



Behoort bij raadsvoorstel 2016-345, titel: Vaststellen bestemmingsplan Landgoed De Reehorst.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

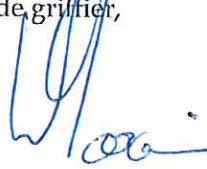
Gelet op de artikelen 3.1, 3.8, 3.30 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

BESLUIT

- 1) de overwegingen en conclusies over de zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Reehorst' (hierna: nota), over te nemen;
- 2) kennis te nemen van de overwegingen en conclusies over de zienswijzen mb.t. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, zoals opgenomen in de nota;
- 3) in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de nota;
- 4) het bestemmingsplan Landgoed De Reehorst gewijzigd vast te stellen (planIDN: NL.IMRO.1581.DBGldgdereehorst-va01);
- 5) geen exploitatieplan vast te stellen;
- 6) vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
 - o_NL.IMRO.1581.bpDBGdereehorst-GBKH_2012-11-09;
 - o_NL.IMRO.1581.bpDBGdereehorst-kad_2012-11-09.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2016.

De raad voornoemd,
de griffier,


W. Hooghiemstra

de voorzitter,


G.F. Naafs



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 4 oktober 2016	Datum raadsvergadering 24 november 2016	Nummer raadsvoorstel 2016-345
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur		Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad H. Veldhuizen
Wettelijke basis Artikelen 3.1, 3.8, 3.30 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet		
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Landgoed De Reehorst		
Samenvatting Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw kantoorgebouw en een daarmee samenhangende herinrichting van het landgoed. Mede naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties en zienswijzen ligt er een bestemmingsplan dat gereed is voor besluitvorming over de vaststelling ervan.		
Voorgesteld besluit 1) de overwegingen en conclusies over de zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Reehorst' (hierna: nota), over te nemen; 2) kennis te nemen van de overwegingen en conclusies over de zienswijzen mb.t. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, zoals opgenomen in de nota; 3) in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de nota; 4) het bestemmingsplan Landgoed De Reehorst gewijzigd vast te stellen (planIDN: NL.IMRO.1581.DBGldgereehorst-va01); 5) geen exploitatieplan vast te stellen; 6) vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn: - o_NL.IMRO.1581.bpDBGdereehorst-GBKH_2012-11-09; - o_NL.IMRO.1581.bpDBGdereehorst-kad_2012-11-09.		
Duurzaamheid In het milieubeleidsplan zijn diverse milieukwaliteitsprofielen opgenomen voor de gemeente. Voor dit plangebied is het milieukwaliteitsprofiel 'kantoren en publieksintensieve voorzieningen' van toepassing. Dit profiel heeft betrekking op specifieke werklocaties, die duurzaam en innovatief zijn ingericht. Naast kantoren en kantoorachtige bedrijven, gaat het hierbij om een grote publieksaantrekkende werking. De publieksaantrekkende werking vraagt om een milieukwaliteit met beperkte hinder en risico's. De gebruiksintensiteit van de kantoren is hoog. Mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik dienen optimaal		

en efficiënt benut te worden. De ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer is noodzakelijk en ook per fiets moet het goed bereikbaar zijn. Daarnaast is de sociale- en verkeersveiligheid van belang. Het terrein moet landschappelijk goed worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met o.a. lichtvervuiling. De beeldkwaliteit is belangrijk, een hoogwaardige uitstraling wordt nagestreefd. In het algemeen is er veel ruimte voor (semi-)openbaar groen en water aanwezig.

Een duurzame ontwikkeling van het Triodos gebouw en het landgoed is een van de hoofduitgangspunten van de initiatiefnemer. Het gebied ontleent in hoge mate haar kwaliteit aan de cultuurhistorische en ecologische ontwikkeling van de "Stichtse Lustwarande". Een sterk voorbeeld van duurzame gebiedsontwikkeling waar de voorgenomen ontwikkeling van het duurzame gebouw voor de Triodos Bank op landgoed De Reehorst goed in past.

