

	<b>Opmerking:</b>	<b>Reactie:</b>
1	In Stedenbouwkundig Plan refereren aan rapport 'VO Groene Raamwerk Utrechtse Weg Noord (Buro Lubbers, 2019)'.	Dit is in de definitieve versie van het Stedenbouwkundig-, Landschaps-, en Beeldkwaliteitsplan aangepast. Zie de paragraaf 'gemeentelijke kaders'.
2	Meer aandacht geven aan de betekenis van het bestaande groen in zowel het Stedenbouwkundig Plan als het Beeldkwaliteitsplan.	Onder meer in het hoofdstuk 'Openbare Ruimte' van het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan wordt hier op ingegaan. Ook is een bijlage over de bomeninventarisatie toegevoegd.
3	Meer aandacht geven aan de ecologische betekenis van de huidige groene structuren rondom de locatie. In het bijzonder ook aan de opgaande bosstrook/bossingel zoals deze tussen Eikenstein en Rabofacet aanwezig is en die in landschapsecologische zin een belangrijke betekenis wordt toegekend. Deze groenstructuur is van belang voor dieren om zich te kunnen verplaatsen van het Sanatoriumbos naar het Pesterbosje en vice versa.	Zie hiervoor onder meer het hoofdstuk 'Openbare Ruimte' in het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan. In de volgende fase werken we het inrichtings- en beplantingsplan voor Eikenstein verder uit, met daarbij uiteraard ook aandacht voor de ecologie. Voor de directe omgeving van Eikenstein wordt het groene raamwerk met de huidige groenstructuren door de gemeente en Bureau Lubbers nog verder uitgewerkt.
4	Aandacht besteden aan de wijze waarop het Stedenbouwkundig Plan in gaat op de volgende uitgangspunten uit het 'VO Groene Raamwerk', in het bijzonder wat betreft het 'robuuster' en 'diverser' maken van de centrale 'Hartlijn' en het 'Laantje van Dreesman': <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versterken karakter buitenplaatsen en samenhang Stichtse Lust Warande (SLW);</li> <li>- Koesteren groen kapitaal;</li> <li>- Robuuster maken van het fijnmazig netwerk aan groenstructuren en routes;</li> <li>- Inzetten op grotere diversiteit gebruikers, zowel wat betreft de mens als de ecologie.</li> </ul>	Dit komt op verschillende plekken terug in het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan. Onder meer in de hoofdstukken die gaan over 'Stedenbouwkundige Context', 'Concept' en 'Openbare Ruimte'. In het stedenbouwkundig plan is er bewust voor gekozen om een deel van de woningen geen grote tuin te geven maar een gebouwd terras. Hierdoor ontstaat in het hart van het gebied een collectieve middenruimte die past bij het karakter van de buitenplaatsen en de Lustwarande. Daarnaast is in het gebied een fijnmazig stelsel van voetpaden opgenomen dat op verschillende plekken aansluit op de omgeving. Waar de locatie nu in zijn geheel wordt afgesloten door hekken, is deze in de toekomst goed toegankelijk voor langzaam verkeer. De nadruk ligt daarbij op een nieuw eigen groene boskamer met duidelijke randen, passend in de structuur van de Stichtse Lustwarande. De nieuwe noord-zuid verbinding die wordt toegevoegd in het hart van het gebied (groene tuinkamer) wordt gekenmerkt door verschillende sferen (droog,

		nat, bloemen etc.). Zo ontstaan in het gebied verschillende plekken en routes voor een diversiteit aan gebruikers. Ook wordt natuurinclusief gebouwd, dus er is veel aandacht voor mens en dier.
5	Benoemen van de betekenis op een hoger ecologisch structuurniveau van de bestaande groene structuren zoals deze in en om het plangebied voorkomen, zodat daar vervolgens in het landschapsonwerp en beplantingsplan bij aangesloten kan worden vanuit het principe van 'natuurinclusief ontwerpen' zoals men dat voorstaat.	Zie hiervoor onder meer het hoofdstuk 'Openbare Ruimte' in het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan. In de volgende fase van het planontwerp wordt het inrichtings- en beplantingsplan voor Eikenstein verder uitgewerkt, met daarbij uiteraard ook aandacht voor de ecologie. Voor de directe omgeving van Eikenstein wordt het groene raamwerk met de huidige groenstructuren door de gemeente en Bureau Lubbers nog verder uitgewerkt.
