

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

**AMANDELPARK, ARNHEMSE BOVENWEG
2, ZEIST**

GEMEENTE ZEIST

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING	2
1.2	ANONIMISEREN.....	2
1.3	LEESWIJZER	2
2	DE ZIENSWIJZE	3
2.1	ZIENSWIJZE 1 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST E.O.)	3
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	14
3.1	INLEIDING.....	14
3.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	14
3.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	14

1 INLEIDING

1.1 PROCEDURE TER INZAGE LEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er is binnen de gestelde termijn één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.2 ANONIMISEREN

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

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd.

2 DE ZIENSWIJZE

2.1 ZIENSWIJZE 1 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST E.O.)

In behandeling name: het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist (hierna: SMZ) is op 29 januari 2024 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Algemeen</p> <p>1. Hoewel SMZ zich kan voorstellen dat gezien de (relatieve) ouderdom van de gebouwen en de (hogere) eisen van de tijd op een bepaald moment de keuze tot een herontwikkeling moet worden gemaakt, blijft het m.b.t. duurzaamheid wel de vraag of het niet mogelijk was geweest de bestaande gebouwen te moderniseren.</p>	<p>1. De initiatiefnemer heeft de verbouw van de bestaande bebouwing laten onderzoeken en hieruit bleek dat een renovatie vanuit verschillende perspectieven (gewenste visie en woonconcepten, financiën, duurzaamheid etc.) niet haalbaar is.</p>
<p>2. SMZ begrijpt dat de 'footprint' van de gebouwen groter wordt, evenals dat de gebouwen aanzienlijk hoger worden dan in de bestaande situatie, namelijk van maximaal 3 bouwlagen (met een maximale hoogte van 9 m) naar 4 bouwlagen (met een maximale hoogte van 14 m) voor gebouw A1 en A2 en naar 5 bouwlagen (met een maximale hoogte van 17 m) voor gebouw C. Een hoogte van 17 m is daarbij weliswaar even hoog als het huidige aangrenzende gebouw van het appartementencomplex Simarowa, maar ook gezien de ligging van de Amandelhof direct tegen het Park Hoog, Beek en & Rooijen zal daarvan toch o.i. een groter verstorend effect op de omgeving en ook de ruimtelijke kwaliteit zoals deze in het algemeen karakteristiek is voor de Stichtse Lustwarande uitgaan.</p>	<p>2. Het is niet juist dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte ('footprint') van de nieuwe gebouwen groter wordt in vergelijking tot het bestaande gebouw. De totale footprint van de bebouwing neemt met ca. 200 m² af. Ook regelt het bestemmingsplan een afname van de maximaal te bebouwen oppervlakte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, deze wordt verminderd met ca. 270 m².</p> <p>Door het verkleinen van de footprint en het opdelen van het programma in drie hogere, vrijstaande gebouwen ontstaat er meer ruimte om de gebouwen in het groen in te kunnen passen en worden nieuwe zichtlijnen over het gehele terrein en op de omgeving gecreëerd.</p> <p>Er is mede naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie zorgvuldig in beeld gebracht dat de hogere bebouwing in aanvaardbare verhouding staat tot de omliggende bosomgeving. De bouwhoogte van de drie gebouwen ligt (ruim) onder de boomtoppen van de aangrenzende bossen. Met de aanplant van bomen en heesters onder andere tegen de</p>

