



Gemeente Zeist

# RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Sportpark Blikkenburg

Portefeuillehouder Sander Jansen  
Opsteller N. Geelkerken  
Zaak/stuknummer 434156  
Raadsvoorstel 22RV006

Ronde Tafel 20 januari 2022  
Debat 10 februari 2022  
Raadsvergadering 22 februari 2022

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan "Sportpark Blikkenburg" vast te stellen. Daarmee creëert uw raad de planologische voorwaarden voor een optimale inrichting van het sportpark Blikkenburg, zoals vastgelegd in het (bijgestelde) Masterplan Buitensportaccommodaties. Hierdoor bieden we zo veel mogelijk Zeistenaren, zowel in georganiseerd als ongeorganiseerd verband, goede sport- en recreatiemogelijkheden terwijl we recht blijven doen aan de cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied en de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

### Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Sportpark Blikkenburg" (Bijlage 11 bij de Toelichting),
2. Het bestemmingsplan "Sportpark Blikkenburg" met planidentificatie NL.IMRO.0355.SportparkBburg-VS01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond van de Verbeelding is ontleend aan de BGT van 19-04-2021,
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en
4. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.

### Besluit Raad 22 februari 2022:

### Basis

Grenzend aan de 'achtertuin' van Slot Zeist ligt het sportpark Blikkenburg, het grootste gemeentelijke sportterrein van Zeist. Het park wordt gebruikt door verschillende sportverenigingen en door Blik & Burgers, de horecagelegenheid met aangrenzende speeltuin. Het door uw raad vastgestelde Masterplan Buitensportaccommodaties beoogt een herinrichting van dit sportpark om de mogelijkheden en de capaciteit te optimaliseren. Voor sportpark Blikkenburg wordt gestreefd naar een herinrichting van de velden om de capaciteit te vergroten, het plaats bieden aan informele sport en recreatie en aan een speeltuin met aangrenzende horeca. Hierbij wordt Blik & Burgers ondergebracht in één gezamenlijk gebouw met verschillende (kleinere) sportclubs. Tegelijk willen we een goede verkeers- en parkeersituatie creëren. Dit alles met respect voor zowel de cultuurhistorische en ecologische waarden als de belangen van omwonenden.

Deze veelheid aan doelstellingen maakt de doorontwikkeling van sportcomplex Blikkenburg tot een ingewikkeld proces. Alle stakeholders zijn en worden zo veel mogelijk betrokken bij de plannen. Dit is een doorlopend proces, dat begon vóór de start van de bestemmingsplanprocedure en dat door blijft lopen gedurende de nadere uitwerking van de plannen. Voor verschillende ontwikkelingen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit geldt met name voor de aanleg van een nieuwe

parkeervoorziening en de realisatie van het nieuwe multifunctionele gebouw. De daarvoor benodigde procedure is dit jaar doorlopen en het plan is aangepast aan de reacties van belanghebbenden. Daarmee is het plan nu klaar voor besluitvorming en wordt uw raad voorgesteld het plan vast te stellen.

## **Inleiding**

### *Achtergrond*

Uw gemeenteraad heeft eind 2017 het Masterplan Buitensportaccommodaties vastgesteld. Eind 2020 heeft u dit plan op enkele onderdelen bijgesteld. In het masterplan staat onder meer hoe we vraag en aanbod van gemeentelijke sportvelden beter op elkaar kunnen afstemmen. Verschillende stappen zijn al uitgevoerd. De volgende stap bestaat voor sportpark Blikkenburg uit een herinrichting van het park, de bouw van één nieuwe accommodatie voor zowel Blik & Burgers als de kleinere sportverenigingen en het aanleggen van een nieuwe parkeervoorziening langs de zuidelijke grens van het plangebied.

Daarmee wordt de verrommeling door de verspreid liggende huidige bebouwing aangepakt, wordt de synergie die is ontstaan tussen de horecagelegenheid en de sportverenigingen gestimuleerd en komt er een bijdrage aan het oplossen van de parkeerproblematiek op drukke dagen in dit gebied. De ontwikkelingen faciliteren zowel de ongeorganiseerde als de georganiseerde sport, maar nodigen ook uit om even een ommetje door het park en naar het aangrenzende buitengebied te wandelen. Zo ontstaat er een mooie combinatie op Blikkenburg tussen sport, spel, recreatie, ontspanning en cultuur en kunnen meer Zeistenaren genieten van dit prachtige gebied.