6	Ook ingaan op de vroegere historie van het gebied, de vroegere (Zeister) eng.	Respect voor historie is een van de drie kernwaarden van het plan voor Eikenstein. In het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan hebben wij er voor gekozen om deze historie niet uitgebreid op te nemen, omdat deze al in andere documenten is vastgelegd.
7	Ingaan op de wijze waarop de tuinen van de woningen aan de rechterzijde van het plangebied (tussen Eikenstein en Rabofacet, ter plaatse van de 'Hartlijn') aansluiten op de bosstrook zonder gevolgen voor het ecologische functioneren van deze strook binnen het hier aanwezige ecologische netwerk.	Daar waar de tuinen van de woningen overlopen in de bestaande groene (bos)randen van het gebied, wordt (juridisch) geborgd dat de bestaande groene (bos)randen van het gebied niet verstoord worden. Dit betekent geen schuurtjes, schuttingen, bomenkap etc. In de verschillende doorsnedes, o.a. in de paragraaf 'Integratie met het landschap' is aangegeven hoe de overgang eruit kan zien, met een toelichting in de tekst. Maatwerk is nodig bij de verdere uitwerking om door middel van houtwallen en kleine hoogteverschillen de randen vorm te geven. De eigendomsgrenzen worden duidelijk gemarkeerd en binnen de privétuinen bestaat het onderscheid tussen een zone direct achter de woningen waar terrassen gemaakt kunnen worden en de rest van de tuin die is aangeduid als bostuin. Hier zullen ook nieuwe bomen en onderbeplanting toegevoegd worden om de bestaande bosranden te versterken.
8	De voorgestelde 'westelijke ontsluitingsweg' dient nadrukkelijk rekening te houden met de historische beleving	Er is inmiddels geen sprake meer van een westelijke entree van het plangebied. Hierdoor is er veel meer ruimte om de bestaande bosranden te versterken.

	van het Laantje van Dreesman en dus met het 'bosrijke' karakter van dit laantje.	
9	Rekening houden de ecologische betekenis van de voorkomende bosstroken ter plaatse van de voorgestelde nieuwe ontsluitingswegen van het gebied.	Er zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd, onder meer ook ter plaatse van de beoogde nieuwe ontsluitingswegen. De uitkomsten uit deze onderzoeken vormen de basis voor het stedenbouwkundig- en landschapsontwerp. Zoals hiervoor is aangegeven, is de ontsluiting verlegd ten opzichte van het eerdere ontwerp en is er meer afstand tot de randen en bestaande groenstructuren.
10	Op welke wijze vindt versterking plaats van de aanwezige ecologische structuur aan de rechterzijde van het plangebied (tussen Eikenstein en Rabofacet, ter plaatse van de 'Hartlijn')?	In overleg met de gemeente Zeist en de 'groene groepen' willen we een omvormingsplan opstellen voor de komende 15 jaar. In die periode zal in een aantal stappen herplant en kap plaatsvinden en kan zo een duurzamer en toekomstgericht bomenbestand ontstaan. Dat geldt ook voor de groene zone tussen Eikenstein en Rabofacet.
11	Is het mogelijk op bij de optopping van het monument de relatie met het oorspronkelijke gebouw zichtbaar te behouden door bijvoorbeeld aan de achterzijde voor een transparante vorm van bebouwing te kiezen?	Inmiddels is geen sprake meer van het optoppen van het monumentale hoofdgebouw. De voor-, midden- en achtervleugels blijven dan ook volledig in tact en worden in ere hersteld. We betrekken daarbij ook een erkend restauratiearchitect.
12	Voorkom dat de twee nieuwe appartementencomplexen vanaf de Utrechtseweg een zodanige ruimtelijk-visuele werking krijgen dat het Monument daardoor aan kracht zou kunnen verliezen.	Vanaf de Utrechtseweg blijven het monumentale hoofdgebouw en de beide dienstwoningen de enige gebouwen die prominent zichtbaar zijn. De beide appartementengebouwen liggen een stuk terug ten opzichte van het monumentale ensemble, zijn verscholen achter bomen en andere groenstructuren en worden uitgevoerd in een donkerdere kleur, waardoor ze meer wegvallen tegen de groene achtergrond.