	bosranden en een lichtplan afgestemd op minimale uitstraling naar de omgeving, wordt hinder geminimaliseerd.
<p>3. SMZ waardeert dat het programma waar mogelijk landschappelijk wordt ingepast en dat de buitenruimte wordt ingericht in de zogenaamde voor (grote delen) van de Stichtse Lustwarande karakteristieke 'Engelse Landschapsstijl' zoals geborgd in het beeldkwaliteitsplan. Het grotere programma en met name het hogere aantal parkeerplaatsen dat aangelegd wordt op het voorterrein van de gebouwen heeft volgens SMZ wel tot gevolg dat de bestaande groene uitstraling van het perceel – als onderdeel van de Stichtse Lustwarande - aan kwaliteit inboet. SMZ is van mening dat van de (ontsluitings)weg die tussen de drie monumentale bomen is voorzien moet worden afgezien, ook vanwege de mogelijke effecten op de verblijfplaatsen van de rosse vleermuis (beschermde soort).</p>	<p>3. In het plan is nadrukkelijk gezocht naar een balans tussen het realiseren van voldoende (zorg)woningen in een functionele leefomgeving tegenover het behouden en uitbreiden van groen passend binnen de structuur van de Stichtse Lustwarande. Vanuit dit vertrekpunt wordt de groene ruimtelijke kwaliteit in het plangebied juist versterkt.</p> <p>In de 'Beschrijving ruimtelijke kwaliteit' wordt in samenhang met de 'Ruimtelijke analyse Amandelhof' (resp. bijlage 4 en bijlage 3 bij de Toelichting) geconstateerd dat de <i>bestaande</i> situatie minder passend is in de waardevolle cultuurhistorische setting. Zo is in het verleden de historische bosstrook langs de Arnhemse Bovenweg ten behoeve van de bebouwing verdwenen en zijn de verbindende paden met de omgeving afgesloten. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het terugbrengen van bosbeplanting op het terrein zelf en langs de Arnhemse Bovenweg – het beplantingsplan bevat ruim 150 aan te planten bomen - zodat de bebouwing meer verscholen in het groen komt te liggen en er een geleidelijke overgang naar de omliggende bossen wordt creëert. Zo sluit het stedenbouwkundig plan al goed aan bij een belangrijke opgave voor de Lustwarande: enerzijds het behoud en versterken van het landschappelijk groen en de cultuurhistorie en anderzijds het op passende wijze realiseren van 'rood' in de vorm van woningen.</p> <p>Er wordt hier een kans benut om de Lustwarande te versterken, door het hanteren van inrichtingsprincipes zoals het creëren van zichtlijnen, het beter met elkaar verbinden van groen, het bevorderen van recreatief gebruik (verbinding wandelpadenstructuur aan Hoog Beek en Royen) en het klimaatrobuuster maken van het</p>

	<p>plangebied.</p> <p>Er is bewust gekozen om de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het terrein te leggen (uitgevoerd in grasbetonstenen en omzoomd met struikgroepen om het groene karakter te behouden en te versterken), zodat de randen van het gebied hier vrij van blijven en er een zachte en natuurlijke overgang naar de bosgebieden wordt gerealiseerd. De bestaande ontsluitingsweg langs de erfgrans met Hoog Beek en Royen wordt om deze reden weggehaald. Gevolg hiervan is dat de (ontsluitings)weg langs de monumentale bomen loopt. Er is aandacht voor de wijze waarop deze weg wordt gerealiseerd en voor wat betreft de effecten op de verblijfplaatsen van de vleermuizen wordt verwezen naar beantwoording nummer 12.</p>
<p>4. SMZ vraagt zich af of hier niet met een kleiner programma kan worden volstaan, bijvoorbeeld door minder hoog te bouwen, zodat ook de druk op de omliggende ruimte en dan in het bijzonder ook die van het parkeren kan worden vermindert. In het bijzonder heeft het de voorkeur als onder de gebouwen wordt geparkeerd, zodat het voorterrein vrij van parkeerplaatsen kan blijven ten gunste van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p>	<p>4. Binnen de gemeente is met beleids- en projectadviseurs en specialisten op het vlak van o.a. zorg, huisvesting (wonen), inrichting openbare ruimte en stedenbouw gekeken naar de wenselijkheid van een transformatie en toevoeging van (zorg-)woningen op deze plek. Hieruit kwam naar voren dat de behoefte groot is en de locatie voldoende mogelijkheden lijkt te bieden om hier invulling aan te geven. Vervolgens is een proces opgestart om tot een zo optimaal mogelijke invulling van het terrein te komen.</p> <p>De aflopende volume-opbouw en de situering van de bebouwing is een zorgvuldige afweging van het gewenste zorgprogramma (en de daarmee verbonden plattegrond per bouwlaag), omliggende gebiedskenmerken en bouwfasering. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de openbare ruimte, waar aandacht is besteed aan de routing naar, op en vanaf het terrein (ook recreatief), de wateropgave, ook in relatie tot het landgoed Hoog Beek en Royen, voldoende mogelijkheden tot parkeren en een aantrekkelijke uitstraling voor bewoners, bezoekers, medewerkers en passanten.</p>

