

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zeist
T.a.v. het Tem Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 513
3700 AM Zeist

Zeist, 11 september 2017

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake 'Ontwerp-bestemmingplan Walkartpark'

Geachte College,

Bij publicatie in o.a. de Nieuwsbode is het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Walkartpark' voor de periode van 03 augustus tot en met 13 september voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen. Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces, alvorens inhoudelijk op het: 'Ontwerp-bestemmingsplan' zal worden ingegaan.

1. Planproces

Door de gemeente is voor het Walkartpark in 2015 een interactief proces opgestart teneinde tot een visie voor het Walkartpark te kunnen komen. Dat ook aangezien er bij een eerder opgesteld plan om tot een vitalisering van het park te komen er vanuit de samenleving nogal wat kanttekeningen zijn geplaatst. Ook de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft actief aan de interactief door de bureaus SB4 en Copijn in opdracht van de gemeente Zeist opgestelde visie een bijdrage geleverd. De visie is uiteindelijk door de gemeenteraad in haar vergadering van 10 november 2015 vastgesteld.

In de visie is o.a. een horecagelegenheid, al dan niet permanent, opgenomen die dan op de plek van de vroegere Oranjerie zou komen. In een van de bij het raadsvoorstel van 10 november 2015 behorende stukken is toen ook een aantal randvoorwaarden t.a.v. de betreffende horecagelegenheid aangegeven:

- 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;
- Exploitabel: 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)

Teneinde de realisatie van zo'n horecagelegenheid mogelijk te maken is nu een 'Ontwerpbestemmingsplan Paviljoen Walparkpark' ter inzage gelegd. Dat bestemmingsplan moet dan de planologisch-juridische basis vormen voor de voor het paviljoen af te geven omgevingsvergunning, inclusief adviezen Monumentencommissie, ODRU, etc..

2. Inhoudelijke aspecten

Zoals onder hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. actief een bijdrage geleverd aan het tot stand komen van de visie. Aangezien zij zich kan vinden in die visie heeft zij dus ook in beginsel ingestemd met de realisatie van een horecagelegenheid, zij het dat zij wel van mening is dat ook daarbij, mede gezien de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie die daarbij in geding kunnen zijn, een zorgvuldige toetsing gewenst is. Ook gezien hetgeen in de Toelichting (inclusief bijlagen), Verbeelding en ook Planregels aan de orde wordt gesteld, plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij het plan zoals dat thans voorligt toch een aantal kritische kanttekeningen die zij hierna aan orde stelt.

Als we de Toelichting en met name ook de Verbeelding en Planregels bezien dan valt het op dat men t.b.v. de realisatie van het paviljoen de bestemming: 'Groen - Beeldbepalend' heeft opgenomen met daarbij dan wel de aanduiding: 'specifiek vorm van groen - parkpaviljoen'. Aldaar zou dan volgens de Planregels de bouw van een parkpaviljoen en bijbehorende terras mogelijk zijn, waarbij specifiek voor het parkpaviljoen ook een bouwvlak is aangegeven. Volgens de bij het gegeven artikel behorende bouwregels zou dan een gebouw met een maximale oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m mogelijk zijn. Daarnaast wil men kennelijk ook volgens de algemene bouwregels een onderkeldering mogelijk maken met een maximale diepte van 4 m.

Bezien we nu de Verbeelding dan vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich allereerst af of de plek en ook het vlak met de bestemming: 'Groen - Beeldbepalend', inclusief dus ook de bijbehorende aanduiding 'specifiek vorm van groen - parkpaviljoen', niet veel te ruim is genomen, met name ook aan de zijde van de 'open ruimte', dat ook gezien de plek en ruimte die daarvoor in de Visie was opgenomen, dus ook rekening houdend met de diverse zichtlijnen zoals deze in het park aanwezig zijn.

Meer in het bijzonder is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uit de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Quickscan Natuurtoets (Ecogroen, 2015)' gebleken dat er kennelijk voor de bouw van het parkpaviljoen ook een aantal bomen met o.a. 8 (of toch 3) nesten van eekhoorns dienen te verdwijnen. Dat dus juist op een plek waar thans een concentratie van nesten aanwezig is., dus een optimaal voortplantingsgebied (zie in deze ook de 'Quickscan Natuurtoets', de figuur in Bijlage 3: Eekhoorn).

