

GEMEENTE ZEIST

Nota van Inspraak en Vooroverleg Bestemmingsplan Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen

Datum : November 2016

Versie : 05

Auteurs : *mRO* b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	5
2.1 Inspraakreactie 1 - Werkgroep Natuurlijk Zeist - West.....	5
2.2 Inspraakreactie 2 - Stichting Milieuzorg Zeist	16
3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES	26
3.1 Vooroverlegreactie: Provincie Utrecht.....	26
3.2 Vooroverlegreactie: Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.....	27
3.3 Vooroverlegreactie: Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	27
4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN.....	28
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak	28
4.2 Ambtshalve aanpassingen	29

1. INLEIDING

Het voorontwerp-bestemmingsplan **Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen** heeft met ingang van donderdag 23 juni 2016 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In die periode is door 2 insprekers een reactie ingediend.

In deze nota van inspraak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende reacties en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 gaat over de ingediende vooroverlegreacties en het antwoord daarop van de gemeente, en hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het van voorontwerp zijn gewijzigd.

2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspraakreactie 1 - Werkgroep Natuurlijk Zeist - West

<i>Inspraak:</i>	De werkgroep kan zich in hoofdlijnen vinden in de ontwikkeling. Van belang is het verbeteren van de ecologische verbindingstussie tussen Kromme Rijngebied en Heuvelrug, en cultuurhistorische waarden. Juist bij de Engelse landschapssijl hoort natuur, de park- en bosaanleg moet de natuur in de omgeving faciliteren. De gepresenteerde uitwerkingen zijn nog onvoldoende voor zowel de natuur als de cultuurhistorie. De werkgroep wil in het verlengde van het eerder genoemde overleg graag meedenken over een duidelijker beplantings- en inrichtingsplan.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan voorziet in een verbetering van de ecologische verbinding tussen het Kromme Rijngebied en de Heuvelrug. De initiatiefnemer, Warande, maakt graag gebruik van het aanbod van de werkgroep om mee te denken over het beplantings- en inrichtingsplan en wil het overleg ook bij de verdere planvorming voortzetten.
<i>Conclusie:</i>	Werkgroep en initiatiefnemer zetten het overleg voort.
<i>Inspraak:</i> Opmerkingen	Cultuurhistorie De werkgroep is van mening dat het bijna lijkt of de buitenplaats opnieuw wordt aangelegd en er bij de herinrichting nauwelijks volgens het oorspronkelijke ontwerp van Heerewegen wordt gewerkt. De oorspronkelijke plattegrond moet leidraad zijn. Die aanpak is in strijd met de huidige cultuurhistorische waarde.
<i>Reactie gemeente:</i>	De herinrichting is in nauw overleg met de gemeentelijke monumentencommissie tot stand gekomen. De huidige situatie is dat de zorgfunctie in het verleden met te weinig oog voor de voormalige buitenplaats is ontwikkeld. De oorspronkelijke villa is verdwenen, de oorspronkelijke oriëntatie van de buitenplaats is gewijzigd, de oorspronkelijke padenstructuur is aangetast, het huidige beheer en onderhoud van het parkbos houden niet over, en de oorspronkelijke buitenplaatsfunctie is verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor een grootschalige zorgfunctie. Dat is de huidige situatie en vormt het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Het plan voorziet in een verantwoorde herstructurering van de zorgfunctie, rekening houdend met de cultuurhistorische belangen en de belangen van natuur en landschap. Die aanpak doet in onze het meeste recht aan alle betrokken belangen.
<i>Conclusie:</i>	De mening van de werkgroep dat de aanpak in strijd is met de cultuurhistorische belangen wordt niet gedeeld. Het overleg wordt voortgezet.
<i>Inspraak</i>	Bebouwing De Vijfhoek is te groot en komt te ver naar voren en gaat ten koste van de oorspronkelijke oprijlaan van het landgoed. Vraag: heeft de gebruikte term Voorrijlaan een cultuurhistorische basis? Het plan zorgt voor teveel zicht op een utilitair zorggebouw dat in niets aan de oorspronkelijke villa doet denken. De oorspronkelijke plattegrond moet leidraad zijn

	waarbij de maatschappelijke bebouwing wordt ingepast binnen de oorspronkelijke lanen en boomgroepen. De werkgroep pleit voor een zorgvuldige reconstructie die zo dicht mogelijk bij de sfeer en oorspronkelijke uitstraling van de oorspronkelijke buitenplaats ligt. Er wordt een grasvlakte of weide aan de oostkant van Heerewegen gecreëerd die op de oude afbeeldingen niet bestaat. Aan de oost- en westzijde van de villa bestond een gesloten beplantingsbeeld. Zie daarover ook het welstandsadvies. Ook in de EHS-beoordeling wordt aandacht gevraagd voor de bouw van de villa vlak op monumentale beuken en de nog aanwezige bomenlaan en op het type kruidenrijk en faunarijk grasland. Bij de inrichting dient volgens de beoordeling rekening te worden gehouden met dit natuurdoeltype. Monumentale beuken en zoveel mogelijk oude bomen te sparen. Ook dient de afname van het type kruiden- en faunarijk grasland tot in detail in beeld te worden gebracht. Volgens de Werkgroep moet meer bos gecreëerd worden en niet alleen lanen en open ruimte. De bouwvlakken en de ont- en aansluitingen moeten voldoende ver verwijderd zijn van monumentale bomen en dient met de omvang van de boomkroon t.o.v. bouwvlakken rekening te worden gehouden.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit punt is de inrichting van de buitenplaats verder uitgewerkt. Aan de zijde van de Dribergseweg wordt geen nieuw open gazon gemaakt maar blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daardoor komt de Villa (voorheen vijfhoek) minder prominent in het zicht vanaf de Dribergseweg. Maar ook de architectuur van de Villa is -naar grote tevredenheid van de Welstandscommissie- aangepast. Het aangepaste ontwerp voor de Villa leidt volgens de Welstandscommissie tot een aansprekend vormgegeven bebouwingsbeeld dat zich op een welstandshalve aanvaardbare wijze voegt in de omgeving. Al met al zal de Villa zich minder dominant richting de Dribergseweg manifesteren.  <i>Fragment DO Buitenplaats. B+B 7 juli 2016.</i>

Bij de verdere uitwerking en aanpassingen is opnieuw zorgvuldig bekeken of nog met de locatie van de villaökan worden geschoven. Dat bleek niet mogelijk. De locatie is zodanig gekozen dat de monumentale bomen rond het gebouw zoveel mogelijk behouden blijven, en niet op het reconstrueren van de oorspronkelijke oprijlaan die niet overal meer even herkenbaar is.

Als het gebouw naar achter wordt geschoven om de oprijlaan te herstellen, kan een deel van de waardevolle bomen niet worden gespaard. Op de inrichtingsplankaart hieronder is dat te zien. De monumentale bomen zijn daarop in het rood weergegeven.



Monumentale bomen rood weergegeven.

Daarom is er voor gekozen om de situering van de villaöaf te stemmen om het behoud van de bestaande waardevolle bomen, en niet op het herstellen van de oorspronkelijke oprijlaan die op dit gedeelte niet meer aanwezig is.

Terecht heeft de Werkgroep vraagtekens geplaatst bij de term 'voorrijlaan'. Volgens de beschrijving in de gemeentelijke monumentenlijst gaat het om de voormalige oprijlaan. In dit bestemmingsplan zal in het vervolg dan ook de term oprijlaan worden gebruikt.

Verder is de villaönodig om volgens het beoogde zorgconcept van Warande, goede zorg aan ouderen met dementie te kunnen verlenen. Deze groep heeft baat bij een herkenbare omgeving en een overzichtelijke binnentuin. Het plan voorziet daarin. Daarbij is rekening gehouden met de monumentale waarde van de omgeving en vormt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats de leidraad. In overleg met de gemeentelijke monumentencommissie maar ook met de werkgroep wordt gezocht naar een zorgvuldige inpassing. Maar een gehele reconstructie van de oorspronkelijke plattegrond is niet reëel. Feit is dat er nu een grootschalige zorgvoorziening op de buitenplaats aanwezig is. Het onderhavige plan voorziet in een aanzienlijk betere inpassing van deze zorgfunctie en in het terugbrengen van de oorspronkelijke sfeer en uitstraling van de Buitenplaats.

