



Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Aan de gemeenteraad van Zeist
t.a.v. team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Per e-mail aan raadsgriffie en Zeist@zeist.nl

Zeist, 13 september 2017

Betref: Zienswijze ontwerp BP Walkartpaviljoen
Stcrt 2017 nr. 44118 d.d. 2-08-2017 en herhaalpublicatie nr. 48115 d.d. 23-08-2017

Stichting Beter Zeist onderschrijft volledig de zienswijze d.d. 12 september 2017 van Buurtvereniging Walkart over de bovengenoemde bestemmingsplanwijziging Walkartpark Zeist. De onderbouwing daarin beschouwt zij als een integraal onderdeel van de eigen zienswijze. Aanvullend volgen hier nog de volgende punten.

Voorgeschiedenis: Ontwikkeling visie voor het Walkartpark

Het park werd door de legataris(sen) Walkart in 1906 onder strikte voorwaarden als openbaar, blijvend wandelpark nagelaten aan Zeist. Letterlijk volgens het legaat: "tot publieke wandeling opengesteld en zal blijven." En er is de belofte dat niet in het park gebouwd gaat worden.

In de loop der tijd heeft de gemeente wat afgeknabbeld van het park door een deel van het terrein te gebruiken voor de bouw en uitbreiding van het gemeentehuis. Wel heeft de uitbater van de vroegere poffertjeskraam nooit een permanente opstal gekregen in het park.

In aansluiting op de planontwikkeling voor het winkelcentrum startte de gemeente in 2014 met een 'dialog' voor een visie op het Walkartpark. De gemeente wilde namelijk in het kader van de centrumvisie door het park een verbinding maken tussen het Rond en de 1e Hogeweg. Dat idee is echter niet verder uitgevoerd. Verder zou er halverwege een horecavoorziening moeten komen. Dat alles om een aantrekkelijke route naar het winkelcentrum te krijgen. Overigens is Stichting Beter Zeist van mening dat de Slotlaan vanaf het Rond daaraan al voldoet.

Wat het herinrichten betreft wachten de omwonenden, Bewoners Vereniging Walkart en Stichting Beter Zeist het gezamenlijke plan af van de architecten. Dat waren/zijn Copijn, die ijvert voor de huidige opzet en allure, en SB4 die veel ziet in gezelligheid, toegankelijkheid en horeca. De plannen van de twee architectenbureaus werden gebaseerd op de uitkomsten van het gehouden festival met kinderen (opleuken) en de resultaten van een enquête.

De geconsulteerde burgerorganisaties wilden niet dat het monument onnodig zou worden aangetast of 'opgeleukt'. Een beperkte aanpassing voor het behoud van het

park zou kunnen volstaan. Die visie is overgenomen door de architecten zoals die in het ontwerpplan van september 2015 is verwerkt. Op 6 oktober 2015 werd de Ronde Tafel gehouden en op 10 november 2015 werd de besluitvorming afgerond met het unaniem aannemen van het Raadsvoorstel.

Inmiddels is het park opgeknapt en zijn de zichtlijnen/-assen weer aan het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Wel is thans het plan op de plaats van de voormalige orangerie (later de demontabele poffertjeskraam) een kleinschalige horecagelegenheid (100 m²) met terras te bouwen. Het ontwerp bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark is op 3 augustus ter inzage gelegd, zodat tot en met 13 september zienswijzen kunnen worden ingediend.

Opmerkingen, aanvullingen en vragen

Hierbij worden de onderwerpen gevolgd die de Bewonersvereniging Walkart in haar zienswijze noemt. De u bekende onderbouwing van de zienswijze, die Stichting Beter Zeist deelt en in haar eigen zienswijze integraal overneemt, wordt hierbij als bekend verondersteld. Bijgaand onze aanvullingen hierop.

