapsplan.	In het voorliggende plan is geen sprake van diepe uitkragende balkons. Deze mogen maximaal 1,25 meter uitsteken cf. het advies van de CRK. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Langs de groene randen van het plangebied is een 3 meter brede strook met een specifieke aanduiding bostuin ('st-bot') opgenomen als buffer tussen de woningen en de bestaande bosschages. Bijgebouwen realiseren en vergunningsvrij bouwen zijn in deze zone uitgesloten.
4.5.2	<u>Voorwaardelijke verplichting</u> Het stedenbouwkundig plan is te vaag. Veel meer concrete kaart toevoegen aan het inrichtingsplan. Anders vullen allerlei voorzieningen als container opstelplaatsen, bijgebouwen e.d. de schaarse open en groene ruimte. Artikel 4.5.2 voorwaardelijke verplichting ook koppelen aan individuele percelen. Anders hoeven de eigenaren hiervan zich er niet aan te houden.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan is opgesteld en als bijlage bij de regels gevoegd. Zoals reeds aangegeven is dit VOIP als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' opgenomen, waarmee de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar is. Verder is er aan het eind van artikel 4.5.2 een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
5.1.c.	<u>Groen met LW</u> Fiets- en voetpaden horen niet in de smalle stroken groen behalve daar waar er een aanduiding is aangebracht. Anders verdwijnt er nog meer groen. Anders oplossen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast. Het plangebied krijgt geen specifieke en vrijliggende fietspaden, alleen wandelpaden. De fietsers maken gebruik van de weg. Om dit ook in de regels terug te laten komen is artikel 5.1, lid c aangepast en zijn fietspaden geschrapt.
5.1.e.	<u>Langzaam verkeer</u> Zou bedoeld zijn als een voetpad. Fiets- en voetpaden onderscheiden.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plangebied krijgt geen specifieke en vrijliggende

	Dat zijn verschillende zaken. Specifieker omschrijven.	fietspaden, alleen wandelpaden. De fietsers maken gebruik van de weg.
5.3.1.a	<u>Verharden van groen bij recht</u> In- en uitritten niet uitzonderen. Alleen verharden van groen met een omgevingsvergunning. Er is al weinig groen. Als je overal nog stukken van 60 m2 mag verharden in de smalle stroken groen, blijft er niet veel groen over.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Specifiek voor dit plan is de algemene uitzondering voor in- en uitritten geschrapt. Wel is een uitzondering voor de vergunningplicht opgenomen voor verhardingen binnen deze groenbestemming indien deze ter uitvoering van de principes van het VO Inrichtingsplan zijn opgenomen.
5.3.1.b.	<u>Ontgrondingenwet uitzondering voor ontgrondingen</u> Niet uitzonderen. Beschermde deze wet landschappelijke waarden?	Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast , in die zin dat de bepaling in artikel 5.3.1, onder b. is geschrapt. De in deze wet aangegeven grootschalige ontgrondingen (winnen van zand, grind en klei) is in relatie tot het voorliggende plan namelijk niet aan de orde.
5.3.2.c.	<u>Uitzondering Bomenverordening</u> Schrappen. Bomenverordening doet afbreuk aan het landschapsplan (kappen bomen bij recht indien op minder dan 5 meter van bebouwing of 3 meter van infrastructuur of indien gevaarlijk. In deze gevallen ook geen herplant. Een Bomenverordening kan ook worden gewijzigd (zonder zienswijzenprocedure als bij een bestemmingsplan). Hierdoor kunnen veel meer bomen die onderdeel van het plan worden, 'vogelvrij' worden.	Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast , in die zin dat de bepaling in artikel 5.3.2, onder c. is geschrapt.
7.1.j.	<u>Doorgaande autoverbinding</u> Ook graag de doorgaande autoverbinding tussen Laan van Eikenstein en De Dreef uitsluiten om versnippering van groen te voorkomen.	Er is geen sprake van een doorgaande autoverbinding tussen de Laan van Eikenstein en de Dreef. In het voorgaande boekje / document van het stedenbouwkundig plan was een aantal afbeeldingen opgenomen die mogelijk deze indruk konden wekken. Deze afbeeldingen zijn nu aangepast. Bovendien is in artikel 7.1 onder j expliciet een bepaling opgenomen dat een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein niet is toegestaan. Juist omdat op grond van de bestemmingsplansystematiek anders een

		dergelijke verbinding in theorie wel mogelijk zou zijn. Immers, binnen de bestemming 'Groen – Landschapswaarden' zijn in- en uitritten toegestaan, waarmee in dit geval ook de bestaande in- en uitrit op de Utrechtseweg als onderdeel van de parkeerplaats in het zuidoosten van het plangebied wordt bedoeld. Echter, nieuwe ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van het woongebied zijn binnen de bestemming 'Groen – Landschapswaarden' niet toegestaan. En omdat er in aansluiting op De Dreef geen bestaande in- en uitrit aanwezig is, er in het voorliggend plan geen rechtstreekse aansluiting is op De Dreef in de vorm van de bestemming 'Woongebied' en/of 'Verkeer' en/of aanduiding 'ontsluiting', is de vrees voor een doorgaande autoverbinding tussen de Laan van Eikenstein en De Dreef ongegrond.
7.2.2.c	<u>Horizontale diepte hoofdgebouw 14 m</u> Dat is wel veel, nog zonder bijgebouwen.	Dit betreft de maximale horizontale diepte die slechts voor een beperkt aantal (vrijstaande) woningen noodzakelijk is. Langs de groene randen van het plangebied is een 3 meter brede strook met de specifieke aanduiding bostuin ('st-bot') opgenomen waar bijgebouwen niet mogelijk zijn en vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten.
7.2.2.	<u>Afstand perceelgrenzen en max. Bebouwingsoppervlak</u> Waarom geldt dit alleen voor het hoofdgebouw? Vergunningvrij bouwen? Hoe wordt dat uitgesloten?	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Langs de groene randen van het plangebied is een 3 meter brede strook met de aanduiding bostuin ('st-bot') opgenomen waar bijgebouwen niet mogelijk zijn en vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten.
7.2.2.i.	<u>Gemeenschappelijk gebruik kas</u> Definiëren. Wat is gemeenschappelijk gebruik? Dit kan ook als commerciële horeca gebruikt worden met parkeervraag? Duidelijk afgrenzen dat gebruik voor bruiloften en partijen en horeca is verboden.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het gaat om het gemeenschappelijke gebruik door bewoners in het kader van de woonfunctie. Dus wel voor buurtfeestjes of verjaardagsfeestjes maar niet voor commerciële horeca. Ter verduidelijking is hiervoor in artikel 1 (begrippen) een definitie "gemeenschappelijk gebruik" toegevoegd. Overigens komt de regeling voor de 'specifieke bouwaanduiding - kas' nu niet

		meer terug in de bestemming 'Woongebied', maar is deze onderdeel van de nieuwe en toegevoegde bestemming 'Groen' voor het middengebied.
7.4.1.	<u>Afwijken van zijdelingse Perceelgrenzen</u> Hierbij ook ecologie betrekken als toetsingsmogelijkheid.	In het voorliggende plan zijn er vrijwel geen woningen die met de zijdelingse perceelgrens naast structureel beschermd groen (bestemming 'Groen-Landschapswaarden') liggen. Om die reden wordt een aanpassing van deze bepaling niet nodig geacht.
7.4.6	<u>Voorwaardelijke verplichting</u> Artikel 7.4.6. Voorwaardelijke verplichting ook koppelen aan individuele percelen. Anders hoeft een deel van de eigenaren zich hier niet aan te houden.	<u>De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u> De betreffende voorwaardelijke verplichting (artikel 7.6.4 in het ontwerpbestemmingsplan, en niet 7.4.6 zoals reclamant stelt) is aangevuld. Aan het eind van dit artikel is een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
13.f	<u>10 procent afwijken op alle maten</u> Wat is hiervoor de onderbouwing? Dit doet inbreuk op de zorgvuldigheid waarmee allerlei maten en oppervlaktes zijn bepaald. Er zijn genoeg andere flexibiliteitsbepalingen voor afwijken van de maten. Deze bepaling is ongewenst en overbodig.	<u>De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u> Aan deze bepaling is de volgende zinsnede toegevoegd: " <i>indien een technische noodzaak hiervoor aanleiding is</i> ". Gezien het globale en ontwikkelingsgerichte karakter van dit bestemmingsplan is enige mate van flexibiliteit wenselijk. Vandaar dat de afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. In Zeist is het de standaard werkwijze, dat iedere afwijking onderbouwd moet worden. Een verzoek tot afwijken, dat indruist tegen de waarden van het gebied, zoals omschreven in de verschillende documenten, zal in de regel niet gehonoreerd worden.
13.g	<u>Vergroten van een woning</u> Maar is de oppervlakte van een woning ergens beperkt? Waarom opgenomen?	<u>De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u> Deze bepaling is weggehaald aangezien deze met het oog op een medische noodzaak was opgenomen en artikel 7.4.2 van het bestemmingsplan daar al in voorziet.

14	<u>Parkeren</u> Lijkt overbodig want al geregeld in een paraplubestemmingsplan. Daarin zijn ook uitzonderingen geregeld. De onderbouwing van de norm 1.2 voor sociale huurwoningen is onvoldoende. Het zou bijvoorbeeld onmogelijk moeten zijn om in dergelijke woningen met twee mensen te verblijven. Daarnaast is het onduidelijk of de sociale huurwoningen wel klein zijn. Dat volgt niet uit het gegeven "sociale huurwoning". Die kunnen ook groot zijn.	Als dit bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het paraplubestemmingsplan voor deze locatie overschreven. Daarom nemen we de regeling uit het parapluplan over in dit bestemmingsplan. Op die manier blijft de parkeerregeling gelden. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerbalans voor het plan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, inclusief een nadere onderbouwing van de norm van 1,2 (incl. bezoekers) parkeerplaatsen per sociale huurwoning in relatie tot de omvang van deze specifieke woningen voor eenpersoonshuishoudens. De omvang wordt feitelijk beperkt door de voorgeschreven omvang van de bebouwingsvlakken en het vastgelegde aantal woningen in dit plan.
----	---	---

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 ZIENSWIJZE 2 (STICHTING BETER ZEIST)