Het beplantings- en bebouwingsbeeld voorziet niet in een villaömet een nieuwe grasvlakte/weide aan de oostzijde. Zie ook het fragment hiervoor van het DO voor de buitenplaats. Voor de beoogde inrichting is aangesloten bij de natuurdoeltypenkaart en de bestaande open grasvlakte op het terrein zoals hieronder weergegeven. Omdat een klein deeltje van het bestaande open grasland verloren gaat door de bouw van de villa vindt ook een beperkte compensatie van dit natuurdoeltype plaats aan de oostzijde van de huidige grasvlakte/weide. In het aangevulde natuuronderzoek is de compensatie in detail beschreven.



Fragment Natuurdoeltypenkaart en luchtfoto. Oranje vlakken = N17.03 Park- of stinzenbos, groengeel = N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland, lichtbruin = N16.01 Droog bos met productie. (Bron: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app>).

Inmiddels is ook de EHS-toets aangevuld en zijn de plussen en minnen voor de natuur gedetailleerd in beeld gebracht. Naar aanleiding heeft een hernieuwde EHS-beoordeling plaatsgevonden, is de inrichtingsplankaart verder uitgewerkt en zijn de plussen en minnen voor de natuur nog weer aangescherpt. Daarbij gaat het niet simpel om het planten van meer bos, maar is een zorgvuldige afweging gemaakt waarbij er plussen voor de natuur worden gerealiseerd (meer dan alleen nieuw bos). Het uitgewerkte DO voor de buitenplaats en het aangevulde ecologische onderzoek zal de Werkgroep worden toegezonden.

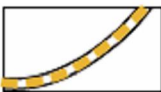
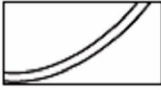
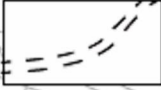
In het eerste welstandadvies werd opgemerkt dat het schetsontwerp van de villa nog niet overtuigt als representatief hoofdgebouw aan de Driebergseweg. Na aanpassing van het ontwerp voor de villa heeft de Welstandscommissie een tweede advies uitgebracht waarin zij ómet waardering kunnen instemmen met het aangepaste ontwerp. Volgens de Commissie leidt het voorstel voor de vijfhoek tot een aansprekend vormgegeven bebouwingsbeeld dat zich op een welstandshalve aanvaardbare wijze voegt in de omgeving.

	 Aangepaste ontwerp <i>Övillaö</i> In het uitgewerkte DO zijn alle waardevolle bomen precies in beeld gebracht. De <i>Övillaö</i> is zodanig gesitueerd dat zoveel mogelijk waardevolle bomen worden gespaard. Daartoe is het bouwvlak en de situering van de ondergrondse verbinding op de verbeelding aangeduid. Op die wijze is verzekerd dat deze bebouwing niet elders op het terrein wordt opgericht, ten koste van meer waardevolle bomen. De bouw van de <i>Övillaö</i> gaat ten koste van één monumentale boom. Tot de overige monumentale bomen wordt voldoende afstand tot de boomkronen aangehouden (van enkele meters, tot meer dan 10 meter).
Conclusie:	Inmiddels is de inrichtingsplankaart voor de buitenplaats aangepast, is het ontwerp voor de <i>Övillaö</i> aangepast en is ook de EHS-toets aangevuld. De aangepaste stukken worden naar de Werkgroep gezonden voor nader overleg en zijn als bijlage opgenomen achter deze Nota.
Inspraak	Parkeren, parkeergarage en ondergronds bouwen Het lijkt er op dat het parkeren nog niet duidelijk in beeld is gebracht. Zo is er nog geen parkeerbalans aangetroffen en dat is in dit stadium wel vereist. Als er ondergronds wordt geparkeerd moet zorgvuldig gekeken worden naar effecten van bronbemaling op de oude bomen. Dat moet ook bij de vergunningverlening worden beoordeeld. Als niet ondergronds wordt geparkeerd wijst de Werkgroep het plan af vanwege het grote ruimte beslag voor parkeren.
Reactie gemeente:	Op deze punten is het bestemmingsplan nog verder aangescherpt en de inrichtingsplankaart verder uitgewerkt. In de regels van het bestemmingsplan was al voorgeschreven dat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt geweigerd als voor de nieuwbouw niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens het geldende gemeentelijke

	parkeerbeleid (artikel 9.3 regels bestemmingsplan). Dat wordt verder aangescherpt door in de regels voor te schrijven dat er daarbij tenminste 70 ondergrondse parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op die wijze is in het bestemmingsplan geborgd dat de gemeentelijke parkeernormen worden toegepast. In de toelichting van het plan is precies beschreven hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd volgens deze gemeentelijke parkeernormen. De tabel hierna was reeds in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen: Buitenplaats Heerewegen <table><tr><th>Gebouw</th><th>functie</th><th>aantal</th><th>parkeernorm</th><th>aantal pp</th></tr><tr><td>Bovenwegen</td><td>verpleeghuis</td><td>90</td><td>0,7</td><td>63</td></tr><tr><td></td><td>kdv*</td><td>10</td><td>0,8</td><td>8</td></tr><tr><td>In de Dennen</td><td>verpleeghuis</td><td>49</td><td>0,7</td><td>34</td></tr><tr><td></td><td>SWZ</td><td>24</td><td>0,9</td><td>22</td></tr><tr><td>Nieuwbouw Warande</td><td>verpleeghuis</td><td>70</td><td>0,7</td><td>49</td></tr><tr><td>Nieuwbouw Antroz</td><td>verpleeghuis</td><td>70</td><td>0,7</td><td>49</td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td></td><td></td><td>225</td></tr></table> * aantal arbeidsplaatsen Dat betekent dat er 225 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daarvan moeten er dus tenminste 70 ondergronds worden gerealiseerd. De parkeersituatie op het terrein zal aanzienlijk verbeteren. In de huidige situatie is er een tekort aan parkeerplaatsen, zijn er circa 135 parkeervakken op maaiveld en wordt er ook buiten de vakken en tussen de bomen geparkeerd. In de nieuwe situatie zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen en resteren er op maaiveld circa 100 parkeerplaatsen.	Gebouw	functie	aantal	parkeernorm	aantal pp	Bovenwegen	verpleeghuis	90	0,7	63		kdv*	10	0,8	8	In de Dennen	verpleeghuis	49	0,7	34		SWZ	24	0,9	22	Nieuwbouw Warande	verpleeghuis	70	0,7	49	Nieuwbouw Antroz	verpleeghuis	70	0,7	49	Totaal				225
Gebouw	functie	aantal	parkeernorm	aantal pp																																					
Bovenwegen	verpleeghuis	90	0,7	63																																					
	kdv*	10	0,8	8																																					
In de Dennen	verpleeghuis	49	0,7	34																																					
	SWZ	24	0,9	22																																					
Nieuwbouw Warande	verpleeghuis	70	0,7	49																																					
Nieuwbouw Antroz	verpleeghuis	70	0,7	49																																					
Totaal				225																																					
Conclusie:	Naar aanleiding van deze Inspraak is het plan op dit punt aangescherpt. Er was in artikel 9.3 van de regels al bepaald dat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt geweigerd als niet voldoende parkeerplaatsen volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid worden gerealiseerd. Daar is in artikel 8.3 aan toegevoegd dat er daarvan tenminste 70 ondergronds moeten worden gerealiseerd.																																								
Inspraak	Ecologische verbindingszone en natuur De werkgroep heeft geen behoefte aan nieuwe zichtlijnen, zoals in het Masterplan genoemd, maar is voor behoud van de cultuurhistorie en cultuurhistorische elementen. Het Masterplan geeft geen duidelijk beplantingsplan aan voor de te verwijderen bosschages en is veel te vaag over de boscompensatie. Op de plaats van het flatgebouw Heerewegen wordt een onduidelijk open gebied gecreëerd. Boscompensatie lijkt plaats te vinden in een deels bebost gebied. Is dit wel boscompensatie? Een duidelijker beplantingsplan is gewenst. De werkgroep is van mening dat de voorgaenomen ontwikkeling een positief effect																																								

