



Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Zienswijzen bestemmingsplan Park Paviljoen Walkartpark

Procedure / proces

Dit bestemming roept veel vragen. Waarom is er geen voorontwerp in procedure gebracht zodat de gebruikelijke inspraak kan plaatsvinden. Of heeft er niet vooroverleg met de klankbordgroep plaatsgevonden. Wij verzoek u om dit ontwerp als voorontwerp in procedure en verzoeken u ook om de klankbordgroep Visie Walkartpark bijeen te roepen.

Wij vinden dat de uitwerking in het bestemmingsplan geen recht doet aan de Visie Walkartpark die door de raad is onderschreven, althans de raad heeft geen afstand van de visie genomen. Dit geldt met name de grootschalig horecavoorziening met een groot te overkappen terras en invulling met 3 bouwlagen inclusief kelder die tot 300 m2 oploopt in plaats van de 100 m2 die in de Visie wordt genoemd. De Visie van de Klankbord ging uit van een ijs- en pannenkoekenrestaurant. De toelichting noemt ook borrelen na zonsondergang. Dat leidt tot een heel ander soort voorziening. Zie bijlage onderdeel horeca uit de Visie.

Welstand

In het renovatieplan staan inspirerende beelden over de horecavoorzieningen. De Welstandsnota moet worden uitgebreid met een onderdeel voor bebouwing in het park. Dit moet worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zodat duidelijk is aan welke welstandseisen de bebouwing moet voldoen. Welstandsturing op overige bouwwerken moet in dit rijksmonument aanwezig zijn door het realiseren van overige bouwwerken aan een vergunning of ontheffing te binden.

Opmerkingen bij de Plantoelichting

Wij begrijpen niet waarop de conclusie is gebaseerd dat dit plan geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. Deze conclusie wordt nergens beredeneerd.

Wij zijn het ook niet mee eens met deze conclusie. Door een horecagebouw met een functioneel vloeroppervlak van 300 m2 (ook nog eens met 10 procent te vergroten via een ontheffing én de zeer ruime mogelijkheid om terrassen te realiseren binnen een vlak van 46 x 52 min 100 m2 bebouwing is een terras van 2300 m2 leidt tot zeer een grootschalige horecavoorziening. Ga je uit van één bezoeker per m2 dan kom je uit op een terrasmogelijkheid voor meer dan 2000 mensen.

Kwalijk is dat alle groen in dit vlak hiervoor zou kunnen verwijderd omdat er ook geen bescherming is via een aanlegvergunningstelsel. Bovendien maakt het bestemmingsplan ook de bouw van telecommunicatiemasten en lichtmasten van 10 m hoog en erfafscheidingen van 2 meter mogelijk. Allemaal zaken die de beleving van het park aantasten. En in deze vorm niet nodig zijn in het park.

Dit voorliggende plan leidt op deze wijze juist wel tot een ernstige aantasting van de Stichtse Lustwarande.

Ecologisch onderzoek en boom- en groeneffectrapportage

Bij het plan zijn ecologische onderzoeken gevoegd. Deze hebben echter geen betrekking op de bouw van de horecavoorziening die in het bestemmingsplan is aangegeven maar op het strakke vlak in ontwerp van voor het renovatieplan. Nu met zulke grote bouw- en terrasvlakken wordt gewerkt en met de mogelijkheid van een kelder wordt gewerkt, moet in elk geval nieuw ecologisch onderzoek worden gedaan, ook naar de effecten van verlichting en naar de effecten op de bomen tot 5 meter buiten bouw- en terrasvlak. Immers, volgens de Bomenverordening zijn bomen in Zeist niet meer beschermd binnen bouwvlakken en 5 meter daarbuiten. Dit betekent het van het gekozen bouwvlak vooraf de effecten op de beplanting en bomen moeten worden bepaald.

Opmerkingen over planregels

Wij hebben bezwaren tegen het bij recht vergunnen van een toegangsweg. In de Visie Walkart is juist aangegeven dat dit niet moet gebeuren, maar dat gebruik gemaakt moet worden van aanwezige toegangen. Gegeven het plangebied is ook onduidelijk wat met een toegangsweg mogelijk wordt gemaakt.