Boven het parkeerterrein wordt 3.300 m² aan zonnecellen geplaatst. De energie die van de zonnecellen komt zal worden gebruikt voor het gebouw van Triodos Bank. Naast de zonnecellen zal gebruik gemaakt worden van windenergie van een bestaande windmolen in de omgeving en een Warmte Koude Opslag (WKO) systeem. De verlichting van infrastructuur en het kantoorgebouw (inclusief uitstraling) is volledig afgestemd op ecologie. Er wordt amberkleurige ledverlichting toegepast met naar beneden gerichte armaturen. De maximale lichtbelasting bedraagt 0,5 lux.

De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Het bankgebouw sluit nauw aan bij de gebiedsomschrijving behorende bij het milieukwaliteitsprofiel 'kantoren en publieksintensieve voorzieningen', voldoet aan de genoemde ambitiekwaliteit en kan worden gezien als een kansrijk project door de ligging nabij station Driebergen-Zeist (milieubelastende bron), de grootte van de ontwikkeling (meer dan 1000m²) en gelegen binnen het NNN (beschermingsgebied).

Triodos Bank heeft in haar Technisch Programma van Eisen zeer gedetailleerd aangegeven welke punten er gerealiseerd dienen te worden in het kader van BREEAM-NL (beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestaties van gebouwen te bepalen). De BREEAM ambitie voor dit project is 'outstanding'. Dit komt overeen met een score hoger dan 85%, waarbij Triodos Bank de eis heeft gesteld dat minimaal een score van 80% moet worden gerealiseerd. Dat komt overeen met een hoge score in 'excellent (begint bij 70%)'.

Werkgelegenheid

De Triodos Bank verwacht dat het klantenbestand de komende jaren verder doorgroeit. Daarvoor zijn meer medewerkers nodig. In dit plan is met die groei rekening gehouden. Dit houdt in dat het plan tevens nieuwe werkgelegenheid oplevert binnen onze gemeente.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal, inclusief planschade, verzekerd is.

Het project houdt verband met de volgende doelenbomen:

- Doelenboom 1 'Inwoners zijn tevreden over de ruimtelijke ordening en inrichting van de gemeente' uit Programma 4 – 'Ruimte, Cultuurhistorie, Monumenten en Natuur; Groen en Vitaal in balans' (deelprogramma 4.1 – Ruimtelijke ordening en Structuurvisie);
- Doelenboom 1 'Inwoners zijn tevreden over de groene, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologisch waardevolle leefomgeving' uit Programma 4 – 'Ruimte, Cultuurhistorie, Monumenten en Natuur; Groen en Vitaal in balans' (deelprogramma 4.3 – Natuur en landschap / Cultuurhistorie en monumenten);

- Doelenboom 1 'Ondernemers, bewoners en bezoekers ervaren een prettig klimaat' uit Programma 8 – 'Economische zaken, recreatie en toerisme'
- Doelenboom 3 'Instandhouden en verbeteren van de milieukwaliteit van de leefomgeving' uit Programma 11 – 'Openbare ruimte en milieu; goede, gezonde en duurzame leefomgeving'
- Doelenboom 4 'Het realiseren van een klimaat neutrale gemeente' uit Programma 11 – 'Openbare ruimte en milieu; goede, gezonde en duurzame leefomgeving'

Eerdere raadsbesluiten

- Vaststelling gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030 in juni 2014, waarin de mogelijke vestiging van de Triodos Bank op landgoed De Reehorst is voorzien;
- Toepassing coördinatieregeling Wro op bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning op 10 maart 2016;
- Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan op 10 maart 2016.

Reacties van derden / communicatie

Zie bij 'Participatie'.

De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel in uw raad, waarbij ze gewezen worden op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende vergadering.