13	Voorkom zo veel mogelijk 'verstoring' van de groene randen van het gebied. In het bijzonder zou nog eens naar de situering van de terrassen moeten worden gekeken waar deze naar buiten, dus naar de bossingel/-strook gesitueerd zijn.	We maken zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privé. Zie hiervoor onder meer het hoofdstuk 'Landschappelijke Inpassing' in het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan. Terrassen lopen niet door tot aan de bestaande bomen en we realiseren duurzame erfscheidingen als grens tussen de privé tuinen en de openbare bosranden. Aan de randen is het ontwerp deels ook gewijzigd doordat hier andere woningtypes zijn gesitueerd. Dit biedt soms meer ruimte om een groene overgang te realiseren.
14	Aandacht besteden aan het natuurinclusief bouwen van de woningen zelf, met dus ook aandacht voor nestgelegenheid voor gierzwaluwen, vleermuizen en mussen.	Bij de verdere uitwerking en realisatie van zowel de woningen als het groene verblijfsgebied, gaan wij uit van natuurinclusief ontwerpen en bouwen. Geïntegreerd in of toegevoegd aan nieuwe woningen komen nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. En ook in en rondom het plangebied besteden wij aandacht aan voldoende voedsel en verblijfsplekken voor onder meer insecten, vogels en amfibieën.
15	Borg dat binnen het plangebied alle benodigde voorzieningen gerealiseerd worden, om extra druk op de bestaande voorzieningen in de directe omgeving te voorkomen. Dat geldt in het bijzonder voor het benodigde groen, mogelijkheden voor recreatie, parkeren en ontmoeten. De nieuwe woonbuurt zal als geheel de druk op de omgeving doen toenemen, vooral voor Parmentiersland.	Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig- en landschapontwerp is dat in het gebied zelf de benodigde ruimte voor parkeren en recreëren aanwezig is. Zodat vanuit de toekomstige bewoners en bezoekers van Eikenstein geen druk op de woonbuurten in de omgeving ontstaat. Door de geplande voorzieningen op Eikenstein, bijvoorbeeld de tuinkamer in het monument en de kas langs de centrale as, worden bovendien ontmoetingsruimten gerealiseerd die ook voor bewoners uit de omgeving van Eikenstein toegankelijk zijn. Wij voorzien dan ook geen druk op de voorzieningen in de directe omgeving. Integendeel, wij verwachten dat de voorzieningen op Eikenstein juist ook voor de omgeving van toegevoegde waarde zijn.

16	<p>Het bestaande groen aan de zijkanten van het projectgebied staat onder druk. De groene zone langs het Laantje van Dreesmann lijkt niet te worden versterkt, eerder wordt het aangetast door de projectie van voorlopig 18 parkeerplaatsen en mogelijk meer.</p>	<p>Dit maakt geen onderdeel meer uit van het definitieve Stedenbouwkundig-, Landschaps-, en Beeldkwaliteitsplan. De verkeersontsluiting en de parkeerplaatsen die in de conceptversie (september 2020) nog in de groene zone langs het Laantje van Dressman waren gesitueerd, zijn nu elders in het plangebied opgenomen. Deze zone houdt hierdoor haar groene karakter en wordt zelfs uitgebreid.</p>
17	<p>Voldoende robuuste bosschages aanleggen aan de Utrechtseweg, bij de nieuwe appartementengebouwen. Een belangrijke functie van dit groen is om de gebouwen vanuit de Utrechtseweg aan het zicht te onttrekken.</p>	<p>Vanaf de Utrechtseweg blijven het monumentale hoofdgebouw en de beide dienstwoningen de enige gebouwen die prominent zichtbaar zijn. De beide appartementengebouwen liggen een stuk terug ten opzichte van het monumentale ensemble, zijn verscholen achter bomen en andere groenstructuren en worden uitgevoerd in een donkerdere kleur, waardoor ze meer wegvallen tegen de groene achtergrond. Zie tevens onder meer het hoofdstuk 'Openbare Ruimte' van het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan. De bomeninventarisatie is te vinden in de bijlage.</p>
19	<p>Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.</p>	<p>Voor alle nieuwbouwwoningen in het plangebied wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerbalans voor het plan is daarop gebaseerd. Uitsluitend voor de (circa 50) reguliere sociale appartementen in het monumentale hoofdgebouw wordt onderbouwd afgeweken van de parkeernormen. Aangezien deze woningen voor eenpersoonshuishoudens zijn, wordt voor deze specifieke doelgroep rekening gehouden met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per eenpersoonshuishouden (inclusief parkeren voor bezoekers). De gemeentelijke parkeernorm gaat uit van 1,7 parkeerplaats per sociale woning. Bij eenpersoonshuishoudens ligt het autobezit echter aantoonbaar lager, zo blijkt ook uit de praktijk. Het daadwerkelijk gebruik van de parkeerplaatsen wordt bovendien in de eerste jaren na realisatie gemonitord. Als</p>

		blijkt dat de parkeerdruk hoger wordt dan we nu verwachten kunnen en zullen we extra parkeerplaatsen binnen het gebied realiseren.