Wat daarbij opvalt is dat bij het bestemmingsplan evenwel geen bomeneffectanalyse (BEA) is gevoegd, terwijl het toch een van de randvoorwaarden was dat bij de bouw van het paviljoen zorgvuldig rekening zou worden gehouden met wat aanwezig is (vergelijk ook basisprincipe 'Natuurinclusief ontwerpen' zoals in de Brede Milieuvisie aan de orde gesteld), althans zo interpreteert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de onder het hoofdstuk 1: Planproces reeds gegeven randvoorwaarden. Weliswaar zijn dan in met name de 'Notitie Vleermuis- en eekhoornonderzoek Walkartpark (Ecogroen Advies, 2015)' en ook het 'Ecologische Werkprotocol (Ecogroen Advies, 2016)' kaarten opgenomen waaruit dan zou zijn af te leiden om welke bomen het dan zou gaan, althans de bomen waar dan eekhoornnesten in aanwezig zijn (zie de betreffende bijlage 2, respectievelijk 3), maar de gegeven tekeningen zijn zo vaag, dat daaruit niets tot nauwelijks iets valt af te leiden¹. Verder zeggen de betreffende gegevens dus nog niks over de monumentaliteit van de gegeven bomen. In ieder geval is het dus op basis gegevens van een nog uit te voeren bomeneffectanalyse wellicht mogelijk alsnog zo te schuiven met het bouwvlak, dat alsnog bepaalde waardevolle bomen en eventueel ook bepaalde bomen met nesten van eekhoorns zouden kunnen worden behouden.

Wat betreft de kap van de bomen met nesten van eekhoorns wordt dan aangegeven dat daarbij de gedragscode zal worden gevolgd en ook nog een ecologische werkprotocol zal worden opgesteld. Nu is dus door Ecogroen Advies, zoals ook hiervoor al aangegeven, ook een dergelijk Werkprotocol is opgesteld (zie in deze dus ook de bij het bestemmingsplan

¹ Wel kun je uit een van de gegeven notities afleiden dat de nesten van de eekhoorn in een grove den en clusters van taxussen zitten, maar het blijft o.i. toch onduidelijk of dat ook voor de te kappen bomen geldt.

gevoegde 'Notitie EWP Renovatie Walkartpark Zeist (Ecogroen Advies, 2016)'). Alhoewel daarbij dus wordt aangegeven waaraan bij het kappen van de bomen met nesten dient te worden voldaan, blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch onduidelijk, ook al aangezien dus net om een gebied gaat met een concentratie van nesten hoe men dan toch aan de wettelijke eis voldoet dat de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort door de kap van de betreffende bomen niet in gevaar komt. Weliswaar wordt dan gesteld dat de functionaliteit van het leefgebied niet in gevaar komt, aangezien in de omgeving voldoende alternatieve (potentiële) verblijfplaatsen aanwezig blijven en mitigerende maatregelen worden getroffen conform de Gedragscode TenneT TSO B.V., maar aangezien het dus juist om een gebied gaat waar een concentratie van nesten aanwezig is, blijft het o.i. dus wel degelijk toch de vraag, ook gezien het gegeven dat het kennelijk om in totaal (slechts) twee territoria gaat, of hierdoor dus inderdaad de vereiste gunstige instandhouding niet in gevaar komt.

In ieder geval zou overeenkomstig de hiervoor reeds onder hoofdstuk 1: 'Planproces' gegeven randvoorwaarden ook zorgvuldig met aanwezige flora en fauna rekening worden gehouden, o.a. wat betreft het toepassen van verlichting, maar zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op basis gegeven planregeling heeft kunnen nagaan, zijn in die zin, evenals t.a.v. andere kwaliteitseisen, dus geen zogenaamde 'randvoorwaardelijke verplichtingen' opgenomen.

