



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Reehorst'

**Beantwoording van zienswijzen en weergave ambtshalve
wijzigingen**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording Zienswijzen	4
2.1 Zienswijze 1	4
2.2 Zienswijze 2	12
2.3 Zienswijze 3	54
2.4 Zienswijze 4	63
3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	69
3.1 Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen	69
3.2 Ambtshalve aanpassingen	69

1 Inleiding

In deze rapportage worden de ingekomen zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Reehorst' en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het verrichten van daarop gebaseerde bouw- aanleg- en kapactiviteiten.

Beide ontwerpbesluiten zijn ter uitvoering van het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 10 maart 2016 van 29 april tot en met 9 juni 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen inbrengen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan en drie zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen in behandeling worden genomen. Ze worden in deze nota gecoördineerd behandeld. De gemeenteraad betreft de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij zijn besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders betreft de zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bij haar besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen integraal weergegeven en van een inhoudelijke beantwoording voorzien.

Hoofdstuk 3 gaat in op de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Geachte raad, geacht college,

Deze zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en op de ter inzage gelegde concept omgevingsvergunning.

Zienswijzen bestemmingsplan

1. In de bijlage cultuurhistorie worden de waarden van het landgoed beschreven. Ook wordt aangegeven dat de open ruimte in het landschapspark volgens de provincie bij de landgoederen van de Stichtse Lustwarande een kernwaarde is. U hebt in reactie op onze inspraakreactie laten weten dat het aantasten van een dergelijke kernwaarde op de Reehorst toelaatbaar is omdat daarmee het landgoed van een economische drager wordt voorzien. Wij vinden het niet juist dat de kantoorontwikkeling precies in de kern van het verhouding open ruimte – omringende boscontour wordt geprojecteerd waardoor één van de belangrijkste elementen van de beleving van het oorspronkelijke landgoed verloren gaat. De beleving van open ruimte en bomencontour wordt niet gecompenseerd.
2. Het feit dat de provincie uitbreiding van kantoorbebouwing in de omgeving van het station Driebergen – Zeist toelaatbaar acht, betekent niet dat bebouwing op elke plek in het gebied toelaatbaar is. Een andere plaats voor dit gebouw, zoals eerder door ons aangegeven, had meer in de reden gelegen. Of bouw op de plaats van het Ionagebouw dat kennelijk zo weinig bijdraagt aan het economische draagvlak dat de bouw van een grootschalig kantoor nodig is. Het bezwaar genoemd in de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan dat op de locatie van het Ionagebouw meer bomenkap nodig zou zijn lijkt ons niet van toepassing gezien de kap die op de nu beoogde locatie plaatsvindt. Heeft de gemeenteraad verder ook onderzoek ingesteld naar de noodzakelijke omvang van kantoorbebouwing in relatie tot economisch draagvlak? Dat ligt wel in de rede gezien het vereiste van een zorgvuldige voorbereiding en motivering van besluiten en van een goede planologie.
3. Wij missen in het bestemmingsplan een afweging waarom bebouwing in deze omvang nodig is voor het economisch draagvlak. Kan niet worden volstaan met de helft of een kwart van de bebouwing voor economisch draagvlak? Dan is de aantasting minder groot. Want nu moeten vele bomen wijken voor het kantoorgebouw. Ook wordt de zichtlijn over het landgoed aangetast. Er worden bomen gekapt om deze zichtlijn anders te positioneren en om een brandwatervijver aan te leggen, kennelijk nodig vanwege de

grootschalige nieuwbouw. Dit betekent een verdere aantasting van groen voor rood. Wij vinden dat deze vijver moet worden gecompenseerd in de EHS compensatie.

4. Verder gaven wij in onze inspraakreactie aan dat de stelling dat “de nieuwe bebouwing past bij het Ionagebouw en daardoor een toelaatbare toevoeging is”, naar onze mening uit de lucht is gegrepen. Als de kenmerken van beide gebouwen naast elkaar worden gezet, zijn er niet of nauwelijks overeenkomsten. Bovendien lijkt ons dit in een landschapspark niet een relevant beoordelingscriterium. Op deze inspraakreactie reageerde u nog niet.
5. Gezien de grondwatersituatie is het vanwege de risico's van de aanleg ervan wenselijk om de bouw van een kelder in de planregels onmogelijk te maken of aan voorwaarden te binden. U geeft aan dat er een maatregelenpakket is opgesteld om te borgen dat er voor grotere bomen voor/tijdens/na de bouw voldoende vocht beschikbaar is. Wij hebben een dergelijk maatregelenpakket niet bij de stukken voor het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning ontdekt. Verder dient bij eventuele bemalingen ook nog te worden voorkomen dat ter hoogte van Odijkerweg 7 voorkomende bodemverontreinigingen zich verder verspreiden.
6. De aanleg van sommige paden versnipperd de EHS. Onder andere bij het nieuwe kantoorgebouw wordt een vlonderpad aangelegd. Dit tast de essentie van de contour “open-gesloten” verder aan en ook de robuustheid en kwaliteit van het EHS-gebied. Is deze aanleg betrokken bij de EHS-compensatie? Naar onze mening moet dat wel gebeuren. Dit geldt ook voor het pad met de brug over de vijver en het amfitheater.
7. In het Beukenkruis wordt de moestuin vergroot met een sterkere utilitaire functie. Als de moestuin omheind wordt, is deze geen stapsteen in de ecologische verbindingszone en gezien de utilitaire functie vinden wij dat deze dan ook niet kan gelden als EHS compensatie.
8. De EHS-compensatie is ingevuld met onder andere een vijver en grote picknickbanken. Hierdoor ontstaat een attractief bezoekpunt. De ecologische betekenis van de vijver zouden wij graag onderbouwd zien en termen van waterkwaliteit, vegetatie en doelstellingen van het beheer. De EHS-compensatie zou meer betekenis hebben als er meer dekking zou zijn voor dieren. M.a.w. als EHS wordt gecompenseerd, moet ook rekening worden gehouden met compensatie van natuurwaarden.

Zienswijzen omgevingsvergunning

1. Wij vinden het ophogen van het terrein om de doorsnijdende autoweg minder zichtbaar te maken onjuist. Nu is er een geleidelijk aflopend landschapsprofiel, een kenmerk van het overgangsgebied. In het bestemmingsplan staat vermeld: “Het plangebied ligt op de overgang van het dekzandlandschap in het noorden en het rivierenlandschap in het zuiden. Ten noordoosten van het plangebied ligt de stuwwal, de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied loopt af van het noordoosten (4 á 5 m +NAP) naar het zuidwesten (circa 3 m +NAP)”. Door grond op te brengen verdwijnt de geleidelijke overgang. Ook hiermee wordt een eigenschap van het park (geleidelijk aflopend naar het rivierengebied) te niet gedaan. Juist op de plaats waar deze geleidelijke daling over de zichtlijn goed is te ervaren. Het ophogen is niet nodig omdat de weg ook aan het oog kan worden onttrokken met een lage ruigtestrook waarmee wel de beleving van het geleidelijk aflopen van het landschap in stand blijft. Overigens kan dit ophogen bij een bestaande

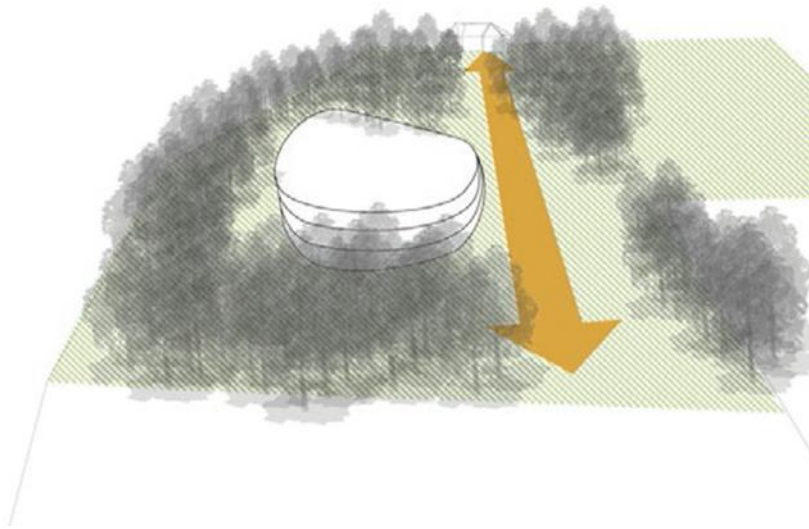
bomengroep problemen opleveren. Wij vinden dat de vergunning voor het ophogen van de gronden niet mag worden verleend.

2. De padenstructuur bij het kantoor vinden wij een nodeloze aantasting van de EHS. Volstaan dient te worden met een toegangspad dat zo min mogelijk bomen aantast.
3. Er worden verschillende waterpartijen aangelegd. De aanleg hiervan is vergunningplichtig. Wij missen een afweging van de ecologische effecten op de omgeving bij vergunningverlening. Indien de waterpartijen een natuurlijke bodem hebben, kunnen deze een drainerende werking hebben en grondwater aan de omgeving onttrekken. Mede omdat de (grote) vijvers ook water verdampen. Uiteindelijk wordt de verdroging van de natuur hierdoor vergroot, een verdroging waarvan het gebied al veel last ondervindt. Mogelijk is dit effect niet aanwezig maar we missen een onderzoek hiernaar en een afweging bij de vergunningverlening.
4. Er is verder sprake van het vullen van een vijver met grondwater. Wij vinden dat aangetoond moet worden dat dit geen nadeel voor de natuur oplevert. Het past ook niet in het duurzaamheidsconcept van het landgoed (verspilling van de grondstof schoon grondwater vanwege verdamping en van energie voor het oppompen).
5. Er is sprake van 458 parkeerplaatsen waarvan 58 verspreid over het terrein. Deze 58 parkeerplaatsen zijn nergens concreet ingetekend voor zover wij kunnen nagaan. Voor de duidelijkheid dienen bestaande en nieuwe parkeerplaatsen concreet te worden aangegeven zodat e.e.a. ook toetsbaar is, zowel op aanwezigheid als op ruimtelijk effect.

Gemeentelijke reactie

Zienswijzen bestemmingsplan

1. Bij de locatiekeuze van het nieuwe kantoorgebouw zijn meerdere alternatieven beschouwd en is rekening gehouden met alle relevante aspecten en belangen. In het Definitief Ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en in de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. paragrafen 2.2, 2.3 en 4.3) is dit beschreven. Het nieuwe kantoorgebouw wordt op een zo goed mogelijke manier ingepast op de locatie waar nu twee bungalows staan. Daarover heeft afgelopen jaren uitgebreid overleg plaatsgevonden met de betrokken overheden en belangengroepen. De betrokkenheid van partijen wordt enorm gewaardeerd en draagt bij aan de hoogwaardige doelstellingen die de gemeente en Triodos Bank zich hebben gesteld om op uiterst zorgvuldige wijze – indachtig de ecologische, cultuurhistorische, maatschappelijke en economische belangen – bij te dragen aan een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw is zodanig gemodelleerd en gepositioneerd dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden. De kwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de afwisseling van massa en ruimte en de natuurwaarden van het landgoed. De massa wordt voornamelijk gevormd door opgaande beplanting. De bestaande gebouwen staan vaak in de ruimtes hiertussen. Omdat het nieuwe gebouw echter een stedenbouwkundige korrelgrootte zal krijgen die duidelijk groter is dan de korrelgrootte van de bestaande gebouwen, is er voor gekozen het gebouw juist zoveel mogelijk op te nemen in de bestaande massa. Hiermee worden de bestaande waardevolle ruimtes, waaronder belangrijke zichtassen, open gehouden.



Uitsnede uit Definitief Ontwerp waarbij is aangegeven dat de cultuurhistorische zichten worden beschermd.

2. Hierboven onder 1 is aangegeven dat bij de locatiekeuze van het nieuwe kantoorgebouw rekening is gehouden met alle relevante aspecten en belangen. Het Ionagebouw heeft haar eigen specifieke functie op het landgoed (deze veelheid van functies verrijkt juist het landgoed), zodat vervanging door het kantoorgebouw niet aan de orde is. Door de vestiging van de Triodos Bank en de kwaliteitsimpuls die daarmee gepaard gaat, krijgen deze bestaande functies, een voor het landgoed benodigde verdere economische basis. Beoordeeld is of er concreet behoefte bestaat aan de onderhavige ontwikkeling van de Triodos Bank. Dit blijkt het geval te zijn vanuit zowel een kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Gelet daarop is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de ladder nastreeft. Dit zal verder worden toegelicht.

Uitgangspunt voor Triodos Bank is geweest om indachtig de voor haar noodzakelijke kwalitatieve aspecten (waaronder o.m. bereikbaarheid, ruimtelijke uitstraling, duurzaamheid, innovatie en maatschappelijke betrokkenheid) een nieuw gebouw te betrekken om zo gestalte te geven aan de al jaren gaande zijnde groei, zowel qua medewerkers als klanten. De huidige kantoorgebouwen zijn daarvoor te klein geworden en voldoen onvoldoende aan voormelde kwaliteitsaspecten. De Reehorst voldoet hier wel aan. Door de vestiging van de Triodos Bank op de Reehorst en de kwaliteitsimpuls die daarmee gepaard gaat, ontstaat voor het landgoed en de bestaande maatschappelijke functies, een robuuste economische basis. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie voor het landgoed als geheel gecreëerd. Paragraaf 2.2 van de toelichting is naar aanleiding van deze zienswijzen hier op aangepast.

3. Hierboven onder 2 is aangegeven waarop de omvang van het nieuwe kantoorgebouw is gebaseerd. Onder 1 is aangegeven dat het gebouw zodanig gemodelleerd en gepositioneerd is dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden.

De vijver die wordt aangelegd heeft naast een waterhuishoudkundige ook een ecologische functie (amfibieën en als foerageergebied voor vleermuizen) en zorgt voor vergroting van de biodiversiteit. De vijver zelf behoeft daarmee niet te worden meegenomen in de saldering.

4. Juist de verscheidenheid van de gebouwen en van functies van het landgoed zorgen voor nieuw elan voor het landgoed en verrijken het. Met “passen bij” wordt niet bedoeld dat de gebouwen op elkaar lijken, maar dat ze elkaar aanvullen. Deze hoge transformatiedynamiek is kenmerkend voor het landgoed en wordt door toevoeging van een nieuwe functie verder uitgebouwd. Dit past in de visie ‘behoud door ontwikkeling’.
5. Zoals beschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting zijn, afhankelijk van de uitvoeringsperiode, compenserende maatregelen voor (monumentale) bomen noodzakelijk. Hierover zal afstemming plaatsvinden met een bomen deskundige en met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Na de bouwfase herstellen de huidige grondwaterstanden zich. De diepte van de kelder heeft geen invloed op de grondwaterstroming (opstuwing of verlaging). Effecten in de eindsituatie zijn (maximaal in de orde van centimeters direct naast het gebouw) niet relevant voor de bomen. Voor, tijdens en na uitvoering van de bouw zal het grondwater gemonitord worden. Mogelijk moeten de bomen worden bewaterd als gevolg van de uitslag van deze monitoring. Dit maatregelenpakket is niet bij het bestemmingsplan gevoegd omdat dit een kwestie van uitvoering is, dat buiten het bestek van het bestemmingsplan valt. Er zijn al wel peilbuizen geslagen om het grondwaterpeil te monitoren en dus extra zorgvuldigheid te betrachten. Gezien het voorgaande zijn er voldoende mogelijkheden om de bomen naast het nieuwe kantoor in stand te houden.

Het vervolgonderzoek naar en het opstellen van het saneringsplan over de verontreiniging bij Odijkerweg 7 is in gang gezet maar was nog niet gereed voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De Wet Bodembescherming waarborgt dat deze verontreiniging zich niet verspreidt, omdat de uitvoering niet mag worden gestart totdat het saneringsplan is goedgekeurd door de Provincie. Dit staat niet aan de uitvoering van het onderhavig plan in de weg. In de conclusie van paragraaf 4.8.2 van de toelichting is dit toegevoegd.

6. In de huidige situatie is De Reehorst een sterk versnipperd en verstoord gebied door de aanwezigheid van infrastructuur en bebouwing en het gebruik er van. Op het landgoed wordt in de beoogde situatie door middel van verschillende type paden een zonering gerealiseerd om deze versnippering te verminderen. Ook wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande (natuurlijke) paden en worden er geen bomen gekapt voor de aanleg van de paden. Binnen het natuurontwikkelingsdeel is alleen sprake van graspaden zodat intensief gebruik wordt beperkt. De nieuwe ontsluitingsweg ligt binnen het nieuwe NNN en leidt, ondanks dat het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn, tot nieuwe versnippering. Door een goede en zorgvuldige inpassing (de weg wordt half verdiept aangelegd, geborgd door een voorwaardelijke verplichting in artikelen 3.4.1 en 6.4.2 van de regels) en het aanbrengen van faunapassages worden deze effecten zo goed mogelijk beperkt. Daarmee blijft de beleving van de open ruimten (ook vanaf de paden) voldoende in stand. In de kwantitatieve toets van de NNN saldering zijn de toename van de bebouwing (bestemmingen Gemengd en Kantoor) en de afname van NNN door de overige inrichting

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

(amfitheater, kleine voorzieningen en (half)verharding (inclusief inrichting rondom het kantoor) gesaldeerd met de nieuwe natuur. In paragraaf 5.2.5 van het Natuuronderzoek en in paragraaf 4.4.2 van de toelichting is dit opgenomen. De berekening voor de saldering is gebaseerd op het DO Landschapsplan. Eerdere berekeningen waren gebaseerd op het VO Landschapsplan en zijn gehanteerd in het Ontwerp bestemmingsplan.

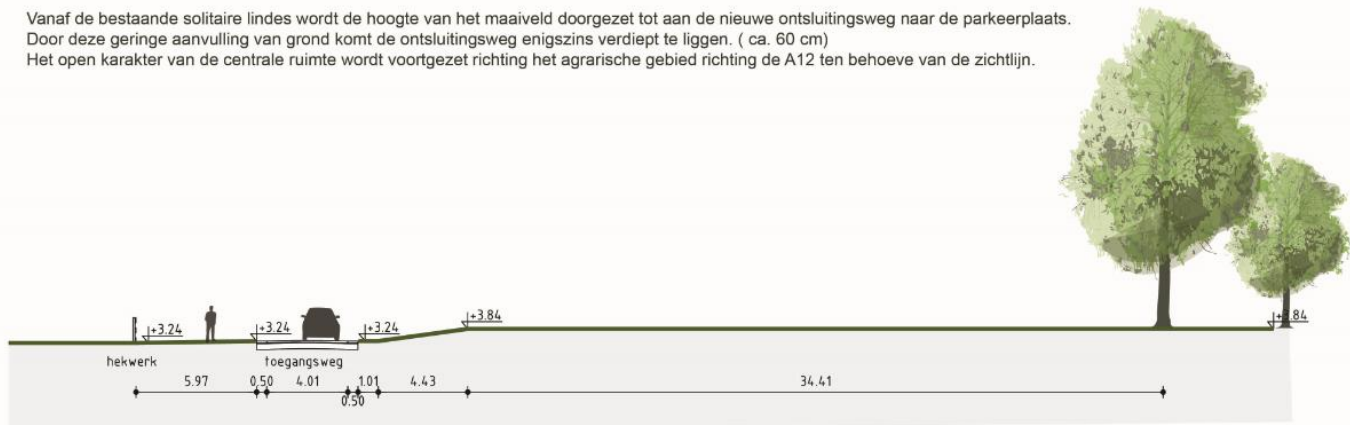
Zoals hierboven aangegeven zijn de paden met de brug en het amfitheater meegenomen in de saldobenadering; dit deel van het gebied ligt in een drukkere zone terwijl het zuidoostelijke deel meer rust biedt. De oppervlaktes verharding en haflverharding zijn eveneens meegerekend.

7. Uitgangspunt voor de toetsing is dat de bomenstructuur wordt versterkt en dat de natuurwaarden hier niet afnemen. De omheining zal geen barrière vormen voor dieren omdat in de omheining openingen worden aangebracht. Daarnaast biedt de omheining een verhoging van de biodiversiteit ter plaatse (bijvoorbeeld door muurvarens). De omheining hoeft niet in de saldering te worden meegenomen omdat geen sprake is van “verhard oppervlak”.
8. Nieuwe waterpartijen worden geschikt gemaakt voor amfibieën. De natuurlijke poel krijgt een flauw en zonbeschenen talud met een overgang van waterplantenvegetaties naar oevervegetaties en ruigte. De diepte en omvang zijn afgestemd op gewenste doelsoort (Kamsalamander). Bij de saldering is voldoende rekening gehouden met de bestaande en na te streven natuurwaarden. Dit is beschreven in het natuuronderzoek dat als Bijlage 6 bij het bestemmingsplan is gevoegd. De randen van het gebied geven voldoende dekking door de natuurlijke oever en de aansluiting op omliggende begroeiing. De picknickbanken zijn in het DO uit de rustzone verwijderd om deze rust te waarborgen en tegemoet te komen aan de geuite zorgen.

Zienswijzen omgevingsvergunning

1. De geringe ophoging van de gronden bij de doorsnijdende weg zorgt niet voor een verminderd geleidelijk aflopen van het landschapsprofiel. Er vinden geen ophogingen plaats binnen de kroonprojectie van de bomen. In onderstaande afbeelding is het landschapsprofiel opgenomen:

Vanaf de bestaande solitaire lindes wordt de hoogte van het maaiveld doorgezet tot aan de nieuwe ontsluitingsweg naar de parkeerplaats. Door deze geringe aanvulling van grond komt de ontsluitingsweg enigszins verdiept te liggen. (ca. 60 cm)
Het open karakter van de centrale ruimte wordt voortgezet richting het agrarische gebied richting de A12 ten behoeve van de zichtlijn.



Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt en doordat geen ophogingen plaatsvinden bij bomen verdwijnt de geleidelijke overgang en beleving van de openheid niet en is de geringe aanvulling aanvaardbaar.

2. Op het landgoed wordt door middel van verschillende type paden een zonering gerealiseerd. Rondom het kantoor worden verharde, half verharde en graspaden aangelegd. Verharde paden worden aangelegd als dit noodzakelijk is voor het bereiken van het kantoor en het parkeerterrein (dit is geborgd in artikel 6.5.3 sub c van de regels). De verharding is meegenomen in de EHS/NNN saldering. Het natuuronderzoek en met name de NNN saldering is sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd. In paragraaf 4.4.2 en Bijlage 6 zijn de aangepaste teksten en getallen opgenomen. De berekening voor de saldering is gebaseerd op het DO Landschapsplan. Eerdere berekeningen waren gebaseerd op het VO Landschapsplan en zijn gehanteerd in het Ontwerp bestemmingsplan. Er worden geen bomen gekapt voor de aanleg van de paden.
3. Vanwege de genoemde risico's wordt het huidige afwatersysteem zoveel mogelijk intact gehouden en worden nieuwe waterpartijen als kunstmatig ingericht. Concreet betekent dit dat de aanwezige sloten gedurende een groot deel van het jaar droogvallen. De sloten vangen regenwater uit de omgeving op en vallen droog door infiltratie. De aan te leggen kunstmatige vijverpartij staat niet in open verbinding met de huidige waterstructuur.
4. De vijverpartijen worden aangelegd met voldoende diepte om een goede kwaliteit te halen. Om het peil in stand te kunnen houden wordt de vijver indien nodig aangevuld met grondwater. De benodigde bron hiervoor wordt gecombineerd met de primaire blusvoorziening. Om te waarborgen dat de aanvulling geen negatief effect heeft op de omgeving is gekeken naar de registratie van de verdamping en het neerslagtekort van het KNMI. Op een zeer warme dag zou uit de vijver 7mm kunnen verdampen. Omdat een aanvulling van dergelijke kleine hoeveelheden niet praktisch uitvoerbaar is wordt verondersteld dat aanvulling pas plaats vindt als het peil in de vijver 0,2m is gedaald. In een droge zomer betekent dit dat de vijver twee maal moet worden aangevuld. Vanuit een worst case gedachte (verliezen kunnen ook ontstaan door een lek in de bodem) zijn we er van uitgegaan dat de vijver 1 maal per maand met 0,2 m moet worden bijgevuld. Een aanvulling van 0,2 m betekent een hoeveelheid water van 523 m³. De brandput zal hierdoor onttrekken

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

op een diepte tot ca 50 m. Een primaire blusvoorziening heeft een capaciteit van 60m³/uur, deze zal dus 8,7 uur dienen te onttrekken om de vijver aan te vullen. Bovengenoemde onttrekking is in een grondwatermodel opgenomen om het effect op het grondwater vast te stellen. Hierin is de onttrekking op -25m opgenomen gedurende 1 dag (kleinste tijdstap in het model). Het model geeft hierdoor een overschatting van het effect. Ter plaatse van de bron zal de grondwaterstand met maximaal 20 cm dalen. Op een afstand van 45 m is dat nog maar 5 cm. Deze daling is de volgende dag al niet meer aanwezig.

Het effect van de grondwateronttrekking op de omgeving is beperkt in omvang en alleen aanwezig tijdens de onttrekking zelf. Er is geen sprake van blijvende verdroging door de aanvulling van de vijver. Van de omringende vegetatie is zijn vooral de bomen (met name de beukenbomen) gevoelig voor droogtestress. Overige vegetaties (kruidenrijke ruigte) zijn niet gevoelig voor dergelijke beperkte veranderingen. Om effect op vegetatie (en bomen) te voorkomen is het verstandig de aanvulling niet te doen op momenten dat er sprake is van droogtestress bij de aanwezige planten. De aanvulling zou bijvoorbeeld 's nachts plaats kunnen vinden, en niet overdag. De natuurwaarden op de Reehorst worden gemonitord (zie beheerplan) waarna aanpassing plaats kan vinden indien relevant.