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Rood-groenbalans Reclamant benoemd de bandbreedte uit het aangenomen amendement van 30-40 woningen per hectare en geeft aan dat deze bandbreedte wordt overschreden door de planinvulling met 207 (of 208) woningen op een oppervlakte van ca. 4 hectare Eikenstein + ca. 0,25 hectare open veld achter de boerderij. Reclamant vraagt het aantal woningen conform de beleidskaders te beperken op grond van het aangenomen amendement en is van mening dat het project binnen de 3 hectare bestemming 'Maatschappelijk' moet worden ontwikkeld.	Het maximum van 207 woningen uit het bestemmingsplan is juist. Ook het stedenbouwkundig plan is op dit aantal gebaseerd. In de Gebiedsvisie Utrechtseweg is voor het plangebied Eikenstein een woningdichtheid opgenomen van 25 tot 40 woningen per hectare, <u>buiten hergebruik van het monument</u>. Per amendement (van GroenLinks: Amendement Woningdichtheid Eikenstein, 19RV001) is dat op 15 januari 2019 opgehoogd naar 30 tot 40 woningen per hectare. Daarmee wordt niet de woningdichtheid van het totale plangebied bedoelt, maar juist de woningdichtheid buiten het monument. In het betreffende amendement wordt namelijk gesproken over "...de woningdichtheid op het achterterrein van Eikenstein...". Daarbij geldt dat dit amendement mede is aangenomen om ruimte, die toch al benut gaat worden voor woningbouw, te bebouwen met een redelijke dichtheid om zo een doelmatige bijdrage te leveren aan het woningtekort, zodat minder locaties op totaalniveau nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. In het voorliggende plan is sprake van maximaal 207 woningen, waarvan (cf. art. 4.2.1. Regels) tenminste 82 sociale huurwoningen. Uitgangspunt is dat deze sociale huurwoningen in het monumentale hoofdgebouw worden gerealiseerd (hierover zijn afspraken gemaakt met de woningbouwvereniging). Dit betekent in totaal dus maximaal 125 woningen buiten het monumentale hoofdgebouw. Omdat de oppervlakte van het plangebied zonder het monument circa 3,6 hectare bedraagt, levert dit een woningdichtheid op van zo'n 34 tot 35 woningen per hectare. Daarmee bevindt de ontwikkeling zich dus ruim binnen de bandbreedte van 30 tot 40 woningen per

	hectare, zoals bedoelt in het amendement. Het verzoek van reclamant om het aantal woningen in het plan te beperken is niet overgenomen.
Reclamant geeft aan dat vanwege het grote aantal woningen en de wijze van verkaveling de bestaande bosschages onder druk komen. Hierdoor is geen sprake van de afgesproken versterking van de groene verbindingen, en zullen deze zelfs deels aangetast worden door woningbouw, parkeren, verkeersdoorgangen en de mogelijkheid van 2 meter hoge hekken tussen de tuinen die in de bosschages doorlopen. Van de groene doorgankelijke zones voor natuur en recreatie blijft dan weinig over.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Groen behouden en versterken is weldegelijk een belangrijk uitgangspunt in het plan Eikenstein. Om dit te benadrukken is de verbeelding op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast waardoor een veel groter deel van het plangebied een groenbestemming krijgt. Op de aangepaste verbeelding is sprake van brede en doorlopende groene randen aan zowel de zijde van het Laantje van Dreesman, als aan de zijde van de Zeister Enk. Daarnaast zijn ook het openbare middengebiet en de voetgangersverbindingen naar de buurlocaties nu als groen bestemd. Per saldo is de oppervlakte met een groenbestemming daarmee vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is het zo dat in de huidige situatie een aanzienlijk deel van wat nu een groenbestemming heeft (m.u.v. de randen) groen met relatief weinig natuurwaarde is. Zoals bijvoorbeeld een opgeworpen aarden wal, een bestraat parkeerterrein of een braakliggend terrein rondom een trafo huisje. In de toekomstige situatie is dus niet alleen sprake van het behouden en uitbreiden van het aanwezige groen (kwantitatief, in aantallen en vierkante meters), maar is ook sprake van een kwalitatieve verbetering van het groen. Dit is verder uitgewerkt in het VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Het op basis van de zienswijzen aangepaste bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid meer voor 2 meter hoge hekken tussen de tuinen die in de bosschages doorlopen. Zie voor de

	beoogde inrichting van deze zone tevens het VO Inrichtingsplan. Om deze reden zijn de bouwregels in de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' aangepast, waarbij de hoogte van 'overige andere bouwwerken' is verlaagd naar 1 meter. Bovendien is een extra bepaling opgenomen dat erf- en perceelscheidingen bij woningen niet zijn toegestaan. Daarmee zijn de regels nu zo opgesteld dat er geen (vergunningsvrije) hekken van 2 meter hoog kunnen worden gebouwd op de meest gevoelige plaatsen.
Reclamant stelt vast dat in het vigerende bestemmingsplan ca. 37% als structureel groen is bestemd (de bestemmingen 'Groen – Landschapswaarde' en 'Tuin'). Niet alleen dient het structurele groen behouden te worden. Om de huidige en toekomstige klimaatcrises het hoofd te bieden, zijn juist meer bomen en bosschages nodig. Ook het grote aantal extra woningen in de omgeving vraagt om meer groen i.p.v. minder.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Structureel groen behouden en versterken vormt een belangrijk uitgangspunt in het plan. De op basis van de zienswijzen aangepaste verbeelding heeft een vergelijkbare oppervlakte met een groenbestemming als het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is in de toekomstige situatie niet alleen sprake van het behouden en uitbreiden van het aanwezige groen (kwantitatief, in aantallen én vierkante meters), maar is ook sprake van een kwalitatieve verbetering van het groen. Zie voor de uitwerking daarvan tevens het VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd.
Reclamant geeft aan dat in de provincie Utrecht sinds 1970 de oppervlakte bos met 6% is afgenomen en dat de gemeente Zeist net als andere heuvelruggemeenten een speciale verantwoordelijkheid heeft om het doorgankelijke bosareaal te behouden en te vergroten. Voor de natuur (biodiversiteit), recreatie en een gezonde leefomgeving.	Het genoemde percentage voor de provincie is niet gecheckt, maar het klopt, dat de gemeente Zeist ernaar streeft om bosareaal, natuur en biodiversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Zie bijvoorbeeld het coalitieakkoord en het Groenstructuurplan voor Zeist. Deze natuur-, recreatie- en gezondheidsbelangen dienen altijd afgewogen te worden tegen de belangen bij woningbouw en andere stedelijke voorzieningen. In dit plan is voldoende balans gevonden tussen al deze belangen.

Overige punten – algemeen

Reclamant vindt het stedenbouwkundig plan te vaag en verzoekt een concreter inrichtingsplan op te stellen voor het invullen van de voorwaardelijke verplichting (art. 4.5.2).

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormde een bijlage bij de regels van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ook de landschapsinrichting maakte daar onderdeel van uit op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp.

Het landschapsontwerp is inmiddels verder uitgewerkt in de vorm van een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) dat eveneens is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Daarmee zijn in het plan nu waarborgen opgenomen voor de stedenbouwkundige én landschappelijke kwaliteit.

Daartoe is in de bestemmingsomschrijvingen van 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' bepaald dat deze mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden volgens de principes voor 'de bosranden van Eikenstein' en 'de Stichtse Lustwarande' zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. In de bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd' en 'Woongebied' is bepaald dat deze mede bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van een woongebied overeenkomstig de principes zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'.

Om de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar te maken is in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bestemmingen kunnen pas in gebruik worden genomen als eerst de groene inrichting is gerealiseerd (en daarna in stand wordt gehouden) conform de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Deze voorwaardelijke verplichting is niet aan het bouwen gekoppeld omdat het groen pas kan worden ingericht als er niet meer wordt gebouwd.

Daarbij speelt mee dat het opgestelde inrichtingsplan nog niet definitief is. Om

	die reden moet er worden ingericht volgens de principes zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Afwijken is mogelijk, maar alleen als met die afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant verzoekt de voorwaardelijke verplichting ook te koppelen aan individuele percelen (art. 4.5.2. en 7.4.6).	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het eind van de artikelen 4.5.2 en 7.6.4 (in het vast te stellen plan artikel 9.6.4) is een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
Reclamant mist in het ontwerpplan aandacht voor de invloed van de nieuwe woonbuurt op het gebruik van de te krappe voorzieningen in de wijk (zoals bijvoorbeeld speelvelden, kinderopvang, basisonderwijs en eerstelijns gezondheidszorg).	Hoewel er altijd en overal een zekere vraag naar extra voorzieningen zal bestaan, beschikt de gemeente niet over signalen, dat in deze wijk een te grote druk bestaat op de voorzieningen. Ook is er geen reden om aan te nemen, dat de bouw van ruim 200 extra woningen voor een te grote druk gaat zorgen, gelet op de grootte van de wijk en aanliggende, goed bereikbare wijken van Zeist. Speelvelden, onderwijsinstellingen, kinderopvang, huisartsen en sportclubs zijn allemaal goed bereikbaar vanuit deze locatie.
Mobiliteit en parkeren Reclamant verzoekt een doorgaande autoverbinding tussen de Laan van Eikenstein en De Dreef uit te sluiten vanwege ecologische redenen en om sluipverkeer door de wijk (parallel aan de Utrechtseweg) te voorkomen.	Er is geen sprake van een doorgaande autoverbinding tussen de Laan van Eikenstein en de Dreef. In het boekje / document van het stedenbouwkundig plan is een aantal afbeeldingen aangepast die mogelijk deze indruk konden wekken. Bovendien is in artikel 7.1 onder j expliciet een bepaling opgenomen dat een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein niet is toegestaan. Juist omdat op grond van de bestemmingsplansystematiek anders een dergelijke verbinding in theorie wel mogelijk zou zijn. Immers, binnen de bestemming 'Groen –

	Landschapswaarden' zijn in- en uitritten toegestaan, waarmee in dit geval ook de bestaande in- en uitrit op de Utrechtseweg als onderdeel van de parkeerplaats in het zuidoosten van het plangebied wordt bedoeld. Echter, nieuwe ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van het woongebied zijn binnen de bestemming 'Groen – Landschapswaarden' niet toegestaan. En omdat er in aansluiting op De Dreef geen bestaande in- en uitrit aanwezig is, er in het voorliggend plan geen rechtstreekse aansluiting is op De Dreef in de vorm van de bestemming 'Woongebied' en/of 'Verkeer' en/of aanduiding 'ontsluiting', is de vrees voor een doorgaande autoverbinding tussen de Laan van Eikenstein en De Dreef ongegrond.
Reclamant geeft aan dat een apart fietspad en voetpad naar de Laan van Eikenstein onnodig is en de bosstrook aldaar onnodig aantast.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast. Het plangebied krijgt geen specifieke en vrijliggende fietspaden, alleen wandelpaden. De fietsers maken gebruik van de weg.
Reclamant mist de onderbouwing van de totale parkeerbalans en de motivering van de (afwijkende) parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per sociale huurwoning.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerbalans voor het plan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, inclusief een nadere onderbouwing van de norm van 1,2 (incl. bezoekers) parkeerplaatsen per sociale huurwoning in relatie tot de omvang van deze specifieke woningen voor eenpersoonshuishoudens.
Reclamant vraagt zich af waar het parkeren voor maximaal 300 m2 horeca plaatsvindt?	Ook het parkeren voor de daghoreca maakt onderdeel uit van de sluitende parkeerbalans. Dit is voorzien aan de voorzijde van het plangebied als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het maximale metrage daghoreca in het plan is aangepast naar 200 m². De ontwikkelaar is in gesprek met een maatschappelijk ondernemer uit Zeist om een passend