- 1 Behoeft extra horecagelegenheid in Centrum Zeist
- 2 Draagvlak
- 3 Legaat van de zusters Walkart
- 4 Bouwvlek en terras
- 5 Geluidsgevoeligheid en andere overlast
- 6 Overlevingskansen en voorwaarden horeca
- 7 Provinciale regels
- 8 Walkartpark als Rijksmonument
- 9 Parkeren
- 10 Soortenbescherming, bomenbehoud en hydrologische aspecten

Ad 1 Behoeft extra horecagelegenheid in Centrum Zeist

In de onmiddellijke omgeving zijn er ruim voldoende horecagelegenheden. De behoefte aan extra horeca gelegenheid is niet door middel van onderzoek aangetoond. Wel is er kennelijk enige belangstelling van de kant van potentiële uitbaters, maar dat zegt nog weinig over de exploitatiekansen. Zie bijgaand ook de Visie Walkartpark, Bijlage 3 bij het raadsbesluit d.d. 10-11-2015. Zonder een dergelijk behoeftenonderzoek is het ons inziens niet verantwoord al een wijziging van het bestemmingsplan voor te stellen.

Ad 2 Draagvlak van de bevolking

Inderdaad zijn er in 2014 suggesties gedaan over het opknappen en renoveren van het Walkartpark. Een onbekend aantal daarvan zal betrekking hebben gehad op een horecavoorziening. In de Klankbordgroep Walkartpark wordt hierover gezegd: "kleinschalige horecavoorziening waar voornamelijk daghoreca plaats heeft tot zonsondergang en soms ook in de avond voor bijvoorbeeld evenementen of andere activiteiten." Dat is wat anders dan nu wordt voorgesteld met een sluitingstijd van 23.00 uur en later bij festiviteiten.

Ook aan andere aspecten werden voorwaarden gesteld, zie de voorwaarden uit de Visie op het Walkartpark zoals grootte (niet groter dan de voormalige orangerie), flora en fauna, geluid, veiligheid, locatie, logistiek.

Verder vormt een dergelijke aanpassing c.q. aantasting van het wandelpark een precedent voor een verdere ombouw van het wandelpark (zie legaat) naar een pretpark bijvoorbeeld met speelgelegenheid, trimbaan, uitzichttoren etc. De aan- en omwonenden

zijn daarvoor niet in de omgeving van het park komen wonen. Gezien de leegstand in Zeist zijn er voldoende andere plekken voor extra horeca elders in het centrum. Waarom is er dienaangaande geen afweging gemaakt?

Ad 3 Legaat van de zusters Walkart

De vragen van BV Walkart over de juridische uitleg van de mogelijkheden en beperkingen van het legaat en de bekendheid van de fam. Van Boetzelaer met de implicaties van het plan zijn nog niet beantwoord. Verder zal het oprekken van de oorspronkelijke bedoeling van het legaat kunnen leiden tot precedentwerking in soortgelijke gevallen. Ook kan het ervoor zorgen dat dergelijke legaten minder snel aan een plaatselijke overheid of een andere instantie of organisatie worden gegund.

Ad 4 Bouwvlak en terras

Stichting Beter Zeist is het eens met de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West dat niet is onderbouwd dat het plan geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. Het gaat om een functioneel vloeroppervlak van maximaal 300 m², d.w.z. inclusief onderkeldering van 4 meter diep en een verdieping. Dit volume kan volgens de planregels via een ontheffing nog eens met 10% worden vergroot. Het planoppervlak is 2.392 m² (46x52 meter). Resteert (met aftrek van de bouwlocatie van 100 m²) een terras van maximaal 2.292 m², zeg 2.000 m². In feite wordt het park daarmee in tweeën gedeeld en blijven er 2 aparte plantsoenen over. De historische en net gerestaureerde zichtlijnen van het park worden daardoor verstoord.

De horecavoorziening zou buiten de zichtassen moeten blijven en ingebed in het groen in plaats van ontdaan van groen. Dat zou moeten worden gecontroleerd aan de hand van het Ontwerp voor de renovatie. Dat geldt zeker wanneer er ook erfafscheidingen van 2 meter worden opgericht en bovendien een telecommunicatiemast van 10 meter hoog. Daarvoor zijn volgens het plan geen aanlegvergunningen nodig. Verder sluiten de planregels een overdekt terras niet uit en ook niet het kappen van bomen binnen 5 meter van de bouwvlakken (Bomenverordening Zeist). Volgens de Visie Walkartpark had het gebouw niet groter moeten zijn dan de voormalige orangerie. Daar is echter in het plan geen informatie over opgenomen, zodat niet kan worden nagegaan of aan deze voorwaarde wordt voldaan. De Welstandsnota zou ons inziens voorafgaande aan de wijziging van het BP moeten worden uitgebreid met een onderdeel voor de bebouwing in het park.

