

Aan de gemeenteraad en ook het College van B&W  
van de gemeente Utrechtse Heuvelrug  
Postbus 200  
3940 AE Doorn

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake het 'Ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Reehorst', evenals het 'Ontwerp-Omgevingsvergunning Landgoed Reehorst'

Zeist, 08 juni 2016

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

Bij kennisgeving in het gemeentenuws van 28 april 2016 is bekend gemaakt dat op basis coördinatie-regeling ex art. 3.30 lid1 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 m<sup>2</sup>) 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.

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 voor zover 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 de Triodosbank aangegeven, een dergelijk 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 aantal 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 coördinatie-regeling 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 coördinatie-regeling 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 Luswarande (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 van 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 het voorliggende initiatief niet alleen om een geheel nieuw gebouw van een aanzienlijke omvang (namelijk met een BVO van maar liefst 12.5000 m<sup>2</sup>), 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 gezien 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 als thans door de Triodosbank aangegeven, én voor zover dat dan inderdaad het geval is of daaraan dan niet in het binnenstedelijke 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 staan<sup>1</sup>, 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 6.000 m<sup>2</sup> 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 Dribergseweg), 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

<sup>1</sup> 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 Zeist 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.

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 ondergrondseparkeergarage 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 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 hoofde: '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 'touwjesmethode'<sup>2</sup>)<sup>3</sup>, mogelijk moeten zijn dan tot zo'n o.i. meer integrale oplossing te kunnen komen<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Overigens maakt de zogenaamde 'touwjes-methode' die vroeger een 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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.

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 de 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')<sup>5</sup>.

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 Reehorst<sup>6</sup> als van Hoofdstraat 26 en bestaat er dus (voor haar) de mogelijkheid om zo tot een integrale visie voor het gehele gebied te kunnen komen<sup>7</sup>. 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 náar de Utrechtse Heuvelrug sprake zou kunnen zijn (zie in deze o.a. ook Bijlage 2: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages, 2009)'),

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

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 gemitigeerd<sup>8</sup>.

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 opportuun 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 planologische-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 wel 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 m<sup>2</sup>, 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 die dwars door het landgoed 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.

---

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

### 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 vormvrije 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 de 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 'Ontwerpbestemmingsplan', 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: 'Ontwerpbestemmingsplan', Bijlage 11: 'Toelichting onderzoek Ladder').

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 ruimte vraag 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, of 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 m<sup>2</sup> en in die zin blijft dus de vraag waar dan in een keer die behoefte aan een pand van 12.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 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: 'Vraagstuk 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 m<sup>2</sup>, maar 19.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>) 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 Toelichting 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 '0' 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 leiden<sup>9</sup>.

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

<sup>9</sup> Zo wordt voor de 'Oppervlakte bestemmingen binnen EHS nieuw' een oppervlakte van 12.097 m<sup>2</sup> gegeven en voor 'Bouwvlak huidig' 2911 m<sup>2</sup>, hetgeen dan toch als dat daadwerkelijk klopt, tot een toename bouwvlak (netto) zou moeten leiden van 9.286 m<sup>2</sup>.

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 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 barrière 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 meer kwetsbare soorten (zie in deze overigens ook hieronder onder het hoofdje: 'De verbindingsfunctie 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 spechten<sup>10</sup>). 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 de vormgeving van het gebouw rekening mee is gehouden<sup>11</sup>.

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

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

### 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 Griffensteen 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 Leuserheide (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 boomarter, 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 (Alterra, 2012)'). In die zin betekent het nieuwe gebouw, het amfitheater, evenals het bijbehorende nieuwe parkeerterrein<sup>12</sup>, 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

<sup>12</sup> 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.

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 Rijnwijk 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 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 aangegeven<sup>13</sup>.

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.

<sup>13</sup> 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.

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 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 én ook de vele (wandel)paden) 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 m<sup>2</sup>. 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 voor gebieden deelsluitmakend 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 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 Odijkerweg 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 Betekende 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 gehanteerde afstanden zijn o.a. onvoldoende mate gebaseerd op de beleidsregels zoals deze elders in de regio worden 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**

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'<sup>14</sup> (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 nog 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 nog niet ten tijde van het voorontwerp was voorzien, zoals een amfitheater (zie in deze ook Art. 6.4, onder c). Daarvan kunnen wel

<sup>14</sup> 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.

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 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 onder 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 wil de 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', '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', waarmede 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 Landgod 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 her in 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.

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 wijken<sup>15</sup>, 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-omgevingsvergunning' 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'.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.  
P/a: B. de Wolf  
Kometenlaan 70  
3721 JV Bilthoven

---

<sup>15</sup> Duidelijk is ook dat er uiteindelijk veel meer bomen dan de 14 bomen zullen 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').

**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