



***Reactienota
overleg en inspraak
Herontwikkeling Laan van Eikenstein 9***

***Gemeente Zeist
Juni 2019***

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
1.2. Procedure	3
2. Vooroverleg	4
3. Inspraak	4
3.1 Samenvatting	4
3.2 Reactie op de inspraak	4
4. Ambtshalve aanpassingen	9
5. Conclusie	9

1. Inleiding

Met het aanstaande vertrek van Rabobank Nederland komt de locatie aan de Laan van Eikenstein 9 vrij voor ontwikkeling. In de zomer van 2014 is er een koopovereenkomst gesloten tussen Rabobank Nederland en BPD Ontwikkeling B.V. (destijds nog Bouwfonds Ontwikkeling B.V.) voor het herontwikkelen van deze locatie, naar een woonfunctie met 110 tot 140 woningen. Deze ontwikkeling past echter niet in het geldende bestemmingsplan, zodat een nieuw juridisch en planologisch kader noodzakelijk is.

1.1. Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel aan de Laan van Eikenstein 9 is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Zeist-West en Utrechtseweg-Noord". Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan volledig de bestemming "Kantoor". Op grond van de bestemming "Kantoor" mogen de bouwvlakken voor maximaal 65% worden bebouwd. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 11 meter. Aangezien op grond van deze bestemming woningen niet zijn toegestaan, dient de bestemming ter plaatse gewijzigd te worden.

1.2. Procedure

In het voorjaar van 2015 is een participatietraject opgestart met vertegenwoordigers van Bewonersvereniging Bewoners Belangen Dichterbij (BBD), Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Stichting Beter Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en in een later stadium de gemeente Zeist.

Vanwege het feit dat ook de locaties Eikenstein – eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf – en de TNO locatie vrij zouden komen, is de gemeente Zeist in 2016 gestart met een participatietraject om tot een gebiedsvisie te komen. Vooruitlopend op de gebiedsvisie is op initiatief van het Rijksvastgoedbedrijf, TNO en BPD in samenwerking met Bewonersvereniging Bewoners Belangen Dichterbij (BBD), Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Stichting Beter Zeist en Werkgroep Natuurlijk Zeist-West in de zomer van 2016 een landschapsvisie opgesteld. Deze fungeerde als drager van de gebiedsvisie, welke in december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op 17 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9", dat de herontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt. De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 25 april 2018, waarna het voorontwerpbestemmingsplan van donderdag 26 april tot en met woensdag 6 juni 2018 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op dinsdag 22 mei 2018 een inloopavond gehouden, waarbij de belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen en op de plannen te reageren.

Tot slot is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg wordt gepleegd met instanties van het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.

2. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 9 april 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen twee weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9". Binnen deze termijn is van geen van de instanties een reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspraak

3.1 Samenvatting

Door middel van publicatie in de Staatscourant op 26 april 2018 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. Aanvullend is eind april 2018 aan ruim 400 huishoudens een brief verzonden waarin melding is gemaakt van een inloopavond op 22 mei 2018.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 april tot en met woensdag 6 juni 2018 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode van zes weken was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Er zijn vijf schriftelijke inspraakreacties binnen deze termijn ingediend. Deze ingekomen reacties worden hierna samengevat met daarbij de reactie van de gemeente hierop.

Overzicht inspraakreacties:

Nr:	Inzender:	Onderwerp:	Ingekomen op:
1.	inwoner Zeist, individu	Voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9	24 mei 2018
2.	inwoners Zeist, familie	Voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9	24 mei 2018
3.	Natuur- en milieu-federatie Utrecht	Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9 Zeist	29 mei 2018
4.	bewoners Essenstein	Verplaats de 'knip' in de Laan van Eikenstein	3 juni 2018
5.	Stichting Milieuzorg Zeist e.o.	Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: verbeterpunten voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9	4 juni 2018

3.2 Reactie op de inspraak

Inspreker 1. – ontvangen op 24 mei 2018

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9

Samenvatting

- a. Behoud bestaande grotere bomen door beperking in- en uitritten naar locatie en individuele woningen.
- b. Een deel van de parkeerplaatsen op de Laan van Eikenstein behouden om behoud bestaande bomen mogelijk te maken.
- c. De verbindingen tussen de planranden en de 'Eng' met de omliggende groenstrook beter verbeelden op de plankaart.
- d. Aspect duurzaamheid verder uitwerken in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- a. Alle bestaande bomen zijn ingemeten en in kaart gebracht met als doel deze zoveel als mogelijk te behouden. Eén van de ontwerpuitgangspunten is wel dat de Laan van Eikenstein een woonstraat wordt, waarmee deze straat uit de anonimiteit raakt en er een sociaal veilige Laan van Eikenstein en een sociaal veilige groenstrook tussen deze straat en het Zeyster Zand ontworpen wordt. De zuidelijk gelegen ontsluiting zal gaan fungeren als buurtontsluitingsweg. De noordelijke ontsluitingsweg krijgt een breedte van circa 6 meter. Voor beide ontsluitingswegen samen dienen 8 à 10 bestaande bomen gekapt te worden.