20	Een (eventuele) bezorgplek creëren bij de ingang aan de Laan van Eikenstein is goed om de verkeersbewegingen in de buurt te beperken, maar zo'n voorziening mag niet ten koste gaan van de bosstrook langs de laan.	We onderzoeken nog wat de beste plek in het gebied is voor een eventuele bezorgplek voor de buurt. Ook het voorplein van het monument aan de Utrechtseweg is daarbij een optie. Er liggen mogelijk kansen om dit te combineren met de overige functies en het gebruik van het monument.
21	Zorg voor meer functionele samenhang van de omgeving en de woonbuurt met het zorggebouw Eikenstein (monument). Dat kan bijvoorbeeld door werkruimtes te realiseren voor buurtbewoners / zzp-ers aangrenzend aan of in Eikenstein. Ook een (afsluitbare) doorgang door het gebouw Eikenstein voor voetgangers.	We zorgen voor functionele en sociale samenhang onder meer door het realiseren van een tuinkamer in het monumentale hoofdgebouw als ontmoetingsruimte voor de hele woonbuurt (en daarbuiten). We zijn in gesprek met een sociale ondernemer over een rol in de exploitatie daarvan.
22	Zorg voor variatie in platte en schuine daken, ook in aansluiting op het hoofdgebouw.	We hebben de ambitie een samenhangend woongebied te realiseren waarin het monument de belangrijkste eyecatcher is. Voor de woningen kiezen we voor een speels en gevarieerd beeld.
23	Is het de bedoeling om op de daken zonne-energie op te wekken?	Ja, wij gaan ervan uit dat de woningen zonnepanelen krijgen, mede om te kunnen voldoen aan de eisen en ambities op het gebied van energie en duurzaamheid.
24	De randen van de kamers en de groene omzoming van het terrein dienen te bestaan uit bomen en bosplantsoen. Deels	Wij houden de groene randen in stand en versterken deze waar mogelijk met inheemse beplanting van bomen, heesters en onderbegroeiing. In het groene

	zoals de bestaande situatie. Voorkom dat het gebied te open wordt door vooral bomen in lagere begroeiing te planten.	middengebied komen meer bomen dan in de huidige situatie. Dit gebied krijgt een parkachtige uitstraling (geen bos) en houdt daardoor wel haar openheid.
25	Benoem ook de soorten die worden aangeplant. Vruchtdragende beplantingen zijn belangrijk voor de natuur zoals bomen als heesters. Heesters en struiken zorgen ook voor bescherming en beschutting van dieren. Denk bijvoorbeeld aan nestgelegenheid en mogelijkheden voor foerageren. In het kader van de Lustwarande zijn zowel open als gesloten beplantingen van belang.	De soorten worden opgenomen in het nog op te stellen inrichtings- en beplantingsplan. We zorgen daarbij voor een gevarieerde en gebalanceerde mix aan type beplantingen, ook met het oog op natuurinclusiviteit, biodiversiteit en inheemse beplanting die past binnen de Utrechtse Lustwarande.
