

## Zienswijzennota bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark



14 november 2018

# Zienswijzennota bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark

14 november 2018

Het Walkartpark in Zeist is in 1904 door mevrouw Walkart nagelaten aan de gemeente Zeist. Dit park werd onvoldoende gebruikt waarop de gemeente het initiatief heeft genomen het park te opwaarderen. Het park is heropend, maar er bestaat nog de wens vanuit de samenleving een kleinschalig horecapaviljoen te realiseren om de levendigheid in het park te vergroten. Het bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een kleinschalig horecapaviljoen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal hebben 19 personen en instanties zienswijzen ingediend, zie onderstaand overzicht. Een aantal ingediende zienswijzen is gelijklopend. Een aantal zienswijzen is gedeeltelijk gelijklopend maar zijn persoonlijk aangevuld. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen. Het bestemmingsplan is in deze periode ook toegezonden aan de wettelijke overlegpartners in het kader van het 3.1.1.-overleg. De twee ingekomen vooroverlegreacties zijn ook samengevat in deze nota.

## Zienswijzen

1. Buurtvereniging Walkart
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Indiener 4
5. Indiener 5
6. Indiener 6
7. Indiener 7
8. Indiener 8
9. Indiener 9
10. Indiener 10
11. Indiener 11
12. Indiener 12
13. Stichting Milieuzorg Zeist
14. Indiener 14
15. Indiener 15
16. Indiener 16
17. Indiener 17
18. Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
19. Stichting Beter Zeist

## Vooroverlegreacties

1. Provincie Utrecht

## 2. Veiligheidsregio Utrecht

CONCEPT

<b>1. Indiener 1</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
1.1	Door middel van kwantitatief onderzoek moet worden aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan een extra horecagelegenheid. Er is geen kwantitatief onderzoek gedaan naar de vraag of er in het centrum van Zeist daadwerkelijk te weinig horecagelegenheden zijn. Rondom het park zijn reeds voldoende horecagelegenheden aanwezig.	Uit jurisprudentie (201608869/1/R3) blijkt dat een ontwikkeling die kleiner is dan 500 m <sup>2</sup> , gelet op de aard en omvang, niet aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht besteed te worden aan de behoefte en de uitvoerbaarheid. In dit geval is het paviljoen onderdeel van een kwaliteitsimpuls die aan het park wordt gegeven. Door hier een paviljoen te plaatsen wordt een specifiek concept mogelijk gemaakt dat momenteel niet in Zeist aanwezig is en dat door de specifieke locatie ook niet gecreëerd kan worden op bestaande horecalocaties.
1.2	Ouders met jonge kinderen zijn de beoogde doelgroep, maar het bouwvlak van de horeca ligt relatief ver van de speelgelegenheid.	Het paviljoen richt zich niet alleen op ouders met jonge kinderen, maar op bezoekers van het park in brede zin. De locatie is zorgvuldig afgestemd met de landschapsarchitect en mede bepaald op basis van de uitgevoerde bomeninventarisatie. Op deze centraal gelegen locatie heeft in een verleden bovendien reeds bebouwing gestaan.
1.3	Indiener stelt dat er geen draagvlak bestaat onder de bewoners van de Kerkweg, Walkartweg en 1 <sup>e</sup> Hogeweg (Walkart Residence). Deze groep is een belangrijke belanghebbende en betrokken partij, die in de voorbereidende fase onvoldoende gehoord is.	Het paviljoen richt zich op alle inwoners van Zeist. In 2015 zijn tijdens de Week van het Walkartpark ideeën ingezameld. Daarop zijn 1.200 ideeën binnengekomen voor verbetering van het park. Ook het idee van een horecapaviljoen is daarbij ontstaan. Er is dus draagvlak voor de ontwikkeling. De gemeente heeft in het voortraject van het bestemmingsplan nauw samengewerkt met de klankbordgroep, in deze klankbordgroep zat een vertegenwoordiging van directe bewoners waaronder een aantal afgevaardigden van de Walkartbuurtvereniging en een vertegenwoordiger vanuit de 1 <sup>e</sup> Hogeweg. De gemeente erkent dat de indieners belanghebbende zijn. Daarom is ook rekening gehouden met de positionering en uitstraling van het paviljoen. Bovendien is een bestemmingsplanprocedure opgestart, waarin ieder zijn of haar zienswijze in kan brengen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen zal een belangenafweging gemaakt worden.
1.4	In het testament van jonkvrouw M.H. Walkart wordt het park geschonken aan de gemeente Zeist onder de voorwaarde dat het als wandelpark voor de burgers van Zeist zou worden opengesteld en blijven. De tweede voorwaarde is dat er niet in het park gebouwd gaat worden. De gemeente heeft de erven van jonkvrouw Walkart geraadpleegd, echter roept dit twee vragen op:	In 1904 is het park geschonken aan de gemeente Zeist. In het legaat, opgesteld bij de schenking, is de volgende voorwaarde opgenomen: "Het park moet tot publieke wandeling worden opengesteld en open gesteld blijven". In dit legaat wordt geen voorwaarde gesteld over het niet bouwen in het park. Het paviljoen past dus binnen de kaders van het legaat; er is geen sprake van schending van erfrecht. In dat kader is het ook niet nodig de

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heeft de gemeente uitgezocht of de erven überhaupt zeggenschap hebben over wijzigingen in de voorwaarden van het legaat? Gesteld wordt dat door het opschorten van de voorwaarden het erfrecht geschonden wordt met daarbij de vraag of dit aan een rechter is voorgelegd.</li> <li>- Indien de erven inderdaad zeggenschap hebben: zijn zij expliciet akkoord met de voorgenomen bebouwing in het Walkartpark en zijn zij op de hoogte van de bezwaren van omwonenden?</li> </ul>	<p>erven te betrekken bij de besluitvorming, aangezien de gemeente van mening is dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Wel is in het traject contact gezocht met de erven. Het plan is destijds aan hen voorgelegd en zij hebben aangegeven hier positief tegenover te staan, mits het parkpaviljoen past bij het uiterlijk van het park. De uitstraling van het parkpaviljoen is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan.</p>
1.5	<p>In de dialooggroep is uitvoerig gesproken over de beperkingen aan een eventueel horecapand. In deze dialooggroep werd gesproken over een klein pand van maximaal 80m<sup>2</sup> met allerlei beperkingen aan grootte, doelgroepen, openingstijden, muziek, evenementen etc. Deze randvoorwaarden zijn echter niet terug te vinden in het bestemmingsplan.</p> <p>Tevens uit de indiener zorgen wat betreft het situeren van het terras aan de Kerkwegzijde. Gezien de ervaringen met het ver dragen van geluid aan deze kant van het park, zal dit voor de bewoners voor overlast zorgen.</p>	<p>Uit een marktconsultatie, uitgevoerd onder horecaondernemers, kwam naar voren dat 80 m<sup>2</sup> niet voldoende is voor een duurzame exploitatie. Het bestemmingsplan gaat daarom uit van een pand met een footprint van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Wel is als voorwaarde opgenomen dat de tweede laag terugspringend moet zijn. Het terras is alleen toegestaan binnen de aanduiding parkpaviljoen. De gemeente erkent wel dat de huidige bebouwingmogelijkheden en – terrasmogelijkheden te groot zijn. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het regelen van openingstijden, muziek, evenementen etc. vindt niet plaats in het bestemmingsplan, maar op basis van de APV en het activiteitenbesluit. De begripsbepaling in het bestemmingsplan is aangepast om duidelijkheid te bieden over de aard van de activiteiten.</p>
1.6	<p>Er moet worden onderzocht wat de geluidsbelasting van het parkpaviljoen op de nabijgelegen woningen is en wat het effect van flora en fauna op het park is.</p> <p>Aan de hand van de maximale mogelijkheden die dit plan biedt, moet worden beoordeeld bij welke afstanden 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 een plek van rust zou moeten zijn, ook voor omwonenden.</p>	<p>In het bestemmingsplan is het initiatief getoetst aan de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor een kleinschalig horecabedrijf geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen). De afstand van het paviljoen en terras tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca. 45 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar flora- en fauna. Daarvoor is een quickscan ecologie uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het voorgenomen plan. Aangezien geen bomen met potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden gekapt, kunnen directe effecten op (potentiële) verblijfplaatsen worden uitgesloten. Echter kan niet worden uitgesloten dat de plannen indirecte negatieve effecten met zich meebrengen. In de komende periode zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke indirecte effecten op vleermuizen. Op basis van nader onderzoek kunnen dan eventueel maatregelen worden getroffen.</p> <p>Daarnaast kunnen (indirecte) negatieve effecten op eekhoorns worden uitgesloten. Wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden een eekhoornnestencheck te worden uitgevoerd gelet op het mobiele karakter</p>

