

GEMEENTE ZEIST

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan
'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen'**

Datum : 26 Maart 2017
Versie : 07

Auteurs : *mRO* b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 De ontvangen zienswijzen	3
1.2 Werkbezoek inrichting en beheer van SMZ en WG NZ-W	3
1.3 Intrekking zienswijzen SMZ en WG NZ-W en privaatrechtelijke overeenkomst.....	8
2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	9
2.1 Ambtshalve aanpassingen voortvloeiend uit de privaatrechtelijke overeenkomst.....	9
2.2 Ambtshalve aanpassingen	10
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN PROVINCIE EN INGETROKKEN ZIENSWIJZEN	11
3.1 Zienswijzen 1 – Provincie Utrecht	11
3.2 Ingetrokken zienswijzen - Werkgroep Natuurlijk Zeist - West.....	11
3.3 Ingetrokken zienswijzen - Stichting Milieuzorg Zeist.....	25
4. AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZE PROVINCIE	36

Bijlage:

1. Inrichtingsplan 22 februari 2017.
2. Overeenkomst inrichtingsplan Buitenplaats Heerewegen – Zeist.

1. INLEIDING

1.1 De ontvangen zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' heeft met ingang van 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West (WG NZ-W), de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) en de provincie Utrecht.

De Werkgroep Natuurlijk Zeist West en de Stichting Milieuzorg Zeist zijn door de initiatiefnemer Warande nauw betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de buitenplaats. Zo heeft er onder meer naar aanleiding van hun zienswijzen een werkbezoek op locatie plaatsgevonden met alle betrokken partijen (Stichting Utrechts Landschap/beheerder en Stichting Warande/initiatiefnemer). Naar aanleiding van dat werkbezoek is het Inrichtingsplan en de daarbij behorende toelichting met de principes voor inrichting en beheer, aangepast. Uiteindelijk heeft dat er toe geleid dat de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Warande een privaatrechtelijke overeenkomst hebben afgesloten met bindende afspraken over de inrichting en het beheer van de buitenplaats.

Deze privaatrechtelijke overeenkomst is voor de WG NZ-W en de SMZ aanleiding om hun **zienswijzen** tegen het bestemmingsplan **in te trekken**.

Wel worden de ingetrokken zienswijzen in hoofdstuk 3 van deze Nota behandeld, inclusief de beantwoording daarvan en eventuele voorgestelde wijzigingen. In het kader van de privaatrechtelijke overeenkomst is namelijk afgesproken dat de voorgestelde wijzigingen wel in het bestemmingsplan worden verwerkt. Nu de zienswijzen zijn ingetrokken, kunnen de voorgestelde wijzigingen echter niet meer als wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden aangemerkt. Om die reden zijn de voorgestelde wijzigingen nu aangemerkt als ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van de privaatrechtelijke overeenkomst. De ambtshalve wijzigingen worden in hoofdstuk 2 van deze Nota behandeld.

De zienswijze van de Provincie Utrecht wordt in hoofdstuk 3 behandeld. De wijziging naar aanleiding van deze zienswijze (het herstel van een kleine omissie) komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Alvorens de ambtshalve wijzigingen, de zienswijzen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen te behandelen volgt hierna in paragraaf 1.2 eerst een verslag van het werkbezoek van 31 januari 2017 op locatie, met deelname van de Werkgroep Natuurlijk Zeist West, de Stichting Milieuzorg Zeist, het Utrechts Landschap en Warande. Vervolgens wordt in paragraaf 1.3 ingegaan op de privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot de inrichting en het beheer van de buitenplaats en het intrekken van de zienswijzen.

1.2 Werkbezoek inrichting en beheer van SMZ en WG NZ-W

Op 31 januari 2017 heeft een werkbezoek plaatsgevonden met de Werkgroep Natuurlijk Zeist West, de Stichting Milieuzorg Zeist, het Utrechts Landschap en Warande / B+B (opsteller Inrichtingsplan) / mRO (opsteller bestemmingsplan). Ten behoeve van het werkbezoek heeft de Werkgroep een notitie opgesteld met de bedoeling om in het veld te toetsen op het behoud/verbetering van de faunaroutes tussen Molenbosch en De Breul, en de verbinding tussen Kromme Rijngebied (Rijnwijck), richting Heerewegen. Hieronder is een samenvatting van de Notitie Werkbezoek opgenomen.

Notitie Werkbezoek:

Park Heerewegen is een onmisbare schakel tussen de landgoederen onderling en het Kromme Rijngebied – Utrechtse Heuvelrug. Er lopen drie faunaroutes door het park.

Belangrijke achtergrondinformatie:

De 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Gemeente Zeist) 2001' geeft informatie over de migratieroutes over en door de landgoederenzone langs de Driebergseweg en het belang van de huidige ondergroei op Heerewegen.

In 2012 zijn de doorgangen van De Breul naar Heerewegen in overleg met De Breul zeker gesteld.

Faunaroutes en bosvakken A, B en C:

Op het parkontwerp van 7 juli 2016 zijn de 3 faunaroutes op het terrein aangetekend met de bedoeling om in het veld te bekijken wat de omvorming van de bosvakken A, B, C naar boomweide voor consequenties heeft voor het behoud en/of verbetering van de migratieroutes.

Werkgroep Faunapassages: maart 2017



Bosvakken A, B en C volgens de Notitie.

In de Notitie luidt het voorlopige oordeel van de Werkgroep en Stichting over de bosvakken A, B en C, als volgt:

Zienswijzen Bosvak A:

Ontwerp geeft aan "Kappen bomen te bepalen met boswachter", "Bestaand bos met kruidlaag" en "Opslag verwijderen en omvormen naar parkweide". Commentaar: Hier zou logischerwijze een geleidende structuur moeten zijn voor de oversteek Ln. van Rijnwijck - Heerewegen/De Breul.

Reactie Gemeente:

Bosvak A ligt in de zuidoost hoek van het terrein. Hier is voor een meer geleidelijke overgang gezorgd door de oostelijke rand van het terrein in het verlengde van de Laan van Rijnwijck, te versterken. Op de overgang van de bosrand naar parkweide wordt mantelzoomvegetatie behouden ter bescherming van

dieren, worden heesters teruggezet en wordt voorzien in een 'steppingstone' door het behoud van ondergroei. Verder worden de monumentale lindes weer beleefbaar gemaakt. Zie kaartuitsnede Inrichtingsplan hierna.



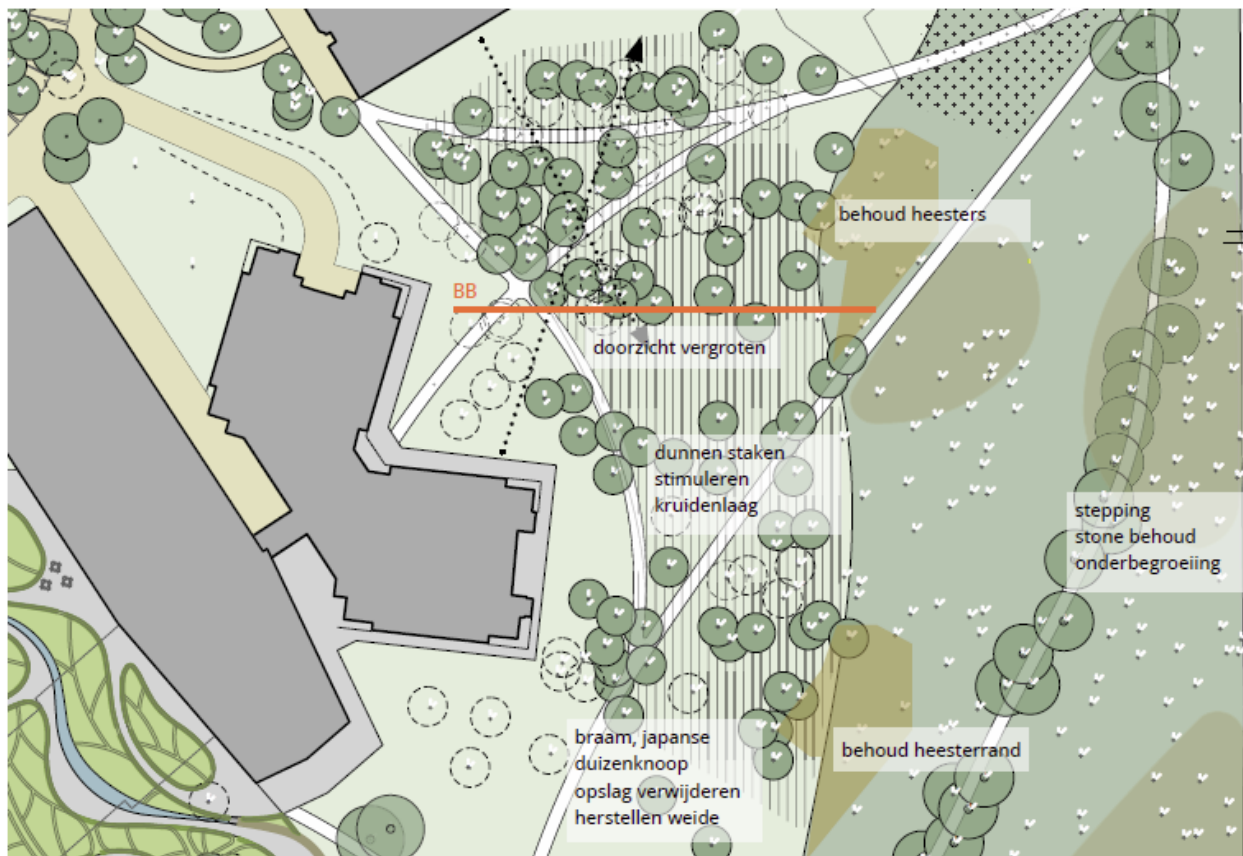
Bosvak A in de Notitie: C - Overgang Weide - Parkbos – Bos in het Inrichtingsplan.

Zienswijzen Bosvak B:

In het ontwerpkaartje bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de zijde aan de bebouwing omgevormd tot meer open terrein. In dit laatste ontwerp is het Eikenlaantje gelukkig niet vrijgezet aan de zijde van de bebouwing, maar blijft de bijzondere beleving van slingerend laantje in bosbeplanting. Hier liggen ook de passages door de hekwerken. Het aantrekkelijke in het ontwerp van 7-7-2016 is dat je landschappelijk eerst een stukje aanzet hebt van het pad door open weiland en vervolgens de verrassing van het donkere laantje induikt. Ook goed voor de geleiding van de dieren naar de openingen in het hek. Huidige situatie nu is positief lijkt me. Opening nr. 2 (zie aanduiding Notitiekaart) wordt regelmatig gebruikt.

Reactie gemeente:

Bosvak B ligt aan de oostkant van de bestaande bebouwing. Hier wordt de inrichting en het beheer meer afgestemd op de bestaande situatie door bij de omzetting naar Parkbos omzichtiger te dunnen, door het behoud van gemengd bos, en door bomen met toekomstwaarde vrij te zetten. Verder voorziet de inrichting in een langzame overgang van weide, naar bos met kruidenlaag naar bos met dichte heesterlaag. Zie kaartuitsnede Inrichtingsplan hierna.



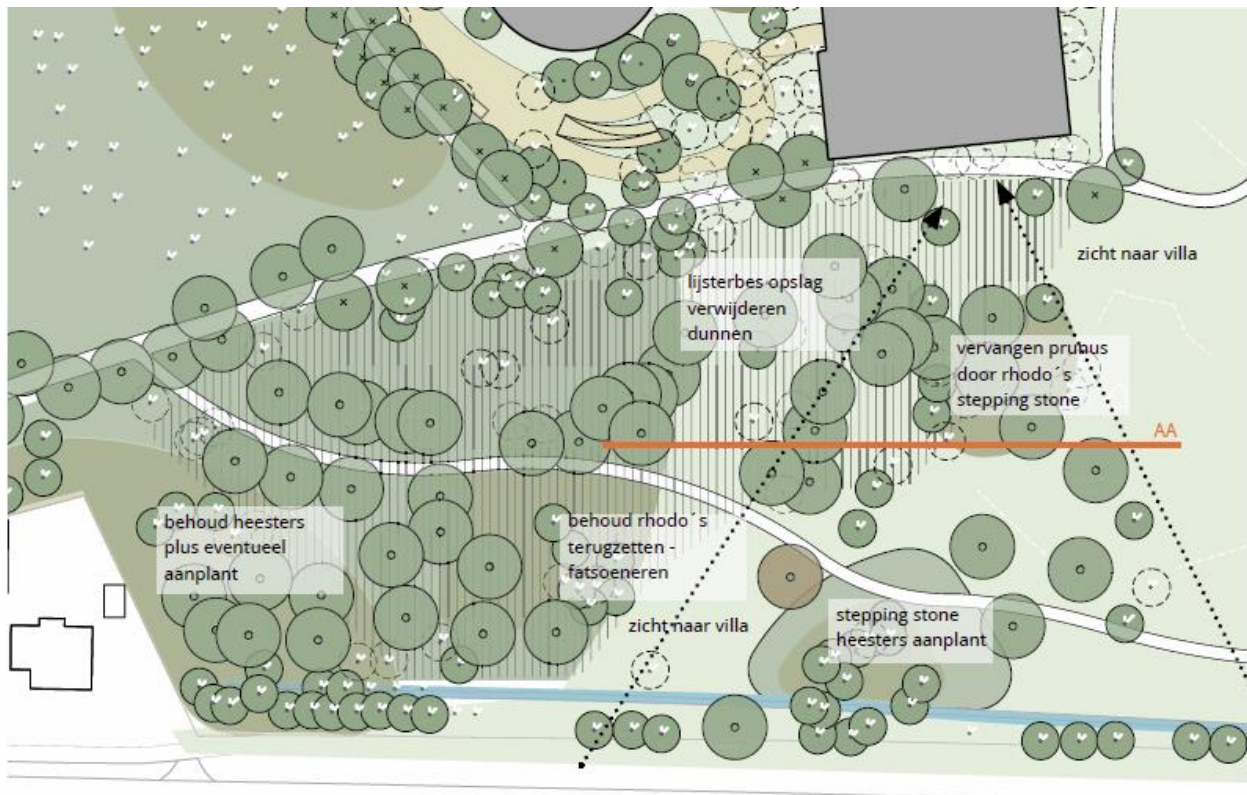
Bosvak B in de Notitie: B - Overgang Weide - Parkbos – Bos in het Inrichtingsplan

Zienswijzen Bosvak C:

Hier wordt volgens het ontwerp van 7-7-2016 een groot gedeelte van het park aan de zijde van de Dribergseweg omgevormd tot boomweide. Juist in de hier lopende migratieroute B tussen Molenbosch en De Breul. Dit is een verslechtering van de huidige situatie. Omdat deze zone toch al smaller wordt door de nieuwbouw, is eerder verbetering van de dekking gewenst.

Reactie gemeente

Locatie C is het voorterrein van Heerewegen aan de Dribergseweg. Langs de migratieroute over het voorterrein zal voor dekking worden gezorgd door het aanbrengen van strategisch geplaatste heestergroepen van rhodo's plus fatsoeneren huidige aanplant. Op het voorterrein wordt het gemengde loofbos zoveel mogelijk behouden, worden monumentale bomen vrij gezet en worden nieuwe kroonvormers aangewezen voor de monumentale bomen zonder toekomstwaarde. Zie kaartuitsnede Inrichtingsplan hierna.



Bosvak C in Notitie: A - Parkbos Voorzijde in het Inrichtingsplan.

Resultaten Werkbezoek

Naar aanleiding van het werkbezoek is het Inrichtingsplan verder uitgewerkt en geoptimaliseerd om zoveel mogelijk aan de bezwaren van de Werkgroep en de Stichting tegemoet te komen. Daarnaast is het inrichtingsplan voorzien van een toelichting met beplanting, inrichtingsprincipes en beheermaatregelen.

Eén en ander is in het bestemmingsplan geborgd door het Inrichtingsplan als bijlage van de regels in het bestemmingsplan op te nemen. Daartoe is in de bestemming 'Buitenplaats' (artikel 3.1) expliciet bepaald dat deze gronden zijn aangewezen voor de "instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, bestaande uit: de paden en lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het 'Inrichtingsplan' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijk) richting Heerewegen."