Ten noorden van de noordelijke ontsluitingsweg komen geen inritten waarvoor gezonde bestaande bomen gekapt hoeven te worden. Wel wordt er een positie gezocht voor een verbinding voor voetgangers. Streven is hiervoor geen bomen te kappen, wel zal hiervoor onderbegroeiing verwijderd worden.

Tussen de twee buurtontsluitingswegen zijn twee inritten voorzien, waarvoor 2 tot 4 bomen gekapt dienen te worden. De toerit naar de opritten van twee naast elkaar gelegen woningen zal worden versmald naar 4 meter.

Ten zuiden van de zuidelijke buurtontsluitingsweg komen twee inritten, indien mogelijk gebundeld, waarvoor maximaal 7 à 8 bomen gekapt dienen te worden.

Het stedenbouwkundig plan suggereert 10 inritten vanaf de Laan van Eikenstein. Een aanpassing van het plan heeft geleid tot 5 inritten vanaf de Laan van Eikenstein, inclusief de ontsluitingswegen. Totaal dienen maximaal 17 tot 20 bomen gekapt te worden.

- b. In de Gebiedsvisie is vastgelegd dat er geen parkeerplaatsen langs de Laan van Eikenstein gesitueerd zullen worden. Dit komt de omgevingskwaliteit ten goede.
- c. De verbindingen vanuit de planontwikkeling met het omliggende groen zijn nader verbeeld in de verkavelingstekening welke is toegevoegd aan de toelichting.
- d. Reeds in 2016 heeft BPD bepaald dat het plan 'gasloos' ontwikkeld gaat worden. In de verdere planontwikkeling worden de mogelijkheden onderzocht in hoeverre de woningen energieneutraal uitgevoerd kunnen worden. Dit is wel een duidelijke ambitie voor deze locatie, wat aansluit op de Brede Milieuvisie Zeist. Harde eisen hierover maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, dat zich uitsluitend richt op een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie naar aanleiding van inspraakreactie Inspreker 1

Er is aanleiding tot het doorvoeren van onderstaande aanpassingen:

- In plaats van 10 inritten worden 5 inritten en 1 voetgangersverbinding vanaf de Laan van Eikenstein gerealiseerd. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
- Op de verbeelding worden zones aangegeven waar de verbindingen met de omliggende groenstrook kunnen worden aangelegd;
- In de toelichting zal nader ingegaan worden op de Milieuvisie, echter zal de visie niet als eis opgenomen worden in het bestemmingsplan..

Er worden langs de Laan van Eikenstein geen langsparkeerplaatsen gehandhaafd / aangelegd. Deze conclusie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2. – ontvangen op 24 mei 2018

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9

Samenvatting

- a. Inspreker is op zoek naar een betaalbaar en levensbestendig (koop)appartement met een woonoppervlakte van ca. 80 m².

Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van dit type woning.

Conclusie naar aanleiding van inspraakreactie Inspreker 2

Er is geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 3. - ontvangen op 29 mei 2018

Betref: inspraak voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9

Samenvatting

- a. Duurzaam ontwikkelen van deze nieuwbouwlocatie conform uitvoeringsplan Brede Milieuvisie Zeist en deze visie als eis opnemen in het bestemmingsplan.
- b. Energieleverende woningen realiseren, alsmede het gebied medestemmen voor voorzieningen en bouwwerken voor duurzame energie, conform bijvoorbeeld bestemmingsplan Hoevelaar in Woudenberg.
- c. Mobiliteit en ontsluiting: stimuleren van fietsgebruik, deelmobiliteit en elektrisch rijden;
- d. Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen: afkoppelen hemelwater, 10% van gebied als waterberging inrichten en groene inpassing in de wijk met bij voorkeur inheemse soorten.
- e. Circulaire economie: beperken afval, toepassen hergebruikte en herbruikbare materialen.