	<p>Bij de inrichting van de buitenruimte is veel aandacht besteed aan het parkeervraagstuk. Onderzocht is een deel van de parkeerplaatsen onder de bebouwing te realiseren. Gezien het zorgen woningbouwprogramma dat bereikbaar moet zijn voor mensen met een laag- of middeninkomen bleek deze oplossing financieel niet haalbaar. Ook dient het project te voldoen aan o.a. het beleid duurzaam bouwen gemeente Zeist, eisen vanuit welstand (CRK) en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De stapeling van eisen en ambities maakt het al financieel uitdagend om het project rond te kunnen rekenen voor de zorgorganisatie.</p> <p>Uiteindelijk is een planopzet gemaakt waarbij de parkeervakken vanuit de Arnhemse Bovenweg door groenopstanden zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken en ook de parkeervakken zelf groen worden ingekleed. Er is kritisch naar de parkeerbehoefte van de betreffende doelgroepen gekeken. Om te voorkomen dat er parkeerplaatsen worden aangelegd die vervolgens niet gebruikt worden, zijn gemeente en initiatiefnemer overeengekomen dat ca. 10% van de parkeerplaatsen in eerste instantie niet wordt aangelegd en worden ingericht als groen. Pas als blijkt dat er daadwerkelijk behoefte aan deze parkeerplaatsen is, wordt dit omgezet.</p> <p>Het gebied kent een doorgaande routing, waarbij doodlopende paden zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tegelijkertijd is rekening gehouden met gescheiden loop- en rijstroken voor een veilige beleving van het terrein. Met de gekozen inrichting lijkt een aangenaam verblijfsklimaat te kunnen worden gerealiseerd met behoud van een groene kwaliteit zonder dat dit ten koste gaat van de benodigde functionaliteit van het parkeren.</p>
<p>5. SMZ is positief over het afkoppelen van het regenwater van de daken van de</p>	<p>5. In het bestemmingsplan kunnen geen voorwaarden over het type</p>

<p>woongebouwen op een nog aan te leggen vijver, welke wordt verbonden met de historische waterloop/spreng zoals deze op de aangrenzende buitenplaatsen voorkomt, dat dan mede om de vijver van Hoog Beek en Rooijen op peil te houden. SMZ geeft aan dat borging van een goede waterkwaliteit van het afgekoppelde regenwater belangrijk is en adviseert dat bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt en om zo mogelijk de vijver van een helofytenfilter te voorzien.</p>	<p>(bouw)materiaal worden vastgelegd. Evenwel waardeert de initiatiefnemer het advies en zegt toe om in het Programma van Eisen op te nemen dat er geen uitlogende materialen worden gebruikt in de route die het afgekoppelde regenwater volgt. De aanbeveling voor het toepassen van een helofytenfilter zal overwogen worden tijdens de verdere uitwerking van het landschapsontwerp.</p>
<p>6. Het is SMZ niet duidelijk waarom de groene organisaties niet in de gelegenheid zijn gesteld een reactie op de herontwikkelplannen te geven.</p>	<p>6. Er is een openbare informatiebijeenkomst geweest op 28 november 2022. Dit is kenbaar gemaakt via de papieren en digitale versie van De Nieuwsbode.</p>
<p>Specifieke (beleids)aspecten</p> <p>7. <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> In de Toelichting wordt onderbouwd dat de (regionale) woningbehoefte voldoende is aangetoond. SMZ merkt hierbij op dat zij altijd (zeer) kritisch is geweest over de vertaling van de uitkomsten van diverse woningbehoefteonderzoeken in het beleid. SMZ stelt dat de regionale behoefte te hoog wordt ingeschat en dat juist een grotere spreiding van woningbouwplannen wordt beoogd (binnen stedelijke gebieden). In de Toelichting wordt aangegeven dat het plangebied als 'stedelijk gebied' wordt aangemerkt overeenkomstig wat bij het toepassen van de Ladder onder 'stedelijk gebied' wordt verstaan. Volgens de provinciale Omgevingsverordening ligt het plangebied echter buiten de zogenaamde 'rode contour'. SMZ is daarom van mening dat het plangebied niet als 'stedelijk gebied' kan worden aangemerkt, ook gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande. SMZ geeft verder aan dat de woninguitbreiding voor Amandelpark niet in het 'Regionale Programma Wonen en Werken 2023' is opgenomen, terwijl dat volgens SMZ wel een voorwaarde is om buiten het 'stedelijk gebied' bepaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan.</p>	<p>7. In hoofdstuk 3.1.2 van de Toelichting wordt betoogd dat het plangebied in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking in 'bestaand stedelijk gebied' ligt. De definitie zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Bij toepassing van de ladder wordt het begrip zeer ruim uitgelegd. Daarmee kan het afwijken van de definitie van 'stedelijk gebied' zoals deze in het gemeentelijke of provinciale beleid wordt gebruikt. Specifiek voor toetsing aan de ladder is het dus gegrond om het plangebied als 'stedelijk gebied' aan te merken. Verder is de onderbouwing van de woningbehoefte gebaseerd op de 'Woonvisie Zeist 2021-2025' en niet op regionale woningbehoeftecijfers. In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht ligt de planlocatie wél in 'landelijk gebied'. In het 'Regionale Programma Wonen en Werken 2023' zijn alle uitbreidingslocaties in het landelijk gebied opgenomen, met uitzondering van kleine woningbouwontwikkelingen die rechtstreeks via het</p>

