

Gemeenteraad Zeist
t.a.v. team Ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 513
3700 AM Zeist

Betreft: Zienswijze bestemmingsplanwijziging Walkartpark Zeist

Zeist, 12 September 2017

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij hebben kennisgenomen van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging Walkartpark. Namens de Buurtvereniging Walkart dienen wij deze zienswijze in, waarin wij toelichten waarom wij tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zijn.

Wij hanteren voor onze zienswijze de toelichting bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark met identificatiecode: NL.IMRO.0355.bpParkpaviljoen-OW01. Waar mogelijk refereren wij naar paginanummers van het wijzigingsvoorstel bestemmingsplan, opgesteld door Rho adviseurs voor Leefruimte.

De onderwerpen waarover wij opmerkingen, aanvullingen en vragen hebben zijn:

- 1) Behoefte extra horecagelegenheid in Centrum Zeist
- 2) Draagvlak
- 3) Legaat van de zusters Walkart
- 4) Bouwvlak en terras
- 5) Geluidsgevoeligheid
- 6) Overlevingskansen horeca
- 7) Provinciale regels
- 8) Walkartpark als Rijksmonument
- 9) Parkeren
- 10) Soortenbescherming

Wij zijn van mening dat een permanente horecagelegenheid **niet** in het park thuishoort, om de volgende redenen.

1. Behoefte extra horeca in Centrum Zeist (blz. 15/16)

In de eerste plaats dient kwantitatief te worden aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan een extra horecagelegenheid (trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking). Er is geen kwantitatief onderzoek gedaan naar de vraag óf in het centrum van Zeist daadwerkelijk te weinig horecagelegenheden zijn. Op en rond de 1^e Hogeweg, zijn er de afgelopen jaren diverse horecagelegenheden bijgekomen. De andere zijde van het park, het Rond en de Dorpsstraat, is tevens van voldoende horecagelegenheden voorzien. In art. 3.1 van de planregels wordt een parkpaviljoen toegelaten dat in art. 1.24 gedefinieerd is als een kleinschalig horecabedrijf. Maar daar zijn er dus al genoeg van.

Bovendien zijn ouders met jonge kinderen de beoogde doelgroep. Echter, het bouwvlak van de horeca ligt relatief ver van de speelgelegenheid. Heeft de gemeente zich gerealiseerd dat de

beoogde doelgroep zich misschien niet in de plannen herkent?

2. Geen draagvlak

Een inventarisatie onder bewoners van de Kerkweg, Walkartweg en 1^e Hogeweg (Walkart Residence) leert ons dat er geen draagvlak is voor deze horecagelegenheid. Deze groep is een belangrijke belanghebbende en betrokken partij, die in de voorbereidende fase onvoldoende gehoord is. Ook in de dialooggroep zaten enkele personen die tegen horeca in het park waren. Hun mening had een waarschuwing moeten zijn voor de gemeente om nader onderzoek te doen naar draagvlak, maar dit is door de gemeente gedurende het proces naast zich neergelegd.

3. Legaat van de Jonkvrouwe Walkart

Het Walkartpark is in 1904 bij wijze van een legaat (testament van jonkvrouw M.H. Walkart opgesteld 02-11-1903, nr. 936) geschonken aan de gemeente van Zeist, onder voorwaarde dat het als wandelpark voor de burgers van Zeist zou worden opengesteld en blijven. Een tweede belofte is dat niet in het park gebouwd gaat worden. Van het park is in 1908 al een stuk afgesnoept ten behoeve van het huidige raadhuis/gemeentehuis. Aan het legaat is afbreuk gedaan. Aangezien wij hebben vernomen dat de gemeente de erven van de jonkvrouwe Walkart (o.a. Van Boetzelaer) heeft geraadpleegd hebben wij hierover de volgende vragen:
(1) heeft de gemeente uitgezocht of de erven überhaupt zeggenschap hebben over wijzigingen in de voorwaarden van het legaat? Het legaat is destijds geaccepteerd met de voorwaarden die eraan gesteld werden. Met het opschorten van de voorwaarden wordt ons inziens het erfrecht geschonden. Is dit aan een rechter voorgelegd?
(2) Indien is vastgesteld dat de erven inderdaad zeggenschap hebben: zijn zij expliciet akkoord met voorgenomen bebouwing in het Walkartpark (locatie en grootte), en zijn zij op de hoogte van de bezwaren van omwonenden?