Deze ontwikkelingen vinden plaats met respect voor de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. De kenmerkende groene kamers blijven daarbij ten minste in stand en worden waar mogelijk versterkt. Ook moet voldaan worden aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid. In de visie op het sportpark, die als bijlage 1 bij de Toelichting is gevoegd, wordt beschreven op welke wijze de waarden van het gebied zijn verwerkt in de planvorming.

De veelheid aan wensen, belangen en eisen heeft geleid tot een plan voor de herinrichting van het sportpark. Voor verschillende onderdelen van het plan is een herziening van het bestemmingsplan nodig, met name voor de realisatie van een nieuw, multifunctioneel gebouw en voor het creëren van ruimte voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Het college besloot eerder dit jaar de procedure daartoe op te starten en informeerde uw raad hierover met Raadsinformatiebrief 21.165 van 28 september 2021. Tijdens de procedure zijn formele en informele reacties ontvangen van andere betrokken overheden, belangengroepen, omwonenden en (toekomstige) gebruikers. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan, dat nu klaar is voor de besluitvorming over de vaststelling.

### *Wat er aan de bestemmingsplanprocedure vooraf ging*

#### **Cultuurhistorische waarden**

Het sportpark Blikkenburg ligt binnen de originele tuinopzet van Slot Zeist en kent daardoor veel cultuurhistorische waarden. Een gedeelte van het sportpark (het westelijke deel) is beschermd als Rijksmonument, het overige deel is gemeentelijk monument. Vanwege deze ligging is het planproces opgestart met een gesprek met het gespecialiseerde bureau SB4. Dit bureau heeft in het verleden voor de Evangelische Broeder Gemeente (de EBG is de eigenaar van de gronden, die wij als gemeente langjarig van hen pachten) een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van het gebied rondom Slot Zeist. Op basis van hun bevindingen zijn uitgangspunten bepaald voor de ruimtelijke ontwikkeling op Blikkenburg. Belangrijkste conclusie was dat de groene lanen aan de buitenzijden van het sportpark van het grootste belang zijn en dat de interne kamerstructuur de basis moet zijn voor de indeling. De groene omlijsting van de kamers en lanen bevatten ook grote ecologische waarden. Cultuurhistorische en ecologische waarden worden in het bestemmingsplan beschermd en waar mogelijk versterkt.

#### **Ecologische waarden**

Daarna zijn diverse gesprekken gevoerd met de belangengroepen, die zich inspannen voor de ecologische en landschappelijke waarden van Zeist (de 'groene groepen'), met erfgoed adviseurs van gemeente, provincie en Rijk (verenigd in het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht, oftewel het STAMU), met de AML (de gemeentelijke Adviescommissie voor Milieukwaliteit en Leefomgeving) en met de CRK (de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waarin zowel de welstands- als de

monumentencommissie zijn opgegaan). De AML adviseerde veelal over uitwerkingen, die pas later in het proces aan bod zullen komen, en wees er op, dat grote vlakken asfalt voor het parkeren voorkomen moesten worden. De Regels van het bestemmingsplan voorzien hierin.

#### **Beeldkwaliteit: geen grootschalige bebouwing, minder verrommeling**

Met de CRK zijn steeds de beeldkwaliteiten besproken, waaruit naar voren is gekomen dat grootschalige bebouwing, zoals een sporthal, niet in dit gebied past. De combinatie van binnensport met buitensport is een mooie en daarnaast is er ook een duidelijke behoefte aan een sporthal in dit deel van Zeist. Maar om genoemde redenen is een sporthal niet passend binnen onderhavig plangebied en maakt het geen onderdeel uit van voorliggend plan.

Tegelijk werd duidelijk dat er ook veel kwaliteit te winnen is, onder meer door de verrommeling door de veelheid en verscheidenheid van de huidige gebouwen op het complex aan te pakken. Geadviseerd werd te streven naar het samenvoegen van functies en verenigingen in één multifunctioneel paviljoen.

#### **Sportclubs: meer samenwerking met behoud eigen identiteit**

Vervolgens is met alle clubs gesproken over de indeling van het sportpark en het gebouw, waarbij zoveel mogelijk sporters gefaciliteerd kunnen worden en tegelijkertijd oog is voor het budget. De clubs willen samen optrekken, maar ook een eigen plek en identiteit behouden. Dit is vertaald naar een ontwerp, waarin gezocht is naar synergie en efficiency in een gebouw met een goede mix van eigen en gedeelde voorzieningen. De gebruikers van het voorziene nieuwe paviljoen, SIVZ (inline skaten), RDZ (korfbal), de kynologen (hondensport), Geronimo (boogschieten) en Blik & Burgers (speeltuin met horeca), zijn in grote lijnen akkoord met het voorlopig ontwerp ervan. Hoewel verschillende zaken nog nader uitgewerkt worden, is het zeker, dat het nieuwe gebouw kan (en zal moeten) passen binnen de in dit bestemmingsplan gestelde voorwaarden