		van de eekhoorn. Binnen het plangebied bevinden zich geen jaarrond beschermde broedvogels. Voor algemene broedvogels geldt dat bij uitvoer van de werkzaamheden buiten het broedseizoen deze niet worden geschaad. Mocht er toch gewerkt worden binnen de broedperiode, dan zal eerst een broedvogelcontrole worden uitgevoerd.
1.7	Gezien de vraag of er wel behoefte is aan horeca en de beperkingen aan het bouwvlak rijst er de vraag wat de overlevingskans van de horeca is op de lange termijn en wie verantwoordelijk is voor de sloop bij eventuele leegstand van het pand. Welke verantwoordelijkheid neemt de gemeente als de ondernemer failliet gaat?	De gemeente is initiatiefnemer van het plan. Er zijn ook middelen gereserveerd voor de realisatie. Het is echter aan de horecaondernemer om binnen de gestelde voorwaarden het bedrijfsrisico te nemen. Overigens hebben zich al meerdere partijen gemeld die geïnteresseerd zijn in de exploitatie. Mocht er een ondernemer failliet gaat, zal de gemeente de exploitatie opnieuw op de markt brengen. De gemeente heeft een marktconsultatie uitgevoerd waaruit blijkt dat er behoefte is aan het parkpaviljoen. Op basis hiervan heeft het college besloten mee te werken aan het initiatief. Dit is vastgelegd in de "Uitwerking adviesgesprekken behorende bij collegevoorstel Horecapaviljoen Walkartpark zaaknummer 213512".
1.8	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.	Het project is besproken en afgestemd met de welstand / monumentencommissie. Deze heeft geconstateerd dat een kleinschalig paviljoen een positieve bijdrage levert aan de historische structuur van het park. Deze commissie zal ook de beeldkwaliteitsregels toetsen. Er is dus door een externe partij beoordeeld dat sprake is van een positieve inpassing.  Het ontwerp is in het kader van vooroverleg naar de provincie gestuurd. Zie de beantwoording bij vooroverlegreactie 1.
1.9	Het Walkartpark is een Rijksmonument. In de toelichting wordt gesteld dat t.z.t. een monumentenvergunning wordt aangevraagd bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen. Indiener suggereert dat in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan op voorhand wordt onderzocht en onderbouwd dat die vergunning zal kunnen worden verleend. De monumentale status van het park wordt door de bestemmingsplanwijziging ondermijnd. 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'.	Zoals aangegeven onder 1.7 is het project besproken met de gemeentelijke welstand /monumentencommissie. Deze commissie fungeert ook als adviesorgaan naar de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed. Doordat de commissie aangegeven heeft positief te staan tegenover de ontwikkeling en van mening is dat de monumentale waarde van het park niet wordt aangepast door de ontwikkeling, is de uitvoerbaarheid op dit onderdeel onderbouwd.
1.10	Zes parkeerplaatsen zijn niet genoeg. Dit is gebaseerd op een maximale omvang van 100 m <sup>2</sup> , terwijl het gebouw 300 m <sup>2</sup> vloeroppervlak mag hebben en een potentieel terras van 1100 m <sup>2</sup> . Daarbij worden er geen	Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een nieuwe parkeerberekening gemaakt. Daarbij is niet alleen gekeken naar het parkeren voor auto's maar ook voor fietsen. Hieruit blijkt dat circa 6 parkeerplaatsen

	<p>parkeerplekken gerealiseerd, maar wordt er een bijdrage gestort aan het parkeerfonds. Er moeten daadwerkelijk in de omgeving parkeerplaatsen worden aangelegd.</p>	<p>voor auto's nodig zijn.</p> <p>Op dit moment is er gezien de parkeerdruk en het aantal uitgegeven parkeervergunningen geen ruimte om in de parkeerbehoefte die deze horecagelegenheid oproept te voorzien. Althans niet op maaiveld. In de parkeergarages gemeentehuis en Figi is de fysieke ruimte wel aanwezig, maar die wordt door bezoekers niet gebruikt zolang het op straat parkeren gratis en beschikbaar is. Dit zorgt voor een knelpunt voor vergunninghouders. Hun plekken worden immers ingenomen door de gebruikers van de horecagelegenheid. In de nabije toekomst zal het parkeerbeleid opnieuw worden geformuleerd en zullen zodanige maatregelen getroffen moeten worden dat de vraag naar parkeren en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen beter op elkaar aansluit. Omdat de verwachting is dat er dan voldoende parkeergelegenheid zal zijn, ook voor bezoekers van de horecagelegenheid, kan nu medewerking worden verleend aan de realisatie van de horecagelegenheid.</p> <p>Naar aanleiding van de plannen zullen er 36 fietsparkeermogelijkheden gerealiseerd worden. (berekend volgens de CROW-kencijfers voor fietsparkeren)</p>
1.11	<p>Er moet een nieuw natuuronderzoek worden verricht. De quickscan die is gedaan, is verouderd en heeft niet het juiste detailniveau.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is het ecologisch onderzoek geactualiseerd. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting.</p>
	<p><b>Conclusie zienswijze</b>  Naar aanleiding van deze zienswijze worden de bouwmogelijkheden beperkt. Het bouwvlak en het vlak waar een terras toegestaan is wordt verkleind.</p>	

<b>2. Indiener 2</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
2.1	Het parkpaviljoen is een geluidsgevoelig object, een dergelijke gelegenheid produceert veel geluid. Het geluidsoverlast hier vandaan is onaanvaardbaar.	Op basis van de Wet geluidhinder is een horecabedrijf geen geluidgevoelig object. Woningen zijn wel geluidgevoelige objecten. Een horecabedrijf kan wel geluidsoverlast opleveren bij geluidgevoelige objecten. Daarom dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de afstand tot woningen. In het kader van het bestemmingsplan wordt daarbij getoetst aan de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Deze hanteert voor een kleinschalig horecabedrijf een richtafstand van 10 meter. Hieraan kan in dit geval ruimschoots voldaan worden. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke inpassing.
2.2	Indiener stelt dat zes parkeerplekken niet voldoende is. Er is hoge parkeerdruk in de omliggende straten.	Zie de beantwoording onder 1.10
2.3	Er zal overlast ontstaan van de etensluchten waardoor het huidige verblijfsklimaat wordt aangetast. Hoe wordt omgegaan met overlast van afvallucht en etensluchten?	Enerzijds is de geuroverlast meegenomen in de VNG-richtlijnen (zie ook 2.1). Anderzijds wordt in het kader van de gebruiksvergunning getoetst aan de milieuriichtlijnen. In dat kader worden eisen gesteld aan de afzuiging, de filters en de positie van de emissiepunten.
2.4	Er is geen vraag naar horecagelegenheden in Zeist.	Zie de beantwoording onder 1.1
2.5	In het testament van de dames Walkart staat dat er niet in het park gebouwd mag worden.	Zie de beantwoording onder 1.4
	<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

<b>3. Indiener 3</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
3.1	De gemeente Zeist dient zich aan het testament van mevrouw Walkart te houden. Er kan geen andere functie in het park zijn dan park of bos. De poffertjeskraam kon om deze reden geen vaste standplaats krijgen in het park.	Zie de beantwoording onder 1.4
	<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
<b>4. Indiener 4</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
4.1	De gemeente stelt dat het park te weinig gebruikt wordt. Dit is echter niet concreet gemeten.	De gemeente is van mening dat er onvoldoende gebruik gemaakt werd van de potenties van deze plek. Daarom zijn in 2015 ideeën ingezameld. Uit de massale respons is vervolgens van de zijde van de gemeente opgemaakt dat er draagvlak is voor het aantrekkelijker inrichten van het park.