De kaart van het Inrichtingsplan vormt het juridisch bindende toetsingskader voor het bestemmingsplan. In de toelichting op de kaart zijn de principes voor inrichting en beheer op hoofdlijnen uitgewerkt. Deze toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt het uitgangspunt voor de nadere detailuitwerking en uitvoering van de deelgebieden A, B en C. In een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de Stichting Milieuzorg Zeist, de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Warande onder meer overeen gekomen dat Stichting Warande, de WG NZ-W en de SMZ nauw betrekt bij de nadere uitwerking en uitvoering van de inrichting en het beheer van de in het inrichtingsplan aangegeven gebieden A, B en C, en dat de uitvoering van de herinrichting c.q. het beheer van deze deelgebieden niet start, alvorens partijen consensus of consent hebben over de omvang en soortensamenstelling van de "steppingstones" en andere dekking, de zichtlijnen op de nieuwe Villa, en het herstel van de buitenplaats-kwaliteit van het terrein.

Daarnaast is in het bestemmingsplan nog de volgende beschermingsregeling (op hoofdlijnen) opgenomen voor waarden van natuur, cultuurhistorie en landschap:

- Ook in de dubbelbestemming bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 6.1) is nu expliciet verwezen naar het Inrichtingsplan.
- Binnen de bestemming Buitenplaats zijn geen gebouwen toegestaan (artikel 3.2.1).
- Gebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' moeten worden getoetst aan de cultuurhistorische waarden van de dubbelbestemming (artikel 6.2).
- Aan de situering en afmeting van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming (bewegwijzering, hekwerken e.d.) kunnen nadere eisen worden gesteld (artikel 3.3 en 6.4) vanwege de benoemde waarden en het Inrichtingsplan.
- Werken of werkzaamheden op de buitenplaats moeten worden getoetst aan het Inrichtingsplan (artikel 3.5 en artikel 6.5). Als ze daarmee in overeenstemming zijn is geen vergunning nodig.

1.3 Intrekking zienswijzen SMZ en WG NZ-W en privaatrechtelijke overeenkomst

In het vervolgoverleg met alle betrokken partijen over het aangepaste Inrichtingsplan hebben de WG NZ-W en de SMZ aangegeven met name de ontwikkeling en in stand houding van de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijck) richting Heerewegen met voldoende dekking voor dieren, te willen zeker stellen. Vervolgens zijn partijen overeen gekomen om over de nadere uitwerking en uitvoering van het Inrichtingsplan in overleg te blijven, maar de procedure van het bestemmingsplan daar niet mee te belasten.

Op basis daarvan is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de WG NZ-W, de SMZ en de Stichting Warande, waarin onder meer is vastgelegd dat Stichting Warande de WG NZ-W en de SMZ nauw betreft bij de nadere uitwerking en uitvoering van de inrichting en het beheer van de in het inrichtingsplan aangegeven gebieden A, B en C, en dat de uitvoering van de herinrichting c.q. het beheer van deze deelgebieden niet start, alvorens partijen consensus of consent hebben over de omvang en soortensamenstelling van de "steppingstones" en andere dekking, de zichtlijnen op de nieuwe Villa, en het herstel van de buitenplaats-kwaliteit van het terrein. Deze overeenkomst is voor de WG NZ-W en de SMZ aanleiding om hun zienswijzen in te trekken.

De overeenkomst is als bijlage achter deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Voorts is in het overleg over de overeenkomst en het intrekken van de zienswijzen nog afgesproken om de volgende aanpassingen ambtshalve door te voeren in het bestemmingsplan:

- De toelichting is aangevuld met een verwijzing naar het Alterra-rapport, het kaartje van het werkbezoek met de verbindingsroutes A en B, en de vermelding dat bij inrichting en beheer rekening wordt gehouden met ecologische verbindingszones en steppingstones, en dat de cultuurhistorische en landschappelijke verbeteringen waar mogelijk geënt worden op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed.
- Artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) is aangevuld met de zinsnede dat het bevoegde gezag "bij de omgevingsvergunning" kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, onder a, van deze regels en de termijn voor de sloop van gebouw Heerewegen overschrijden, in verband met de 'uithuizing' van bewoners, mits:
 - a. de provincie Utecht vooraf wordt geïnformeerd,
 - b. de sloop binnen 5 jaar na het gereed komen van de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

2.1 Ambtshalve aanpassingen voortvloeiend uit de privaatrechtelijke overeenkomst

In hoofdstuk 1 is al kort aangegeven dat de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist hun zienswijzen hebben ingetrokken, en dat de aanpassingen als gevolg van hun reactie daarom niet meer als aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen kunnen worden aangemerkt. Deze aanpassingen zijn hierna als ambtshalve aanpassingen aangemerkt.

De redengeving voor de aanpassing zijn echter gelegen in de ingetrokken zienswijzen. Om die reden hebben we nog wel verwezen naar de ingetrokken zienswijzen van de WG NZ-W en de SMZ.

In paragraaf 1.2 is de belangrijkste wijziging van het bestemmingsplan al uitvoerig beschreven. Op 31 januari 2017 heeft op locatie van de buitenplaats Heerewegen een werkbezoek plaatsgevonden, met deelname van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Stichting Milieuzorg Zeist, het Utrechts Landschap en Warande. Tijdens het werkbezoek zijn afspraken gemaakt over uitwerking en optimalisering van de inrichting en het beheer van de buitenplaats Heerewegen. Deze afspraken zijn naderhand vastgelegd in een aangepast Inrichtingsplan. Het aangepaste Inrichtingsplan, bestaande uit een juridisch bindende kaart, met een toelichting, is als bijlage van de regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Hieronder zijn de andere in het plan doorgevoerde aanpassingen in de regels en de verbeelding weergegeven, naar aanleiding van het werkbezoek en de privaatrechtelijke overeenkomst (ingetrokken zienswijzen).

Zuiver tekstuele verbeteringen of ver nummeringen zijn daarbij niet expliciet vermeld.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN 1: Ingetrokken zienswijzen Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

1. De toelichting is op het punt van de overplaats De Kleine Breul verbeterd.
2. De definitie voor Parkbos in Engelse landschapstijl in artikel 1.26 is geschrapt.
3. De bestemmingsomschrijving van Buitenplaats in artikel 3.1 is als volgt aangepast: “de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapstijl met daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, bestaande uit: de paden en lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het '**Inrichtingsplan**' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijck) richting Heerewegen.”
4. De verwijzing naar a, b en g in artikel 3.3 is vervangen door a, b en c.
5. Artikel 3.5.2, onder e (uitzondering van vergunningplicht voor Boswet) is geschrapt.
6. Artikel 3.5.1, onder e, zinsnede “tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap” is geschrapt.
7. Artikel 3.5.2, onder g (uitzondering van vergunningplicht voor wonen op buitenplaats) is geschrapt.
8. Artikel 4.2.1, onder a en onder e (bouwdiepte 8 meter) is geschrapt.
9. Artikel 4.3, onder b, (bedrijfswoning) is geschrapt.
10. Het advies van de Monumentencommissie is als bijlage achter de toelichting opgenomen.
11. Artikel 11 is gewijzigd door de verschuiving te beperken tot maximaal 2 meter en de oppervlakte vergroting tot maximaal 2%.
12. In de aanhef van artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) is voor de duidelijkheid toegevoegd: “het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning afwijken”, en zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) geschrapt.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN 2: Ingetrokken zienswijzen Stichting Milieuzorg Zeist

1. De ondergrondse bouwdiepte in artikel 4.2.1, onder a en onder e, van de regels is teruggebracht van 8 naar 4 meter.
2. De toelichting is aangevuld met een verwijzing naar de vastgestelde herijking van de PRS/PRV en naar het nieuwe waterbeheersplan.

3. Artikel 3.5.2, onder e, is geschrapt (uitzondering van vergunningplicht bestemmingsplan bij vergunningplicht ingevolge de Boswet/Wet Natuurbescherming).
4. De mogelijkheid van een bedrijfswoning in artikel 4.3, onder b, is geschrapt.
5. De mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) is geschrapt.
6. Artikel 11 is gewijzigd door de verschuiving te beperken tot maximaal 2 meter en de oppervlakte vergroting tot maximaal 2%.

2.2 Ambtshalve aanpassingen

In het plan zijn de volgende ambtshalve aanpassing doorgevoerd:

- De bevoegdheid om in de bestemming Maatschappelijk (in artikel 4.4) nadere eisen te stellen is ambtshalve geschrapt, omdat deze mogelijkheid al in dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is opgenomen, en daar ook thuishoort.
- In artikel 4.4 (in het ontwerp 4.5) onder b zijn de bewoordingen 'plussen voor de natuur' vervangen door de woorden 'inrichting voor natuur' omdat dit beter aansluit bij het Inrichtingsplan.
- De formuleringen in artikel 6.2 en 6.3 (ook binnen maatschappelijk toetsen aan cultuurhistorische waarden dubbelbestemming) zijn ambtshalve aangepast, en afgestemd op de formuleringen zoals gebruikt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West 2018'.
- Artikel 6.5.2, onder e (uitzondering van vergunningplicht voor Boswet) is geschrapt.
- De waterparagraaf in de toelichting is conform de opmerkingen van het Waterschap aangepast.
- In hoofdstuk 7 is vermeld dat een planschadeovereenkomst is afgesloten tussen Warande en de gemeente Zeist.
- Paragraaf 8.1 en 8.2 is geactualiseerd naar de huidige stand van zaken.
- De toelichting is aangevuld met een verwijzing naar het Alterra-rapport, het kaartje van het werkbezoek met de verbindingroutes A en B, en de vermelding dat bij inrichting en beheer rekening wordt gehouden met ecologische verbindingzones en steppingstones, en dat de cultuurhistorische en landschappelijke verbeteringen waar mogelijk geënt worden op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed.
- Artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) is aangevuld met de zinsnede dat het bevoegde gezag "bij de omgevingsvergunning" kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, onder a, van deze regels en de termijn voor de sloop van gebouw Heerewegen overschrijden, in verband met de 'uithuizing' van bewoners, mits:
 - a. de provincie Utecht vooraf wordt geïnformeerd,
 - b. de sloop binnen 5 jaar na het gereed komen van de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

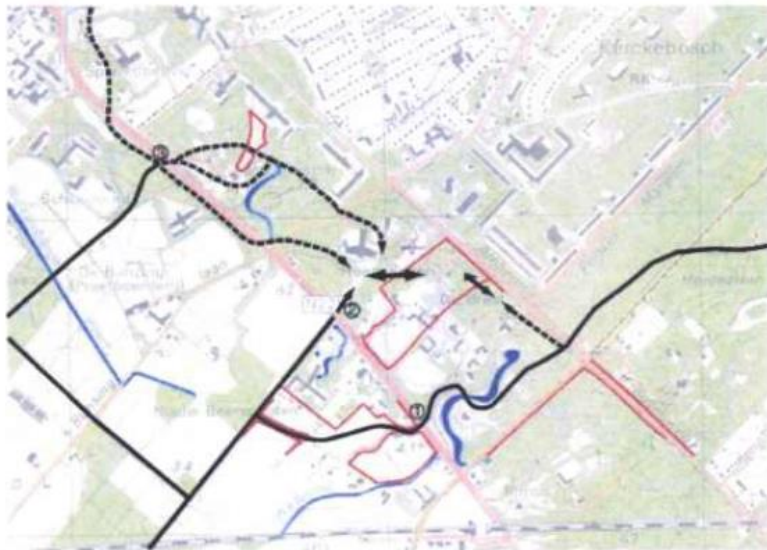
Zuiver tekstuele verbeteringen, ver nummeringen en actualisering en zijn niet expliciet vermeld.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN PROVINCIE EN INGETROKKEN ZIENSWIJZEN

3.1 Zienswijzen 1 – Provincie Utrecht

<i>Zienswijze</i>	De provincie constateert dat de mogelijkheid van een bedrijfswoning in artikel 4.3, onder b, ondanks eerdere toezeggingen niet is geschrapt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg is toegezegd de mogelijkheden voor een extra bedrijfswoning te schrappen. Die mogelijkheid stond echter op 2 plaatsen in de regels genoemd (in artikel 4.1 en in artikel 4.3). Per abuis is in het ontwerp alleen de mogelijkheid in artikel 4.1 geschrapt. Conform de toezegging is ook de mogelijkheid in artikel 4.3, onder b, alsnog geschrapt.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de mogelijkheid voor een bedrijfswoning in artikel 4.3, onder b, alsnog geschrapt.

3.2 Ingetrokken zienswijzen - Werkgroep Natuurlijk Zeist - West

<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Natuur De Werkgroep spreekt zijn waardering uit voor de aanpassingen in het rapport naar aanleiding van de inspraakreactie. Over het plangebied loopt volgens het Alterrapport 365 onder meer een ecologische verbinding voor reeën.  <i>Fig. 7 Belangrijkste barrières voor reeën bij uitwisseling tussen deelpopulaties van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied; 1,2 en 3 zijn potentiële oversteekplaatsen; rode lijnen = barrières; ↔ = potentiële passage.</i> De nieuwbouw is voorzien in bos waar volgens de Alterrakaart de ecologische verbinding loopt. De werkgroep is van mening dat er voor een omleidingsroute voor
-------------------------------	---

	reeën voldoende dekking moet zijn. In het natuuronderzoek uit 2014 wordt het voorterrein als ecologisch waardevol aangemerkt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze heeft een werkbezoek plaatsgevonden en is het Inrichtingsplan aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan is vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Zie voor het werkbezoek en de aanpassingen paragraaf 1.2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Cultuurhistorisch De Werkgroep pleit voor een reconstructie zo dicht mogelijk bij de sfeer en uitstraling van de oorspronkelijke buitenplaats, waarbij de buitenplaats aan de oost- en westkant van de villa een gesloten beplantingsbeeld kende. <i>Onderzoek naar de historische begrenzing en perceelfunctie:</i> Ten onrechte is in de toelichting van het bestemmingsplan gesuggereerd dat 'De Kleine Breul' de overplaats is van de buitenplaats Heerewegen. Dat is niet correct. De buitenplaats Heerewegen is aangelegd in het bosperceel dat oorspronkelijk bij de buitenplaats De Breul hoorde. De Kleine Breul was dus de overplaats van buitenplaats De Breul (en niet van Heerewegen). <i>Migratie van dieren in de landgoederenzone ten noorden van de Driebergseweg:</i> Het nieuwe verzorgingshuis (de villa) wordt niet gebouwd op de plek van de oorspronkelijke villa, maar in de oude bosstructuur die daartoe moet worden omgevormd tot bosweide. Ten behoeve van een meer open parkontwerp wordt de onderbegroeiing op twee locaties verwijderd, terwijl op de kaart uit 1906 zoals opgenomen in het Herstelplan voor de Breul (SB4) 2012, een vrijwel gesloten groenstructuur langs de Driebergseweg zichtbaar is. Bij de herstelplannen voor De Breul en Molenbosch is rekening gehouden met voldoende dekking voor de migratieroutes die vanaf De Breul door Heerewegen lopen. Het landschapspark Heerewegen zal hier ook rekening mee moeten houden. Maar in het ontwerp bestemmingsplan wordt er bos omgevormd naar parkweide of aan de voorkant naar boomweide. De maatregelen in het inrichtingsplan voor Heerewegen ziet de Werkgroep als een ernstige verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. De ruimte voor het nieuwe verzorgingshuis (de villa) wordt veel te open en daardoor onaantrekkelijk voor bijvoorbeeld ree en andere dieren.
<i>Reactie gemeente:</i>	De toelichting is op het punt van de overplaats De Kleine Breul verbeterd. Met betrekking tot de overgang van bos naar parkbos naar parkweide heeft een werkbezoek plaatsgevonden en is het inrichtingsplan aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan is vervolgens als bijlage van de regels opgenomen in het bestemmingsplan.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is de toelichting op het punt van de overplaats De Kleine Breul verbeterd. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen.