4. Beperkingen aan bouwvlak en terrasvlak

In de dialooggroep, met de Monumentencommissie, landschapsarchitect en de erven is uitvoerig gesproken over de beperkingen aan een eventueel horecapand. Zij hadden een klein pand van maximaal 80m² voor ogen, met allerlei beperkingen aan grootte, doelgroepen, openingstijden, muziek, evenementen etc. Waar zijn deze bepalingen gebleven?
Nadat er met een klein aantal ondernemers is gesproken, zijn deze bepalingen opgerekt danwel verdwenen; het ontwerp bestemmingsplan biedt ruimte voor een pand van 300m² (footprint 100m²) en een terras van ongeveer 1100m².
Wij maken ons over deze grootte ernstig zorgen. Tevens maken wij ons ernstig zorgen de ruimte die het plan biedt om het terras aan de kerkwegzijde te situeren. Gezien de ervaringen met het ver dragen van geluid aan deze kant van het park, zal dit voor de bewoners aldaar zeker voor overlast zorgen.

5. Onderzoek naar geluidgevoeligheid voor nabijgelegen woningen (blz 24)

In het document staat vermeld dat het paviljoen géén geluidsgevoelige bestemming is. Nee, dat klopt. Echter, de nabijgelegen woningen (en wellicht ook het park!) zijn dat wel. En dus zou moet worden onderzocht wat de geluidbelasting op de nabijgelegen woningen is en wat het effect op de flora en fauna van het park is (zie ook punt 10).
Onze suggestie is dat aan de hand van de maximale mogelijkheden die dit plan biedt, moeten worden beoordeeld bij welke afstand van het horecapand t.o.v. de woningen nog een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' kan worden gegarandeerd, en dat het plan aangepast wordt rekening houdend met het feit dat het Walkartpark, zoals door de jonkvrouwen Walkart ooit bedoeld, een plek van rust zou moeten zijn, ook voor de omwonenden.

6. Overlevingskansen horeca

Aansluitend aan de behoefte aan horeca (punt 1) en de beperkingen aan de bouwvlak (punt 4) is

onze vraag aan de gemeente wat de overlevingskans van de horeca is op lange termijn en wie verantwoordelijk is voor de sloop bij eventuele leegstand van het pand.
Beperkingen aan het pand/terras en rentabiliteit van de horeca staan op gespannen voet met elkaar. Welke verantwoordelijkheid neemt de gemeente als de ondernemer failliet gaat?

7. Provinciale regels (blz. 16/17)

Artikel 1.7 van de provinciale ruimtelijke verordening verzet zich hier in de Cultuurhistorische hoofdstructuur tegen nieuwe ontwikkelingen als die leiden tot een onevenredige aantasting. Gesteld wordt door de gemeente dat het paviljoen zorgvuldig wordt ingepast, en dat er beeldkwaliteitsregels zullen worden opgesteld maar die zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Bovendien is het voorontwerp ten onrechte niet overeenkomstig art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening met de provincie besproken (blijkt uit blz. 26 onderaan) en juist op dit punt is wel relevant wat de provincie ervan vindt.

8. Walkartpark als Rijksmonument (blz 13/21)

Het Walkartpark is een Rijksmonument. Voor aantasting van een monument is een monumentenvergunning nodig. In de toelichting wordt gezegd dat die t.z.t. bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal worden aangevraagd. Maar wij vragen ons af of dat genoeg is. Onze suggestie is dat in het kader van de beoordeling van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan op voorhand wordt onderzocht en onderbouwd dat die vergunning zal kunnen worden verleend, omdat wij ons afvragen_of de gemeente zich realiseert dat door deze voorgenomen bestemmingsplanwijziging de monumentale status van het park ondermijnd wordt? Het park heeft zijn monumentale status immers te danken aan haar besloten karakter en groene hart waardoor de bezoeker zich in 'een onmetelijk bos waant, zonder direct zicht op de buitenwereld'. Aan deze twee karakteristieken is de afgelopen decennia al veel afbreuk gedaan (zie artikel Walkartpark in Zeist¹), en door het plaatsen van een horecapand in het centrum van het park zal de beleving voor wandelaars gereduceerd worden tot 'een rondje om het restaurant'. Het park zal hiermee naar alle waarschijnlijkheid zijn monumentale status verliezen.