4.2	Het vigerende bestemmingsplan is nog niet aan een herziening toe. Indiener vraagt zich af wat de reden is om in de tussenliggende tijd deze grote verandering mogelijk te maken.	Het vigerende bestemmingsplan maakte onderdeel uit van de actualisatieslag bestemmingsplannen: de gemeente moet op basis van de Wet ruimtelijke ordening beschikken over bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was de planvorming nog niet zo concreet, daarom kon deze optie destijds nog niet meegenomen worden in het bestemmingsplan.
4.3	Indiener vraagt zich af waarom de secundaire waarden als archeologie en cultuurhistorie niet meer gelden?	De dubbelbestemming Waarde-archeologie is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie 1 is per abuis niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
4.4	Waarom wordt als reden om horeca te realiseren aangehaald dat er 78 jaar geleden een overblijfsel van de orangerie aanwezig was in het park? Een orangerie heeft immers als doel bescherming van een deel van de fauna in het park. Kan de gemeente aangeven welke argumenten zij indertijd had om de orangerie te verplaatsen?	De plaats van de orangerie is de enige plek waar ooit bebouwing gestaan heeft. Destijds was er geen behoefte meer aan een orangerie, daarom is deze verdwenen. Nu zoekt de gemeente naar een geschikte locatie voor een kleinschalig paviljoen. Zij acht de locatie van de voormalige orangerie als meest geschikt hiervoor, gezien de centrale ligging in het park.
4.5	Er wordt gesteld door de gemeente dat horeca het park nog attractiever maakt. Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan horeca?	Zie ook onder 1.1. De gemeente is van mening dat een kleinschalig paviljoen het verblijf in het park kan veraangemen, maar ook dat dit een bijdrage kan leveren aan de sociale controle.
4.6	Als input voor het ontwerp haalt de gemeente de behoefte van de bewoners van Zeist aan die zijn binnengekomen in 2015. Dit waren meer dan 1.200 reacties en ideeën. Indiener zet vraagtekens bij de representativiteit van deze reacties.	In 2015 tijdens de Week van het Walkartpark zijn de inwoners van Zeist door de gemeente opgeroepen om hun wensen en behoeften voor het park aan te geven. Van de zijde van de gemeente zijn toen 1200 reacties ingezameld. In samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden, waaronder de dialooggroep Walkartpark, hebben deze ingezamelde reacties in 2016 geleid tot de meest recente opwaardering van het park. Daarmee is de gemeente van mening dat deze ruime respons representatief is, en neemt de opmerking voor het overige voor kennisgeving aan.
4.7	Dit punt is gelijkloidend met punt 1.10 uit zienswijze 1.	
4.8	Is horeca rendabel in het park?	De gemeente heeft in de initiatieffase een marktconsultatie gedaan en met een aantal horecaondernemers gesproken over de haalbaarheid van horeca op deze plek. Zie verder de beantwoording onder 1.7
4.9	De gemeente Zeist schendt het legaat als zij een deel van het park gaan verpachten. Er moet toestemming worden gevraagd aan alle erven.	Zie de beantwoording onder 1.4
4.10	Dit punt is gelijkloidend met punt 1.11 uit zienswijze 1.	
4.11	Ter plaatse worden er bomen gekapt, riolering aangelegd en een kelder geplaatst. Kan de gemeente aangeven wat dit voor het wortelgestel van de bestaande bomen betekent? Indiener stelt dat met een berekening moet worden aangetoond wat het betekent voor de luchtkwaliteit, fijnstofopvang en zuurstofproductie indien de bomen verdwijnen.	Bij het project is een landschapsarchitect betrokken. Deze zal bepalen wat de effecten zijn op het wortelgestel. Het valt niet te berekenen wat de effecten zijn van het verdwijnen van een individuele boom op de luchtkwaliteit. Vanzelfsprekend wil de gemeente het aantal bomen dat moet wijken zoveel mogelijk beperken. Mede daarom is op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan een kleiner bouwvlak opgenomen. De meest waardevolle

		bomen vallen overigens niet in het bouwvlak.
4.12	In het bestemmingsplan wordt gesteld dat een horecapaviljoen geen geluidsgevoelig object is. Indiener stelt dat er onderzoek moet worden gedaan naar geluid afkomstig van het horecapaviljoen. Dit ook wanneer de bomen weg zijn waardoor zij het geluid niet meer weren.	Zie de beantwoording onder 2.1. Overigens worden bomen niet gezien als geluidwerende objecten.
4.13	Is er onderzoek gedaan naar lichtvervuiling?	Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het park geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. Dat betekent dat de toegestane verlichting hierop wordt afgestemd. Deze verlichting is naar beneden gericht en schijnt dus niet in de boomkruinen.
4.14	Hoe wordt de verstoring van de ondergrondse waterstroom door het graven van een kelder voorkomen?	Het initiatief betreft een beperkt horecapaviljoen. Mocht er een kelder komen, dan komt deze onder het pand. Gezien de beperkte omvang blijven de effecten op de waterhuishouding beperkt, zo blijkt ook uit het advies van de commissie Milieu en Leefomgeving. Gezien de omvang van het paviljoen zijn er tijdens de realisatie geen zware middelen of zwaar materieel nodig.
4.15	Hoe is de aan- en afvoer van goederen voor de horecagelegenheid geregeld?	Het aan- en afvoeren zal geconcretiseerd worden als er een concreet ontwerp en een concrete ondernemer bekend zijn. De wijze van het feitelijk aan- en afvoeren van goederen wordt eerst definitief bekend bij het indienen van een concreet ontwerp van het horecapaviljoen. Gezien de kleinschalige opzet is het uitgangspunt dat bevoorrading met kleine busjes plaatsvindt. Hiervoor zal gebruik gemaakt van de bestaande paden in het park die nu ook gebruikt worden door de hoveniers.
4.16	Dit punt is gelijkloidend met punt 1.9 uit zienswijze 1.	
4.17	Er zijn diverse broedvogels aanwezig die beschermd zijn en niet gestoord mogen worden tijdens het broedseizoen. Indiener vraagt op welke manier er horeca in dit gebied mag worden geplaatst, gezien de versturende functie van horeca.	Met inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming is verstoring van vogels tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is. In dit geval is sprake van een kleinschalig horecapaviljoen met een beperkte uitstraling. In dit geval is er elders in het park afdoende ruimte voor vogels om een broedplaats te zoeken.  Dit geldt overigens alleen voor het verstoren en niet voor het vernielen of beschadigen van nesten. Indien beplanting moet worden geroid, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Overigens geldt ten alle tijden de zorgplicht, ook bij dergelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen.
	<b>Conclusie</b> Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast; de bestemming Waarde-cultuurhistorie 1 wordt toegevoegd.	
<b>5. Indiener 5</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>

5.1	Dit punt is gelijklopend met punt 2.5 uit zienswijze 2.	
5.2	Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de te kappen en te herplanten bomen en struiken acht nesten aanwezig zijn van de beschermde eekhoorn. De gemeente zal daarom de werkzaamheden volgens een door het rijk goedgekeurde gedragscode uitvoeren. Indiener stelt dat de eekhoorns alsnog worden gestoord.	Uit de onderzoeken blijkt dat de functionaliteit van het leefgebied van de eekhoorn niet in gevaar komt, aangezien in de omgeving ruim voldoende alternatieve (potentiële) verblijfplaatsen aanwezig blijven en er conform de gedragscode mitigerende maatregelen worden getroffen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende rekening gehouden is met de Eekhoorn. Wel zal voorafgaand aan de kap een controle worden uitgevoerd op vogel- en eekhoornnesten.
5.3	Indiener stelt dat de bomen die gekapt worden een luchtzuiverende werking hebben.	Het is niet mogelijk in beeld te brengen wat het effect van bomenkap op de luchtkwaliteit is. Wel heeft de gemeente als uitgangspunt dat zo min mogelijk bomen gekapt zullen worden. De bomen die mogelijk gekapt worden, hebben minder ecologische waarden. Toets hierbij is de bomeninventarisatie die is opgesteld door de landschapsarchitect.
5.4	Indiener vraagt of er randvoorwaarden zijn gesteld aan de horecafunctie. Wat is de limitering van het gebruik? Is er sprake van een maximale bezetting? Wat zijn de normen voor geluidsoverlast? Wat zijn de harde eisen ten aanzien van de openingstijden? Zijn al dan niet besloten feesten en partijen toegestaan?	Uitgangspunt is een kleinschalig horecapaviljoen. De gemeente heeft ervoor gekozen om de harde eisen op te nemen in de gebruiksvergunning. In dat kader moet ook voldaan worden aan het Activiteitenbesluit. Dit Activiteitenbesluit regelt onder meer de maximale geluidbelasting op omliggende woningen. Overigens is in dit verband wel de definitie van het parkpaviljoen aangepast om duidelijkheid te bieden over de aard van de activiteiten.
5.5	De bouwplek bedraagt 100 m <sup>2</sup> . Het gebied waarbinnen dit gerealiseerd moet worden is erg groot, 800 m <sup>2</sup> en staat als ingetekend los van de huidige situatie. Het te bouwen paviljoen kan als het ware midden op de open graszone, parallel aan de Kerkweg worden opgetrokken. Het is de indiener niet duidelijk wat de redenatie hierachter is. Wanneer er een paviljoen zou komen, zou het beter zijn het gebied te maximaliseren door het wandelpad dat nu langs de middenbossage loopt.	De gemeente onderkent dat de mogelijkheid voor het paviljoen en het terras te groot ingetekend zijn in het ontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak te beperken. Het bestemmingsvlak is nu geconcentreerd tegen het wandelpad. Daardoor wordt meer duidelijkheid geboden, terwijl er wel voldoende flexibiliteit blijft.  Het is inderdaad de bedoeling het paviljoen te positioneren tegen het wandelpad.
5.6	De nu voorgestelde grenzen aan de bebouwing impliceren een redelijk groot gebouw. Groter dan een parkpaviljoen wat passend is bij de schaal van dit park zijn.	Zie de beantwoording onder 1.5 en 5.5.
5.7	Dit punt is gelijklopend met punt 1.10 uit zienswijze 1.	
5.8	Indiener vraagt waar het publiek kan parkeren bij bijvoorbeeld evenementen.	Eventuele evenementen zullen incidenteel plaatsvinden. Indien dat aan de orde is, wordt in overleg met de gemeente bepaald waar de parkeervraag opgevangen moet worden.
5.9	Een visie en verantwoording voor het parkeren is verplicht in het bestemmingsplan. Dat geldt voor auto's maar ook voor fietsen.	zie 1.10