Bij de bepaling van de locatie van de nieuwe waterpartij zijn de ecologische effecten in acht genomen. De nieuwe waterpartij ligt ter plekke van de bestaande parkeerplaats. Deze wordt ingericht met aan de oostzijde een natuurlijke oever en zal op termijn geschikt zijn voor amfibieën.

De nieuwe vijver is onderdeel van het ruimtelijke ensemble van het nieuwe gebouw, open ruimtes met gras en bomen. Dit vormt een samenhangend geheel en is kenmerkend voor de Landschapstijl. De vijver is gesitueerd dichtbij het nieuwe kantoor en op een locatie waar meerdere zichtlijnen bijeen komen. De vijver draagt bij aan de berging van water, natuurontwikkeling en de beleving van het landgoed.

5. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6 onder het kopje “parkeren” een afbeelding toegevoegd waarin de 58 bestaande parkeerplaatsen zijn weergegeven.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- onderbouwing behoefte kantoorgebouw in paragraaf 2.2;
- voorkomen verspreiden bodemverontreiniging in paragraaf 4.8.2;
- de kwantitatieve toets van de NNN saldering in paragraaf 4.4.2 en paragraaf 5.2.5 van het Natuuronderzoek;
- kaart overzicht bestaande parkeerplaatsen toegevoegd in paragraaf 4.6.

2.2 Zienswijze 2

Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad, evenals College van de gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug,

Bij kennisgeving in het gemeentenieuws van 28 april 2016 is bekend gemaakt dat op basis coördinatieregeling ex art. 3.30 lid 1 van de Wro zowel het: *'Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Reehorst'*, als ook de: *'Ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een kantoorgebouw, het plaatsen van zonnecollectoren, het plaatsen van verlichting, het vellen van 14 houtopstanden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijnde het aanleggen van verharding, het verlagen en verhogen van gronden, het vellen en planten van houtopstanden, het aanleggen van WKO en ook het aanbrengen van landschapselementen'* voor het indienen van zienswijzen ter inzage zijn gelegd. Met de beoogde ter inzage legging van zowel het *'Ontwerp-bestemmingsplan'*, als ook de betreffende: *'Ontwerp-omgevingsvergunning'* wordt beoogd de bouw van het nieuwe kantoorgebouw voor de Triodosbank, evenals bijbehorende voorzieningen op het landgoed de Reehorst mogelijk te maken. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik haar zienswijzen t.a.v. zowel het *'Ontwerp-bestemmingsplan'* als ook de *'Ontwerp-omgevingsvergunning'* aan u kenbaar te maken. Eerst zal de Stichting (onder hoofdstuk A) haar zienswijze t.a.v. het *'Ontwerp-bestemmingsplan'* aan u en in het bijzonder de gemeenteraad kenbaar maken, waarna (onder hoofdstuk B) de zienswijze op de *'Ontwerp-omgevingsvergunning'* aan het College aan de orde zal worden gesteld.

A. Zienswijze inzake: "Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Reehorst"

Eerst zal een overzicht worden gegeven het planproces (zie hoofdstuk A.1), waarna op het plan in algemene zin een reactie zal worden gegeven (zie hoofdstuk A.2). Daarna zal op achtereenvolgens de Toelichting (zie hoofdstuk A.3), evenals de Verbeelding en de daarmee samenhangende Planregels nader worden ingegaan (zie hoofdstuk A.4). Afgesloten zal worden met een algehele conclusie (zie hoofdstuk A.5).

A.1 Planproces

Mede vanwege de ontwikkelingen op zowel de binnenlandse als buitenlandse markt heeft de Triodosbank zich voorgenomen een geheel nieuw kantoorgebouw (met een b.v.o. van 12.500 m2) te bouwen op het Landgoed de Reehorst, alwaar dan haar internationale tak gevestigd dient te worden. Dat zou dan mede daarmee samenhangen dat de Triodosbank al weer enige tijd terug dat landgoed zou hebben aangekocht, zo mogelijk als deel van een holding, ook al aangezien dat landgoed, althans dat heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo begrepen, failliet dreigde te gaan. In het koopcontract zou dan wel een ontbindende clause aanwezig zijn dat als uiteindelijk het bevoegde gezag niet zou instemmen met de bouw van het nieuwe kantoorgebouw alsnog van de koop kan worden afgezien (zie in deze ook de stukken in het kader van de procedures inzake de herstructurering van het Stationsgebied Driebergen – Zeist).

Gedurende de gehele planfase heeft er diverse keren op uitnodiging van de Triodosbank een overleg tussen de bank en de direct betrokken natuur- en milieuorganisaties plaatsgevonden over de plannen van de bank voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw op het landgoed De Reehorst. Duidelijk zal zijn dat dat door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt gewaardeerd.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Tegelijkertijd heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. al vanaf het begin aan de Triodosbank haar bezwaren ten aanzien van de bouw van een geheel nieuw kantoorgebouw op het landgoed de Reehorst kenbaar gemaakt. Wel heeft zij samen met andere lokale natuur- en milieuorganisaties er bij de Triodosbank op aangedrongen, althans dan toch door haar aan de bouw van het nieuwe kantoorgebouw zou worden vastgehouden, dat zij dan een alternatieve locatie voorstaan, namelijk ter hoogte van de locatie waar nu in de nieuwe parkeerplaats (voor zo'n 400 auto's) is voorzien. Mede vanwege de (loop)afstand tot het station, namelijk zo'n 300 m, heeft Triodosbank aangegeven, een dergelijke locatie niet als een geschikt alternatief te zien.

Eveneens zijn de plannen voor de bouw van het nieuwe kantoorgebouw al diverse keren binnen de gemeente(raad) aan de orde geweest. Op de eerste plaats was dat op basis van een verzoek daartoe door de Triodosbank, hetgeen toen door de gemeenteraad is aangehouden, aangezien zij van mening was dat er eerst als integraal toetsingskader een Gebiedsvisie voor het Stationsgebied en omgeving, waaraan op dat moment al gewerkt, zou moeten liggen. Een tweede keer was dus inderdaad in het kader van de behandeling in de gemeenteraad van de 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen – Zeist' en waarbij dus ook als optie de mogelijkheid voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw (lees: een nieuw kantoorgebouw voor de Triodosbank) op het landgoed de Reehorst is meegenomen. Ook toen al is daar door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in haar reactie op die Gebiedsvisie bijzondere aandacht aan gegeven, maar heeft dat voor de beide betrokken gemeenteraden wat betreft de betreffende optie tot de bouw van een nieuwe kantoorgebied op het landgoed niet tot een aanpassing van de Gebiedsvisie geleid. Vervolgens zijn de plannen bij de behandeling van het vrijgeven door het College van de inspraak van het 'Voorontwerp-bestemmingsplan' opnieuw in de gemeenteraad aan de orde gesteld, waaraan deze op basis van een zogenaamde 'wensen en bedenkingenbrief' haar goedkeuring heeft gegeven, althans de meerderheid van de raad. Op basis van de op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan' ingekomen inspraakreacties is het bestemmingsplan op een paar punten aangepast (zie in deze ook de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg'). Zo maakt het bestemmingsplan thans niet langer de bouw van een windmolen mogelijk. Tevens zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken mede op basis van de gegeven inspraakreacties geactualiseerd en/of aangevuld, zoals die m.b.t. de archeologie, de waterhuishouding, het geluid, het verkeer, de natuur, cultuurhistorie, luchtkwaliteit. Ook zijn m.b.t. bepaalde thema's alsnog geheel nieuwe onderzoeken aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals m.b.t. de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', de bomen en ook de spuitcirkels. Tenslotte is ook het SO dat aan de plannen ten grondslag ligt nu definitief gemaakt (zie ook het 'Ontwerp-bestemmingsplan', Bijlage 1: Toelichting DO Landschapsplan De Reehorst'). Uiteindelijk heeft de gemeenteraad bij besluit van 10 maart 2016 (in meerderheid) ingestemd met het ter inzage leggen van het 'Ontwerp-Bestemmingsplan Landgoed Reehorst'.

In de gemeenteraadsvergadering van 10 maart 2016 heeft de gemeenteraad tegelijkertijd besloten t.a.v. de bouwplannen van de Triodosbank op het landgoed De Reehorst de coördinatieregeling ex Art. 3.30 lid 1 van de Wro toe te passen, teneinde de realisatie van de plannen te kunnen versnellen. Het besluit tot het toepassen van de coördinatieregeling van 10 maart 2016 is op 17 maart 2016 in de Staatscourant gepubliceerd.

In procesmatige (en procedure zin) tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij de betreffende procesgang aan, dat kennelijk zowel in de provinciale PRS/PRV, als ook in de Gebiedsvisie voor het Stationsgebied reeds werd voorgesorteerd op de bouw van een geheel nieuwe kantoorgebouw op het landgoed De Reehorst. Dat dan zonder dat daarvoor een zorgvuldige afweging van de daarmee in het geding zijnde waarden heeft plaatsgevonden, althans een afweging op basis van beschikbare onderzoeken. Uiteraard heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in diverse inspraakreacties en zienswijzen de bevoegde gezagen op de consequenties van het verruimen van de ruimtelijke mogelijkheden voor aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie gewezen, maar heeft men kennelijk steeds aan het (economische belang van initiatiefnemer de voorrang gegeven.

A.2 Algemeen

Op basis van de eerder op de diverse plannen gegeven reacties zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vanaf het begin, mede gezien de daarbij in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, heeft uitgesproken tegen de bouw van het nieuwe kantoorgebouw, dat men met voorliggend bestemmingsplan in planologisch-juridische zin mogelijk wil maken.

Zo maakt het landgoed, althans het gedeelte waar de nieuwbouw wordt beoogd, een integraal deel uit van de EHS, dus het Nationale Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast maakt het gebied gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW) deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht. Met name ook gezien het grote volume van het gebouw, hoe zorgvuldig dat ook is ingepast, leidt dat er o.i. toe dat met de gegeven ontwikkeling hoe dan ook een onevenredige aantasting van aanwezige waarden natuur, landschap en cultuurhistorie plaatsvindt en als zodanig o.i. dus strijdig moet worden geacht met daarvoor geldende nationale en ook provinciale (wettelijke) beleidskaders. Daarnaast moet het plan o.i. ook strijdig worden geacht met de voor de betreffende zone in de gemeentelijke Structuurvisie: 'Groen dus vitaal;' vastgelegde kaders, waarbij feitelijk is aangegeven dat slechts een: *'uitbreiding van de gebouwen met 10% van de footprint mogelijk is als bestaande terreinparkeerterreinen ondergronds worden aangelegd'*. Nu gaat het bij voorliggend alternatief niet alleen om een geheel nieuw gebouw van een aanzienlijke omvang (namelijk met een BVO van maar liefst 12.5000 m²), maar vindt het parkeren bovendien gewoon bovengronds plaats.

Uiteraard heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er alle begrip voor dat de Triodosbank graag goed per OV bereikbaar wil zijn en dan ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen graag zo dicht mogelijk bij een OV-knooppunt in de buurt wil zitten. Dat neemt voor ons evenwel niet weg dat juist ook vanuit het perspectief van een duurzame ontwikkeling, dus in voorkomend geval op basis van de zogenaamde 'Ladder van duurzame verstedelijking', toch in eerste instantie had moeten worden bezien of er ook gezien de aanwezige voorraad überhaupt wel op regionaal niveau behoefte is aan een geheel nieuw kantoorgebouw (vergelijk ook Stap 1 uit de Ladder), uiteraard daarmee ook in acht nemend of de ruimtevraag daadwerkelijk zo groot is als thans door de Triodosbank is aangegeven, én voor zover dat dan inderdaad het geval is daaraan dan niet in het binnenstedelijk gebied kan worden voorzien (vergelijk ook Stap 2 uit de Ladder)

Zonder op dit moment dan reeds uitgebreid bij beide stappen uit de ladder stil te staan¹, is het in ieder geval zo dat ook in Zeist, met name ook langs de as van de SLW, thans een relatief groot aantal kantoren leeg staan (denk o.a. aan het gebouw van Lenteleven, althans het daaraan aangebouwde gedeelte, dat direct naast het huidige kantoor van de Triodosbank is gesitueerd en waarvan het aangebouwde gedeelte een b.v.o. van 6.000m² heeft, de hoofdgebouwen van de schitterend gelegen buitenplaatsen Schaerweijde en ook De Brink etc.) of binnen niet al te lange tijd leeg komen te staan (denk aan o.a. de kantoorgebouwen van Rabofacet en ook TNO). In die zin had de Triodosbank er dus ook voor kunnen kiezen om juist bijvoorbeeld een van die kantoorgebouwen te betrekken, of voor zover deze niet aan de eisen van de tijd voldoen deze dan op een duurzame wijze te transformeren (vergelijk ook gebouw van het WNF aan de Driebergseweg), waarbij zij ook echt een voorbeeld geeft voor een duurzame ontwikkeling in het binnenstedelijke gebied. Wat betreft de bereikbaarheid van de betreffende locaties, hetgeen kennelijk voor de Triodosbank een belangrijk beslispunt is, komt daar dan bij dat er juist langs de as van de SLW, dus de N-225, vele bussen per uur rijden, die de diverse regionale OV-knooppunten (inclusief het station Driebergen-Zeist) met elkaar verbinden, waarvoor in de (nabije) toekomst met het doortrekken van het (H)OV vanaf de Uithof/USP naar Zeist naar verwachting ook nog optimalisatieslag zal plaatsvinden, dus dat het nieuwe kantoor eveneens indien voor een binnenstedelijke locatie langs de as van de N-225 wordt gekozen op zich uitstekend per (H)OV bereikbaar zal zijn, dus dat ook in dat geval de 'klimaat-footprint' (van de organisatie als geheel) laag kan worden gehouden.

Duidelijk zal dus zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in die zin uitermate teleurgesteld is dat nu juist de Triodosbank, die zich toch als dé duurzame bank van Nederland (en inmiddels ook daarbuiten) afficheert, er voor kiest om in zo'n waardevol gebied als het landgoed de Reehorst een geheel nieuw kantoorgebouw te bouwen.

Voor zover de Triodosbank dan toch onverhoopt aan de bouw van het nieuwe gebouw in de nabijheid van het Stationsgebied Driebergen – Zeist wil vasthouden, hebben de gezamenlijke natuur- en milieuorganisaties dus al eens als alternatief voorgesteld, dus als 'next best', zoals ook hiervoor onder het hoofdstuk A.1: 'Planproces' reeds aangegeven, dat nieuwe kantoorgebouw dan maar ter plaatse van de locatie van het thans beoogde nieuwe parkeerterrein van 400 auto's te bouwen en dat gebouw dan meteen van een ondergrondse parkeergarage te voorzien en ook van een ontsluiting via de Odijkerweg. Door dat nieuwe gebouw dan de basis te laten zijn van een 'nieuw landgoed' dat tot aan de A-12 loopt, zou zo in aansluiting op het landgoed de Reehorst tot een algehele groene herinrichting van het gebied kunnen worden gekomen en zodoende tot een algehele kwaliteitsimpuls voor het gebied als geheel. Op zich is dat alternatief zoals ook hiervoor al gememoreerd ook aan de Triodosbank voorgelegd, waarbij zij heeft aangegeven daar geen voorstander van te zijn, aangezien de betreffende locatie te ver van het

¹ Overigens wordt in het: 'Ontwerp-bestemmingsplan' in de Toelichting, Hoofdstuk 4.11: 'Ladder van duurzame verstedelijking', evenals het nadere onderzoek dat daartoe heeft plaatsgevonden (zie ook de 'Toelichting', Bijlage 11: Onderzoek Ladder') uitgebreid bij dit toetsingscriterium stilgestaan, maar het gaat de Stichting Milieuzorg e.o. er in dit gedeelte van haar zienswijze met name om om meer in algemene zin stil te staan bij de door de Triodosbank gemaakte keuze om nu juist midden op het in ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht waardevolle landgoed De Reehorst haar ambitie te realiseren.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Station zou zijn gelegen en waarbij zij als grens 150 m aanhoudt om het voor werknemers (en ook bezoekers) aantrekkelijk te kunnen houden om met het OV naar het kantoor te komen. Daarnaast is (later) aangegeven, dat het gebouw dan ook buiten de zogenaamde 250 m – contour zou komen te liggen die daartoe in de PRS/PRV voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. het ‘Knooppunt kantoren Station Driebergen – Zeist’ zou zijn opgenomen.

Uiteraard kunnen dergelijke overwegingen een rol spelen, maar o.i. mag je nu juist van werknemers en ook bezoekers van een duurzame bank verwachten dat zij een groene wandeling van zo’n 400 m (dus zo’n 5 minuten lopen) om vanaf het Station op hun werk te komen juist zouden waarderen, evenals zou deze afstand, voor zover ‘spoed’ is geboden, bijvoorbeeld ook met elektrische ‘sedgeways’, dus op milieuvriendelijke wijze, kunnen worden overbrugd. Wat betreft het ‘afwijken’ van die 250 m contour heeft de bank daarbij o.i. een in planologisch-juridisch opzicht legitiem punt, althans voor zover die 250 m contour ook echt als zodanig in de PRV/PRS is vastgelegd (zie overigens ook onder hoofdstuk A.3.2.1: ‘Algemene (wettelijke) beleidskaders’ en wel onder het hoofdje: ‘Regio’), maar anderzijds als zo echt een aantasting van het bestaande landgoed kan worden voorkomen, evenals aan het gebied als geheel zo een algehele kwaliteitsimpuls kan worden gegeven, zou het dan toch (bij hoge uitzondering) via een zwaardere procedure, dus bijvoorbeeld op basis van een partiële herziening van de PRS/PRV (al dan niet op basis van de zogenaamde ‘touwtjesmethode’²), mogelijk moeten zijn dan tot zo’n o.i. meer integrale oplossing te kunnen komen⁴.

Verder had men natuurlijk ook kunnen worden gezien of toch niet de bouw binnen de rode contour van het stationsgebied mogelijk is, ook al aangezien daar thans (op termijn) toch een algehele transformatie naar een ‘landgoederenstation’ is voorzien, dus met het Stationsgebied als groene poort naar de SLW en ook het Nationale Park de Utrechtse Heuvelrug, althans overeenkomstig de plannen zoals deze daartoe indertijd door de Stichting Urgenda/ West 8 zijn ontwikkeld (vergelijk in deze ook de ‘Gebiedsvisie Landgoederenstation (Urgenda/ West 8, 2008)’). Juist door een van de thans aldaar aanwezige (blokkendoosachtige) kantoor- of bedrijfspanden aan te kopen en deze dan te transformeren tot een aansprekend en natuurlijk ook duurzaam gebouw dat eveneens past binnen de SLW zou zo een (eerste) start aan die gewenste duurzame transformatie kunnen worden gegeven.

² Overigens maakt de zogenaamde ‘touwtjes-methode’ die vroeger integraal deel was van het Streekplan, thans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan geen deel meer uit van de PRS/PRV.

³ Vergelijk in deze overigens ook de wijze waarop in de Uithof t.b.v. de realisatie van Prinses Maxima Centrum de rode contour is uitgebreid (zie ook de ‘Eerst partiële Herziening van de PRS/PRV’), ook al was de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook daar gezien de effecten van de bouw van dit Centrum op aanwezig waarden van natuur, landschap en feitelijk ook cultuurhistorie verre van gelukkig mee.

⁴ Vergelijk in deze overigens ook het zogenaamde ‘Kernrandzonebeleid’ uit de PRS/PRV, waarbij op basis van een integrale (gebieds)visie toch bepaalde kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen direct aangrenzend aan stedelijke gebieden worden toegestaan, mits zij bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (zie ook de PRS/PRV), Art. 4.8: ‘Kernrandzonebeleid’. Aangezien het daarbij vaak om een delicate balans gaat zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overigens ook t.o.v. het kernrandzonebeleid vanaf het begin altijd zeer kritisch heeft gestaan.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Wat van de in bovenstaande aangegeven alternatieven ook zij, hoe wezenlijk ook voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om in gezamenlijkheid tot een gedragen oplossing te kunnen komen, duidelijk is inmiddels geworden dat de Triodosbank het gebied van Hoofdstraat 26 van de gemeente heeft gekocht, teneinde vanaf de N-225 een nieuwe ontsluiting van het landgoed De Reehorst voor auto's, ook gezien de plannen voor het Stationsgebied, te kunnen waarborgen. Nu heeft er met name voor de ontwikkeling van Hoofdstraat 26, zoals uiteraard bij de gemeente bekend, de afgelopen tijd een interactief proces gelopen. Uit dat interactieve proces zijn ook een aantal randvoorwaarden voor die toekomstige ontwikkeling van het betreffende terrein naar voren gekomen, zodat bij die toekomstige ontwikkelingen met de thans in het gebied voorkomende

of nog te ontwikkelen waarden, waaronder die van natuur, landschap en cultuurhistorie, naast natuurlijk duurzaamheid, rekening wordt gehouden (zie in deze ook het document: 'Randvoorwaarden ontwikkeling Hoofdstraat 26')⁵.

Met de aankoop van de Hoofdstraat 26 door de Triodosbank ontstaat er dus feitelijk een nieuwe situatie. Door die aankoop wordt de Triodosbank eigenlijk eigenaar van zowel de Reehorst⁶ als van Hoofdstraat 26 en bestaat er dus (voor haar) de mogelijkheid om zo tot een integrale visie voor het gehele gebied te kunnen komen⁷. Vanuit dat perspectief zouden dan de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen voor de Reehorst weleens in een ander perspectief kunnen komen te staan, althans in (landschaps) ecologische zin, mits natuurlijk bij de ontwikkeling voor Hoofdstraat 26 ook met aanwezige en nog te ontwikkelen waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie rekening wordt gehouden. Door Arcadis is daar in het kader van de plannen voor het Stationsgebied destijds al een soort van voorzet toe gegeven (zie ook de bijlage 1: 'Inrichtingsvoorstel Hoofdstraat 26'). Voor zover aan Hoofdstraat 26 dan overeenkomstig gegeven Inrichtingsvoorstel een kwaliteitsimpuls wordt gegeven, waardoor hier echt van de ontwikkeling van een robuuste ecologische corridor vanaf het Kromme Rijngebied en dan in het bijzonder vanaf het zogenaamde faunapassage onder de A-12 nabij het landgoed Rijnwijck naar de Utrechtse Heuvelrug sprake

⁵ Aangezien de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. als participant deel heeft genomen aan het interactieve proces voor de toekomstige ontwikkeling van Hoofdstraat 26 kan zij zich (logischerwijs) vinden in de het document: 'Randvoorwaarden ontwikkeling Hoofdstraat 26' gegeven randvoorwaarden, zij het dat zij wel afstand neemt van de voorwaarde dat er ter plaatse ook ruimte zou moeten worden gereserveerd voor 200 parkeerplaatsen, aangezien zij een dergelijke harde reservering in een kwetsbaar gebied als dat van Hoofdstraat 26 niet wenselijk acht.

⁶ Overigens zou de Triodosbank, zoals ook onder het hoofdstuk A.1 'Planproces' reeds aangegeven dus formeel nog steeds geen eigenaar van het landgoed de Reehorst zijn, aangezien er in het koopcontract

een ontbindende clausule zou zijn opgenomen dat als de bank van de gemeente geen omgevingsvergunning

voor de bouw van het beoogde nieuwe kantoorgebouw zou krijgen zij alsnog van de koop kan afzien.

⁷ Alhoewel de Triodosbank dan de nieuwe eigenaar is of (naar verwachting) zal worden, is kennelijk eveneens besloten dat het proces van het vinden van een geschikte initiatiefnemer voor de exploitatie van Hoofdstraat 26 kennelijk toch gewoon door zal gaan (zie in deze o.a. de Agenda van de gemeenteraad 11 juni 2015), zij het dat een en ander dan (logischerwijs) wel ook afhankelijk zal zijn van de opstelling van de Triodosbank als nieuwe eigenaar ten aanzien van die toekomstige exploitatie, waarbij die exploitatie dan wel natuurlijk (eveneens) aan gegeven randvoorwaarden zoals deze uit het interactieve proces zijn voortgekomen dient te voldoen.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

zou kunnen zijn (zie in deze o.a. ook Bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages, 2009'), evenals deze ook in planologisch zin zou worden verankerd, zodat die kwaliteiten ook voor de toekomst (met dus enige rechtszekerheid) worden gewaarborgd, dan zouden de negatieve ecologische effecten van het initiatief van de Triodosbank om op het landgoed De Reehorst een nieuw kantoor te bouwen wel eens grotendeels kunnen worden gecompenseerd en ook daadwerkelijk gemitigeerd⁸.

Juist gezien die nieuwe ontwikkelingen wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan ook voor pleiten dat dus alsnog voor het gehele gebied, dus voor zowel het landgoed van de Reehorst en ook Hoofdstraat 26, een integrale visie wordt ontwikkeld en deze dan ook meteen in een herzien bestemmingsplan planologisch wordt doorvertaald. Zo kan dan o.i. ook echt (op termijn) een kwaliteitswinst voor natuur, landschap en (mogelijk) ook cultuurhistorie worden bereikt, hetgeen o.i. met thans voorliggende initiatief niet (goed) mogelijk is.

Door de gemeente wordt dan in dienaangaande in de: 'Nota van Inspraak en Vooroverleg' aangegeven dat zij dat thans niet oppertuun acht aangezien de komende jaren het terrein van Hoofdstraat 26 grotendeels als bouwlocatie voor het herontwikkeling van het Stationsgebied in gebruik zal zijn. Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel om gaat is niet zozeer de korte termijn, hoe belangrijk soms ook, maar vooral ook de planologisch-juridische zekerheid dat hier op termijn, ook echt een robuuste ecologische verbinding kan worden gerealiseerd, zodat in die zin hier ook echt in ecologische zin een kwaliteitsslag kan worden gerealiseerd. Dat bij de realisatie van een dergelijke robuuste ecologische verbinding dan uiteraard ook rekening wordt gehouden met aanwezige waarden van landschap en met name ook cultuurhistorie spreekt voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. voor zich.

Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat in planologisch-juridische zin relevant acht, zal hieronder bij de diverse aspecten uit het bestemmingsplan worden stilgestaan. Eerst zal daarbij op de Toelichting worden ingegaan, waarna de verbeelding en bijbehorende Planregels aan de orde zal worden gesteld.

A.3 Toelichting

Alhoewel aan de Toelichting dat formeel geen rechtskracht toekomt, moet deze om tot een zorgvuldige afweging van de met de gegeven ontwikkeling in geding zijnde belangen te kunnen komen we degelijk relevant worden geacht.

A.3.1 Plan

Zoals ook hiervoor al aangegeven wordt in het zogenaamde DO een uitgebreide toelichting gegeven op de plannen voor zowel de bouw van het nieuwe kantoorgebouw, als ook de gehele herinrichting van het landgoed (zie in deze ook de 'Toelichting', Bijlage 1: 'DO Landschapsplan De Reehorst').

Zoals uit het DO kan worden afgeleid gaat het bij de plannen dus niet alleen om de bouw van een nieuw kantoorgebouw met een b.v.o. van 12.500 m², maar ook om de aanleg van een nieuw parkeerterrein (voor 400 parkeerplaatsen) aan de zijde van de Odijkerweg, evenals van een nieuwe ontsluitingsweg naar (o.a.) het betreffende parkeerterrein dat dwars door het landgoed

⁸ Overigens zou bij de Inrichting van Hoofdstraat 26 ook nog kunnen worden gezien of aan het idee voor een 'Zoomburch' aan de zijde van de A-12, zoals deze door Jeroen Heindijk is ontwikkeld, een plek zou kunnen worden gegeven.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

heenloopt. Ook wil men het Bolk Instituut zo mogelijk verplaatsen naar de locatie van de voormalige boerderij Van Dijk aan de Odijkerweg. Een gedeelte van het parkeerterrein zal dan worden overdekt, teneinde aldaar de productie van zonne-energie mogelijk te maken. Naar nu blijkt wil men t.o.v. het SO ook nog in de zone tussen de nieuwe parkeerplaats en het nieuwe gebouw een amfitheater (met een oppervlakte van 0,11 ha) aanleggen (zie in deze ook de 'Toelichting', Bijlage 1: 'DO Landschapsplan De Reehorst', Figuur op pag. 27 en in het bijzonder de figuren in het DO op de pagina's 86 en 92). Om een en ander dan in te passen is een landschapsplan opgesteld, dat uiteindelijk tot het DO heeft geleid. Bij dat plan is dan rekening gehouden met de wettelijk vereiste compensatie voor de EHS, de NSW en de Boswet.

A.3.2 Beleidskaders

Zoals ook uit de Toelichting naar voren komt moeten ter toetsing van de beoogde planontwikkeling diverse beleidskaders relevant worden geacht. Voor zover dat meer algemene RO-beleidskaders betreft zullen deze eerst aan de orde worden gesteld. In de volgende hoofdstukken zal dan op een aantal meer specifieke beleidskaders worden ingegaan, zoals die m.b.t. de natuur (inclusief toetsingskaders EHS/FFW), de cultuurhistorie, water, het milieu (denk aan o.a. het al dan niet toepassen van een vromvrije m.e.r. en ook geluid, luchtkwaliteit en het rekening houden met zogenaamde spuitcirkels) en ook duurzaamheid.

A.3.2.1 Algemene (wettelijke) RO-beleidskaders

Rijk

Wat betreft het Rijk moet voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen met name het SVIR en ook de AMVB Ruimte, thans ook wel als het Barro aangeduid, relevant worden geacht. Daarbij moet dan wat ontwikkeling zoals het voorliggende bestemmingsplan deze mogelijk wil maken met name de zogenaamde 'Ladder van duurzame verstedelijking' relevant worden geacht, niet alleen om een duurzame ontwikkeling te bevorderen, maar juist ook om een (verdere) verrommeling van het landelijke gebied te kunnen voorkomen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Zoals ook onder het hoofdstuk A.2: 'Algemeen' al aangegeven, had het o.i. vanuit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor de hand gelegen, dat door de Triodosbank, dus voor zover de ruimtelijke behoefte voor zo'n (toch) kolossaal nieuw kantoorgebouw op zich dan in

voldoende mate is aangetoond, evenals of er binnen de regio, ook gezien de vele leegstand, überhaupt nog behoefte is aan een dergelijk groot nieuw kantoorgebouw (zie ook Stap 1 uit de Ladder), toch vooral eerst in het binnenstedelijke gebied naar een geschikte locatie was gezocht (vergelijk stap 2 uit de Ladder).

Teneinde met name de voorwaarden die de 'Ladder voor duurzame verstedelijk' aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling stelt, wordt daarbij in het voorliggende 'Ontwerp-bestemmingsplan' mede n.a.v. de daartoe ingebrachte inspraakreacties, nu uitgebreider stilgestaan, althans heeft men daarnaar door de STEC-groep alsnog een meer specifiek onderzoek laten uitvoeren (zie ook het: 'Ontwerp-bestemmingsplan', Bijlage 11: 'Toelichting onderzoek Ladder').

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Uit dat onderzoek van de STEC-groep zou dan naar voren komen dat de betreffende ontwikkeling in overeenstemming zou zijn met de voorwaarden/eisen die de 'Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling' daaraan stelt. Toch zijn daarbij o.i. diverse kanttekeningen te plaatsen.

Wat betreft *Stap 1* uit de Ladder zou o.i. toch vooraleerst nader de relatief grote ruimtevraag van de Triodosbank nader moeten onderbouwd, dus de behoefte aan zo'n groot nieuw kantoorgebouw. Uiteraard is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend dat de Triodosbank voor haar internationale activiteiten thans een ander gebouw aan de Utrechtseweg huurt, maar daarbij gaat het toch om een gebouw met een relatief beperkte oppervlakte. Nu breidt de Triodosbank kennelijk haar bankactiviteiten, niet in de laatste plaats vanwege de economische crisis, in zowel Nederland als in het buitenland gestaag uit, ook gezien het gedeelte van de markt waarop zij zich richt, namelijk het financieren van duurzame activiteiten, maar de vraag is dan, ook gezien de ongekende mogelijkheden die ICT (en dus ook flex-werken) heden te dage biedt, óf dan wel zo'n groot nieuw kantoor noodzakelijk is om een en ander te faciliteren. Tot op heden heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan feitelijk geen enkele transparante onderbouwing van kunnen ontdekken, terwijl dat o.i. bij de verdere toetsing aan de gegeven stappen van de ladder wel degelijk relevant moet worden geacht. Het huidige pand dat de Triodosbank huurt voor haar internationale activiteiten is immers een pand met een b.v.o. van 2.200 m² en in die zin blijft dus de vraag waar dan in een keer die behoefte aan een pand van 12.500 m², dus bijna een verzesvoudiging van de huidige oppervlakte, op is gebaseerd.

Dan de vraag of niet al elders in de regio in een dergelijke behoefte reeds is voorzien. Zoals bekend is er niet alleen in den lande, maar ook binnen de provincie Utrecht een grote leegstand van kantoren. In die zin is het er bij het provinciebestuur een grote terughoudend ten aanzien van kantoren en geeft zij in principe geen ruimte voor nieuwe kantoren, zeker niet op buitenstedelijke locaties (zie in de ze ook de PRS, Art. 3.5).

Nu is het zo dat de provincie overeenkomstig de PRV/PRS kennelijk wat de bouw van nieuwe kantoren betreft voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist een uitzondering heeft gemaakt, althans zij daartoe in de PRV, Art. 3.6, de optie heeft opengehouden dat er nabij 'Kantoren op knooppunten' nog nieuwe kantoren bij mogen komen. Dat zouden immers locaties zijn waar kantoren vanuit een goede ruimtelijke ordening dan gewenst zijn. Specifiek voor de locatie Driebergen-Zeist wordt daarbij aangegeven, dat daarbij een maximum b.v. o. van 30.000 m² geldt.

Nu heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (en ook anderen), zoals ook hiervoor al gememoreerd, reeds in het kader van de voor de PRS/PRV gevolgde procedure tegen het daarin opgenomen voornemen om bij het Station Driebergen-Zeist de bouw van nieuwe kantoren mogelijk te maken een zienswijze ingediend, dat mede gezien de daarmee in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er natuurlijk niet op tegen dat vanuit een goede ruimtelijke ordening kantoorlocaties zo dicht mogelijk bij OV-Knooppunten worden gesitueerd, ook om niet- noodzakelijke automobiliteit te kunnen voorkomen. Wat betreft het Stationsgebied Driebergen-Zeist zou het wat haar betreft dan evenwel om een transformatie van bestaande (automobiel)bedrijven naar kantoren (met architectuur passend binnen de SLW) moeten gaan i.p.v. nieuwbouw in de aangrenzende kwetsbare groene ruimte en in het bijzonder de aldaar gelegen landgoederen. Zoals bekend maken deze landgoederen deel uit van de SLW en dus ook van de CHS van de provincie Utrecht, evenals ook (grotendeels) van de EHS en zouden deze landgoederen o.i. vanwege de daarmee Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

in geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, ook in aanmerking nemend het beleid zoals dat juist door de provincie ter bescherming van de binnen de betreffende gebieden aanwezige waarden elders in de PRS/PRV is ontwikkeld, dus ongeschikt (en dus ook niet beschikbaar) moeten worden geacht om aldaar aan deze ruimtevraag, voor zover al reëel, te kunnen voldoen.

Inmiddels is door de provincie het beleid m.b.t. de aanpak van de enorme leegstand van kantoren, waarmee met de PRS/PRV 2013-2028 dan een (eerste) aanzet is gegeven, ook meer in beleidsmatige zin opgepakt. Zo is door het provinciebestuur op basis van het eveneens door de STEC-groep uitgevoerde (geactualiseerde) kantorenonderzoek (zie ook het document: 'Vraagruiming Provincie Utrecht 2027 (Stec, 2015)') inmiddels de: 'Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027' vastgesteld. De inzet is daarbij om de overcapaciteit aan kantoren aan te pakken door niet alleen niet langer de bouw van nieuwe kantoren mogelijk te maken, maar daarnaast ook door bestaande plancapaciteit te reduceren en waar mogelijk tot een herbestemmen en dus ook de transformatie van bestaande kantoren (naar o.a. woningen, etc.) te komen.

Op basis van de in dat kader uitgevoerde berekeningen komt men feitelijk voor het Station Driebergen-Zeist niet langer uit op een behoefte van 30.000 m², maar 19.000 m² (zie ook het document: 'Behoeft per kantoorruimte per locatie in de provincie Utrecht 2027 (STEC- groep, 2015)'). Daarbij gaat men dan feitelijk vanwege de kans op planschade (en dus zogenaamde 'voorzienbaarheid') uit van het zogenaamde 'maximale scenario'. Nu is de huidige groei (veel) lager dan bij dat maximale scenario, dus is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag, ook gezien de leegstand binnen de regio en waarbij je bij vele banken en ook onderzoeksinstellingen nu juist een trek ziet naar de echt goed via het OV ontsloten centrumstedelijke locaties (vergelijk CS Utrecht) of naar die plekken waar TOP-regio's tot ontwikkeling komen (vergelijk het USP), of de schatting zoals deze voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist is gemaakt toch niet alsnog veel te hoog is. Bovendien is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan de vraag indien dan toch van een maximum van 19.000 m² zou worden uitgegaan, of daaraan dan niet eenvoudig binnen de huidige rode contouren van het Stationsgebied Driebergen-Zeist kan worden voldaan, zeker ook gezien de transformatieopgave zoals deze hier is voorzien.

Wat betreft *Stap 2* is in het hoofdstuk A.2: 'Algemeen' reeds aangegeven, dat er met name in het binnenstedelijke gebied van Zeist reeds vele leegstaande kantoorlocaties zijn, maar ook binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

In het door STEC-groep t.b.v. gegeven ontwikkeling uitgevoerde onderzoek beperkt men zich dan tot die locaties die zowel in de nabijheid van het OV als ook de snelweg zijn gelegen. Vanuit die beperking zou er dan geen bestaand kantoorgebouw of plancapaciteit elders in de regio aanwezig zijn. De vraag daarbij is door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan weer of een ligging nabij een snelweg in het onderhavige geval dan wel als een harde voorwaarden zou moeten gelden, juist ook aangezien de Triodosbank zich als een duurzame bank profileert. Vervolgens is dan tevens de vraag als zij dan toch echt dicht bij een OV- knooppunt wil zitten, waarom zij zich dan niet nabij CS Utrecht gaat zitten, net zo als o.a. de RABO-bank, ook al aangezien er naar verwachting in de nabije toekomst geen intercity's meer op Station Driebergen-Zeist zullen stoppen.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Wat betreft het vereiste relatief grote volume voor het nieuwe bankgebouw zijn daar in het voorgaande al vraagtekens bij gesteld. Voor zover dat uiteindelijk toch noodzakelijk zou blijken te zijn, is een dergelijk groot volume wellicht niet direct in een thans reeds binnen de regio bestaand leegstand pand beschikbaar is, maar o.i. kan toch niet worden uitgesloten dat dat wel op niet al te lange termijn het geval is (vergelijk ook de kantoren van zowel Rabofacet als ook TNO in Zeist die beide naar verwachting in de periode 2017-2018 vrij komen). Maar als bijvoorbeeld om in de behoefte te kunnen voorzien de locatie van Lenteleven (met dus een b.v.o. van 6.000 m²) zou kunnen worden gebruikt dat direct naast het huidige hoofdkantoor van de Triodosbank aan de Utrechtseweg in Zeist is gelegen dan zijn natuurlijk ook op dat vlak tal van synergie-effecten mogelijk, zoals gezamenlijke PR- Afdelingen, etc., waardoor dus mogelijk (ook) een veel minder groot kantoorgebouw noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er bij het door STEC-groep t.b.v. gegeven ontwikkeling uitgevoerde berekeningen wel degelijk vraagtekens zijn te plaatsen en dat er met enige creativiteit er ook binnenstedelijk wel degelijk bepaalde mogelijkheden zijn, zeker aangezien er binnen afzienbare termijn in ieder geval binnen de gemeente Zeist er binnenstedelijke locaties beschikbaar komen die aan ruimte-eisen van de Triodosbank, voor zover uiteraard reëel, kunnen voldoen.

Provincie

Wat betreft de provincie moet dan met name de PRS/PRV van belang worden geacht. Juist ook om te waarborgen dat ruimtelijke ontwikkelingen (voornamelijk) in het binnenstedelijke gebied plaatsvinden, niet alleen vanuit het oogpunt van duurzaamheid, maar ook om een (verdere) verrommeling van het buitenstedelijke gebied te voorkomen, wordt bij de provincie uitgegaan van de zogenaamde 'rode contouren' waarbinnen dan een optimalisatie van stedelijke functies, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, maar ook de bouw kantoren dient plaats te vinden (zie ook de PRS, Hoofdstuk 5.1: 'Algemene beleidslijn verstedelijking', evenals de PRV, de Art. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 en 3.5 en bijbehorende kaarten). In die zin zou het initiatief van de Triodosbank, aangezien de beoogde bouw buiten de 'rode contour' plaatsvindt, dus strijdig met dat beleid moeten worden geacht.

In het provinciale beleid zou dan, zoals ook hiervoor onder het kopje 'Ladder van duurzame verstedelijking' al aangegeven, met name voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist een uitzondering zijn gemaakt, maar daarbij zijn o.i. dus zoals hiervoor reeds uiteengezet wel degelijke bepaalde kanttekeningen te plaatsen.

Op de eveneens overeenkomstig de PRS/PRV van kracht zijnde kaders ter bescherming specifieke waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal in een van de volgende hoofdstukken nog meer specifiek worden teruggekomen.

Regio

Specifiek om de ontwikkelingen voor het Stationsgebied in goede banen te leiden is door de diverse betrokken overheden de 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen Zeist' opgesteld. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook in het kader van de procedure die voor de vaststelling van die 'Gebiedsvisie' is gevolgd nadrukkelijk ook haar bezwaren tegen de bouw van een nieuw kantoorgebouw (door de Triodosbank) op het landgoed De Reehorst aan de beide Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

betrokken gemeenten heeft kenbaar gemaakt, mede vanwege de daarmee in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, hebben deze daaraan toen toch vastgehouden.

Met name in die 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen Zeist' is overigens in de bijlage ook een kaartje opgenomen waarop dan voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist voor eventuele nieuwe kantoorgebouwen tot een maximum van in totaal 30.000 m² BVO een straal van 250 m vanaf het Station is aangegeven. Waarop dan eventueel die straal van 250 m is gebaseerd, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. echter tot op heden onduidelijk gebleven, aangezien zij deze in de PRS/PRV zelf niet heeft kunnen ontdekken. Ook is overeenkomstig de 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist' reeds in het huidige Stationsgebied al in een hoge dichtheid van kantoorgebouwen voorzien, met name aan de zuidkant van het Station, dus ook in die zin is het de vraag waarom die extra 12.500 m² zoals de Triodosbank deze 'claimt' voor haar nieuwe kantoorgebouw nu juist op het direct aan het stationsgebied grenzende landgoed zelf, dus buiten de daartoe in de PRS/PRV gegeven 'rode contour', zou moeten landen!

Gemeente

Het belangrijkste integrale toetsingskader van de gemeente Utrechtse Heuvelrug op het gebied van RO is ongetwijfeld de Structuurvisie: 'Groen dus Vitaal'. Zoals ook hiervoor al aangegeven is in die Structuurvisie nadrukkelijk voor de zone tussen het Station Driebergen- Zeist en de kern Driebergen, dus zone 2.8, aangegeven, zoals ook al in hoofdstuk A.2: 'Algemeen' vermeld, dat: *'uitbreiding van de gebouwen met 10% van de footprint mogelijk is als bestaande terreinparkeerterreinen ondergronds worden aangelegd*. In die zin moet het voorliggende initiatief o.i. dan ook daarmee dus zondermeer in strijd worden geacht.

Nu wordt dienaangaande in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg' door de gemeente aangegeven dat zij wat het betreft het afwijken van de eis van het ondergronds parkeren dat in het voorkomende geval aanvaardbaar acht, gezien de kwaliteitswinst die van gegeven ontwikkeling op het landgoed als geheel zou uitgaan. Ook zou de voorwaarde tot ondergronds parkeren er volgens de gemeente toe leiden, ervan uitgaande dat als daadwerkelijk ondergronds onder het nieuwe kantoorgebouw wordt geparkeerd dat er dan een ondergrondse parkeergarage van meer dan 4 parkeerlagen noodzakelijk zou zijn, waarbij er dan droogteschade voor de op het landgoed aanwezige bomen zou optreden.

Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is het daarbij dan allereerst de vraag dat als je dan als gemeenteraad in je Structuurvisie zulke duidelijke voorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen stelt, juist ook om aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie te kunnen behouden, of je daar dan weer zo van kunt afwijken. Duidelijk is bovendien dat het hier niet zomaar om een uitbreiding van een bestaand gebouw gaat, maar om een geheel nieuw gebouw met een grote footprint! Als je dan van zo'n groot nieuw kantoorgebouw uitgaat, hetgeen o.i. dus op zich al strijdig met het dienaangaande vastgestelde gemeentelijke beleid moet worden geacht, dan is het natuurlijk vanuit dat gegeven ook vrijwel onmogelijk dan ook nog aan de voorwaarden van ondergronds parkeren te kunnen voldoen. Vanwege de grote ruimtevraag die een dergelijk groot kantoor immers dan sowieso eveneens voor het parkeren met zich meebrengt, heb je er namelijk ook mee te maken dat vele landgoederen binnen de gemeente nu juist op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied zijn gelegen, dus op grond- en kwelwater afhankelijk locaties en dat als je dus besluit vanuit ruimtelijk-visuele overwegingen tot ondergronds parkeren, dat dat dan vrijwel altijd bepaalde gevolgen heeft voor het op de

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

betreffende buitenplaatsen aanwezige monumentale bomenbestand, zeker als het om omvangrijke ontwikkelingen gaat. In die zin zou het dus wel goed zijn als men ook hierbij, nog afgezien van de vraag of de gegeven ontwikkeling dus strijdig moet worden geacht met het vastgestelde gemeentelijke beleid, nadrukkelijk rekening houdt met onderscheid tussen de oorzaak, dus een relatief omvangrijk kantoorgebouw en het gevolg, namelijk een even omvangrijke parkeeropgave.

Hierbij kan dan ook nog worden aangetekend, dat als de gemeente echt vooruit had gekeken zij natuurlijk juist in het kader van de 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist' al naar een integrale oplossing van de parkeerproblematiek van zowel het Stationsgebied als ook de Reehorst had kunnen kijken. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft de beide betrokken gemeenten in haar inspraakreactie op de Gebiedsvisie voor het Stationsgebied Driebergen- Zeist daar ook op gewezen, maar hebben de betrokken partijen dat toen naast zich neergelegd, met dus als consequentie dat er niet alleen een groot nieuw kantoorgebouw op het landgoed van de Reehorst komt, maar ook een groot nieuw parkeerterrein, met als klap op de vuurpeil dan ook nog een geheel nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Hoofdstraat dwars door het landgoed naar dat nieuwe parkeerterrein! Over het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie gesproken!

A.3.2.2 Specifieke (wettelijke) (beleids)kaders

Hieronder zal met name op een aantal meer specifieke aspecten worden ingegaan, zoals de met gegeven ontwikkeling gepaard gaande aantasting van waarden natuur, landschap en ook cultuurhistorie, evenals aspecten milieu (vormvrije m.e.r, geluid, spuitcirkels), water en ook duurzaamheid (inclusief energie) worden ingegaan. Uiteraard zal een en ander worden afgezet tegenover de daarvoor (wettelijk) relevant (beleids)kaders.

A.3.2.2.1 Natuur

Zoals ook al in hoofdstuk A.2: 'Algemeen' aangegeven ligt het gebied alwaar het nieuwe gebouw is geprojecteerd in de EHS (thans 'Nationaal Natuur Netwerk'). Wel is de beoogde nieuwe parkeerplaats net buiten de EHS geprojecteerd, evenals (delen van) de nieuwe ontsluitingsweg. Teneinde de effecten op de EHS als ook op voorkomende beschermde soorten te kunnen bepalen is een zogenaamde geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' uitgevoerd (zie ook de 'Toelichting', Bijlage 6: 'Toelichting Natuurtoets (Arcadis, 2015)').

A.3.2.2.1.1 EHS-Saldotoets

Wat betreft de EHS wordt dan bij het plan van de zogenaamde: 'EHS Saldobenadering' uitgegaan, waarbij het verlies aan natuurwaarden dat met initiatief gepaard gaat dan wordt gecompenseerd door elders delen van het landgoed onder de EHS te brengen, althans daaraan de bestemming 'Natuur' te geven. Zowel wat betreft het zogenaamde kwantiteitscriterium als ook het kwaliteitscriterium, zoals deze aan de toetsing van de EHS- Saldobenadering te grondslag liggen, zou dan aan de voorwaarden die daaraan worden gesteld worden voldaan.

Nu vereist de EHS-Saldobenadering allereerst dat daaraan een algehele Gebiedsvisie ten grondslag ligt. Dat teneinde te waarborgen dat op gebiedsniveau de EHS per saldo ook daadwerkelijk verbetert (zie in deze ook de PRV, Art. 4.11 en dan in het bijzonder ook de Toefichting op het betreffende artikel). Kennelijk wordt daarvoor nu, althans overeenkomstig de beantwoording van de dienaangaande gegeven inspraakreacties in de 'Nota van Inspraak en

Vooroverleg', het zogenaamde DO als zodanig aangemerkt (zie ook de 'Toelichting', Bijlage 1: 'DO Landschapsplan De Reehorst').

Verder zijn, zoals overigens ook in de 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' aangegeven, behalve het zogenaamde 'kwantiteitscriterium' voor de toetsing ook een aantal eenduidige 'kwaliteitscriteria' relevant (zie overigens ook de PRS, hoofdstuk 6.5.1: 'Ecologische Hoofdstructuur, evenals ter vergelijking ook: 'EHS-Saldotoets Vliegbasis Soesterberg (Arcadis, 2011)'), zoals:

- De bestaande en potentiële waarden;
- De robuustheid en aaneengeslotenheid EHS;
- De aanwezigheid van bijzondere soorten;
- De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen .
- Behoud samenhang

Juist gezien gegeven toetsingscriteria waarborgt het (zomaar) toevoegen van delen van het landgoed aan de EHS o.i. op zich dus nog op geen enkele wijze dat zo ook daadwerkelijk een impuls aan de EHS wordt gegeven. Hieronder zal dan ook specifiek op de gegeven criteria worden ingegaan.