<i>Ingetrokken zienswijzen:</i>	<i>Evaluatie cultuurhistorie en ecologie op basis van de inrichtingskaart bijlage 2:</i> De nieuwe bebouwing komt op de aanduiding voor een ecologische verbindingzone en mogelijk op een oude laanstructuur. Er wordt een nieuw landschap gecreëerd dat geen recht doet aan de oorspronkelijk parkaanleg van Heerewegen die nog kenmerkend aanwezig is. Het plan voor een bomenweide vormt een nodeloze inbreuk op de cultuurhistorische waarden. Er is geen compensatie voor de bebouwing op of zeer nabij de verbindingroute. Ter onderbouwing van deze conclusie heeft de Werkgroep 7 argumenten aangedragen (zie de ingetrokken zienswijze van de Werkgroep die als bijlage achter deze Nota is opgenomen). 1. bebouwing komt op of zeer nabij ecologische verbinding die daardoor een stuk smaller wordt; 2. deze zone wordt bovendien open gemaakt (verwijderen houtopstand en opslag); 3. bosgrond wordt vervangen door grasland (weide) waardoor dekking in de ecologische verbindingzone verdwijnt; 4. ook aan de oostkant wordt bos omgevormd tot heide en verdwijnt dekking; 5. door voorterrein te veranderen in parkweide met bomen verandert oorspronkelijke situatie van kleine zichtweide met voor het overige bosperceel; 6. de Werkgroep is het niet eens met de stelling dat plaatsing villa op of nabij oorspronkelijke laanstructuur noodzakelijk is om monumentale bomen te sparen en verzoekt om de oorspronkelijke aanleg verder ongemoeid te laten; 7. juist de specifieke kenmerken van Heerewegen, met z'n eigen voorgeschiedenis, zijn belangrijk voor de variëteit aan buitenplaatsen in Zeist. De Werkgroep dringt aan op een overleg over een inrichtingsplan dat recht doet aan cultuurhistorie en ecologie.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze ingetrokken zienswijze heeft een werkbezoek plaatsgevonden en is het Inrichtingsplan aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan is vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Zie voor het werkbezoek en de aanpassingen paragraaf 1.2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De doorgevoerde aanpassingen in het Inrichtingsplan passen naar onze mening goed in de beoogde herinrichting van de buitenplaats Heerewegen die in nauw overleg met de gemeentelijke monumentencommissie tot stand is 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, het voorterrein en de paden worden gebruikt als fietssluiproute, 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. 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 is 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. Aan de voorzijde wordt de migratieroute door de bouw van de Villa weliswaar smaller, maar door een verbeterde inrichting wordt gezorgd voor meer dekking en door het weren van de fietssluiproute zal het voorterrein ook een stuk rustiger worden.

Conclusie:	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.
Ingetrokken Zienswijze	Compensatie De werkgroep vraagt zich af of er wel boscompensatie plaatsvindt. Het inrichtingsplan is daarover te vaag. Er moet een beplantingsplan komen. Daarbij moet omvorming van bos naar weide gezien worden als ontbossing. De werkgroep heeft bezwaar tegen het kappen van 'vele bosschages' om meer zichtlijnen te maken. Het huidige voorterrein met bosschages gaat naar een grasveld met bomen. Het open maken van het voorterrein is in strijd met de PRV, omdat het in de EHS is gesitueerd terwijl niet is getoetst of negatieve effecten voor de natuur worden vermeden. In de natuurrapporten is onvoldoende gekeken naar het verbeteren van de ecologische verbindingszone en wat nodig is om de oversteek van de Driebergseweg voor o.a. reeën te verbeteren. Bij voorkeur aansluiten op de verbeteringen aan de zuidzijde van de Driebergseweg, langs de Laan van Rijnwijk. In het natuurrapport moet worden ingegaan op de vraag in hoeverre het wandelpad een nadeel vormt en welke inrichting de beste kansen geeft voor de natuur. De ecologische rapporten zijn niet compleet. De werkgroep stelt voor om de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' aan het gebied te geven (exclusief de bestemming Maatschappelijk), met voorrang op de andere bestemmingen in de ecologische verbindingszone.
Reactie gemeente:	In het natuuronderzoek is een verantwoording van de boscompensatie opgenomen. Daartoe heeft overleg met het bevoegde gezag plaatsgevonden (in deze de provincie). Het Inrichtingsplan voorziet in het herplanten van bomen op plaatsen waar nu geen bos aanwezig is, maar waar gebouwen staan en parkeerverhardingen en ontsluitingswegen aanwezig zijn. Naar aanleiding van het werkbezoek zijn afspraken gemaakt over het dunnen van ondergroei en opslag en over een meer geleidelijke overgang van bos, naar parkbos, naar parkweide. Daarbij is ook gekeken naar het verbeteren van de ecologische verbindingszones door op de migratieroutes te zorgen voor dekking en op de open stukken te voorzien in 'steppingstones'. Het Inrichtingsplan is daarop aangepast en als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. In het natuuronderzoek is een uitgebreide en volledige EHS-toets gedaan. Ook in de huidige situatie zijn al wandelpaden aanwezig en in gebruik. De buitenplaats wordt zelfs als een sluiproute voor fietsverkeer gebruikt, juist over het voorterrein ter plaatse van de migratieroute. In het inrichtingsplan zijn geen fietspaden opgenomen en wordt de fietssluiproute met maatregelen onmogelijk gemaakt. De ecologische waarden van de buitenplaats zijn afdoende benoemd en beschermd in de bestemming 'Buitenplaats'. Daartoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, bestaande uit: de paden en

	lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het 'Inrichtingsplan' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijk) richting Heerewegen. Daarnaast zijn deze gronden nog bestemd voor de instandhouding van de monumentale bomen zoals aangegeven op de 'Kaart behoud monumentale bomen' in bijlage 3. Alle werken of werkzaamheden die niet ter uitvoering van het Inrichtingsplan worden uitgevoerd, zijn vergunningplichtig en moeten dus worden getoetst aan de cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden. Voor werken of werkzaamheden ter uitvoering van het 'Inrichtingsplan' is geen vergunning nodig. Het 'Inrichtingsplan' zelf is immers opgesteld ter bescherming van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden. Verder kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en afmetingen van de toegelaten andere bouwwerken (bijvoorbeeld bewegwijzering/hekwerken), ter bescherming van de cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden. Al met al genieten de ecologische waarden voldoende bescherming in dit bestemmingsplan. Daarvoor is geen extra dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' nodig.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 1.26 Definitie Parkbos in de Engelse landschapsstijl Het lijkt of de definitie van parkbos is opgesteld om het mogelijk te maken dat oorspronkelijke bosgedeelten worden gekapt. Door heuvels en glooiingen als kenmerkend te noemen kan dat er toe leiden dat een deel van de uitgekomen grond van de parkeerkerder wordt gebruikt om nieuwe heuvels te maken in afwijking van de bestaande cultuurhistorie en bodem reliëf. De werkgroep stelt voor om de definitie te schrappen, en anders dient deze gebaseerd te zijn op de op Heerewegen aanwezige cultuurhistorische waarden en landschapsreliëf.
<i>Reactie gemeente:</i>	De definitie was opgenomen om duidelijkheid te geven over het toetsingskader. Die duidelijkheid is nu gegeven in de bestemmingsomschrijving van 'Buitenplaats' zelf. Daar is nu uitgebreid beschreven wat de te beschermen karakteristieke waarden zijn waaraan moet worden getoetst. Daartoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, bestaande uit: de paden en lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het 'Inrichtingsplan' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijk) richting Heerewegen. Artikel 1.26 met een begripsomschrijving van parkbos in Engelse landschapsstijl kan worden geschrapt.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 1.26 geschrapt.

	De bestemmingsomschrijving van Buitenplaats in artikel 3.1 is als volgt aangepast: “de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, bestaande uit: de paden en lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het ' Inrichtingsplan ' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijck) richting Heerewegen.”
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 3.2.1 Andere bouwwerken toegestaan in Parkbos De werkgroep vindt dat alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden toegestaan. Artikel 10, lid b voorziet al in bouwwerken voor nutsvoorzieningen.
<i>Reactie gemeente:</i>	De voorgestelde toevoeging ‘ten dienste van de bestemming’ is al geregeld. Bouwwerken die niet ten dienste van de buitenplaats zijn, moeten namelijk als strijdig met de bestemming ‘Buitenplaats’ worden aangemerkt, en zijn om die reden niet toelaatbaar. Nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 15m ² zijn vergunningvrij en hoeven niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.
<i>Conclusie:</i>	De ingetrokken zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 3.3 Nadere eisen De werkgroep stelt voor te verwijzen naar de waarden a,b,c en e.
<i>Reactie gemeente:</i>	A, b en c is akkoord (instandhouding van cultuurhistorie, landschap en natuur/watergangen e.d./monumentale bomen). E gaat over extensieve openluchtrecreatie. Dat is geen te beschermen waarde.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 3.3 aangepast. De verwijzing naar a, b en g wordt vervangen door a, b en c.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 3.5.1 / 3.5.2 Uitzonderingen aanlegvergunning De werkgroep is het niet eens met enkele uitzonderingen op het aanlegvergunningsstelsel a) De uitzondering van kap indien deze valt onder de bomenverordening moet worden geschrapt. De Wabo (en straks de Omgevingswet) regelt de coördinatie van vergunningverlening. De bomenverordening is gedereguleerd en kent geen herplantplicht meer. In het bestemmingsplan is sturing vereist vanwege de bescherming van cultuurhistorische waarden en natuur. b) De uitzondering voor kap onder de boswet moet worden geschrapt omdat dit misverstanden geeft of omvormen naar parkweide hier wel of niet onder valt. c) De uitzondering voor peilverlaging bij maatregelen van het bevoegde waterschap. De uitzondering zou de toetsing aan natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden onmogelijk maken. In het vorige bestemmingsplan zijn dit soort bepalingen in beroep geschrapt. d) De werkgroep heeft grote bezwaren tegen onderdelen van de inrichtingsplankaart. De vage plankaart zou allerlei ingrepen mogelijk maken die niet goed zijn getoetst. Daarbij zou het plan ook niet ecologisch getoetst zijn. De werkgroep wil graag een duidelijke beplantings- en reliëfkaart hebben zoals eerder aangegeven. Tevens moet er een duidelijke herinrichtings en beplantingsplan komen met concrete maatvoeringen, bomensoorten e.d. en ook een duidelijke herinrichting voor de

	ecologische verbindingzone. e) De uitzondering in de bestemming wonen. De woningen zijn onderdeel van de buitenplaats, dus daar moet ook een aanlegvergunningstelsel gelden. Dat is onder het huidige plan ook al zo.
<i>Reactie gemeente:</i>	a) Aan dit onderdeel (bomenverordening) wordt niet tegemoet gekomen. Deze uitzondering is opgenomen om een dubbele vergunningplicht te voorkomen. Ingevolge de Bomenverordening Zeist 2016 geldt er een kapverbod voor bomen op Heerewegen waarbij er wordt getoetst aan cultuurhistorie, landschap en natuur. Een extra vergunningplicht in het bestemmingsplan heeft geen meerwaarde. Om die reden is in het bestemmingsplan een uitzondering op de vergunningplicht gemaakt, als al een vergunning nodig is ingevolge de Bomenverordening Zeist 2016. b) Aan dit onderdeel wordt tegemoet gekomen. In de boswet (thans Wet Natuurbescherming) wordt alleen getoetst aan verlies van bosareaal. Cultuurhistorie, landschap en natuur worden in dit kader niet getoetst. Ten onrechte is de Boswet om die reden onder de uitzonderingen opgenomen. Artikel 3.5.2, onder e wordt geschrapt. c) Aan dit onderdeel kan worden tegemoet gekomen. Op dit punt zijn de regels in overeenstemming gebracht met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West'. Artikel 3.5.1, onder e, zinsnede "tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap" is geschrapt. Ook een maatregel van het waterschap moet immers worden getoetst aan de in het bestemmingsplan beschreven waarden van cultuurhistorie, landschap en natuur. d) Naar aanleiding van deze ingetrokken zienswijze heeft een werkbezoek plaatsgevonden en is het Inrichtingsplan aangepast en als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook paragraaf 1.2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. e) Aan dit onderdeel wordt tegemoet gekomen. In het vorige bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West' waren ze (de woningen) ook niet uitgezonderd. Ze maken deel uit van de Buitenplaats en zijn als zodanig bestemd. Daar hoort ook een toetsing aan de cultuurhistorie, landschap en natuur bij, voor werken en/of werkzaamheden. Artikel 3.5.2, onder g, wordt geschrapt.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van onderdeel b is artikel 3.5.2, onder e geschrapt. Naar aanleiding van onderdeel c is artikel 3.5.1, onder e, zinsnede "tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap" geschrapt. Naar aanleiding van onderdeel e is artikel 3.5.2, onder g geschrapt. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 4.2.1a en e: Bouwdiepte De bouwdiepte moet 4 meter worden i.p.v. 8 meter. Onderkelderen dient te worden gebonden aan een ontheffing zodat toetsing van verdrogingeffecten mogelijk is.
<i>Reactie gemeente:</i>	Aan dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze kan tegemoet worden gekomen. De mogelijkheid om tot 8 meter diep te bouwen wordt geschrapt in artikel 4.2.1, onder a en onder e. Ten behoeve van de bouw van de ondergrondse parkeergarage heeft een bemalingsonderzoek plaatsgevonden waarin is gekeken naar de gevolgen voor verdroging. Op basis daarvan zal bij de bouw van de nieuwe gebouwen en de ondergrondse parkeergarage, het water dat ter plaatse van de bouw wordt weggemalen weer deels terug worden geleid naar de bomen (met een regelbare kraan) om verdrogingsschade te voorkomen.

<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 4.2.1, onder a en onder e geschrapt. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 4.3.b Uitzondering bedrijfswoningen Indien er een bedrijfswoning moet komen, moet dit binnen het bouwvlak of de bebouwing. Daarnaast is de werkgroep van mening dat de bedrijfswoning geschrapt zou worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	Aan dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze kan tegemoet worden gekomen. Er is geen bedrijfswoning voorzien. Artikel 4.3, onder b wordt geschrapt.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 4.3, onder b, geschrapt.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 4.4 Nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing Het stellen van nadere eisen moet ook voortkomen uit de cultuurhistorische waarden, vermeld in artikel 3.1.
<i>Reactie gemeente:</i>	Aan deze ingetrokken zienswijze kan niet tegemoet worden gekomen. Op basis van de bestemming Maatschappelijk wordt er niet getoetst aan waarden van de buitenplaats. Dat is ook niet nodig omdat deze toets al op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' moet worden uitgevoerd. Volgens de nadere eisen regeling in artikel 6.4 wordt er getoetst aan de waarden van de buitenplaats. Dat betekent dat artikel 4.4 geen meerwaarde heeft en vanwege dubbeling met artikel 6.4 ambtshalve kan worden geschrapt.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 4.4 ambtshalve geschrapt.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 4.5 Specifieke regels voor het slopen van de oude gebouwen Bovenwegen en Heerewegen De sloop van de oude gebouwen is compensatie voor het bouwen in de EHS. Normaal moet eerst de compensatie plaatsvinden en dan mag pas worden gebouwd. De sloop moet ook daadwerkelijk worden geborgd. Daarom moet aan artikel 4.5 een bepaling worden toegevoegd dat voor de sloop een bankgarantie moet worden verstrekt vóórdat de omgevingsvergunning voor bouw in de EHS wordt verleend. Afwijzing van dat voorstel, omdat het economisch niet haalbaar zou zijn, is onbegrijpelijk omdat de garantie ook nodig zou zijn voor de grondruil. Als initiatiefnemer die bankgarantie niet kan krijgen bestaat er een onaanvaardbare onzekerheid over de EHS-compensatie. Daarnaast vindt de werkgroep het onredelijk dat de compensatie pas na drie jaar plaatsvindt. Als de uithuizing van bewoners niet binnen 1 jaar kan worden gerealiseerd, raakt de compensatie op de lange baan. Volgens de EHS-regels moet compensatie daarom vooraf plaatsvinden. De gemeente dient in het raadsbesluit bij de vaststelling aan te geven desnoods bereid te zijn om de kosten voor sloop/herinrichting te dragen als deze niet