5.10	Er is in het centrum veel leegstand. Indiener stelt dat een potentiële exploitant beter gebruik kan maken van diverse locaties in de directe omgeving van het park. Wat gebeurt er wanneer de exploitant failliet gaat? Dit met het oog op een leegstaand pand.	Zie ook beantwoording onder 1.1. De gemeente is van mening dat hier een onderscheidend horecaconcept kan worden geboden, dat niet kan worden ingevuld in de bestaande panden. Uit verkennende gesprekken blijkt dat er meerdere ondernemers belangstelling hebben om zich hier te vestigen. Als een ondernemer failliet zou gaan, wordt de exploitatie opnieuw aanbesteed.
<b>Conclusie zienswijze</b>		
Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: in de toelichting zal beschreven worden hoe het fietsparkeren opgelost zal worden.		
<b>6. Indiener 6</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
6.1	Er is veel leegstand in het centrum en een ruim aanbod aan horeca. Een nieuw te bouwen horecagelegenheid is daarom overbodig. Indiener vraagt gemeente om het initiatief tot vestiging van horeca te heroverwegen.	Zie de beantwoording onder 1.1.
6.2	Het is geen duurzame ontwikkeling om in een park het groen te vervangen door verharding. Indiener uit zorgen over de maximale mogelijkheden van het terras. De ontwikkeling die het terras zal ondergaan is te zien bij andere bestaande horecagelegenheden in Zeist waarbij buitenverwarming en permanente overkapping wordt toegevoegd. Het terras moet in verhouding zijn met het gebouw en het park, maximaal 100m <sup>2</sup> .	Zie ook beantwoording onder 1.5. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor het parkpaviljoen en het terras beperkt.
6.3	Op een terras van 775m <sup>2</sup> kunnen circa 200 bezoekers bij een evenement een enorm geluid produceren. Dit wordt reeds ervaren bij het terras van Toff gelegen aan de Hogeweg parkeerplaats. Dit is zeer hinderlijk (80-85 dB) met enkel 30 bezoekers.	Dit bestemmingsplan maakt een kleinschalig horecapaviljoen mogelijk. Een evenement is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Indien dit gewenst is, dient een evenementenvergunning aangevraagd te worden. In het kader van de beoordeling van een dergelijke aanvraag wordt ook de geluidsbelasting getoetst.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; de oppervlakte van gebouw en terras wordt beperkt		
<b>7. Indiener 7</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
	De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 5. Er zijn nog drie andere argumenten.	
7.1	Er is geen vraag naar horecagelegenheden in Zeist.	Zie de beantwoording onder 1.1.
7.2	Door in het centrum van het park horeca neer te zetten, zal het park haar groene hart en het besloten karakter verliezen, en daarmee de twee karakteristieken die haar tot een Rijksmonument hebben gemaakt.	Zie de beantwoording onder 1.7.
7.3	De 'footprint' van het te bouwen gebouw bedraagt 100 m <sup>2</sup> . Het gebied waarbinnen dit gerealiseerd moet worden is erg groot, 1200 m <sup>2</sup> en staat ingetekend los van de huidige situatie. Het te bouwen paviljoen kan als het ware midden op de open graszone, parallel aan de Kerkweg worden	Zie de beantwoording onder 5.5.

	opgetrokken. Dit mist een duidelijke beargumentering. Wanneer er een paviljoen zou komen, zou het naar onze mening beter zijn dit neer te zetten op de locatie van de voormalige poffertjeskraam, en daarmee de middenbossage intact te laten.	
	<b>Conclusie</b> De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; de oppervlakte van gebouw en terras wordt beperkt.	
<b>8. Indiener 8</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
	Deze zienswijze is gelijklopend met zienswijze 1. Er is aan toegevoegd dat de gemeente onvoldoende aandacht heeft gehad voor tegengeluiden uit de buurt. De directe burens willen graag nauw betrokken worden bij dit project. Verder stelt indiener een vraag over het fietsparkeren.	Zie ook de beantwoording van zienswijze 1. De gemeente heeft in het voortraject van het bestemmingsplan nauw samengewerkt met de klankbordgroep, in deze klankbordgroep zat een vertegenwoordiging van directe bewoners. Ten aanzien van fietsparkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.10.
8.1	Indiener stelt voor volledig af te zien van horeca in dit park. Indien toch wordt besloten een horecapand te plaatsen, moeten er duidelijke specificaties en beperkingen worden gesteld aan het terras, de bebouwing, geluid, openingstijden, verhuur, drankvergunning, mogelijke evenementen etc. Een andere suggestie is om het pand te lokaliseren op de plek van de voormalige poffertjeskraam en het terras te situeren aan de Slotlaanzijde van het pand. De verhoogde wal fungeert als geluidsbarrière. Hierbij blijft het groene hart van het park (de bossage met eekhoornnesten) intact en daarmee de suggestie dat men 'zich in een onmetelijk bos waant, zonder direct zicht op de buitenwereld' nog enigszins in stand wordt gehouden. Tevens voorkomt dit het ontstaan van geluidsoverlast aan de zijde van de Walkartweg en Kerkweg.	De gemeente erkent dat het ontwerp bestemmingsplan teveel mogelijkheden bood. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden beperkt. De overige kaders worden opgenomen in het vergunningenspoor. Dan worden onder meer eisen gesteld aan de openingstijden. Evenementen zijn alleen mogelijk met een evenementenvergunning. De gemeente waardeert de suggestie van de alternatieve locatie. Echter, zij is van mening dat de centrale positie een bijdrage levert aan de beleving en de sociale veiligheid van het park. De gemeente is van mening dat gezien de aard en omvang van het paviljoen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.
	<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

<b>9. Indiener 9</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
9.1	Indiener stelt dat het park levendig genoeg is, zeker na de recente herinrichting.	De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

9.2	Het aangegeven gebied is veel te groot, zowel voor het gebouw als de terrassen.	Voorgesteld wordt om deze ruimtelijke mogelijkheden in het bestemmingsplan te beperken. Zie ook de beantwoording onder 1.5.
9.3	De potentiële bebouwing kent te veel lagen en met een te groot oppervlakte.	In het vast te stellen bestemmingsplan zal een maximale bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag worden vastgesteld. De gemeente vindt een paviljoen van maximaal 100 m <sup>2</sup> ruimtelijk inpasbaar.
9.4	De geschetste gebruiksmogelijkheden (o.a. met alcohol en voor feesten en partijen) en de openingstijden zijn te ruim.	Het initiatief betreft een kleinschalig horecapaviljoen. In het bestemmingsplan is de definitie van het parkpaviljoen aangepast om duidelijkheid te bieden over de aard van de activiteiten. Zowel de openingstijden als de gebruiksbepalingen worden geregeld in de gebruiksvergunning. Uitgangspunt daarbij is het kleinschalige karakter.
9.5	Recent zijn in de omgeving veel nieuwe horecazaken ontstaan. Het is de vraag of de kennelijk stijgende vraag naar horeca zich in de toekomst zal voortzetten.	Zie de beantwoording onder 1.7.
9.6	Er zal veel belasting zijn op de omgeving door de horeca: <ul style="list-style-type: none"> <li>- geluids- en stankoverlast, niet alleen tijdens de bouw, maar ook tijdens de exploitatie;</li> <li>- vervuiling, zwerfvuil, luchtkwaliteit en grondwaterstand;</li> <li>- als gevolg van UMTS-masten en (hoge) verlichting;</li> <li>- vergrote druk op de nu in het park levende dieren, bomen en planten;</li> <li>- aantrekken van ongedierte;</li> <li>- risico van het verstoren van de cultuurhistorische waarde van het park</li> <li>- aantrekkingskracht op te veel mensen, die komen barbecueën en picknicken.</li> </ul>	In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke inpassing van het horecapaviljoen uitvoerig besproken. Daarbij is de gemeente van mening dat er geen zwaarwegende argumenten aanwezig zijn tegen de ruimtelijke inpassing hiervan. Verder worden een aantal omgevings- en milieuaspecten eerst getoetst in het kader van vergunningaanvragen betreffende de concrete invulling overeenkomstig het bestemmingsplan.
9.7	Er zijn reeds veel horecagelegenheden. Wellicht leidt het openen van een nieuwe gelegenheid tot het sluiten van deze of andere zaken. Wat gebeurt er bij een eventueel faillissement van een exploitant?	Zie de beantwoording onder 1.7.
<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; de planologische mogelijkheden worden beperkt.		