	moet hebben op het terrein van Heerewegen zelf. Verder is in het EHS-rapport en natuuronderzoek te weinig gekeken naar verbetering van de ecologische verbindingszone, en wat nodig is om oversteek Drieberseweg voor reeën te verbeteren. Bij voorkeur aansluiten op de ontwikkelingen ten zuiden van de Driebergseweg. De werkgroep is bezorgd dat verwijderen van de beplanting/boschages en het naar voren schuiven van de bebouwing een negatief effect zal hebben op de ecologische verbindingszone. De werkgroep vindt dat het onderzoek moet ingaan op de vraag in hoeverre het nieuw aan te leggen fietspad een nadeel vormt. De onderzoeksrapporten zijn niet compleet.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het Masterplan vormde de start van de planvorming. Inmiddels is de inrichting van de buitenplaats verder uitgewerkt en beter gedetailleerd. Maar ook de EHS-toets is aangevuld, en daarbij zijn de plussen en minnen voor de natuur beter inzichtelijk gemaakt. Deze aangepaste stukken worden naar de Werkgroep gezonden voor nader overleg. Ter plaatse van de te slopen flat Heerewegen wordt deels nieuw bos met kruidlaag aangeplant, de laanbeplanting versterkt, en wordt deels parkweide aangelegd met behoud van de bestaande bomen.  <i>Fragment DO Buitenplaats. B+B 7 juli 2016.</i> De bosaanplant met kruidlaag vindt deels plaats op de locatie van het huidige gebouw. Beoogd is juist om daarbij goed aan te sluiten op het bestaande bos. Het plan voorziet niet in de aanleg van een nieuw fietspad. Het bestaande gebruik van Heerewegen als korte fietssluiproute zal bij de herinrichting worden tegengegaan door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Driebergseweg te maken (enkel wandelen). Initiatiefnemer Warande is uiteraard bereid om mee te denken over de kansen voor een oversteek van de Driebergseweg. De beoogde inrichting van Heerewegen staat

	daaraan ook niet in de weg, en voorziet met het vrijkomen van de oostelijke rand van het terrein in een verbeterde noord-zuid verbinding.
<i>Conclusie:</i>	Inmiddels is de inrichtingsplankaart voor de buitenplaats aangepast en is ook de EHS-toets aangevuld. De aangepaste stukken worden naar de Werkgroep gezonden voor nader overleg.
<i>Inspraak</i>	Recreatie In de padenstructuren ontbreekt het ruiterpad dat Kromme Rijgebied met de Utrechtse Heuvelrug verbindt. Een inpassing hiervan is een voorwaarde.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het DO van de buitenplaats is op dit punt aangevuld conform de opmerkingen van de Werkgroep. 

	 Nieuwe halfverharde paden  Bestaande halfverharde paden  Bestaand ruiterpad <i>Bestaande ruiterpad langs de westrand.</i>
Conclusie:	De stukken zijn aangepast conform de opmerkingen van de Werkgroep.
Inspraak	Planregels 1. Definitie Engelse landschapsstijl: ook benoemen intrinsieke oogmerk van de stijl. Bestemming Bos-Parkbos: geen fietspaden gewenst. 2. Ontsluitingen van de bestemming Maatschappelijk bestemmen op de plankaart. 3. 10m² voor verhardingen is voldoende. 4. Afgraven en beplanten verbinden aan een vergunning. 5. Uitzondering voor kap schrappen, indien deze valt onder de Bomenverordening. 6. Bij bebouwing ondergronds bouwen niet bij recht toestaan ter bescherming van monumentale bomen voor verdroging door bronbemaling. 7. Ondergronds parkeren is een voorwaarde om ruimtebeslag parkeren te verminderen. 8. Bedrijfswoning buiten bouwvlak is overbodig. 9. Flat Heerewegen dient binnen 2 jaar na start van de bouw te worden gesloopt. 10. Verder dient de flat Heerewegen binnen 2 jaar na start van de bouw (i.p.v. de ingebruikname van welk deel van enige nieuwbouw dan ook) te worden gesloopt. Anders is het onduidelijk wanneer de sloopplicht ingaat en als de bouw is begonnen, is er begonnen met de inbreuk op de EHS. Verlenging van deze termijn is niet redelijk i.v.m. met de winst die het plan wil creëren. 11. Het plan is niet aantrekkelijk en compensatie raakt op de lange baan als de uithuizing van bewoners niet binnen 1 jaar gerealiseerd wordt. 12. Een deel van de compensatie naar voren halen. 13. Borgsom of bankgarantie afgeven aan de gemeente voor de sloop van Heerewegen en de herinrichtingskosten. 14. De gemeente moet aangeven bereid te zijn de kosten van een eventueel handhavingstraject te dragen. 15. 50m² bijgebouw is meer dan genoeg gezien de perceelgrootte. 16. Beroep en bedrijf aan huis: grootschalige activiteiten zijn ongewenst; 1 arbeidsplaats (15m²) is genoeg. 17. Waarde-Cultuurhistorie: hier ontbreekt een redengevende beschrijving zoals in het huidige bestemmingsplan. Bescherming van de oorspronkelijke lanen en boomgroepen. Meer toesnijden op Heerewegen, geen landhuis! 18. Artikel 7.3: hier lijkt ruimte te worden geboden om bijgebouwen t.b.v. maatschappelijke doeleinden in de bestemming Bos-Parkbos te bouwen. 19. Aangeven dat de afwijkingsbevoegdheid alleen geldt in de bestemming maatschappelijk. Voorrang op andere bestemmingen is verwarrend. 20. Formulering als cultuurhistorische belangen dit gedogenis niet helder. 21. Cultuurhistorische waarden concreter en juist omschrijven. 22. 10m² vrijstelling voor verhardingen is voldoende. 23. Afgraven en beplanten aan vergunning binden. 24. Koppeling aan het Masterplan is onduidelijk. 25. Voorzieningen voor onderkeldering binnen het bouwvlak en bestemmingsvlak

	realiseren. 26. Onderkeldering binden aan een ontheffing. 27. Uitzondering maken in overgangsrecht voor het niet toelaatbaar zijn van strijdig gebruik van de flat Heerewegen. Borging sloop Heerewegen. Kwalitatieve verplichting.
Reactie gemeente:	- De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Het intrinsieke oogmerk van de stijl zal worden benoemd: nabootsing natuur en beïnvloeden emoties. In de regels is de Engelse landschapstijl al een criterium. Het plan voorziet niet in de aanleg van een nieuw fietspad. Het bestaande gebruik van Heerewegen als korte fietssluiproute zal bij de herinrichting worden tegengegaan door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Dribergseweg te maken (enkel wandelen). Initiatiefnemer Warande is uiteraard bereid om mee te denken over de kansen voor een oversteek van de Dribergseweg. De beoogde inrichting van Heerewegen staat daaraan ook niet in de weg, en voorziet met het vrijkomen van de oostelijke rand van het terrein in een verbeterde noord-zuid verbinding. - Deze ontsluitingen zijn al op de verbeelding bestemd, anders dan de paden en lanen in het bos die in de bestemming Bos & Parkbos zijn opgenomen. - De aanleg van verhardingen is vergunningplichtig. Vrijgesteld zijn ondergeschikte verhardingen. De omvang daarvan is teruggebracht van 60m² naar 20m². - Afgraven en beplanten zijn vergunningplichtig in het bestemmingsplan. - Maar om dubbelingen te voorkomen is voor de omgevingsvergunningplichtige bomen niet ook nog een extra vergunningplicht in het bestemmingsplan opgenomen. Ook in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen wordt er getoetst aan landschap en cultuurhistorie. - Mede naar aanleiding van deze reactie is de maximale ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 naar 4 meter. Op dit moment wordt de noodzaak om te bemalen onderzocht. Uitgangspunt is dat wordt getoetst of de gebouwen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de te behouden bomen daardoor afsterven als gevolg van een tekort aan water. - In de regels is vastgelegd dat tenminste 70 parkeerplaatsen ondergronds dienen te worden gerealiseerd. - In het bestemmingsplan (artikel 4.2.1., onder f) was geregeld dat alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze bepaling is overbodig omdat er geen bestaande bedrijfswoningen zijn. De bepaling is geschrapt. - Die planning is niet haalbaar. De bewoners van Heerewegen kunnen pas verhuizen als het nieuwe gebouw klaar is. Pas na de verhuizing kan met de sloop worden begonnen. Daar zitten nog een hoop onzekerheden in. Twee jaar is met al die onzekerheid te krap. - In gebruik name en voortzetting van het gebruik zijn nu gekoppeld aan de voorwaarden dat Bovenwege vooraf wordt gesloopt en de plussen voor de natuur conform bijlage 2 van de regels worden aangelegd en in ieder geval binnen 6 maanden na de sloop van gebouw Heerewegen zijn aangelegd. Dat biedt voldoende garanties voor initiatiefnemer en de Werkgroep. - Goede zorg voor alle betrokken bewoners is bepalend voor de planning. Rond de compensatie worden harde afspraken vastgelegd met het Utrechts Landschap die de nieuwe eigenaar van de gronden wordt. - We begrijpen de zorgen van de Werkgroep in het licht van andere compensatieverplichtingen en toezeggingen elders in Zeist, maar goede zorg voor alle betrokken bewoners van Heerewegen is bepalend voor de planning. Daar kan initiatiefnemer niet van afwijken en dat wordt door de gemeente onderschreven. Daar komt bij dat de compensatie niet elders wordt gerealiseerd maar deel uit maakt van de herinrichting van het terrein. Waar mogelijk wordt al met de herinrichting van het terrein begonnen (en wordt de compensatie naar voren gehaald), maar sloop en bouw op datzelfde terrein hebben voorrang in verband