	<p>'kwaliteitsinstrumentarium' via de Interim Omgevingsverordening mogelijk zijn, bijvoorbeeld transformatie van bestaande bebouwing, rood voor groen, ruimte voor ruimte of Kernrandzonebeleid. De herontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gezien als kleine woningbouwontwikkeling / transformatie vallend onder het Kernrandzonebeleid en hoeft dus niet in de lijst met uitbreidingslocaties in het regionale programma te worden opgenomen.</p>
<p>8. <i>Kernrandzonebeleid</i> SMZ merkt op dat de provincie Utrecht overeenkomstig het 'Kernrandzonebeleid' mogelijkheden biedt om af te wijken van het 'Verstedelijkingsverbod' dat in algemene zin geldt voor het landelijk gebied. Voorwaarde is dat duidelijk sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. SMZ is van mening dat ondanks een meer landschappelijke inrichting en de aanleg van een infiltratievijver er toch afbreuk wordt gedaan aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit door de effecten van het beoogde programma.</p>	<p>8. In hoofdstuk 3.2.2.1 wordt de verstedelijking (toename wooneenheden) in relatie tot het verstedelijkingsverbod binnen het landelijke gebied verantwoord vanuit het Kernrandzonebeleid. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is na overleg met de provincie verder aangetoond en vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Amandelpark', de 'Ruimtelijke analyse Amandelhof' en de 'Beschrijving ruimtelijke kwaliteit' (bijlagen 1, 2 en 4 bij de Toelichting). Ook is er een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor bestaande waardevolle bomen die relatief dichtbij de nieuwe bebouwing staan.</p>
<p>9. <i>Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)</i> Voor ontwikkelingen binnen de CHS en de 'Historische buitenplaatszone' wordt onder meer als voorwaarden gesteld dat de ontwikkeling kleinschalig is en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. SMZ vraagt zich af in hoeverre de herontwikkeling als 'kleinschalig' gezien kan worden en stelt dat de ontwikkeling ten koste gaat van aanwezige en beoogde groene ruimtelijke kwaliteiten.</p>	<p>9. De kwalificatie 'kleinschalig' in het betreffende artikel 7.8 van de Interim Omgevingsverordening is niet gedefinieerd. Wel is deze o.i. van toepassing op het plan omdat het gaat om een herontwikkeling van bestaande bebouwing met handhaving van de gebruiksfunctie, waarbij de bebouwingsoppervlakte per saldo afneemt. Essentieel is dat ook de provincie constateert dat in de huidige situatie de relatie met de historische buitenplaatszone ernstig verstoord is door de bouw van het bestaande zorgcomplex in de jaren '60. Met dit plan worden kansen gepakt om de relatie te herstellen, onder andere door het toevoegen van bosbeplanting, het aanhelen van de randen t.b.v. een natuurlijke overgang en</p>