26	Cultuurhistorisch is de “groene belt” om het terrein van belang. Laat zien hoe het 'oude Eikenstein' zich als gebouw in het groen manifesteert met vanaf de Utrechtseweg geen zicht op nieuwe bebouwing, nieuwe bouwlagen en op parkeerplaatsen.	Vanaf de Utrechtseweg is en blijft het monumentale hoofdgebouw het enige gebouw dat prominent zichtbaar is. De beide appartementengebouwen liggen veel verder terug vanaf de straat, zijn verscholen achter bomen en andere groenstructuren en worden uitgevoerd in een donkerdere kleur, waardoor ze meer wegvallen tegen de groene achtergrond.
27	Op veel plekken liggen de woningen te dicht bij de grenzen van het gebied. Hierdoor staat de groene omzoming onder druk. Er moet een grotere afstand worden aangehouden.	Dit is in de definitieve versie van het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan aangepast. Op een aantal plekken is de afstand van de woningen tot de groene randen vergroot. Ook is het parkeren in de zone aan de linkerzijde van het plangebied (nabij het 'Laantje van Dreesman') nu anders opgelost, waardoor de druk op het groen hier verdwijnt.
28	Voor de natuur zou het goed zijn als er met enkele doelsoorten werd gewerkt waardoor er ook een referentiekader is voor ontwerp en keuze van beplantingen.	We nemen dit mee in het nog op te stellen inrichtings- en beplantingsplan. Daar zullen we een aantal doelsoorten in benoemen.
29	Verder is nog een uitwerking van verlichting van belang ten behoeve van natuur en beeldkwaliteit.	Dit maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van de plannen in de volgende fase. Uitgangspunt daarbij is dat de verlichting met respect voor de bewoners en de natuur wordt aangelegd. Amberkleurige verlichting zou daar bijvoorbeeld goed voor kunnen.

30	De westelijke ontsluiting ligt op een andere plek dan de Gebiedsvisie aangeeft. Hierdoor moet openbaar groen sneuvelen omdat dan de infrastructuur ter plaatse moet worden verbreed. Wij zijn tegen een westelijke ontsluiting en zeker op deze plek. Ontsluiting op de Utrechtseweg en op de Laan van Eikenstein moet voldoende zijn.	Er is inmiddels geen sprake meer van een westelijke entree, uitsluitend van de hoofdentree aan de Laan van Eikenstein en een secundaire entree aan de Utrechtseweg.
31	Borg in het ontwerp en in privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken dat bedoelde parkeerplekken ook duurzaam als zodanig worden gebruikt.	Voor de kopers van de nieuwbouwwoningen met eigen parkeerplaatsen zal een juridische instandhoudingsverplichting van toepassing zijn zodat deze parkeerplaatsen niet komen te vervallen. Via een op te richten vereniging van eigenaren op gebiedsniveau wordt het gebruik van de openbare parkeerplaatsen in het gebied geborgd, evenals de jaarlijkse monitoring van de parkeerdruk in het gebied. Aangezien het eventueel op termijn moeten realiseren van extra parkeerplaatsen in het gebied, ten koste zal gaan van (groene) verblijfsruimte, is het goed benutten van de aanwezige parkeerplaatsen in het gebied in het belang van alle bewoners.
32	De architectuur van het monumentale hoofdgebouw vraagt nog om een betere uitwerking.	Inmiddels is geen sprake meer van het optoppen van het monumentale hoofdgebouw. De voor-, midden- en achtereuleugels blijven dan ook volledig in tact en worden in ere hersteld. We betrekken daarbij ook een erkend restauratiearchitect. Voor het monumentale hoofdgebouw wordt op dit moment een Voorlopig Ontwerp gemaakt, waarbij uiteraard ook aandacht is voor de architectonische uitwerking.
33	Voldoende massief groen aan zijde Laan van Eikenstein overhouden, d.w.z. niet te veel doorkijk.	Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Laan van Eikenstein komen twee ontsluitingen het gebied in: één voor autoverkeer en één voor voetgangers. Voor beide ontsluitingen worden zo min mogelijk bomen gekapt. Bij de auto-ontsluiting komt een parkeerplek die groen wordt ingepakt. De doorkijk vanaf de Laan van Eikenstein is dus minimaal, maar ook leuk om een glimp te kunnen opvangen van het nieuwe woonbuurtje dat hier in de boskamer verscholen ligt. In samenwerking met de gemeente moet ook voor deze zone een toekomstplan worden opgesteld aangezien hier veel Amerikaanse eik aanwezig is.