	met goede zorg aan bewoners (en zitten de herinrichting soms in de weg). 13. Nogmaals wij hebben begrip voor de zorgen van de Werkgroep in het licht van andere compensatieverplichtingen en toezeggingen elders in Zeist, maar de gevraagde garanties kan initiatiefnemer niet verstrekken en financieren. Wel heeft de gemeente in de gebruiksbepalingen van de maatschappelijke bestemming nu vastgelegd dat er strijd met het bestemmingsplan ontstaat als de sloop van de bestaande gebouwen en de herinrichting van het terrein volgens de inrichtingsplankaart, niet voor een bepaalde termijn plaatsvindt. Verder nodigt initiatiefnemer de Werkgroep uit om nauw betrokken te blijven bij de verdere uitwerking en realisering van de plannen. 14. Wij begrijpen de zorgen, maar de gevraagde zekerheden leggen een onwerkbaar claim op de financiering van de beoogde herinrichting. Ook de overheid heeft te maken met veel onzekerheden. Wel werkbaar is een nauwe betrokkenheid van de Werkgroep bij de planvorming en uitvoering. Daar komt bij dat de verplichting om te slopen en nieuwe natuur te realiseren als harde eis in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dat maakt handhaving mogelijk waarbij uiteindelijk ook dwangsommen kunnen worden opgelegd. 15. In Zeist wordt een gestandaardiseerde regeling voor bijgebouwen bij woningen gehanteerd. Daarin is de omvang van het perceel verdisconteerd. In zijn algemeenheid zijn op grotere percelen ook meer bijgebouwen toelaatbaar. De standaardregeling wordt in deze situatie als passend aangemerkt. 16. Het zijn grote huizen op ruime percelen, aan de drukke Driebergseweg. Er is geen reden om af te wijken van de standaardregeling voor het medegebruik ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis. De standaardregeling wordt in deze situatie als passend aangemerkt. 17. Het bestemmingsplan is ingericht volgens de geldende landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de SVBP. Die biedt geen ruimte meer voor de gevraagde redengevende beschrijving. Deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. 18. Om dat te voorkomen is de zinsnede 'ten behoeve van de maatschappelijke bestemming' vervangen door de zinsnede 'binnen de bestemming Maatschappelijk'. Op die wijze is verzekerd dat deze mogelijkheden niet zijn toegestaan binnen de bestemming Bos en Parkbos. 19. Het gaat hier om een dubbelbestemming die voorrang heeft op de onderliggende enkelbestemming. Cultuurhistorie gaat voor Maatschappelijk. Het is wezenlijk aan een dubbelbestemming om de verhouding tot de onderliggende enkelbestemming te bepalen. 20. Om duidelijkheid te geven is de zinsnede 'de cultuurhistorische belangen dat gedogen' vervangen door 'dat niet in strijd is met de cultuurhistorische belangen'. 21. De omschrijving is voldoende concreet om een goede toetsing aan deze waarden mogelijk te maken, vooral omdat er daarover advies moet worden ingewonnen bij de Monumentencommissie. 22. Deze uitzondering in artikel 7.5.1, onder a, voor kleinschalige verhardingen is teruggebracht van 60m² naar 20m². 23. Ophogen is al vergunningplichtig. Beplanten is toegevoegd als vergunningplichtige activiteit in artikel 7.5.1, onder e, van de regels. 24. Deze koppeling zal worden vervangen door de koppeling aan de kaart voor de inrichting van de buitenplaats, zoals opgenomen als bijlage achter deze Nota van Inspraak en Vooroverleg. 25. Artikel 9.1, onder b, van de regels is daartoe aangevuld met de zinsnede: 'niet dien verstande dat de bestemmingsgrenzen daarbij niet mogen worden overschreden'. 26. Omdat de diepte beperkt is tot 4 meter en er alleen onder een bestaand gebouw mag worden onderkeldert is het niet nodig om dat via afwijking te regelen. 27. De bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht zijn verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het
--	---

	bestemmingsplan mag daarvan niet worden afgeweken.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de opmerkingen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd: • De omvang van ondergeschikte en daarom vergunningvrije verhardingen is teruggebracht van 60m² naar 20m². • Artikel 4.2.1, onder f, ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen (die er niet zijn) is geschrapt. • De waardevolle bomen rond de Villa zijn op de verbeelding aangeduid en genieten bescherming in het bestemmingsplan, los van de Bomenverordening. • De maximale ondergrondse bouwdiepte is teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. • In de regels is vastgelegd dat tenminste 70 ondergrondse parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. • In artikel 6.3 van de regels is de zinsnede 'ten behoeve van de maatschappelijke bestemming' overvragen door de zinsnede 'binnen de bestemming Maatschappelijk'. • In artikel 6.5.1, onder e, van de regels is beplanten toegevoegd als vergunningplichtige activiteit. • In artikel 6.3, lid a, van de regels is de zinsnede 'alle cultuurhistorische belangen' dat gedogen overvragen door 'dat niet in strijd is met de cultuurhistorische belangen'. • De kaart voor de inrichting van de buitenplaats zal aan de regels worden gekoppeld, in plaats van het eerdere inrichtingsplan. • Artikel 8.1, onder b, van de regels is aangevuld met de zinsnede: 'het dient te worden verstaan dat de bestemmingsgrenzen daarbij niet mogen worden overschreden'.

2.2 Inspraakreactie 2 - Stichting Milieuzorg Zeist

<i>Inspraak</i>	1. Planproces In de loop van het proces heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de lokale natuur- en milieuorganisaties. De stichting spreekt hiervoor haar waardering uit. Opmerkingen • Waarom is gekozen voor een inzage termijn van slechts 4 weken; • Het ecologisch onderzoek en de inrichtingsplankaart ontbreken op de website van de gemeente nog als bijlage; deze stukken zijn alleen te raadplegen via ruimtelijkeplannen en niet via de gemeentelijke website. Mogelijk heeft een aantal belanghebbenden deze stukken daardoor gemist. • Het Masterplan invoegen als bijlage mede vanwege de verwijzingen hiernaar in de stukken. • Een apart overzicht van alle te kappen bomen toevoegen aan het bestemmingsplan.
<i>Reactie gemeente:</i>	In deze inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist worden het proces en de stukken soms feitelijk beschreven zonder dat daar gelijk een waardeoordeel aan wordt gekoppeld. In deze nota zijn deze delen van de inspraakreactie niet besproken. De initiatiefnemer, Warande, heeft laten weten het overleg ook bij de verdere planvorming te willen voortzetten. • De kortere inspraakperiode heeft te maken met de lange duur van een bestemmingsplan procedure waarin belanghebbenden diverse keren de gelegenheid krijgen om op het (voor)ontwerp te reageren. Wij zijn er ons van bewust dat er voor de