	verhaalbaar zijn op initiatiefnemer en de bankgarantie niet toereikend blijkt te zijn. Anders is er gereede twijfel over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wat betreft de compensatie.
<i>Reactie gemeente:</i>	Aan dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen. Van compensatie in de zin van de EHS-regels/Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.4, lid 3, onder b PRV) is geen sprake omdat op basis van het natuuronderzoek is gebleken dat de beoogde herontwikkeling geen significant negatieve effecten voor de natuur heeft. Volgens de EHS-regels/PRV moet er pas worden gecompenseerd als uit het natuuronderzoek blijkt dat er sprake is van significant negatieve effecten. Verplichte compensatie vooraf ingevolge de EHS-regels PRV is hier dus niet aan de orde. Dat neemt niet weg dat de herontwikkeling wel voorziet in de sloop van gebouwen en het ruimen van parkeerplaatsen en ontsluitingsverhardingen. De ruimte die daardoor vrijkomt gaat terug naar de natuur en wordt ook weer voor natuur ingericht volgens het Inrichtingsplan dat met de Werkgroep is besproken en dat als bijlage van de regels in het bestemmingsplan is opgenomen. De sloop en herinrichting voor natuur zijn in het bestemmingsplan geborgd. Daartoe is in artikel 4.5 (thans artikel 4.4) met een zogenaamde kwalitatieve verplichting voorgeschreven, dat het gebruik van de zorggebouwen niet langer is toegestaan: • als het gebouw Heerewegen en de westvleugel van het gebouw Bovenwegen niet binnen 3 jaar na het gereed komen van de nieuwbouw zijn gesloopt, en; • de nieuwe natuur niet binnen 6 maanden na sloop van de gebouwen is aangelegd. Daar komt bij dat de sloop van de gebouwen en de aanleg van nieuwe natuur ook nog eens privaatrechtelijk wordt overeengekomen tussen Warande (de initiatiefnemer) en het Utrechts Landschap (de beheerder van het huidige en toekomstige parkbos en parkweide op de buitenplaats). Om te kunnen bouwen heeft Warande grond nodig van het Utrechts Landschap. Die grond wordt geruild met de grond die straks vrijkomt na sloop van de gebouwen. Het Utrechts Landschap accepteert uiteraard geen grond waar nog gebouwen op staan, met een verplichting om deze te slopen en in te richten voor natuur. Daartoe worden ook in de privaatrechtelijke afspraken (koopovereenkomst) tussen Warande en het Utrechts Landschap garanties opgenomen voor sloop en herinrichting in de vorm van onder meer een bankgarantie als zekerstelling voor de uitvoering van de afspraken m.b.t. sloop en herinrichting voor natuur conform het Inrichtingsplan dat met de Werkgroep is besproken. De maximum termijn van 3 jaar (waarbinnen na het gereedkomen van de nieuwbouw gesloopt moet worden) is nodig omdat de huidige bewoners niet allemaal naar de nieuwe gebouwen gaan, maar deels ook elders geplaatst moeten worden. Die uithuizing is op dit moment nog niet rond en om die reden is een langere termijn dan 1 jaar nodig. Al met al zijn er voldoende garanties voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het is niet wenselijk dat de gemeente zich garant gaat stellen voor verplichtingen die particuliere partijen zelf moeten nakomen (op grond van afdwingbare overeenkomsten).
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze behoeft het bestemmingsplan geen wijzigingen.

<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 4.6 Warande of Bovenwegen zelf beslissen af te wijken van de slooptermijn Slooptermijn 3 jaar is te lang. Voor het verhuizen van de zittende bewoners is één jaar voldoende tijd. Als er al een uitzondering moet worden gemaakt, dan alleen voor uithuizing en niet voor tijdelijke verhuur. Een ontheffing moet door een overheidsorgaan worden verleend en niet door de directeur van Heerewegen, met een meldingsplicht aan de provincie. Wat moet die met een dergelijke melding doen? Hoe hebben derden-belanghebbenden hier invloed op?
<i>Reactie gemeente:</i>	De maximum termijn van 3 jaar (waarbinnen na het gereedkomen van de nieuwbouw gesloopt moet worden) is nodig omdat de huidige bewoners niet allemaal naar de nieuwe gebouwen gaan, maar deels ook elders geplaatst moeten worden. Die uithuizing is op dit moment nog niet rond en om die reden is een langere termijn dan 1 jaar nodig. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.6 (thans artikel 4.5) geschrapt. Verlenging van de termijn is alleen mogelijk als de uithuizing van bewoners niet binnen 3 jaar is gelukt, tot een maximum van 5 jaar. Het bevoegde gezag is hier het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist. Afwijken door het bevoegde gezag gaat met een omgevingsvergunning. De directie van Heerewegen kan geen omgevingsvergunning verlenen. De terminologie 'bevoegd gezag' houdt verband met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het bestemmingsplan staat hier geen burgemeester en wethouders omdat deze bevoegdheid in sommige gevallen ook bij het College van gedeputeerde staten terecht kan komen. Hier is het dus B&W van Zeist en niet de directie van Warande. Maar voor de duidelijkheid is in de aanhef van artikel 4.6 (thans artikel 4.5) toegevoegd: "het bevoegd gezag kan <u>bij de omgevingsvergunning</u> afwijken". Voorwaarde is wel dat de provincie als 'bevoegd gezag' voor het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS), vooraf wordt geïnformeerd over een langere termijn. Die melding zou voor de provincie aanleiding kunnen zijn om hierover in overleg te treden met de gemeente Zeist. Derde-belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de 3 jaar termijn.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is in de aanhef van artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) voor de duidelijkheid toegevoegd: "het bevoegd gezag kan <u>bij de omgevingsvergunning</u> afwijken", en zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) geschrapt. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 6.1 Waarden cultuurhistorie: wat houdt de bescherming van cultuurhistorie in? Hier wordt een beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden gemist zoals in het huidige bestemmingsplan, bijvoorbeeld dat de oorspronkelijke lanen en boomgroepen zijn beschermd. Een dergelijke beschrijving is zeker nodig als er voorrang is op andere bestemmingen. Waarom is er eigenlijk voorrang op andere bestemmingen. Het in deze bepaling genoemde landhuis met bijgebouwen hebben wij als cultuurhistorische waarde niet ontwaard.

<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beschrijving van de cultuurhistorische waarden is aangesloten bij de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats in artikel 3.1. Daarbij gaat het om de karakteristieken (en niet om een gedetailleerde beschrijving). Die karakteristieken vormen het toetsingskader en voor de uitleg daarvan is een uitgebreide beschrijving van de buitenplaats Heerewegen in de toelichting opgenomen. De vroeger bestaande mogelijkheid om in de regels een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen is inmiddels vervallen, omdat deze volgens de jurisprudentie te weinig juridisch zou zijn en te veel beschrijvend! De meerwaarde van deze dubbelbestemming is gelegen in het feit dat ook de maatschappelijke bestemming wordt bestreken door de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming is het bos/parkbos/parkweide van de buitenplaats niet meer aanwezig, maar de maatschappelijke functies zijn wel gevestigd op de buitenplaats en maken daar ook onderdeel van uit. Omdat in de ene bestemming nooit wat met betrekking tot een andere bestemming kan worden geregeld, is voor de dubbelbestemmingen (die meerdere enkelbestemmingen bestrijken) geregeld dat deze voorrang hebben op de onderliggende enkelbestemming. Zonder een dergelijke voorrangsregeling zou binnen de bestemming Maatschappelijk niet kunnen worden getoetst in het kader van de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ook voor Heerewegen, waar geen landhuis meer aanwezig is, gelden de kenmerkende waarden van een buitenplaats, en een gebouwencomplex met landhuis en bijgebouwen zijn kenmerkend voor een buitenplaats. Dat is de reden dat het Inrichtingsplan voorziet in een 'Villa' die door zijn situering, vormgeving en omvang verwijst naar een dergelijk karakteristiek. Juist door deze bestemmingsomschrijving is het ook in de toekomst mogelijk om een dergelijke samenhang tussen de gebouwen als toetsingscriterium te hanteren.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze behoeft het bestemmingsplan geen wijziging.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 6.2.1 bouwplannen waarover de monumentencommissie al positief heeft geadviseerd zijn wel toegestaan Volgens de werkgroep is dit artikel in strijd met rechtszekerheid, want: - Is een bouwplan een in juridisch opzicht voldoende kenbaar iets om deze uitzondering op te baseren? Het begrip staat ook niet bij de definities. - Krijgt de monumentencommissie hiermee niet een feitelijke beslissingsbevoegdheid over de inhoud van het bestemmingsplan? Hoort dat niet bij het bestuursorgaan. - Hoe zijn de belangen van derden i.c. bijvoorbeeld de werkgroep in dit artikel gewaarborgd? - Zijn de bouwplannen bekend waarover dit artikel gaat? Is het niet beter uit te gaan van een binnenplanse ontheffing van het College met een advies van de Monumentencommissie. Het advies van de Monumentencommissie is niet bij het bestemmingsplan gevoegd.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze bepaling is opgenomen om een dubbelling met de monumentenvergunning te voorkomen. Voor wijzigingen aan de monumentale woningen op de buitenplaats is een monumentenvergunning nodig. Daarbij wordt er bijvoorbeeld getoetst aan de cultuurhistorische waarde van de voormalige tuinmanswoning op de

	buitenplaats. Het is niet nodig om dat in het kader van het bestemmingsplan nog eens over te doen. b. Nee, de Monumentencommissie is hier zoals altijd 'adviserend'. Het is de gemeenteraad die met deze bepaling beslist dat dubbellingen met de monumentenbescherming moeten worden voorkomen en daarom worden beoordeeld waar ze thuis horen: In het kader van de monumentenvergunning. c. Tegen de omgevingsvergunning voor monumenten kan een bezwaarschrift worden ingediend en daarna beroep worden ingesteld. Met andere woorden: er is al een beschermende regeling en procedure. Het is dubbelop om daar in het bestemmingsplan nog eens een regeling over heen te gooien, die hetzelfde beoogt. d. Nee, er zijn geen bouwplannen bekend. Het is een standaardbepaling bedoeld om dubbellingen te voorkomen. Voor de andere gebouwen (zonder monumentenstatus), in dit geval dus alle zorggebouwen, geldt dat er alleen kan worden gebouwd na een toets aan de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats en advies van de gemeentelijke monumentencommissie. Wel is geconstateerd dat de formulering van artikel 6.2 en 6.3 net iets anders is dan de formuleringen die in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West 2018' worden gehanteerd. Om dit zoveel mogelijk gelijk te schakelen is de formulering van artikel 6.2 en 6.3 ambtshalve aangepast volgens de regeling in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West 2018'. Het advies van de Monumentencommissie is als bijlage achter de toelichting opgenomen.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het advies van de Monumentencommissie als bijlage achter de toelichting opgenomen. Voor het overige behoeft het bestemmingsplan naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen wijzigingen. Wel is de formulering van artikel 6.2 en 6.3 ambtshalve aangepast volgens de regeling in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West 2018'.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 10 afwijkingsbevoegdheid De werkgroep is van mening dat een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% veel te ingrijpend is en tot enorme verschuivingen kan leiden. De werkgroep is van mening dat dit tot maximaal 1 meter gemaximeerd dient te worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	De afwijkingsbevoegdheid in artikel 10 is een zogenaamde flexibiliteitsbepaling die in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. Van de voorgeschreven maatvoering zoals de maximale bouwhoogte, kan met een afwijking nog maximaal 10% worden afgeweken. Dergelijke flexibiliteit is nodig omdat in het bestemmingsplan met algemene normen wordt gewerkt (zoals een goot- en bouwhoogte), voor het merendeel van de gevallen. Maar in de praktijk is gebleken dat er altijd uitzonderingen voorkomen die niet naar de letter van de regels zijn, maar wel naar de geest. Voor dergelijke niet voorziene en weinig ingrijpende uitzonderingen is een afwijkingsbevoegdheid voor B&W opgenomen, om een maatwerkoplossing te kunnen bieden. Daar komt bij dat het een bevoegdheid voor B&W is en geen recht voor initiatiefnemers. Het onderhavige bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' biedt voldoende mogelijkheden om oneigenlijk gebruik (het maximaal oprekken van de mogelijkheden) te voorkomen.

	De verschuiving van bestemmings- of bouwgrenzen is in de afwijkingsbevoegdheid al beperkt tot 1 meter, en dan alleen onder de voorwaarde dat bij uitmeting in het veld blijkt dat een geringe aanpassing nodig is. Zonder dergelijke flexibiliteitsbepaling is voor dergelijke uitzonderingen gelijk een buitenplanse afwijking nodig of een bestemmingsplan herziening, met de daarbij behorende procedures en kosten. Zo bedragen de leges voor een bestemmingsplan herziening in Zeist €29.000,-. Daar passen alleen bestemmingsplannen bij met enige flexibiliteit.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze behoeft het bestemmingsplan geen wijzigingen.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 11 Het college mag het bestemmingsplan wijzigen Volgens de werkgroep moet artikel 11 geschrapt worden. Het vergroten/verkleinen van vlakken met 10% met verschuivingen van 10 meter kan tot flinke veranderingen leiden waarbij veel bomen in het geding zijn. Dit bestemmingsplan is maatwerk. Artikel 10 is voldoende.
<i>Reactie gemeente:</i>	De algemene wijzigingsbevoegdheid waarbij grenzen na wijziging nog 10 meter kunnen worden verschoven, is op deze waardevolle buitenplaats inderdaad te ruim. De bevoegdheid is teruggebracht. Grenzen kunnen na wijziging nog maximaal 2 meter worden verschoven en het betrokken bestemmingsvlak of bouwvlak mag daardoor niet meer dan 2% worden vergroot.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 11 gewijzigd door de verschuiving te beperken tot maximaal 2 meter en de oppervlakte vergroting tot maximaal 2%.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	Artikel 12.1 Lid 1, onder b Een bouwwerk mag met 10% worden vergroot De werkgroep ziet hier geen aanleiding voor omdat het in dit plan om enorme volumes kan gaan en ook gevolgen kan hebben voor de parkeerbalans.
<i>Reactie gemeente:</i>	In artikel 12 is overgangsrecht opgenomen voor bestaande en vergunde zaken die binnen 10 jaar (moeten) worden beëindigd. De gemeenteraad kan deze regeling niet zelf bepalen. In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad overgangsrecht in het bestemmingsplan moet opnemen, en dat dit overgangsrecht moet luiden zoals dat in artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro is opgenomen. Een aanpassing zoals voorgesteld is in strijd met de wet.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze behoeft het bestemmingsplan geen wijzigingen.
<i>Ingetrokken Zienswijze:</i>	Artikel 12 lid 2: Gebruik in strijd met het nieuwe bestemmingsplan mag worden voortgezet Er dient voor de duidelijkheid een uitzondering gemaakt te worden voor strijdig gebruik van de flat Heerewegen. Dit dient na het verstrijken van de termijn voor sloop, als strijdig gebruikt te worden aangemerkt. Dit om een eenduidige uitleg van het overgangsrecht in dit bestemmingsplan te hebben.
<i>Reactie gemeente:</i>	Zoals hiervoor beschreven kan artikel 12 niet worden aangepast. Maar om te voorkomen dat het bestaande gebruik van de gebouwen Heerewegen en de

	westvleugel van Bovenwegen straks onder het overgangsrecht nog eens 10 jaar kan worden voortgezet, is in artikel 4.5 en 4.6 (thans de artikelen 4.4 en 4.5) met zoveel woorden bepaald dat voor het gebruik van de te slopen gebouwen geen aanspraak kan worden gemaakt op het overgangsrecht. De regeling in het bestemmingsplan is hier heel duidelijk over: Voor het gebruik van de te slopen gebouwen Heerewegen en de westvleugel van Bovenwegen gelden artikel 4.5 en 4.6 (thans de artikelen 4.4 en 4.5) van de regels, en niet artikel 12.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze behoeft het bestemmingsplan geen wijzigingen.

