

Gemeente Zeist

Bestemmingsplan Karpervijver 31

Nota van Zienswijzen

Februari 2019

Kenmerk 0355-06-C01
Projectnummer 0355-06

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Zienswijzen	2
2.1.	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).....	2
2.2.	Zienswijze 2	3
2.3.	Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	3
2.4.	Werkgroep Natuurlijk Zeist-West.....	6

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Karpervijver 31 heeft vanaf 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 inclusief bijbehorende stukken digitaal ter inzage gelegen in de publiekshal van de gemeente Zeist aan Het Rond 1. Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geanonimiseerde zienswijzen. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Het antwoord is cursief gedrukt.

2. Zienswijzen

2.1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

1. Het areaal verhard oppervlak neemt toe met 880 m². Verhard oppervlak leidt veelal tot versneling van de afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater. Dit vergroot de kans en omvang van de wateroverlast bij extreme neerslag. Om dit te voorkomen hanteert het waterschap de beleidslijn van watercompensatie. Dit betekent dat 15% van de toename van het areaal verhard oppervlak als extra waterberging gerealiseerd moet worden. Dit betekent een waterberging van 132 m². Als alternatief kan ook gekozen worden voor waterberging in de ondergrond, bijvoorbeeld via infiltratie. In dat geval hanteert het waterschap een berging van 45 mm per m² toename verhard oppervlak.

Antwoord: Indien uitgegaan wordt van 45 mm berging voor de toename van het bebouwd en verhard oppervlak van 880 m² is een infiltratievoorziening met een bergingscapaciteit van 39,6 m³ noodzakelijk. In overleg met de gemeente Zeist en HDSR is ervoor gekozen om (basalt)lava onder de bestrating van de weg op het terrein in een pakket van 50 cm lava aan te brengen. Hierdoor ontstaat er ruim voldoende mogelijkheid tot het bufferen van hemelwater en is het mogelijk om het hemelwater vertraagd af te voeren op het open water van de Karpervijver, waarbij voorkomen wordt dat wateroverlast ontstaat.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toelichting met bovenstaande informatie aangepast.

2. Het projectgebied grenst aan een primaire watergang die onderhouden wordt door het waterschap. Deze watergang heeft een regionale functie voor de waterhuishouding. Onduidelijk is in hoeverre er werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van deze watergang. In ieder geval zal de toegang tot het plangebied deze watergang kruisen. Het waterschap wijst er nadrukkelijk op dat voor werkzaamheden binnen de beschermingszones van de watergang een vergunning van het waterschap nodig is. Het waterschap is daarmee direct belanghebbende voor wat betreft beheer van het watersysteem.

Antwoord: De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van de watervergunning ligt bij de initiatiefnemer. Het gemeentebestuur gaat ervan uit dat deze vroegtijdig met het waterschap overlegt over het ontwerp en de uitvoering van de te nemen maatregelen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er een bodemsanering zal worden uitgevoerd en dat er bij de bouw geen uitlogende materialen zullen worden gebruikt. Het waterschap gaat ervan uit dat de gemeente hierop zal toezien.

Antwoord: Uiteraard zal de gemeente op de gebruikelijke wijze hierop toezien.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Het kan voorkomen dat een neerslaggebeurtenis dermate extreem is, dat ondanks de aanleg van de voorgestelde extra waterberging, de waterbergingscapaciteit overschreden wordt. In dat geval zou wateroverlast aan de bebouwing kunnen optreden. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat het peil van de woning zodanig hoog zal komen te liggen dat er geen wateroverlast in de woningen zal plaatsvinden (paragraaf 5.3.2). Het waterschap gaat ervan uit dat de gemeente hierop zal toezien.

Antwoord: Ook voor wat dit aspect betreft zal de gemeente op de gebruikelijke wijze hierop toezien.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Zienswijze 2

5. Reclamant geeft aan dat hij tegen het wijzigen van de situatie ter plaatse is, gelet op de cultuur-historische waarde en de geschiedenis. Bovendien is het complex uit verhouding ten opzichte van de bebouwing ter plaatse.