## 10. Indiener 10

	<b>Inhoud zienswijze</b>
10.1	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 7.

<b>11. Indiener 11</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
11.1	Het testament van de dames Walkart wordt geschonden door het bouwen in het park. Indien deze gestelde voorwaarde gebroken wordt, blijkt de overheid geen betrouwbare partij. Dit kan een precedent scheppen voor andere legaten in publieke handen. Toekomstige legaten vanuit de private naar de publieke sector komen hierdoor in gevaar.	Zie de beantwoording onder 1.4.
11.2	Dit punt is gelijklopend aan punt 1.8 in zienswijze 1.	
11.3	De ontwikkeling zal leiden tot een toenemende parkeerdruk rond het Walkartpark. Hoeveel zal deze toename zijn en hoe wordt dit opgevangen? Bij horeca is regelmatig sprake van evenementen, hoe wordt dan omgegaan met de toegenomen parkeerdruk? Dit geldt voor auto's en fietsen.	Zie de beantwoording onder 2.2.
11.4	Indiener vraagt welke voorwaarden worden gesteld aan de horecagelegenheid. Wat is het maximale aantal personen dat van de gelegenheid gebruik mag maken? Wat zijn de normen voor geluidsoverlast? Wat zijn harde eisen ten aanzien van openingstijden? Zijn al dan niet besloten feesten en partijen toegestaan?	Zie de beantwoording onder 5.4.
11.5	Wat als de exploitant failliet gaat? Staat de gemeente garant voor het amoveren van opstallen indien deze onvoorzien leeg komt te staan?	Zie de beantwoording onder 1.7.
11.6	Wordt van de exploitant verwacht dat deze een verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van het Walkartpark op zich neemt. Komen winsten, gemaakt in het paviljoen, ten goede aan het park en zo ja hoe wordt dit afdwingbaar/inzichtelijk gemaakt?	De insteek van de gemeente is niet om winst te maken om dit vervolgens weer in het park te investeren. Voor het onderhoud zijn middelen beschikbaar. De gemeente wil evenmin dat de opbrengst van het horecapaviljoen gekoppeld is aan het onderhoud van het park; in dat geval zijn mogelijk activiteiten mogelijk die niet passen binnen het kleinschalige karakter.
11.7	De 'footprint' van het te bouwen gebouw bedraagt 800 m <sup>2</sup> . Het gebied waarbinnen dit gerealiseerd moet worden is erg groot, 1200 m <sup>2</sup> en staat ingetekend los van de huidige situatie. Het te bouwen paviljoen kan als het ware midden op de open graszone, parallel aan de Kerkweg worden opgetrokken. Dit mist een duidelijke beargumentering. Beter zou het zijn het gebied te maximaliseren door het wandelpad wat nu langs de middenbossage loopt. Gebouw en omliggend terras mogen dit wandelpad niet overschrijden. De middenbossage moet gehandhaafd blijven en het paviljoen moet zich richten op het nu halfverharde terrein.	Zie de beantwoording onder 5.5.
11.8	De voorgestelde grenzen aan de bebouwing impliceren een redelijk groot gebouw. Dit is te groot voor de schaal van het park. Een enkel laags gebouw van ten hoogste 100 m <sup>2</sup> zal voldoende zijn.	Zie de beantwoording onder 9.3.
11.9	Er zijn reeds nieuwe horecagelegenheden bijgekomen in Zeist. Het voorziene	Zie de beantwoording onder 5.10.

	horecapaviljoen zal wellicht deze nieuwe bedrijven in hun ontwikkelingen belemmeren.	
11.10	Er is reeds veel leegstand in het centrum van Zeist. Een potentiële exploitant kan wellicht beter gebruik maken van een van deze panden.	Zie de beantwoording onder 5.10.
<b>Conclusie zienswijze</b> Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de wijze waarop met fietsparkeren wordt omgegaan toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan en de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan worden beperkt.		
<b>12. Indiener 12</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
12.1	Indiener is van mening dat het park in stand moet worden gehouden. Het park is al minder toegankelijk dan het ooit was. Daarbij is het een Rijksmonument.	De monumentencommissie, een onafhankelijk adviesorgaan, heeft een integrale afweging gemaakt op het thans voorliggende plan. Zij is daarbij van mening dat sprake is van een goede toevoeging aan het park en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden. Dat de commissie in het verleden negatief heeft geadviseerd op andere initiatieven in en rondom het park is bij de beoordeling van dit plan niet relevant.
12.2	Er wordt reeds veel verharding aangelegd in stedelijke gebieden, de gemeente gaat nu zelf een stuk van het groene park verharderen.	Betreffende het plan is een integrale afweging gemaakt waaruit is gebleken dat gezien de aard en omvang van het paviljoen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.
12.3	De poffertjeskraam diende elk jaar weer afgebroken te worden. In het testament van de dames Walkart staat immers dat er geen bebouwing mag staan in het park. Indiener stelt dat daarom een parkpaviljoen ook niet moeten mogen.	Zie de beantwoording onder 1.4.
<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>13. Stichting Milieuzorg Zeist</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
13.1	Indiener stelt dat de plek en het vlak met de bestemming 'Groen – Beeldbepalend' met daarbij de bijbehorende aanduiding 'specifiek vorm van groen – parkpaviljoen' te ruim zijn genomen. Met name 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.	Zie de beantwoording onder 5.5. Wat betreft de locatie is de gemeente van mening dat gezien de aard en omvang van het paviljoen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.
13.2	Uit de quickscan Natuurtoets is gebleken dat voor de bouw van het parkpaviljoen een aantal bomen met nesten van eekhoorns dienen te verwijderen. Op deze plek is een concentratie van nesten aanwezig, wat dus een optimaal voortplantingsgebied is.	Bij het bestemmingsplan zal een recente Quickscan flora en fauna worden toegevoegd. Voor de bomen met nesten voor eekhoorns geldt dat bij werkzaamheden nabij dergelijke bomen deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens een door het rijk goedgekeurde gedragscode.