	de verbinding van de padenstructuur met de buitenplaats Hoog Beek en Royen.
<p>10. <i>Natuur</i> In de Toelichting wordt aangegeven dat van het plan geen effecten op de in of nabij het plangebied aanwezige natuur, zoals het NNN, en op beschermde soorten zal plaatsvinden.</p> <p>SMZ is ervan op de hoogte dat voor het NNN formeel geen zogenaamde 'Externe werking' meer geldt. Toch vindt de SMZ dat in de betreffende natuurtoetsen beter gekeken had moeten worden naar de mogelijke invloed van licht en geluid vanuit de hogere bebouwing op het NNN, dat het plangebied aan de west- en noordzijde omringd.</p> <p>Daarnaast verwacht de SMZ dat er meer terreinverlichting gaat komen. SMZ doet de suggestie om vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen, in elk geval ter plaatse van de verblijfplaatsen van de rosse vleermuis.</p> <p>De SMZ waardeert het uitgangspunt om waar mogelijk van inheems plantmateriaal gebruik te maken en verwijst naar het initiatief van 'Heuvelrugtuinen'.</p>	<p>10. In de huidige situatie is weinig opgaande beplanting aanwezig rondom de bebouwing en in de toekomstige situatie worden meerdere bomen en beplanting aangeplant rondom de bebouwing en langs de perceelranden. Dit draagt bij aan het terugdringen van licht- en geluidhinder op het naastgelegen NNN-gebied. Mede om deze reden is in het nieuwe bestemmingsplan langs de perceelranden een strook met de bestemming 'Groen' gelegd, om de met groen in te richten 'bufferzone' te beschermen en de potentiële invloed op het naastgelegen bosgebied te beperken. Dit is een verbetering in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan, waarin de bestemming 'Maatschappelijk' tot op de perceelsgrens ligt (en daarmee meer potentiële negatieve effecten mogelijk maakte).</p> <p>Voor de vleermuisvriendelijke verlichting wordt verwezen naar beantwoording nummer 13.</p>
<p>11. <i>Gemeentelijk beleid</i> Positief dat in de Toelichting wordt stilgestaan bij alle relevante gemeentelijke beleidskaders. Alhoewel de beleidsstukken bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen niet bij voorbaat uitsluiten, zetten zij wel in op het verbeteren van de groene ruimtelijke kwaliteiten van een bepaald gebied. Zoals het 'Groenstructuurplan Groen voor Zeist', waarbij juist het behoud van het bestaande groen als een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen wordt genomen.</p>	<p>11. In hoofdstuk 3.4.7 van de Toelichting wordt ingegaan op het groenstructuurplan. Het plangebied ligt binnen de structuur '(restant) buitenplaats'. Als algemeen beleidsdoel geldt hier: 'het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen'. Vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de locatie, is een uitgebreide analyse van het plangebied en de omgeving uitgevoerd (zie bijlage 3 bij de Toelichting: 'Ruimtelijke analyse Amandelhof'). Hieruit volgt dat onder andere dat de toevoeging van (bos)beplanting en de waterpartij juist</p>

	<p>bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde en samenhang van de historische buitenplaatszone. Het plan is in overeenstemming met het groenstructuurplan.</p>
<p>12. <i>Milieu- en omgevingsaspecten</i> Zoals eerder benoemd is SMZ positief over het opvangen van regenwater van de daken van de gebouwen naar de aan te leggen vijver en verdere afvoer naar de historische sloot en vijver op Hoog Beek en Royen. Ook goed dat in de planregels duidelijke voorwaarden worden gesteld t.a.v. het eventueel toepassen van een bodemenergiesysteem, ook gelet op de aanwezigheid van een 'grondwaterbeschermingsgebied'. SMZ voegt hieraan toe dat het goed zou zijn als geborgd wordt dat bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt, om vervuiling van het water te voorkomen.</p>	<p>12. Zie beantwoording nummer 5.</p>
<p>13. <i>Ecologie</i> Zoals eerder opgemerkt zijn er binnen het plangebied drie monumentale bomen aanwezig met daarin een drietal zomerverblijfplaatsen van de rosse vleermuis. De SMZ vindt het belangrijk dat lichtinstraling wordt voorkomen en dat over het gehele terrein vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast, aangezien de vleermuizen van het terrein gebruik maken als foerageergebied (ook al zou het volgens het uitgevoerde ecologische onderzoek niet om essentieel foerageergebied gaan).</p>	<p>13. Er is een verlichtingsplan opgesteld met als uitgangspunt minimale uitstraling naar de omgeving. Ook is bewust gekozen voor een beperkte hoeveelheid verlichting in de buitenruimte. Daar bovenop zullen lage lichtmasten worden geplaatst met een armatuur die goed afgeschermd kan worden en te richten is, zodat lichthinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de opzet voor de verlichting wordt voorgelegd aan een extern ecooloog en indien blijkt dat het doelmatig is om vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen zal dit worden gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast heeft de initiatiefnemer een ecologische visie laten opstellen door een ecooloog, om zo de locatie nog beter aan te laten sluiten op de omgeving en de biodiversiteit op het terrein te vergroten. Op dit moment wordt onderzocht hoe de uitkomsten van de visie verwerkt kunnen worden in de verdere uitwerking van de gebouwen en het landschap.</p>