Ook zal er een toegang worden gemaakt tot de horecagelegenheid. Dat spoort niet met de uitgangspunten en randvoorwaarden van de Visie Walkartpark: "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)."

Ad 5 Geluidsgevoeligheid en andere overlast

Over de geluidsgevoeligheid voor de om- en aanwonenden wordt niet gerept, laat staan dat daarnaar onderzoek is verricht. Nu al hebben omwonenden veel overlast als gevolg van geluidsoverlast van vele festiviteiten en uitgaanspubliek van de Dorpsstraat. Ook komt daar volgens het plan voor een autovrije 2^e Dorpsstraat gedurende uitgaansuren nog extra auto- en busverkeer over de Slotlaan (Donkere Laan) bij. Het toestaan van latere sluitingsuren en een 'alcoholvergunning' ook na 23.00 uur leidt tot een toename van de overlast. Daarmee komt van de afspraak dat gedurende de nacht het park wordt afgesloten weinig meer terecht. Dat noodt ongewenste gasten uit ook gedurende die uren van het park gebruik te maken.

Verder zal ook lichtoverlast plaatsvinden en zullen omwonenden worden getraakteerd op geuren en afvalgassen van de horecagelegenheid.

Ad 6 Overlevingskansen en voorwaarden horeca

In geval van een horecavoorziening zal ook voorzien moeten worden wat te doen in geval daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt. Alleen zeggen dat de markt zoiets moet oplossen is voor een rijksmonument (te) kortzichtig. Kan in dat geval opnieuw een bestemmingswijziging worden voorgesteld, bijvoorbeeld de mogelijkheid voor bewoning of bedrijfsvoering zoals een casino? Of het realiseren van een andere voorziening? Of kan het gebouw weer worden afgebroken ten gunste van herstel van het park volgens de oorspronkelijke opzet? Veel hangt af van de afspraken die met initiatiefnemers worden gemaakt over de voorwaarden voor de bouw, de exploitatie, het beheer van de locatie en de omgeving, wat er gebeurt in geval van faillissement e.d. In dit verband is het ons niet helder onder welke voorwaarden het bouwwerk wordt toegestaan. Blijft de grond in eigendom van de gemeente, is er ook een overdracht van de opbrengst c.q. winsten van de horeca ten behoeve van het beheer en het onderhoud het park (overeenkomstig het Central Park in New York). Gezien het voorgaande is het niet opportuun al komend najaar een gunningsprocedure te starten.

Ad 7 Provinciale regels

In dit verband gelden vooral de regulering en aanbevelingen van de provincie ten aanzien van de Stichtse Lustwarande en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Kennelijk is hierover nog geen helderheid. Ook zijn er geen beeldkwaliteitsregels bekend die voor het BP zullen gelden.

Ad 8 Walkartpark als Rijksmonument

Er is nog geen monumentenvergunning afgegeven. Voor een dergelijke aantasting van een rijksmonument betekent dat een gebrek aan onderbouwing van het ontwerp BP. Het achteraf aanvragen in het kader van een omgevingsvergunning zorgt voor een ongewenste druk op de monumentencommissie die het voorstel dan alsnog moet beoordelen. Als de gemeente zeker is dat de commissie positief zal adviseren, waarom dan niet nu al deze het voorstel laten beoordelen?

Ad 9 Parkeren

Een visie en verantwoording voor het parkeren is vereist bij functiewijzigingen van een bestemmingsplan. In het BP wordt voorgesteld 6 parkeerplekken voor auto's te realiseren of anders een afdracht te doen in het Parkeerfonds. Voor fietsen is helemaal niets geregeld. Het aantal bestaande parkeerplekken is echter niet toereikend voor een dergelijke voorziening, ook niet in geval van uitbreiding met 6 parkeerplaatsen. Het opvoeren van de parkeerdruk in de omgeving van de locatie is ongewenst. Het is nu al zo dat de druk te groot is. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen is volgens een telling door de aanwonenden van de Donkere Laan geschat op gemiddeld 80-90%. Bovendien bestaat er voor de omgeving (Rayon A) een lange wachttijd voor parkeervergunningen (beroepschrift 5 verkeersbesluiten).