	Stichting flinke druk optreedt als er meer bestemmingsplannen tegelijkertijd ter inzage gaan, maar hebben in dit geval de belangen van de aanvrager bij een voorspoedige procedure zwaarder laten wegen. Daarbij heeft meegewogen dat de Stichting al samen met de Werkgroep Natuurlijk Zeist West aan tafel zit met de initiatiefnemer en het overleg ook bij de verdere planvorming wordt voortgezet. • Zoals de Stichting heeft aangegeven waren de genoemde bijlagen wel beschikbaar op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Zodra duidelijk werd dat ze op de gemeentelijke website ontbraken is dat hersteld. Mochten belanghebbenden dat hebben gemist dan was één telefoontje naar de gemeente genoeg geweest om de stukken te kunnen inzien. De stukken zijn toegevoegd en zullen ook in het vervolg van de procedure beschikbaar zijn. • Het Masterplan vormt een belangrijk uitgangspunt en is daarom uitvoerig in het bestemmingsplan beschreven. Maar de planvorming is inmiddels al verder uitgewerkt en om die reden is het Masterplan niet als bijlage toegevoegd. • Inmiddels is de planvorming al verder uitgewerkt en is ook een DO van de buitenplaats beschikbaar waarop de te kappen en te planten bomen zijn aangegeven, zodat dit in het veld kan worden gecontroleerd. • Het DO is als bijlage achter deze Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen en zal aan de SMZ worden toegezonden.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het DO van de buitenplaats (met daarop de te behouden en te kappen bomen) beschikbaar gesteld.
<i>Inspraak</i>	2. Inhoudelijke aspecten 2.1 Algemeen <i>Toekomstige situatie</i> De plannen kunnen zowel kansen bieden maar ook een bedreiging vormen voor de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. <i>Natuurwaarden</i> Het oostelijke en ook noordelijke gedeelte van de buitenplaats zou als ecologische verbinding kunnen worden geoptimaliseerd door bijvoorbeeld het slechten van barrières voor reeën. De Stichting verwijst daarvoor naar diverse rapporten en beleidsstukken. Met de bouw van de Villa wordt de ecologische verbinding zoals deze vanuit de buitenplaats Molenbosch thans in het zuidelijke gedeelte van Heerenwegen richting de Utrechtse Heuvelrug loopt minder optimaal. Het verlies aan bos als gevolg van de nieuwbouw en als gevolg van de in het Masterplan nagestreefde openheid, zal er toe leiden dat de bestaande natuur op de buitenplaats minder robuust wordt. De positieve en negatieve gevolgen t.a.v. de natuurwaarden zouden in het Inrichtingsplan moeten worden beschreven. Het Inrichtingsplan zoals dat nu in bijlage bij de planregels is gevoegd, geeft over een eventuele natuurcompensatie nauwelijks informatie. Een definitief oordeel over de uiteindelijke natuurbalans is dan ook niet mogelijk.
<i>Reactie gemeente:</i>	Inmiddels is de planvorming verder uitgewerkt en een DO voor de buitenplaats beschikbaar, waarop precies is aangegeven welke bomen behouden blijven, waar er gekapt wordt en waar nieuwe bomen worden geplant. Ook het ecologisch onderzoek is verder aangevuld en uitgewerkt. Deze stukken zullen aan de SMZ worden toegezonden. In het vervolg overleg is er gelegenheid om beiden te bespreken. De uitgewerkte plannen voorzien in minder openheid aan de zijde van de Driebergseweg.

	Initiatiefnemer Warande is uiteraard bereid om mee te denken over de kansen voor een oversteek van de Dribergseweg. De beoogde inrichting van Heerewegen staat daaraan ook niet in de weg, en voorziet met het vrijkomen van de oostelijke rand van het terrein in een verbeterde noord-zuid verbinding. Verder zal het bestaande gebruik van Heerewegen als korte fietswielroute bij de herinrichting worden tegengegaan, door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Dribergseweg te maken (enkel wandelen).
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze reactie is het Ecologisch onderzoek aangevuld en is de planvorming verder uitgewerkt met een DO voor de buitenplaats.
<i>Inspraak</i>	<i>Cultuurhistorische waarden</i> De nieuwe opzet van de buitenplaats zal ook zijn effecten hebben op de aanwezige cultuurhistorische waarden. • Het Paviljoen, De Villa, de Binnentuin en de parkeergarage zijn geprojecteerd ter hoogte van een historische laan met een aantal oude beuken. • De stichting heeft begrepen dat deze bomenlaan grotendeels zal verdwijnen. • Volgens de plantoelichting zal de oorspronkelijke Voorrijlaan gedeeltelijk worden verplaatst. Ook dit zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de aanwezige cultuurhistorische structuur en de bomen. • De oorspronkelijke Rondgang rondom de buitenplaats zal wel worden hersteld.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op het DO voor de buitenplaats is precies te zien welke bomen gespaard kunnen worden en welke bomen moeten wijken voor de bouw van de Villa, het Paviljoen en de Binnentuin/parkeergarage. In het DO is de inrichting van de buitenplaats verder uitgewerkt. Aan de zijde van de Dribergseweg wordt geen nieuw open gazon gemaakt maar blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daardoor komt de Villa (voorheen vijfhoek) minder prominent in het zicht vanaf de Dribergseweg.  <i>Fragment DO Buitenplaats. B+B 7 juli 2016.</i> Bij de verdere uitwerking en aanpassingen is opnieuw zorgvuldig bekeken of nog met de locatie van de Villa kan worden geschoven. Dat bleek niet mogelijk. De locatie is zodanig gekozen dat de waardevolle bomen rond het gebouw zoveel mogelijk behouden blijven. Als het gebouw naar achter wordt geschoven om de oprijlaan te herstellen, kan

	een deel van de waardevolle bomen niet worden gespaard. Op de inrichtingsplankaart hieronder is dat te zien. De monumentale bomen zijn daarop in het rood weergegeven.  <i>Monumentale bomen rood weergegeven.</i> Daarom is er voor gekozen om de situering van de Villaöaf te stemmen op het behoud van de bestaande waardevolle bomen, en niet op het herstellen van de oorspronkelijke oprijlaan die op dit gedeelte niet meer volledig aanwezig is. Verder is de Villaönodig om volgens het beoogde zorgconcept voor Warande goede zorg aan dementerende ouderen te kunnen verlenen. Deze groep heeft baat bij een herkenbare omgeving en een overzichtelijke binnentuin. Het plan voorziet daarin. Daarbij is rekening gehouden met de monumentale waarde van de omgeving en vormt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats de leidraad. In overleg met de gemeentelijke monumentencommissie maar ook met de Stichting wordt gezocht naar een zorgvuldige inpassing. Maar een gehele reconstructie van de oorspronkelijke plattegrond is niet meer reëel. Feit is dat er nu een grootschalige zorgvoorziening op de buitenplaats aanwezig is. Het onderhavige plan voorziet in een aanzienlijk betere inpassing van deze zorgfunctie en in het terugbrengen van de oorspronkelijke sfeer en uitstraling van de Buitenplaats met een hoofdhuis en een rondgang door het landschapspark.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de locatie en opzet van de villa nog eens zorgvuldig bekeken, en is het ontwerp zodanig aangepast dat er aan de zijde van de Dribergseweg veel meer bomen behouden blijven.
<i>Inspraak</i>	<i>Balans</i> De beoogde herontwikkeling biedt zowel kansen als bedreigingen voor de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Door de aanwezige waarden in kaart te brengen, kan worden gezocht naar optimalisaties. De stichting vraagt zich af of reeds de juiste balans is gevonden. Er zou gekozen kunnen worden voor een andere dimensionering en andere locatie van het gebouw De Villaö. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door voor de villa te opteren voor een kleiner gebouw en dat te compenseren door een extra verdieping op het paviljoen. De stichting is verheugd dat gekozen is voor deels ondergronds parkeren onder de nieuwe gebouwen. Voor zover de Stichting heeft begrepen zal die ondergrondse parkeerplaats geheel onder de binnentuin worden gerealiseerd.