3.3 Ingetrokken zienswijzen - Stichting Milieuzorg Zeist

<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	1. Planproces De Stichting Milieuzorg Zeist (hierna de Stichting) geeft een beknopte beschrijving van het voortraject en spreekt zijn waardering uit voor de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak (zoals de bestemming Buitenplaats waar woningen en kantoor nu deel van uit maken, en de expliciete bescherming van monumentale bomen), en het vroegtijdige en herhaaldelijke overleg met de lokale natuur- en milieuorganisaties. En hoewel de plannen ook voorzien in de sloop van gebouwen en teruggave aan de natuur, houdt de Stichting zijn bedenkingen op een aantal aspecten: • De omvang en plek van de nieuwe villa. • Het omvormen van bos in open park. • Als gevolg van die omvorming functioneren de betreffende bosgedeelten niet optimaal binnen de hier voorkomende ecologische structuren. • Het is maar de vraag of deze omvorming past binnen de cultuurhistorische structuur zoals die hier van oorsprong voorkomt met een hoofdgebouw binnen een vrijwel gesloten bosstructuur. Om die redenen is besloten toch een zienswijze in te dienen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze ingetrokken zienswijze heeft een werkbezoek plaatsgevonden waarbij de locatie van de villa de huidige paden en beplanting zijn bekeken/besproken, en waarna het Inrichtingsplan is aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan is vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Zie voor het werkbezoek en de aanpassingen paragraaf 1.2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De doorgevoerde aanpassingen in het Inrichtingsplan passen naar onze mening goed in de beoogde herinrichting van de buitenplaats Heerewegen die in nauw overleg met de gemeentelijke monumentencommissie tot stand is gekomen. Op dit moment is de situatie op Heerewegen als volgt: De zorgfunctie op Heerewegen is in het verleden met te weinig oog voor de voormalige buitenplaats 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, de voorzijde van het terrein wordt gebruikt als fietssluiproute, 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. 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 is 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. Aan de voorzijde (Dribergseweg) wordt door een verbeterde inrichting gezorgd voor meer dekking, en door het weren van de fietssluiproute zal het voorterrein ook een stuk rustiger worden.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan

	aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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. Door de betreffende clustering kan dan het gebouw Heerenwegen en aangrenzende parkeerterrein aan de natuur worden teruggegeven, waardoor ter plaatse tot een versterking van de op de buitenplaats voorkomende ecologische, landschappelijke en ook cultuurhistorische structuur kan worden gekomen. Anderzijds zal er door de voorgenomen clustering rondom het bestaande gebouw van Bovenwegen een tweetal nieuwe gebouwen worden toegevoegd, te weten 'De Villa' en 'Het Paviljoen', die dan ten koste zullen gaan van de ter plaatse voorkomende (historische) paden en deels ook oud bos, althans oude bosgroeiplaatsen. <i>Natuurwaarden</i> Het verlies aan bos als gevolg van de bouw van nieuwe gebouwen, en de meer open bosstructuur in het noord-oostelijke gedeelte van de buitenplaats en vooral langs de Driebergseweg, zal er uiteindelijk toe leiden dat de bestaande natuur op de buitenplaats minder robuust zal worden. Dat zal overigens wel dus ook mede afhankelijk zijn van de wijze waarop aan de beoogde omvorming van gesloten naar meer 'open parkbos' dan uiteindelijk invulling zal worden gegeven, ook al aangezien het Utrechts Landschap kennelijk van de betreffende bosgedeelten de eigenaar en dus ook beheerder is. De beoordeling of de balans voor de natuur echt positief is, is niet eenvoudig omdat het inrichtingsplan van B+B niet als bijlage bij het bestemmingsplan zat en de onderschriften bij de figuren in de toelichting vaak nauwelijks leesbaar zijn.
<i>Reactie gemeente:</i>	Wat betreft de kansen en bedreigingen is hiervoor al geschreven dat het onderhavige plan voorziet in een aanzienlijk betere inpassing van de huidige zorgfunctie op het terrein, en in het terugbrengen van de oorspronkelijke sfeer en uitstraling van de Buitenplaats. Tijdens het werkbezoek in het veld zijn concrete voorstellen gedaan om te zorgen voor een meer robuuste natuur met betere dekking voor dieren op de migratieroutes. Deze zijn tijdens het werkbezoek met de toekomstige inrichter/beheerder, het Utrechts Landschap, besproken en vervolgens vastgelegd in het aangepaste Inrichtingsplan. Het aangepaste Inrichtingsplan is als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Waar mogelijk zijn de onderschriften in de toelichting verbeterd. De afbeeldingen zijn niet meer dan illustraties van de tekst zelf, en de stukken waaruit de illustraties komen zijn in de meeste gevallen integraal als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De onderzoekende lezer kan ze zelf naslaan in de bijlagen.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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. • Wanneer de huidige voorrijlaan met aan één zijde linden en aan de andere zijde een aantal eikenbomen gedeeltelijk moet worden verplaatst, zal dat mogelijk ook gevolgen hebben voor de aanwezige cultuurhistorische structuur en de bomen. • Nu de situering van de oorspronkelijke voorrijlaan niet geheel zeker is, zou dit in het veld met boringen onderzocht moeten worden zoals dat ook voor de historische paden op het landgoed Schoonoord is gedaan. • De Stichting kan er van harte mee instemmen als de voorrijlaan alleen door voetgangers mag worden gebruikt, om verstoring door (brom)fietzers en sluipverkeer te voorkomen. • De ontwikkeling van gesloten naar meer open parkbos is in strijd met de historische ontwikkeling van de buitenplaats Heerewegen zoals beschreven in het 'Herstelplan De Breul (SB4, 2012). • De oorspronkelijke Rondgang rondom de buitenplaats zal wel worden hersteld.
<i>Reactie gemeente:</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 voorrijlaan te herstellen, kan een deel van de waardevolle bomen niet worden gespaard. Om die reden is er voor gekozen om de situering van de 'Villa' af te stemmen op het behoud van de bestaande waardevolle bomen, en niet op het herstellen van de oorspronkelijke voorrijlaan die op dit gedeelte niet meer volledig aanwezig is. Verder is de 'Villa' nodig 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 is 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. Aan de voorzijde (Dribergseweg) wordt door een verbeterde inrichting gezorgd voor meer dekking, en door het weren van de fietssluiproute zal het voorterrein ook een stuk rustiger worden. Mede naar aanleiding van deze zienswijzereactie is het Inrichtingsplan zodanig aangepast dat de overgangen van bos, naar parkbos, naar parkweide wat meer geleidelijk verlopen en dat voor meer dekking op de migratieroutes is gezorgd. Vervolgens is het Inrichtingsplan als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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

	(natuurinclusief ontwerpen). 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 Villa'. 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. Daardoor kan het thans aanwezige historische laantje worden behouden, met aan weerszijden beuken. De stichting is verheugd dat gekozen is voor deels ondergronds parkeren onder de nieuwe gebouwen. Daarmee kan bos worden gespaard. Voor zover de Stichting heeft begrepen zal die ondergrondse parkeerplaats geheel onder de binnentuin worden gerealiseerd. Maar de stukken zijn daarover niet geheel duidelijk. 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. Ook tijdens de bouw van de parkeergarage zal droogteschade aan het monumentale bomenbestand moeten worden voorkomen. Bij de voorgenomen omvorming van bos naar parkbos zou naar optimalisatie gezocht moeten worden, rekening houdend met de (landschaps)ecologische waarden van bepaalde bosgedeelten en de oorspronkelijke cultuurhistorische opbouw van de buitenplaats. Tevens zou kunnen worden gekeken of 1 hoofdingang zou kunnen volstaan, nl. aan de Heideweg, zodat het achterste deel rustiger kan worden.
<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 verwijst naar de buitenplaats-uitstraling met de villa als het hoofdgebouw en 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 Driebergseweg. Wat betreft het ondergronds parkeren is de maximale bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. De ondergrondse parkeergarage is nu onder de gebouwen (villa en paviljoen) voorzien en niet onder de binnentuin. Tussen beide ondergrondse garages komt wel een ondergrondse verbinding. Ten behoeve van de bouw van de ondergrondse parkeergarage heeft een bemalingsonderzoek plaatsgevonden, waarin is gekeken naar de gevolgen voor verdroging. Op basis daarvan zal bij de bouw van de nieuwe gebouwen en de ondergrondse parkeergarage, het water dat ter plaatse van de bouw wordt weggemalen weer deels terug worden geleid naar de bomen (met een regelbare kraan) om verdrogingschade te voorkomen. Naar een optimalisatie bij de omvorming van het bos naar parkbos en parkweide is gekeken bij het werkbezoek. Op basis daarvan is het Inrichtingsplan geoptimaliseerd. Vervolgens is het Inrichtingsplan als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. 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. Bovendien zal aan deze zijde terughoudend gebruik worden gemaakt van verlichting, rekening houdend met de natuur.

<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is de ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 naar 4 meter. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	2.2 Specifieke aspecten 2.2.1 Beleidskader(s) <i>Provinciaal beleid</i> De provincie is voornemens de PRS/PRV 2013-2028 te herijken; het 'Concept-Herijking 2016' heeft reeds ter inzage gelegen. <i>Regionaal beleid</i> Inmiddels is een nieuw 'Waterbeheersplan – Waterkoers 2016-2021' vastgesteld. <i>Gemeentelijk beleid</i> Milieukwaliteitsprofielen: de verwachting is dat met de invoering van de nieuwe Omgevingswet er steeds meer waarde wordt toegekend aan welke basis- en ambitiekwaliteiten worden nagestreefd. Monumentenbeleid: de stichting is geen voorstander om de zg 'Cultuurhistorisch waardevolle structuren' van de Momentenlijst af te voeren en is blij dat ze er nog op staan.
<i>Reactie gemeente:</i>	De herijking is onlangs vastgesteld. In de toelichting is dit aangepast. Verder is de toelichting aangevuld met een verwijzing naar het nieuwe waterbeheersplan. Wat betreft de gemeentelijke monumentale structuur van de buitenplaats Heerewegen: die geniet bescherming in dit bestemmingsplan door de toekenning van de bestemming 'Buitenplaats' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.
<i>Conclusie:</i>	De toelichting is aangevuld met een verwijzing naar de herijking van de PRS/PRV en naar het nieuwe waterbeheersplan. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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>	Dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is grotendeels beschrijvend en geeft om die reden geen aanleiding voor een reactie. Wat betreft het ondergronds parkeren is de maximale bouwdiepte teruggebracht van 8 meter naar 4 meter. De ondergrondse parkeergarage is nu onder de gebouwen (villa en paviljoen) voorzien en niet onder de binnentuin. Tussen beide ondergrondse garages komt wel een ondergrondse verbinding. Ten behoeve van de bouw van de ondergrondse parkeergarage heeft een bemalingsonderzoek plaatsgevonden, waarin is gekeken naar de gevolgen voor verdroging. Op basis daarvan zal bij de bouw van de nieuwe gebouwen en de ondergrondse parkeergarage, het water dat ter plaatse van de bouw wordt weggemalen weer deels terug worden geleid naar de bomen (met een regelbare kraan) om verdrogings schade te voorkomen.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is de ondergrondse bouwdiepte teruggebracht van 8 naar 4 meter. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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 – Complex VII Buitenplaatsen (Heidemei, 1981). Ook moeten de buitenplaatsen langs de Dribergseweg 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 Dribergseweg zal de robuustheid en dus ook de samenhang verder aantasten. Weliswaar is men gedeeltelijk teruggekomen m.b.t. realisatie van open ruimten/zichtrelaties op basis van de inspraakreacties, maar afhankelijk van de uitvoering kan ter plaatse een aantasting van natuurwaarden en de hier voorkomende landschapsecologische structuren plaats vinden. Volgens het evaluatie-onderzoek naar het functioneren van betreffende ecologische structuren in de landgoederenzone, is het behoud van dichte bosschages daarbij wezenlijk. Verbindingen: de plannen kunnen leiden tot een verbetering van bepaalde ecologische

	verbindingen, zoals die ten noorden en ten oosten van de Buitenplaats Heerewegen. 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). Oppervlakte (kwantiteitscriterium): er zou sprake zijn van een overcompensatie. De Stichting vraagt zich af of daarbij wel rekening is gehouden met de ambtshalve wijzigingen volgens de Nota van Inspraak en Vooroverleg. 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. Wat betreft de plussen voor de natuur zou de Stichting graag zien dat daarvoor een 'Inrichtings- en beheerplan' wordt opgesteld (inclusief beheersmaatregelen), dat als voorwaardelijke verplichting aan de regels wordt toegevoegd (artikel 4.5). Na afweging van de plussen tegen de minnen is er volgens de Stichting sprake van een negatieve balans en is het plan in strijd met de PRV 2013-2028. <u>Boswet</u> Er zou sprake zijn van een overcompensatie. Dit is echter afhankelijk van het uiteindelijke inrichtingsplan, waarvan kennelijk diverse versies van in omloop zijn.
<i>Reactie gemeente:</i>	In het natuuronderzoek is de ouderdom van de bosgroeiplaatsen wel onderkend, maar is geconstateerd dat er hier sprake is van veel jonge bosaanplant. Om geen afbreuk te doen aan de robuustheid is het Inrichtingsplan zodanig aangepast dat de overgangen van bos, naar parkbos, naar parkweide wat meer geleidelijk verlopen en dat voor meer dekking op de migratieroutes wordt gezorgd. De omvorming en robuustheid zijn in het werkbezoek met alle betrokken partijen besproken. Naar aanleiding van het werkbezoek is het Inrichtingsplan aangepast en als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. 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 maar zal die wel terughoudend worden toegepast, rekening houdend met de natuur. 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>	Naar aanleiding van deze ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan aangepast en vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige geeft de ingetrokken zienswijze geen reden voor een wijziging van het bestemmingsplan.