<p>14. <i>Verkeer en parkeren</i> SMZ staat kritisch tegenover de toename van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is vanwege de verruiming van het aantal appartementen dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Hoewel voor een deel van de benodigde parkeerplaatsen een reservering is opgenomen en er rekening wordt gehouden met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, leidt de toename van het aantal parkeerplaatsen volgens SMZ tot een onevenredige aantasting van de bestaande groene kwaliteiten.</p> <p>SMZ vraagt zich af of het parkeren onder de woongebouwen alsnog als randvoorwaardelijk aan de beoogde ontwikkeling kan worden gebonden (vergelijk Kerckebosch). Uiteraard dient daarbij naar de eventuele effecten op grondwaterstromen en kwel, en ook op de aanwezige bomen te worden gekeken.</p> <p>Het bestemmingsplan laat de eventuele gevolgen van het parkeren van het 'Bruisende Hart' nog open. SMZ meent dat als de gevolgen alvast in beeld worden gebracht, er een realistisch(er) beeld van de beoogde ontwikkeling wordt gegeven. Dat moet relevant zijn, aangezien het bestemmingsplan dit ook ruimtelijk mogelijk maakt, ook al is dat dan in potentie.</p>	<p>14. Zie beantwoording nummer 4.</p> <p>De gevolgen van het 'Bruisende Hart' zijn afhankelijk van de invulling en die is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend. Daarom is in het bestemmingplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat voor de toekomstige functie(s) aangetoond moet worden dat deze voldoet aan de parkeernormering in combinatie met een bepaling die regelt dat er sprake is van strijdig gebruik als niet aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan.</p>
<p>15. <i>Duurzaamheid</i> SMZ vindt het positief dat in met name het beeldkwaliteitsplan ruim aandacht aan duurzaamheidsaspecten wordt gegeven, zoals voor circulariteit (met o.a. (eventuele) recycling van materialen), natuurinclusief – en klimaatadaptief bouwen en (bijna) energieneutrale bouw. De vraag is evenwel of hierbij ook niet gewoon van beschikbare concrete voorwaarden/eisen zou moeten worden uitgegaan. Zoals ook door de Natuur- en milieufederatie Utrecht in haar vooroverlegreactie is genoemd heeft de gemeente Zeist zich in het kader van het</p>	<p>15. Het plan is beoordeeld op het gemeentelijke beleid duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat het plan voorziet in de gestelde eisen uit het beleid. De concrete afspraken over de te treffen duurzaamheidsmaatregelen die door de initiatiefnemer worden uitgevoerd zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>In grote lijnen komen de uitgangspunten in het gemeentelijke beleid overeen met het Convenant duurzame Woningbouw waarbij de gemeente is aangesloten. Onze ambitie is om te voldoen aan het niveau</p>