	Zorg is er wel over de diepte van 8 meter die in de planregels mogelijk wordt gemaakt. In geval bronbemaling van het grondwater nodig is, zal dit grote consequenties hebben voor het bomenbestand op de buitenplaats. Tevens zou kunnen worden gekeken of 1 hoofdingang zou kunnen volstaan, nl. aan de Heideweg, zodat het achterste deel rustiger kan worden. De stichting pleit voor het ongeschikt maken van de Voorrijlaan voor fietsers om te voorkomen dat hier een sluiproute ontstaat waardoor de rust zal verdwijnen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Bij de beantwoording hiervoor is al ingegaan op de locatie en de noodzaak van de villa. Daar komt nog bij dat de verhouding tussen de hogere villa en het lagere paviljoen ook verwijzen naar de buitenplaats-uitstraling met de villa als het hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen (waaronder het paviljoen) verder achter op de buitenplaats. Verder meent ook de gemeentelijke monumentencommissie dat de locatie van de villa (het nieuwe hoofdhuis) heel logisch is binnen het park. In de dimensionering van de villa kan de monumentencommissie meegaan aangezien de villa in het aangepaste ontwerp is ingepast in het groen en daardoor minder zichtbaar is vanaf de Dribergseweg. Wat betreft het ondergronds parkeren is de maximale bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. Op dit moment wordt de noodzaak om te bemalen onderzocht. Uitgangspunt is dat in het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst of de gebouwen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de te behouden bomen daardoor afsterven als gevolg van een tekort aan water. In het plan is de hoofdingang nadrukkelijk aan de Heideweg gesitueerd van waar alle gebouwen toegankelijk zijn. De ingang aan de noordzijde is echt secundair en noodzakelijk bij calamiteiten. Er zijn maar beperkte parkeermogelijkheden en deze ingang zal na de herinrichting veel rustiger zijn dan de huidige ingang op deze locatie. Om te voorkomen dat de oprijlaan een doorgaande (fiets)verbinding wordt zal de halfverharding ter plaatse van de voormalige tuinmanswoning Dribergseweg 11a niet worden doorgetrokken. Conform de reactie van de SMZ zal het bestaande gebruik van Heerewegen als korte fietsersluiproute bij de herinrichting worden tegengegaan, door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Dribergseweg te maken (enkel wandelen).
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 naar 4 meter.
<i>Inspraak</i>	2.2 Specifieke aspecten 2.2.1 Beleidskader(s) Provinciaal beleid De provincie is voornemens de PRSA/PRV 2013-2028 te herijken; het Concept-Herijking 2016 heeft reeds ter inzage gelegen. Regionaal beleid Inmiddels is een nieuw Waterbeheersplan Waterkoers 2016-2021 vastgesteld. Ook ontbreekt het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons&Partners, 2009) waarin feitelijk het groenbeleid voor het buitengebied van de gemeente Zeist is vastgelegd. Ook wordt daarin ingegaan op de (na te streven) kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. Gemeentelijk beleid Milieukwaliteitsprofielen: de verwachting is dat met de invoering van de nieuwe

	Omgevingswet er steeds meer waarde wordt toegekend aan welke basis- en ambitie kwaliteiten worden nagestreefd Monumentenbeleid: de stichting is geen voorstander om de zogenaamde Cultuurhistorisch waardevolle structuren van de Momentenlijst af te voeren en is blij dat ze er nog op staan.
<i>Reactie gemeente:</i>	De toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de in voorbereiding zijnde herijking van de PRS/PRV en met het aangehaalde Landschapsontwikkelingsplan. Wat betreft de gemeentelijke monumentale structuur van de buitenplaats Heerewegen: die geniet bescherming in dit bestemmingsplan door de toekenning van de bestemming Bos-Parkbos en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie
<i>Conclusie:</i>	De toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de in voorbereiding zijnde herijking van de PRSA/PRV en met het aangehaalde Landschapsontwikkelingsplan.
<i>Inspraak</i>	2.2.2 Onderzoeken De uitgevoerde milieuonderzoeken geven geen aanleiding tot het plaatsen van kanttekeningen. Duidelijk is dat vanwege de ligging tussen een aantal drukke wegen er een hogere waarde procedure m.b.t. geluid nodig is. Positief daarbij is dat men voornemens is geen geluidsschermen aan te leggen. 2.2.3 Water De stichting kan instemmen met de keuze voor afkoppeling en een ondergrondse infiltratievoorziening. Er is geen aandacht besteed aan de gevolgen van de bouw van een ondergrondse parkeergarage en de verbinding tussen de gebouwen en of bij een diepte van 8 meter een bronbemaling van het grondwater nodig is. Dit zou grote gevolgen kunnen hebben door de monumentale bomen op de buitenplaats. 2.2.4 Ecologie 2.2.4.1 Soortbescherming Er zouden nauwelijks beschermde soorten op de Buitenplaats Heerenwegen voorkomen m.u.v. de zomerverblijven van de Gewone en ook Ruige Dwergvleermuis Voor de sloop van het gebouw waar beide vleermuizen voorkomen is een ontheffing aangevraagd die inmiddels is verkregen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze inspraakreactie geeft op onderdelen geen aanleiding voor een beantwoording. Wat betreft het ondergronds parkeren is de maximale bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. Op dit moment wordt de noodzaak om te bemalen onderzocht. Uitgangspunt is dat in het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst of de gebouwen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de te behouden bomen daardoor afsterven als gevolg van een tekort aan water.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 naar 4 meter.
<i>Inspraak</i>	2.2.4.2 Gebiedsbescherming In het ecologisch onderzoek wordt hier uitvoerig bij stilgestaan. <u>EHS</u>

	Bij de toetsing wordt uitgegaan van de systematiek plussen en minnen. Op basis van de plussen wordt a.d.h.v. een zestal toetsingscriteria duidelijk gemaakt dat er sprake zou zijn van een plus. Bestaande en potentiële waarden: hier is onvoldoende rekening gehouden dat de bos(groeiplaat)sen die op de buitenplaats voorkomen, veel ouder zijn dan het ecologisch onderzoek veronderstelt, zoals ook uit het betreffende gemeentelijke beheerplan kan worden afgeleid (Beheersplan voor de bosterreinen van de gemeente Zeist n Complex VII Buitenplaatsen (Heidemei, 1981). Ook moeten de buitenplaatsen langs de Driebergseweg in hun geheel, ook gezien de aanwezig gradiënten, in ecologisch opzicht als zeer waardevol worden beoordeeld. De stichting verwijst hierbij naar diverse onderzoeken. Robuustheid en aaneengesloten: de kap van bos ter plaatse van De Villa zal zeker leiden tot afname van de robuustheid mede omdat op de buitenplaats geen grote aaneengesloten oppervlakten aan bos voorkomen. Het realiseren van zichtassen vanuit De Villa richting Driebergseweg zal de robuustheid en dus ook de samenhang verder aantasten. Verbindingen: de plannen kunnen leiden tot een verbetering van bepaalde ecologische verbindingen. Voor de verbinding die in het zuiden van de buitenplaats loopt, verwacht de stichting een verslechtering. In het ecologische onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de versnipperende werking van de nieuwe ontsluitingsweg in de richting van de Arnhemse Bovenweg (inclusief verlichting) en ook het toegankelijk maken van de oprijlaan voor fietsers. Dit terwijl men juist daar tot het verbeteren van ecologische relaties wil komen. Oppervlakte: er zou sprake zijn van een overcompensatie. Vraag is, of gezien de ouderdom van de (bos)groeiplaatsen die door de nieuwe ontwikkelingen verloren gaan, wel rekening is gehouden met de vereiste kwaliteitscompensatie (spelregels EHS, LNV 2007). Tegenover de aantastingen zouden een groot aantal plussen staan die in het ecologisch onderzoek ook nader worden toegelicht. Bepalend is hoe daaraan uiteindelijk vorm wordt gegeven; de kwaliteiten van parkbos acht de stichting in ecologisch opzicht toch minder waardevol dan de realisatie van natuurbos. <u>Boswet</u> Er zou sprake zijn van een overcompensatie. Dit is echter afhankelijk van het uiteindelijke inrichtingsplan alsook of elders de kap van bos/bomen zal plaatsvinden.
Reactie gemeente:	In het natuuronderzoek is de ouderdom van de bosgroeiplaatsen wel onderkend, maar is geconstateerd dat er hier sprake is van veel jonge bosaanplant. Om niet te veel afbreuk te doen aan de robuustheid is het plan aangepast en voorziet het niet langer in nieuwe zichtlijnen vanuit de Villa. De bestaande bomen aan de zijde van de Driebergseweg blijven behouden.