#### **Extra velden voetbalvereniging Jonathan**

Jonathan participeert niet in het gebouw en blijft gehuisvest op sportpark Achter 't Slot, aan de andere kant van het Filosofenlaantje. Wel zijn bij de herinrichting van het park drie velden voor deze club gereserveerd binnen het plangebied, zodat de club de capaciteit krijgt die hoort bij het ledenaantal van de club. Aangezien de behoefte aan capaciteit dringend was en deze velden niet in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, zijn deze ondertussen al aangelegd. Hiermee is één van de belangrijkste knelpunten binnen de buitensportaccommodaties voorzien van een oplossing. De softbalvelden op sportpark Dijnselburg waren tijdig gereed en HSV Phoenix is inmiddels daarheen verhuisd om de uitbreiding van Jonathan mogelijk te maken.

#### **Omwonenden: verbetering hinder van licht, geluid en parkeren**

De meest nabije woningen staan bijna allemaal ofwel aan De Brouwerij ofwel aan het Daniël Marotplein. Deze twee groepen bewoners hebben hun eigen vertegenwoordigers aangewezen, waarmee wij gesprekken hebben gevoerd en wandelingen maakten over het sportpark. Alles is in volledige transparantie besproken en de input van beiden is zoveel als mogelijk meegenomen. Zo is bijvoorbeeld een pad achter de bebouwing van De Brouwerij langs uit de plannen geschrapt, omdat de bewoners van De Brouwerij hier op tegen waren.

De omwonenden volgen de planvorming kritisch en opbouwend. Dat resulteerde in één groep, die afzag van het indienen van een zienswijze en één groep, die een overwegend positieve zienswijze heeft ingediend. In de gesprekken vroegen de bewoners (wij hebben gesproken met zowel genoemde twee groepen als met enkele individuele buurtbewoners) aandacht voor potentiële overlast: lichthinder, geluidhinder en de verkeers- en parkeerproblematiek. Het bestemmingsplan beoogt een verbetering op al deze punten te realiseren. De ruimte die is gereserveerd voor parkeren is in elk geval ruim genoeg voor de extra vraag vanuit de sportclubs. Naar verwachting kan uiteindelijk volstaan worden met een kleinere omvang van het parkeerterrein waardoor de impact ervan verminderd. Dit is in lijn met de door de STAMU genoemde aandachtspunten.

#### *De bestemmingsplanprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook tijdens deze termijn hebben nog verschillende overleggen met de belanghebbenden plaats gevonden. Het is vanwege de soms tegengestelde belangen niet mogelijk om volledig aan alle wensen van alle belanghebbenden tegemoet te komen. Het veelvuldig overleg heeft er wel toe geleid, dat er slechts vijf zienswijzen zijn ingediend. In de zienswijzen wordt meerdere keren door reclamanten verwezen naar eerdere aanpassingen van de plannen aan hun ingebrachte wensen.

In de zienswijzen pleiten omwonenden voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, terwijl de 'groene groepen' daarbij wijzen op het risico dat te veel ruimte voor parkeren de waarden van het gebied kan aantasten. Zij vroegen op dit punt om een voorwaardelijke verplichting: een juridische constructie die waarborgen omtrent de kwaliteit van de inrichting vastlegt. Deze hebben wij opgenomen en hierin staat uitvoerig beschreven op welke manier het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen zonder de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden onnodig te schaden.

Omwonenden spreken ook hun zorgen uit over verschillende verkeersaspecten, die echter niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Daarom blijven wij ook tijdens de uitwerking en de realisatie van de plannen met hen in overleg. Eén omwonende vraagt aandacht voor de afscherming van het zicht op het nieuwe parkeerterrein vanaf de zuidzijde. Ook daarin voorziet de genoemde voorwaardelijke verplichting. Verder vragen de 'groene groepen' aandacht voor verschillende aspecten van het plan, soms tot op een zeer gedetailleerd niveau. In de Nota van Zienswijzen (Bijlage 11 bij de Toelichting) wordt inhoudelijk ingegaan op alle zienswijzen en worden deze voorzien van een reactie. Daar staat ook beschreven welke zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de plannen en welke niet. Gestreefd is om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van belanghebbenden om zo gezamenlijk tot een beter plan en meer draagvlak te komen.