34	Groen oogt te parkachtig, daar zouden toch zeker een paar wat echtere bosstroken tussen moeten.	Wij houden de groene randen/bosstroken in stand en versterken deze waar mogelijk. In het groene middengebied komen meer bomen dan in de huidige situatie. Dit gebied krijgt een parkachtige uitstraling (geen bos) en houdt daardoor wel haar openheid. Hierdoor ontstaat ook een echte gebruiks- en ontmoetingsplek voor de buurt. Dit gebied wordt ingericht als een groene boskamer. We sluiten aan bij de historische structuur van de Enk, hierbij is de middenzone meer open en de randen bestaan uit bosranden.
35	Uitgangspunt groene zoom (Stichtse Lustwarande) langs Utrechtseweg wordt teveel doorbroken met risico dat woonblokken zichtbaar blijven (vooral als de bomen bladloos zijn).	Vanaf de Utrechtseweg is en blijft het monumentale hoofdgebouw het enige gebouw dat prominent zichtbaar is. De beide appartementengebouwen liggen veel verder terug vanaf de straat, zijn verscholen achter bomen en andere groenstructuren en worden uitgevoerd in een donkerdere kleur, waardoor ze meer wegvallen tegen de groene achtergrond. De groene zones aan beiden zijden van het plangebied worden versterkt.
36	Er blijven nu kansen onbenut door gebrek aan een heldere structuur en aansluiting op de naastgelegen gebieden.	Dit is in de definitieve versie van het stedenbouwkundig-, landschaps-, en beeldkwaliteitsplan aangepast. Onder meer in de hoofdstukken 'Concept', 'Ontsluiting' en 'Openbare Ruimte' wordt hierop ingegaan. Op meerdere plekken wordt aangesloten op de naastgelegen gebieden, waarbij ieder gebied zijn eigen karakter behoudt, passend bij het beeld van de Stichtse Lustwarande. Het gaat daarbij vooral om informele routes en wandelpaden voor ommetjes door de wijk.
37	Watarelementen voegen altijd iets van een luxegevoel toe aan een woonomgeving. Bij het opnemen van een wadi wordt hier al enigszins vorm aan gegeven, maar wellicht zijn er nog andere manieren om water in het basisplan op te nemen.	Een wadi maakt inderdaad onderdeel uit van het centrale groene middengebied. Andere waterrelementen voorzien wij op dit moment niet in het plangebied. Dit is gezien de bodemgesteldheid op deze plek ook niet logisch (zandgrond), we laten het water juist infiltreren in het gebied.
38	(Moes)tuinen laten onderhouden door bewoners.	Wij zien op Eikenstein een gemeenschap van toekomstige bewoners voor ons die onafhankelijk van achtergrond, inkomen en gezinssamenstelling met elkaar verbonden zijn doordat zij leefstijlen, waarden en natuurlijk ook de directe omgeving van hun woning met elkaar delen. Hier wordt in het project actief op ingezet door te onderzoeken of het haalbaar is om een aantal voorzieningen collectief te organiseren. Het gaat hier bijvoorbeeld om het realiseren van een

		ontmoetingsruimte en gedeelde functies voor de buurt, het aanbieden van collectieve voorzieningen zoals deelauto's en deelfietsen, de opzet van een collectief energiesysteem en het gezamenlijke eigendom en beheer van de groene buitenruimte in het plangebied. Voor het collectieve groen zal een 'gebieds-vve' opgericht worden, een vereniging van eigenaren op gebiedsniveau. In de vorm van mandelig eigendom en een beheervereniging wordt hier concreet invulling aan gegeven. Deze vorm en werkwijze zijn vergelijkbaar met andere van onze projecten, zoals ook Bos Uyterlinde in Amersfoort.
39	Herstel historische groenstructuren.	We sluiten aan bij de historische structuur van de Enk, hierbij is de middenzone meer open en de randen bestaan uit dichte bosranden.