	 DO Buitenplaats. Wat betreft de versnipperende werking van de noordelijke ontsluitingsweg is al aangegeven dat deze als calamiteitenontsluiting noodzakelijk is, maar duidelijk secundair is aan de hoofdingang aan de Heideweg. Deze ontsluiting zal aanmerkelijk rustiger zijn dan de huidige ontsluiting op de Arnhemse Bovenweg. Gelet op de 24/7 zorgfunctie van de gebouwen, is verlichting hier echt noodzakelijk. Verder is het ecologisch onderzoek met de plussen en minnen nog aangevuld en is ook de inrichtingsplankaart verder uitgewerkt in het DO voor de buitenplaats. Het DO voor de buitenplaats zal aan de regels worden gehangen. In het vervolgoverleg is er gelegenheid deze aanvullingen en aanpassingen te bespreken. Om te voorkomen dat de oprijlaan een doorgaande (fiets)verbinding wordt zal de halfverharding ter plaatse van de voormalige tuinmanswoning Dribergseweg 11a niet worden doorgetrokken. Verder zal er anders dan in de huidige situatie, niet worden voorzien in een fietsaansluiting op de Dribergseweg (enkel wandelen).
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze reactie is het ontwerp aan de zijde van de Dribergseweg aangepast en blijven de bomen aan deze zijde behouden. In het vervolgoverleg is er gelegenheid om de aanvullingen en aanpassingen te bespreken.
<i>Inspraak</i>	2.2.5 Cultuurhistorie Er zal een bepaalde mate van aantasting plaatsvinden maar in zekere zin ook herstel. De stichting vraagt zich wel af wat het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie is, mede gezien een eerder advies van de MooiStichtö
<i>Reactie gemeente:</i>	De gemeentelijke monumentencommissie heeft geadviseerd om op hoofdlijnen in te stemmen met het plan en merkt primair op dat met het plan duidelijke winst gemaakt wordt wat betreft de monumentale groenstructuur. De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet. Zie ook hoofdstuk 2 van deze Nota.
<i>Conclusie:</i>	De gemeentelijke monumentencommissie heeft op geadviseerd om op hoofdlijnen in te stemmen met het plan.
<i>Inspraak</i>	2.2.6 Verbeelding en Planregels <i>Bos-Parkbos Art. 3</i>

	Binnen de gegeven bestemming zou in ieder geval geen fietspaden moeten worden toegestaan. <i>Maatschappelijk Art. 4</i> Voor de sloop van Heerenwegen als ook de herinrichting, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis van de als bijlage ingevoegde inrichtingsplan. Vraag is hoe de gemeente de sloop gaat afdwingen en of niet toch bepaalde afspraken zouden moeten worden gemaakt in een anterieure overeenkomst. Om de plussen voor natuur te kunnen waarborgen zou het inrichtingsplan met name wat de natuuraspecten betreft veel beter moeten worden uitgewerkt. De stichting geeft de voorkeur aan een apart Inrichtings- en Beheerplan. Volgens de planregels kan een parkeergarage met een diepte van 8 meter worden gebouwd. De Stichting vraagt zich af wat dat in hydrologische zin betekent voor de monumentale bomen op de buitenplaats (en daarbuiten). <i>Dubbelbestemming Bos & Waarde-Ecologie</i> De stichting is van mening als ook de dubbelbestemming Waarde-Ecologie wordt opgenomen, gezien de ligging binnen de EHS.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan voorziet niet in de aanleg van een nieuw fietspad. Het bestaande gebruik van Heerewegen als korte fietssluiproute zal bij de herinrichting worden tegengegaan door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Driebergseweg te maken (enkel wandelen). Wij begrijpen de zorgen, maar de gevraagde zekerheden leggen een onwerkbaar claim op de financiering van de beoogde herinrichting. Ook de overheid heeft te maken met veel onzekerheden. Wel werkbaar is een nauwe betrokkenheid van de Stichting bij de planvorming en uitvoering. Waarande maakt graag gebruik van het aanbod van de Stichting om nauw betrokken te blijven. Daar komt bij dat de sloopverplichting en de verplichting om nieuwe natuur te realiseren als harde eis in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het niet voldoen aan deze verplichting is in strijd met het bestemmingsplan waartegen de gemeente handhavend kan optreden. In een handhavingprocedure kan uiteindelijk ook een dwangsom worden opgelegd. Inmiddels is de inrichting verder uitgewerkt in het DO voor de buitenplaats. Het DO voor de buitenplaats zal als bijlage achter de regels worden opgenomen. In het vervolgoverleg is er gelegenheid om het DO te bespreken. Wat betreft het ondergronds parkeren is de maximale bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. Op dit moment wordt de noodzaak om te bemalen onderzocht. Uitgangspunt is dat in het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst of de gebouwen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de te behouden bomen daardoor afsterven als gevolg van een tekort aan water. De ecologische waarden zitten al in de bestemming Bos & Parkbos. Daar is voorgeschreven dat deze bestemming mede is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Het gaat juist om het samenstel van landschap, cultuurhistorie en ecologie. Een dubbelbestemming voor ecologie zou suggereren dat ecologie altijd voorrang geniet boven cultuurhistorie en landschap. Juist op een buitenplaats is dat niet altijd zo. Daar kan het verwijderen van ondergroei vanuit cultuurhistorie zeer wenselijk zijn, terwijl het dat vanuit ecologie niet is. De huidige systematiek biedt naar onze mening voldoende garanties voor een

	volwaardige afweging van de ecologische waarden.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bouwdiepte van 8 meter teruggebracht naar 4 meter. In het vervolgoverleg is er gelegenheid om het aangevulde ecologische onderzoek en het aangepaste inrichtingsplan te bespreken.
<i>Inspraak</i>	3. Conclusie De toekomstplannen bieden zowel een kans als een bedreiging. Om echt een plus voor de natuur te kunnen realiseren, moeten de plannen op bepaalde punten worden bijgesteld.
<i>Reactie gemeente:</i>	Initiatiefnemer, Warande, heeft laten weten de Stichting ook bij de verdere planvorming en uitwerking te willen betrekken. In het vervolgoverleg is er gelegenheid om de doorgevoerde aanpassingen en de verdere uitwerking te bespreken.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de inrichting verder uitgewerkt en zal het DO voor de buitenplaats als bijlage achter de regels worden opgenomen.

3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

3.1 Vooroverlegreactie: Provincie Utrecht

<i>Vooroverleg:</i>	Met de provincie heeft zowel een schriftelijke overlegronde plaatsgevonden op basis van het concept voorontwerp, als een overleg aan tafel over het aangevulde ecologisch onderzoek. Naar aanleiding van het concept voorontwerp constateerde de provincie dat het ecologische onderzoek nog onvolledig was en een extra slag behoefde om te voldoen aan het actuele beleid (toepassing EHS wijzer en plussen en minnen systematiek). Verder is het nog onduidelijk wat er in het bestemmingsplan geborgd gaat worden aan natuurinrichting en mitigerende maatregelen. Ook is nog onduidelijk of het open te kappen bos als natuur beheerd gaat worden. De definitieve conclusie in het concept kan dan ook niet worden onderschreven. Verder word er op gewezen dat de Boswet van toepassing is en dat boscompensatie geregeld moet zijn. Naar aanleiding van het aangepaste ecologische onderzoek wordt het aangevulde rapport inhoudelijk als goed beoordeeld, maar zijn er nog kleine opmerkingen: • Er zijn vraagtekens over de borging dat de natuur ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt als de gebouwen zijn gesloopt (artikel 4.5 regels en paragraaf 5.7.6 toelichting). Wat is de sanctiemogelijkheid als het niet wordt uitgevoerd. • De mogelijkheid om een extra dienstwoning te realiseren in artikel 4.3 dient te worden geschrapt als geen EHS-toets heeft plaatsgevonden. • De wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 waarmee de bestemming Maatschappelijk met 10% kan worden vergroot is te ruim vanwege de EHS.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van het schriftelijke commentaar en het overleg aan tafel is het ecologisch onderzoek aangevuld en het voorontwerp aangepast. Met betrekking tot de boscompensatie heeft nader overleg plaatsgevonden met Team Vergunningen Natuur&Landschap van de provincie over de wijze van compensatie. De EHS-toets en het DO zijn daarop aangevuld. Het bestemmingsplan maakt de benodigde compensatie en instandhouding daarvan mogelijk. De provincie blijft in het vervolgtraject betrokken. • Wat betreft de borging van de realisering van de natuur is in artikel 4.5 een kwalitatieve verplichting opgenomen om het gebouw Heerewegen en de westvleugel van Bovenwegen binnen 3 jaar te slopen. Ook geldt de kwalitatieve verplichting om de plussen voor de natuur volgens de bij de regels gevoegde bijlage binnen 6 maanden na de sloop van Heerewegen te realiseren. Als dat niet gebeurd is het gebruik van de nieuwbouw voor zorgdoeleinden in strijd met het bestemmingsplan. In een handhavingprocedure kan de gemeente dan uiteindelijk een last onder dwangsom geven. Daarnaast vind er een grondruil plaats met het Utrechts Landschap. Bij de verkoop zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over de inrichting van de over te dragen gronden. Daarbij zal de verplichte inrichting van het bestemmingsplan leidend zijn, gelet op de sanctiemogelijkheid in het bestemmingsplan. • De mogelijkheid om een extra dienstwoning op te richten is geschrapt. • De wijzigingsbevoegdheid is beperkt. Bestemmingsgrenzen kunnen maximaal 2 meter worden verschoven en de omvang van de maatschappelijke bestemming mag daardoor niet meer dan 2% toenemen.
<i>Conclusie:</i>	De mogelijkheid om een extra dienstwoning op te richten is geschrapt. De wijzigingsbevoegdheid is beperkt. Bestemmingsgrenzen kunnen maximaal 2 meter worden verschoven en de omvang van de maatschappelijke bestemming mag

	daardoor niet meer dan 2% toenemen. Het plan kan verder in procedure worden gebracht.