Daarmee is het plan nu gereed voor besluitvorming en uw raad wordt voorgesteld om kennis te nemen van het plan, de zienswijzen en de daarop gegeven reacties om vervolgens te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **ARGUMENTATIE**

### **ARGUMENTEN**

#### *Uitvoering van het programma masterplan buitensportaccommodaties*

Bijgaand bestemmingsplan beoogt om op Sportpark Blikkenburg de volgende stap mogelijk te maken van de uitvoering van het programma Masterplan Buitensportaccommodaties, dat uw raad eind 2017 heeft vastgesteld. Aan dit plan lagen destijds meerdere redenen ten grondslag:

- de afstemming tussen vraag en aanbod was niet optimaal (leegstand én wachtlijsten);
- veel achterstallig onderhoud en verouderde, niet duurzame voorzieningen;
- matige velden (veel afgelastingen);
- monofunctionele accommodaties en dus beperkte samenwerking tussen clubs;
- lastig exploiteerbare accommodaties en daarmee lage vitaliteit.

Sinds de vaststelling van het masterplan zijn op sportpark Blikkenburg al werkzaamheden uitgevoerd waarvoor een bestemmingsplanherziening niet nodig was: er zijn nieuwe voetbalvelden aangelegd, energiezuinige lichtmasten geplaatst met goed afgeschermd lichtbundels en nieuwe ballenvangers neergezet. De hoognodige nieuwe velden voor voetbalvereniging Jonathan zijn hiermee gerealiseerd en inmiddels ook in gebruik genomen. Ook heeft uw raad in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld voor het nieuwe, gezamenlijke clubgebouw voor de twee voetbalverenigingen FZO en Patria, direct naast het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Momenteel wordt er hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de bouw; volgens planning kan dit gebouw in het eerste deel van 2023 in gebruik worden genomen.

De volgende stap op sportpark Blikkenburg bestaat uit:

- de herinrichting van het sportpark, zodat het een meer open en multifunctioneel karakter krijgt,
- dit betekent het vertrek van honk- en softbalvereniging HSV Phoenix naar sportpark Dijnseburg (zijn inmiddels verhuisd) en de komst van korfbalclub RDZ,
- de bouw van één nieuwe accommodatie voor zowel Blik & Burgers als de verschillende genoemde sportverenigingen en
- het creëren van ruimte voor het aanleggen van een nieuwe parkeervoorziening langs de zuidelijke grens van het plangebied.

Met deze ingrepen wordt de verrommeling door de verspreid liggende huidige bebouwingen aangepakt, wordt de synergie die is ontstaan tussen de horecagelegenheid en de sportverenigingen gestimuleerd en komt er een bijdrage aan het oplossen van de parkeerproblematiek binnen dit gebied op drukke dagen. Zowel de cultuurhistorische waarden van dit monumentale gebied als de

ecologische waarden van de kenmerkende groenstroken moeten hierbij minimaal in stand blijven en waar mogelijk versterkt worden. In de visie op het sportpark, die als bijlage bij de Toelichting is gevoegd, wordt beschreven op welke wijze de waarden van het gebied zijn verwerkt in de planvorming. Van de verplaatsing van de kynologenvereniging naar sportpark Austerlitz is afgezien vanwege de grote weerstand daartegen bij de inwoners van Austerlitz. Op het vernieuwde sportpark Blikkenburg is nog ruimte voor (behoud van) deze vereniging.

#### *Belang van (buiten)sport*

Het belang van sport in onze maatschappij is tijdens de Corona-pandemie extra duidelijk geworden. Dat onze sportverenigingen bijdragen aan 'het goede leven in Zeist' blijkt uit de vele verhalen die zij met ons hebben gedeeld tijdens hun actieve betrokkenheid bij het opstellen van onze sportvisie en het masterplan. Onze sport- en beweegvisie is nadrukkelijk verbonden aan doelstellingen op de gebieden van onder meer gezondheid, welzijn, Wmo, jeugd- en jongeren, minima en onderwijs. De uitvoering van de sportvisie bewijst dit met de vele activiteiten in de praktijk. Sport zorgt voor:

- participatie en ontmoeting tussen groepen bijdrage aan fysieke en mentale gezondheid en zelfredzaamheid; Kijk naar een project als Lifegoals, waarbij een kwart van de deelnemers na afloop een baan heeft.
- inclusiviteit. Zo geeft een ouder van een deelnemer aan Sport Extra (activiteit Sportief Zeist) aan: "Mijn kind bloeit op. Hoort eindelijk ergens bij en kan zichzelf zijn."
- preventie en voorkomt daarmee (dure) individuele zorg en ondersteuning en
- versterking of behoud van zelfstandige mobiliteit (mede doordat veel beweegactiviteiten zich richten op mobiliteit (zwemmen, wandelen, hardlopen, fietsen).