	maatwerkconcept te realiseren dat primair is gericht op de bewoners van de nieuwe buurt.
Reclamant verzoekt om duidelijk de wijze te regelen waarop het parkeren op eigen grond wordt verplicht en gehandhaafd. Reclamant constateert dat zowel langs de Utrechtseweg (Stichtse Lustwarande) als aan de zijde van de Laan van Eikenstein het aantal geplande parkeerplaatsen groot is in relatie tot de aanwezige bosschages. Dit tast de groene inbedding aan en er ontstaat zicht op de geparkeerde auto's en achterliggende bebouwing.	Dit wordt in ieder geval privaatrechtelijk geborgd in de gronduitgiftecontracten. De handhaving hiervan wordt georganiseerd via de beheervereniging aangezien de openbare ruimte in het plangebied Eikenstein in mandelig eigendom wordt uitgegeven. Ook worden diverse groenelementen aangebracht zodat het parkeren vanuit de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein aan het zicht wordt onttrokken. Hiervoor wordt ook verwezen naar het VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. De landschapsinrichting voorziet in voldoende afschermend groen.
Reclamant pleit ten behoeve van beperking van het autoverkeer door de buurt voor een groen ingebedde bezorgplek bij de ingang aan de Laan van Eikenstein. Deze mag echter niet ten koste gaan van de bosstrook langs de laan.	De ontwikkelaar neemt de suggestie van een bezorgplek ten behoeve van beperking van het autoverkeer mee in de verdere planvorming. Het bestemmingsplan is echter niet aangepast aangezien het deze mogelijkheid al biedt.
Rood, groen en blauw Reclamant gaat ervan uit dat het totale aantal woningen voor de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' volgens art. 4.2.1 207 woningen moet zijn en niet 307.	Dat is juist, het maximum aantal woningen voor de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' betreft 207. Ook het stedenbouwkundig plan is op dit aantal gebaseerd.
Reclamant geeft aan dat in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan SVP 2022 wordt verwezen naar een 'SO Inrichtingsplan' dat niet ter visie ligt. Zo is geen duidelijk inzicht te krijgen over de inrichting inclusief het beplantingsplan waarbij rekening gehouden wordt met toekomstbestendige soorten.	De landschapsinrichting is onderdeel van het stedenbouwkundig – en beeldkwaliteitsplan op het uitwerkingsniveau van schetsontwerp. Het landschapson ontwerp is inmiddels verder uitgewerkt in een Voorlopig Inrichtingsplan (VOIP), inclusief een beplantingsplan waarbij rekening gehouden wordt met toekomstbestendige soorten. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan (VOIP) is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Reclamant merkt op dat duurzaam, circulair bouwen en natuurinclusief ontwikkelen in de Toelichting en in de Planregels van het ontwerpbestemmingsplan nog niet zijn uitgewerkt en heeft daarvoor voorbeeldsuggesties als bijlage toegevoegd.	Duurzaam, circulair en natuurinclusief ontwikkelen en bouwen maken onderdeel uit van de planontwikkeling van Eikenstein. Door de gemeente en de ontwikkelaar wordt daarop gestuurd. Door de ontwikkelaar is hiertoe tevens een duurzaamheidsplan opgesteld. De concrete uitwerking daarvan komt onder meer terug in de woningontwerpen, in het Voorlopig Inrichtingsplan voor de openbare ruimte, en bijvoorbeeld ook in de wijze waarop de aanbouwen van het monument circulair gesloopt zijn. De ontwikkelaar neemt de suggesties van reclamant daarbij mee in de verdere planvorming. Het bestemmingsplan is niet aangepast.
Reclamant geeft aan dat de verbeelde kwaliteit van woningen als 'blokkendozen' niet correspondeert met de (deels) schuine daken van omliggende buurten. Reclamant geeft aan dat meer variatie bij het aanbrengen van kapconstructies kan zorgen voor een betere aansluiting op de beeldkwaliteit van het hoofdgebouw.	Het betreft hierbij nadrukkelijk sfeerimpressies; de grondgebonden woningen worden nog ontworpen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn echter tot stand gekomen in een zorgvuldig ontwerpproces in samenspraak met de gemeente. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de plannen beoordeeld en zich daar positief over uitgesproken. Gezien het karakter van het achterliggende woongebied wordt de keuze voor modernere architectuur hier passend geacht, waarbij in kleur en materiaalgebruik weldegelijk aansluiting wordt gezocht bij het monumentale hoofdgebouw.
Reclamant verzoekt om bouwvlakken (inclusief uitkragende balkons) op de verbeelding op minimaal 10 meter van de bestemming 'Groen – Landschapswaarde' in te tekenen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is sprake van bredere groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Bovendien zijn de grenzen van de bouwvlakken teruggelegd waardoor sprake is van een 3 meter brede strook met de aanduiding bostuin ('st-bot') als buffer tussen de woningen en de bestaande bosschages. Bijgebouwen realiseren en vergunningsvrij bouwen zijn in deze zone uitgesloten. Een afstand van tenminste

	10 meter is niet overal nodig en ook niet haalbaar bij de door raad vastgelegde woningdichtheid.
Reclamant verzoekt om fietsenstallingen alleen binnen bouwvlakken toe te staan.	Gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd' mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Maar specifiek voor fietsenstallingen is hier een uitzondering voor gemaakt omdat het op basis van de voorliggende plannen niet lukt om deze volledig binnen het bouwvlak te brengen. Het betreft hier primair een mogelijkheid voor fietsparkeren voor bezoekers binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd'. Het monument (en het daarbij behorende bouwvlak) biedt daar in elk geval geen mogelijkheid voor. Het maximaal toegestane oppervlak voor fietsenstallingen buiten het bouwvlak is overigens verkleind tot 150 m². Artikel 4.4.1, onder a is hierop aangepast. Daarbij geldt dat deze mogelijkheid op basis van artikel 4.4.1 een zogenaamde binnenplanse afwijkingmogelijkheid betreft, met bijbehorende belangenafweging en rechtsbescherming. De zienswijze heeft daarmee geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant verzoekt om natuurinclusief ontwikkelen en inrichten te concretiseren, rekening houdend met natuurwaarden (groene, biodiverse tuinen en verblijfplaatsen voor dieren).	Voor wat betreft de landschapsinrichting geeft het VO Inrichtingsplan reeds een veel concretere uitwerking. Ook bij het ontwerp van de woningen is aandacht voor natuurinclusiviteit.
Reclamant verzoekt om de definitie van groenvoorziening te beperken tot groen en blauw; dus daarin geen wegen en paden op te nemen of toestaan (art. 1.28).	In het bestemmingsplan gaat het om de bestemming 'Groen' (gebruiksfunctie) en niet om de feitelijke beplanting. De groenbestemming voorziet in de functie van groen als stedelijke voorziening. Daarvoor is het niet nodig om alles wat geen beplanting is aan te duiden. Ook wegen en paden, bewegwijzering e.d. maken deel uit van deze voorziening. Met het benoemen van de landschappelijke en ecologische waarden en een vergunningplicht voor werkzaamheden die deze waarden zouden kunnen aantasten, geniet de

	beplanting in de bestemming 'Groen' voldoende bescherming. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn nu veel bredere vlakken met een groenbestemming opgenomen. De zienswijze heeft daarmee geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant verzoekt om op te nemen dat het verharden van groen alleen mogelijk is met een omgevingsvergunning (art. 5.3.1.a).	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Specifiek voor dit plan is de algemene uitzondering voor in- en uitritten geschrapt. Wel is een uitzondering voor de vergunningplicht opgenomen voor verhardingen binnen deze groenbestemming indien deze ter uitvoering van het VO Inrichtingsplan zijn opgenomen.
Reclamant verzoekt om de bestaande groene zones te versterken en beschermen d.m.v. de bestemming 'Groen – Landschapswaarde'. Dat zou voor alle randen van het plangebied moeten gelden.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding is op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast. De bestemming 'Groen-Landschapswaarde' is in de randen van het plangebied vergroot, ter verdere bescherming van de bestaande bosschages.
Reclamant verzoekt om de centrale open groene plek ook als 'Groen' te bestemmen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is in de nieuwe verbeelding als zodanig aangepast.
Reclamant merkt op dat de Watertoets vooralsnog ontbreekt, terwijl de verharding toeneemt met bijna 1 hectare.	Op 31 mei 2022 heeft de gemeente Zeist als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie van het Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) op het plan ontvangen, waaruit blijkt dat zij het plan kennen en getoetst hebben aan hun beleid. Naar aanleiding van de ingekomen reactie is het (concept) ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast, met onder andere het planologisch borgen van de gestelde beleidsregels voor klimaatadaptatie middels een 'voorwaardelijke verplichting waterberging' in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 8.1.2 hiervan verslag gedaan. Het planontwerp voldoet aan deze eisen.

	In de verdere planuitwerking wordt de waterhuishoudkundige balans afgestemd met het HDSR. De Watertoets is dus voldoende uitgevoerd.
Reclamant verzoekt als voorwaarde voor de centrale Wadi te borgen dat het grondwater niet wordt vervuild.	Via de wadi zal hemelwater infiltreren in de bodem. Er is geen reden om aan te nemen, dat dit hemelwater anders of meer vervuild is dan het overige hemelwater, dat in Zeist in de bodem infiltreert. Er is dan ook geen reden om hier speciale voorzieningen aan te leggen. Bovendien leert de ervaring dat een zuiveringssysteem in een wadi, meestal een helofytenfilter, erg gevoelig is voor wisselende omstandigheden (extreme neerslag of droogte) en de werkingsduur van deze systemen daardoor beperkt is. Het plan is daarom niet aangepast op dit punt.
Volgens reclamant is de groeninventarisatie thans alleen gericht op waardevolle bomen, terwijl ook waardevolle begroeiing in het kader van de ecologische functie van de bosschages onderdeel van de inventarisatie zou moeten uitmaken.	De nadruk van de groeninventarisatie ligt inderdaad op de bomen. De ontwikkelaar heeft echter bureau Loo Plan betrokken juist om te adviseren over de toekomstgerichte ontwikkeling van de groene bosschages op Eikenstein in relatie tot het overkoepelende DOIP Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord. Daarbij wordt aangesloten op het door de gemeente beoogde eindbeeld dat bestaat uit een goed ontwikkelde boom-, struik- en kruidlaag. In de boom- en struiklaag zijn op termijn inheemse boomsoorten dominant, terwijl in de kruidlaag stinsenplanten in het voorjaar aspectbepalend zijn. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De boom-, struik- en kruidlaag zijn inmiddels nader uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP), dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.
Reclamant verzoekt om de uitzondering voor de vergunningplicht voor kappen te schrappen (art. 5.3.2.c) zodat het landschapsplan en de bomenverordening leidend zijn.	Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

Reclamant verzoekt het (ecologisch) beheer van de groene randzones van de Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ) juridisch en organisatorisch te borgen (art. 4.3). Waarbij het soort beplanting en het beheer (het beoogde beeld en beoogde functionaliteit en kwaliteit) op de kaart worden aangegeven.	Het VO Inrichtingsplan gaat tevens in op het toekomstig beheer. Dit wordt georganiseerd via de beheervereniging aangezien de openbare ruimte in het plangebied Eikenstein in mandelig eigendom wordt uitgegeven.
---	--

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.3 ZIENSWIJZE 3 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST E.O.)