3.2 Vooroverlegreactie: Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

<i>Vooroverleg:</i>	Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan omdat het voldoet aan het standstill-beginsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd. De bodem en grondwaterstanden zijn geschikt voor infiltratie. Het plan heeft geen effect op andere thema's. Verder wordt er op gewezen dat voor bronbemaling tijdens de uitvoering een watervergunning nodig is.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan zal verder in procedure worden gebracht. De bouw van de ondergrondse parkeergarage en de noodzaak/gevolgen van bronbemaling worden onderzocht.
<i>Conclusie:</i>	Het plan kan verder in procedure worden gebracht.

3.3 Vooroverlegreactie: Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

<i>Vooroverleg:</i>	De VRU constateert dat alle relevante zaken m.b.t. externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoording van het groepsrisico nodig is. Er is geen aanleiding om te adviseren over het nemen van maatregelen t.a.v. externe veiligheid. Wel wijst de VRU er op dat bij nieuwbouw de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen moeten worden verbeterd. Daarover vindt vervolgoverleg plaats.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan zal verder in procedure worden gebracht.
<i>Conclusie:</i>	Het plan kan verder in procedure worden gebracht.

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

In het plan zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraakreacties:

IR 1: Werkgroep Natuurlijk Zeist West

1. Inmiddels is de inrichtingsplankaart voor de buitenplaats aangepast, is het ontwerp voor de Villa aangepast en is ook de EHS-toets aangevuld. De aangepaste stukken worden naar de Werkgroep gezonden voor nader overleg en zijn als bijlage opgenomen achter deze Nota.
2. In artikel 8.3 van de regels is toegevoegd dat er daarvan tenminste 70 ondergronds moeten worden gerealiseerd.
3. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Het intrinsieke oogmerk van de stijl zal worden benoemd: nabootsing natuur en beïnvloeden emoties.
4. In artikel 3.5.1, onder a, van de regels is de omvang van ondergeschikte en daarom vergunningvrije verhardingen teruggebracht van 60m² naar 20m².
5. In artikel 4.2.1, onder f, is de bepaling voor bestaande bedrijfswoningen (die er niet zijn) geschrapt.
6. De waardevolle bomen rond de Villa zijn op de kaart behoud monumentale bomen in bijlage 3 bij de regels aangeduid en genieten bescherming in het bestemmingsplan, los van de Bomenverordening.
7. In artikel 4.2.1., onder e, van de regels is de maximale ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter.
8. In artikel 6.3 van de regels is de zinsnede 'ten behoeve van de maatschappelijke bestemming' vervangen door de zinsnede 'binnen de bestemming Maatschappelijk'.
9. In artikel 6.5.1, onder b, en onder e, van de regels is beplanten toegevoegd als vergunningplichtige activiteit.
10. In artikel 7.3, lid a, van de regels is de zinsnede 'de cultuurhistorische belangen dat gedogen' vervangen door 'dat niet in strijd is met de cultuurhistorische belangen'.
11. In artikel 6.5.1, onder b, en onder e van de regels zijn het ophogen, respectievelijk beplanten van gronden toegevoegd als vergunningplichtige activiteit.
12. De kaart voor de inrichting van de buitenplaats zal aan de regels worden gekoppeld (inrichtingsplankaart), in plaats van het eerdere inrichtingsplan.

IR 2: Stichting Milieuzorg Zeist

1. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de ondergrondse bouwdiepte in artikel 4.2.1, onder e, van de regels teruggebracht van 8 naar 4 meter.
2. De toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de in voorbereiding zijnde herijking van de PRS/PRV en met het aangehaalde Landschapsonwikkelingsplan.
3. Mede naar aanleiding van deze reactie is het ontwerp aan de zijde van de Dribergseweg aangepast en blijven de bomen aan deze zijde behouden.

VO 1: Provincie

1. In artikel 4.3, onder b, van de regels is de mogelijkheid om een extra dienstwoning op te richten geschrapt.
2. In artikel 11 is de wijzigingsbevoegdheid beperkt. Bestemmingsgrenzen kunnen maximaal 2 meter worden verschoven en de omvang van de maatschappelijke bestemming mag daardoor niet meer dan 2% toenemen.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

In het plan is de volgende ambtshalve aanpassing doorgevoerd:

In artikel 3 is de naam **Bos-Parkbos** vervangen door de naam **Buitenplaats**. Dit is een technische aanpassing van het bestemmingsplan. Voorheen kende de voorgescreven landelijke standaard geen bestemming met de naam **Buitenplaats**. Om die reden is in het verleden gekozen voor de naam **Bos-Parkbos**. Thans is een bestemming met de naam **Buitenplaats** wel mogelijk. Omdat deze naam veel duidelijke weer geeft wat de essentie van deze bestemming is, is de naam veranderd naar **Buitenplaats**. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen.

Wel zijn ook de woningen Dribergseweg 9 en Dribergseweg 11a, die oorspronkelijk deel uit maakten van de Buitenplaats (Klein Heerewegen en voormalige Timmermanswoning), nu weer in de **Buitenplaats** bestemming opgenomen (na consultatie van de bewoners). Dat was al het geval in het voorheen geldende bestemmingsplan, maar met de bestemming **Bos-Parkbos** leek een aanduiding **wonen** niet erg logisch.

Ook dat is nu aangepast. Binnen de bestemming **Buitenplaats** hebben de woningen een aanduiding **wonen** gekregen en de groene tuin zonder gebouwen de aanduiding **tuin**. De regels voor wonen die voorheen waren ondergebracht in artikel 6 en de regels voor tuin die voorheen waren ondergebracht in artikel 5, zijn overgebracht naar de bestemming **Buitenplaats** in artikel 3. Ook hiervoor geldt weer dat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn.

De bestaande kantoorfunctie in het bijbehorende bouwwerk bij de woning Dribergseweg 9 is positief bestemd met een aanduiding 'kantoor' op het desbetreffende bijbehorende bouwwerk en een bijbehorende regeling in de artikelen 3.1, onder f en 3.4.3 van de regels.

Bij deze omzetting naar de bestemming Buitenplaats is de begrenzing rond de bestaande gebouwen Bovenwegen (de vlinder) en in de Dennen enigszins aangepast om deze beter te laten aansluiten op de feitelijke inrichting en de beoogde nieuwe inrichting. Terrein dat wat betreft inrichting vooral op de maatschappelijke bestemming is gericht, heeft ook die bestemming gekregen. Overigens ligt ook over deze gronden de dubbelbestemming **Waarde** Cultuurhistorie ter bescherming van de buitenplaats (zie ook hieronder bij artikel 7).

Vanwege de beoogde aanleg van een parkeervoorziening onder de Villa is de maximale bouwhoogte van de Villa verhoogd van 15 naar 16 meter.

Artikel 6 Wonen is geschrapt omdat de woningen nu in de bestemming Buitengebied zijn opgenomen.

In artikel 7.2.2. is de uitzondering voor bouwen krachtens de daar voorkomende andere bestemmingen vervangen door bouwplannen waarover de Monumentencommissie al positief heeft geadviseerd.

In artikel 7 is een dubbelbestemming **Waarde-Cultuurhistorie** opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats zoals voorheen aangewezen als gemeentelijke monumentale structuur. Daartoe is met zoveel woorden voorgescreven dat zonder advies van de Monumentencommissie op Heerewegen niet mag worden gebouwd. In de uitzondering zoals die in artikel 7.2.2. was geformuleerd gold dat niet voor bouwen volgens de maatschappelijke bestemming. Dat is een veel te ruime formulering.

Bedoeld is om de bouwplannen die bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan door de Monumentencommissie worden getoetst, na de vaststelling van het bestemmingsplan niet nog een keer tot een zelfde toets te verplichten. Daartoe is artikel 7.2.2. aangepast. Uitzonderd van het bouwverbod zijn de bouwplannen waarover de Monumentencommissie al eerder positief heeft geadviseerd.

In het geval het bouwplan na de vaststelling nog wordt aangepast, ligt er geen advies van de Monumentencommissie en kan geen gebruik worden gemaakt van de uitzondering. Het aangepaste bouwplan moet dan aan de Monumentencommissie worden voorgelegd.