Antwoord: Reclamant motiveert niet waarom hij deze mening heeft. Zijn standpunt wordt niet door het gemeentebestuur gedeeld. Het nieuwbouwplan is tot stand gekomen met inachtneming van de adviezen van zowel de monumentencommissie als de welstandcommissie van Zeist. Het definitief ontwerp is in beide commissies in hoofdlijnen akkoord bevonden en voorzien van positieve adviezen voor verdere uitwerking. Het gemeentebestuur is van mening dat het bouwplan op een zorgvuldige wijze binnen de context van het beschermde dorpsgezicht kan worden gerealiseerd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

6. Het bouwplan wordt gerealiseerd op een markante plek binnen de gehele architectuur en cultuurhistorische aanleg van 't Slot/Broedergemeente en dus ook binnen de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande (SLW), waarbij aan de ligging aan de zogenaamde 'Leijst van Seijst' een belangrijke betekenis kan worden toegekend (zie in deze overigens ook de in die zin in de Toelichting op pagina 16 gegeven beschrijving). Juist gezien de ligging van het betreffende plan binnen invloedssfeer van het Slotcomplex/Broedergemeente en dus ook de Stichtse Lustwarande (SLW) kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dan ook niet vinden in bepaalde passages zoals deze in die zin in de Toelichting worden gegeven en dan met name ook in concluderende zin. Daarbij gaat het dan allereerst om de passage zoals deze in hoofdstuk 3.2: 'Provinciaal beleid' is opgenomen en waarin wordt gesteld, dat 'aangezien het gebied in de afgelopen eeuw verstedelijkt is geraakt er in het onderhavige plangebied geen sprake meer is van een samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen en zichtrelaties tussen Slot Zeist

en directe omgeving, evenals dat daardoor de kenmerken van de buitenplaatsenzone in relatie tot het onderliggende landschap niet meer afleesbaar zouden zijn' (zie in deze ook de Toelichting', pagina 31).

Antwoord: Zoals te zien is in afbeelding 3 van de toelichting was de samenhang tussen parkstructuren, hoofdhuzen en bijgebouwen en zichtrelaties tussen Slot Zeist en directe omgeving in de 17e en 18e eeuw heel duidelijk afleesbaar. Door de geleidelijk oprukkende bebouwing sinds het begin van de vorige eeuw is die afleesbaarheid voor een groot deel verloren gegaan. Dit neemt overigens niet weg dat er nog steeds zichtrelaties bestaan en dat er nog steeds samenhang is tussen de bebouwing. De tekst is gelet op deze zienswijze enigszins afgezwakt. De conclusie dat door de ontwikkeling van het bouwplan er dan ook geen sprake is van onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende waarden, blijft daarbij overigens zonder meer overeind.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toelichting aangepast met betrekking tot de afleesbaarheid van de samenhang.

7. Daarnaast verzoekt de Stichting ook om de passage zoals deze in hoofdstuk 3.3.4: 'Groenstructuurplan' is opgenomen en waarin wordt gesteld, dat 'het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie die achter die structuur (lees: de Leijst van Seijst) ligt, zodat er in de planontwikkeling geen bijdrage kan worden geleverd aan het herstel van die kwaliteit. Aangezien het bouwplan niet binnen de openbare ruimte ligt, zou het Groenstructuurplan daarom geen betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling.

Antwoord: Het Groenstructuurplan heeft beleidsmatig gezien betrekking op de openbare ruimte. Het Groenstructuurplan doet ook beleidsuitspraken over particulier groen, wanneer dat vanuit de (groene) samenhang wenselijk is. In dat kader wordt tevens geconstateerd dat 'Tuinen' als thema wel heel erg belangrijk is, maar de invloed die je als gemeente hebt op particuliere tuinen maar beperkt is. Het heeft dan ook niet heel veel zin om qua beleid heel stevig in te willen zetten op dit thema: dat leidt tot veel inspanningen en weinig tastbaar/meetbaar resultaat. De initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan vervaardigd dat zal worden gebruikt bij de aanleg van het groen aan de zijde van de Zinzendorflaan en de Karpervijver. Door het omgevingsvergunningstelsel wordt de instandhouding hiervan op een vergelijkbare manier geborgd als op de overige percelen in het beschermd dorpsgebied.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Naar de mening van de Stichting zijn in het onderhavige gebied de gegeven cultuurhistorische kenmerken, ook al zijn daarbinnen dan diverse cultuurhistorische gelaagdheden te onderscheiden (zie in deze met name ook de 'Cultuurhistorische atlas van Zeist' (Blijdenstein, 2011), maar dus ook het: 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist' (gemeente Zeist, 2012), nog wel degelijk goed herkenbaar en dient daar, gegeven de ontwikkeling, dus wel degelijk ook nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. Niets voor niets is immers in die zin voor het gebied en ook