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Algemeen Reclamant geeft aan op een totaal van 208 woningen uit te komen in plaats van 207 en vraagt zich af hoe dat zit.	Het maximum van 207 woningen uit het bestemmingsplan is juist. Ook het stedenbouwkundig plan is op dit aantal gebaseerd. Dit aantal wordt door de regels voorgeschreven.
Reclamant maakt de vergelijking tussen de verbeeldingen van het vigerende 'Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' en het ter inzage gelegde: 'Ontwerpbestemmingsplan Eikenstein' en merkt op dat aan een relatief groot gedeelte van de groene zone met de bestemming: 'Groen-Landschapswaarden' een meer stedelijke functie is gegeven. Reclamant benoemt hierbij dat vanuit o.a. de: 'Gebiedsvisie Utrechtseweg- Noord (Buro Lubbers, 2017)' het idee was om juist tot een versterking van het groen te komen. Mede ook vanuit de klimaatopgave en de biodiversiteitsopgave wordt dit van belang geacht.	Groen behouden en versterken vormt een belangrijk uitgangspunt in het plan Eikenstein. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast waardoor een veel groter deel van het plangebied een groenbestemming krijgt. Er is nu sprake van bredere groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Daarnaast zijn ook het openbare middengebiet en de voetgangersverbindingen naar de buurlocaties nu als groen bestemd. Per saldo is de oppervlakte met een groenbestemming daarmee vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. In de toekomstige situatie is niet alleen sprake van het behouden en uitbreiden van het aanwezige groen (kwantitatief, in aantallen en vierkante meters), maar is ook sprake van een kwalitatieve verbetering van het groen. Dit is tevens opgenomen in het VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

Reclamant benoemd het karakter / DNA van de voorzijde van het plangebied Eikenstein in relatie tot de buitenplaatsen zoals deze in de Stichtse Lustwarande voorkomen, namelijk die van de Engelse of romantische landschapsstijl. Reclamant vraagt in dat kader aandacht voor de oppervlakte groen aan beide zijden van het hoofdgebouw. Ook in het 'Participatierapport' is voor de realisatie van een dergelijke 'groene voet' rondom het hoofdgebouw in het bijzonder aandacht gevraagd.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De groene voet heeft de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' gekregen. In het VO Inrichtingsplan is voor de voorzijde van het plangebied Eikenstein voor een ontwerp gekozen in aansluiting en geïnspireerd op de buitenplaatsen zoals deze in de Stichtse Lustwarande voorkomen.
Reclamant geeft aan dat het realiseren van parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied op gespannen voet staat met het streefbeeld vanuit de Stichtse Lustwarande. Reclamant verzoekt om aldaar de huidige bestemming: 'Groen-Landschapswaarden' te behouden, met de functieaanduiding 'parkeerterrein', zij het alleen voor een strikt aantal noodzakelijk parkeerplaatsen, waarbij het parkeren zoveel mogelijk (half)ondergronds plaatsvindt.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De groene voet heeft de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' gekregen. De gemeente Zeist werkt momenteel aan nieuw parkeerbeleid. Wanneer nieuwe vastgestelde parkeernormen zorgen voor een lager aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied Eikenstein, dan kan het parkeerontwerp daarop worden aangepast. De ontwikkelaar geeft aan daarbij in dat geval eerst naar het parkeerontwerp aan de Utrechtseweg zijde van het plangebied (Stichtse Lustwarande) te willen kijken. Naast het vervallen van de parkeergarage onder de middeldure woningen kunnen zo mogelijk ook minder parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden, ter verbetering van de groene / landschappelijke uitstraling van deze zone.
Reclamant vraagt aandacht voor het behoud en de ontwikkeling van het groene raamwerk, dat (grotendeels) deel uitmaakt van de 'Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)'. Het uitgangspunt is daarbij altijd geweest dat deze waar mogelijk wordt versterkt. Reclamant geeft aan dat tevens aan het behoud van groene zone langs de Laan van Eikenstein een belangrijke betekenis moet worden toegekend. In dat kader verzoekt reclamant om de bestaande groenstructuren ter hoogte van zowel Rabofacet/Zeister Enk als ter hoogte van het Laantje van Dreesman de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' te geven en deze gronden niet als tuinen te	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast waardoor een veel groter deel van het plangebied een groenbestemming krijgt. Er is nu sprake van bredere en doorlopende groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden', zowel de zijde van het Laantje van Dreesman, aan de zijde van de Zeister Enk. Ook is de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied bij de Laan van Eikenstein verder uitgebreid.

verkavelen en als onderdeel van het openbare groen aan te merken. Of in plaats van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding: 'specifieke vorm van tuin – bostuin ('st-bot'), voor de bestemming: 'Bos - Tuin' te kiezen.	Bij de woningen langs de groene randen valt een deel van hun kavel onder collectief beheer. Dit wordt georganiseerd via de beheervereniging.
Reclamant verzoekt om hekwerken in de groene randen van het plangebied te voorkomen, zodat geen barrière voor dieren ontstaat om zich door deze bossingel/-bosstrook heen te bewegen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bouwregels van de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' is een extra bepaling toegevoegd (in artikel 5.1 van het ontwerpbestemmingsplan) waarbij is aangegeven dat erf- en perceelscheidingen bij woningen niet zijn toegestaan. Daarmee zijn de regels nu zo opgesteld dat er geen (vergunningsvrij) hekken kunnen worden gebouwd op de meest gevoelige plaatsen.
Reclamant verzoekt om de bestemming 'Verkeer' bij de groene strook langs de Laan van Eikenstein te verkleinen ten gunste van de vigerende bestemming: 'Groen-Landschapswaarde'.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uitsluitend de weg zelf heeft nog de bestemming 'Verkeer' en de rest van dit gebied heeft de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'.
Reclamant verzoekt om het groene middengebiet tevens een groenbestemming te geven.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant verzoekt om een concreet uitgewerkt inrichtingsplan en beheerplan bij het bestemmingsplan te voegen. Dit inclusief een beplantingsplan, waaruit helder wordt welke bomen behouden blijven, welke verdwijnen en welke vervangende en nieuwe bomen en struiken geplant worden (inclusief de ontwikkeling van een zogenaamde bos-mantel-zoom vegetatie).	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is inmiddels verder uitgewerkt. Het als bijlage bij de regels gevoegde VO Inrichtingsplan omvat een meer concrete uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte, beschrijft tevens de beplanting en gaat in op het beheer.
Reclamant spreekt waardering uit voor het voorliggende plan, maar geeft daarbij aan dat met name de groene kwaliteiten nog verder kunnen en ook moeten worden versterkt (vergelijk de principes van 'natuurinclusief ontwerpen' en bouwen).	Voor wat betreft de landschapsinrichting geeft het als bijlage bij de regels bijgevoegde VO Inrichtingsplan reeds een veel concretere uitwerking. Ook bij het ontwerp van de woningen is aandacht voor natuurinclusiviteit.
Inhoudelijke aspecten Reclamant verzoekt om overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de 'groene voet' van het monumentale hoofdgebouw de	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De groene voet heeft de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' gekregen.

bestemming 'Groen-Landschapswaarden' te geven, gezien haar belang als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Waarbij de functieaanduiding parkeerterrein mogelijk is, mits dit tot het minimaal noodzakelijke wordt beperkt en planologisch-juridisch wordt begrensd.	
Reclamant verwijst naar de Gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord (Buro Lubbers, 2017) waarin de beoogde versterking van de groenstructuur ter hoogte van de zogenaamde: 'Hartlijn' is opgenomen. Dit betreft de landschapsecologische structuur tussen het Sanatoriumbos en het Pestersbos die ten oosten van het plangebied loopt. Reclamant vraagt zich af hoe daar in het voorliggende plan mee wordt omgegaan.	De bestaande groenstructuur ter hoogte van de 'Hartlijn' blijft behouden en behoud de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Tevens wordt de groenstructuur verbreed doordat ook de aangrenzende tuinen van de woningen groen ingericht worden. Daarnaast wordt in afstemming tussen de gemeente en de ontwikkelaar gewerkt aan een kwalitatieve en toekomstgerichte verbetering van de groenstructuur als geheel in relatie tot het overkoepelende DOIP Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord. Daarbij wordt aangesloten op het door de gemeente beoogde eindbeeld dat bestaat uit een goed ontwikkelde boom-, struik- en kruidlaag. In de boom- en struiklaag zijn op termijn inheemse boomsoorten dominant, terwijl in de kruidlaag stinsenplanten in het voorjaar aspectbepalend zijn.
Reclamant stelt ter discussie of zone die in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als specifieke vorm van tuin - bostuin ('st-bot'), gezien de landschapsecologische functie van de betreffende groenstructuur, wel als particuliere tuin zou moeten worden uitgegeven en niet als openbaar groen met de bestemming: 'Groen - landschapswaarde' zou moeten worden bestemd. Reclamant doet de suggestie dat wanneer dit toch niet haalbaar is dan de bestemming 'Bos-Tuin' te geven (cf. Bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord).	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan . De zone met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' is bij de woningen langs de groene randen verbreed. In deze zone valt een deel van de kavels onder collectief beheer. Dit wordt georganiseerd via de beheervereniging. Aanvullend hierop is tevens een 3 meter brede strook met de aanduiding bostuin ('st-bot') opgenomen. Ook in deze strook is vergunningsvrij bouwen uitgesloten en zijn bijgebouwen, schuurtjes, trampolines ed. allemaal niet mogelijk.
Reclamant vraagt aandacht voor het belang van goede doorgangen voor dieren in de bosrandzijde aan de oostkant van het plangebied (zijde Rabofacet / Zeister Enk) en verzoekt om het plaatsen van hekwerken hier te voorkomen. Erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter worden hier ongewenst	Het bestemmingsplan is aangepast en biedt niet meer de mogelijkheid voor 2 meter hoge hekken aan de groene randen van het plangebied. Zie voor de beoogde inrichting van deze zone tevens het VO Inrichtingsplan.