Participatie

Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van initiatiefnemer en de gemeente om de omgeving bij de planvorming te betrekken. Initiatiefnemer heeft over haar plan gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd. Een korte opsomming:

- Groene groepen overleg (maatschappelijke organisaties) 11 juni 2012 en 31 mei 2013;
- Groene groepen overleg (maatschappelijke organisaties) gezamenlijk met infraplan 3 januari 2013;
- Bewonersbijeenkomsten in gezamenlijkheid met Gebiedsvisie stationsgebied Driebergen-Zeist;
- Diverse presentaties voor gemeente en provincie;
- Diverse gesprekken met omgevingspartijen.

Initiatiefnemer heeft presentaties verzorgd tijdens het bijzonder bouwplanoverleg en tijdens speciaal hiervoor georganiseerde ontwerpbijsprekingsbijeenkomsten. Mede op basis hiervan hebben de adviseurs nadien hun advies uitgebracht over het concept voorontwerpbestemmingsplan en het concept ontwerpbestemmingsplan.

Voorts is over het concept voorontwerpbestemmingsplan door de gemeentelijk projectleider een presentatie gehouden in het Groenberaad van 8 december 2014.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 mei tot en met 11 juni 2015 ter inzage gelegen voor de inspraak. Om geïnteresseerden optimaal te informeren is op 18 mei 2015 door initiatiefnemer op het landgoed een inloopavond georganiseerd. Er zijn zes inspraakreacties en vier overlegreacties ingediend. Die reacties hadden onder andere betrekking op de mogelijkheid een windturbine op te richten, op het behoud van bomen, op de locatie en hoogte van het kantoorgebouw, op de parkeervoorziening, op het Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) en natuurwaarden. De mogelijkheid een windturbine op te richten is vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe kantoorgebouw en de parkeervoorziening worden landschappelijk goed ingepast. De bomen worden zoveel mogelijk gespaard en er wordt nieuwe natuur aangelegd. De reacties hebben, met uitzondering van de windturbine, niet geleid tot een wezenlijke wijziging van de opzet van het plan, maar wel tot een nadere invulling ervan. In de aanloop naar de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer op 17 februari 2016 een informatiebijeenkomst op het landgoed gehouden over het planvoornemen voor

raadsleden, omwonenden en andere belangstellenden.

Rekening houdend met de reacties uit genoemde overleggen en de inspraak- en overlegreacties, heeft u besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en de totstandkoming van de besluitvorming hierover te coördineren met de besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning om uitvoering aan het bestemmingsplan te geven via bouw-, aanleg- en capaciteiten.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan en drie zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn gecoördineerd behandeld in de bij dit voorstel behorende nota van zienswijzen. In hoofdzaak gaan de zienswijzen over de gevolgen van de planontwikkeling voor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, over de omvang van het nieuwe kantoorgebouw en een alternatieve locatie daarvoor, over de relatie met de structuurvisie, de ladder voor duurzame verstedelijking, de relatie met Hoofdstraat 26 en de nieuwe parkeervoorziening. De zienswijzen hebben (mede) geleid tot de volgende aanpassingen:

- onderbouwing behoefte kantoorgebouw (toelichting);
- toevoegen tekst over het voorkomen verspreiding bodemverontreiniging (toelichting);
- toevoegen kaart met locaties bestaande parkeerplaatsen (toelichting);
- nadere onderbouwing ondergronds parkeren (toelichting);
- actualisatie akoestisch onderzoek, toevoegen onderzoek binnenklimaat kantoor (onderzoek en toelichting);
- actualisatie onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking (onderzoek en toelichting);
- natuurparagraaf (toelichting)
- toevoegen voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing parkeervoorziening (regels);
- verlagen maximale bouwhoogte van 8 naar 6 m van de constructie voor zonnepanelen boven de parkeervoorziening (regels).