Kwantiteitscriterium

Weliswaar neemt dan de oppervlakte aan natuur toe door aan delen van het landgoed alsnog een bestemming 'Natuur' te geven (zie hiertoe met name het 'DO Landschapsplan De Reehorst (Arcadis, 2015)', de betreffende figuur: 'Ecologie' op pag. 33), maar voor zover daarvoor dan geen echte natuurdoel(stelling) is opgenomen of deze feitelijk al uit natuur bestond, zoals bijvoorbeeld voor het gebied van het zogenaamde 'Beukenkruis' het geval is, zou je deze o.i. ook niet mee moeten tellen. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan is hiermede uiteindelijk ook bij de oppervlaktebalans rekening gehouden, althans is de oppervlakte natuur die ter plaatse van het zogenaamde 'Beukenkruis' is gereserveerd tussen haakjes aangegeven (zie hiertoe met name de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', Tabel: 'Oppervlaktes ruimtebeslag EHS en ontwikkeling EHS', pag. 46-47). Daarbij kan dan wel worden aangetekend, dat men kennelijk nu niet langer in de gegeven berekening ook het amoveren van de illegale bebouwing van het Bolkinstituut meerekent, maar anderzijds o.i. blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., ondanks de dienaangaande gegeven toelichting toch onduidelijk of men het amfitheater (met oppervlakte 0.11 ha), zoals dat kennelijk recent alsnog in de plannen is opgenomen, nu wel of niet in de gegeven berekening heeft verdisconteerd en hoe men dan per saldo voor de 'Overige inrichting' in de gegeven tabel op 'O' uitkomt. Van dat amfitheater zal ook een bepaald ruimtebeslag binnen de EHS uitgaan, evenals ook een bepaalde verstoring , zeker als dat frequent zal worden gebruikt. In ieder geval zou het goed zijn als voor de berekening van de betreffende oppervlaktes ook een duidelijk kaartje beschikbaar komt, ook welke bestaande verharding al dan niet worden geamoveerd , zodat een en ander ook door derden is te verifiëren. Bezien we verder de op pag. 46-47 gegeven tabel dan blijft het trouwens nog voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onduidelijk hoe men dan met betrekking tot de bestemming 'Gemengd' tot de gegeven berekening is gekomen, aangezien de betreffende getallen, voor zover al juist, o.i. tot een andere uitkomst zouden moeten leiden⁹.

⁹ Zo wordt voor de 'Oppervlaktebestemmingen binnen EHSnieuw' een oppervlakte van 12.097 m² gegeven en voor 'Bouwvlak huidig' 2911 m², hetgeen dan toch als dat daadwerkelijk klopt, tot een toename bouwvlak (netto) zou moeten leiden van 9.286 m².

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Hoe een en ander ook zij, voor zover het gebied alwaar de betreffende EHS-compensatie is beoogd ook echt als zodanig zal worden begrensd, zou dat ook in zowel bestuurlijke als ook planologisch-juridische zin moeten worden gewaarborgd, dus door (tegelijktijd) de provinciale EHS-kaart navenant aan te passen en ook dan in het Natuurbeheerplan voor de betreffende gebiedsdelen eenduidige natuurdoelen op te nemen, evenals door in het bestemmingsplan daarvoor dan de dubbelbestemming: 'Waarde-Ecologie' op te nemen.

Kwaliteitscriteria

De bestaande en potentiële waarden

Uit de uitgevoerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' wordt in ieder geval duidelijk dat voor de bouw van het nieuwe kantoorgebouw ook de kap van een stuk opgaand bos nodig is, dat dan wel (grotendeels) uit Larix-bos zou bestaan, maar waarin tot voor kort wel het nest van een bosuil zou voorkomen (zie in deze ook de: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' zoals deze bij het voorontwerpbestemming was gevoegd, pag. 23). Daarnaast zou ter plaatse van dat gedeelte van het bos dat voor de bouw van het gebouw dient te verdwijnen, althans eveneens tot voor kort, ook het nest van een eekhoorn voorkomen (zie eveneens de betreffende 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', pag. 21). Ook zou bij het veldonderzoek uit 2012 nog in de oude beuken aan de noordwestkant van het gebied (lees: bosgebied ten zuiden van de politieopleiding) met zekerheid 1 verblijfplaats (minimaal 3 dieren) zijn vastgesteld van de rosse vleermuis (zie ook de: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' zoals deze bij het voorontwerp-bestemmingsplan was gevoegd, pag.18).

Alhoewel dan in het definitieve natuuronderzoek van dec. 2015 (zie ook de geactualiseerde: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' de betreffende soorten kennelijk niet meer zijn waargenomen (zie voor het overzicht ook de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', Tabel 3.1: 'Overzicht geïnventariseerde en aangetroffen soorten onderzoeken 2012 en 2015'), kan aan die gedeelten van de opgaande bossen op het landgoed die door de bouw van het nieuwe kantoor., etc., zullen verdwijnen o.i. dus wel degelijk een bepaalde natuurwaarde worden toegekend, zeker ook in potentie, ook al worden de betreffende bosgedeelten dan kennelijk door de provincie niet als een bijzondere bos- of natuurkern aangemerkt.

Voorts kan o.i. toch ook worden verwacht dat er van het gebouw en dan met name ook van het gebruik daarvan wel degelijk een bepaalde mate van verstoring (door o.a. licht en geluid) zal uitgaan, waardoor de aangrenzende bossen toch een minder optimaal leefgebied voor met name voor verstoring gevoelige soorten (o.a. vleermuizen, vogels (waaronder bosuil, diverse spechtensoorten, etc.), etc.) zullen worden. Wat betreft de verstoring door licht is nu in ieder geval als randvoorwaarde voor de bouw van het kantoorgebouw opgenomen dat de lichtuitstraling van het kantoorgebouw op het omringende bos (en omgeving) zoveel mogelijk dient te worden voorkomen door het toepassen van zogenaamde lichtwering (zie ook de geactualiseerde: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', pag. 12, evenals pag. 27), hetgeen ook in de gegeven Planregeling van het bestemmingsplan als zodanig is verankerd (zie ook de 'Planregels', onder Artikel 5.3.1: 'Verlichting').

Niet in de laatste plaats zal de ingebruikname van het kantoor naar verwachting evenwel ook tot een toch (veel) intensiever gebruik van het landgoed leiden en daarmee verstoring van de omgeving, in casu de aanwezige natuur. Zo zullen vele van de werknemers graag in de pauze

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

een wandeling over het landgoed willen maken, hetgeen natuurlijk hun goed recht is, maar t.o.v. van het huidige gebruik zal dat dus wel tot een extra verstoring leiden. Zeker ook aangezien er rondom het kantoor en ook vanuit het nieuwe kantoor naar o.a. het Congrescentrum, nu juist daar waar thans nog relatief ongestoord bos voorkomt in een relatief groot aantal nieuwe paden (inclusief op een bepaalde plaats ook nog de aanleg van een aantal parkeervoorzieningen) is voorzien (zie in deze met name ook: (zie ook de 'Toelichting', Bijlage 1: 'DO Landschapsplan landgoed De Reehorst, Fig. op pag. 45). Dat intensievere gebruik geldt eveneens voor de verplaatsing van werknemers en ook bezoekers tussen de nieuwe parkeerplaats en het kantoorgebouw, waarbij overeenkomstig het DO eveneens een geheel nieuw pad dwars door het ter plaatse voorkomende waardevolle bosgebied lijkt geprojecteerd (zie eveneens de 'Toelichting', Bijlage 1: 'DO Landschapsplan landgoed De Reehorst, Fig. op pag. 46). Aangezien met name het ten zuid-westen van het nieuwe gebouw voorkomende hoogopgaande eiken-beukenbos in ieder geval als (zeer) waardevol dient te worden aangemerkt, ook volgens de daartoe gegeven criteria van de provincie, gaat in die zin van de gegeven ontwikkeling o.i. dus wel degelijk een sterk negatieve invloed uit.

Weliswaar zal dan door toevoegen nieuwe natuur, alsook de verbetering van de bestaande natuur door o.a. bosrandenbeheer, etc., er ook kwaliteit worden toegevoegd, maar allereerst zal dat pas op termijn tot resultaat leiden, maar ook is het de vraag of verlies natuurwaarden daardoor in voldoende mate kan worden gecompenseerd. Bovendien is hier ook dwars door de strook met nieuwe natuur een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd, waarvan toch ook, mede afhankelijke aldaar te realiseren doeltypen (inclusief bijbehorende doelsoorten), een negatieve invloed uit zal gaan.

De robuustheid en aaneengeslotenheid EHS

Duidelijk zal zijn dat mede door de enorme omvang van het nieuwe gebouw, ook al is dat dan voornamelijk in de thans bestaande open ruimte tussen een tweetal hoog opgaande bosgedeelten gesitueerd, de betreffende boszone, die thans nog als een geheel kan functioneren, sterk versnipperd zal raken en daardoor voor bepaalde soorten die bepaalde eisen stellen aan een bepaalde minimumoppervlakte van een bepaald biotoop minder geschikt zal worden. Weliswaar zou dan bij het ontwerp van het gebouw rekening zijn gehouden met bepaalde vliegroutes voor vleermuizen (zie ook hieronder onder het kopje: 'Aanwezigheid van bijzondere soorten'), maar dat niet weg dat het gebouw voor andere soorten wel degelijk als een barriere zal optreden. Eveneens zal de gegeven boszone, zowel door de aanleg van het parkeerterrein en ook de weg, feitelijk worden afgesloten van de meer zuidelijk gelegen bosgebieden in het Kromme Rijngebied en daardoor voor bepaalde soorten minder geschikt worden. Dat ook aangezien ter hoogte van de Hoofdstraat de bestaande weg in het kader van het Infra-project zal worden verdubbeld en ook gedeeltelijk ondertunneld, hetgeen tot een verdere isolatie van de op de De Reehorst voorkomende bosbiotopen zal leiden, ook al zal er ter plaatse van het Hertenkamp nog wel in een zogenaamde 'CAT-tunnel' worden voorzien.

Dat dan door de gegeven bosgedeelten daarnaast ook nog een aantal nieuwe paden zal worden aangelegd, zoals ook hiervoor onder het hoofdje: 'De bestaande en potentiële waarden' reeds aangegeven, betekent feitelijk dat voor de gegeven boszone niet alleen haar ecologische waarde (grotendeels) zal verliezen, maar deze door de gegeven ontwikkeling ook zijn waarde als 'stepping stone' binnen de hier voorkomende ecologische structuur zal verliezen, zeker voor de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

meer kwetsbare soorten (zie in deze overigens ook hieronder onder het hoofdje: 'De verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen') .

De aanwezigheid van bijzondere soorten

Zoals ook hiervoor al onder bestaande natuurwaarden aangegeven zat tot voor kort nu net in het Larix-bos dat voor de bouw van het gebouw dient te worden gekapt het 'nest' van een bosuil.

Ook zat er tot in ieder geval 2012 het nest van een eekhoorn dat t.g.v. de bouw van het nieuwe gebouw moeten verdwijnen. Ook is in ieder geval in 2012 in het hoog opgaande beukenbos dat ten direct ten zuid-westen van het nieuwe gebouw is gelegen de verblijfplaatsen en baltsplaatsen van (o.a.) de rosse vleermuis geconstateerd, evenals diverse aan opgaand bos gebonden vogelsoorten (waaronder diverse soorten spechten¹⁰).

Verder is het gebouw eveneens geprojecteerd ter plaatse van (voormalige) vlieg- en foerageerroute van vleermuizen, waaronder de rosse dwergvleermuis (en laatvlieger).

Althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat altijd begrepen, aangezien daar uiteindelijk ook bij ook bij de vormgeving van het gebouw rekening mee is gehouden¹¹.

Meer in het bijzonder wordt in het Natuuronderzoek dat aan het voorontwerp ten grondslag nog gemeld dat er wel een mogelijke (vlucht)pijp van de das binnen het plangebied aanwezig was, maar ook deze is in het geactualiseerde natuuronderzoek dan (kennelijk) niet langer aangetroffen (zie ook de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', pag. 22), evenals zijn ook geen andere sporen van de das aangetroffen. Duidelijk zal zijn dat dit de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft verbazen, aangezien het inmiddels duidelijk is dat de das in ieder geval in de nabije omgeving van het landgoed De Reehorst veelvuldig is waargenomen (zie in deze o.a. ook bijlage 3: 'Groot succes: De das weer terug in onze natuurgebieden'). Zo is in 2014 een das op de Odijkerweg doodgereden nabij de locatie van de wildtunnel onder de A-12 en zijn bijvoorbeeld ook in het aan de andere zijde van de A-12 gelegen gebied van de Hooge Woerd inmiddels diverse bewoonde dassenburchten waargenomen. In die zin moet o.i. ook het landgoed van de Reehorst voor deze soort wel degelijk van (grote) betekenis worden geacht, niet alleen gezien de ligging op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied, hetgeen een uitermate geschikt biotoop is voor deze soort, maar in ieder geval als ecologische corridor naar mogelijke locaties op de (randen van de) Utrechtse Heuvelrug zelf.

Duidelijk zal in ieder geval zijn dat zeker op de korte termijn van de voorgenomen activiteit een negatieve invloed op aanwezige (beschermde) soorten zal uitgaan, zoals overigens ook uit de dienaangaande bij de geactualiseerd 'Natuurtoets (Arcadis, 2015) gevoegde tabel naar voren komt (zie ook de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', Tabel op pag. 51). Of dat dan op lange termijn kan worden gecompenseerd door de ontwikkeling van extra natuur moet voor de

¹⁰ Wat de spechten betreft moet overigens het landgoed met zijn afwisseling van bos en weide- of grasland zoals overigens terecht in de 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' aangegeven met name ook voor de groene specht van belang worden geacht.

¹¹ Wat betreft het voorkomen van de vliegroutes van vleermuizen kan overigens ook worden verwezen naar het: 'Natuuronderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Arcadis, 2013)', Bijlage 2.1: 'Kaart vleermuizenonderzoek', ook al was dat onderzoek zeker wat betreft het voorkomen van beschermde soorten op het landgoed De Reehorst dan niet volledig.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nog maar worden afgewacht, ook al aangezien vrijwel ook overal op het landgoed in de aanleg van nieuwe paden (en dus ook een verstoring door menselijke activiteiten) is voorzien.

De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

Naast de functie als leefgebied voor diverse soorten moet aan het landgoed (en ook de aangrenzende gronden van Hoofdstraat 26) ook een belangrijke functie als ecologisch corridor worden toegekend tussen natuurgebieden Kromme Rijngebied en die van de Utrechtse Heuvelrug (zie in deze wederom de betreffende bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassage Zeist Zuid-West, 2009)'). Als zodanig wordt aan die functie (gelukkig) ook in het 'DO Landschapsplan De Reehorst' aandacht gegeven (zie de Toelichting, Bijlage 1: DO landschapsplan De Reehorst (Arcadis, 2015)', de figuur op pag. 32). Voor de voor de betreffende verbinding relevante doelsoorten en de eisen die deze daaraan stellen is daaraan inmiddels in diverse documenten aandacht gegeven (zie in deze o.a. het 'Werkdocument ecologische verbindingen (provincie Utrecht, 1993), EVZ, nummer 10', 'Ecopassage Griftenstein bij de N-237 (Alterra, 2009)', 'Ecologische verbindingzones Kromme Rijngebied (Van den Bijtel Ecologisch onderzoek, 2009)', 'Perspectief en inrichtingsbeeld voor de EHS - Wensbeeld voor natuur en landschap; Deelgebied Bunnik - Zeist (Grontmij, 2011)'). Op basis gegeven documenten is in ieder geval duidelijk dat de gegeven doelsoorten verschillende eisen aan de gegeven verbinding stellen, waarbij het dan niet alleen om de verbinding zelf gaat, maar ook om zogenaamde 'stepping stones' en ook grotere leefgebieden/kerngebieden (zie in deze overigens met name ook de publicatie: 'Corridor Leusderheide (Alterra, 2004)' ook al gaat het daarbij dan om een interne ecologische verbinding op de Utrechtse Heuvelrug).

Voor het goed functioneren van de betreffende ecologische verbinding moet o.i., ook gezien de doelsoorten waarvoor de betreffende verbinding moet functioneren, zoals bijvoorbeeld voor de boommarker, dus wel degelijk ook aan de aanwezigheid van (relatief ongestoord) hoog opgaand bos op het landgoed van belang worden geacht. Ook al zal met de bouw van het nieuwe gebouw dan het ter plaatse aanwezige opgaande bos zelf slechts in beperkte mate worden aangetast, door het nieuwe gebouw zal tussen de twee aan beide zijden van de gegeven open ruimte thans voorkomende hoog opgaande bosgedeelten dan toch een relatief grote barrière ontstaan en daarmee dus in die zin ook een negatieve invloed op het functioneren van de gegeven ecologische verbinding met zich meebrengen. Daarnaast zal ook van het amfitheater, evenals de nieuwe parkeerplaats en vooral ook van de nieuwe ontsluitingsweg naar o.a. die parkeerplaats, ook al zijn deze beide laatste dan (grotendeels) gelegen buiten de EHS, een bepaalde mate van barrièrewerking uitgaan, waardoor met name ook het thans op het landgoed voorkomende bos nog verder van zijn omgeving geïsoleerd zal raken.

Daarnaast zal eveneens van het gebruik van zowel het gebouw, als ook het amfitheater, de parkeerplaats, de nieuwe ontsluitingsweg en niet in de laatste plaats ook van de aanleg van de vele nieuwe paden, waarvan sommigen dus dwars door de op het landgoed aanwezige kwetsbare bosgedeelten heen, etc., ook een bepaalde mate van verstoring (van o.a. licht en geluid) uitgaan die het functioneren van de hier gesitueerde corridor negatief kan beïnvloeden (zie wat betreft de verstoring van soorten door activiteiten niet alleen de 'Effectenindicator soorten', maar ook o.a. de publicatie: 'Advies tegengaan verstoring in de

ecologische corridor Camp New Amsterdam (Atlerra, 2012)'). In die zin betekent het nieuwe gebouw, het amfitheater, evenals het bijbehorende nieuwe parkeerterrein¹², ontsluitingsweg en ook de vele nieuwe paden o.i. dus wel degelijk een inbreuk op het functioneren van de hier aanwezige ecologische verbinding.

Door de gemeente is hiertegen eerder reeds aangevoerd, dat die inbreuk van het nieuwe gebouw beperkt is, aangezien het gebouw aan de zijde van het Station is geprojecteerd, evenals er door de aanleg van een tunnel ter hoogte van de Hoofdstraat de betekenis van het hoog opgaande bos voor het functioneren van de ecologische corridor sterk in betekenis zal afnemen. Uiteraard is het zo dat door de aanleg van de tunnel de Hoofdstraat ter plaatse voor met name grondgebonden soorten niet langer overbrugbaar zal zijn, maar dat wil voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nog niet zeggen dat het betreffende bosgebied, zeker als dat adequaat ecologisch zou worden beheerd, voor bepaalde aan met name aan bos gebonden soorten geen functie in de betreffende corridor meer kan vervullen, ook al is dat dan als leefgebied of 'stepping stone', waarbij het natuurlijk wel van belang is dat het betreffende bosgebied in ecologische zin ook met de rest van het landgoed verbonden blijft (zie in deze ook onder het hoofdje: 'Behoud (externe en interne) samenhang').

Wat betreft het saldo neemt door de compensatie in andere delen van het landgoed dan weliswaar de oppervlakte natuur toe, zoals ook hierboven al onder het hoofdje: 'Kwantiteitscriterium' aangegeven, evenals kunnen daardoor op het landgoed ongetwijfeld ook bepaalde natuurwaarden tot ontwikkeling worden gebracht, uiteraard mede afhankelijk te realiseren natuurdoel(typen), maar dat daardoor zoals o.a. overeenkomstig het 'DO Landschapsplan De Reehorst (Arcadis, 2015)' veronderstelt ook het functioneren van de EHS verbetert, bijvoorbeeld dat daardoor ook echt een versterking van de ecologische corridor tussen de (recent aangelegde) faunapassage onder de A-12 nabij het landgoed Rijnwijck en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug optreedt, trekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. sterk in twijfel. Juist daar waar natuur wordt toegevoegd teneinde de betreffende corridor ter plaatse beter te laten te functioneren staan immers nu ook een aantal gebouwen, waaronder de boerderij 'De Wederkerigheid' en ook de 'Witte Villa' en (althans deels illegale) gebouwen Louis Bolk Instituut, ook al zal een deel daarvan kennelijk alsnog worden geamoveerd. Bovendien blijven ook de hekwerken van het Hertenkamp op de overplaats van het landgoed Beerschoten/Willinckshof gewoon staan. In die zin zal zo deze corridor dus nooit optimaal voor gegeven doelsoorten, waaronder o.a. de das, ree, boommarter, etc., kunnen functioneren. Bovendien zal van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg dwars over het landgoed naar de nieuwe parkeerplaats, alhoewel dan niet direct door de EHS maar naar verwachting dus wel door het als nieuw als EHS te begrenzen gedeelte, bovendien ter plaatse ook een extra barrière voor dieren ontstaan evenals daarvan een bepaalde mate van verstoring (door o.a. licht, geluid, etc.) uitgaan met dus een negatief effect op het functioneren van de aldaar geprojecteerde ecologische verbinding.

Dat de ecologische corridor dan uiteindelijk wel wezenlijk kan worden verbeterd door aan het gehele terrein van Hoofdstraat 26 een ecologische inrichting te geven, mede afhankelijk van de

¹² Overigens kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich er uiteraard in vinden dat het parkeren op het landgoed zelf meer naar de buitenzijde wordt verplaatst, aangezien daardoor nu een enorme verstoring van het landschapsbeeld optreedt.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

eisen die gegeven doelsoorten daaraan stellen, zal op basis van het voorgaande ook duidelijk zijn (zie in deze dus ook de betreffende bijlage 1: 'Inrichtingsvoorstel Hoofdstraat 26'). Zoals ook in het voorgaande reeds aangegeven biedt in planologisch-juridische het voorliggende bestemmingsplan daarvoor evenwel geen enkele waarborg, aangezien er voor is gekozen het terrein van Hoofdstraat 26 buiten het voorliggende bestemmingsplan te laten.

Behoud (externe en interne) samenhang

Op basis van het voorgaande zal het duidelijk dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening is dat door de nieuwe ontwikkelingen, dus zowel de bouw het nieuwe kantoorgebouw, de aanleg van een amfiteater, als ook het parkeerterrein, de nieuwe ontsluitingsweg en niet op de laatste plaats de vele nieuwe paden, niet alleen de interne samenhang sterk zal worden aangetast, maar eveneens de externe samenhang, dus de relatie van het landgoed met de in de omgeving voorkomende natuurgebieden.

Duidelijk zal evenwel ook zijn dat als het terrein van Hoofdstraat 26 geheel landschappelijk en ook ecologisch zal worden ingericht, een en ander overeenkomstig het ontwerp zoals dat eerder door Arcadis is voorgesteld (zie ook de betreffende bijlage 1: 'Inrichtingsschets'), dat daardoor in ieder geval wel een sterk verbeterd functioneren van de hier voorkomende ecologische corridor kan ontstaan en daarmee dus vooral ook van de externe samenhang van het gebied tussen de A-12 en het Station met de omgeving. Een en ander dan uiteraard wel weer afhankelijk van de doeltypen die dan op het terrein van Hoofdstraat 26 zullen worden ontwikkeld, dus ook rekening houdend met de biotoop-eisen die de doelsoorten aan een dergelijke verbinding stellen.

Conclusie: Gezien de gegeven overwegingen is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat het EHS-Saldo wel degelijk negatief is. Dat niet alleen gezien de in het bovenstaande t.a.v. van de uitgevoerde EHS-Saldotoets reeds geplaatste kanttekeningen, maar ook gezien het gegeven dat - althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan - in de: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' uit het voorontwerp nog van een veel groter aantal (rand)voorwaarden (en ook maatregelen/aanbevelingen) sprake was dan thans nog in de betreffende natuurtoets aangegeven¹³.

¹³ Zie wat betreft de voorwaarden (en eigenlijk ook aanbevelingen) met name ook de bij het voorontwerp gevoegde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', hoofdstuk 4.3.4: 'Samenvatting beoordeling voorontwerp', de gegeven voorwaarden en maatregelen op pag. 37. Weliswaar is dan een gedeelte van die voorwaarden, met name voor zover ze ruimtelijk zijn, ook in het voorliggende ontwerp verankerd (zie ook de bij het ontwerp gevoegde 'Natuuronderzoek (Arcadis, 2015)', de hoofdstukken 5.1.5: 'Relatie met het bestemmingsplan' en ook 5.3: 'Borging maatregelen'), maar wat wel opvalt is dat veel van de voorwaarden zoals deze nog wel deel uitmaakten van de in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan uitgevoerde EHS-Saldobenadering deze kennelijk nu niet meer relevant worden geacht. Wel is alsnog een beheerplan aan het Natuuronderzoek toegevoegd (zie ook het geactualiseerde 'Natuuronderzoek (Arcadis, 2015)', Bijlage 5: 'Beheerplan'), maar dat gaat vooral over het beheer van de daarbij onderscheiden natuurdoeltypen, maar niet over bepaalde ruimtelijk relevante voorzorgmaatregelen. Wat betreft bepaalde beschermde soorten komen deze voorzorgmaatregelen dan nog wel in de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' in het betreffende hoofdstuk 4.4: 'Mitigerende maatregelen en uitvoeringsprotocol' aan bod, maar ook dat is niet uitputtend.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Die EHS-Saldobenadering zou dan wellicht alsnog in een positieve balans kunnen omslaan indien aan het gehele terrein van Hoofdstraat 26 een ecologische en ook landschappelijke functie wordt gegeven, evenals dit gebied ook daadwerkelijk als EHS zal worden begrensd.

A.3.2.2.1.2 FFW-Toets

Zoals ook hiervoor al in hoofdstuk A.3.2.2.1.1: 'EHS-Saldotoets' onder het hoofdje: 'Aanwezigheid van bijzondere soorten' aangegeven zaten er tot voor kort nu net in het bos dat voor de bouw van het gebouw dient te worden gekapt het 'nest' van een bosuil, evenals kwam ter plaatse ook het nest van een eekhoorn voor. Verder kwamen er ter hoogte van het gebouw de vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen voor, waaronder de rosse vleermuis (en ook laatvlieger), althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat altijd begrepen, aangezien daarmee uiteindelijk ook bij de vormgeving van het gebouw rekening is gehouden. Dat dan uit het geactualiseerde 'Natuuronderzoek (Arcadis, 2015)' naar voren komt dat de betreffende soorten (aldaar) niet meer aanwezig zijn, wil natuurlijk nog niet zeggen dat de betreffende biotopen niet meer geschikt moeten worden geacht voor de betreffende (en andere) beschermde soorten om zich daar te kunnen vestigen.