geacht, omdat deze de vrije doorgang van dieren belemmeren.	
Reclamant verzoekt om voor wat betreft de nieuw aan te planten bomen en struiken, aan te sluiten bij de begroeiing zoals van nature op de Heuvelrug voorkomt en dan met name de begroeiing die dan karakteristiek is voor het overgangsgebied tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Deze opmerking geldt tevens voor de soortenkeuze van de beplanting in het middengebied en de particuliere tuinen. Als suggestie verwijst reclamant daarbij naar de initiatieven van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug: 'Zusterparken' en 'Heuvelrugtuinen'.	De ontwikkelaar heeft hier bij het opstellen van het inrichtings- en beplantingsplan rekening mee gehouden. De Heuvelrugtuinen zijn hierbij ook als inspiratie gebruikt. Zie hiervoor tevens het bij de regels van het bestemmingsplan gevoegde VO Inrichtingsplan. De ontwikkelaar neemt de suggestie van een Zusterpark mee in de verdere planvorming.
Reclamant benoemt het belang van goede aandacht voor de waterkwaliteit, door o.a. het stellen van voorwaarden aan het gebruik van bepaalde bouwmaterialen etc.	In het landelijke Bouwbesluit is (uitputtend) geregeld welke bouwmaterialen gebruikt mogen worden en welke niet. Daarbij is rekening gehouden met materialen die kunnen uitlogen en op die wijze de waterkwaliteit (negatief) kunnen beïnvloeden. Het is de gemeente niet toegestaan om op dit punt aanvullende regels te stellen, maar (gelukkig) is het dus wel al sowieso verboden om vervuilende bouwmaterialen toe te passen.
Reclamant meent uit de stukken op te kunnen maken dat aan de zijde van het Laantje van Dreesman, een relatief groot deel van de daar aanwezige bomen voor het plan zal moeten wijken.	Dit is niet het geval. In het VO Inrichtingsplan zijn kaarten opgenomen (blz. 43 en 44) waarop zowel is aangegeven welke bomen niet behouden kunnen blijven als waar nieuwe bomen en struiken aangeplant worden. Op een huidig totaal van circa 300 bomen zijn in het plangebied als geheel in totaal circa 24 bomen niet te behouden vanwege het plan, waarvan 9 in de bosschages aan de linkerzijde van het plangebied naast het Laantje van Dreesman (dit bovenop de bomen die vanuit veiligheid inmiddels reeds zijn weggehaald, 25 in totaal). Er worden bovendien 100 tot 150 nieuwe bomen aangeplant in het plangebied. Ter verduidelijking zal de plantoelichting in paragraaf 5.8.2 (onder kopje 'Boominventarisatie') daarop ook worden aangevuld. In dit kader wordt ook verwezen naar de Bomen Effect Analyse

	(BEA) die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is toegevoegd.
In algemene zin merkt reclamant op dat op diverse plekken in het plangebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de bestemming wordt gewijzigd van 'Groen-Landschapswaarden' naar een toch meer stedelijke bestemming. In dat licht verzoekt reclamant om grotere delen van het plangebied gewoon de bestemming: 'Groen-landschapswaarden' te geven, waarbij de betreffende gebieden dan bij voorkeur deel uitmaken van het openbare groen, hetzij mandelig worden beheerd.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Groen behouden en versterken vormt een belangrijk uitgangspunt in het plan Eikenstein. De verbeelding is op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast waardoor een veel groter deel van het plangebied een groenbestemming krijgt. Er is nu sprake van bredere groene randen met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden'. Daarnaast zijn ook het openbare middengebied en de voetgangersverbindingen naar de buurlocaties nu als groen bestemd. Per saldo is de oppervlakte met een groenbestemming daarmee vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. Zie voor de inrichting tevens het VO Inrichtingsplan. De openbare ruimte in het plangebied Eikenstein wordt in mandelig eigendom uitgegeven en beheerd. Dit wordt georganiseerd via een beheervereniging.
Reclamant vraagt aandacht voor natuurinclusief ontwerpen en natuurinclusief bouwen en geeft aan dat het planontwerp wat dat betreft nog aan kwaliteit kan winnen, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, evenals verblijfplaatsen voor (beschermde) diersoorten in de gebouwen zelf, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en mussen, en door aanleg van groene tuinen.	Natuurinclusief ontwerpen en bouwen is onderdeel van de planontwikkeling van Eikenstein. Door de gemeente en de ontwikkelaar wordt daarop gestuurd, dit mede in relatie tot het vastgestelde beleid voor de gemeente Zeist zoals benoemd in "Zeist bouwt duurzaam" In paragraaf 5.11.2 van de plantoelichting is dit beleid reeds benoemd. De concrete uitwerking hiervan komt terug in de woningontwerpen en in het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In paragraaf 5.11.3 van de plantoelichting is daarbij aangegeven dat voor de door te voeren duurzaamheidsambities binnen het onderhavige plan nog (anterieure) prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar.
Reclamant merkt op dat het ontwerp-bestemmingsplan voor de 'watertoets' aan de HDSR moet worden voorgelegd, maar dat	Op 31 mei 2022 heeft de gemeente Zeist als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie van het Waterschap

de uitkomst daarvan nog niet bij de stukken is gevoegd.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) op het plan ontvangen, waaruit blijkt dat zij het plan kennen en getoetst hebben aan hun beleid. Naar aanleiding van de ingekomen reactie is het (concept) ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast, met onder andere het planologisch borgen van de gestelde beleidsregels voor klimaatadaptatie middels een 'voorwaardelijke verplichting waterberging' in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 8.1.2 hiervan verslag. Het planontwerp voldoet aan deze eisen. In de verdere planuitwerking wordt de waterhuishoudkundige balans afgestemd met het HDSR. De Watertoets is dus voldoende uitgevoerd.
Reclamant verzoekt in het kader van vleermuizen om de opening in de bosschage aan de Laan van Eikenstein voor de nieuwe ontsluitingsweg zo beperkt mogelijk te houden en de verlichting te beperken. Uit eerder uitgevoerde onderzoeken is namelijk gebleken dat met name de bossingels van belang zijn voor foeragerende vleermuizen. Reclamant verzoekt dan ook om daar bij de ontwikkeling van het plangebied rekening mee te houden, zoals m.b.t. de lichtuitstraling van gebouwen, tuinen en wegen.	Ontwikkelaar zegt toe om bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het plangebied rekening te houden met de lichtuitstraling van openbare verlichting, gebouwen en tuinen, in relatie tot aanwezige dieren, waaronder foeragerende vleermuizen.
Reclamant geeft aan dat in principe bomen (en andere waardevolle begroeiingen) het uitgangspunt van een bepaalde ontwikkeling zouden moeten zijn. Reclamant betreurt het dat er toch voor is gekozen op bepaalde plekken huizen en bijgebouwen te bouwen, terwijl daar wel degelijk waardevolle bomen voorkomen. Reclamant benoemt daarbij specifiek twee lindebomen met boomnummers 125 en 126.	Behoud en (kwalitatieve) versterking van de groene randen / bosschages aan de linker- en rechterzijde van het plangebied Eikenstein zijn weldegelijk vanaf het begin ontwerpuitgangspunten geweest. De ontwikkelaar realiseert zich dat in een ideale situatie alle bestaande bomen in het nieuwe plan ingepast waren. Dat is door de gekozen planopzet met een groot groen middengebiet helaas niet volledig gelukt. Gezocht is daarbij naar een goede balans tussen het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied, behoud en versterking van de groene randen en het toevoegen van nieuw (inheems) groen.

Reclamant verzoekt om alles in het werk te stellen om de bomen met boomnummer 1 (Hollandse linde), boomnummer 27 (paardenkastanje) en de boomgroep met de nummers 85, 86 en 87 (zomerlinde, eik, eik) te kunnen behouden.	Uit de door Copijn uitgevoerde Boom Effect Analyse (BEA) blijkt dat de bomen met boomnummers 1, 27, 85, 86 en 87 te behouden zijn met maatregelen. Ontwikkelaar zegt toe de door Copijn geadviseerde maatregelen te treffen en zich maximaal in te spannen om deze bomen te behouden.
Reclamant verzoekt om nogmaals te bezien of toch (een deel van) de bomen met de boomnummers 79 t/m 83 (allemaal robinia's) alsnog kunnen worden behouden.	Deze robinia's staan op de plek waar een appartementengebouw is voorzien. Op de huidige plek kunnen deze dan ook niet behouden blijven. De bomen hebben zo'n 2,5 jaar geleden in de inventarisatie van Econsultancy een levensverwachting van destijds nog 5-10 jaar gekregen. Het verplaatsten van een of meer van deze bomen is bovendien technisch niet goed mogelijk doordat ze nogal in elkaar zijn gegroeid. Uit het VO Inrichtingsplan wordt duidelijk dat in het plangebied als geheel in totaal circa 24 bomen niet behouden kunnen worden als gevolg van het plan en dat een veelvoud hiervan 100 tot 150 aan nieuwe bomen in het gebied geplant wordt.
Reclamant benoemt in het kader van de verkeersontsluiting van Eikenstein nog steeds voorstander te zijn van het aanbrengen van een knip op de Laan van Eikenstein.	De gemeente heeft de mogelijke verkeersontsluitingen voor het plangebied bekeken en een drietal scenario's laten onderzoeken. Daaruit bleek dat de situatie zonder knip het meest gunstig scoort. Deze situatie zorgt namelijk voor het laagste aantal voertuigkilometers door verblijfsgebied.
Reclamant merkt op dat parkeren een relatief groot beslag legt op de ruimte in het plangebied. Reclamant geeft aan dat het mooier zou zijn wanneer men hier echt van een geheel autoluwe wijk zou uitgaan, met dus eerder het accent op lopen en fietsen en ontmoeten en voor zover nodig het gebruik van het OV, dat ook gezien de bushaltes zoals deze in de (relatieve) nabijheid voorkomen, evenals als er dan toch van de auto gebruik wordt gemaakt dan van elektrische deelauto's.	Het is een juiste constatering dat parkeren een relatief groot ruimtebeslag legt op de ruimte in het plangebied. Om voor wat betreft parkeren te voldoen aan de gemeentelijke (beleids)kaders, is echter het aantal parkeerplaatsen nodig dat nu in het plan is opgenomen (316 stuks). De ontwikkelaar zorgt voor elektrische deelauto's waardoor naar verwachting het feitelijke autobezit lager zal liggen. Een deel van de openbare parkeerplaatsen wordt bovendien niet vanaf de start al aangelegd. Deze

	plaatsen zijn in het plangebied opgenomen als reservering en zullen gemaakt worden wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerbehoefte groter is dan verwacht. De monitoring van de parkeerbehoefte wordt georganiseerd door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente en de beheervereniging. De gemeente Zeist werkt momenteel aan nieuw parkeerbeleid. Wanneer nieuwe vastgestelde parkeernormen zorgen voor een lager aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied Eikenstein, dan kan het parkeerontwerp daarop worden aangepast. De ontwikkelaar geeft aan daarbij in dat geval eerst naar het parkeerontwerp aan de Utrechtseweg zijde van het plangebied (Stichtse Lustwarande) te willen kijken. Naast het vervallen van de parkeergarage onder de middeldure woningen kunnen zo mogelijk ook minder parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden, ter verbetering van de groene / landschappelijke uitstraling van deze zone.
Reclamant verzoekt om de parkeerbalans te delen zoals deze voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld. Dit inclusief een nadere toelichting op de parkeernormen voor de sociale woningen in het hoofdgebouw in afwijking van de norm van 1.2 parkeerplaats uit de 'Parkeernota Zeist 2004'.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is de parkeerbalans voor het plan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, inclusief een nadere onderbouwing van de norm van 1,2 (incl. bezoekers) parkeerplaatsen per sociale huurwoning in relatie tot de omvang van deze specifieke woningen voor eenpersoonshuishoudens.
Reclamant is van mening dat in ieder geval de bestemming daghoreca in het bestemmingsplan zodanig moeten worden begrensd dat hiervan geen extra (verkeers)aantrekkende werking vanuit de wijdere omgeving uitgaat, dus met een duidelijk maximum van bijvoorbeeld 100 m ² .	Ook het parkeren voor de daghoreca maakt onderdeel uit van de sluitende parkeerbalans. Dit is voorzien aan de voorzijde van het plangebied als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het maximale metrage daghoreca in het plan is aangepast naar 200 m ² . De ontwikkelaar is in gesprek met een maatschappelijk ondernemer uit Zeist om een passend maatwerkconcept te realiseren dat