<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	2.2.5 Cultuurhistorie Er zal een bepaalde mate van aantasting plaatsvinden maar in zekere zin ook herstel. Het omvormen van gesloten naar open betekent een inbreuk op de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats. Bij de toetsing m.b.t. cultuurhistorische aspecten zou het ook moeten gaan om de vorm en met name de hoogte van de Villa die afwijkt van de overige buitenplaatsen langs de Driebergseweg. De totale balans is naar mening Stichting strijdig met de PRS/PRV (art. 1.7 CHS van de PRV).
<i>Reactie gemeente:</i>	De omvorming is in het werkbezoek besproken. Naar aanleiding daarvan heeft een optimalisering van het Inrichtingsplan plaatsgevonden. Het Inrichtingsplan is als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Wat betreft de vorm en de hoogte van de Villa geldt dat er ook elders langs de Driebergseweg villa's staan met een forse bouwmassa en flinke hoogte, en dat ook het voormalige landhuis op Heerewegen een forse hoogte had.  <i>Landhuis Heerenwegen omstreeks 1950 (bron; Het Utrechts Archief)</i> Los daarvan voorziet dit bestemmingsplan in een veel betere inpassing van de zorggebouwen op de buitenplaats Heerewegen dan thans het geval is. De nieuwe Villa verwijst door zijn situering, oriëntatie op de Driebergseweg, verschijningsvorm en bouwmassa naar de sfeer en uitstraling van een buitenplaats in de Stichtse Lustwaranda. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat uitvoerig gemotiveerd. Het plan, inclusief het aangepaste Inrichtingsplan, voorziet in een adequate bescherming van de cultuurhistorische waarden, volgens de PRV.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is er geen aanleiding

	voor wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</i>	2.2.6 Verbeelding en Planregels <i>Begripsbepaling Art. 1.26</i> Het zou goed zijn om een meer volwaardige definitie van Parkbos in Engelse landschapsstijl op te nemen, of deze begripsomschrijving te laten vervallen. <i>Buitenplaats Art. 3</i> Binnen de gegeven bestemming zou in ieder geval geen fietspaden moeten worden toegestaan. Bij de inspraak is toegezegd dat men het medegebruik van de voorrijlaan als fietssluiproute wil voorkomen. In het parkbos overeenkomstig zouden 'andere bouwwerken' alleen mogen worden gebouwd als deze ten dienste staan van de bestemming (overeenkomstig art. 3.2.1). De Stichting is geen voorstander van artikel 3.5.2, onder d, omdat alle overige (niet monumentale) bomen die binnen de aanduiding 'open parkbos' van het Inrichtingsplan voorkomen, vergunningvrij zijn. Per abuis is in artikel 3.5.2, onder f, hetzelfde geregeld als onder e. <i>Maatschappelijk Art. 4</i> In artikel 4.2.1, onder a en e, staat een bouwdiepte van 8 meter, terwijl deze volgens de Nota van Inspraak en Vooroverleg zou worden teruggebracht naar 4 meter. Geen extra bedrijfswoning toestaan zoals toegezegd in het vooroverleg. Artikel 4.3, onder b, schrappen. De Stichting heeft nog wel kanttekeningen bij het Inrichtingsplan zoals opgenomen bij de regels. De stichting geeft de voorkeur aan een apart en uitgewerkt Inrichtings- en Beheerplan. De Stichting vindt artikel 4.6 (uistel termijn 5 jaar) onwenselijk, zeker als het daarbij om de tijdelijke huisvesting van derden gaat. <i>Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'</i> Hetgeen hiervoor is gesteld t.a.v. omgevingsvergunningen (voor werken/werkzaamheden) voor 'Buitenplaats' geldt ook voor deze dubbelbestemming. <i>Dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'</i> De stichting is van mening dat ook de dubbelbestemming Waarde-Ecologie zou moeten worden opgenomen, gezien de ligging binnen de EHS, zodat er getoetst wordt aan de criteria van de PRV. <i>Algemene afwijkings- en wijzigingsregels (art. 11 en 12)</i> Kennelijk is men vergeten om de vooroverlegreactie naar de provincie in de regels door te voeren (bestemmingsgrenzen max. 2 meter schuiven en toename maatschappelijke bestemming max. 2%).
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Artikel 1.26</i> De definitie van Parkbos in Engelse landschapstijl was opgenomen om duidelijkheid te geven over het toetsingskader. Die duidelijkheid is nu gegeven in de bestemmingsomschrijving van 'Buitenplaats' zelf. Daar is nu uitgebreid beschreven wat de te beschermen waarden zijn waaraan moet worden getoetst. Daartoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende parkbos in Engelse landschapsstijl met daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en

	natuurwaarden, bestaande uit: de paden en lanenstructuur, parkbos met deels parkweide, monumentale bomen en micro reliëf zoals aangegeven in het 'Inrichtingsplan' in Bijlage 2, alsmede de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijck) richting Heerewegen. Artikel 1.26 met een begripsomschrijving van parkbos in Engelse landschapstijl kan worden geschrapt. <i>Artikel 3 Buitenplaats</i> Het plan voorziet niet in de aanleg van een nieuw fietspad. Het bestaande gebruik van Heerewegen als korte “fietsluiproute” zal bij de herinrichting worden tegengegaan door geen voor fietsers bruikbare verbinding met het fietspad aan de Driebergseweg te maken (enkel wandelen). <i>3.2.1.</i> De voorgestelde toevoeging ‘ten dienste van de bestemming’ is al geregeld. Bouwwerken die niet ten dienste van de buitenplaats zijn, moeten namelijk als strijdig met de bestemming ‘Buitenplaats’ worden aangemerkt, en zijn om die reden niet toelaatbaar. <i>3.5.2, onder d en e.</i> In 3.5.2. onder d en e is niet hetzelfde geregeld. Beide zijn opgenomen om dubbellingen met andere regelgeving te voorkomen. In 3.5.2, onder e, is dat een dubbellling met de Boswet (waarin ook een vergunningplicht geldt voor het kappen van bomen), en in 3.5.2, onder f, een dubbellling met de Bomenverordening Zeist 2016. In de boswet (thans Wet Natuurbescherming) wordt alleen getoetst aan verlies van bosareaal. Cultuurhistorie, landschap en natuur worden in dit kader niet getoetst. Ten onrechte is de Boswet om die reden onder de uitzonderingen opgenomen. Artikel 3.5.2, onder e wordt geschrapt. Ingevolge de Bomenverordening Zeist 2016 geldt er een kapverbod voor bomen op Heerewegen waarbij er wordt getoetst aan cultuurhistorie, landschap en natuur. Een extra vergunningplicht in het bestemmingsplan heeft geen meerwaarde. Om die reden is in het bestemmingsplan een uitzondering op de vergunningplicht gemaakt, als al een vergunning nodig is ingevolge de Bomenverordening Zeist 2016. <i>Artikel 4 Maatschappelijk</i> Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze wordt de bouwdiepte in artikel 4.2.1, onder a, en onder e, van 8 meter teruggebracht naar 4 meter. <i>Artikel 4.3, onder b</i> Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze wordt de mogelijkheid van een bedrijfswoning in artikel 4.3, onder b, geschrapt. Het Inrichtingsplan is tijdens een werkbezoek met alle betrokken partijen besproken en naar aanleiding daarvan verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Het aangepaste Inrichtingsplan is als bijlage van de regels opgenomen in dit bestemmingsplan. <i>Artikel 4.6</i> In artikel 4.5 en artikel 4.6 (thans de artikelen 4.4 en 4.5) is geregeld wat er moet gebeuren als de nieuwbouw gereed is gekomen. In artikel 4.5 (thans 4.4) is met zoveel woorden geregeld dat het gebouw Heerewegen en de westvleugel van Bovenwegen binnen 3 jaar na het gereed komen van de nieuwbouw moeten worden gesloopt. De maximum termijn van 3 jaar (waarbinnen na het gereedkomen van de nieuwbouw gesloopt moet worden) is nodig omdat de huidige bewoners niet allemaal naar de nieuwe gebouwen gaan, maar deels ook elders geplaatst moeten worden. Die uithuizing is op dit moment nog niet rond en om die reden is een langere termijn dan 1 jaar nodig.
--	--

	In artikel 4.6 (thans 4.5) is geregeld dat deze termijn van 3 jaar kan worden verlengd tot 5 jaar als de uithuizing van bewoners tegen alle verwachting in toch nog langere tijd nodig heeft. Maar tijdelijke huisvesting van anderen is daarbij niet aan de orde. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.6 (thans 4.5) geschrapt. <i>Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'</i> De vergunningstelsels voor de bestemmingen Buitenplaats en 'Waarde – Cultuurhistorie' komen niet helemaal overeen, omdat de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' alleen ziet op de cultuurhistorische waarden, en uit de aard niet op de natuurwaarden. Deze natuurwaarden maken wel expliciet deel uit van de bestemming 'Buitenplaats'. Met in achtneming van deze verschillen wordt verwezen naar de beantwoording van de ingetrokken zienswijzen op het vergunningstelsel van de buitenplaats. <i>Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'</i> De ecologische waarden maken onderdeel uit van de buitenplaats en zijn in de bestemming 'Buitenplaats' dan ook expliciet beschreven. Op die wijze vormen ze een onderdeel van het toetsingskader voor deze bestemming. Daarmee genieten de ecologische waarden afdoende bescherming in dit bestemmingsplan, conform het bepaalde in de PRV. <i>Artikel 11 en 12</i> Artikel 11 bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee de grenzen via wijziging nog 10 meter kunnen worden verschoven. Die bevoegdheid is op deze waardevolle buitenplaats inderdaad te ruim. De bevoegdheid is teruggebracht. Grenzen kunnen na wijziging nog maximaal 2 meter worden verschoven en het betrokken bestemmingsvlak of bouwvlak mag daardoor niet meer dan 2% worden vergroot. In artikel 12 is overgangsrecht opgenomen voor bestaande en vergunde zaken die binnen 10 jaar (moeten) worden beëindigd. De gemeenteraad kan deze regeling niet zelf bepalen. In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad overgangsrecht in het bestemmingsplan moet opnemen, en dat dit overgangsrecht moet luiden zoals dat in artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro is opgenomen. Een aanpassing zoals voorgesteld is in strijd met de wet.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze (geen dubbelling met de Boswet) is artikel 3.5.2, onder e geschrapt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is de bouwdiepte in artikel 4.2.1, onder a, en onder e, van 8 meter teruggebracht naar 4 meter. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is de mogelijkheid van een bedrijfswoning in artikel 4.3, onder b, geschrapt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in artikel 4.5 (in het ontwerp 4.6) geschrapt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze is artikel 11 gewijzigd door de verschuiving te beperken tot maximaal 2 meter en de oppervlakte vergroting tot maximaal 2%. Voor het overige geeft dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze geen aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan.
<i>Ingetrokken Zienswijze</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, evenals ook op basis van een veel beter nader onderbouwd Inrichting- en beheerplan'.

	Kennelijk zijn niet alle toezeggingen in de Nota van Inspraak en Vooroverleg in de regels verwerkt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van dit onderdeel van de ingetrokken zienswijze heeft een werkbezoek plaatsgevonden en is het Inrichtingsplan aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan is vervolgens als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen. Zie voor het werkbezoek en de aanpassingen paragraaf 1.2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Alle toezeggingen uit de Nota van Inspraak en Vooroverleg zijn alsnog verwerkt.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van deze ingetrokken zienswijze is het Inrichtingsplan verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Het aangepaste Inrichtingsplan is als bijlage van de regels in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is op belangrijke onderdelen tegemoet gekomen aan de ingetrokken zienswijzen van de SMZ.

4. AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZE PROVINCIE

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het plan op het volgende onderdeel aangepast:

- De mogelijkheid om een extra dienstwoning op te richten in artikel 4.3, onder b, van de regels is geschrapt.



- B+B**
BUREAU B+B
Stedebouw en Landschapsarchitectuur
Gedempte Humerkanal 96
1021 KR Amsterdam
Email: bureau@bplus.nl
Telefoon: +31 (0)20 623 9801
www.bplus.nl

Project S318 Masterplan Wierde Moerzijkse Wierde		Schaal 1:500 Datum 28-02-2017 Maatschappij Formaat: A0 Bereikbaarheid:	
Opmerking: Inrichtingsplan Buitenplaats Heerewegen			
Wegrijtuig: 1. 2. 3.			

INRICHTINGSPLAN BUITENPLAATS WARANDE

BEPLANTING

INRICHTINGSPRINCIPES EN BEHEERMAATREGELEN

22 FEBRUARI 2017



BUREAU B+B
Stedebouw en Landschapsarchitectuur
Gedempt Hamerkanaal 96
1021 KR Amsterdam
Email bureau@bplusb.nl
Telefoon +31 (0)20 623 9801
www.bplusb.nl

A - PARKBOS VOORZIJD

HUDIGE SITUATIE

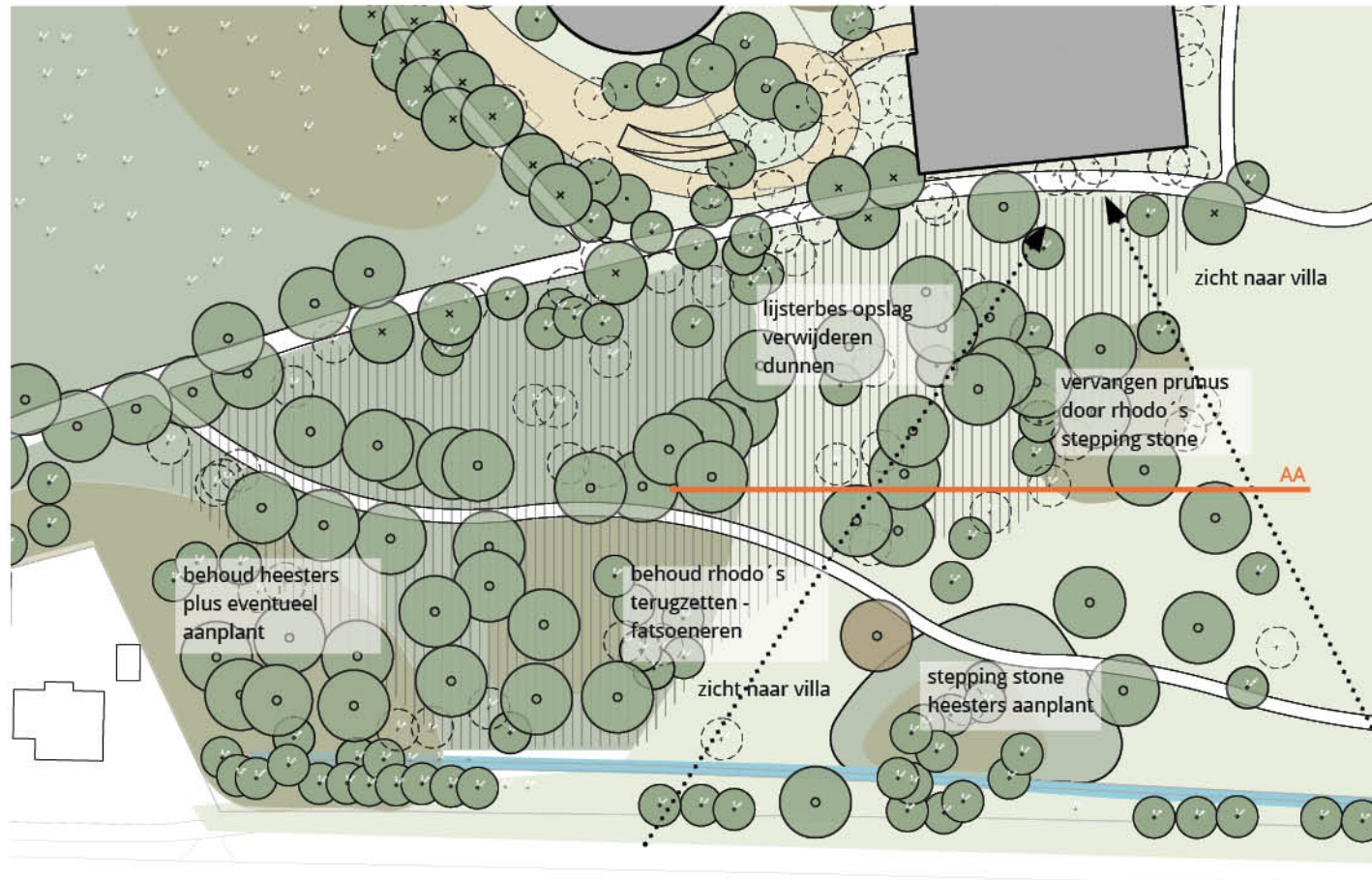
Het parkbos met mooie kroonvormers, sterk gepositioneerde heesters en een onderlaag van stinzen is typisch voor landgoederen als deze. In de bestaande situatie zijn door een te dichte begroeiing en achterstallig onderhoud veel bomenstaken, verstikkende onderbeplanting en weinig doorzicht. Er is veel opslag van lijsterbes, de rhodo's zijn te ver doorgesloei en de monumentale bomen zijn nauwelijks meer zichtbaar,

INRICHTINGSPRINCIPES

- gemengd loofbos met mooie kroonvormers
- beuken, eiken en lindebomen
- monumentale bomen vrij zetten, rondom dunnen
- voor monumentale bomen zonder toekomstwaarde (aftakkelingsfase) nieuwe kroonvormers aanwijken en laten opgroeien
- stimuleren stinzenbeplanting en kruidenlaag (creëren van doorzicht naar de villa)
- verwijderen lijsterbes opslag, prunus, japanse

duizendknoop binnen de arcering

- aanbrengen strategische geplante heestergroepen van rhodo's, en daarmee het spel tussen open en besloten versterken. Tevens vormen heesters stepping stones voor reën.



bestaand: ruimte monumentale beuken overwoekerd met lijsterbes, monumentale beuken vrijzetten, meer doorzicht creëren naar villa



bestaand: rhodo's te ver doorgesloei, terugzetten



referentie: rhododendrons als heestergroepen



referentie: beleefbaar maken monumentale bomen



referentie: parkbos met stinzen



SORTIMENT BOMEN

- Parkbos, met mooie kroonvormers.
- Beuk aangevuld met eik, paardenkastanje en linde

SORTIMENT KRUIDENLAAG

- Kruid- en stinzenlaag versterken: daslook, bos-hyacint, varens
- Lijsterbes, duizenknoop en laurierkers verwijderen