In de nota van zienswijzen is dit uitgebreid beschreven. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden door u betrokken bij uw besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden door ons betrokken bij het besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning past binnen het bestemmingsplan, waarover u gaat besluiten. Om de zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ook bij uw raad kenbaar te maken, is in dit voorstel opgenomen om u kennis te laten nemen van de overwegingen en conclusies over deze zienswijzen. Op deze wijze bestaat bij uw raad een integraal beeld van de planontwikkeling en de beoogde besluitvorming daarover, zonder de formele bevoegdheden in deze geweld aan te doen. Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen wij een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Los van de zienswijzen is de toelichting verder aangepast om de meeste actuele inzichten te verwerken (zoals bijvoorbeeld de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRS/PRV) en de aankomende Wet natuurbescherming). Op enkele punten zijn de regels en verbeelding aangepast om verduidelijking aan te brengen. Het betreffen geen wezenlijke wijzigingen van de opzet van het plan. Zie hiervoor paragraaf 3.2 van de nota zienswijzen.

Vervolgtraject

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan en wij daarna een besluit hebben genomen over de aanvraag omgevingsvergunning, worden beide besluiten, overeenkomstig uw coördinatiebesluit van 10 maart 2016, in één kennisgeving bekendgemaakt in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd over beide besluiten. Beide besluiten worden tegelijkertijd voor zes weken ter inzage gelegd,

gedurende welke termijn beroep kan worden ingesteld tegen beide besluiten. Omdat de coördinatieregeling uit de Wro is toegepast, worden beide besluiten voor beroep aangemerkt als één besluit, waartegen rechtsreeks beroep openstaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling moet binnen een half jaar uitspraak doen. Zonder het toepassen van de coördinatieregeling zou de Afdeling binnen één jaar uitspraak doen over het beroep tegen een bestemmingsplan en is vervolgens bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk tegen de omgevingsvergunning. Uw coördinatiebesluit leidt dus tot een aanzienlijke tijds- en kostenbesparing in de rechtsbeschermingsfase en zorgt ervoor dat er ingeval van beroep eerder duidelijkheid ontstaat over de rechtmatigheid van het besluit.

Op dit besluit is tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, onder andere, dat de Afdeling binnen een half jaar uitspraak moet doen over ingediende beroepen in plaats van één jaar. Dat is dus niet anders dan bij de coördinatieregeling. Verschil is wel dat in het beroepschrift al de gronden van beroep moeten zijn opgenomen en dat niet volstaan kan worden met een 'kaal' en daarmee ongemotiveerd beroepschrift. Ook dat bevordert de voortgang van de beroepsprocedure.

Bijlage(n):

1. Impressies definitief ontwerp (bijlage bij raadsvoorstel)
2. Toelichting bestemmingsplan (bijlagen bij toelichting alleen digitaal)
3. Regels bestemmingsplan
4. Verbeelding bestemmingsplan
5. Nota van zienswijzen (geanonimiseerde versie digitaal en versie met NAW-gegevens op papier)
8. Zienswijzen (alleen op papier)

Nadere informatie te verkrijgen bij

Antoine Bijl (antoine.bijl@heuvelrug.nl) en Peter Schravendijk (peter.schravendijk@heuvelrug.nl)
Telefonisch bereikbaar via het centrale nummer van de gemeente 0343-565600.

Toelichting op gevraagde beslissing

In uw vergadering van 10 maart 2016 heeft u besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven om ter inzage te leggen. In dezelfde vergadering heeft u besloten de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de besluitvorming over dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning die nodig is voor de verwezenlijking van het nieuwe kantoorgebouw en de daarmee samenhangende ontwikkelingen.

Nadat uw coördinatiebesluit bekendgemaakt en in werking getreden is, zijn het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van 29 april tot en met 9 juni 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan en drie zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Rekening houdend met de ingediende zienswijzen wordt u voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Belang van de gevraagde beslissing

Het plan voorziet in de realisatie van een kantoorgebouw, een parkeervoorziening met zonnepanelen, een voorziening voor warmte-koude opslag, de aanleg van een ontsluitingsweg en paden, nieuwe natuur en behoud en versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

In de Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030 en de PRS/PRV 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 het landgoed. Hierbij is

rekening gehouden met alle relevante belangen, waaronder ook die van omwonenden en belangengroepen. Het resultaat is een uitgewerkt Definitief Ontwerp waarin het nieuwe kantoorgebouw met de daarbij behorende voorzieningen op een zo goed mogelijke manier zijn ingepast.