40	Is er naast de sociale huurappartementen en de zorgwoningen ook gedacht aan een tussenvorm van wel zelfstandig wonen maar met ambulante begeleiding voor mensen met een (lichtere) beperking?	De circa 35 'zorgwoningen' in het monumentale hoofdgebouw zijn juist op deze doelgroep gericht. Samen met Abrona en Kwintes wordt hier verder invulling aan gegeven, waarbij het dus voor een belangrijk deel gaat om woningen voor (jonge) bewoners met een relatief lichte zorgbehoefte die zelfstandig wonen.
41	Koopwoningen voor de middel hoge inkomens (rond de 250.000). Voorrang inwoners uit Zeist (>5 jaar wonend in Zeist) voor de middeldure koop en huur woningen, er is al veel import uit de grote steden.	In het plangebied komen ook woningen voor de middeninkomens in Zeist. Al zal dit naar verwachting vooral in de vorm van middeldure huurappartementen zijn. De categorie koopwoningen rond de 250.000,- valt eerder in de sociale categorie dan in de middeldure categorie en is niet voorzien in het plan.
42	Ergens een stuk(je) historisch landschap verwerking, historisch van het echte allereerste landgebruik. Voorbeeld: op de plaats van het momenteel te slopen voormalig RABOcomputercentrum is met deze historie rekening gehouden in de nieuwe plannen.	We sluiten aan bij de historische structuur van de Enk, hierbij is de middenzone meer open en de randen bestaan uit dichte bosranden. De bolle ligging van het middenterrein is een rechtstreekse verwijzing naar het historische landschap.

43	<p>Het moet niet zo zijn dat de Laan van Eikenstein en het overige omliggende gebied opnieuw een 'parkeerzone' gaat worden omdat er te weinig parkeerruimte - b.v. voor bezoekers van zorgwoningen/bewoners hoogbouw - is opgenomen binnen de geplande woonwijk. Fiets/wandel faciliteiten zijn verder minstens zo belangrijk.</p>	<p>Zoals ook aangegeven bij het antwoord op vraag 15 vormt een belangrijk uitgangspunt dat het parkeren in het gebied zelf wordt opgelost zodat geen (parkeer)druk op de Laan van Eikenstein en de woonbuurten in de omgeving ontstaat. We houden ons aan de gemeentelijke parkeernormen en wijken daar alleen onderbouwd van af voor de eenpersoonshuishoudens in het monument. Naast het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen is sprake van jaarlijkse monitoring van de feitelijke parkeerdruk en worden de bewoners gestimuleerd om van de deelauto's en deelfietsen gebruik te maken. Ook deze collectieve voorziening wordt op gebiedsniveau georganiseerd. Fietsen en wandelen worden bovendien gestimuleerd door de aanleg van routes voor langzaam verkeer in het gebied en de aansluiting daarvan op omliggende gebieden.</p>
44	<p>Woningen, die geschikt zijn voor de groep 55+, lijken in de plannen te ontbreken.</p>	<p>Eikenstein richt zich weldegelijk ook op de doelgroep ouderen. Wij gaan uit van een woonprogramma voor meerdere doelgroepen, leeftijds- en inkomenscategorieën en woonbehoeften, waaronder eenpersoonshuishoudens, oudere stellen (empty nesters), jonge gezinnen en families. Vanuit de doelstelling om een goed functionerende inclusieve wijk te maken vinden wij het van belang om balans aan te brengen in de verschillende bewonersgroepen. Onder meer de loftwoningen en de terraswoningen zijn ook voor oudere bewoners goed geschikt.</p>
45	<p>Is er de mogelijkheid om op Eikenstein een Knarrenhof te realiseren? (zie <a href="http://www.knarrenhof.nl">www.knarrenhof.nl</a>)</p>	<p>Er hebben zich in het afgelopen jaar verschillende initiatieven bij ons gemeld met de vraag of ze op Eikenstein een plek kunnen krijgen. Naast het integrale woon-zorg concept in het monumentale hoofdgebouw zien wij geen concrete mogelijkheden voor initiatieven die een wat grotere omvang hebben, zoals ook een Knarrenhof. Dit omdat we in het gebied een goede balans tussen verschillende bewonersgroepen willen realiseren en Eikenstein een inclusieve woonbuurt moet worden. Wij staan wel open voor kleinschalige initiatieven en verkennen daarvoor de mogelijkheden.</p>