aan de betreffende locatie in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie -1" inclusief bijbehorend omgevingsvergunningenstelsel opgenomen, met dus ook duidelijke toetsingscriteria. Behalve aan de architectuur van het bouwplan, ook al is deze zelf pas een toetsingscriterium bij de vergunningverlening voor het bouwplan, wordt door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarbij met name ook aan een groene omlijsting van het plan een belangrijke waarde toegekend.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Nu is het gebouw aan de zijde van de openbare ruimte weliswaar van een groene omlijsting voorzien waaraan ook de bestemming "Tuin" is gegeven. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor tuinen, maar eveneens voor verkeers- en parkeervoorzieningen. De Stichting vraagt zich af of niet alleen het gedeelte van de bestemming "Tuin" bij de beide ontsluitingen van het perceel voor verkeersdoeleinden bestemd had kunnen worden.

Antwoord: Deze suggestie is overgenomen.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is op de verbeelding een aanduiding weer-gegeven ter plaatse van de in- en uitritten. In de regels is bepaald dat uitsluitend de gronden ter plaatse van die aanduiding gebruikt mogen worden voor verkeers- en parkeervoorzieningen.

10. Daarnaast vraagt de Stichting zich af of erfafscheidingen niet uitgesloten zouden moeten worden. Het zou naar de mening van de Stichting mooi zijn als er in de voortuin(en) dus ook geen erfafscheidingen, etc. (mogen) komen, dus deze voortuinen gezamenlijk/mandelig worden beheerd (vergelijk ook beheer Broeder- en Zusterplein), aangezien ook deze afbreuk aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit kunnen doen.

Antwoord: Voor erfafscheidingen geldt dezelfde regeling als in de bestemming "Tuin" in het vigerende bestemmingsplan. De initiatiefnemer van het bouwplan heeft echter te kennen gegeven, dat hij geen problemen heeft met de voorgestelde aanpassing.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de regeling is aangepast, zodat binnen de bestemming "Tuin" geen erfafscheidingen meer zijn toegestaan.

11. De Stichting stelt voor om het 'Inrichtingsplan', dus inclusief aanplant bomen en ook aanleg natuurvriendelijke oever, als 'voorwaardelijke verplichting' in het plan op te nemen.

Antwoord: In nieuwe situaties zou een voorwaardelijke verplichting kunnen worden opgenomen om de uitvoering van bijvoorbeeld de tuininrichting te borgen. Naar het oordeel van het gemeentebestuur suggereert de toepassing van dit instrument een bepaalde mate van wantrouwen richting de EBG. Met het ontwerp van het bouwplan heeft de EBG zonder meer reke-

ning gehouden met het gezichtsbepalende aspect van het plangebied in het Slotkwartier waardoor gebouwd moet worden op een zeker welstandsniveau. Dit heeft voor de EBG tot gevolg dat er sprake is van een hogere bouwsom dan elders het geval zou zijn geweest. Het gemeentebestuur heeft daarom geen aanleiding om een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Net als elders in het beschermd dorpsgezicht, worden de beeldbepalende elementen beschermd door het omgevingsvergunningstelsel dat behoort bij de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie -1".