Ook al zullen er dan met de bouw van het nieuwe kantoorgebouw overeenkomstig de meest recente inventarisatie dan geen verblijfplaatsen van beschermde soorten (meer) verloren gaan, duidelijk zal zijn dat daardoor wel het (potentiële) leefgebied van de betreffende soorten zal worden aangetast.

In zekere zin geldt dat ook voor de aanleg van het parkeerterrein, de nieuwe ontsluitingsweg en ook de vele nieuwe paden die op het Landgoed De Reehorst overeenkomstig het DO zijn voorzien en in het bijzonder ook van de paden door de opgaande bosgedeelten zoals deze aan weerszijden van het nieuwe kantoorgebouw zijn voorzien.

Behalve van de aanleg zelf, die met een bepaald ruimtebeslag gepaard gaat, zal daarnaast van de gegeven ruimtelijke ontwikkelingen ook een bepaalde mate van verstoring uitgaan, zowel door het gebruik zelf, als door het aanbrengen van verlichting, etc.

Teneinde de overeenkomstig de FFW vereiste staat van 'gunstige van instandhouding' voor (in potentie) voorkomende beschermde soorten al bij voorbaat te kunnen waarborgen, had het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook de voorkeur gegeven dat als men dan überhaupt aan de bouw van een nieuwe kantoor op het landgoed vasthoudt, dat dan daarvoor voor de alternatieve locatie ter hoogte van nieuwe parkeerplaats was gekozen, inclusief daarbij dan te kiezen voor ondergronds parkeren, evenals om mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontsluitingsweg te voorkomen de betreffende ondergrondse parkeergarage alsnog via de Odijkerweg te ontsluiten (vergelijk in deze o.a. ook de principes van 'Natuurinclusief ontwerpen'). Nog beter zou het natuurlijk zijn als het parkeren gewoon zou plaatsvinden in de P&R voor het Station Driebergen-Zeist die thans direct aangrenzend aan het landgoed De Reehorst wordt gebouwd, waardoor ook echt een synergie met de ontwikkelingen zoals deze voor het Stationsgebied zijn voorzien mogelijk is.

Weliswaar wordt dan in de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' een overzicht meegegeven van de effecten op de betreffende beschermde soorten (zie ook de geactualiseerde: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', de overzichtstabel op pag. 32), op basis waarvan dan wordt geconcludeerd dat als maar rekening wordt gehouden met voorgestelde mitigerende

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

maatregelen (zie in deze ook de geactualiseerde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015), hoofdstuk 4.4: Mitigerende maatregelen en uitvoeringsprotocol'), dat dan het aanvragen van een Ontheffing niet noodzakelijk zou zijn, maar zonder een o.i. toch meer uitgebreid onderzoek en met name ook nadere onderbouwing, zeker ook waar het gaat om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen (lees met name: de bouw van het nieuwe kantoorgebouw, het amfitheater, als ook de aanleg van de parkeerplaats en bijbehorende toegangsweg en ook de vele (wandelpaden) voor het leefgebied van (in potentie) voorkomende beschermde soorten, met name ook in populatie-dynamische zin, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar toch niet zondermeer van overtuigd.

A.3.2.2.2 Cultuurhistorie

Zoals ook onder het hoofdstuk A.2: 'Algemeen' reeds aangegeven, maakt het landgoed van de Reehorst deel van de SLW en als zodanig van de CHS van de provincie Utrecht (zie in deze overigens ook de 'Toelichting', Bijlage 9: 'Cultuurhistorisch onderzoek').

Overeenkomstig de PRS/PRV is het beleid van de provincie Utrecht erop gericht de buitenplaatsen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij is het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' (zie in deze ook de PRV, Art. 2.8: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur'). Zo is er dan weliswaar ruimte voor economische dragers, dus kleinschalige stedelijk (gelieerde) functies c.q. bebouwing, mits deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen (zie overigens wat betreft karakteristieken en ook ambities t.a.v. de SLW met name ook het beleidsdocument: 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)').

In het onderhavige geval gaat het o.i. evenwel om een geheel nieuwe kantoorgebouw van een zodanig grote omvang, te weten een BVO van 12.500 m². Daarbij komen dan ook nog een grote nieuwe parkeerplaats (voor 400 parkeerplaatsen, een nieuwe ontsluitingsweg, evenals vele nieuwe paden en ook parkeervoorzieningen ter hoogte van de nieuwe gebouwen (in totaal 50 parkeerplaatsen). Weliswaar zullen er dan midden op het terrein de aldaar aangelegde parkeerplaats worden geamoveerd, maar voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat altijd heeft begrepen was deze illegaal aangelegd, althans niet in overeenstemming met de ter plaatse thans nog vigerende bestemming.

Met name door de grote omvang van het nieuwe gebouw, evenals de bijkomende grote parkeerplaats, etc., zal de betreffende ontwikkeling feitelijk de gehele buitenplaats gaan domineren, waardoor de balans zoals deze hier thans (nog enigszins) tussen rood en groen aanwezig is, ook al was er dan door de vele, deels illegale, bebouwing ook veel verrommeling, o.i. geheel naar rood zal doorslaan. In die zin moeten de ontwikkelingen zoals deze door het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt dus wel degelijk strijdig worden geacht met hetgeen daartoe in de PRS/PRV ten aanzien van gebieden deelmakend van de CHS is bepaald.

Daar komt dan nog bij dat nu dan weliswaar door de gemeente telkenmale wordt aangegeven dat landgoed alleen kan worden gered als daarvoor een nieuwe economische drager worden gevonden, maar o.i. moet juist het Landgoed De Reehorst, o.a. vanwege de congresfunctie van het huidige hoofdgebouw, evenals ook vele andere activiteiten, wel degelijk levensvatbaar worden geacht. Natuurlijk staan er tegenover het initiatief van de Triodosbank om hier een Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

nieuw kantoorgebouw neer te zetten, ook een aantal activiteiten die het landgoed als geheel ten goede zullen komen, maar o.i. is een ontwikkeling (op basis van de 7 zogenaamde Reehorst-principles) naar een voorbeeldlandgoed op het gebied van duurzaamheid, inclusief een eigen energievoorziening en ook de duurzame teelt van (streek)producten ook mogelijk zonder dat daarvoor een geheel nieuw kantoorgebouw (met bijbehorende faciliteiten) behoeft te worden gebouwd.

A.3.2.2.3 Water

Bij het plan wordt ook uitvoerig aandacht besteed aan het element water. Wat daarbij opvalt is dat wel uitgebreid in de Toelichting en ook het bijbehorende geactualiseerde 'Waterhuishoudkundige onderzoek (Arcadis, 2015)') wordt stilgestaan op mogelijk effecten van o.a. het bouwen van de tunnel in het Stationsgebied op het monumentale bomenbestand dat op de landgoed De Reehorst voorkomt, maar slechts op zeer beperkte wijze op de mogelijke effecten van de bouw van het nieuwe kantoorgebouw op de juist aldaar in directe omgeving voorkomende monumentale bomen wordt ingegaan, terwijl toch bekend is dat met name beuken zeer droogtegevoelig zijn.

Zoals ook met name in het 'Waterhuishoudkundig onderzoek (Arcadis, 2015)' aangegeven is men immers wel degelijk van plan onder het nieuwe gebouw een kelder (met een diepte van 3.5 m) te bouwen (zie hiervoor met name ook de 'Toelichting', Bijlage 5: 'Waterhuishoudkundig onderzoek (Arcadis)', Hoofdstuk 5.3.1: 'Verdiepte constructie'), waarvoor een bemaling van het grondwater nodig is, dus kan daarvan wel degelijk een (zeer) negatief effect op het aanwezige monumentale bomenbestand uitgaan (zie voor overzicht bomen ook de 'Toelichting', Bijlage 12: 'Toelichting bomenonderzoek', zij het dat daarbij toch vooral wordt ingegaan op de bomen die t.g.v. de beoogde ontwikkeling dienen te wijken). Mede op basis van de inspraakreacties op het voorontwerp heeft men alsnog wat betreft de kelder een bemalingsberekening uitgevoerd (zie ook het geactualiseerde 'Waterhuishoudkundig plan (Arcadis, 2015)', Bijlage 3: 'Bemalingsberekening'). Duidelijk is in ieder geval dat er ten tijde van de bouw van de kelder er met name t.a.v. de GHG wel degelijk sterke grondwaterstanddalingen (tot meer dan 1 m) op kunnen treden, met dus mogelijk ook gevolgen voor met name in de omgeving van het nieuwe gebouw voorkomende monumentale beuken. In die zin wordt dan ook geadviseerd of met damwanden te werken of door injectie nabij gevoelige bomen de grondwaterstanddaling te beperken. En alhoewel de gemeente dan in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg' aangeeft dat er een maatregelenpakket is opgesteld om te borgen dat er voor de groter bomen voor/tijdens/na de bouw voldoende vocht beschikbaar is, heeft de Stichting een dergelijk maatregelenpakket niet bij de stukken voor het Bestemmingsplan kunnen ontdekken. Daarnaast dient bij eventuele bemalingen ook nog te worden voorkomen dat ter hoogte van Odijkweg 7 voorkomende bodemverontreinigingen zich verder verspreiden.

Dan wil men kennelijk ook een aantal kunstmatige waterpartijen aanleggen die dan van zogenaamde betonietmatten zullen worden voorzien. Voor zover deze dan een functie hebben voor het inzakken van het van het vegetatiedak van het nieuwe kantoorgebouw afkomstige regenwater heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar geen bezwaren tegen, maar wel als deze vijver met opgepompt grondwater in stand worden gehouden (zie o.a. hetgeen hierover wordt opgemerkt in de 'Toelichting', pag. 92).

A.3.2.2.4 Milieu

Hierbij zijn diverse aspecten aan de orde, zoals het al dan niet opstellen van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling', het geluid, luchtkwaliteit, etc. Voor zover aan de orde zal alsnog op een aantal aspecten worden ingegaan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Teneinde te kunnen bepalen of niet alsnog voor de gegeven ontwikkeling een MER nodig was, heeft een zogenaamde 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' plaatsgevonden (zie in deze ook de 'Toelichting', Hoofdstuk 4.8.1. 'Vormvrije mer-beoordeling'). Op basis van die beoordeling wordt dan geconcludeerd dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten. Zoals in het bovenstaande reeds aangegeven, ontstaan er door het voorliggende initiatief o.i. wel degelijk belangrijke effecten op o.a. de EHS en ook de CHS en zou het dan ook goed zijn als er toch voor de gegeven ontwikkeling gewoon een 'MER' was opgesteld, evenals daarbij dan mogelijk natuurvriendelijke alternatieven in beeld waren gebracht.

Geluid

Ten behoeve van de voorgenomen activiteit heeft er een geluidsonderzoek plaatsgevonden waarin dan wordt geconcludeerd dat het geluid geen probleem is (zie in deze ook de 'Toelichting', Bijlage 7: 'Toelichting akoestisch onderzoek (Arcadis, 2015)').

Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft het evenwel toch onduidelijk, of bij de gegeven berekeningen, ook in cumulerende zin, wel rekening is gehouden met die ontwikkelingen zoals deze voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist zijn voorzien. Uit de berekeningen die dienaangaande zijn uitgevoerd, die overigens vele malen zijn herzien, kwam immers naar voren dat er wel degelijk t.a.v. de (gecumuleerde) geluidsbelasting de bestaande grenzen zijn bereikt (zie in deze overigens ook de stukken evenals de Uitspraak van de Raad van State in het kader van de beide Bestemmingsplannen voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist).

Luchtkwaliteit

Uit de dienaangaande uitgevoerde berekeningen komt naar voren dat het plan zoals trouwens te verwachten weliswaar tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, zowel wat betreft NOx als ook PM10, maar niet In Betekenende Mate (zie in deze ook de 'Toelichting', Bijlage 14: 'Toelichting Luchtkwaliteitsonderzoek (Arcadis, 2015)').

Spuitsirkels

Evenals in het m.b.t. spuitsirkels van de aangrenzende fruitteeltbedrijf t.b.v. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling uitgevoerde onderzoek zou dan naar voren komen dat deze geen belemmering zouden vormen voor de vestiging van het Bolkinstituut ter hoogte van de voormalige agrarische bedrijf van Van Dijk aan de Odijkerweg, tenminste als een haag wordt aangeplant (zie ook de 'Toelichting', Bijlage 11: 'Onderzoek Spuitsirkels (Arcadis, 2015)', maar de daarbij gehanteerd afstanden zijn o.a. onvoldoende mate gebaseerd op de beleidsregels zoals deze elders in de regio warden gehanteerd en waarbij toch minimaal 50 m wordt aangehouden (zie in deze ook bestaande jurisprudentie Raad van State) en 30 m als wordt voorzien in een haag.

A.3.2.2.5 Duurzaamheid

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Op zich is het natuurlijk mooi dat men bij het nieuwe gebouw ook van de hoogste duurzaamheid-standaarden (o.a. BREEAM) uit wil gaan, ook gezien de keuze van de architect.

Wat betreft de eventuele activiteiten om het gebied ook echt duurzaam te maken op basis van de 7 zogenaamde: *'Reehorst principles'*, kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in de algehele richting die daarbij wordt gekozen, met o.a. het (in het kader van de ontwikkeling van een 'circulaire economie') zoveel mogelijk zelf voorzien in voedsel, etc., mits uiteraard goed landschappelijk en met name ook ecologisch inpasbaar.

Wel plaatste zij in haar inspraakreactie nog vraagtekens bij de beoogde plaatsing van een eventuele windmolen (met een maximale hoogte van 20 m) en ook zonnepanelen in het open veld. Inmiddels is evenwel duidelijk geworden dat van de bouw van een windmolen wordt afgezien, althans deze in het voorliggende bestemmingsplan niet langer wordt mogelijk gemaakt, evenals de zonnepanelen op het dat van de geplande parkeervoorziening zullen komen. Voor zover de plannen voor het nieuwe kantoorgebouw en ook de parkeervoorziening en nieuwe toegangsweg, etc., uiteindelijk in rechte in stand blijven, kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met het plaatsen van de zonnepanelen op de geplande parkeervoorziening instemmen.

A.4. Planregels en Verbeelding

Met name op basis van de inspraakreactie van de Provincie Utrecht zijn de Planregels op een aantal punten alsnog aangepast. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan haar bezwaren heeft tegen het plan als geheel, zoals ook in het voorstaande reeds aangegeven, kunnen er ook m.b.t. de Planregels en ook Verbeelding wel degelijk een aantal opmerkingen worden gemaakt.

Agrarisch met waarden (Art. 3)

Meer in bijzonder vraagt zij zich af waarom voor deze bestemming, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op de juiste wijze interpreteert, alsnog (ter plaatse van de voormalige boerderij van Van Dijk) een groot 'Agrarisch bouwvlak' is opgenomen, evenals vele mogelijkheden op basis van een zogenaamde afwijkingsbevoegdheid voor zowel nevenactiviteiten (zie ook Art. 3.5.2: 'Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten'), als ook het wijzigingen van de bestemming (zie met name ook Art. 3.7: 'Wijzigingsbevoegdheid'), terwijl eigenlijk al duidelijk is dat het de bedoeling is dat hier uiteindelijk het Bolk Instituut zal worden gevestigd (zie in deze met name ook Art. 3.5.3: 'Afwijking agrarisch- en duurzaam onderzoeksinstituut'). Wel zal bij zowel de gegeven wijzigingsbevoegdheid als ook afwijkingsbevoegdheid dan met eventuele spuitcirkels nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden (zie hiervoor met name ook hetgeen hieromtrent is opgemerkt in Hoofdstuk A.3.2.2.4: 'Milieu, onder het kopje 'spuitcirkels').

Kantoor (Art. 5)

T.b.v. het nieuwe 'Kantoor' is dan in de Planregels een voorwaardelijke verplichting tot realisatie van Natuur opgenomen, een en ander dan overeenkomstig de betreffende Bijlage 1: 'Kaart

bestaande en nieuwe natuur'¹⁴ (zie in deze Art. 5.3.2: 'Voorwaardelijke verplichting'). Zo wordt in zekere zin gewaarborgd dat qua oppervlakte het saldo voor de natuur positief zal zijn.

Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij wel heeft verbaasd dat men daarbij het 'gebruik' als voorwaarde heeft opgenomen en niet gewoon de 'bouw', want als het gebouw eenmaal is gebouwd heeft er inmiddels wel een aantasting van de natuur, het landschap en cultuurhistorie plaatsgevonden, maar behoeft daar als van het gebruik wordt afgezien daar dan kennelijk niets tegenover te staan. In die zin zou i.p.v. het 'gebruik' alsnog de 'bouw' als randvoorwaardelijk in de betreffende voorwaarde moeten worden opgenomen.

Teneinde op de nieuwe natuur dan ook nag bepaalde natuurkwaliteiten te kunnen realiseren zou het goed zijn dat eveneens de uitvoering van het 'Beheerplan', hoe beperkt ook, als randvoorwaardelijk in de betreffende voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen (zie ook de geactualiseerde: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', Bijlage 5: 'Beheerplan')

Hierbij is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel opgevallen dat men dan weliswaar aan die delen van het landgoed die men ter compensatie aan de EHS wil toevoegen in het voorliggende bestemmingsplan alvast een bestemming 'Natuur' op de Verbeelding heeft opgenomen, maar allereerst is het dan de vraag of de provincie ook bereid is die toevoeging op de provinciale EHS-kaarten over te nemen, evenals waarom er dan voor die gebieden die dan onder de EHS (komen te) vallen ook niet meteen in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' is opgenomen, teneinde aan de EHS ook een adequate planologische bescherming te kunnen geven, dus overeenkomstig hetgeen daartoe overeenkomstig de PRS/PRV is opgenomen (zie ook de PRS/PRV, art. 11: 'Ecologische hoofdstructuur').

Wat betreft de lichtuitstraling is het in ieder geval positief dat daaraan dan nu harde voorwaarden zijn gesteld (zie ook het betreffende Art. 5.3.1: 'Verlichting').

Natuur (Art. 6)

Daarnaast spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich zondermeer en in ieder geval binnen de bestemming: 'Natuur' uit tegen hekwerken met een hoogte van 2 aangezien deze de doorgang van de fauna kunnen belemmeren.

Daarnaast worden er binnen de betreffende bestemming, nu in een keer kennelijk ook tal van ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarin feitelijk nag niet ten tijde van het voorontwerp was voorzien, zoals een amfitheater (zie in deze ook Art. 6.4, onder c). Daarvan kunnen wel degelijk bepaalde negatieve effecten uitgaan, ook gezien de ligging, dus is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan geen voorstander.

In ieder geval is gelukkig wel een omgevingsvergunning voor o.a. het aanleg van wegen, paden, evenals het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem opgenomen (zie ook het betreffende Art. 6.5), waarbij tevens is aangegeven dat de gegeven werken of werkzaamheden alleen zijn

¹⁴ Alhoewel deze bijlage niet was toegevoegd, gaat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervan uit dat het de vergelijkbare Kaart uit het 'Landschapsplan (Arcadis, 2015)' is. In ieder geval zou het goed zijn als met name de natuurdoelen hiervoor, zoals ook in de 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' nog nader zou worden uitgewerkt.

toegestaan als de daarmee in het geding zijnde waarden van natuur en landschap niet in onevenredige mate worden aangetast. Daarbij dient dan tevens door de aanvrager een rapport te worden overlegd, waaruit naar voren komt dat aan gegeven voorwaarden kan worden voldaan. Daarbij wordt dan tevens aangegeven dat alleen verharde paden zijn toegestaan van en naar het parkeerterrein met de aanduiding 'parkeerterrein' en van en naar de gebouwen met de bestemming 'Kantoor' en 'Gemengd', maar dat zijn dan vrijwel alle paden, tenzij ook hier naar een bepaalde kaart uit het DO wordt verwezen. Dat dan nog even afgezien van het gegeven dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening is dat er door bepaalde paden in het DO, met name de nieuwe paden zoals deze door de beide thans nog bestaande boskernen op het landgoed zijn geprojecteerd, sowieso een onevenredige aantasting van waarden plaatsvindt.

Zoals ook hiervoor ender de bestemming 'Kantoor' al aangegeven zou o.i. binnen de bestemming 'Natuur' voor zover betreffende gebieden zijn gelegen binnen de EHS eveneens de dubbelbestemming: 'Waarde- Ecologie' moeten worden opgenomen teneinde aan die gebieden die onder de EHS vallen ook daadwerkelijk de daarop overeenkomstig de PRS/PRV van toepassing zijnde planologische (basis)bescherming te kunnen geven.

A.5. Conclusie

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is van mening dat de plannen voor een nieuw kantoorgebouw, inclusief bijbehorende voorzieningen, tot een onevenredige aantasting van ter plaatse aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zullen leiden.

Bovendien moet het voorliggende initiatief wel degelijke strijdig worden geacht met van toepassing zijnde (wettelijke) beleidskaders. Ook zal het initiatief naar verwachting leiden tot een ongekende precedentwerking voor alle landgoederen binnen de gemeente die deel uitmaken van de EHS.

Wellicht zou de voorliggende conclusie nog kunnen wijzigingen als aan Hoofdstraat 26 dat recent door de Triodosbank van de gemeente is gekocht of zal worden gekocht een algehele ecologische en ook landschappelijke invulling wordt gegeven. In die zin wilde Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aan de gemeente (en eigenlijk ook aan de Triodosbank) verzoeken het voorliggende bestemmingsplan terug te nemen en alsnog voor het gebied tussen het Station en de A-12 als geheel een totaal nieuw bestemmingsplan, dus inclusief een nadere ecologische en ook landschappelijke invulling voor Hoofdstraat 26, aan betrokken stakeholders/partijen voor te leggen. Mogelijk dat dan alsnog een positieve balans voor in ieder geval de natuur ontstaat.

B. Zienswijze inzake 'Ontwerp-omgevingsvergunning Landgoed Reehorst'

Zoals ook al in de inleiding aangegeven is tegelijkertijd met het 'Ontwerp--omgevingsbestemmingsplan' ook op basis van de zogenaamde Coördinatieregeling, ex art. 3.30 lid1 van de Wro de 'Ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een kantoorgebouw, het plaatsen van zonnecollectoren, het plaatsen van verlichting, het vellen van 14 houtopstanden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijnde het aanleggen van verharding, het verlagen en verhogen van gronden, het vellen en planten van houtopstanden, het aanleggen van WKO en ook het aanbrengen van landschapselementen' ter inzage gelegd. Bij dat 'Ontwerp-besluit' is dan tevens de aanvraag ter inzage gelegd, evenals de vele documenten die voor de aanvraag relevant moeten worden geacht, zoals een het 'DO Landschapsplan Land Reehorst',

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

'Situatietekening totaal', 'Detailtekening van het gebouw', 'Situatietekening maatregelenkaart', 'Koepelaanlegvergunning technische tekening', een 'Kaplijst', etc..

Als we dan de 'Ontwerp-omgevingsvergunning' bezien dan is duidelijk dat deze feitelijk uit 3 gedeelten bestaat, namelijk voor achtereenvolgens de activiteiten: 'Bouwen', 'Werken of Werkzaamheden uitvoeren' en 'Kappen'.

Wat betreft de toetsing en dus ook motivering) voor de afzonderlijke gedeelten wordt daarbij dan (logischerwijs) telkenmale verwezen naar het: '(Ontwerp)-bestemmingsplan Landgoed Reehorst' en/of het 'DO Landschapsplan Landgoed Reehorst', waarmee de betreffende activiteiten dan in overeenstemming zouden zijn.

Zoals uit het voorgaande duidelijk zal zijn bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen de ruimtelijke ontwikkelingen die het betreffende bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken overwegende bezwaren zodat die bewaren in die zin dus eveneens van toepassing moeten worden geacht op de betreffende 'Ontwerp-omgevingsvergunning Landgoed Reehorst'. De hierboven tegen het 'Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Reehorst' ingebrachte zienswijzen moeten dan ook worden beschouwd als mede tegen de voorliggende 'Ontwerp-omgevingsvergunning Landgoed Reehorst' te zijn gericht.

Wel is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. opgevallen dat eigenlijk nergens in de betreffende 'Ontwerp-Omgevingsvergunning' ook maar iets in voorwaardelijke zin over de (overeenkomstig de PRS/PRV) vereiste 'natuurcompensatie' is opgenomen (zie in deze ook het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed De Reehorst', Planregels, Art. 5.3.2 : 'Voorwaardelijke verplichting'), althans heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar niets over tussen de vele gestelde voorwaarden kunnen ontdekken.

O.i. zou juist de bouw van het kantoorgebouw, voor zover al aanvaardbaar, pas mogen plaatsvinden als de natuurcompensatie ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Teneinde ook bepaalde natuurkwaliteiten te kunnen realiseren, hetgeen toch de doelstelling was, zou dan tevens als voorwaardelijk verplichting het uitvoeren van het beheerplan dienen te worden opgenomen (zie ook de geactualiseerde: 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)', Bijlage 5: 'Beheerplan') . In die zin kan ook worden verwezen naar hetgeen hiervoor onder Hoofdstuk A.4 onder het kopje 'Kantoor (Art. 5)' reeds is opgemerkt.