Meer in het bijzonder wil men kennelijk gezien de gegeven bouwhoogte van 7 m dus ook de mogelijkheid bieden op het parkpaviljoen een verdieping te bouwen, evenals het paviljoen zo mogelijk te onderkelderen (tot een diepte van 4 m).

Nu zou het overeenkomstig de gegeven randvoorwaarden dus om een kleinschalige horecagelegenheid gaan, dus is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of daar dan een gebouw van 2 verdiepingen, of althans een gebouw met een hoogte van 7 m, in past. In ieder geval zou dus het gebouw qua omvang niet groter zijn dan eerdere Oranjerie, dus wellicht is het goed als dat gebouw ook 7 m hoog was dat dan specifiek in de toelichting in die zin aan te geven. Verder zouden er om het gebouw zorgvuldig in het Walkartpark te kunnen inpassen 'beeldkwaliteitsregels' worden opgesteld (zie in deze o.a. de 'Toelichting', Hoofdstuk 3.3: 'Provinciaal beleid', pag. 17)', maar ook deze heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus niet in randvoorwaardelijke zin, dus als zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan terug kunnen vinden.

Wat betreft een mogelijke onderkeldering (tot een diepte van 4 m) is het zo dat o.i. niet kan worden uitgesloten dat daarvoor een bemaling van het grondwater nodig is, met mogelijk dus alle gevolgen van de in het park aanwezige monumentale bomen. In die zin was het dus goed geweest als hier bij de noodzakelijke Watertoets nader op was ingegaan. Verder komt er in of nabij het park kennelijk een historische bodemvervuiling (met VOCL) voor, dus is bemaling dieper dan 3 m zonder advies van de ODRU niet mogelijk. Aangezien men kennelijk toch een onderkeldering mogelijk wil maken, om wat voor reden dan ook, was het o.i. dus goed geweest als dan nu al op basis van een nader onderzoek duidelijk was geweest wat dat eventueel voor de aanwezige historische grondwaterverontreiniging betekent en of in die zin een grondwaterbemaling, uiteraard voor zover voor de onderkeldering noodzakelijk, überhaupt aanvaardbaar is.

Wat betreft de in de Toelichting gegeven relevante beleidskaders is het mooi dat men op bepaalde landelijke beleidskaders, zoals de 'Ladder van Duurzame verstedelijking', is ingegaan, evenals dus op bepaalde beleidskaders van de provincie, zoals dus de ligging van het Walkartpark binnen de CHS, én ook op bepaalde gemeentelijke beleidskaders, zoals de 'Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q', maar ten eerste valt het op dat de toetsing aan gegeven beleidskaders toch vrij oppervlakkig is en anderzijds dat men op bepaalde beleidskaders niet tot nauwelijks ingaat, zoals het gemeentelijke 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist', als dus ook de Brede Milieuvisie, met ook een aantal duidelijke kaders.

3. Conclusie

Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus zeker geen tegenstander van een nieuw parkpaviljoen is, is zij wel van mening dat dat zorgvuldig, dus rekening houdend met aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, zou moeten worden ingepast. Op basis van de in de Toelichting (en bijbehorende bijlagen) gegeven informatie is dat o.i. nu

niet goed te beoordelen, ook al aangezien een bomeneffectrapportage ontbreekt, evenals een modelanalyse van een eventueel voor de gewenste onderkeldering noodzakelijke grondwaterbemaling, zowel wat betreft het effect op de aanwezige monumentale bomen als op de aanwezige grondwater verontreiniging(en).

In ieder geval zou dus ook gezien de eerdere randvoorwaarden alsnog moeten worden bezien of bepaalde waardevolle bomen, zeker ook als zich daarin nesten van eekhoorn bevinden, kunnen worden behouden.

Verder zouden er o.a. alsnog een aantal voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, zodat bij de in te toekomst te verlenen omgevingsvergunning kan worden gewaarborgd dat aan bepaalde voorwaarden/kwaliteitseisen wordt voldaan, zowel wat de uitstraling van het gebouw, als met name ook t.a.v. de verlichting i.v.m. de in het park aanwezige fauna, waaronder dus ook de eekhoorns.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven