

## **Voorzet Uitgangspunten horecagelegenheid Walkartpark** (besproken op 24 januari 2017 binnen de gemeente Zeist)

Cv moet verschillende beslispunten hebben:

1. Pand – wel niet neerzetten door de Gemeente (voor en nadelen)
2. Tijdelijke horeca - (standplaats/ welke route willen we nemen)
3. Programma van eisen - voorstel voor de verschillende kaders die het onderzoek op hebben geleverd.

### **Uitgangspunten**

Om te komen tot een horecagelegenheid dienen een aantal randvoorwaardelijke zaken geregeld te worden door de gemeente. De gemeente heeft hierin een initiërende en faciliterende rol. De nieuwe horecagelegenheid heeft invloed op meerdere zaken, zoals bijvoorbeeld geluid, afval, het type horeca, de openingstijden ed. Om enige sturing te kunnen houden, dient van tevoren nagedacht worden over de eisen en voorwaarden die we aan de ondernemer mee willen geven, het zogenaamde programma van eisen.

De afgelopen weken zijn er gesprekken geweest met verschillende belanghebbenden. Doel van de gesprekken was om randvoorwaarden en eisen op te halen die als input voor het programma van eisen kunnen dienen. Bij het opstellen van het programma van eisen willen we diverse betrokkenen aansluiten, zoals de monumentencommissie, de adviescommissie milieukwaliteit, de erven van de dames Walkart en de potentiële ondernemers. Hieronder worden al deze randvoorwaarden uiteengezet.

### **Gemeenschappelijke uitgangspunten**

Uit de gesprekken zijn een aantal uitgangspunten te filteren die:

- Passen bij het park – versterken van de belevingswaarde van het park; inpasbaarheid in het park;
- Lichte daghoreca – het park is een plek voor daghoreca. Niet om 's avonds uitgebreid te dineren;
- Doelgroep- familie met kinderen.

### **Beslispunten/ contrasterende punten**

- Investeerder;
- Grootte.

### **Interessante punten**

Om mee te nemen in de aanbestedingsprocedure:

- Duurzaamheid (zowel qua materialen als qua social return);
- Communicatie/informatiepunt in het pand inbouwen.

### **Uitgangspunten Dialooggroep Walkartpark**

In de dialooggroep die zich heeft gebogen over het ontwerp van het park is de wens voor horeca uitvoerig besproken. De dialooggroep kwam tot de conclusie dat horeca inpasbaar is in het park, 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 orangerie. 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.

- De nieuwe functie doet recht aan het ambachtelijke, historische karakter van het pand.
- De herbestemming is (economisch) toekomstvast.
- Zo mogelijk versterkt de nieuwe functie synergie in ruimtelijke kwaliteit met andere belangrijke ruimtelijke punten, zoals het centrum. Synergie zou ook bereikt kunnen worden op cultuurhistorisch, recreatief en/of sociaal gebied. Van belang is dat het pand een verbindings- en ontmoetingsplek wordt.
- De nieuwe functie brengt levendigheid in de wijk (zo mogelijk openbare functie), maar zonder overlast voor de omwonenden.

### **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).

### **Erven Walkart**

De erven van de dames Walkart geven de volgende uitgangspunten mee.

- De horecavoorziening is ondergeschikt aan de functie van het park, Deze moet dienend te zijn en niet bepalend voor het park, bijvoorbeeld het Wilhelminapark restaurant in Utrecht. Dit vinden de erven te groot.
- Beperkte omvang, het kan gezien de schaal van het park nooit heel erg groot zijn.
- Geen avondhoreca. Dus tot zonsondergang

### **Monumentencommissie**

- Het park is beschermd als rijksmonument. In het ontwerp voor het paviljoen zal rekening gehouden moeten worden met de monumentale waarden van het park. Het paviljoen moet zich zowel qua volume als qua uitstraling zorgvuldig in het park voegen.
- Het paviljoen moet gebouwd worden op de daarvoor bestemde plek in het park.
- Het paviljoen moet een moderne, eigentijdse uitstraling hebben en moet beperkt van omvang blijven. Een bebouwd oppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup> met daarbij de mogelijkheid van een binnenplanse vrijstelling tot 100 m<sup>2</sup> is daarbij het maximum.
- In verband met de gevoeligheid voor de grondwaterstanden van de aanwezige flora in het park mag het paviljoen niet onderkelderd worden.
- Het paviljoen mag eventueel een verdieping hebben over een beperkt gedeelte, dit verhoogde gedeelte moet daarbij de uitstraling hebben van een lantaarn.