Daarnaast spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich in aanvullende zin al bij voorbaat, mochten althans de plannen voor de bouw van het kantoor, de grote parkeerplaats (voor 400 parkeerplaatsen) en de toegangsweg uiteindelijk in rechte standhouden, uit tegen de vele parkeerterreintjes (met in totaal zo'n 58 parkeerplaatsen) die herin der op het terrein overeenkomstig het 'DO Landschapsplan Landgoed Reehorst' en dus ook de bij de aanvraag tot de omgevingsvergunning gevoegde 'Situatietekening Maatregelenkaart' en ook 'Koepelaanlegvergunning technische tekening' staan aangegeven, evenals tegen de vele (wandel)paden die op de betreffende tekeningen eveneens zijn aangegeven en dan in het bijzonder tegen die paden die dwars door de beide waardevolle bosgedeelten die het landgoed De Reehorst rijk is zijn geprojecteerd. Ook al aangezien er met name zowel voor de betreffende parkeerplaatsen zoals deze op bepaalde kwetsbare plaatsen zijn geprojecteerd, evenals voor de betreffende paden zoals deze door de beide kwetsbare bosgedeelten zijn geprojecteerd er o.i. voldoende alternatieven beschikbaar zijn, betekenen de betreffende parkeerplaatsen en ook paden o.i. wel degelijk een onevenredige aantasting.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Voorts wil men overeenkomstig het 'DO Landschapsplan Landgoed Reehorst' en dus ook de 'Koepelaanlegvergunning technische tekening' en ook 'Situatietekening Maatregelenkaart' ook een grote vijver aanleggen, waarvan de bodem zou worden voorzien van betonietmatten. Op zich bestaan er tegen de aanleg van een dergelijk landschapselement bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen overwegende bezwaren, zeker als daarin het regenwater van het dak van het kantoorgebouw wordt opgevangen (dus als zogenaamde: 'wadi'), maar wel als deze wordt aangevuld met grondwater (zie in deze ook hetgeen daarover reeds hiervoor onder het hoofdstuk A.3.2.2.3 'Water' is opgemerkt).

Eveneens is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag dat als dan bepaalde waardevolle bomen, zoals eiken en beuken (zie ook de gegeven beoordelingen), voor het gegeven initiatief dienen te wijken¹⁵, of deze dan niet alsnog kunnen worden verplant. In ieder geval is het overeenkomstig de bij de 'Ontwerp-Omgevingsvergunning' gevoegde 'Kaplijst bomenverordening' duidelijk dat daarvoor in ieder geval de beuk met het nummer 215 in aanmerking komt (zie in deze ook de bijgevoegde 'Kaplijst bomenverordening'), maar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. kan zich niet voorstellen dat dat niet voor meerdere van de te kappen bomen mogelijk is, zeker daar waar deze bomen nog goed kunnen worden voorbereid, bijvoorbeeld doordat zij dienen te wijken voor de uitvoering van het Landschapsplan, dat ook in fasen kan worden uitgevoerd.

Ook is men overeenkomstig het 'DO Landschapsplan Landgoed Reehorst' en ook de gegeven 'Situatietekening Maatregelenkaart', de 'Koepelaanlegvergunning technische tekening' en met name ook de 'Situatietekening hoogtepeilen' van plan kennelijk ook een groot aantal grondwerken uit te voeren. Weliswaar dienen er bij die grondwerken dan met mogelijke archeologische waarden rekening te worden gehouden, maar de vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dat gezien de omvang dan ook geen vergunning op basis van de Ontrondingenwet noodzakelijk is.

Tenslotte valt het op dat dan in de betreffende 'Ontwerp-omgevingsverunning' nog wel iets in voorwaardelijk zin wordt gesteld t.a.v. de FFW (zie ook de: 'Ontwerp-Omgevingsvergunning' , het bepaalde op pag. 14, maar ook overeenkomstig als we dan de met name de bij voorontwerp gevoegde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015)' bezien dan zijn daar feitelijk een veel groter aantal voorwaarden opgenomen teneinde te voorkomen dat zowel bij de bouw als de uitvoering van het landschapsplan er een onevenredig aantasting van de natuur kan plaatsvinden, evenals bepaalde natuurkwaliteiten ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd (zie ook de bij voorontwerp gevoegde 'Natuurtoets (Arcadis, 2015), Hoofdstuk 4.3.4: 'Samenvatting beoordeling voorontwerp', de gegeven voorwaarden en maatregelen op pag. 37). In die zin zouden deze voorwaarden alsnog een integraal deel van voorliggende vergunning moeten uitmaken, voor zover ze natuurlijk nog geen deel uitmaken van het 'DO Landschapsplan Landgoed Reehorst', respectievelijk het hiervoor eveneens gememoreerde 'Beheerplan'.

¹⁵ Duidelijk is ook dat er uiteindelijk veel meer bomen dan de 14 bomen moeten wijken dan waar nu door de gemeente een omgevingsvergunning wordt verleend, maar deze vallen onder de Boswet (zie in deze o.a. het rapport ' Boomtechnische expertise').

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsvoorstel Hoofdstraat 26

Bijlage 2: Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassage Zeist Zuid-West, 2009)

Bijlage 3: Groot succes: De das weer terug in onze natuurgebieden

NB. Deze bijlagen zijn niet in deze nota opgenomen, maar zijn op de gebruikelijke wijze bij de griffie voor een ieder ter inzage gelegd.

Gemeentelijke reactie

A. Zienswijze inzake: “ Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Reehorst’

A.1 Planproces

In de PRS/PRV en de Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030 is aangegeven dat er ruimte is om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, mits er zorgvuldig omgegaan wordt met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Mede vanuit dat kader is sinds 2011 door vele partijen samengewerkt om te komen tot een integrale kwaliteitsverbetering van landgoed De Reehorst. Dat is een zorgvuldig proces geweest, waarbij rekening gehouden is met alle relevante belangen, waaronder ook die van omwonenden en belangengroepen. De betrokkenheid van alle partijen om op een constructieve manier tot een hoogwaardig integraal plan te komen met elkaar, waarbij aandacht bestaat voor alle ruimtelijke belangen, waaronder de maatschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en economische belangen, wordt enorm gewaardeerd. Deze jaren van voorbereiding, onderzoek en participatie resulteren uiteindelijk in de onderhavige te maken afweging, die is gericht op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt het landgoed behouden voor de toekomst en de ecologische en cultuurhistorische structuur aanzienlijk versterkt.

A.2 Algemeen

Aantasting waarden

Het NatuurNetwerkNederland (NNN) (voorheen: EHS) die verloren gaat, wordt door middel van de saldomethode teruggebracht, zodanig dat er natuur wordt toegevoegd. Samen met de EHS-compensatie die vanwege het naastgelegen infraproject stationsgebied Driebergen-Zeist plaatsvindt op het landgoed, ontstaat er een groter en robuuster NNN-gebied. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed worden behouden (zowel de waardevolle objecten als de monumenten zoals bijvoorbeeld de historische tuin- en parkaanleg van De Reehorst (incl. het Beukenkruis), evenals de moestuinmuren) en versterkt door zichtlijnen te herstellen, door nieuwe boomgroepen te planten als zichtgroep, door de moestuin te herstellen en historische poorten en hekwerken te herplaatsen. Het natuuronderzoek en met name de NNN saldering is sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd. In paragraaf 4.4.2 en Bijlage 6 zijn de aangepaste teksten en getallen opgenomen. De berekening voor de saldering is gebaseerd op het DO Landschapsplan. Eerdere berekeningen waren gebaseerd op het VO Landschapsplan en zijn gehanteerd in het Ontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijke Structuurvisie

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Voor wat betreft het parkeren wordt afgeweken van onze beleidsuitspraak uit de Structuurvisie dat aangeeft dat parkeren ondergronds plaats moet vinden. Benadrukt wordt dat in het onderhavig geval deze afwijking past binnen de doelstelling en de visie van voormeld uitgangspunt vanwege de significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Landgoed De Reehorst is gelegen in een gemengde zone, waar gestreefd wordt naar een duurzame functiemenging. Een veranderingsvraag (of het nu uitbreiding of herontwikkeling is) wordt integraal benaderd waarbij wordt gezocht naar maatwerk. In dit geval draagt het plan bij aan een duurzame functiemenging, wordt de ruimte voor natuur vergroot en leidt het tot een kwaliteitsverbetering. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande routes over het landgoed met respect voor de ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde van het gebied. De huidige parkeerplaatsen in de historische zichtas en binnen het NatuurNetwerkNederland worden opgeheven en een nieuwe parkeervoorziening wordt buiten het NNN gesitueerd. Hieraan wordt veel waarde gehecht. De parkeervoorziening wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waardoor het parkeren vrijwel volledig uit het zicht plaatsvindt.

Een parkeervoorziening van 400 parkeerplaatsen onder het nieuw beoogde kantoorgebouw zou neerkomen op vier parkeerlagen. De ondergrondse parkeervoorziening zou hiermee volledig in het grondwater komen te liggen. Het grondwater en het NNN worden hierdoor, zowel tijdens als na realisatie, behoorlijk verstoord. Een ondergrondse parkeervoorziening zou ook grotere risico's inhouden voor de monumentale bomen, zowel voor het wortelgestel als vanwege mogelijke ongewenste verdroging. De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage betekent een grotere verstoring van het hart van het landgoed, omdat een directe aansluiting op het Stationsplein of de Odijkerweg ongewenst is. Hierbij komt dat de investering van een dergelijke ondergrondse parkeervoorziening als weinig kostenefficiënt moet worden beschouwd.

Het plan met de gekozen oplossing van een parkeervoorziening buiten het NNN leidt dan ook tot een kwaliteitsverbetering en past hiermee in de doelstelling en visie van de structuurvisie en dus binnen de aangehaalde beleidsuitspraak. Naar aanleiding van deze zienswijzen is paragraaf 3.4.1 van de toelichting hier op aangepast.

Ladder duurzame verstedelijking

Beoordeeld is of er concreet behoefte bestaat aan de onderhavige ontwikkeling van de Triodos Bank. Dit blijkt het geval te zijn vanuit zowel een kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Gelet daarop is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de ladder nastreeft. Dit zal verder worden toegelicht.

Uitgangspunt voor Triodos Bank is geweest om indachtig de voor haar noodzakelijke kwalitatieve aspecten (waaronder o.m. bereikbaarheid, ruimtelijke uitstraling, duurzaamheid, innovatie en maatschappelijke betrokkenheid) een nieuw gebouw te betrekken om zo gestalte te geven aan de al jaren gaande zijnde groei, zowel qua medewerkers als klanten. De huidige kantoorgebouwen zijn daarvoor te klein geworden en voldoen onvoldoende aan voormelde kwaliteitsaspecten. De Reehorst voldoet hier wel aan. Door de vestiging van de Triodos Bank op de Reehorst en de kwaliteitsimpuls die daarmee gepaard gaat, ontstaat voor het landgoed en de bestaande maatschappelijke functies, een robuuste economische basis. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie voor het landgoed als geheel gecreëerd, Paragraaf 2.2 van de toelichting is naar aanleiding van deze zienswijzen hier op aangepast.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Het voornemen om een nieuw kantoorgebouw mogelijk te maken op landgoed De Reehorst is vervolgens getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Net voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de Thematische Structuurvisie Kantoren door Provinciale Staten vastgesteld. Deze structuurvisie is verwerkt in de toetsing aan de ladder. Uit het onderzoek blijkt het stationsgebied Driebergen-Zeist beschikt over een beperkte voorraad aan kantoorruimte. Zeist en Driebergen hebben geen andere kantoorlocaties die beschikken over multimodale bereikbaarheid in de vorm van een ov-knooppunt en de directe nabijheid van de A12. De vraag naar kantoorruimte voor het stationsgebied Driebergen-Zeist bedraagt gedurende de planperiode circa 15.000 m² bvo. Gezien de beoogde omvang van het kantoor van maximaal 12.500 m² is hiermee sprake van een actuele regionale behoefte. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Zeist en Driebergen is er geen aanbod beschikbaar dat in de ruimtebehoefte van de Triodos Bank voorziet. Landgoed De Reehorst is tot slot zeer goed te voet, per fiets, openbaar vervoer en auto bereikbaar. De conclusie van het onderzoek dat aan de treden van de ladder wordt voldaan, is niet veranderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er is in het kader van een goede ruimtelijke ordening als ook in het kader van voormelde ladder sprake van zorgvuldig ruimtegebruik ter plaatse. Paragraaf 4.11 van de toelichting is hier op aangepast en het geactualiseerde onderzoek is als Bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.

De locatie Lenteleven voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan het nieuwe kantoorpand (een optimale bereikbaarheid, op loopafstand van het station, dichtbij de snelweg, 12.500 m² bvo), zodat deze locatie geen goed alternatief is voor het nieuwe kantoorgebouw. Door reclamant verder genoemde alternatieven zijn allen beschouwd en ongeschikt bevonden vanwege bereikbaarheid, omvang en beschikbaarheid. In het aangepaste onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 11 (en de toelichting) wordt ingegaan op de redenen waarom andere kantoorgebouwen in de omgeving niet toereikend zijn.

Alternatieve locatie

De locatie waar het parkeerterrein is voorzien in de voorbereiding van het onderhavig plan betrokken en is geen reëel alternatief voor het kantoorgebouw vanwege strijd met de PRV. Ontsluiting via de Odijkerweg wordt ook vanuit een ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar geacht. Het verkeer op de Odijkerweg zou hierdoor behoorlijk toenemen met de daarmee gepaard gaande toenemende geluidsbelasting voor de woningen aan de Odijkerweg. Bovendien wordt de Hoofdstraat verbreed en is deze daarmee beter toegerust om het verkeer snel en adequaat te verwerken.

Bij de locatiekeuze van het nieuwe kantoorgebouw is in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met alle relevante aspecten en belangen. Hierover heeft de afgelopen jaren van voorbereiding en onderzoek ook veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen overheden en belangengroepen om zo het onderhavige plan waar mogelijk te optimaliseren en verbeteren. De actieve betrokkenheid van partijen hierin wordt zeer gewaardeerd. In het Definitief Ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en in de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. paragrafen 2.2, 2.3 en 4.3) is dit beschreven. De afstand tot het station heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. Niet voor niets is de contour 'Kantoren op Knooppunt' uit de PRV rondom en dichtbij het station opgenomen. Het nieuwe kantoorgebouw ter hoogte van de bestaande bungalows is in onderhavig plan zorgvuldig en bovenal met respect voor de cultuurhistorische Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

en ecologische waarden op een zo goed mogelijke manier ingepast. Het gebouw is zodanig gemodelleerd en gepositioneerd dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden. De kwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de afwisseling van massa en ruimte en de natuurwaarden van het landgoed. De massa wordt voornamelijk gevormd door opgaande beplanting. De bestaande gebouwen staan vaak in de ruimtes hiertussen. Omdat het nieuwe gebouw echter een stedenbouwkundige korrelgrootte zal krijgen die duidelijk groter is dan de korrelgrootte van de bestaande gebouwen, is er voor gekozen het gebouw juist zoveel mogelijk op te nemen in de bestaande massa. Hiermee worden de bestaande waardevolle ruimtes, waaronder belangrijke zichtassen, open gehouden.

Hoofdstraat 26

Het perceel Hoofdstraat 26 zal de komende jaren voor een groot deel als werkterrein gebruikt worden ten behoeve van de realisatie van het infraproject Stationsgebied Driebergen-Zeist. Op dit moment staat dan ook onvoldoende vast wanneer en in welke vorm een mogelijke herontwikkeling van Hoofdstraat 26 ter hand genomen kan worden. Gelet op het feit dat het in beginsel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt, kan Hoofdstraat 26 niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Een toekomstige ontwikkeling van Hoofdstraat 26 vindt dan ook plaats via een separaat planvormingsproces. In dat planvormingsproces zal afstemming plaatsvinden met (ontwikkelingen in) de nabije omgeving, waaronder die van landgoed De Reehorst en van het stationsgebied.

A.3 Toelichting

A.3.1 Plan

In dit deel van de zienswijze worden feiten genoemd en geen bezwaren aangegeven. Hier wordt dan ook niet inhoudelijk op gereageerd.

A.3.2 Beleidskaders

A.3.2.1 Algemene (wettelijke) RO-beleidskaders

Rijk

Ladder duurzame verstedelijking

Verwezen wordt naar de reactie hierboven onder A.2.

Provincie

Hoewel gelegen buiten de rode contour biedt het provinciale beleid in deze specifieke situatie de mogelijkheid om kantoren in het stationsgebied Driebergen-Zeist te bouwen vanwege de aanduiding 'Kantoren op Knooppunt' uit de PRS/PRV. In paragraaf 3.2 is een uitsnede van deze aanduiding opgenomen en wordt verder uitgebreid de relatie met het provinciale beleid beschreven. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid.

Regio

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

In onze reactie onder A1 en de alinea hiervoor is aangegeven dat de planontwikkeling in overeenstemming is met de Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030 en het provinciale beleid.

Gemeente

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie onder A2.

A.3.2.2 Specifieke (wettelijke) (beleids)kaders

A.3.2.2.1 Natuur

A.3.2.2.1.1 NNN (voorheen:EHS) Saldotoets

Kwantiteitscriterium

In paragraaf 5.2.5 van het Natuuronderzoek en in paragraaf 4.4.2 van de toelichting is aangegeven wat is meegenomen in de NNN saldobenadering (kwantiteit). Deze paragrafen zijn geactualiseerd en aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de kwantitatieve toets van de NNN saldering zijn de toename van de bebouwing (bestemmingen Gemengd en Kantoor) en de afname van NNN door de overige inrichting (amfitheater, kleine voorzieningen en (half)verharding (inclusief inrichting rondom het kantoor) gesaldeerd met de nieuwe natuur, hetgeen bijdraagt aan de ecologische kwaliteit en de biodiversiteit als ook de robuustheid en de aaneengeslotenheid.

De toetsing op het kwantiteitscriterium is geactualiseerd en aangepast in het natuuronderzoek dat als Bijlage 6 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Zoals eerder aangegeven is de berekening voor de saldering gebaseerd op het DO Landschapsplan. Eerdere berekeningen waren gebaseerd op het VO Landschapsplan en zijn gehanteerd in het Ontwerp bestemmingsplan.

Voor wat betreft de toename van bouwmogelijkheden binnen het NNN in de bestemmingen Kantoor en Gemengd zijn de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan vergeleken met die in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de bestemming Kantoor betekent dit 4597 m² extra bebouwing. Binnen de bestemming Gemengd wordt geen extra bebouwing toegestaan, maar is 1638 m² nog niet gebruikt. Wanneer dit gebruikt wordt kan dit ten koste gaan van natuur. In totaal betekent dit een maximaal mogelijke toename van 6235 m².

De provincie past de NNN-begrenzing aan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op zeker moment, na een fase van ontwikkelingsbeheer, wordt het ook opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie, zodat subsidie voor het beheer mogelijk wordt. Een dubbelbestemming 'Waarde – ecologie' wordt niet nodig bevonden, omdat het NNN met de huidige planregeling goed is beschermd.

Kwaliteitscriteria

De bestaande en potentiële waarden

Op het landgoed wordt door middel van verschillende type paden een zonering gerealiseerd. Binnen het natuurontwikkelingsdeel is alleen sprake van graspaden zodat intensief gebruik wordt beperkt. De verlichting langs de weg en paden is afgestemd op ecologie. Er wordt amberkleurige ledverlichting toegepast met naar beneden gerichte armaturen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de aanwezigheid van mensen op het landgoed toe. Het gaat hierbij,

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

uitgaande van de maximale mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, om circa 700 mensen (inschatting op basis van verkeerscijfers) die gebruik maken van het kantoorgebouw en de bestaande gebouwen (op basis van maximale benutting). Een groot deel van deze mensen beweegt zich van de parkeerplaats in de richting van het kantoorgebouw (in de ochtend) en terug (eind van de middag). Een deel van deze route loopt door het NNN over aangebrachte paden (onder andere een vlonderpad). Een deel van de mensen komt met de fiets en trein en begeeft zich van het station over aangegeven paden naar het kantoor. Het westelijke deel van het landgoed zal vooral rond ochtend en avonden intensief bezocht zijn.

Een ander deel van de mensen beweegt zich van de parkeerplaats via daarvoor aangegeven routes (door het grasland) naar de bestaande bebouwing en terug. De momenten van de dag zijn variabel maar het is waarschijnlijk dat de grootste druk eveneens ontstaat in de ochtend en eind van de middag. Overdag zullen, afhankelijk van het weer, het amfitheater en de tuinen rondom bestaande gebouwen gebruikt worden.

Daarnaast is de verwachting dat overdag (met een piek rond de lunch) bij mooi weer de buitenruimte wordt gebruikt om een rondje te wandelen. Hierbij zal het overgrote deel van de mensen relatief dicht bij de bestaande bebouwing verblijven en een kleiner deel via de nieuwe natuur in het zuidelijke deel een rondje lopen. Het gaat hierbij om een rondje van minimaal een half uur. De paden zijn dusdanig (alleen graspaden) dat ingeschat wordt dat slechts een deel van de mensen (inschatting 20%) een dergelijk rondje lopen. Dat komt neer op 28 kleine groepen van 5 personen met een piek in de lunchperiode. Voor alle recreatieve paden geldt een gebruik tussen zonsopgang en zonsondergang met een piek in het midden van de dag. In het zuidelijk deel is voldoende dekking en rustgebied aanwezig voor soorten om zich overdag terug te kunnen trekken. Aangezien veel soorten gevoelig zijn voor loslopende honden is dit in de toekomst niet mogelijk. Daarnaast zal het gebied worden gemonitord en kan de situatie door beheer worden bijgestuurd indien dit nodig blijkt te zijn.

In de saldobenadering is uitgegaan van een zonering van druk naar rustig: rondom het kantoorgebouw is er sprake van meer drukte en verder naar het zuiden neemt de rust toe. Doordat het parkeren rondom de bestaande bebouwing grotendeels ook buiten het NNN wordt geplaatst is dit deel eveneens rustigere dan in de huidige situatie. Te samen met de ontwikkeling van nieuwe natuur (vergroting oppervlakte en samenhang) is er sprake van een positieve impact.

De nieuwe ontsluitingsweg die deels over het landgoed loopt wordt daar waar deze het landgoed ingaat half verdiept aangelegd. Om deze half verdiepte ligging te waarborgen is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De faunapasseerbaarheid voor grotere soorten wordt gegarandeerd door wegontwerp en lage snelheid. Voor kleinere soorten (amfibieën) worden faunapassages aangelegd zodat een eventuele barrierewerking van de weg wordt geminimaliseerd.

Robuustheid en aaneengeslotenheid NNN (voorheen:EHS)

In het Definitief Ontwerp en het natuuronderzoek zijn de verbindingen tussen het landgoed en de omliggende natuurgebieden nauwgezet betrokken. Het kantoorgebouw is zo ingepast dat de barrièrewerking geminimaliseerd wordt. De eenheid groter bos die in deze hoek van het landgoed wordt aangetast wordt in de zuidoostkant verder ontwikkeld. Het nieuwe parkeerterrein ligt buiten het NNN en eveneens buiten de ecologische route. Overigens zijn de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

randen van de parkeerplaats voor algemene soorten goed passeerbaar in de toekomst. In het kader van de herontwikkeling van het stationsgebied worden maatregelen als gevolg van de aanpassingen aan de Hoofdstraat opgenomen zoals vleermuisvriendelijke verlichting in de tunnel en een faunapassage onder de Hoofdstraat door. De aansluiting van het landgoed op de Hoofdstraat zorgt niet voor vergroting van de barrièrewerking. De maatregelen voor beide plannen zorgen voor voldoende borging van de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN.

De aanwezigheid van bijzondere soorten

Uit het geactualiseerde natuuronderzoek blijkt inderdaad dat geen sprake is van de aanwezigheid van nesten van zowel de bosuil als de eekhoorn ter plaatse van het nieuwe kantoorgebouw. Er zijn ook geen vliegroutes en verblijfplaatsen voor vleermuizen vastgesteld. Uit inspectie blijkt dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een vluchtpijp voor dassen.

Op dit moment komen er geen verblijfplaatsen van dassen voor en zijn er ook geen sporen van foeragerende dassen aangetroffen. Aangezien er ten zuiden van de A12 niet al te ver van de faunapassage wel dassen aanwezig zijn verwachten we dat het landgoed in de toekomst gebruikt gaat worden als verblijf of foerageergebied. Om dit te stimuleren worden er in het zuidelijke deel “zandbulten” aangelegd.

De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Bij de inrichting van het landgoed en het nieuw in te richten NNN is rekening gehouden met de corridorfunctie, onder andere richting de nieuwe faunapassage. In het Definitief Ontwerp is de ecologische verbinding nader uitgewerkt. De toename van de natuur, samen met de compensatieopgaven uit het infraproject en de bestaande natuur zijn zodanig vormgegeven dat er een stevige verbinding en leefgebied ontstaat. De kern van de ecologische corridor komt van de zuidkant (locatie faunapassage) naar de zuidoostkant te liggen. Ondanks dat de waarde rondom het kantoorgebouw afneemt ontstaat er op de andere delen van het landgoed voldoende nieuwe ruimte voor soorten om zich op het landgoed te handhaven en nieuw te vestigen. Het kantoorgebouw zelf is zo vormgegeven dat de barrièrewerking geminimaliseerd wordt.

De hekwerken van het hertenkamp zijn, zoals aangegeven in de documenten bij het bestemmingsplan, in de bestaande situatie niet of nauwelijks passeerbaar voor dieren. In de nieuwe situatie wordt het hekwerk vervangen door een spijlenhekwerk dat wel passeerbaar is voor kleine en middelgrote dieren (met uitzondering van de ree). Het infraproject voorziet in een faunapassage ten behoeve van kleine zoogdieren onder de Hoofdstraat ter hoogte van het kruispunt Hoofdstraat 26. Aan de kant van de Hoofdstraat wordt het spijlenhekwerk gecombineerd met een faunaraster, welke als geleiding dient naar de passage. Deze faunapassage kan hierdoor een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de corridor op deze locatie.

Behoud (externe en interne) samenhang

In het Definitief Ontwerp en het natuuronderzoek zijn de verbindingen tussen het landgoed en de omliggende natuurgebieden nauwgezet betrokken. De inrichting van het nieuwe NNN is hierop afgestemd. Aansluitend op de faunavoorzieningen onder de A12 en de toekomstige voorziening onder de Hoofdstraat ontstaat door natuurontwikkeling en de bestaande natuur een verbinding voor verschillende doelsoorten. Door de inrichting van nieuwe natuur met een

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

substantieel aandeel bos wordt op termijn (per saldo), in combinatie met het bestaande bos op het landgoed, invulling gegeven aan de robuustheid en verbinding ondanks de minder positieve impact van het nieuwe kantoorgebouw op de directe omgeving.

Gezien het voorgaande delen wij de conclusie van reclamant niet dat de NNN-saldering negatief is. De maatregelen/aanbevelingen die in een eerdere versie van het natuuronderzoek stonden, zien op de uitvoering van het plan. Op basis van een ecologisch werkprotocol zal er onder begeleiding van een ecologisch deskundige gewerkt worden aan realisatie van het plan.

A.3.2.2.1.2. FFW-toets

Wat betreft de nesten van bosuil, eekhoorn en, de vlieg- en fourageerroutes van vleermuizen verwijzen wij naar hetgeen hierboven is aangegeven onder het kopje “De aanwezigheid van bijzondere soorten”. Hierboven is eveneens ingegaan op de locatie van het gebouw en de parkeervoorziening, waarnaar dan ook verwezen wordt. Omdat er geen verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied of vliegroutes van de rosse vleermuis zijn vastgesteld binnen het plangebied worden de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet niet overtreden en is geen ontheffing ex artikel 75 van deze wet noodzakelijk. Dit is door de staatssecretaris, althans de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, schriftelijk bevestigd op 9 maart 2016.

A.3.2.2.2 Cultuurhistorie

Bij de locatiekeuze van het nieuwe kantoorgebouw zijn meerdere alternatieven beschouwd en is rekening gehouden met alle relevante aspecten en belangen. In het Definitief Ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en in de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. paragrafen 2.2, 2.3 en 4.3) is dit beschreven. Het nieuwe kantoorgebouw wordt op een zo goed mogelijke manier ingepast op de locatie waar nu twee bungalows staan. Daarover heeft afgelopen jaren uitgebreid overleg plaatsgevonden met de betrokken overheden en belangengroepen. De betrokkenheid van partijen wordt enorm gewaardeerd en dragen bij aan de hoogwaardige doelstellingen die de gemeente en Triodos Bank zich hebben gesteld om op uiterst zorgvuldige wijze – indachtig de ecologische, cultuurhistorische, maatschappelijke en economische belangen – bij te dragen aan een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw is zodanig gemodelleerd en gepositioneerd dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden. De kwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de afwisseling van massa en ruimte en de natuurwaarden van het landgoed. De massa wordt voornamelijk gevormd door opgaande beplanting. De bestaande gebouwen staan vaak in de ruimtes hiertussen. Omdat het nieuwe gebouw echter een stedenbouwkundige korrelgrootte zal krijgen die duidelijk groter is dan de korrelgrootte van de bestaande gebouwen, is er voor gekozen het gebouw juist zoveel mogelijk op te nemen in de bestaande massa. Hiermee worden de bestaande waardevolle ruimtes, waaronder belangrijke zichtassen, open gehouden.

A.3.2.2.3 Water

Zoals beschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting zijn, afhankelijk van de uitvoeringsperiode, compenserende maatregelen voor (monumentale) bomen noodzakelijk. Hierover zal afstemming plaatsvinden met een bomendeskundige en met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Na de bouwfase herstellen de huidige grondwaterstanden zich. De diepte van de kelder heeft geen invloed op de grondwaterstroming (opstuwing of verlaging). Effecten in de eindsituatie zijn (maximaal in de orde van centimeters direct naast het gebouw) niet relevant voor de bomen.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Voor, tijdens en na uitvoering van de bouw zal het grondwater gemonitord worden. Mogelijk moeten de bomen worden bewaterd als gevolg van de uitslag van deze monitoring. Dit maatregelenpakket is niet bij het bestemmingsplan gevoegd, omdat dit een kwestie van uitvoering is, dat buiten het bestek van het bestemmingsplan valt. Er zijn al wel peilbuizen geslagen om het grondwaterpeil te monitoren en dus extra zorgvuldigheid te betrachten. Gezien het voorgaande zijn er voldoende mogelijkheden om de bomen naast het nieuwe kantoor in stand te houden.

Het vervolgonderzoek naar en het opstellen van het saneringsplan over de verontreiniging bij Odijkerweg 7 is in gang gezet, maar was nog niet gereed voor vaststelling van het bestemmingsplan. De Wet Bodembescherming waarborgt dat deze verontreiniging zich niet verspreidt, omdat de uitvoering niet mag worden gestart totdat het saneringsplan is goedgekeurd door de Provincie. Dit staat niet aan de uitvoering van het onderhavig plan in de weg. In de conclusie van paragraaf 4.8.2 van de toelichting is dit toegevoegd.

Vanwege de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen risico's wordt het huidige afwatersysteem zoveel mogelijk intact gehouden en worden nieuwe waterpartijen kunstmatig ingericht. Concreet betekent dit dat de aanwezige sloten gedurende een groot deel van het jaar droogvallen. De sloten vangen regenwater uit de omgeving op en vallen droog door infiltratie. De aan te leggen kunstmatige vijverpartij staat niet in open verbinding met de huidige waterstructuur. De vijver heeft een overloop naar het watersysteem en wordt gevoed met regenwater dat vanuit de directe omgeving naar de vijver afstroomt. In de ecologische onderzoeken is bezien wat het effect is van de vijver op de omgeving en de flora en fauna. Dit is aanvaardbaar. Er blijkt zelfs dat het bijdraagt aan een versterking daarvan, bijvoorbeeld voor amfibieën.

De vijverpartijen worden aangelegd met voldoende diepte om een goede kwaliteit te halen. Om het peil in stand te kunnen houden wordt de vijver indien nodig aangevuld met grondwater. De benodigde bron hiervoor wordt gecombineerd met de primaire blusvoorziening. Om te waarborgen dat de aanvulling geen negatief effect heeft op de omgeving is gekeken naar de registratie van de verdamping en het neerslagtekort van het KNMI. Op een zeer warme dag zou uit de vijver 7mm kunnen verdampen. Omdat een aanvulling van dergelijke kleine hoeveelheden niet praktisch uitvoerbaar is wordt verondersteld dat aanvulling pas plaats vindt als het peil in de vijver 0,2m is gedaald. In een droge zomer betekent dit dat de vijver twee maal moet worden aangevuld. Vanuit een worst case gedachte (verliezen kunnen ook ontstaan door een lek in de bodem) zijn we er van uitgegaan dat de vijver 1 maal per maand met 0,2 m moet worden bijgevuld. Een aanvulling van 0,2 m betekent een hoeveelheid water van 523 m³. De brandput zal hierdoor onttrekken op een diepte tot ca 50 m. Een primaire blusvoorziening heeft een capaciteit van 60m³/uur, deze zal dus 8,7 uur dienen te onttrekken om de vijver aan te vullen. Bovengenoemde onttrekking is in een grondwatermodel opgenomen om het effect op het grondwater vast te stellen. Hierin is de onttrekking op -25m opgenomen gedurende 1 dag (kleinste tijdstap in het model). Het model geeft hierdoor een overschatting van het effect. Ter plaatse van de bron zal de grondwaterstand met maximaal 20 cm dalen. Op een afstand van 45 m is dat nog maar 5 cm. Deze daling is de volgende dag al niet meer aanwezig.

Het effect van de grondwateronttrekking op de omgeving is beperkt in omvang en alleen aanwezig tijdens de onttrekking zelf. Er is geen sprake van blijvende verdroging door de aanvulling van de vijver. Van de omringende vegetatie zijn vooral de bomen (met name de beukenbomen) gevoelig voor droogtestress. Overige vegetaties (kruidenrijke ruigte) zijn niet gevoelig voor dergelijke beperkte veranderingen. Om effect op vegetatie (en bomen) te voorkomen is het verstandig de aanvulling niet te doen op momenten dat er sprake is van droogtestress bij de aanwezige planten. De aanvulling zou bijvoorbeeld 's nachts plaats kunnen vinden, en niet overdag. De natuurwaarden op de Reehorst worden gemonitord (zie beheerplan) waarna aanpassing plaats kan vinden indien relevant.

Bij de bepaling van de locatie van de nieuwe waterpartij zijn de ecologische effecten in acht genomen. De nieuwe waterpartij ligt ter plekke van de bestaande parkeerplaats. Deze wordt ingericht met aan de oostzijde een natuurlijke oever en zal op termijn geschikt zijn voor amfibieën.

De nieuwe vijver is onderdeel van het ruimtelijke ensemble van het nieuwe gebouw, open ruimtes met gras en bomen. Dit vormt een samenhangend geheel en is kenmerkend voor de Landschapstijl. De vijver is gesitueerd dichtbij het nieuwe kantoor en op een locatie waar meerdere zichtlijnen bijeen komen. De vijver draagt bij aan de berging van water, natuurontwikkeling en de beleving van het landgoed.

A.3.2.2.4 Milieu

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De effecten die door de planontwikkeling zouden kunnen optreden, worden meer dan voldoende opgelost door een pakket aan maatregelen. Daarmee ontstaan door de ontwikkeling geen wezenlijk nadelige effecten waardoor een m.e.r. beoordeling of een MER niet nodig is. Dit is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.8.1 van de toelichting.

Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 7 is daarmee uitgebreid. Daarbij zijn het nieuwe parkeerterrein, de ontsluitingsroute vanaf de Hoofdstraat, alle omliggende openbare weg (A12, Odijkerweg, Hoofdstraat, Stationsstraat) en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam meegenomen. Uit de berekeningen volgt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten de geluidsbelastingen ten gevolge van de omliggende openbare wegen maatgevend zijn. De bijdrage van de parkeerplaats en de ontsluiting naar de Hoofdstraat zijn zeer beperkt. Op enkele beoordelingsposities, zoals Odijkerweg 31, neemt de gecumuleerde geluidbelasting met maximaal 2 dB toe tot 54 dB(A). De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van deze woning wordt met name bepaald door de omliggende wegen en is niet dermate hoog dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Bovendien is geen rekening gehouden met een correctie van 5 dB conform art 110 g van de Wet geluidhinder, waardoor sprake is van een aanvaardbare situatie. Paragraaf 4.8.3 is hiermee aangevuld.

Tenslotte is voor maatgevende ruimten in het nieuwe kantoorgebouw de geluidbelasting berekend. Het onderzoek is als Bijlage 16 bij de toelichting gevoegd. Geconcludeerd wordt dat ruim wordt voldaan aan de eisen.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Luchtkwaliteit

De zienswijzen geven op dit punt de conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek weer en zijn dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Spuitsirkels

Indien gebruik gemaakt wordt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.5.3 van de planregels met het oog op verplaatsing van het Louis Bolk Instituut, is één van de voorwaarden dat de agrarische functie van aangrenzende gronden niet onevenredig mag worden aangetast. Die voorwaarde is mede gesteld om ter plaatse van het onderzoeksinstituut een aanvaardbaar verblijfsklimaat te garanderen. Uit onderzoek (Bijlage 15) is gebleken dat van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden zonder dat de bedrijfsvoering van het naastgelegen boomteeltbedrijf wordt beperkt en er ter plaatse van het beoogde onderzoeksinstituut een aanvaardbaar verblijfsklimaat mogelijk is.

A.3.2.2.5 Duurzaamheid

De zienswijzen geven op dit punt aan dat als het plan in rechte in stand blijft, reclamant zich kan vinden in de na te streven duurzaamheidsambitie. Deze is dan ook voor kennisgeving aangenomen.

A.4. Planregels en Verbeelding

Agrarisch met waarden (Art.3)

Het agrarisch gebruik ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' vindt nu plaats en wordt onder het nieuwe plan voortgezet. Om die reden is het huidige agrarisch bouwvlak ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Mogelijk wordt in dit agrarisch bouwvlak het Louis Bolk Instituut gevestigd. Dit is echter niet zeker. Daarom is hiervoor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 3.5.3 van de planregels. Als gebruik gemaakt wordt van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, blijft de agrarische functie nog steeds de hoofdfunctie. Dit is in artikel 3.5.3 gewaarborgd door een maximale oppervlaktemaat op te nemen dat door het onderzoeksinstituut in gebruik genomen zou mogen worden. Het overgrote deel van het agrarische bouwvlak blijft hierdoor beschikbaar voor agrarische bedrijvigheid. De overige binnenplanse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zijn, overeenkomstig de vaste gedragslijn van de gemeente, opgenomen om soepel te kunnen inspelen op veranderingen, zonder dat dit tot onaanvaardbare gevolgen leidt. Deze zijn betrokken in de ruimtelijke afwegingen.

Kantoor (Art.5)

De voorwaardelijke verplichting is aan de gebruikregels gekoppeld en niet aan de bouw omdat bij de relatie met gebruik continuïteit wordt gewaarborgd. Daarnaast biedt dit voor de initiatiefnemer de gelegenheid om realisatie van de natuurontwikkeling ter hand te nemen, wanneer juridische zekerheid verkregen is over de bouw van het kantoorgebouw. De voorwaardelijke verplichting stelt voldoende zeker dat de beoogde natuurontwikkeling gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het is niet noodzakelijk om hier een beheerplan aan toe te voegen. Hoe de natuur in stand gehouden, beheerd en onderhouden wordt is een uitvoeringsaspect, dat buiten het bestek van het bestemmingsplan valt.

De provincie past de NNN-begrenzing aan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op zeker moment, na een fase van ontwikkelingsbeheer, wordt het ook opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie, zodat subsidie voor het beheer mogelijk wordt. Een dubbelbestemming 'Waarde – ecologie' is niet nodig, omdat het NNN met de huidige regeling goed is beschermd.

Natuur (Art.6)

De mogelijkheid van hekwerken met een maximale hoogte van 2 meter betreft een algemene regeling van de gemeente. De erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming Natuur hebben de functie om de migratie van dieren te geleiden en te voorkomen dat de dieren te makkelijk over agrarisch land gaan lopen. De erf- en terreinafscheidingen kunnen zodanig worden vormgegeven en gepositioneerd dat deze geen belemmering vormen voor de dieren.

Alle met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zoals het amfitheater (zie ook in deze Nota onder A.3.2.2.1.1), zijn meegenomen in de relevante onderzoeken. Vanuit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken voor deze ontwikkelingen. Wat betreft de paden wordt verwezen naar hetgeen hierover eerder in deze Nota is gesteld.

A.5. Conclusie

Gelet op het gestelde in het bestemmingsplan, alle bijbehorende documenten, de Nota van Inspraak en Vooroverleg en onderhavige nota delen wij de mening dat de ontwikkelingen zoals deze zijn mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan een onevenredige aantasting van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie te weeg brengen, nadrukkelijk niet.

De positieve balans voor al deze waarden is aanwezig vanuit het bestemmingsplan van het landgoed, ook zonder de locatie Hoofdstraat 26 mee te nemen. Dat laat niet onverlet dat voor deze locatie in de toekomst eveneens een verantwoorde inrichting wordt voorgestaan, waarbij ook ruimte bestaat voor betrokkenheid uit de omgeving.

B. Zienswijze inzake 'Ontwerp-omgevingsvergunning Landgoed Reehorst'

De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke en natuurontwikkeling is via het bestemmingsplan zeker gesteld, zodat dit niet via het spoor van de omgevingsvergunning hoeft. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is dit ook rechtszekerder, omdat de omgevingsvergunning voor het bouwen na voltooiing van de bouwwerkzaamheden is uitgewerkt. Het bestemmingsplan daarentegen blijft als toetsingskader gelding behouden.

De parkeervoorzieningen bij de verschillende gebouwen met in totaal 58 parkeerplaatsen betreffen een bestaande situatie en maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6 onder het kopje "parkeren" een afbeelding toegevoegd waarin de 58 bestaande parkeerplaatsen zijn weergegeven.

Wat betreft de paden verwijzen wij naar het gestelde eerder in deze Nota. Ook voor het gestelde over de aanvulling van de nieuwe vijver met grondwater verwijzen wij naar het eerder gestelde.

De omgevingsvergunning voor het kappen van de aangevraagde bomen wordt verleend met een herplantplicht conform de Bomenverordening 2013. Met het opleggen van een herplantplicht kan Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

worden voorzien in het verlies van de waarden die door het vellen van de meest waardevolle exemplaren (i.c. 2 zomereiken, 5 beuken) van de betreffende 14 bomen verloren zullen gaan. Daarnaast zullen er binnen het plangebied diverse bomen worden verplant (in bijlage 12 bij de toelichting (hoofdstuk 3) is de kapanalyse opgenomen en in hoofdstuk 4 is aangegeven welke bomen verplant worden) en ook een aantal nieuw worden aangeplant. Tevens zal er met betrekking tot de instandhouding van het bomenbestand op landgoed De Reehorst compensatie plaatsvinden binnen het kader van de Boswet. Helaas is het niet mogelijk gebleken om boom 215 te verplanten. De staat (gezondheid) van de boom is niet voldoende om een verplanting te overleven.

Of voor werken en werkzaamheden een ontgrondingsvergunning noodzakelijk is, is geregeld in de Verordening van provinciale Staten van Utrecht van 2 juli 2012. In artikel 4 van deze verordening zijn de vrijstellingen aangegeven. De werken en werkzaamheden die nodig zijn voor de ontwikkelingen op het landgoed vallen onder deze vrijstellingen, zodat geen ontgrondingsvergunning noodzakelijk is.

De passage in het ontwerpbesluit over de flora en fauna wordt altijd opgenomen in onze omgevingsvergunningen. Los van deze omgevingsvergunning heeft de vergunninghouder immers de zorgplicht om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Voor zover reclamant aspecten naar voren brengt, die ook al in de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren zijn gebracht, wordt daar naar verwezen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft (mede) geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- de natuurparagraaf (paragraaf 4.4.2) en het natuuronderzoek;
- onderbouwing ondergronds parkeren in paragraaf 3.4.1;
- onderbouwing behoefte kantoorgebouw in paragraaf 2.2;
- actualisatie onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.11;
- gevolgen voor de natuur in paragraaf 4.4.2;
- voorkomen verspreiden bodemverontreiniging in paragraaf 4.8.2;
- actualisatie, cumulatie en binnenklimaat geluid in paragraaf 4.8.3;
- kaart overzicht bestaande parkeerplaatsen toegevoegd in paragraaf 4.6.

2.3 Zienswijze 3

Geacht College,

Hierbij zend ik u namens cliënten, een zienswijze gericht tegen:

- a. het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Reehorst en de daarop betrekking hebbende stukken (identificatienummer : NL. IMR0.1581.DBGldgdereehorst-on01). De beoogde herontwikkeling van het landgoed is in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen;
- b. het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een kantoorgebouw, het plaatsen van zonnecollectoren, het plaatsen van verlichting, het vellen van 14 houtopstanden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijnde het aanleggen van verharding, het plaatsen van verlichting, het verlagen en ophogen van gronden, het vellen en planten van houtopstanden, het aanleggen van een warmte-koude opslag en het aanbrengen van landschapselementen.

Cliënten zijn van mening dat de ontwerpbesluiten in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:49 van de Algemene wet bestuursrecht en kan om die redenen niet in stand blijven. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan hebben cliënten een inspraak reactie ingediend. Voor de motivering van de zienswijze verwijzen cliënten in eerste instantie naar de inhoud van deze zienswijze welke motivering als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden.

De woning van cliënten is gelegen aan de Odijkerweg 31 te Driebergen. De woning ligt pal tegen de grenzen aan van de ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Reehorst en de beoogde parkeerplaats welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Tegen beide plannen maken cliënten via deze zienswijze bezwaren.

Ontwerpbestemmingsplan landgoed de Reehorst

Op de verbeelding is op enkele meters afstand van hun woning de functie aanduiding parkeerterrein opgenomen . Op onderstaande deel van de verbeelding is dit weergegeven :



Volgens artikel 9.1 onder c van de planregels de voor 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de op het landgoed gelegen bestemmingen met maximaal 400 parkeerplaatsen.

In artikel 9.2. van de planregels zijn de volgende bouwregels opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen op een aaneengesloten oppervlak van maximaal 3.300 m² zonnepanelen met inbegrip van de daarbij behorende constructie worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 8 m.

Daarnaast is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen in artikel 9.4 van de planregels voor o.a. het ophogen van de bodem, maar hiervan kan afgeweken worden met een omgevingsvergunning. Echter hier zijn geen beperkende bepalingen omtrent de hoogte opgenomen.

Het verbaast cliënten dat het bestemmingsplan zondermeer de mogelijkheid geeft om een parkeerplaats aan te leggen op ongeveer 160 meter afstand van het te bouwen kantoor. Cliënten vragen zich af hoe dit zich verhoudt met het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid van de gemeentelijke bouwverordening.

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

In de nota van inspraak en vooroverleg heeft uw College ten aanzien van de zienswijze van cliënten gesteld dat er nauwelijks tot geen vrij uitzicht vanuit de woning van cliënten op het gebied waar de parkeervoorziening is gepland. Cliënten kunnen deze opmerking niet begrijpen, nu de parkeergelegenheid op enkele meters van hun woning komt te liggen. Bijgaand treft u een foto aan genomen vanuit de woning en het perceel van cliënten gericht op de locatie alwaar de parkeerplaatsen zijn geprojecteerd.



Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat op enkele meters afstand van de woning van cliënten zonnepanelen worden gerealiseerd met inbegrip van de daarbij behorende constructie met een maximale bouwhoogte van 8 m.

Voorts wijzen cliënten nog op artikel 9.3.2 van de planregels.

9.3.2 Afwijking overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Cliënten zijn dan ook van mening dat op enkele meters van hun woning een parkeerterrein aangelegd kan met 'bouw' constructies van 6 tot 8 meter hoog. Hiertegen hebben cliënten grote bezwaren.

Het uitzicht over de weilanden wordt hierdoor op een onaanvaardbare wijze aangetast. Gelet op de hoogte van deze bouwwerken kunnen cliënten het zich niet voorstellen dat het parkeerterrein met de daarbij behorende bouwwerken landschappelijk kan worden ingepast.

Voorts voorziet het bestemmingsplan geen (hoogte)beperken in de aanleg van een grondwal. Deze kan dus ook 7 of 8 meter hoog worden, hetgeen ook een negatieve invloed heeft op het uitzicht.

Cliënten hebben in hun inspraakreactie aangegeven dat zij vrezen voor geluidsoverlast komende van het gebruik van het parkeerplaats. In de nota van inspraak wordt verwezen naar akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is niet bij de stukken die ter inzage hebben gelegen aangetroffen. Graag ontvangen cliënten daarvan een afschrift en behouden zich het recht voor om een contra-expertise te overleggen.

Voorts zal het parkeren van 400 auto's gevolgen hebben voor de uitlaatgassen c.q. fijnstof concentratie in de directe omgeving. Gelet op de korte afstand tussen hun woning en de parkeerplaatsen vrezen cliënten voor een te hoge dosering.

Voorts nog een opmerking over het uitzicht vanuit de woning op de parkeerplaats. In het geval de grondwal slechts 1 a 2 meter hoog wordt en er sprake is van bouwwerken in de vorm van zonnepanelen, dan hebben cliënten vanuit hun woning -zeker vanuit de eerste verdieping van hun woning- direct uitzicht op de parkeerplaats.

Tenslotte hebben cliënten aangegeven dat zij vrezen voor strooilicht van de auto's op het parkeerterrein. In de nota van inspraak is gesteld dat dit zal worden voorkomen door de beplanting/grondwal rondom de parkeerplaats. Echter in het bestemmingsplan zijn daarvoor geen bepalingen opgenomen welke strooilicht kunnen beperken.

Artikel 3.5.2

Daarnaast hebben cliënten ook bezwaren tegen artikel 3.5.2 van de planregels welke onder andere geldende voor het perceel Odijkerweg 33. Dit perceel is gelegen in de directe nabijheid van de woning van cliënten. De in deze regel genoemde activiteiten, waaronder horeca, detailhandel horeca, speeltuin, kampeerterrein etc. hebben allen nadelige effecten op het woonklimaat (rust, geluid en verkeer) van cliënten. Cliënten achten het ook onlogisch dat deze activiteiten niet worden gekoppeld aan een zogenaamde staat van inrichtingen.

Gelet op het bovenstaande zijn cliënten dan ook van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een kantoorgebouw, het plaatsen van zonnecollectoren, het plaatsen van verlichting, het vellen van 14 houtopstanden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijnde het aanleggen van verharding, het plaatsen van verlichting, het verlagen en ophogen van gronden, het vellen en planten van houtopstanden, het aanleggen van een warmte-koude opslag en het aanbrengen van landschapselementen.

Bij de ter inzage liggende stukken behorende bij het ontwerpbesluit zijn ook situatieschetsen aangetroffen van het parkeerterrein waartegen cliënten bezwaren hebben. Indien dit parkeerterrein onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit hebben cliënten ook daartegen bezwaren. De bezwaren bestaan uit: geluidsoverlast strooilicht, uitzichtbeperking, uitlaatgassen

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

c.q. fijnstof , etc. Voor de nadere onderbouwing van deze bezwaren verwijzen cliënten naar hetgeen over deze bezwaren is gesteld bij het ontwerpbestemmingsplan .

Cliënten zijn dan ook van mening dat het ontwerpbesluit in strijd is met de wet, te weten : de artikelen 3:2, 3:4 en 3:49 van de Algemene wet bestuursrecht en om die redenen niet in stand kan blijven.

Ik verzoek u namens cliënten om hun zienswijze gegrond te verklaren , het ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst niet vast te stellen, het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, zoals hierboven vermeld, te weigeren.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de afstand tussen de landschappelijke inpassing van het beoogde parkeerterrein en de woning (ruim 10,5 meter) alsook de afstand tussen de woning en de eerste parkeerplaats (15 meter) wordt het aanvaardbaar geacht om parkeren planologisch mogelijk te maken op het desbetreffende terrein. Vanwege de geuite zorgen is wel nogmaals indringend gekeken naar alle aspecten en belangen in dezen. Daarom is besloten om de bouwmogelijkheden (o.m. qua bouwhoogte) te beperken en zodoende in die zin tegemoet te komen aan de zienswijze. Ondanks dat er geen recht op een vrij uitzicht bestaat, wordt het belangrijk gevonden om hier zorgvuldig mee om te gaan. Gelet op alle bij het besluit betrokken belangen wordt, zoals ook uit de toelichting blijkt, evenwel een zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die gemoeid zijn met de onderhavige ontwikkeling. In dit verband wordt veel waarde gehecht aan de versterking van de ecologische en cultuurhistorische structuur van het landgoed. Een belangrijk component daarvan is dat het parkeren als zodanig vrijwel geheel uit het hart van het landgoed wordt gehaald.

De beoogde locatie van het parkeerterrein is gedurende jaren van onderzoek, voorbereiding en participatie, na een uitgebreid ontwerptraject, rekening houdend met alle relevante ruimtelijke belangen, tot stand gekomen. Zoals uiteengezet ligt het bestaande parkeerterrein in de historische zichtas en in het NatuurNetwerkNederland (NNN) (voorheen: EHS). Dat parkeerterrein wordt om die reden opgeheven en buiten het NNN gesitueerd. Van belang daarbij is dat de parkeervoorziening landschappelijk wordt ingepast, waardoor het parkeren vrijwel volledig uit het zicht plaatsvindt. Reclamant behoeft zodoende ook niet te vrezen voor strooilicht. Voor wat betreft de alternatieven zou een ondergrondse parkeervoorziening van 400 parkeerplaatsen onder het kantoorgebouw neerkomen op vier parkeerlagen. De ondergrondse parkeervoorziening zou hiermee volledig in het grondwater komen te liggen. Het grondwater en het NNN worden hierdoor, zowel tijdens als na realisatie, behoorlijk verstoord. Een ondergrondse parkeervoorziening zou ook grotere risico's inhouden voor de monumentale bomen, zowel voor het wortelgestel als vanwege mogelijke ongewenste verdroging. De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage zou een grotere verstoring van het hart van het landgoed inhouden, omdat een directe aansluiting op het stationsplein of de Odijkerweg ongewenst is. Dit doet afbreuk aan de wens om het hart van het landgoed qua verkeer te ontzien. Hierbij komt dat de kosten van een dergelijke ondergrondse parkeervoorziening weinig kostenefficiënt zijn.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Wat betreft de door reclamant genoemde bepaling uit de bouwverordening wordt het volgende opgemerkt. Met ingang van 29 november 2014 is artikel 8, lid 5 van de Woningwet komen te vervallen. Hierdoor kan er bij bestemmingsplannen die na deze datum worden vastgesteld geen rekening meer worden gehouden met hetgeen hierover in de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen. De regeling omtrent het parkeren dient bij nieuwe bestemmingsplannen via het bestemmingsplan zelf plaats te vinden. Dat is in dit bestemmingsplan gedaan. De beoogde parkeerlocatie behoort overigens tot landgoed De Reehorst en is een onbebouwd terrein dat bij het nieuwe kantoorgebouw hoort.

In de huidige situatie is sprake van een groene afscheiding tussen de woning en het achter gelegen terrein. Aan de achterzijde zijn op het perceel van de woning bomen aanwezig en een haag. Daarachter is het agrarische gedeelte gelegen. Aan de oostzijde is het parkeerterrein gelegen van de KLPD en aan de westzijde "boederij Van Dijk". De woning bestaat uit twee lagen en een kap. Op het achterperceel zijn aan de zuid-oostzijde bijgebouwen aanwezig.



In de nieuwe situatie die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt komt het parkeerterrein direct achter het perceel van reclamant te liggen.

Zoals uiteengezet is de afstand tussen de achtergevel van de woning (exclusief aanbouw) en de aanduiding parkeerterrein 10,5 meter. Dit is exclusief de grondwal met beplanting. De afstand tot de eerste parkeerplaats is ca. 15 meter.

De constructie met zonnepanelen wordt gesitueerd aan de westzijde van het nieuw te realiseren parkeerterrein. Rondom het parkeerterrein, ook tussen het terrein en het perceel van reclamant is een grondwal voorzien met bomen. In onderstaande afbeelding is te zien hoe de parkeerplaats wordt afgeschermd met de wal en de bomen (betreft uitsnede uit DO, bijlage 1 bij de toelichting). De constructie met de zonnepanelen wordt deels achter het perceel gesitueerd aan de zuidzijde.



Vanuit de achterzijde van de woning is sprake van een deels dubbele groensingel van bomen op het perceel van reclamant en nieuw te planten bomen bij de grondwal die het zicht op het parkeerterrein en de zonnepanelen grotendeels wegneemt. In onderstaande afbeelding is weergegeven wat de hoogtes van de wal en de beplanting tussen het perceel en het parkeerterrein worden. Eronder een uitsnede van de locatie bij de woning van reclamant.

Maten in meters tov maaiveld

- +0.85 hoogte grondwal
- +2.50 hoogte heesterbeplanting
- +15.00 hoogte bomen
- +5.76 hoogte PV-cellen



Maten in meters tov maaiveld

- +0.85 hoogte grondwal
- +2.50 hoogte heesterbeplanting
- +15.00 hoogte bomen
- +5.76 hoogte PV-cellen



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Omdat de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein noodzakelijk wordt geacht, is, naar aanleiding van deze zienswijze, in artikel 9.4 van de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die waarborgt dat het parkeerterrein landschappelijk wordt ingepast en in stand wordt gehouden zoals aangegeven op Bijlage 3 bij de planregels. Uit die bijlage blijkt dat er rondom aan de rand van het parkeerterrein bomen tussen de 12 en 20 meter hoog worden geplant en een grondwal wordt aangelegd van maximaal 3 meter hoog. Aan de achterzijde van het perceel van reclamant zal de grondwal tussen de 0,85 meter en 1,0 m hoog worden. De bomen en de wal moeten dus overeenkomstig genoemde bijlage 3 worden gerealiseerd, waarmee tevens de hoogte van de grondwal is vastgelegd en beperkt. Hierdoor is het parkeerterrein zelf niet of nauwelijks zichtbaar voor reclamant, ook vanuit de eerste verdieping van de woning.

Naar aanleiding van de zienswijzen is bekeken of de bouwhoogte van de constructie voor de zonnepanelen verlaagd kan worden. Dat bleek mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het functioneren van de zonnepanelen. De bouwhoogte in artikel 9.2 van de planregels is dan ook aangepast van 8 naar 6 meter.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van de parkeervoorziening in de dagperiode ten hoogste 48 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit het milieubeleidsplan 2009 – 2014 van de gemeente. Uit het onderzoek blijkt verder dat het maximale geluidsniveau in de dagperiode maximaal 67 dB(A) bedraagt. De grenswaarde van 70 dB(A) volgens de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening wordt daarmee niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting bij de woning neemt met maximaal 2 dB toe tot 54 dB(A). Deze wordt met name bepaald door de omliggende wegen en is niet dermate hoog dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Dit is opgenomen in het geactualiseerde akoestisch onderzoek. De grondwal is meegenomen in het akoestisch onderzoek en heeft een (beperkte) positieve invloed op het geluid op de eerste bouwlaag van de woning. Bij het ontwerpbestemmingsplan was dit akoestisch onderzoek (voor actualisatie) eveneens als Bijlage 7 gevoegd.

Uit het uitgevoerde onderzoek Luchtkwaliteit blijkt dat de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit aan de wettelijke normen voldoen.

Nu realisatie van de grondwal en beplanting is voorgeschreven overeenkomstig bijlage 3 bij de planregels, zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare hinder als gevolg van strooilight.

Artikel 3.5.2 van de planregels ziet op de mogelijkheid om de daar genoemde kleinschalige nevenactiviteiten via een binnenplanse afwijkingbevoegdheid toe te staan. De afstand van het perceel van reclamant tot de grens van het agrarische bouwvlak van Odijkerweg 33 is minimaal 44 meter. De nadere afweging onder de in dat artikel genoemde voorwaarden waarborgt voldoende dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare gevolgen. Het woonklimaat van reclamant wordt voldoende beschermd door deze voorwaarden. Het is dan ook niet nodig deze activiteiten te koppelen aan een staat van inrichtingen.

Voor hetgeen reclamant aangeeft over het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning wordt verwezen naar het gestelde hierboven aangezien dit dezelfde zienswijzen betreft.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- toevoeging voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing parkeerterrein in artikel 9.4 van de regels met daarbij behorende Bijlage 3;
- aanpassing maximale bouwhoogte constructie boven het parkeerterrein naar 6 m in artikel 9.2 van de regels;
- actualisatie van de geluidparagraaf (4.8.3) uit de toelichting en het akoestisch onderzoek (bijlage 7 bij de toelichting)

2.4 Zienswijze 4

Aan de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Ik stel u bij deze in kennis van mijn zienswijze op het thans ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan "Landgoed de Reehorst".

Ik zal dat doen vanuit drie invalshoeken:

- a. de positie van de Triodosbank, in de stukken aangeduid als initiatiefnemer,
 - b. de inhoud van het ontwerpplan en
 - c. de opstelling van het gemeentebestuur tegenover het plan.
- a. Ik ga ervan uit dat de bank een hypothecaire lening had verstrekt aan de Stichting Antropia of Stichting de Reehorst of wie dan ook de eigenaar van het verhypothekeerde landgoed was. Hoe is het dan mogelijk dat de bank zich nu als eigenaar van het landgoed gedraagt? Waarschijnlijk doordat zij de lening heeft opgezegd. En toen? De wet legt de bank in zo'n geval de zorgplicht op dat het verhypothekeerde goed een zo hoog mogelijke opbrengst oplevert. De wet geeft daarvoor bepaalde voorschriften benevens het verbod aan de bank om zich het goed toe te eigenen. Het is immers niet waarschijnlijk dat de bank (mind you) de hoogst mogelijke prijs betaalt. Heeft het gemeentebestuur zich wel eens afgevraagd of er sprake is van stromannen of - b.v.'s? Bijvoorbeeld toen een procedure over bomenkap werd gevoerd voor de Raad van State of toen Hoofdstraat 26 aan een b.v. werd verkocht?
- b. Het plan bergt vele onwaarsachtigheden in zich. Ik noem er enkele, zonder uitputtend te zijn. Niet gebaseerd op de gedegen kennis van verschillende ambtelijke nota's en dergelijke waarover andere indieners van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan beschikken, maar enkel op gezond verstand.

Gesuggereerd wordt dat dit plan de redding van het landgoed zou zijn.

Tenzij je een andere definitie van "redding" hanteert dan gebruikelijk, is het onbegrijpelijk hoe iemand een landgoed, een natuurgebied, denkt te redden door er een kantoorterrein met daarop kantoortorens (terminologie aanvraag omgevingsvergunning) van te maken.

Bovendien: redding waarvan? Van een projectontwikkelaar die enkele, niet boven de bomen uitstekende, woongebouwen zou neerzetten, in de stijl van het tegenover gelegen Bloemenheuvel? Ik noem maar een voorbeeld.

Bovendien: elders in het plan wordt het betrokken gebied verstedelijkt genoemd. Is nog wel duidelijk waar we over praten?

Enkele plaatjes in het plan zijn bedrieglijk. Zo zijn de bomen alle hoger dan een gebouw van zes verdiepingen. Iets wat in de praktijk zelden voorkomt. En ook in Driebergen is het echt niet altijd zomer; de kantoorcolos zal in de winter van alle kanten zichtbaar zijn.

Gesuggereerd wordt dat de vestiging van het beoogde kantoor veel werkgelegenheid zou scheppen. Waar het in dit geval zou gaan om de verhuizing van een kantoor van Zeist naar het drie kilometer verder gelegen Driebergen, is dat hoogst onwaarschijnlijk.

Ook de bewering dat de bank van plan zou zijn het personeelsbestand bijna te verdubbelen, klinkt in de huidige tijd niet erg geloofwaardig.

Het beroep op z.g. duurzaamheid dat in het plan herhaaldelijk wordt gedaan is niet alleen tegenstrijdig aan o.a. de wensen van de bank m.b.t. de nabijheid van het station plus toch ook nog 400 parkeerplaatsen, maar bovendien in het kader van de ruimtelijke ordening nauwelijks relevant.

Ecologisch bouw materiaal, verwarmingssystemen, plantjes op het dak en dergelijke worden niet als voorschrift in het bestemmingsplan opgenomen en zijn aan verandering onderhevig. Een bestemmingsplan dient om bouwvlak, bouwvolume, goot- en nokhoogte en gebruik conform de bestemming vast te leggen. De toelichting zou zich dan ook in hoofdzaak daartoe moeten beperken.

Door het onderhavige plan zou de realisatie mogelijk worden van een nieuw kantoorgebouw van 13.000 m². Terwijl in de provincie Utrecht volgens mededeling in een raadsvergadering 1.000.000 m² aan kantoorgebouw leegstaat.

Als de bank al daadwerkelijk een groter gebouw nodig zou hebben, dan zijn er dus legio andere mogelijkheden dan waarvoor nu gekozen wordt: een nieuw kantoor, in een natuurgebied. Tegengaan van de bestaande leegstand is niet alleen wenselijk, om niet te zeggen duurzaam, maar zelfs noodzakelijk. Daarvan is de provincie Utrecht inmiddels ook doordrongen.

De bank beweert wel naar dit soort mogelijkheden te hebben gekeken, maar stelt vervolgens ijskoud dit landgoed te hebben gekozen omdat er zoveel groen is. Wellicht begrijpelijk uit eigen belang, maar onhoudbaar als argument om niet mee te doen aan tegengaan van leegstand en om -dus- van een natuurgebied een kantoorterrein te maken. Bij het behoud van groen zijn meer belangen dan alleen dat van de bank betrokken. Het is aan de overheid, in dit geval het gemeentebestuur, om al die belangen tegen elkaar af te wegen. Ik zie daar weinig van in het onderhavige plan.

- c. Ook nu weer komt als totaalindruk naar voren dat het gemeentebestuur geen eigen visie op de ruimtelijke ordening in de gemeente heeft, maar alles laat "ontwikkelen" door "initiatiefnemers". Dat resulteert in bestemmingsplannen die klinken als verkooppraatjes (bijvoorbeeld -het is al eerder gezegd- over ecologisch bouw materiaal of plantjes op het dak).

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

Ook het feit dat het perceel Hoofdstraat 26 niet in het onderhavige plan is opgenomen spreekt voor zich.

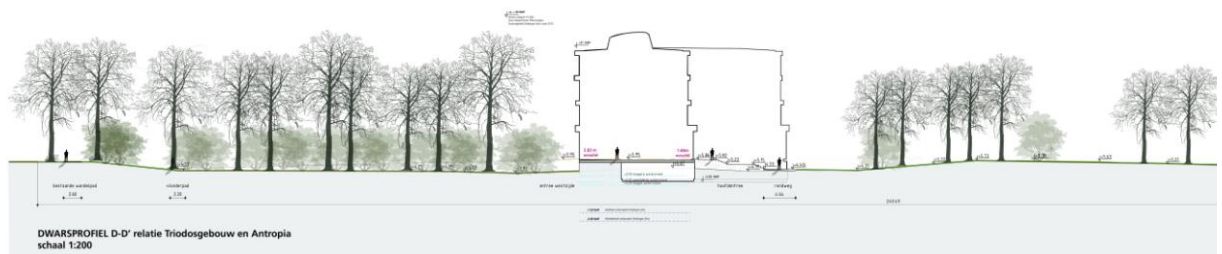
Daarnaast hoorde ik de verantwoordelijke wethouder in een raadsvergadering zeggen, dat hij wel móéest voldoen aan het verzoek van de bank om de bouw van een nieuw kantoor mogelijk te maken. Alsof de gemeente op het vlak van de ruimtelijke ordening niet een enorme beleidsvrijheid heeft.

Tot slot: realiseert u zich dat van het aannemen van dit plan het resultaat is, dat een natuurgebied verandert in een, tussen station en snelweg gelegen, dus super A++kantoorterrein. De nieuwe eigenaar zal dan ongetwijfeld om meerdere redenen in zijn handjes knijpen.

Gemeentelijke reactie

- a. Hoewel wij inzicht hebben in de eigendomssituatie, is hetgeen hierover door reclamant naar voren is gebracht niet relevant voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan. Er is niet gebleken van privaatrechtelijke belemmeringen, die in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het plan.
- b. Het plan is tot stand gekomen na een uitgebreid ontwerptraject, waarbij rekening is gehouden met alle relevante aspecten en belangen. In het Definitief Ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en in de toelichting van het bestemmingsplan is dit uitgebreid beschreven. Het nieuwe kantoorgebouw wordt op een zo goed mogelijke manier ingepast ingepast op de locatie waar nu twee bungalows staan. Daarover heeft afgelopen jaren uitgebreid overleg plaatsgevonden met de betrokken overheden en belangengroepen. De betrokkenheid van partijen wordt enorm gewaardeerd en dragen bij aan de hoogwaardige doelstellingen die de gemeente en Triodos Bank zich hebben gesteld om op uiterst zorgvuldige wijze - indachtig de ecologische, cultuurhistorische, maatschappelijke en economische belangen - bij te dragen aan een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw is zodanig gemodelleerd en gepositioneerd dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden. Het NNN die verloren gaat, wordt door middel van de saldomethode teruggebracht, zodanig dat er natuur wordt toegevoegd. Samen met de EHS-compensatie die vanwege het naastgelegen infraproject stationsgebied Driebergen-Zeist plaatsvindt op het landgoed, ontstaat er een groter en robuuster EHS/ NNN-gebied. Het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering en draagt bij aan instandhouding van het landgoed.
Door de komst van de Triodos Bank wordt er weer nieuw leven in het landgoed geblazen en een nieuwe impuls aan het landgoed gegeven. Het landgoed en de bijbehorende functies zijn zo geborgd voor de toekomst.

In onderstaande afbeeldingen hebben wij de hoogte van de beplanting rondom het kantoor en een winterimpressie opgenomen.



De afbeeldingen ondersteunen het gestelde in het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen. Natuurlijk is er in de winter door het ontbreken van blad sprake van een ander aanzicht. Echter door de hoeveelheid en dichtheid van de bomen en de zorgvuldige inpassing ter plaatse zal het aanzicht beperkt blijven.

Beoordeeld is of er concreet behoefte bestaat aan de onderhavige ontwikkeling van de Triodos Bank. Dit blijkt het geval te zijn vanuit zowel een kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Gelet daarop is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de ladder nastreeft. Dit zal verder worden toegelicht.

Uitgangspunt voor Triodos Bank is geweest om indachtig de voor haar noodzakelijke kwalitatieve aspecten (waaronder o.m. bereikbaarheid, ruimtelijke uitstraling,

duurzaamheid, innovatie en maatschappelijke betrokkenheid) een nieuw gebouw te betrekken om zo gestalte te geven aan de al jaren gaande zijnde groei, zowel qua medewerkers als klanten. De huidige kantoorgebouwen zijn daarvoor te klein geworden en voldoen onvoldoende aan voormelde kwaliteitsaspecten. De Reehorst voldoet hier wel aan. Door de vestiging van de Triodos Bank op de Reehorst en de kwaliteitsimpuls die daarmee gepaard gaat, ontstaat voor het landgoed en de bestaande maatschappelijke functies, een robuuste economische basis. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie voor het landgoed als geheel gecreëerd, Paragraaf 2.2 van de toelichting is naar aanleiding van deze zienswijzen hier op aangepast.

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. Hoe bij de planontwikkeling wordt omgegaan met duurzaamheid is vaak, zeker bij grotere ontwikkelingen, één van de aspecten waarop in de toelichting wordt ingegaan. Zo ook bij dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal maatregelen die betrekking hebben op duurzaamheid ook in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, opgenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de zonnepanelen en de warmte-koude-opslag.

Het voornemen om een nieuw kantoorgebouw mogelijk te maken op landgoed De Reehorst is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Net voor ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de Thematische Structuurvisie Kantoren door Provinciale Staten vastgesteld. Deze structuurvisie is nu verwerkt in de toetsing van de ladder. Uit dit onderzoek blijkt dat het stationsgebied Driebergen-Zeist beschikt over een beperkte voorraad aan kantoorruimte. Zeist en Driebergen hebben geen andere kantoorlocaties die beschikken over multimodale bereikbaarheid in de vorm van een ov-knooppunt en de directe nabijheid van de A12. De vraag naar kantoorruimte voor het stationsgebied Driebergen-Zeist bedraagt gedurende de planperiode circa 15.000 m² bvo. Gezien de beoogde omvang van het kantoor van maximaal 12.500 m² is hiermee sprake van een actuele regionale behoefte. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Zeist en Driebergen is er geen aanbod beschikbaar dat in de ruimtebehoefte van de Triodos Bank voorziet vanuit zowel een kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Landgoed De Reehorst is verder zeer goed te voet, per fiets, openbaar vervoer en auto bereikbaar. De conclusie van het onderzoek is dan ook dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare leegstand en dat aan de treden van de ladder wordt voldaan. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 4.11 van de toelichting en Bijlage 11 bij de toelichting wordt dit uitgebreid beschreven.

- c. In de PRS/PRV (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie respectievelijk Verordening) en de Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030 is aangegeven dat er ruimte is om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, mits er zorgvuldig omgegaan wordt met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Mede vanuit dat kader is sinds 2011 door vele partijen samengewerkt om te komen tot een integrale kwaliteitsverbetering van landgoed De Reehorst. Dat is een zorgvuldig proces geweest, waarbij rekening gehouden is met alle relevante belangen, waaronder ook die van omwonenden en belangengroepen. De betrokkenheid van alle partijen om op een constructieve manier tot een hoogwaardig integraal plan te komen met elkaar, waarbij

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

aandacht bestaat voor alle ruimtelijke belangen, waaronder de maatschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en economische belangen, wordt enorm gewaardeerd. Deze jaren van voorbereiding, onderzoek en participatie resulteren uiteindelijk in de onderhavige te maken afweging, die is gericht op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt het landgoed behouden voor de toekomst en de ecologische en cultuurhistorische structuur aanzienlijk versterkt.

Het perceel Hoofdstraat 26 zal de komende jaren voor een groot deel als werkterrein gebruikt worden ten behoeve van de realisatie van het infraproject Stationsgebied Driebergen-Zeist. Op dit moment staat dan ook onvoldoende vast wanneer en in welke vorm een mogelijke herontwikkeling van Hoofdstraat 26 ter hand genomen kan worden. Gelet op het feit dat het in beginsel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt, kan Hoofdstraat 26 niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Een toekomstige ontwikkeling van Hoofdstraat 26 vindt dan ook plaats via een separaat planvormingsproces. In dat planvormingsproces zal uiteraard afstemming plaatsvinden met (ontwikkelingen in) de nabije omgeving, waaronder die van landgoed De Reehorst en van het stationsgebied.

Conclusie

Deze zienswijze heeft mede geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- onderbouwing behoefte omvang kantoorgebouw in paragraaf 2.2;
- actualisatie onderzoek ladder duurzame verstedelijking in paragraaf 4.11.

3 Aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat er naar aanleiding van de zienswijzen een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen.

Toelichting

- onderbouwing behoefte omvang kantoorgebouw in paragraaf 2.2 van de toelichting;
- onderbouwing ondergronds parkeren in paragraaf 3.4.1;
- de natuurparagraaf (paragraaf 4.4.2) van de toelichting en het natuuronderzoek;
- kaart overzicht locatie bestaande parkeerplaatsen toegevoegd in paragraaf 4.6;
- voorkomen verspreiden bodemverontreiniging in paragraaf 4.8.2 van de toelichting;
- actualisatie akoestisch onderzoek, toevoegen onderzoek binnenklimaat kantoor en aanpassing paragraaf 4.8.3;
- actualisatie onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.11;

Regels

- aanpassing maximale bouwhoogte constructie boven het parkeerterreinplaats van 8 naar 6 m in artikel 9.2 van de regels;
- toevoeging voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing parkeerterrein in artikel 9.4 van de regels met daarbij behorende Bijlage 3;

Bovenstaande aanpassingen van de regels (het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan) leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Los van de zienswijzen is de toelichting verder aangepast om de meeste actuele inzichten te verwerken. Op enkele punten zijn de regels en verbeelding aangepast om verduidelijking aan te brengen. De volgende ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd.

Verbeelding:

- toevoegen aanduiding 'half verdiepte ligging' op de ontsluitingsweg om zeker te stellen dat deze half verdiept wordt aangelegd gezien de noodzaak ervan;
- vergroting onderste bestemmingsvlak 'Gemengd' in verband met aanwezige atelier, dat per abuis niet in het bestemmingsvlak was opgenomen;
- toevoeging hoekje met bestemming "Agrarisch met Waarden" en bijbehorende dubbelbestemmingen en aanduiding daar waar de twee aanduidingen "ontsluiting" samenkomen.

Regels:

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan landgoed De Reehorst

- toevoegen voorwaardelijke verplichting half verdiepte ligging ontsluitingsweg in artikel 3.4.1 en 6.4.2 om zeker te stellen dat deze half verdiept wordt aangelegd gezien de noodzaak ervan;
- toevoeging "en lichtarmaturen" aan de bouwregels voor de aanduiding parkeerterrein in artikel 9.2, zodat duidelijk is dat bij de zonnepanelen ook verlichting kan worden aangebracht ten behoeve van het parkeerterrein;
- toevoegen afweging geen onevenredige aantasting landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden aan de algemene afwijkingsregels in artikel 14.1 onder 1 en 14.2 onder a;
- Bijlage 2 bij regels is nader geconcretiseerd door toevoeging type beplanting;

Toelichting

De meeste actuele inzichten naar aanleiding van aangepaste onderzoeken en gewijzigde wet- en regelgeving zijn verwerkt.