Wij vinden dat het bouwvlak moet worden beperkt tot 100 m² en dat de locatie nauwkeurig moet worden bepaald. Het horeca-oppervlak inclusief toiletten, keuken, berging, opslag afval e.d. moet worden beperkt tot 100 m². Bouwhoogte maximaal 3,5 m. Geen kelder i.v.m. de aantasting van bomen. Dit conform de Visie Walkartpark en het Ontwerp voor de renovatie van het park. Wij vinden dat het parkeren van auto's uitgesloten moet worden. Een overkapt terras anders dan met een luifel moet worden uitgesloten. De planregels sluiten dat nu niet uit. Anders ontstaat snel een grootschalige voorziening met terrasverwarming e.d. Erfscheidingsen niet hoger dan 1 m.

Wij begrijpen niet goed de ratio van het onderscheid tussen een bouwvlak en een deel zonder bouwvlak. Is dit dan bestemd voor nutsvoorzieningen, communicatie en lichtmasten, erfafscheidingsen en toegangswegen? Wij vinden dit een manier van bestemmen waarop regie op cultuurhistorische en groene waarden ontbreekt en dus niet passend voor een rijksmonument en groene parel.

Er moet ook een aanlegvergunningstelsel gelden voor groen en cultuurhistorie. Dit om een sluitende bescherming van het monument te borgen als niet met strakke bouwvlakken. Onderkelders moet worden uitgesloten. Indien dat niet gebeurt, moet het tenminste worden gebonden aan een ontheffing met toetsing aan behoud van aanwezige bomen.

Locatie horecavoorziening

De horecavoorziening moet ruim buiten de open groene ruimte met zichtlijn blijven, dus verborgen achter groen. De locatie moet concreet worden ingemeten met een groenplan. Anders ontstaat een onduidelijke situatie ten opzichte van de monumentale parkbeplanting c.q. het ontwerp van het park.

Parkeren

Gelet op de grootschalige uitbreidingsmogelijkheid die het bestemmingsplan schept is het onjuist dat een parkeeronderzoek ontbreekt. De horeca betreft een toevoeging.

Bijlage onderdeel horeca uit de “Visie Walkartpark, uitgangspunten en randvoorwaarden” van de klankbordgroep Walkartpark, bijlage 3 bij het raadsbesluit van 10 november 2015

Categorie Horeca

Horeca, is niet uitgesloten mits er goede voorwaarden worden gesteld in relatie tot de randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld de tijden en de plek in het park. Dit omdat een horecavoorziening grote impact kan hebben op de leefomgeving van omwonenden, dieren, de verspreiding van zwerfafval ed. Ten aanzien van de grootte en de exploitatie van het eventueel te plaatsen gebouw geldt in elk het voorstel van de commissie monumenten van de erfgoedpartners c.q. geheugen van Zeist dat het gebouw niet groter mag zijn dan de voormalige oranjerie. De groep denkt aan een ijs- en pannenkoek-achtige voorziening, permanent of tijdelijk. Gezien het verleden en het eerder gevoerde proces lijkt het een goed idee om de erven te benaderen over het treffen van een horeca voorziening. Dit is namelijk niet vanzelfsprekend mogelijk.

Voorwaarden voor de horecagelegenheid:

- Kleinschalige horecavoorziening waar voornamelijk daghoreca plaats heeft tot aan zonsondergang en soms ook in de avond voor bijvoorbeeld evenementen of andere activiteiten.
- Horecagelegenheid moet gekoppeld worden aan een speelgelegenheid.
- Soort/ type horeca moet passen bij de uitstraling van het park.
- Flora & fauna; rekening houden met verlichting om betere biotoop te krijgen.
- Geluid; wandelen in rust, geen mechanische of versterkte muziek. hoorbaar buiten etablissement.
- Veiligheid; is belangrijk, en kan geregeld worden in de vergunning, hangjongeren tegengaan.
- Grootte; de grootte van de oorspronkelijke oranjerie moet worden vastgehouden als maximale uitgangspunt. Grootte van het terras moet worden aangegeven. Horecavoorziening mag permanent of tijdelijk zijn. Bij tijdelijkheid ook alternatieve inrichting aangeven.
- Locatie; landschapsarchitect laten bepalen, met de opmerking: kijk wat er nu al is en ontwikkel dit zo goed mogelijk en niet andersom. Het verdient aanbeveling om waar keuzes zijn zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke ontwerp te blijven van H. Copijn.
- Exploiteerbaar; de horecagelegenheid dient exploitabel te zijn. Zo niet; nog steeds een aansprekende plek.
- Logistiek; de behoefte aan een aanvoerroute mag niet ten koste gaan van het park (in de vorm van een extra uitgang of bredere paden aan te leggen)