Reactie gemeente

- a. In de toelichting zal nader ingegaan worden op de Milieuvisie, echter zal de visie niet als eis opgenomen worden in het bestemmingsplan. De afspraken hieromtrent worden anterior vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente. Het bestemmingsplan richt zich op een goede ruimtelijke ordening.
- b. Reeds in 2016 heeft de ontwikkelaar aan gemeente laten weten de nieuwe woonbuurt niet op het gasnet aan te sluiten. De techniek die daarvoor toegepast gaat worden is nog niet vastgesteld. Het energiebeleid voor deze ontwikkellocatie wordt anterior vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente.
- c. De locatie is momenteel in gebruik als kantoorbestemming. Bij de transformatie naar woonlocatie is één van de belangrijkste aspecten dat deze woonbuurt onderdeel wordt van de bestaande (woon)omgeving. Om deze reden worden er enkele wandelroutes / verbindingen gemaakt met het omliggende groen. Ook wordt de Laan van Eikenstein opnieuw gedefinieerd en krijgt daarmee meer het karakter van een woonstraat.

Wandelen

Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de herontwikkeling van de Laan van Eikenstein en later de in de gebiedsvisie opgenomen zone Utrechtseweg Noord, is het mogelijk maken van het 'ommetje' door de buurt. Om deze reden worden enkele paden vanaf locatie naar het omliggende plantsoen aangelegd. Voetgangers lopen binnen 2 tot 5 minuten naar de nabijgelegen bushaltes aan de Utrechtseweg.

Fietsen

De fietsafstand van de Laan van Eikenstein, via de Jan van Luijkenstraat, Oude Arnhemseweg en de 1e Hogeweg naar de Slotlaan is 6 minuten (1,9 km). De fietsafstand via de Bisschopsweg naar de Uithof bedraagt 13 minuten (4,1 km). Een directe fietsontsluiting richting de Utrechtseweg – via het plantsoen - is niet wenselijk.

Elektrisch rijden

Momenteel kent de gemeente Zeist 51 openbare oplaadpunten voor elektrische auto's, waarvan één op de Laan van Eikenstein.

Bij de ontwikkeling van de woningen worden voorzieningen getroffen, zodat particulieren een oplaadpunt op eigen terrein kunnen realiseren. Op locatie zullen 4 laadvoorzieningen worden gerealiseerd in openbaar gebied.

Deelmobiliteit

Het uiteindelijk toepassen van deelmobiliteit hangt mede af van de financiële haalbaarheid. Deze eis wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.

- d. Hemelwater wordt afgekoppeld. Hemelwater dat op eigen terrein valt, wordt op eigen terrein geïnfiltrerd. Met de inpassing van de Enk is reeds voorzien in de waterbergingsbehoefte binnen het openbaar gebied. Het nader uit te werken inrichtingsplan voorziet echter in een grotere oppervlakte onverhard gebied. Het groen in te richten openbaar gebied is nog niet nader ontworpen. Bij de nadere uitwerking en inrichting wordt rekening gehouden met toepassing van inheemse soorten.

- e. Een circulaire economie is één van de pijlers in de Brede Milieuvisie Zeist. In de (wegen)bouw krijgt circulariteit steeds meer handen en voeten. Voor de Zeister Enk (Laan van Eikenstein 9) zal voor de sloop circulariteit / urban mining onderdeel worden van de uitvraag aan de sloopaannemers. In hoeverre de woningen circulair gebouwd kunnen worden, wordt nog onderzocht. Van alle nieuwbouwwoningen wordt een materialenpaspoort opgesteld.
Harde eisen omtrent de circulaire economie zullen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie naar aanleiding van inspraakreactie Inspreker 3

Er is aanleiding tot onderstaande aanpassingen:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de Milieuvisie van Zeist;
- In de duurzaamheidsparagraaf van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de anterieur tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakte afspraken. Deze afspraken worden echter niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan.

Inspreker 4. - ontvangen op 3 juni 2018

Betreft: Verplaats de 'knip' in de Laan van Eikenstein

Samenvatting

- a. De Gebiedsvisie streeft naar een autoluwe Laan van Eikenstein en deze zoveel mogelijk tot fiets- en voetgangersgebied te maken. Het idee om alle verkeer vanuit de nieuw te ontwikkelen locatie Laan van Eikenstein 9 richting het zuiden te leiden naar de Sanatoriumlaan is niet in overeenstemming met de Gebiedsvisie. Om ervoor te zorgen dat de voorgestelde maatregelen uit de Gebiedsvisie worden gerealiseerd, verzoeken wij de knip in de Laan van Eikenstein zuidelijker te plaatsen, zodat het verkeer vanuit de woonwijk naar het noorden, via de Dreef naar de Utrechtseweg wordt geleid. Dat zorgt ervoor dat de verkeersdruk op de Sanatoriumlaan niet nog verder toeneemt, verhoogt de veiligheid en zorgt bovendien voor een logischer verkeersstroom. Het voorontwerp bestemmingsplan dient dan ook te worden aangepast, zodat de knip in de Laan van Eikenstein in het definitieve bestemmingsplan zuidelijker wordt geplaatst, zoals aangegeven in de onderstaande afbeelding. Voor zover dat niet mogelijk is dient in ieder geval een betere verdeling van het verkeer vanaf het terrein Laan van Eikenstein tussen de Dreef en de Sanatoriumlaan plaats te vinden.