- Het paviljoen moet worden opgetrokken in duurzame en hoogwaardige materialen (bijv. hout, staal en glas). Het gebruik van kunststof in gevelbekledingen, overstekken etc. is niet passend.
- De zonwering, de installaties, de berging/stalling van tuinmeubilair, parasols etc. alsmede de veiligheid en de uitstraling buiten de openingstijden moeten geïntegreerd worden in het ontwerp.
- In relatie tot de aangrenzende gebieden in het park en de daarmee gepaard gaande gebruiksactiviteiten moet het paviljoen naar elke zijde een eigen gezicht te krijgen (het paviljoen als schakelstuk tussen verschillende sferen). Het paviljoen moet het centrale punt zijn bij evenementen in het park.
- Het terras bij het paviljoen moet beperkt blijven tot een daarvoor bestemde strook bij het paviljoen en mag niet uitlopen in de vrije ruimte rondom het paviljoen.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure, die maximaal 28 weken bedraagt. Over het bestemmingsplan en het ontwerp van het paviljoen moeten positieve adviezen worden uitgebracht door zowel de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed als de gemeentelijke monumentencommissie en de welstandscommissie.
- De commissie adviseert een aantal referentiebeelden voor de bouw van een eigentijds paviljoen in een monumentaal park mee te geven bij deze randvoorwaarden.

De commissie geeft aan terughoudend te staan tegenover het plan een prijsvraag uit te zetten om te komen tot een winnend ontwerp voor het paviljoen. Indien deze procedure toch gekozen wordt adviseert de commissie de inschrijvers een globale schets te laten inleveren, vervaardigd door een ter zake deskundig architect. Na beoordeling hiervan door een commissie, waarvan naast anderen ook de monumentencommissie, welstand en de RCE deel dienen uit te maken, kan

#### **Adviescommissie Milieu-en landschappelijke ....?**

In nieuwe plan (op basis van o.a. de Walkartweek) zit wel een horecavoorziening. Idee is lichte horeca (lunch, koffie, glaasje wijn, maar geen restaurant).

Waar moet men rekening mee houden qua milieu?

Erik: Water kan de vijver in.

Serge: zorg dat de horeca de belevingswaarde van het park versterkt. Dus vooral bedoeld voor bezoekers van het park. Het kan ook een reden zijn om het park in te gaan. Avondhoreca heeft dat niet.

Thijs: Zeist heeft ambities qua duurzaamheid; zou leuk zijn om er, als een soort icoon van duurzaamheid, bijv. een zelfvoorzienend gebouwtje van te maken.

Loekie: medewerkers van groen hebben geadviseerd een BEA op te stellen. Wat zijn de effecten van het paviljoen op de omliggende bomen.

Hoe kijkt AML aan tegen een kelder? Zou prima kunnen, maar dat vraagt wel aandacht voor de effecten van bemaling (effecten op de bomen). Je kunt met de juiste voorzieningen heel veel. Op zich zou het juist mooi zijn, want dan kan het gebouwtje kleiner kunnen. Zo'n paviljoen heeft ondersteunende voorzieningen nodig, die komen vaak aan de achterkant van het gebouw, zien er doorgaans niet mooi uit. Als je die onder de grond kwijt kunt is dat mooi.

Roel: een kader zou kunnen zijn dat het gebouw geen achterkant heeft.

Thijs: geef aan een potentiële ondernemer mee dat hij mensen met afstand tot de arbeidsmarkt een kans moet geven. Of eisen t.a.v. het aanbod (regionale producten bijv.).

Serge: Paviljoen zou ook als een communicatie/informatiepunt kunnen fungeren. Dat zou je als EMVI-criterium kunnen opnemen bij selectie van ondernemers.

Serge: Je kunt ook eisen stellen aan dat het, ook als het dicht is, attractief is.

Opmerkingen Eric Blok:>

Beelden van het plan zijn uitgangspunt maar soort inspiratie, geen vast ding.

Eerste vraag is wat heb je nodig om een fatsoenlijke horeca neer te zetten?

Belangrijkste voor de architecten is dat de horeca invoegt op de plek in plaats van andersom. Dit is het belangrijkste! Niet de m2, maar de inpasbaarheid van het pand

#### **Uitkomsten Marktconsultatie**