9. Parkeren (blz. 25)

Er wordt gezegd dat er circa zes parkeerplaatsen nodig zijn. Dat is echter gebaseerd op een maximale omvang van 100 m², terwijl het gebouw 300 m² vloeroppervlak mag hebben en potentieel een terras van 1100m². Bovendien wordt gezegd dat de parkeerplaatsen niet feitelijk hoeven te worden aangelegd, maar dat een bijdrage in het parkeerbonds zal worden gestort. Echter, art. 6.1 van de planregels bepaalt dat die plaatsen wel moeten worden aangelegd. Bovendien is een bijdrage aan een parkeerbonds niet genoeg, er moet vaststaan dat die bijdrage daadwerkelijk door de gemeente zal worden gebruikt om in de omgeving parkeerplaatsen aan te leggen.

10. Soortbescherming (blz. 28/29)

Er is een quick scan uitgevoerd en daaruit blijkt dat er in het park verblijfplaatsen van vleermuizen en eekhoorns zijn, en dat er dus aanvullend onderzoek nodig is. Dat onderzoek is ook uitgevoerd maar dateert uit 2015. Het is dus verouderd en heeft ook niet het detailniveau dat nodig is voor een bestemmingsplan. Het is gebaseerd op de kennelijk destijds bestaande veronderstelling dat er een beperkt aantal bomen moet worden gekapt, maar het is niet zeker dat het aantal bomen ook daadwerkelijk beperkt zal zijn. Het bestemmingsplan bevat immers een veel groter bouwvlak (de noordwestelijke helft van het plangebied, ca. 650 m²) dan de omvang van het paviljoen (100 m²) en het hele gebied met alle bomen die daar staan had dus moeten worden onderzocht. Als er immers een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen wordt ingediend, die past in dit bouwvlak, kan die niet meer worden geweigerd, en zal bijna de helft van de eekhoornnesten het veld moeten ruimen.
Bovendien beperkt het nader onderzoek zich naar de verblijfplaatsen. Over de functie van het

gebied als vliegroute en foerageergebied wordt gesteld dat het park daarvoor geschikt blijft. Waarom dat zo is, wordt niet duidelijk, het is de vraag of de opsteller van het nader onderzoek wel wist dat het bestemmingsplan een groot horecabedrijf en een nog veel groter terras toelaat, met veel verstoring door geluid en licht voor de eekhoorns en vleermuizen.

Conclusie:

Gezien alle bovengenoemde punten stellen wij voor om volledig af te zien van horeca in het park. Echter indien toch besloten wordt tot het neerzetten van een horecapand verzoeken wij u in het bestemmingsplan duidelijke specificaties en beperkingen te stellen aan het terras, de bebouwing, geluid, openingstijden, verhuur, drankvergunning, en mogelijke evenementen. Onze suggestie is om het pand/de bouwvlek in dat geval te lokaliseren op de plek van de voormalige poffertjeskraam, en het terras in alle gevallen te situeren aan de Slotlaanzijde van het pand. Daar fungeert de verhoogde wal als geluidsbarrière. Als bijkomend voordeel heeft dit dat het groene hart van het park (de bossage met eekhoornnesten) intact blijft, en daarmee de suggestie dat men 'zich in een onmetelijk bos waant, zonder direct zicht op de buitenwereld' (blz 61, artikel Walkartpark in Zeist¹) nog enigszins in stand wordt gehouden.

In aansluiting op onze bezwaren verzoeken wij u om de gunningprocedure, gepland om op te starten in najaar 2017 nog alvorens er een definitief raadsbesluit ligt, op te schorten totdat zekerheid is over de invulling van, danwel het afzien van, de huidige bestemmingsplanwijziging.

Wij horen graag uw reactie op onze vragen en opmerkingen en zien uit naar uw besluitvorming over het Walkartpark.

Hoogachtend,

Namens Buurtvereniging Walkart
(Kerkweg, Walkartweg, van Gheselhof, 1^e Hogeweg (Walkart Residence) en Montoubanstraat 2-12)

R. Haaksma
Secretaris Buurtvereniging Walkart

P. Evekink
Bestuurslid

Walkartweg 22
3701 HW Zeist
06-46258445

Walkartweg 6
3701 HW Zeist
06-28573314

info@bvwalkart.nl

Bron:

1. Het Walkartpark in Zeist. Catharina L. van Groningen. Cascade. Bulletin voor tuin historie. 17^e jaargang (2008) nr 2. <http://www.cascade1987.nl/bulletins/WalkartparkZeist-C.L.VanGroningen-BulletinCascade-2008-2.pdf>