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Voor het overige kan de Stichting. met de ruimtelijke ontwikkeling die het plan beoogt mogelijk te maken instemmen.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

13. De Werkgroep is het niet eens met de tekst in paragraaf 3.2, bladzijde 31 van de toelichting waar staat dat de cultuurhistorie niet meer afleesbaar is omdat de relatie met de zichtlijnen van het Slot en het buitenplaatsenlandschap ontbreekt. Jammer dat dergelijke opvattingen niet eerder zijn gedeeld. Het perceel ligt aan de lijst van Seyst (assenstelsel) en de groene omlijsting van het Slot. Het groen op het perceel als tuinderij zelf droeg bij aan het buitenplaatsenkarakter en de ontwikkeling van de Stichtse Lustwarande. De werkgroep verzoekt de toelichting in deze zin aan te passen.

Antwoord: Zie de beantwoording van punt 6.

14. Het plan ligt op een beeldbepalende locatie op een cruciaal punt waar zeer veel bezoekers het complex en de omgeving zullen passeren. Dit is een van de visitekaartjes van het Slotcomplex. Het huidige bestemmingsplan beschrijft de waarden in het algemeen als volgt:

- het monumentale Slot Zeist met bijbehorende parktuin en slotgracht;
- een centrale as met een aantal dwarsassen haaks daarop, die voor een geleiding zorgen in verschillende landschapskamers;
- het Broeder- en Zusterplein met monumentale gebouwen;
- de begraafplaats van de Evangelische Broedergemeente.

Naar onze mening betekent dit het volgende:

- het perceel ligt aan een snijpunt van twee dwarsassen op een beeldbepalende plaats;
- het assenstelsel moet in zijn verschijning en beleving worden gerespecteerd;
- de groene aankleding van het perceel draagt bij aan de landschapsbeleving van de landschapskamers rondom het Slot, zoals aan de achterzijde van het Broederplein en is een

stepping stone naar de overige buitenplaatsen die via Zinzendorflaan of Karpervijver in het zicht liggen of komen.

De groene aankleding van het perceel is daarom van grote waarde.

Antwoord: Het gemeentebestuur deelt het standpunt dat een zorgvuldige inpassing van het bouwplan, gelet op de ligging van de locaties, zonder meer noodzakelijk is. Voor het overige wordt deze opmerking voor kennisgeving aangenomen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. De Werkgroep mist het advies van de Monumentencommissie en de RCE over het bestemmingsplan en het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan. Gezien het belang van de locatie en de waarden van het Slotcomplex die in een bestemmingsplan moeten worden vertaald, verzoekt de Werkgroep u advies in te winnen, de ingewonnen adviezen ter inzage te leggen en ons nog gelegenheid te geven nadere zienswijzen in te dienen op basis van deze adviezen.

Antwoord: Het bouwplan is diverse keren besproken met zowel de monumentencommissie als de welstandcommissie van Zeist. De adviezen van beide commissies hebben geleid tot diverse aanpassingen van het bouwplan. Beide commissies hebben aangegeven akkoord te zijn met het bouwplan en hebben het plan voorzien van positieve adviezen voor verdere uitwerking. Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent dit dat hierin een ruimtelijk toetsingskader kon worden opgenomen om te zijner tijd de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure zal het definitieve bouwplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Daarnaast zal het bouwplan op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 1" ook ter beoordeling worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Daarmee zijn de belangen van een zorgvuldige inpassing van het bouwplan voldoende gewaarborgd. Het gemeentebestuur ziet dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie te leggen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Aan het bestemmingsplan ligt een concreet bouwplan ten grondslag. Dit is echter niet getoond in de toelichting. Een van de eisen van het huidige bestemmingsplan is geen blinde gevel op de hoek van de Karpervijver en Zinzendorflaan. Het aan de Werkgroep getoonde bouwplan had wel een blinde gevel als onderdeel van het dakvlak. Naar de mening van de Werkgroep is dat ongewenst. Ook was een deel van de dakvorm niet passend bij de omgeving. Voorschriften of een Beeldkwaliteitsplan moeten hier richting aan geven. Het is daarom ook gewenst dat naast de Monumentencommissie de Welstandscommissie adviseert over dit bestemmingsplan of een Beeldkwaliteitsplan. Dit om te voorkomen dat het bestemmingsplan zoveel ruimte biedt dat de advisering door de Welstandscommissie op losse schroeven komt te staan.