SORTIMENT HEESTERGROEPEN

- Bloeiende groenblijvende heestergroepen
- rhododendrons



DOORSNEDE A-A'

B - OVERGANG WEIDE - PARKBOS - BOS

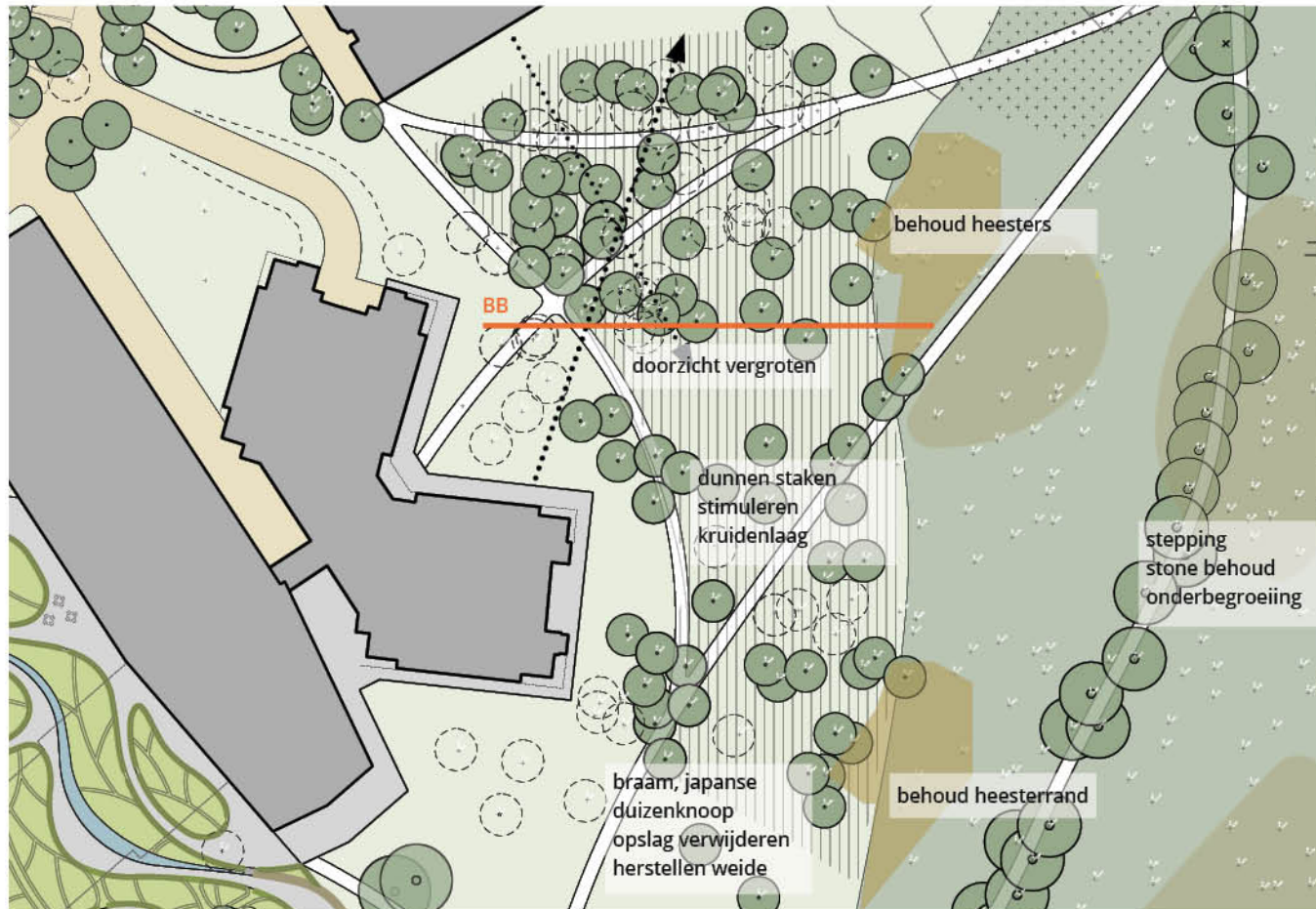
HUDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie bestaat het bos uit dennen aangevuld met boomgroepen van berken en diverse exoten. De bomen zijn staken die dicht op elkaar staan. Door een te dichte begroeiing en achterstallig onderhoud veel bomenstaken, verstikkende onderbeplanting is er weinig doorzicht.

INRICHTINGSPRINCIPES

- gemengd bos, loofbos en exoten)
- dennen, eiken aangevuld met beuk en larix
- bomen met toekomstwaarde vrij zetten, rondom dunnen
- Langzame overgang van weide, naar bos met kruidenlaag naar bos met dichte heesterlaag (zie doorsnede).
- stimuleren stinzenbeplanting en kruidenlaag (creëren van doorzicht vanuit de woningen)

- verwijderen opslag, braam, japanse duizenknoop bij oorspronkelijke weide
- aanbrengen strategische geplante heestergroepen van rhodo's en inheemse heestergroepen, en daarmee vormen heesters stepping stones voor reën.



opening 2 hekwerk



bestaand: dennenbos met aanplant van boomgroepen berk, larix en spar



bestaand: opslag braam en japanse duizenknoop op oorspronkelijke weide

rk



referentie: rhododendrons als heestergroepen



referentie: bos met kruidenlaag



referentie: heestergroep met ineenomringing: gelderse roos

SORTIMENT BOMEN

- Gemend bos, loofbos en exoten.
- Dennen, eiken aangevuld met beuk en larix

SORTIMENT KRUIDENLAAG

- Kruid- en stinzenlaag versterken: daslook, bos-hyacint, varens

SORTIMENT HEESTERGROEPEN

- Bloeiende groenblijvende heestergroepen
- Rhododendrons, hulst, gelderse roos, vuilboom, kardinaalsmuts



DOORSNEDE B-B'

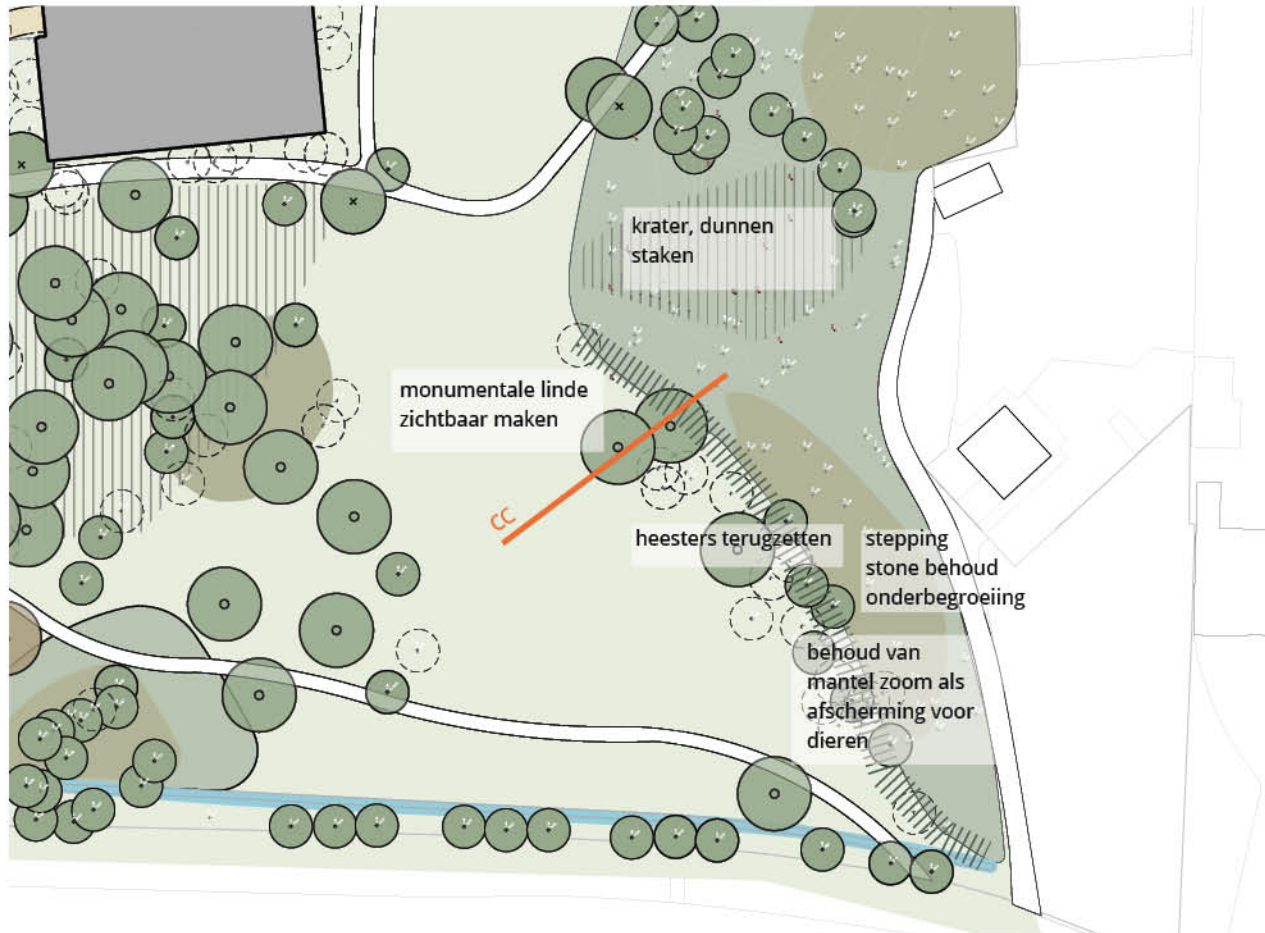
C - OVERGANG WEIDE - PARKBOS - BOS

HUIDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie worden de monumentale linde op de heuvel verstikt door heestergroepen. De Monumentale linden zijn nauwelijks zichtbaar. Deze twee linden markeerden de positie van de oude villa. De zichtbaarheid van deze monumentale bomen herstellen. De heesters worden teruggezet. Mantel-zoomvegetatie langs de bosrand instand houden.

INRICHTINGSPRINCIPES

- terugzetten heesters
- beleefbaar maken van monumentale linden
- behoud mantel- zoomvegetatie ter afscherming voor dieren



bestaand: monumentale linde op heuvel kenmerken oude positie villa, linden worden overgroeid door heesters



bestaand: monumentale linde op heuvel kenmerken oude positie villa, linden worden overgroeid door heesters



referentie: monumentale solitaire linde



referentie: mantel- en zoomvegetatie



referentie: bloemrijk grasland

SORTIMENT BOMEN

- Weide met monumentale linden.
- Gemengd bos, eik, spar, beuk.

SORTIMENT MANTEL-ZOOMVEGETATIE

- Lijsterbes, varens, salomonszegel, dalkruid.



DOORSNEDE C-C'



Overeenkomst inrichtingsplan Buitenplaats Heerewegen – Zeist

De ondergetekenden:

- Stichting Milieuzorg Zeist e.o, gevestigd te Bilthoven, Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven, vertegenwoordigd door de heren E. Notenboom en P. Greeven;
- Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, gevestigd te Zeist, Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist, vertegenwoordigd door de heer E. Schuler en mevrouw M. van Kouwen;
- Stichting Warande, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3708 AH Zeist, Arnhemse Bovenweg 80, vertegenwoordigd door mevrouw P. van der Tuin;

Hierna te noemen Partijen.

In aanmerking nemende dat:

- Stichting Warande voornemens is om een deel van haar zorggebouwen op buitenplaats Heerewegen te vernieuwen, deels door herontwikkeling van het kerngebouw van Bovenwegen, deels door sloop en/of vervangende nieuwbouw;
- Stichting Warande en het Utrechts Landschap met elkaar een grondruil zijn overeengekomen ten behoeve van de realisatie van deze vernieuwing en de formele grondruilovereenkomst in voorbereiding hebben;
- Voor de realisatie van deze vernieuwing het Bestemmingsplan "Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen" in voorbereiding is;
- Herinrichting van een deel van de Buitenplaats Heerewegen uitdrukkelijk onderdeel is van de totale herontwikkeling;
- Partijen gedurende de planontwikkeling herhaaldelijk met elkaar om tafel hebben gezeten over de regelingen in het bestemmingsplan en de uitgangspunten en kaders van het inrichtingsplan;
- Dat het bestemmingsplan en het inrichtingsplan meerdere malen zijn aangepast naar aanleiding van dit overleg;
- Dat dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan en bijbehorende omschrijving van beplanting, inrichtingsprincipes en beheermaatregelen, die deel uit maken van het bestemmingplan;
- Dat partijen op hoofdlijnen overeenstemming hebben over de kaders van het inrichtingsplan en bijbehorende omschrijving;
- Dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West de instandhouding en waar mogelijk verbetering van de faunamigratieroutes tussen De Breul en Molenbosch en van het Kromme Rijngebied (Rijnwijk) richting Heerewegen - met voldoende dekking voor de fauna - zeker willen stellen. Hiertoe is een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend, gericht op een verbetering van de dekking langs de Faunaroutes A. en B. en meer geleidende structuur voor de oversteek Laan van Rijnwijk - Heerewegen/De Breul (zie voor de faunaroutes over Heerewegen de als bijlage bijgevoegde kaart).
- Dat partijen in dit stadium de behoefte hebben om over de nadere uitwerking en uitvoering van het inrichtingsplan verder overleg te voeren, maar de procedure van het bestemmingsplan daar niet mee willen belasten.



warande

Partijen komen overeen:

- Dat Stichting Warande de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Werkgroep Natuurlijk Zeist West nauw betreft bij de nadere uitwerking en uitvoering van de inrichting en het beheer van de in het inrichtingsplan aangegeven gebieden A, B en C (zie de bijlage bij deze overeenkomst);
- Dat de uitvoering van de herinrichting c.q. beheer van deze gebieden niet start alvorens partijen consensus of consent hebben over de omvang en soortensamenstelling van de "steppingstones" en andere dekking, de zichtlijnen op de nieuwe Villa, het herstel van de buitenplaats-kwaliteit van het terrein;
- Dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West op basis van deze afspraken hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' voorwaardelijk intrekken, namelijk onder het voorbehoud dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast als aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen'', versie 04 van 21 maart 2017 én desgewenst definitief als het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan heeft aangepast volgens de hiervoor genoemde nota en deze ter vaststelling heeft aangeboden aan de raad;
- Partijen zich ervoor inspannen dat inbreng van de Stichting Milieuzorg en de Werkgroep volgens de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen", Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen', versie 04 van 21 maart 2017 ook als zodanig door de gemeenteraad, uiteraard binnen de eigen verantwoordelijkheid van de raad, wordt vastgesteld;
- Dat het streven is dat voor de start uitvoering nieuwbouw – zomer 2017 – de nadere uitwerking van het inrichtingsplan gereed is.

Bijlagen:

- Inrichtingsplankaart BplusB d.d. 22 februari 2017, met daarop de gebieden A, B en C.
- Inrichtingsplan Buitenplaats Warande – Beplanting, inrichtingsprincipes en beheermaatregelen d.d. 22 februari 2017.
- Kaart Werkgroep Faunapassages d.d. 18 januari 2017 Migratieroutes Heerewegen.