13.3	<p>Bij het bestemmingsplan ontbreekt een bomeneffectanalyse. Indiener suggereert dat er kan worden geschoven met het bouwvlak zodat alsnog bepaalde waardevolle bomen zouden kunnen worden behouden.</p>	<p>In het vast te stellen bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind. Bij de bepaling hiervan is rekening gehouden met beschermde bomen. Toets hierbij is de bomeninventarisatie die is opgesteld door de landschapsarchitect. Deze bomeninventarisatie is toegevoegd aan het bestemmingsplan.</p>
13.4	<p>Het is de indiener onduidelijk hoe er wordt voldaan aan de wettelijke eis dat de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort door de kap van de betreffende bomen niet in gevaar komt. Er zijn in de omgeving voldoende alternatieve verblijfsplaatsen aanwezig en er worden mitigerende maatregelen getroffen, toch blijft de vraag of de vereiste gunstige instandhouding niet in gevaar komt.</p>	<p><del>Uit het aanvullende vleermuis- en eekhoornonderzoek is gebleken dat in de te kappen bomen en struiken geen (vaste) verblijfplaatsen zijn aangetroffen van strikt beschermde vleermuizen. Als gevolg van de beoogde werkzaamheden wordt geen schade aangebracht aan belangrijke vliegroutes en essentiële foerageergebieden. Het Walkartpark blijft na uitvoering van de plannen geschikt als foerageergebied en vliegroute. Voor de bomen met nesten voor eekhoorns geldt dat bij het kappen of werkzaamheden nabij dergelijke bomen deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens een door het rijk goedgekeurde gedragscode. Afstemmen met Ecogroen.</del> In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar flora- en fauna. Daarvoor is een quickscan ecologie uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het voorgenomen plan. Aangezien geen bomen met potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden gekapt, kunnen directe effecten op (potentiële) verblijfplaatsen worden uitgesloten. Echter kan niet worden uitgesloten dat de plannen indirecte negatieve effecten met zich meebrengen. In de komende periode zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke indirecte effecten op vleermuizen. Op basis van nader onderzoek kunnen dan eventueel maatregelen worden getroffen.</p> <p>Daarnaast kunnen (indirecte) negatieve effecten op eekhoorns worden uitgesloten. Wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden een eekhoornnestencheck te worden uitgevoerd gelet op het mobiele karakter van de eekhoorn. Binnen het plangebied bevinden zich geen jaarrond beschermde broedvogels. Voor algemene broedvogels geldt dat bij uitvoer van de werkzaamheden buiten het broedseizoen deze niet worden geschaad. Mocht er toch gewerkt worden binnen de broedperiode, dan zal eerst een broedvogelcontrole worden uitgevoerd.</p>
13.5	<p>Er dient zorgvuldig worden omgegaan met aanwezige flora en fauna, o.a. wat betreft verlichting. Echter zijn er geen zogenaamde 'randvoorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, ook t.a.v. andere kwaliteitseisen.</p>	<p>De ontwikkeling houdt rekening met ecologische waarden. Voor deze ontwikkeling is verlichting een aandachtspunt; deze verlichting mag niet gericht zijn op boomkruinen om te voorkomen dat de vleermuizen worden gestoord. Deze voorwaarde is als voorschrift opgenomen in de regels behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

13.6	De omvang van de horecagelegenheid is niet meer kleinschalig. In ieder geval zou het gebouw niet qua omvang niet groter zijn dan eerdere Oranjerie, dus wellicht is het goed als dat gebouw ook 7m hoog was, dat dan specifiek in de toelichting in die zin aan te geven.	In het bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind en in het geval van een verdieping, zal deze terugliggend moeten zijn. Bovendien is de definitie aangepast.
13.7	Om het gebouw zorgvuldig in het Walkartpark in te passen, zouden er 'beeldkwaliteitsregels' worden opgesteld. Deze zijn niet in het bestemmingsplan terug te vinden.	Voor deze ontwikkeling is in overleg met de welstand-/monumentencommissie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt na vaststelling een onderdeel van de Welstandsnota 2010 gemeente Zeist. Op deze manier is gegarandeerd dat dit beeldkwaliteitsplan moet worden gebruikt bij de welstandstoetsing in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het paviljoen.
13.8	In het bestemmingsplan had dieper op de Watertoets moeten worden ingegaan. Wat betreft de onderkeldering kan niet worden uitgesloten dat hiervoor een bemaling van het grondwater nodig is, met alle gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. In of nabij het park komt er kennelijk een historische bodemvervuiling (met VOCL) voor, dus is bemaling dieper dan 3m zonder advies van de ODRU niet mogelijk. Nader onderzoek naar de historische grondwaterverontreiniging en of bemaling wel mogelijk is, is noodzakelijk.	Indien sprake is van een kelder waarvoor bemaling nodig is, moet hiervoor een aparte grondwateronttrekkingsvergunning aangevraagd worden. Deze wordt getoetst door de ODRU. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling worden hiervoor vooralsnog geen knelpunten voorzien.
13.9	In de toelichting wordt slechts oppervlakkig ingegaan op de gegeven beleidskaders. Op andere beleidskaders wordt niet tot nauwelijks ingegaan, zoals het gemeentelijk 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist' en de Brede Milieuvisie.	Er is slechts oppervlakkig ingegaan op de beleidskaders, omdat deze in het algemeen niet concreet ingaan op een dergelijke kleinschalige functie. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan de beleidsparagraaf nader aan te vullen met een toets aan de genoemde beleidskaders.
	<b>Conclusie zienswijze</b> Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt en worden in de toelichting van het bestemmingsplan de genoemde beleidsstukken opgenomen.	

#### 14. Indiener 14

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
14.1	Permanente bebouwing hoort niet thuis in het Walkartpark volgens het testament van de dames Walkart.	Zie de beantwoording onder 1.4.
14.2	Indiener stelt dat in de afgelopen jaren diverse plannen zijn ingediend met een zelfde soort karakter als het te realiseren parkpaviljoen. Deze zijn echter afgewezen. Het is de indiener onduidelijk waarom de realisatie van het parkpaviljoen in het rijksmonument nu wel wenselijk wordt geacht.	De monumentencommissie, een onafhankelijk adviesorgaan, heeft een integrale afweging gemaakt op het thans voorliggende plan. Zij is daarbij van mening dat sprake is van een goede toevoeging aan het park en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden. Dat de commissie in het verleden negatief heeft geadviseerd op andere initiatieven in en rondom het park is bij de beoordeling van dit plan niet relevant.
14.3	Er zijn reeds voldoende horecagelegenheden aanwezig rondom het park.	Zie de beantwoording onder 1.1.

14.4	Mocht er toch bebouwing in het park komen, dan zou dit wellicht kleiner kunnen.	Zie de beantwoording onder 1.5.
14.5	Het bouwen in het Walkartpark zal hangjongeren aantrekken die voor overlast zorgen.	Regels om overlast tegen te gaan kunnen niet worden opgenomen in een bestemmingsplan. Overlast valt onder de openbare orde en veiligheid.
14.6	De markt in het centrum is aangepast, dan is het niet nodig om in/bij het parkpaviljoen nog evenementen toe te staan.	De gemeente wil evenementen die passen binnen het karakter van het park niet bij voorbaat uitsluiten. Voor een evenement is een evenementenvergunning nodig. Hierbij wordt elke aanvraag afzonderlijk beoordeeld.
14.7	Hoe wordt de aan – en afvoer van goederen en afval geregeld?	Zie de beantwoording onder 4.15.
14.8	Hoe wordt het stallen van fietsen geregeld?	Zie de beantwoording onder 5.9.
14.9	Indiener stelt dat je als wandelaar wordt afgestraft in centrum van Zeist, omdat er niet meer rustig kan worden gewandeld.	De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; de planologische mogelijkheden worden beperkt.		

15. Indiener 15	
	<b>Inhoud zienswijze</b>
15	Zienswijze komt overeen met zienswijze 7.

16. Indiener 16		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
16	Zienswijze komt overeen met zienswijze 7. Daarbij is toegevoegd dat de indiener slechte ervaring heeft wat betreft handhaving. In diens ervaring overschrijden horeca exploitanten snel de regels.	De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

17. Indiener 17		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
17.1	Tijdens de inloopbijeenkomst vanuit de gemeente kwam naar voren dat bij een eerdere bijeenkomst over het Walkartpark 1000 van de 1500 reacties vroegen om een horecagelegenheid. De indiener uit twijfel bij de vraag hoe representatief deze reacties zijn.	Zie de beantwoording onder 1.3.