	primair is gericht op de bewoners van de nieuwe buurt.
Reclamant verzoekt om met betrekking tot het onderwerp duurzaamheid in de Toelichting en voor zover mogelijk eveneens in de Planregels toch duidelijke kaders aan te geven, zoals m.b.t. GPR, Natuurinclusief bouwen, etc.	Duurzaam, circulair en natuurinclusief ontwikkelen en bouwen maken onderdeel uit van de planontwikkeling van Eikenstein. Door de gemeente en de ontwikkelaar wordt daarop gestuurd. Door de ontwikkelaar is hiertoe tevens een duurzaamheidsplan opgesteld. De concrete uitwerking daarvan komt onder meer terug in de woningontwerpen, in het VO Inrichtingsplan voor de openbare ruimte, en bijvoorbeeld ook in de wijze waarop de aanbouwen van het monument circulair gesloopt zijn. De ontwikkelaar neemt de suggesties van reclamant daarbij mee in de verdere planvorming. Het bestemmingsplan is niet aangepast.
Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Reclamant betwijfelt of de ontwikkeling tot de gewenste versterking van de in het plangebied en directe omgeving aanwezige groene kwaliteiten en waarden leidt en verzoekt in dat kader nog eens goed naar het totale programma aan woningen en parkeerplaatsen te kijken (de balans tussen het rood en het groen).	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Groen behouden en versterken is een belangrijk uitgangspunt in het plan Eikenstein. De verbeelding is op basis van de ontvangen zienswijzen aangepast waardoor een veel groter deel van het plangebied een groenbestemming krijgt. Op de aangepaste verbeelding is sprake van brede en doorlopende groene randen aan zowel de zijde van het Laantje van Dreesman, als aan de zijde van de Zeister Enk. Daarnaast zijn ook het openbare middengebiet en de voetgangersverbindingen naar de buurlocaties nu als groen bestemd. Per saldo is de oppervlakte met een groenbestemming daarmee vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. In de nieuwe situatie is niet alleen sprake van het behouden en uitbreiden van het aanwezige groen (kwantitatief, in aantallen en vierkante meters), maar is ook sprake van een kwalitatieve verbetering van het groen. Zie tevens het VO Inrichtingsplan. In het voorliggende plan is sprake van maximaal 207 woningen. Dit aantal past binnen de woningdichtheid voor het gebied Eikenstein, die per amendement

	(van GroenLinks: Amendement Woningdichtheid Eikenstein, 19RV001, d.d. 15 januari 2019) op 30 tot 40 woningen per hectare is gesteld. Daarbij geldt dat dit amendement mede is aangenomen om ruimte, die toch al benut gaat worden voor woningbouw, te bebouwen met een redelijke dichtheid om zo een doelmatige bijdrage te leveren aan het woningtekort, zodat minder locaties op totaalniveau nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. Overigens wordt met de in het amendement aangegeven woningbouwdichtheid niet de woningdichtheid van het totale plangebied bedoelt, maar juist de woningdichtheid buiten de monumentale gebouwen. In het betreffende amendement wordt namelijk gesproken over "...de woningdichtheid op het achterterrein van Eikenstein...". Omdat van de maximaal 207 nieuwe woningen er tenminste 82 sociale huurwoningen worden gerealiseerd (cf. art. 4.2.1. Regels), en welke in het monumentale hoofdgebouw worden gerealiseerd (hierover zijn afspraken gemaakt met de woningbouwvereniging), levert dit een woningdichtheid op van zo'n 34 tot 35 woningen per hectare. Daarmee bevindt de ontwikkeling zich dus ruim binnen de bandbreedte van 30 tot 40 woningen per hectare, zoals bedoelt in het amendement. Het verzoek van reclamant om het aantal woningen in het plan te beperken is niet overgenomen.
Reclamant verzoekt om een meer gedetailleerd 'Inrichtings- en beheerplan', inclusief een beplantingsplan, op te stellen zodat een goed beeld van de beoogde groene kwaliteiten kan ontstaan.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is uitgewerkt in VO Inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd.
Verbeelding en planregels Reclamant verzoekt om te bezien of het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' ten oosten van het hoofdgebouw, dat ter realisatie van een van beide	Dit bouwvlak is inderdaad wat groter opgenomen dan nodig is voor de footprint van het appartementengebouw. Dit heeft te maken met het feit dat de onderliggende halfverdiepte

appartementengebouwen dient, de juiste afmetingen heeft en op de juiste plek is gelegen, rekening houdend met aldaar aanwezige bomen.	parkeergarage mogelijk een grotere footprint krijgt dan het gebouw zelf. Aangezien de parkeergarage en het appartementengebouw nog ontworpen worden, is een groter bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het ontwerp wordt uiteraard voldoende afstand gehouden tot de groene bosschages aan de rand van het plangebied.
Reclamant geeft aan dat het 'Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan' weliswaar als voorwaardelijke verplichting is opgenomen, maar dat dit onvoldoende gedetailleerd is uitgewerkt (een inrichtings- en beheerplan, inclusief bijbehorende beplanting ontbreekt). Daarmee biedt dit nu een onvoldoende basis om de ruimtelijke en met name de groene kwaliteiten te borgen die men voorstaat.	Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormde een bijlage bij de regels van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ook de landschapsinrichting maakte daar onderdeel van uit op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp. Zoals al aangegeven is het landschapsonwerp inmiddels verder uitgewerkt in de vorm van een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) dat eveneens is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Daarmee zijn in het plan nu waarborgen opgenomen voor de stedenbouwkundige én landschappelijke kwaliteit. Daartoe is in de bestemmingsomschrijvingen van 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' bepaald dat deze mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden volgens de principes voor 'de bosranden van Eikenstein' en 'de Stichtse Lustwarande' zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. In de bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd' en 'Woongebied' is bepaald dat deze mede bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van een woongebied overeenkomstig de principes zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'. Om de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar te maken is in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze

	bestemmingen kunnen pas in gebruik worden genomen als eerst de groene inrichting is gerealiseerd (en daarna in stand wordt gehouden) conform de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is niet aan het bouwen gekoppeld omdat het groen pas kan worden ingericht als er niet meer wordt gebouwd. Daarbij speelt mee dat het opgestelde inrichtingsplan nog niet definitief is. Om die reden moet er worden ingericht volgens de principes zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Afwijken is mogelijk, maar alleen als met die afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant benoemt dat het totale aantal woningen in het plangebied onder meer in Art 4 en Art. 7 is begrensd op maximaal 207 woningen, maar dat het aantal woningen in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan kennelijk uitkomt op een aantal van 208.	Het maximum van 207 woningen uit het bestemmingsplan is juist en juridisch bindend. Ook het stedenbouwkundig plan is op dit aantal gebaseerd.
Reclamant verzoekt om de afwijkingsmogelijkheid uit Art. 4 te laten vervallen.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het verzoek om de afwijkingsmogelijkheid te laten vervallen is niet overgenomen. Wel is de oppervlakte van de fietsenstallingen voor bezoekers van de bewoners verlaagd naar maximaal 150 m2.
Reclamant verzoekt om in de regeling tot nadere eisen in Art. 4 naast aandacht voor ecologische aspecten, daar ook cultuurhistorische aspecten aan te geven. In het bijzonder voor het gebied dat deel uitmaakt van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals o.a. het voorplein.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 4.3 is een nadere eisenregeling opgenomen ten behoeve van de omvang en situering van bebouwing. Eén van de aspecten waarvoor nadere eisen gesteld kunnen worden, en die al is genoemd, betreft de ruimtelijke structuur. Dit betreft een relatief breed aspect, dat ook cultuurhistorische elementen kan omvatten. Ter verduidelijking is artikel 4.3, onder a, hierop aangevuld. En omdat de architectonische aspecten ook beter onder deze noemer vallen, zijn deze nu ook onder a. benoemd.

	Bovenstaande aanpassingen zijn overigens ook in de 'Nadere eisen regeling' in artikel 7.3 (Woongebied) doorgevoerd.
Reclamant verzoekt om geen uitzondering te maken voor de vergunningplicht als daarvoor overeenkomstig de gemeentelijke Bomenverordening reeds een vergunningplicht is.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de bepaling in artikel 5.3.2, onder c. is geschrapt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.4 ZIENSWIJZE 4 (LISMAN EN LISMAN B.V.)

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Planbeschrijving strijdig met wijkfunctie winkelcentrum Vollenhove Zeist Reclamant heeft geen bezwaar tegen het bestemmen van het grootste gedeelte van het plangebied als Woongebied. Reclamant heeft wel bezwaar tegen de bestemming Gemengd, vanwege strijdigheid met de wijkfunctie van het winkelcentrum & kantoren complex Vollenhove Zeist zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan te beperken tot de functie Wonen, eventueel aangevuld met Bouwgebonden Zorgfuncties.	Het concept van Eikenstein is gericht op het realiseren van een inclusieve buurt waar ontmoeting tussen de bewoners centraal staat. Om ontmoeting te stimuleren is in aanvulling op het woon- en zorgprogramma tevens een beperkt metrage aan niet-woonfuncties in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daghoreca, kleinschalige bedrijvigheid en horeca in de vorm van een pension mogen samen niet meer bedragen dan maximaal 300 m². De ontwikkelaar is in gesprek met een maatschappelijk ondernemer uit Zeist om een passend maatwerkconcept te realiseren dat primair is gericht op de bewoners van de nieuwe buurt. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast met als doel om de mogelijkheden voor niet-woonfuncties op Eikenstein verder te concretiseren en te beperken wat betreft (1) locatie, (2) oppervlakte in vierkante meters en (3) mogelijke functies. Zo is op de verbeelding aangeduid dat deze voorzieningen voor de buurt alleen in de dienstwoningen en in het monumentale hoofdgebouw zijn toegestaan. Op de verbeelding wordt hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. De afzonderlijke metrages voor daghoreca en kleinschalige kantoorfuncties zijn in de regels beperkt tot maximaal 200 m² ieder (en in totaal niet meer dan 300 m²). De mogelijkheid voor kleinschalige kantoorfuncties kent nog een verdere afbakening door een maximale oppervlakte van 40 m² per ruimte. Zowel de daghoreca alsook de kleinschalige kantoorfuncties zijn daarmee duidelijk ondergeschikt aan de woonfunctie binnen de gemengde bestemming. De regels in artikel 4 (bestemming Gemengd) zijn hierop aangevuld. En om duidelijk aan te geven wat met kleinschalige kantoorfuncties wordt bedoeld, is hiervoor in artikel 1