<p>'Convenant duurzaam bouwen' gecommiteerd aan de standaard 'Goud', dus zou het o.i. goed zijn als dat ook als basis voor deze herontwikkeling als standaard wordt opgenomen.</p>	<p>'goud'. Het voornaamste verschil met ons duurzaamheidsbeleid is dat het convenant een hoger uitgangspunt heeft voor circulair bouwen. Voor 'goud' wordt in het convenant uitgegaan dat minimaal 55% van de te gebruiken materialen, secundair of biobased moet zijn. Dit vinden we als gemeente een mooie doelstelling, maar op dit moment nog te hoog gegrepen om als standaard uitgangspunt te hanteren voor alle bouwplannen in Zeist. Wel betekent dit dat we hierin meer ervaring op willen doen en initiatiefnemers die hier (meer) invulling aan geven toejuichen. Voor het voorliggende bouwplan Amandelpark, is dit vertaald in een ambitie om circulair bouwen mee te nemen in de uitvraag richting aannemers, waarin een ambitie zoals 'Volume secundaire en bio-based materialen minimaal 30%' is meegenomen.</p>
<p>Beeldkwaliteitsplan 16. SMZ waardeert dat het beeldkwaliteitsplan randvoorwaardelijk in de planregels is verankerd (zie in deze 'Planregels', Art. 4.2.4 en Art. 6.2.4). SMZ gaat ervan uit dat dat ook geldt voor de gehele inrichting van het buitengebied.</p> <p>Daarbij tekent SMZ wel aan, zoals ook hiervoor reeds op diverse plekken aangegeven, dat SMZ zich op zich wel kan vinden in de algemene opzet van het plan, althans voor zover ruimtelijk aanvaardbaar, maar daarbij wel met name zeer kritisch staat tegenover de (ontsluitings)weg zoals deze nu ter hoogte monumentale bomen is geprojecteerd, evenals het grote aantal parkeerplaatsen die nu aan de voorzijde zijn gesitueerd en die toch de uiteindelijke ruimtelijke beeldkwaliteit zullen gaan domineren, ondanks dat zij zullen worden 'ingepast' (door o.a. het toepassen van grasbetontegels).</p>	<p>16. Zie beantwoording nummer 4.</p>
<p>Verbeelding en planregels 17. <i>Bestemming Groen (Art. 3)</i> De SMZ vindt het positief dat aan de randen van het plangebied de</p>	<p>17. Met het behoud van de bestemming 'Maatschappelijk' op een groot gedeelte van de planlocatie wordt de geldende</p>

<p>bestemming 'Groen' wordt toegevoegd, in tegenstelling tot het nog geldende bestemmingsplan. Aanvullend daarop zou het volgens SMZ goed zijn als ook aan een groot gedeelte van het plangebied waaraan nu de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen' is gegeven, gewoon de bestemming 'Groen' zou worden gegeven, zodat daar aan het groen ook echt de prioriteit wordt gegeven.</p> <p>Van de dubbelbestemming: 'overige zone – landschapstype landgoederen en buitenplaatsen' gaat volgens SMZ niet tot nauwelijks een planologische werking vanuit.</p> <p>Verder zou het goed zijn als binnen de bestemming 'Groen' ter actieve bescherming van het aanwezige groen ook een 'omgevingsvergunningstelsel' wordt toegevoegd.</p>	<p>planologische situatie gehandhaafd. Planologisch gezien is dit de passende keuze, omdat deze gronden in functioneel opzicht ten dienste staan van de maatschappelijke voorziening: (ontsluitings)wegen, parkeren en functionele inrichtingselementen. Binnen deze bestemming zijn tuinen, erven en groenvoorzieningen toegestaan. Het realiseren van gebouwen buiten het bouwvlak is in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten. In samenhang met de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundige inrichtingsplan is de beoogde groene kwaliteitsverbetering ook binnen deze bestemming geborgd. De bestemming 'Groen' sluit aan op de standaardregeling die in het 'moederplan' Buitengebied Zuidwest 2018 is opgenomen. Specifiek voor deze ontwikkeling is een koppeling met het beeldkwaliteitsplan opgenomen en zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitgesloten, uitgezonderd bruggen ten behoeve van een verbinding met de padenstructuur van Hoog Beek en Royen.</p>
<p>18. <i>Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied (Art. 10.2)</i> Het blijft voor SMZ onduidelijk hoe nu t.a.v. de eventuele aanleg van een bodemenergiesysteem een toetsing m.b.t. eventuele aantasting van grondwaterkwaliteit plaatsvindt. Dat terwijl daaraan wel in de Toelichting aandacht wordt gegeven (zie Hoofdstuk 3.2.2.5: 'Ondergrond en bodem') .</p>	<p>18. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het is een terechte constatering dat op dit aspect niet wordt teruggekomen in de planregels. Hierop is in hoofdstuk 3.2.2.5 van de Toelichting de verwijzing naar de planregels verwijderd en is de toelichtende tekst aangepast. Het is namelijk niet gebruikelijk en niet doelmatig om regels over het toepassen van bodemenergiesystemen op te nemen in het bestemmingsplan. Indien gekozen wordt voor een bodemenergiesysteem dan vindt toetsing door het bevoegde gezag plaats via de geldende meldings- of vergunningsplicht. Dit is verduidelijkt in de betreffende tekst in de Toelichting.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen, met uitzondering van kleine tekstuele en redactionele aanpassingen die verder geen inhoudelijke gevolgen hebben voor het plan.