Reactie gemeente

- a. De Laan van Eikenstein valt buiten de contouren van het (voorontwerp)bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9". De Gebiedsvisie is vastgesteld beleid en het kader waaraan het bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" dient te volden. Eén van de pijlers van de Gebiedsvisie is het versterken van het groene beeld. Een ingreep die daar aan bijdraagt is de 'knip' in de Laan van Eikenstein ter plaatse van groenzone tussen de voormalige jeugdgevangenis en de voormalige Rabobank-locatie.

De gemeente Zeist streeft ook naar een afname van de verkeersintensiteit en daarmee een toename van de verkeersveiligheid en heeft om die reden een verkeersonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek wijst uit dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal van de Laan van Eikenstein naar de Sanatoriumlaan afneemt.

Conclusie naar aanleiding van inspraakreactie Inspreker 4

Het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de resultaten daarvan is er is geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het verplaatsen van de 'knip' is ook vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt niet wenselijk, omdat op de geplande locatie het best aansluiting wordt gevonden bij de doorgaande ecologische en landschappelijke lijnen.

Inspreker 5. - ontvangen op 4 juni 2018

Betreft: Verbeterpunten voorontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9

Samenvatting

Inspreker kan op basis van eerdere afstemmingen en vastgestelde gebiedsvisie vinden in de herontwikkeling van onderhavige locatie naar woningbouw. Daarbij heeft zij nog wel enkele suggesties tot het verbeteren van de verbeelding en de toelichting.

- a. In de toelichting zou bij de gemeentelijke beleidskaders meer aandacht gegeven kunnen worden aan de Brede Milieuvisie en de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord.
- b. In de toelichting wordt niet nader ingegaan op de verkeersafwikkeling, ondanks de plannen voor een knip in de Laan van Eikenstein.
- c. Op de verbeelding is niet op voorhand voorzien in een groene verbingszone met de groenstrook tussen Eikenstein en Rabofacet, terwijl de Gebiedsvisie wel de ecologische verbinding tussen het Sanatoriumbos en het Pesterbosje wil versterken.
- d. Inspreker is geen voorstander van appartementengebouwen en zou de nokhoogte graag beperkt zien tot 9 of 10 m voor hoofdgebouwen en een goothoogte van 3 meter met nokhoogte van 5 à 6 meter voor bijgebouwen.
- e. Aandachtspunt is de afscheiding tussen achtertuinen en het groene casco, om te voorkomen dat er allerlei uitgangen ontstaan van privé tuinen naar openbaar groen.
- f. In geval er een theehuis op de centrale Enk wordt gebouwd, dient deze wel in een goede verhouding te staan tot de totale oppervlakte van de Enk.