Antwoord: In tegenstelling tot hetgeen de Werkgroep veronderstelt, heeft het bouwplan geen blinde gevel op de hoek. De Werkgroep motiveert niet waarom zij de dakvorm niet passend acht bij de omgeving. De dakvorm is overigens een van de aspecten die in de totstandkomingsfase van het bouwplan is aangepast naar aanleiding van adviezen van zowel de monumentencommissie als de welstandcommissie. Zoals bij de beantwoording van punt 15 is aangegeven is een zorgvuldige inpassing van het bouwplan door de regels hierover in het bestemmingsplan afdoende gewaarborgd.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. De ontsluiting voor auto's op de Karpervijver bestaat nu nog niet. Het voormalige pand Karpervijver was via een voetgangersbrug ontsloten op de Karpervijver. De zijkant van het tuinbouwperceel had een ontsluiting op de Zinzendorflaan. De Werkgroep is van mening dat een toegevoegde ontsluiting voor auto's op de Karpervijver ongewenst is. Bij de al brede bruggen van de Zinzendorflaan en van het Van Kempen en Begeergebouw komt er op zeer korte afstand nog een brede brug over de Karpervijver bij. Dat is niet fraai en tast het beschermde straat- en laanbeeld en de beleving van de assen op dit punt aan. De Werkgroep is van mening dat de autoontsluiting voor het perceel over de bestaande ontsluiting via de Zinzendorflaan moet plaatsvinden en dat het bestemmingsplan dit moet regelen door regels over de ontsluiting op te nemen. Er moet voorkomen worden dat beleving van de Karpervijver op dit belangrijke punt aangetast wordt door een veelheid van bruggen en ontsluitingen. Dus ook niet per woning een voetgangersontsluiting.

Antwoord: Bij de ontwikkeling van het bouwplan is ervoor gekozen om uit te gaan van eenrichtingsverkeer op het perceel. Zodoende kan de benodigde manoeuvreerruimte op het perceel worden beperkt. Indien gekozen zou worden voor één enkele ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Zinzendorflaan, had dit geleid tot een andere situering en opzet van het bouwplan, waardoor het achterterrein vanaf de Zinzendorflaan veel dominanter beleefbaar zou zijn. Bovendien zou de kwaliteit van de woningen minder zijn doordat men aan de achterzijde van die woningen veel nadrukkelijker aan een parkeerplaats c.a. zou wonen. Naar aanleiding van een van de andere zienswijzen is overigens de regeling over de ontsluiting aangescherpt (zie de beantwoording van punt 9).

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is op de verbeelding een aanduiding weergegeven ter plaatse van de in- en uitritten. In de regels is bepaald dat uitsluitend de gronden ter plaatse van die aanduiding gebruikt mogen worden voor verkeers- en parkeervoorzieningen.

18. In het bestemmingsplan is de oriëntatie van de woningen onduidelijk geregeld. Om achterkant-situaties te voorkomen, moeten de woningen met de representatieve zijde georiënteerd zijn op de Karpervijver en de Zinzendorflaan. Bestemmingsplan en/of Beeldkwaliteitsplan moeten hierover duidelijke voorschriften bevatten. Ook moet het voorschrift uit het huidige bestemmingsplan dat op de hoek geen blinde gevels mogen komen, ook niet gedeeltelijk, worden overgenomen.

Antwoord: Deze suggestie is niet overgenomen. Onder de representatieve zijde van een woning wordt in het algemeen de voorzijde of de zijde van een gebouw dat naar het openbaar gebied is gekeerd, verstaan. Vaak is daar ook de voordeur van de woning gesitueerd omdat het bezoek via die voordeur wordt ontvangen. De entree van de woningen is in dit geval aan de van beide wegen afgekeerde zijde van het gebouw gesitueerd. Aan die zijde worden de woningen ontsloten vanwege de ligging van de parkeervoorzieningen. Deze oriëntatie van het bouwplan maakt het naar het oordeel van het gemeentebestuur beter mogelijk om een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen bebouwing en tuinen enerzijds en beide straten anderzijds te realiseren. De bepaling om blinde gevels op bepaalde plekken in een bouwplan uit te sluiten is een welstandsaspect dat zich minder goed leent om in de bouwregels van een bestemmingsplan vast te leggen.

De onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.