3.2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Toelichting

- In hoofdstuk 3.2.2.5 (Ondergrond en bodem) is de toetsing aan de artikelen 3.4 en 3.7 uit de provinciale Omgevingsverordening aangepast, waarmee op een correcte wijze wordt aangetoond dat het bestemmingsplan geen andere bestemmingen of activiteiten mogelijk maakt welke een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

3.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

Verbeelding

- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de bouwaanduiding 'gestapeld' toegevoegd.
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de functieaanduiding 'zorgwoning' toegevoegd.

Regels

- In artikel 1 (begrippen) is de volgende definitie toegevoegd:
 - Artikel 1.36 (definitie 'middenhuurwoning'): 'huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een huurprijs per maand boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuro toeslag en met als bovengrens een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste 20 jaar na ingebruikname is verzekerd'.
- In artikel 2 (Wijze van meten) is de volgende bepaling toegevoegd:
 - Artikel 2.2 (Aanvullende meetregels), onder d: 'in afwijking van het bepaalde onder a mogen luifels bij de entree, gemeten vanaf de gevel, maximaal 2 meter uitsteken'. [Artikel 4.2.1 onder e in het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor komen te vervallen]
- In artikel 4 (bestemming 'Maatschappelijk') is de volgende bepaling gewijzigd:
 - Artikel 4.3.3 (Hogere bouwhoogte hoofdgebouwen) is aangepast naar 'Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor een overschrijding van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen ten behoeve van warmte-koudeopslag en technische ruimten, mits:
 - a. de bouwhoogte met niet meer dan 3 meter wordt overschreden.'
- In artikel 6 (bestemming 'Wonen') zijn diverse wijzigingen doorgevoerd:
 - Artikel 6.1 (Bestemmingsomschrijving), onder a is aangepast naar: 'wonen in middenhuurwoningen'.

- Artikel 6.1 (Bestemmingsomschrijving), onder b is aangepast naar: 'ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens voor zorgwoningen'
- In artikel 6.2.1 (Bouwregels, hoofdgebouwen), is onderdeel b toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde In woningen toegestaan'.
- In artikel 6.2.1 (Bouwregels, hoofdgebouwen), is onderdeel e toegevoegd: '100% van het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' moet als middenhuurwoning worden gerealiseerd'.
- Artikel 6.3.2 (Geluidsbelasting), onder b is aangevuld met de correcte voorwaarden voor 'gebouw B' (conform ODRU-advies op het akoestische onderzoek).
- Artikel 6.4.2 (Hogere bouwhoogte hoofdgebouwen) is aangepast naar: 'Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor een overschrijding van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen ten behoeve van warmte-koudeopslag en technische ruimten, mits:
 - a. de bouwhoogte met niet meer dan 3 meter wordt overschreden.'

Toelichting

- Hoofdstuk 4.3 (Water) is aangevuld met de berekening met betrekking tot de toename van verharding en de hoeveelheid te compenseren water en de voorwaarden en dimensies (hoeveelheid m³ waterberging) waaraan de aan te leggen voorzieningen moeten voldoen (conform het door de HDSR geaccordeerde gemeentelijke beleid).
- Hoofdstuk 4.6 (Akoestiek) is aangepast zodat de correcte voorwaarden voor 'gebouw B' zijn opgenomen (conform ODRU-advies op het akoestische onderzoek).
- Voor de aanlegfase is ook een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het stikstofdepositieonderzoek is hierop aangevuld en in aangepaste vorm als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd.
- Bijlage 2 'Stedenbouwkundig masterplan' is toegevoegd ter aanvulling op en verduidelijking van figuur 2.2 in hoofdstuk 2.2 (Toekomstige situatie).
- Bijlage 11 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' is geactualiseerd.