1) Behoud van het landgoed

Door de vestiging van de Triodos Bank en de kwaliteitsimpuls die hiermee gepaard gaat, wordt een economische basis gelegd voor het behoud van het landgoed.

2) Behoud en versterking cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden

De cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt door onder andere zichtlijnen te herstellen, door nieuwe boomgroepen te planten als zichtgroep en door de moestuin te herstellen.

Het nieuwe kantoorgebouw voegt zich in de bestaande korrelstructuur zoals die van de Hoofdstraat wordt ervaren en creëert nieuwe zichtlijnen zonder bestaande zichtlijnen te doorbreken. De maximale ervaring van de groene omgeving die met een ontwerp in vier volumes wordt bereikt past naadloos in de ook in de 19de eeuw toegepaste bouwwijze met een mooi zicht op de buitenruimte. De kwaliteit van de buitenruimte neemt bovendien toe doordat de bestaande parkeervoorziening uit het hart van het landgoed wordt gehaald.

De hoge 'transformatiedynamiek' van de afgelopen decennia mag gelden als inmiddels kenmerkend voor het landgoed: de ontwikkeling van twee landgoederen tot één geheel, het verdwijnen en verschijnen van centrale bouwwerken zoals de oorspronkelijke Villa Oud Dennenoord, De Rose-Villa, Villa De Reehorst/de Witte Villa en het Iona gebouw. Het geplande kantoorgebouw past in deze dynamiek en versterkt de visie 'behoud door ontwikkeling'.

Hoewel op een aantal specifieke locaties sprake zal zijn van een afname van natuurkwaliteiten (verloren gaan lariksbos op locatie kantoorgebouw), wordt het ecosysteem versterkt door de realisatie van nieuwe natuur. Het kantoorgebouw is weliswaar binnen het NNN geprojecteerd, maar met gebruikmaking van de saldobenadering neemt de ruimte voor natuur met ca. 1,63 ha toe. Samen met de NNN-compensatie die vanwege het naastgelegen infraproject stationsgebied Driebergen-Zeist plaatsvindt op het landgoed, ontstaat er een groter en robuuster NNN.

Wij zijn dan ook van mening dat er in zijn totaliteit sprake is van een kwaliteitsverbetering.

3) Vestiging Triodos Bank

De Triodos Bank is een duurzaam en maatschappelijk betrokken bedrijf. Zij wil een bijdrage leveren aan maatschappelijke, ecologische en culturele ontwikkelingen. De uitstraling van de bank past bij de waarden waar de gemeente veel belang aan hecht. Zij wil een energieneutraal gebouw realiseren en een belangrijk deel van de benodigde energie duurzaam opwekken op of nabij het landgoed. Daarnaast levert de vestiging van de Triodos Bank op landgoed De Reehorst nieuwe werkgelegenheid op binnen onze gemeente. De Triodos Bank is overigens ooit opgericht op landgoed De Reehorst.

Definitief Ontwerp

Nieuw kantoorgebouw

Er is gekozen voor een locatie direct bij het station waarbij tevens een goede aansluiting op het netwerk van openbare fietspaden mogelijk is. Het gebouw is zodanig gemodelleerd en gepositioneerd dat enerzijds de historische zichtas open blijft en anderzijds de waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden kunnen worden. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is een impressie opgenomen van het uiterlijk van het nieuwe gebouw en in het Definitief Ontwerp (Bijlage 1 bij de plantoelichting) is de wijze waarop tot deze vorm van

het gebouw is gekomen beschreven. In het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes (25, 20, 15 en 5 meter) van het kantoor in vier vlakken opgenomen, zodat ook gewaarborgd is dat het gebouw deze gelaagde structuur krijgt. Het kantoorgebouw wordt hiermee op een vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt verantwoorde wijze ingepast op het landgoed.