Verder wil de gemeente in het kader van het instellen van eenrichtingverkeer voor bussen op de Slotlaan (Donkere Laan) de rijbaan aanpassen. Dat kost 42 van de 60 parkeerplaatsen langs de parkzijde. Die zijn van belang voor de winkeliers en voor de omwonenden, die 's nachts en op zondag niet gebruik kunnen maken van de parkeergarage van de gemeente onder het gemeentehuis. (centrumvisie appellanten C. Van Denderen en L. Brecheisen d.d. 11 april 2017). De bewoners en ondernemers van

de Donkere Laan hebben daarom in een petitie (met een dekking van 98%) bij de gemeente gepleit voor het behoud van de huidige inrichting van de laan.

Ad 10 Soortenbescherming, bomenbehoud en hydrologische aspecten

Een zorgvuldige toetsing en informatie naar de belanghebbenden van de te verwachte effecten van het beoogde horecapaviljoen is nodig. Dat is tot nu toe onvoldoende gebeurd, althans niet wat de maximale omvang ervan betreft.

De populaties beschermde vleermuizen en eekhoorns kunnen dramatisch dalen als gevolg van licht- en geluidsoverlast en de recreatiedruk. Waar en wanneer kunnen de vleermuizen (lichtoverlast bij de vliegroutes) en eekhoorns (recreatiedruk) nog foerageren? De feitelijke splitsing van het Walkartpark kan de populatie eekhoorns doen ineenstorten. Dat is ook gebeurd bij de mierennesten langs de Utrechtseweg als gevolg van een reconstructie van het park en het onbedoeld opruimen van verbindende nesten. In het Walkartpark worden als gevolg van het plan de verbindende eekhoornnesten ook geruimd. De wettelijk vereiste "gunstige staat van instandhouding van de soort" kan daarmee wel degelijk in gevaar komen. Thans vormt het Walkartpark in het centrum van Zeist kennelijk nog een refugium en brongebied voor de vleermuizen en eekhoorns.

Verder is onduidelijk welke bomen zullen worden gekapt en of deze overgebleven bomen de recreatiedruk en bodemverdichting kunnen overleven. Voor de aldaar monumentale beuken is dat bovendien extra relevant. In geval van uitval kunnen de overige bomen gaan lijden aan zonnebrand, met als gevolg sterfte van de betreffende bomen. Ook de onderkeldering is een risicofactor, niet alleen voor de bomen door wortelbeschadiging maar ook door de gevolgen van grondwaterbemaling.

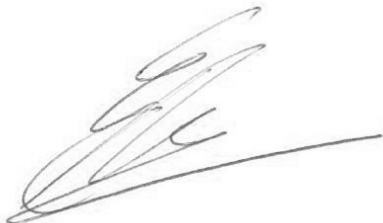
Daarnaast ontbreekt een watertoets die extra van belang is omdat er kennelijk sprake is van een historische bodemvervuiling met VOCL. Dat vergt een advies van ODRU. Ook wordt niet ingegaan op beleidskaders zoals het Groenstructuurplan en de Brede Milieuvisie Zeist. Dat is een omissie die kan leiden tot het niet zorgvuldig afwegen van (alle) belangen.

Ten Slotte

Gezien alle bovengenoemde punten acht Stichting Beter Zeist meer helderheid nodig over de onderbouwing van het plan, de effecten daarvan en de relatie met relevante beleidskaders. Dat betekent ons inziens dat het plan wijziging behoeft voordat het kan worden vastgesteld.

Vandaar dat Stichting Beter Zeist de gemeente vraagt de bovengenoemde opmerkingen aanvullingen en vragen te verwerken in het bestemmingsplan. Zo nodig zijn wij graag bereid samen met de anderen die zienswijzen hebben ingediend u van advies te dienen over het plan. Het gaat tenslotte om het Walkartpark dat al meer dan een eeuw het imago van Zeist mede bepaalt.

Met vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist,
Egbert Visscher, voorzitter bestuur

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.
- 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).