	(Begrippen) een definitie opgenomen. Tegelijkertijd kan daarmee de brede lijst met kleinschalige bedrijvigheid komen te vervallen. Om deze reden is de 'Lijst van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten' niet meer opgenomen als bijlage bij de regels. In de toelichting bij de regels (paragraaf 6.2.3, onder 'Gemengd') is daarnaast toegevoegd dat op Eikenstein specifiek kleinschalige en buurtgerichte niet-woonfuncties beoogd worden ter versterking van het wonen en ter stimulering van ontmoeting tussen de bewoners van deze nieuwe buurt.
Reclamant geeft aan dat de begrippen van de lijst van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van het Ontwerpbestemmingsplan) zeer algemeen van aard zijn. Reclamant sluit daarom niet uit, dat er in de toekomst discussies zullen ontstaan welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De lijst met kleinschalige bedrijvigheid is naar aanleiding van de zienswijze niet meer opgenomen als bijlage bij de regels. De omschrijving van de voorzieningen is concreter omschreven en verder beperkt zoals hierboven toegelicht.
Toename verkeersdrukke Reclamant noemt als punt van bezwaar dat er een reële kans is dat extra verkeersdrukke als gevolg van realisatie van het plan, tot knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk kan leiden. Reclamant geeft daarbij aan dat het Ontwerpbestemmingsplan geen rekening lijkt te hebben gehouden met het aantal verplaatsingen ter plaatse van de rotonde/kruising Oude Arnhemseweg met De Dreef. Dit betreft wel een relevant omliggend verkeersnetwerk. In de huidige situatie is reeds sprake van verkeersdrukke op de Dreef. Reclamant voorziet dat door het toenemende aantal verplaatsingen toekomstige knelpunten zullen ontstaan op de rotonde op de Dreef. Met name tijdens de spitsuren.	In het verkeerskundig onderzoek is voor de analyse en beoordeling van de verkeerseffecten ingezoomd op de directe aansluiting van de planlocatie op de Utrechtseweg en de aansluiting op de Laan van Eikenstein samen met het kruispunt van de Sanatoriumlaan. De rotonde/kruising Oude Arnhemseweg met De Dreef is daarbij inderdaad niet in het verkeersmodel meegenomen. Wel is de capaciteit van deze rotonde, zoals gebruikelijk op basis van vuistregels, beoordeeld op basis van de beschikbare verkeersstellingen. De intensiteiten van de vier toeleidende wegen van de rotonde De Dreef – Oude Arnhemseweg samen, inclusief de ca. 1.000 motorvoertuigen van Eikenstein, resulteren in ongeveer 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Een enkelstrooks rotonde heeft volgens de landelijke richtlijnen van CROW ongeveer een capaciteit van 20.000 tot 25.000 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van deze vuistregel kan worden geconcludeerd dat deze rotonde de verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken. De rotonde heeft op dit

	moment nog voldoende (over)capaciteit, ook nadat Eikenstein gerealiseerd is. Mochten er in de toekomst toch knelpunten ontstaan, dan is dat mede een gevolg van meerdere, autonome ontwikkelingen en niet alleen het gevolg van het plan Eikenstein. Gericht op de langere termijn brengt de gemeente in afstemming met reclamant de verkeersconsequenties in beeld voor wanneer in de toekomst ook andere locaties in de omgeving zullen uitbreiden of woningbouw gaan realiseren (denk aan Altrecht, de Warande etc.).
--	--

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 ZIENSWIJZE 5

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant is van mening dat in relatie tot de Woonvisie er te weinig middeldure koopwoningen in het lage segment onderdeel van het plan uitmaken.	Gekozen is voor plan met een evenwichtige opbouw en een wijk die daardoor bereikbaar is voor veel verschillende doelgroepen. Reeds in de tenderfase zijn uitgangspunten meegegeven om minimaal 55 sociale woningen te maken in combinatie met 50 vrije sector woningen. Als uitwerking daarvan zijn door de gemeente en de ontwikkelaar afspraken gemaakt waarbij er, in de geest van de nieuwe Woonvisie, zowel extra sociale woningen, extra middeldure woningen en vrije sector woningen zijn toegevoegd in een evenwichtige verhouding. In het appartementengebouw links van het monumentale hoofdgebouw worden middeldure appartementen gerealiseerd. Op basis van het schetsontwerp betreft het in totaal circa 34 appartementen. De verwachting is dat deze als middeldure koopwoningen worden gerealiseerd, waarvan de helft in het lage segment uit de Woonvisie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.6 ZIENSWIJZE 6

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant geeft aan dat de sfeerimpressies van de grondgebonden woningen achter het monumentale hoofdgebouw bij haar niet in de smaak vallen. Reclamant geeft aan deze 'vierkante blokkendozen' niet passend te vinden bij de uitstraling en sfeer van het hoofdgebouw en niet passend te vinden in de omgeving van de Utrechtseweg en de Stichtse Lustwarande, inclusief buurlocatie de Zeister Enk.	Het betreft inderdaad sfeerimpressies; de grondgebonden woningen worden nog ontworpen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn echter tot stand gekomen in een zorgvuldig ontwerpproces in samenspraak met de gemeente. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de plannen beoordeeld en zich daar positief over uitgesproken. Gezien het karakter van het achterliggende woongebied wordt de keuze voor modernere architectuur hier passend geacht, waarbij in kleur en materiaalgebruik weldegelijk aansluiting wordt gezocht bij het monumentale hoofdgebouw.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3 REACTIE PROVINCIE UTRECHT

De Provincie Utrecht heeft geen officiële zienswijze ingediend, maar wel een ambtelijke reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist' dat ter inzage heeft gelegen. Onderstaand is deze reactie samengevat weergegeven, evenals de wijze waarop daarmee is omgegaan.

Samenvatting inhoud	Beantwoording gemeente
De Provincie Utrecht verzoekt om de kernkwaliteiten van de Stichtse Lustwarande beter te beschermen en te benutten. En vraagt aandacht voor de vormgeving van de nieuwbouw appartementen in relatie tot het monumentale ensemble en de historische buitenplaatszone. Een duidelijke beëindiging van de bouwvolumes en het realiseren van een duidelijke mate van symmetrie worden daarbij belangrijk gevonden. Verzocht wordt om dit te borgen in het beeldkwaliteitsplan.	Deze opmerking is relevant voor het ontwerpproces van de nieuwbouw appartementen en wordt daarin door de ontwikkelaar en de gemeente meegenomen.
De Provincie Utrecht vraagt aandacht voor de inrichting van de voorruimte van de monumentale gebouwen. Waarbij waarde gehecht wordt aan het in beeld komen vanaf de Utrechtseweg van het ensemble van het hoofdgebouw en de beide voormalige dienstwoningen, evenals de groene inpassing van dit ensemble.	De reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een groter gedeelte van de voorruimte langs de Utrechtseweg heeft nu een groen bestemming gekregen. In het VO Inrichtingsplan is hieraan verder invulling gegeven, waarbij in het ontwerp tevens aansluiting is gezocht bij de historische inrichting van dit gebied.
De Provincie Utrecht verzoekt om ter hoogte van een deel van de dienstwoningen een groenbestemming op te nemen.	De reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie (geen officiële zienswijze) leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 INLEIDING

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen, met uitzondering van kleine tekstuele en redactionele aanpassingen die verder geen inhoudelijke gevolgen hebben voor het plan. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

4.2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op diverse onderdelen gewijzigd.

Verbeelding

- Voor het middengebied is de bestemming 'Groen' opgenomen.
- De bestemming 'Groen – Landschapswaarden' is verruimd, ten behoeve van bredere groene randen;
- Grenzen van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Woongebied' zijn teruggelegd zodat een bufferzone van 3 meter ten opzichte van de groene randen ontstaat;
- Bestemming 'Verkeer' in het noorden, zijde Laan van Eikenstein, is kleiner en de aanduiding 'langzaam verkeer' is geschrapt.

Regels¹

- In artikel 1 (begrippen) zijn enkele definities gewijzigd en toegevoegd:
 - Artikel 1.52 (definitie zorgwoning) wordt aangevuld en komt als volgt te luiden: "een woning die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid bij aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen."
 - Er is een definitie voor 'gemeenschappelijk gebruik' toegevoegd, luidende: "een ontmoetingsplek voor omwonenden in de vorm van een gemeenschappelijke voorziening, met uitsluiting van commerciële horeca."
 - Er is een definitie voor 'kleinschalige kantoorfuncties' toegevoegd, luidende: "kantoorfuncties ten behoeve van (flex)werkplekken, waaronder mede verstaan kantoorruimtes voor zzp-ers".
- In artikel 4 (bestemming 'Gemengd') diverse wijzigingen;
 - Aan artikel 4.1 is een bepaling toegevoegd waarin is aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van een gemengd gebied overeenkomstig de principes van zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan'.
 - Artikel 4.1, onder c is geschrapt en vervangen door een nieuwe bepaling, luidende "aan het wonen ondergeschikte en daarvan ten dienste staande kleinschalige kantoorfuncties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kleinschalige kantoorfuncties, zoals bedoeld onder lid 4.5.1'";

¹ Bij de verwijzing naar de nummering van de artikelen wordt voor de herkenbaarheid de nummering uit het ontwerpbestemmingsplan aangehouden.