Parkeervoorziening

De parkeervoorziening komt aan de zuidwestzijde van het landgoed te liggen. De huidige parkeervoorziening (in de historische zichtas en binnen het NNN) wordt opgeheven. Hierdoor ontstaat op het landgoed de noodzakelijke rust voor ecologische ontwikkeling en draagt het bij aan het behoud van het cultuurhistorische karakter. Het voornemen bestond de parkeervoorziening halfverdiept aan te leggen. Uiteindelijk is daar niet voor gekozen om de mogelijkheid open te houden de grond van de parkeervoorziening deels 'terug te geven' aan de natuur als in de toekomst mogelijk minder parkeerruimte nodig blijkt te zijn. Bovendien wil men zoveel mogelijk uit het grondwater blijven. Om de parkeervoorziening landschappelijk goed in te passen en de auto's grotendeels aan het zicht te onttrekken, is gekozen voor een glooiend grondlichaam in combinatie met een parkbos. De parkeervoorziening gaat hierdoor in het landschap op. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is een impressie opgenomen van het ontwerp van de parkeervoorziening.

Energievoorziening

De ambitie van de Triodos Bank is het realiseren van een energieneutraal gebouw. Het uitgangspunt is een belangrijk deel van de benodigde energie op duurzame wijze in de directe omgeving van De Reehorst op te wekken. Daarnaast is de ambitie om gebiedsbreed mee te denken over de toepassing van duurzame energie. Dit biedt mogelijkheden voor aangrenzende projecten. Ingrediënten waar aan gedacht is zijn een WKO (warmte-koudeopslag), een windturbine en zonnepanelen.

Gezien de gevoeligheid, mede gelet op het provinciale en gemeentelijke beleid hierover, is uiteindelijk afgezien van de realisatie van een windturbine op het landgoed. In het plangebied is nu, naast een installatie voor WKO, ruimte gereserveerd voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze worden boven een deel van het parkeerterrein geplaatst en omvatten een maximale oppervlakte van 3.300 m². Hiermee is sprake van slim meervoudig ruimtegebruik, dat landschappelijk goed ingepast is. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is de beoogde locatie van de zonnepanelen te zien op de afbeelding 'Impressie ontwerp parkeervoorziening'. Tevens is daarin een afbeelding met een impressie van een zijaanzicht opgenomen.

Louis Bolk Instituut

Het Louis Bolk onderzoeksinstituut (LBI; gericht op duurzame landbouw, voeding en gezondheid) is in de huidige situatie verdeeld over een aantal gebouwen op het landgoed, waaronder een schuur, die niet planologisch is vastgelegd (gedoogsituatie). Deze situatie is landschappelijk gezien onwenselijk en wordt met de herinrichting van het landgoed sterk verbeterd. De Triodos Bank en de gemeente willen zich inspannen om het LBI voor het landgoed te behouden. Daarom zijn er plannen om het huidige agrarische complex aan de Odijkerweg herin te richten en voor een deel te renoveren ten behoeve van het LBI. Omdat verplaatsing van het LBI nog niet zeker is (hangt uiteindelijk af van wat het LBI zelf wil), wordt dit met een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het illegale gebouw binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan verwijderd moet zijn.

Hoofdstraat 26

Om de Odijkerweg, Stationsstraat en het verkeersknooppunt Stationsstraat-Hoofdstraat niet verder te belasten, is ervoor gekozen de ontsluiting van het landgoed buiten het landgoed om te realiseren. De nieuwe ontsluiting wordt aangelegd over het perceel Hoofdstraat 26 aan de zuidoostzijde van het landgoed, zodat het landgoed zelf zo veel mogelijk gespaard blijft. 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. 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 op landgoed De Reehorst en van het infraproject.

Bijlage bij raadsvoorstel (nummer, te geven door de griffie), titel: Vaststellen bestemmingsplan
Landgoed De Reehorst

Impressies Definitief Ontwerp



visualisatie nieuw gebouw bron: RAU architecten

ARCADIS

Impressie nieuw kantoorgebouw



Impressie ontwerp parkeervoorziening



Impressie zij aanzicht zonnepanelen op parkeervoorziening



Impressie Definitief Ontwerp