17.2	In het voortraject werd gesproken over een dagzaak. De openingstijden zijn in het bestemmingsplan te ruim.	Zie de beantwoording onder 9.4.
17.3	De indiener uit zorgen wat betreft de eventuele overlast van hangjongeren.	Regels om overlast tegen te gaan kunnen niet worden opgenomen in een bestemmingsplan. Het voorkomen of beperken van overlast valt onder handhaving van de openbare orde en veiligheid.
17.4	Het park is achtergelaten met als doel een wandelpark te blijven. Een horecagelegenheid past hier niet in.	Zie de beantwoording onder 1.4.
17.5	De horecagelegenheid moet blijven bestaan tegenover de vele al aanwezige horecagelegenheden in de omgeving. Wat als de exploitant hier niet in slaagt en het paviljoen in handen komt van een grote keten? De gemeente heeft over de invulling niks te zeggen namelijk.	Zie de beantwoording onder 5.10.
17.6	Er zal veel overlast ontstaan door de aanleg van het parkpaviljoen. Dit is onder andere, geluidsoverlast, licht overlast, stank overlast, resten rond en in afvalbakken, schade aan beplanting en parkeerproblemen.	Zie de beantwoording onder 9.6.
17.7	Bij de renovatie van het park zijn veel bomen en struiken gesnoeid. Hier had nog een deel van de overlast mee kunnen worden opgevangen.	De gemeente is van mening dat de exploitatie van een kleinschalig parkpaviljoen vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en veiligheid niet leidt tot een onevenredige overlast.
<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>18. Werkgroep Natuurlijk Zeist - West</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
18.1	Er wordt kritiek geuit op het proces van het ontstaan van het plan. Waarom is er geen voorontwerp in procedure gebracht zodat de gebruikelijke inspraak kan plaatsvinden? Waarom is er geen vooroverleg met de klankbordgroep plaatsgevonden bijvoorbeeld over het idee dat inspraak niet nodig zou zijn.	De gemeente heeft in het voortraject van het bestemmingsplan nauw samengewerkt met de klankbordgroep, in deze klankbordgroep zat een vertegenwoordiging van directe bewoners. Dit voortraject wordt gezien als een vorm van inspraak. Een voorontwerpbestemmingsplan is niet verplicht en met het voortraject, zoals deze heeft plaatsgevonden, acht de gemeente voldoende draagvlak gecreëerd te hebben bij belanghebbenden. Zie tevens de beantwoording onder zienswijze 8.
18.2	Dit bestemmingsplan doet geen recht aan de Visie Walkartpark die door de raad is onderschreven. Hierin werd gesproken over een kleinschalige dagzaak, dit is in het bestemmingsplan niet terug te zien.	Zie de beantwoording onder 1.5.
18.3	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.	Voor deze ontwikkeling is in overleg met de welstand-/monumentencommissie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Voor deze ontwikkeling is in overleg met de welstand-/monumentencommissie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan

		vastgesteld en vormt na vaststelling een onderdeel van de Welstandsnota 2010 gemeente Zeist. Op deze manier is gegarandeerd dat dit beeldkwaliteitsplan moet worden gebruikt bij de welstandstoetsing in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het paviljoen.
18.4	<p>De conclusie dat het plan geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van Stichtse Lustwarande is onduidelijk en wordt niet beredeneerd.</p> <p>Daarbij leidt het plan wel tot ernstige aantasting van de Stichtse Lustwarande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is een groot oppervlak aan bebouwing en verharding mogelijk. Al het groen in het vlak kan voor de aanleg van een terras verwijderd worden, omdat er geen bescherming via een aanlegvergunningstelsel is.</li> <li>- Telecommunicatiemasten en lichtmasten van 10m hoog worden toegestaan.</li> <li>- Erfafscheidingen van 2m worden mogelijk net als de onbeperkte aanleg van ondergrondse vuilopslag.</li> </ul>	<p>De gemeente is van mening dat het plan gezien de beperkte schaal geen afbreuk doet aan de genoemde kwaliteiten. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden te beperken. Daartoe is op de Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan een kleiner bestemmings- en bouwvlak opgenomen.</p> <p>Telecommunicatiemasten en lichtmasten wordt in het vast te stellen plan niet mogelijk gemaakt en de bouwhoogte van erfafscheidingen beperkt.</p> <p>Ten aanzien van ondergrondse opslag: dit is een bepaling die in alle bestemmingsplannen in Zeist opgenomen is.</p>
18.5	Er moet een nieuw ecologisch onderzoek worden gedaan. Er moet onderzoek gedaan worden naar de effecten van verlichting en naar de effecten op de bomen tot 5 meter buiten bouw- en terrasvlak.	Bij het vast te stellen bestemmingsplan is een geactualiseerde quickscan flora en fauna worden toegevoegd. Wat betreft de verlichting; deze mag niet gericht zijn op boomkruinen om te voorkomen dat de vleermuizen worden gestoord. Deze voorwaarde is als voorschrift opgenomen in de regels behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan. Ten aanzien van de te verwachten effecten van verlichting op de bomen is een Bomeneffectanalyse opgenomen.
18.6	Er wordt bezwaar geuit tegen het bij recht vergunnen van een toegangsweg. In de Visie Walkartpark is aangegeven dat er geen nieuwe toegangsweg moet komen.	De aanleg van een nieuwe toegangsweg maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van het horecapaviljoen. Er worden daarvoor ook geen extra mogelijkheden opgenomen.
18.7	Het bouwvlak moet verkleind worden tot 91m <sup>2</sup> gezien het feit dat dit nog kan worden uitgebreid met 10%. Dit is inclusief toiletten, keuken, berging, opslag afval e.d. De bouwhoogte moet maximaal 3,5 meter zijn. Geen kelder i.v.m. aantasting van bomen. Parkeren van auto's moet uitgesloten worden. Een overkapt terras anders dan meteen luifel moet worden uitgesloten. Erfafscheidingen niet hoger dan 1 meter.	De gemeente onderkent wel dat de huidige bebouwingsmogelijkheden en – terrasmogelijkheden te groot zijn. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
18.8	Waarom wordt er nog een deel zonder bouwvlak bestemd, kan dit deel niet worden gemist? Of is dit dan bestemd voor nutsvoorzieningen, communicatie- en lichtmasten, erfafscheidingen en toegangswegen? Het plan moet zich beperken tot een bouwvlak en eventueel een terras van 50m <sup>2</sup> met luifel. Overige bouwwerken mogen alleen worden toegelaten in een bouwvlak, zo is er regie op de bebouwing in het park.	Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
18.9	Horeca moet slechts worden toegelaten tot zonsondergang. Hierbij moet versterkte muziek verboden worden.	De openingstijden worden en de gebruiksbepalingen worden geregeld in de gebruiksv vergunning. Uitgangspunt daarbij is het kleinschalige karakter.

18.10	Er moet een ontwerp- en inpassingsplan door een landschapsarchitect worden gemaakt.	Voor het gehele park is een inrichtingsplan opgesteld door delandschapsarchitect. Bovendien is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Op basis hiervan is in nauw overleg en op aanraden van de landschapsarchitect de positie van het paviljoen bepaald. Voor de uitwerking is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
18.11	Er moet een aanlegvergunningstelsel gelden voor groen en cultuurhistorie. Zo worden monumentale waarden beschermd.	In het vigerende bestemmingsplan is voorzien in een dubbelbestemming vanwege het beschermd stadsgezicht. Die regeling is per abuis niet opgenomen. Voorgesteld wordt om dit in het bestemmingsplan te corrigeren.
18.12	Onderkelderen moet worden uitgesloten. Indien dat niet gebeurt, moet het tenminste worden gebonden aan een ontheffing met toetsing aan behoud van aanwezige bomen en andere beplanting.	In de bepaling van het bouwvlak is rekening gehouden met waardevolle bomen.
18.13	Er moet dubbelbestemming Waarde – Ecologie worden toegekend aan het gebied om de ecologische waarden te beschermen.	De gronden zijn op basis van artikel 3.1 onder b bestemd voor groenvoorzieningen met cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Het is daarmee niet nodig om nog een dubbelbestemming op te nemen.
18.14	Het verhuren van zalen doet geen recht aan het idee voor horeca in het park en biedt geen ondersteuning voor bezoekers in het park. Mogelijk vindt er alleen verhuur plaats voor besloten groepen en kunnen bezoekers er niet terecht.	In principe is sprake van een openbaar paviljoen. Dit blijkt uit de aangepaste begripsbepaling, zoals opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.
18.15	De horecavoorziening moet ruim buiten de open groene ruimte met zichtlijn blijven. De locatie moet concreet worden ingemeten met een groenplan.	De locatie is zorgvuldig afgestemd met de landschapsarchitect. Op deze centraal gelegen locatie heeft in een verleden bovendien reeds bebouwing gestaan.
18.16	Er ontbreekt een juist parkeeronderzoek. Dit gelet op de grootschalige uitbreidingsmogelijkheid en de functie zaalverhuuraccomodatie.	Zie de beantwoording onder 2.2.
	<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt tot aanpassing van de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan.	

<b>19. Stichting Beter Zeist</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
	Stichting Beter Zeist onderschrijft de zienswijze van Buurtvereniging Walkart, dit is zienswijze 1. Wel heeft de stichting nog enkele aanvullingen hierop.	
19.1	Er is een behoeftenonderzoek nodig waaruit blijkt dat er behoefte is aan een horecagelegenheid.	Zie de beantwoording onder 1.1.
19.2	In 2014 zijn er suggesties gedaan voor een horecagelegenheid. Dit ging echter niet om een gelegenheid met een sluitingstijd van 23.00 en later bij festiviteiten. Daarbij zouden er meer randvoorwaarden gesteld worden aan deze horecagelegenheid, dit blijkt uit de Visie op het Walkartpark.	Zie de beantwoording onder 1.5.