- Artikel 4.1, onder d is geschrapt en vervangen door een nieuwe bepaling, luidende "aan het wonen ondergeschikte en daarvan ten dienste staande daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – daghoreca, zoals bedoeld onder lid 4.5.1' ";
- In artikel 4.3, onder a (nadere eisenregeling), is de zinsnede "waaronder cultuurhistorische en architectonische aspecten" toegevoegd.
- In Artikel 4.4.1, onder a is de gezamenlijke oppervlakte van de fietsenstallingen aangepast en beperkt tot maximaal 150 m2.
- Aan artikel 4.5.1 zijn twee bepalingen toegevoegd, om de maximale metrages van de kleinschalige kantoorfuncties (200 m2 en waarbij geldt dat de omvang per ruimte niet groter is dan 40 m2) en daghoreca (200 m2) afzonderlijk vast te leggen.
- Artikel 4.5.2 is aangepast waarbij de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet meer is gekoppeld aan het stedenbouwkundigplan maar aan de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' (VOIP) die binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden.
- Aan het eind van artikel 4.5.2 is een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
- Er is een artikel 4.6 toegevoegd waarin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Op grond van dit artikel kan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) onder voorwaarden afwijken van zowel het 'Voorlopig inrichtingsplan' alsook het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'. Afwijken is alleen mogelijk als met de afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden gerealiseerd.
- In artikel 5 (bestemming 'Groen - Landschapswaarden') diverse wijzigingen;
 - Artikel 5.1, onder a, is geschrapt en vervangen door een nieuwe bepaling, luidende: "groenvoorzieningen met behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden volgens de principes voor de bosranden van Eikenstein en de Stichtse Lustwarande zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' en opgenomen in Bijlage 3 van deze regels";
 - In artikel 5.1 is de bepaling onder c aangepast en zijn fietspaden geschrapt;
 - In artikel 5.1 is de bepaling onder e. (aanduiding 'langzaam verkeer') geschrapt;
 - In artikel 5.1 is een nieuwe bepaling onder e. opgenomen ten behoeve van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - Artikel 5.2 (Bouwregels) is aangepast, waarbij de hoogte van 'overige andere bouwwerken' in de tabel is verlaagd naar 1 meter en een bepaling is toegevoegd dat erf- en perceelscheidingen bij woningen niet zijn toegestaan.
 - Omdat het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' nog niet definitief is, is een nadere eisenregeling en binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
 - In artikel 5.3.1, onder a, is de zinsnede "met uitzondering van het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m²" geschrapt;
 - In artikel 5.3.1 is de bepaling onder b geschrapt, waarna de volgende bepalingen zijn hernummerd;
 - In artikel 5.3.2 (Uitzonderingen vergunningplicht) is de bepaling onder c. geschrapt;

- In artikel 5.3.3 (Toetsingscriteria) is de bepaling onder b iets anders geformuleerd en nu ook een relatie gelegd het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd.
- Er is een extra artikel met de bestemming Groen toegevoegd.
- In artikel 7 (bestemming 'Woongebied') diverse wijzigingen;
 - In artikel 7.1 is een extra lid toegevoegd, luidende: "ontwikkelen en in stand houden van een woongebied overeenkomstig de principes zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan' en opgenomen in Bijlage 2 van deze regels;
 - In artikel 7.1 is de bepaling onder i (aanduiding 'groen') geschrapt;
 - In artikel 7.2.2 is de bepaling onder i ('specifieke bouwaanduiding – kas') geschrapt. In de nieuwe bestemming Groen komt deze bepaling terug;
 - In artikel 7.3, onder a (nadere eisenregeling), is de zinsnede "waaronder cultuurhistorische en architectonische aspecten" toegevoegd. In artikel 7.5.3 (Toelaatbaarheid) is een bepaling onder b toegevoegd waarin is aangegeven dat een omgevingsvergunning in ieder geval kan worden verleend als die werken of werkzaamheden passen binnen de principes voor landschappelijke inrichting overeenkomstig het in bijlage 3 van deze regels opgenomen 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' en het in bijlage 2 van deze regels opgenomen 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'.
 - Artikel 7.6.4 is aangepast waarbij de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet meer is gekoppeld aan het stedenbouwkundig plan maar aan de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' (VOIP) die binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden.
 - Aan het eind van artikel 7.6.4 is een zin toegevoegd, luidende: "Een en ander met dien verstande dat deze verplichting van toepassing is voor de bewoner(s) van het perceel dat grenst aan het betreffende deel van de landschappelijke inrichting".
 - Er is een nieuw lid (afwijken van het gebruik) toegevoegd waarin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Op grond van dit artikel kan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) onder voorwaarden afwijken van zowel het 'Voorlopig inrichtingsplan' alsook het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'. Afwijken is alleen mogelijk als met de afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden gerealiseerd.
- In de Algemene afwijkingsregels in artikel 13 wordt aan de bepaling onder f. een zinsnede toegevoegd, luidende: "indien een technische noodzaak hiervoor aanleiding is";
- In artikel 13 is de bepaling onder g. (vergroten woning) geschrapt;
- Bijlage 2 'Lijst van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten' is geschrapt;
- Bijlage 3 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit' is vervangen door een recentere versie (juli 2023);
- Er is een 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' (d.d. 6 juli 2023) als bijlage bij de regels toegevoegd.

Toelichting

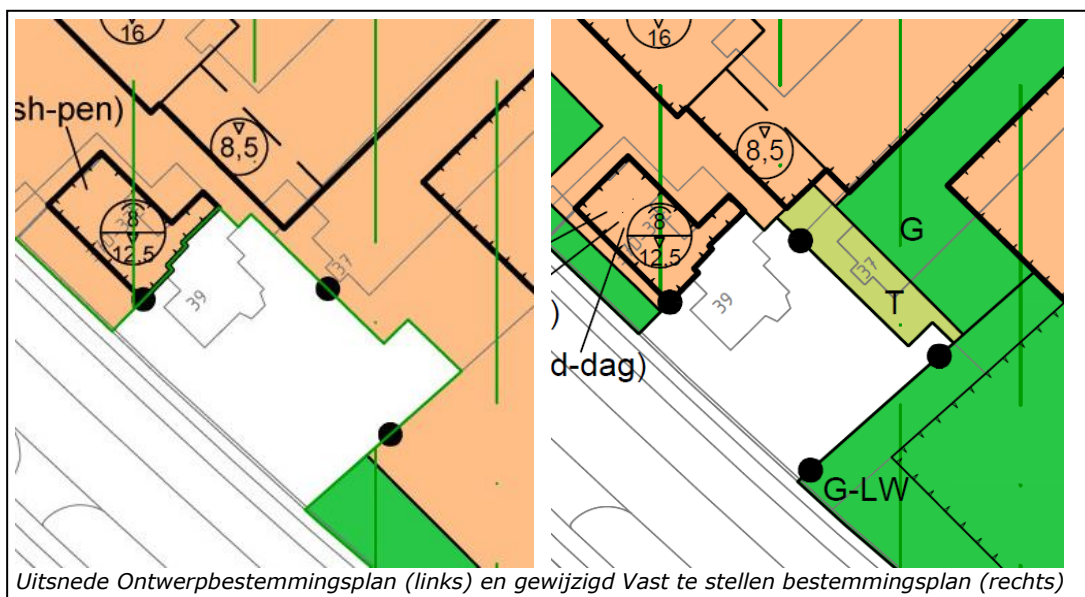
- Voor de aanlegfase is ook een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het stikstofdepositieonderzoek is hierop aangevuld en in aangepaste vorm als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd;
- Er is een parkeerbalans met nadere toelichting als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd;
- De specifiek voor het plan Eikenstein opgestelde Bomen Effect Analyse (BEA) is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd;

- In paragraaf 5.8.2 (onder kopje 'Boominventarisatie') is een samenvattend overzicht van de te kappen bomen, de te behouden bomen en nieuw aan te planten bomen opgenomen;
- In paragraaf 6.2.3 (toelichting op het artikel 'Gemengd') is toegevoegd dat op Eikenstein specifiek kleinschalige en buurtgerichte niet-woonfuncties beoogd worden ter versterking van het wonen en ter stimulering van ontmoeting tussen de bewoners van deze nieuwe buurt.

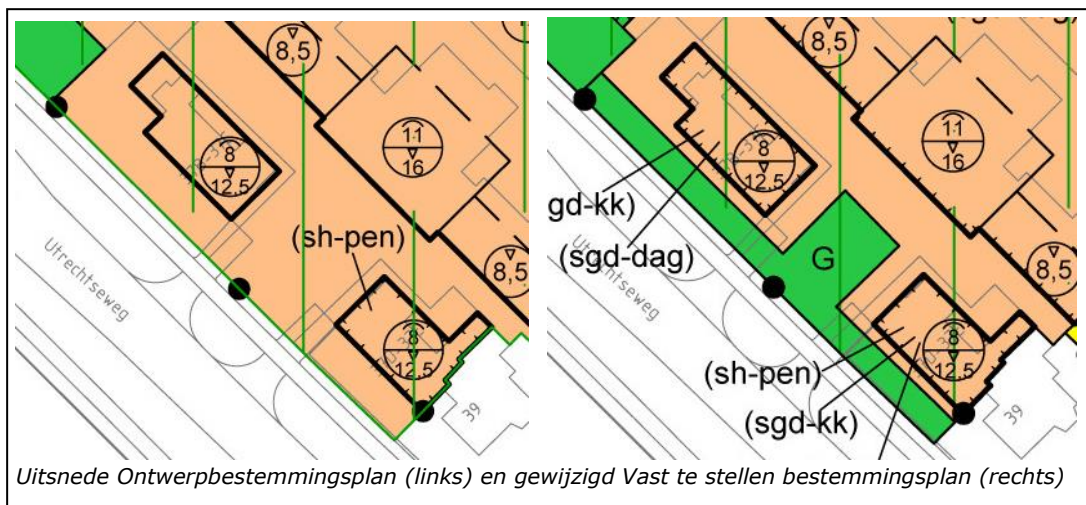
4.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- De verbeelding is aangepast in verband met een grondruil tussen de eigenaren van het aangrenzende perceel Utrechtseweg 39 en de ontwikkelende partijen. De gronden die bij het woonperceel worden betrokken, krijgen de bestemming Tuin. De gronden die voorheen bij het woonperceel hoorden krijgen de bestemming Groen – Landschapswaarden. Ook het plangebied wordt hierop aangepast. Ter verduidelijking is hierna een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



- Aan de regels is een extra artikel met de bestemming Tuin toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter hoogte van de voormalige dienstwoningen de bestemming Groen opgenomen, in plaats van de bestemming Gemengd. Het betreft een strook van 4 meter breed parallel aan de Utrechtseweg (in het zuiden van het plangebied).



- Op de verbeelding is voor de bouwvlakken van de twee nieuw te bouwen appartementengebouwen binnen de bestemming 'Gemengd' een aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' toegevoegd. Hiermee is het aantal bouwlagen tot 5 gemaximeerd. Aan artikel 4.2.2 is hiervoor een bepaling toegevoegd.
- Als onderdeel van de bestemming 'Gemengd' is het niet de bedoeling om 'bij recht' overkappingen buiten de aangeduide bouwvlakken toe te staan. Hiervoor is aan artikel 4.2.4 een extra bepaling toegevoegd. In het verlengde hiervan zijn ook verwijzingen in andere subleden aangepast, te meer omdat een fietsenstalling via een binnenplanse afwijking (artikel 4.4.1) wel mogelijk is en blijft.
- In artikel 9.2.2 (bouwregels van de bestemming 'Woongebied') is onder lid h. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per woningtypologie bepaald. Om duidelijk te maken dat deze regeling betrekking heeft op grondgebonden woningen is de aanhef van deze regel daarop aangevuld. Specifiek voor gestapelde woningen is in aanvulling hierop een extra lid toegevoegd, luidende: "voor gestapelde woningen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 750 m²."
- Artikel 17.1 (Overige regels, parkeergelegenheid) voorziet nu alleen in een toets voor voldoende parkeergelegenheid in relatie tot het aspect bouwen. In geval van een functiewijziging (zonder verbouwing) is deze toets niet aanwezig. Dat is ongewenst. Artikel 17.1, lid a en lid b zijn hierop aangevuld.