Aldus overeengekomen op 22 maart 2017 en in drievoud opgemaakt en ondertekend.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
De heren P. Greeven / E. Notenboom

Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
De heer E. Schuler / mevrouw M. van Kouwen

Stichting Warande
Mevrouw P. van der Tuin



[illegible]

**INRICHTINGSPLAN
BUITENPLAATS WARANDE**

BEPLANTING

**INRICHTINGSPRINCIPES EN
BEHEERMAATREGELEN**

22 FEBRUARI 2017



BUREAU B+B
Stedebouw en Landschapsarchitectuur
Gedempt Hamerkanaal 96
1021 KR Amsterdam
Email bureau@bplusb.nl
Telefoon +31 (0)20 623 9801
www.bplusb.nl

A - PARKBOS VOORZIJD

HUDIGE SITUATIE

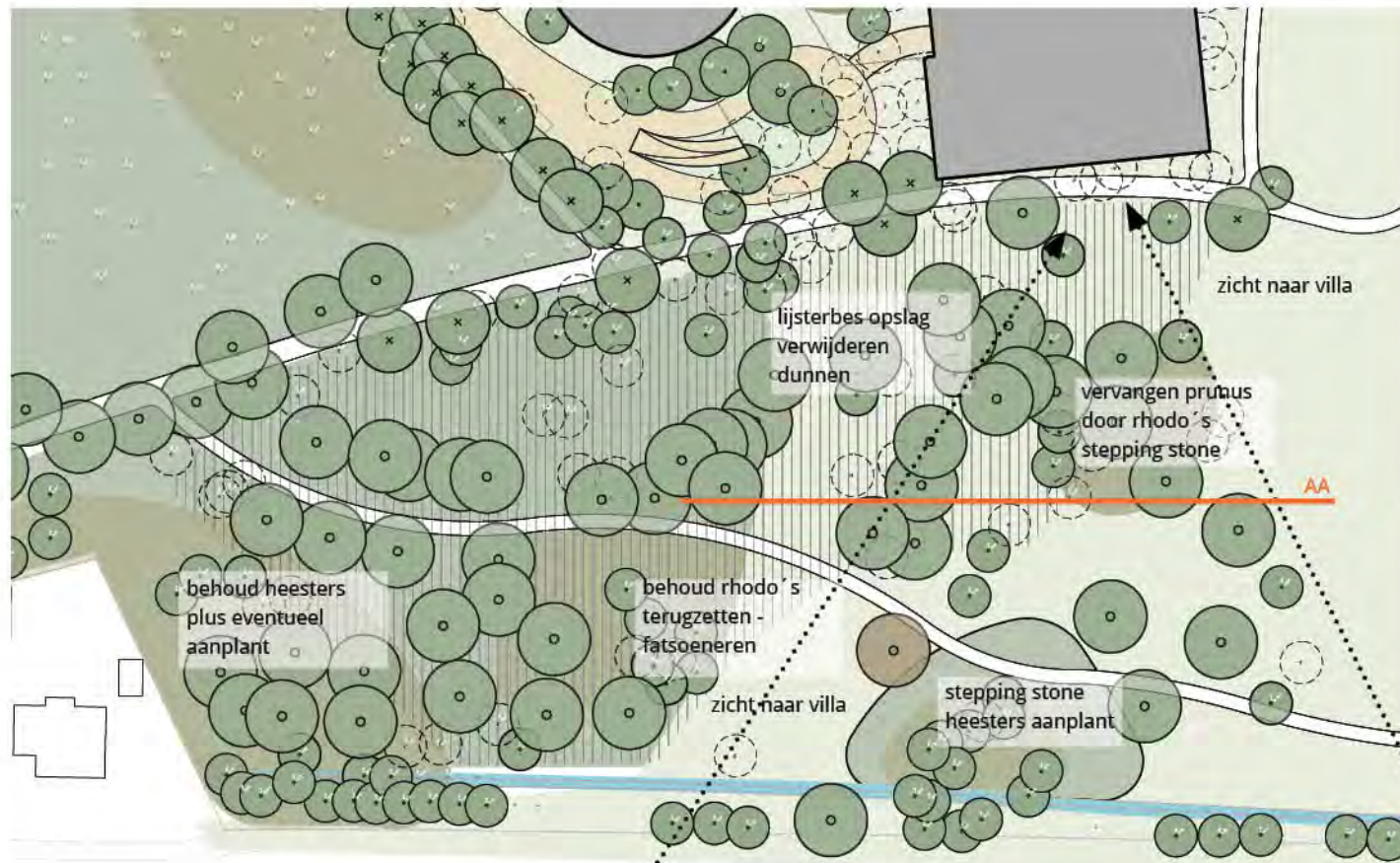
Het parkbos met mooie kroonvormers, sterk gepositioneerde heesters en een onderlaag van stinzen is typisch voor landgoederen als deze. In de bestaande situatie zijn door een te dichte begroeiing en achterstallig onderhoud veel bomenstaken, verstikkende onderbeplanting en weinig doorzicht. Er is veel opslag van lijsterbes, de rhodo's zijn te ver doorgroeid en de monumentale bomen zijn nauwelijks meer zichtbaar,

INRICHTINGSPRINCIPES

- gemengd loofbos met mooie kroonvormers
- beuken, eiken en lindebomen
- monumentale bomen vrij zetten, rondom dunnen
- voor monumentale bomen zonder toekomstwaarde (aftakkelingsfase) nieuwe kroonvormers aanwijken en laten opgroeien
- stimuleren stinzenbeplanting en kruidenlaag (creëren van doorzicht naar de villa)
- verwijderen lijsterbes opslag, prunus, japanse

duizenknoop binnen de arcering

- aanbrengen strategische geplante heestergroepen van rhodo's, en daarmee het spel tussen open en besloten versterken. Tevens vormen heesters stepping stones voor reën.



bestaand: ruimte monumentale beuken overwoekerd met lijsterbes, monumentale beuken vrijzetten, meer doorzicht creëren naar villa



bestaand: rhodo's te ver doorgroeid, terugzetten



referentie: rhododendrons als heestergroepen



referentie: beleefbaar maken monumentale bomen



referentie: parkbos met stinzen



SORTIMENT BOMEN

- Parkbos, met mooie kroonvormers.
- Beuk aangevuld met eik, paardenkastanje en linde

SORTIMENT KRUIDENLAAG

- Kruid- en stinzenlaag versterken: daslook, bos-hyacint, varens
- Lijsterbes, duizenknoop en laurierkers verwijderen

SORTIMENT HEESTERGROEPEN

- Bloeiende groenblijvende heestergroepen rhododendrons



DOORSNEDE A-A'

B - OVERGANG WEIDE - PARKBOS - BOS

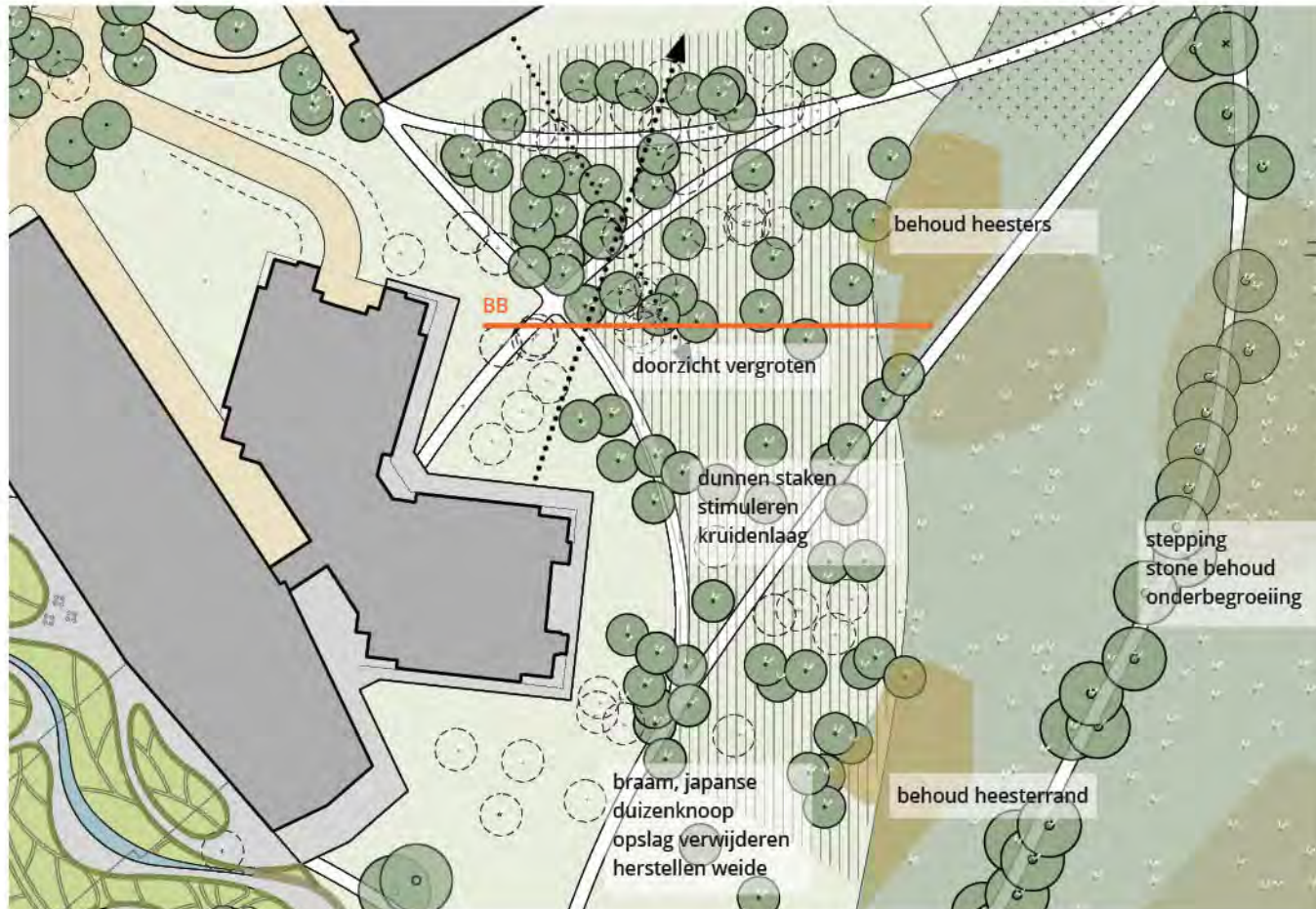
HUDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie bestaat het bos uit dennen aangevuld met boomgroepen van berken en diverse exoten. De bomen zijn staken die dicht op elkaar staan. Door een te dichte begroeiing en achterstallig onderhoud veel bomenstaken, verstikkende onderbeplanting is er weinig doorzicht.

INRICHTINGSPRINCIPES

- gemengd bos, loofbos en exoten)
- dennen, eiken aangevuld met beuk en larix
- bomen met toekomstwaarde vrij zetten, rondom dunnen
- Langzame overgang van weide, naar bos met kruidenlaag naar bos met dichte heesterlaag (zie doorsnede).
- stimuleren stinzenbeplanting en kruidenlaag (creëren van doorzicht vanuit de woningen)

- verwijderen opslag, braam, japanse duizenknoop bij oorspronkelijke weide
- aanbrengen strategische geplante heestergroepen van rhodo's en inheemse heestergroepen, en daarmee vormen heesters stepping stones voor reën.



opening 2 hekwerk

rk



bestaand: dennenbos met aanplant van boomgroepen berk, larix en spar



bestaand: opslag braam en japanse duizenknoop op oorspronkelijke weide



referentie: rhododendrons als heestergroepen



referentie: bos met kruidenlaag



referentie: heestergroep met ineenomringing: gelderse roos

SORTIMENT BOMEN

- Gemend bos, loofbos en exoten.
- Dennen, eiken aangevuld met beuk en larix

SORTIMENT KRUIDENLAAG

- Kruid- en stinzenlaag versterken: daslook, bos-hyacint, varens

SORTIMENT HEESTERGROEPEN

- Bloeiende groenblijvende heestergroepen
- Rhododendrons, hulst, gelderse roos, vuilboom, kardinaalsmuts



DOORSNEDE B-B'

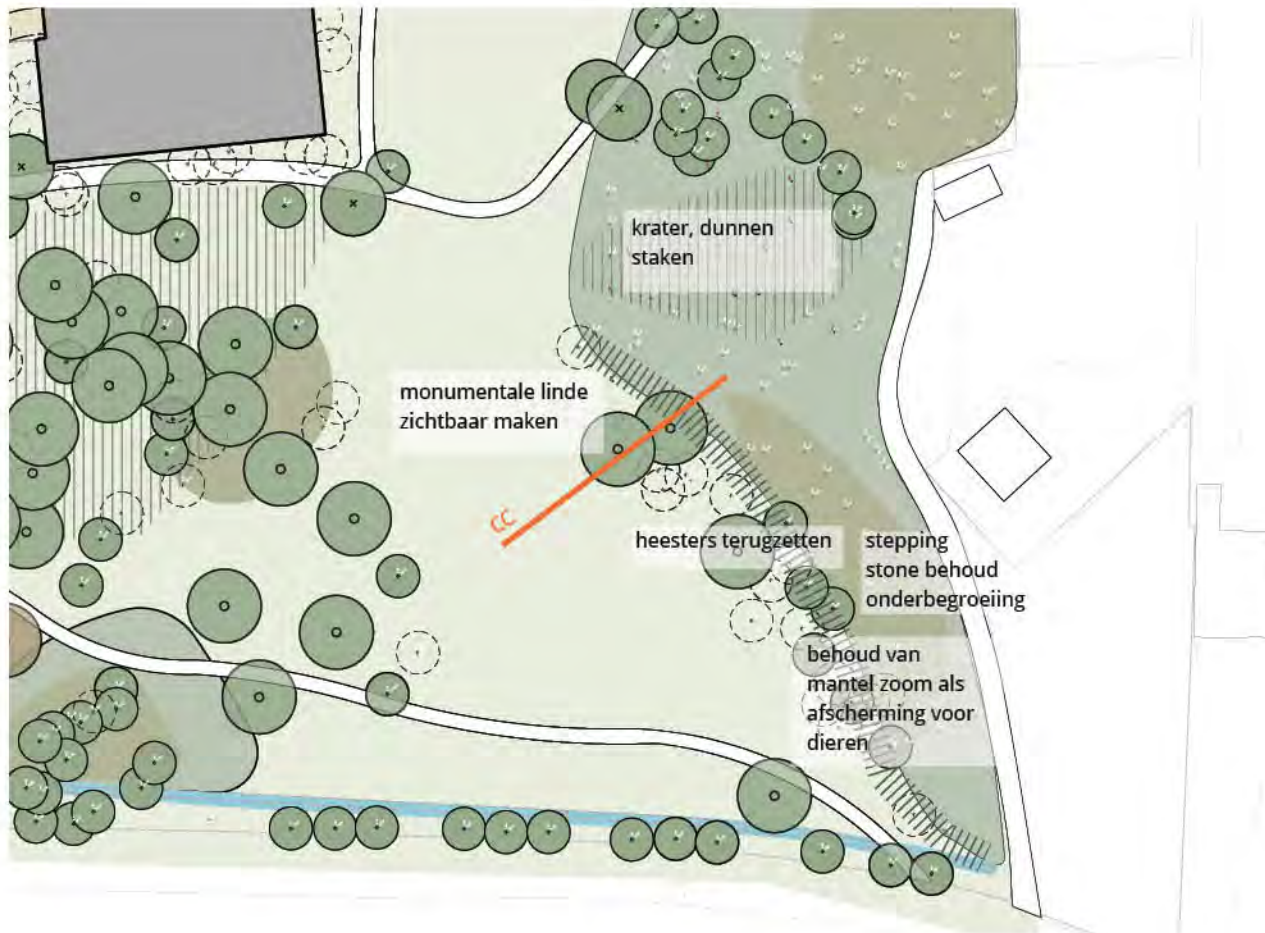
C - OVERGANG WEIDE - PARKBOS - BOS

HUIDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie worden de monumentale linde op de heuvel verstikt door heestergroepen. De Monumentale linden zijn nauwelijks zichtbaar. Deze twee linden markeerden de positie van de oude villa. De zichtbaarheid van deze monumentale bomen herstellen. De heesters worden teruggezet. Mantel-zoomvegetatie langs de bosrand instand houden.

INRICHTINGSPRINCIPES

- terugzetten heesters
- beleefbaar maken van monumentale linden
- behoud mantel- zoomvegetatie ter afscherming voor dieren



bestaand: monumentale linde op heuvel kenmerken oude positie villa, linden worden overgroeid door heesters



bestaand: monumentale linde op heuvel kenmerken oude positie villa, linden worden overgroeid door heesters



referentie: monumentale solitaire linde



referentie: mantel- en zoomvegetatie



referentie: bloemrijk grasland

SORTIMENT BOMEN

- Weide met monumentale linden.
- Gemengd bos, eik, spar, beuk.

SORTIMENT MANTEL-ZOOMVEGETATIE

- Lijsterbes, varens, salomonszegel, dalkruid.



DOORSNEDE C-C'

[illegible]