	Verder vormt een dergelijke aanpassing van het wandelpark een precedent voor een verdere ombouw van het wandelpark.	
19.3	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.	Zie de beantwoording onder 1.4.
19.4	De horecavoorziening moet buiten de zichtassen blijven en ingebed zijn in het groen in plaats van ontdaan van groen. Dit geldt zeker wanneer er erfafscheidingen van 2 meter hoog worden opgericht en telecommunicatiemast van 10 meter hoog. Hier zijn geen aanlegvergunningen voor nodig. Daarnaast is een overdekt terras mogelijk en het kappen van bomen binnen 5 meter van de bouwvlakken. In het plan is niet opgenomen of de afmetingen overeen komen met de voormalige oranjerie. De welstandsnota zou moeten worden uitgebreid voorafgaande aan de wijziging van het bestemmingsplan met een onderdeel voor de bebouwing in het park. Er wordt een toegang mogelijk gemaakt tot de horecagelegenheid. Dit is in strijd met de uitgangspunten en randvoorwaarden van de Visie Walkartpark.	De locatie is zorgvuldig afgestemd met de landschapsarchitect. Op deze centraal gelegen locatie heeft in een verleden bovendien reeds bebouwing gestaan. Het is overigens niet het doel om de oorspronkelijke bebouwing te reconstrueren, er is voor gekozen om deze centrale plek te gebruiken voor de nieuwe functie. De gemeente erkent wel dat de huidige bebouwingmogelijkheden en –terrasmogelijkheden te groot zijn. Het bestemmingsplan is daarop aangepast.  Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met de welstands- / monumentencommissie tot stand gekomen. Er wordt geen nieuwe toegangsweg aangelegd, de bevoorrading zal via de bestaande padenstructuur plaatsvinden.
19.5	Er is geen onderzoek gedaan naar geluidsgevoeligheid voor de om- en aanwonenden. Er wordt momenteel al veel overlast ervaren als gevolg van geluidsoverlast van vele festiviteiten en uitgaanspubliek van de Dorpsstraat. Daarbij komt nu nog extra auto- en busverkeer over de Slotlaan bij. Het toestaan van latere sluitingsuren en een ‘alcoholvergunning’ ook na 23.00 leidt tot een toename van overlast.	In het bestemmingsplan is het initiatief getoetst aan de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor een kleinschalig horecabedrijf geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen). De afstand van het paviljoen en terras tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca. 45 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.
19.6	Naar mening van de Stichting Beter Zeist is het niet voldoende om bij een Rijksmonument er vanuit te gaan dat bij leegstand de markt het vanzelf oplost. Worden er in dat geval andere bestemmingen mogelijk gemaakt, zoals wonen of een casino? Of een andere voorziening? Kan het gebouw weer worden afgebroken? Blijft de grond in eigendom van de gemeente? Is er overdracht van de opbrengst/winst van de horeca ten behoeve van het beheer en onderhoud van het park? (zie Central Park New York) Gezien het voorgaande is het niet opportuun al komend najaar een gunningsprocedure te starten.	In de voorbereiding heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat ondernemers kansen zien voor een succesvolle exploitatie. De gemeente is daarmee van mening dat er geen sprake zal zijn van leegstand. Mocht er desondanks een andere exploitant in het paviljoen komen, geldt dit bestemmingsplan als kader. Er is dus geen sprake van alternatieve bestemmingen zoals wonen of een casino.  Zie verder de beantwoording onder 11.6
19.7	In dit verband gelden vooral de regulering en aanbevelingen van de provincie ten aanzien van Stichtse Lustwarande en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Dit is nog onduidelijk, ook zijn er geen beeldkwaliteitsregels bekend voor het bestemmingsplan.	Zie de beantwoording onder 13.7.
19.8	Als de gemeente zeker is dat de monumentencommissie positief zal	Zie de beantwoording onder 1.9.

	adviseren, waarom dan niet nu al deze het voorstel laten beoordelen?	
19.9	Het is ongewenst de parkeerdruk in de omgeving op te voeren. Dit is nu al een probleem.	Zie de beantwoording onder 2.2.
19.10	<p>De populaties beschermdde vleermuizen en eekhoorns kunnen dramatisch dalen als gevolg van licht- en geluidsoverlast en recreatiedruk. Waar en wanneer kunnen de vleermuizen en eekhoorns nog foerageren?</p> <p>In het geval van bomen kunnen, door het kappen van bomen, andere bomen lijden aan zonnebrand.</p> <p>De onderkeldering is een risicofactor voor de bomen door wortelbeschadiging en de gevolgen van grondwaterbemaling.</p> <p>Daarnaast ontbreekt een watertoets die van extra belang is omdat er kennelijk sprake is van een historische bodemvervuiling met VOCL.</p> <p>Er wordt niet ingegaan op de beleidskaders zoals het Groenstructuurplan en de Brede Milieuvisie Zeist.</p>	<p>In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar flora- en fauna. Daarvoor is een quickscan ecologie uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het voorgenomen plan. Aangezien geen bomen met potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden gekapt, kunnen directe effecten op (potentiële) verblijfplaatsen worden uitgesloten. Echter kan niet worden uitgesloten dat de plannen indirecte negatieve effecten met zich meebrengen. In de komende periode zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke indirecte effecten op vleermuizen. Op basis van nader onderzoek kunnen dan eventueel maatregelen worden getroffen.</p> <p>Daarnaast kunnen (indirecte) negatieve effecten op eekhoorns worden uitgesloten. Wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden een eekhoornnestencheck te worden uitgevoerd gelet op het mobiele karakter van de eekhoorn.</p> <p>Ten aanzien van het kappen van bomen, dit is mogelijk in het kader van regulier onderhoud. Er is een inventarisatie gemaakt van bomen, deze is leidend voor de keuze om bomen wel of niet te behouden. In de bepaling van het bouwvlak is rekening gehouden met de kroonprojectie en het wortelgestel van de te behouden bomen.</p> <p>Mocht er sprake zijn van bemaling dan wordt daarvoor een aparte vergunning voor aangevraagd waarbij wordt gekeken naar de effecten op bomen.</p> <p>Er is vooroverleg geweest met de commissie Milieu &amp; Leefomgeving over water.</p> <p>De beleidskaders zijn opgenomen in de toelichting.</p>
	<p><b>Conclusie zienswijze</b></p> <p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; de planologische mogelijkheden worden beperkt.</p>	



## Vooroverlegreacties

### 1. Provincie Utrecht

Op 2 augustus 2017 heeft de gemeente Zeist aan de Provincie Utrecht laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan “Parkpaviljoen Walkartpark” ter inzage heeft gelegen. Dit is gedaan in het kader van artikel 3.8 lid 1 sub b Wet ruimtelijke ordening. De Provincie heeft hier per brief (d.d. 16-08-2017) een positieve reactie op gegeven. Er is geen aanleiding om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht is positief en leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

### 2. Veiligheidsregio Utrecht

Op 2 augustus 2017 heeft de gemeente Zeist de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan “Parkpaviljoen Walkartpark”. De Veiligheidsregio heeft per brief (d.d. 24-08-2017) laten weten dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het concept bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. Er hoeven daarom geen maatregelen getroffen te worden. Wel wordt geadviseerd de tekst in paragraaf 4.9 van de toelichting aan te passen naar recentere wetgeving.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Utrecht is positief en er hoeven verder geen maatregelen genomen te worden ten aanzien van externe veiligheid. De paragraaf 4.9 wordt aangepast naar de nieuwe wetgeving, dit heeft geen verdere gevolgen voor het aspect externe veiligheid.

### 3. Gasunie

**Op 2 augustus 2017 heeft de gemeente Zeist in het kader van het wettelijke vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de Gasunie het ontwerpbestemmingsplan toegezonden. De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt.**

#### Conclusie

**De vooroverlegreactie van de Gasunie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.**

### 4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij geven een aandachtspunt voor de riolering/waterbeheer. In de toelichting staat de voorkeursvolgorde van omgaan met hemelwater, er staat echter niet wat er concreet gedaan wordt. Het Hoogheemraadschap heeft de voorkeur voor afkoppelen en infiltreren in de bodem (in combinatie met geen gebruik uitloegend materiaal). Hier dient bij uitwerking en uitvoering op te worden gelet.

### Conclusie

De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel zal bij de uitvoering van de werkzaamheden deze manier van het afvoeren van hemelwater worden toegepast.

CONCEPT