Reactie gemeente

- a. In de toelichting wordt nader ingegaan op de Milieuvisie. Echter wordt de visie niet als harde eis opgenomen in het bestemmingsplan. De afspraken hieromtrent worden anterieur vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente. De gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord dient als toetsings- en afwegingskader voor nieuwe initiatieven in dit gebied en wordt ook als zodanig in de toelichting opgenomen.
- b. De Laan van Eikenstein valt buiten de contouren van het (voorontwerp)bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9". De Gebiedsvisie is vastgesteld beleid en het kader waaraan het bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" dient te volden. Een van de pijlers van de Gebiedsvisie is het versterken van het groene beeld. Een ingreep die daartoe bijdraagt is de 'knip' in de Laan van Eikenstein ter plaatse van groenzone tussen de voormalige jeugdgevangenis en de voormalige Rabobank-locatie.
Gemeente Zeist streeft ook naar een afname van de verkeersintensiteit en daarmee een toename van de verkeersveiligheid en heeft om die reden een verkeersonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek wijst uit dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal van de Laan van Eikenstein naar de Sanatoriumlaan afneemt.
- c. De verbindingen vanuit de planontwikkeling met het omliggende groen zijn nader verbeeld in de verkavelingstekening welke is toegevoegd aan de toelichting. In de westhoek van de locatie is ter versterking van de groenstrook een deel aanvullend 'groen' bestemd. Omwille van de flexibiliteit worden op de verbeelding geen aanvullende groenbestemmingen verbeeld. Wel zijn flexibele zones aangegeven, waarbinnen deze verbindingen gerealiseerd kunnen worden.
- d. De in de planregels opgenomen maximale bouwhoogtes sluiten aan op de Gebiedsvisie. De keuze in bebouwingsvorm hangt mede af van de behoefte. Vanwege de gewenste flexibiliteit zal hierop geen aanpassing worden gemaakt in het bestemmingsplan.
- e. De bestaande hagen als scheiding tussen het te herontwikkelen terrein en de omliggende groenstrook blijven gehandhaafd. Indien er tuinen grenzen aan deze groenstrook, worden de grenzen tussen privé en openbaar gebied planmatig vormgegeven door middel van hagen of begroeiende hekwerken. Dit wordt niet nader opgenomen in het bestemmingsplan.
- f. Met de verhoudingen tussen de totale oppervlakte van de Enk en het mogelijk te realiseren theehuis is rekening gehouden. Deze oppervlakte is maximaal 225 m². De oppervlakte van het groen bestemde vlak bedraagt meer dan 3.800 m². De te bebouwen oppervlakte is daarmee minder dan 6% van het groen bestemde vlek. De werkelijke oppervlakte aan groen zal in de praktijk nog groter zijn. De maximale hoogte ligt met 5 meter ruim onder de maximale hoogte van de omliggende bebouwing.

Conclusie naar aanleiding van inspraakreactie Inspreker 5

Er is aanleiding tot onderstaande aanpassingen:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de Milieuvisie van Zeist en de Gebiedsvisie;
- Het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de resultaten daarvan is er is geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- In de duurzaamheidsparagraaf zal nader worden ingegaan op de anterieur tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakte afspraken. Deze afspraken zullen echter niet als eis worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- Op de verbeelding zijn zones aangegeven waar de verbindingen met de omliggende groenstrook kunnen worden aangelegd. In de westhoek van de locatie is ter versterking van de groenstrook een deel aanvullend 'groen' verbeeld en bestemd.

4. Ambtshalve aanpassingen

Tekstueel:

- In het voorontwerp bestemmingsplan wordt beschreven dat gewerkt wordt aan de 24 twee-onder-één-kap woningen op het voormalige Sonato terrein/ Essenstein. Deze zijn inmiddels gereed en worden bewoond. De passages hieromtrent zijn aangepast.
- In aanvulling op hetgeen vermeld in paragraaf 5.10 is naar aanleiding van het Selectiebesluit archeologie Utrechtseweg 37 (aangrenzende locatie voormalige jeugdgevangenis Eikenstein) is de omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) verzocht ook een Selectiebesluit te nemen voor de locatie Laan van Eikenstein 9. Op basis van dit besluit zal de archeologie al dan niet nader onderzocht worden.

Inhoudelijk:

- In paragraaf 3.4.2 staat de Woonvisie 2016-2020 beschreven. Deze paragraaf is gewijzigd. Inmiddels is – mede op verzoek van de Raad – dat het sociale deel volledig uit sociale huur zal bestaan. In de Anterieure Overeenkomst is een passende woningdifferentiatie opgenomen, waarbij 25% sociale huur voor een Zeister woningbouwcorporatie wordt gerealiseerd.
- Aan hoofdstuk 4 is een paragraaf Beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Dit Beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan

5. Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de inspraakreacties afgewogen. De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het ontwerp:

- In plaats van 10 inritten worden 5 inritten en 1 voetgangersverbinding vanaf de Laan van Eikenstein gerealiseerd. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
- Op de verbeelding zijn zones aangegeven waar de verbindingen met de omliggende groenstrook kunnen worden aangelegd. In de westhoek van de locatie is ter versterking van de groenstrook een deel aanvullend 'groen' verbeeld en bestemd.
- Het onderdeel duurzaamheid wordt verder uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- In de duurzaamheidsparagraaf van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de anterieur tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakte afspraken. Deze afspraken worden echter niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de Milieuvisie van Zeist en de Gebiedsvisie;
- Het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de resultaten daarvan is er geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.
- Er is een passen woningdifferentiatie met 25% sociale huurwoningen Anterieur vastgelegd.
- Een beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd.

Gelet op de voorgestelde aanpassingen voor het voorontwerpbestemmingsplan komt het college van burgemeester en wethouders tot de conclusie dat de ontwikkeling doorgang kan krijgen.

■