Onze buitensportaccommodaties vormen de benodigde plek om de verschillende (on)georganiseerde sporten in de praktijk vorm te geven. Wekelijks maken duizenden Zeistenaren gebruik van de verschillende sportparken die Zeist rijk is, en dat willen we graag zo houden en waar mogelijk versterken. Met bijgaand bestemmingsplan wordt beoogd de mogelijkheden van het sportpark Blikkenburg te optimaliseren.

#### *Het plan waarborgt de waarden van het gebied*

Het sportpark is gelegen binnen de oorspronkelijke tuinopzet van Slot Zeist en daardoor kent het gebied hoge cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Deze waarden zijn vanaf het begin af aan betrokken bij de planvorming waarbij het uitgangspunt steeds is geweest, dat deze waarden niet onevenredig mogen worden aangetast en waar mogelijk dienen te worden versterkt. In de visie op het sportpark, die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen wordt beschreven hoe deze waarden leidend zijn geweest bij het planproces en hoe deze geborgd worden in het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Bijdrage aan de oplossing voor parkeerproblemen*

Als onderdeel van het plan wordt voorgesteld de strook aan de zuidzijde te bestemmen voor parkeren, omdat er met name op de drukke dagen parkeerproblemen zijn in het grotere gebied waar het park in gelegen is. De omwonenden hebben aangedrongen op extra parkeermogelijkheden. Beoogd wordt dit parkeren als "groene parkeerplaats" in te richten en aan het zicht te onttrekken met het aanplanten van bomen en opgaand groen. Dit groen sluit aan en gaat op in de bestaande en cultuurhistorisch waardevolle groenstroken, die het park de kenmerkende groene kamers geven.

In overeenstemming met de daartoe door uw raad vastgestelde motie is een parkeeronderzoek (bijlage 6 bij de Toelichting) uitgevoerd waaruit bleek, dat er een tekort is van meer dan honderd parkeerplaatsen in het grotere gebied waarin het sportpark is gelegen. Dit tekort hoeft niet geheel opgelost te worden in dit bestemmingsplan. Wij zetten primair in op het terugdringen van de parkeerbehoefte door actief vervoersmanagement. Hierover informeerde het college uw raad dit najaar. Uit het onderzoek bleek ook dat de herinrichting van het sportpark een beperkte stijging van de parkeerdruk met zich meebrengt. Indien deze stijging niet geheel opgevangen kan worden door het actieve vervoersmanagement, ligt het in lijn met ons parkeerbeleid om de extra benodigde parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied. Daarvoor is de strook langs de zuidelijke grens van het plangebied het meest geschikt. Deze strook biedt voldoende ruimte om, indien nodig, niet alleen de te verwachten stijging van de parkeerdruk op te vangen, maar ook een bijdrage te leveren aan het geconstateerde tekort aan parkeercapaciteit in het gebied.

De aanleg van de parkeervoorziening mag echter niet ten koste gaan van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Op verzoek van reclamanten worden de cultuurhistorische

en landschappelijke voorwaarden als een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' in de Regels van het plan opgenomen. Dit waarborgt een inkleding van het parkeerterrein conform de aanwijzingen die opgenomen zijn op de bijbehorende afbeelding in Bijlage 1 van de Regels. Daarin staat o.a. dat de hier geparkeerde auto's goeddeels aan het zicht onttrokken worden door opgaand groen, de parkeervakken met open elementen worden gerealiseerd om het hemelwater te laten infiltreren en de cultuurhistorisch waardevolle laanstructuur zoveel mogelijk visueel behouden blijft. Deze eisen zijn leidend bij de verdere uitwerking van de plannen voor dit parkeerterrein en kunnen het opgenomen maximum van 70 parkeerplaatsen beperken.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen, dat op de plankaart (Verbeelding) nog een tweede parkeervlak is ingetekend. Dit vlak is nodig om de kynologenvereniging goed te kunnen laten functioneren wanneer trainers meerdere honden bij zich hebben en deze om beurten in de auto moeten blijven. Deze strook wordt daar momenteel ook al voor gebruikt. Dit is echter nog niet eerder geformaliseerd. Daarnaast zal deze strook gebruikt worden voor de bevoorrading van het gebouw waarin Blik & Burgers en de verschillende sportkantines gevestigd zullen zijn. Ook worden hier parkeerplaatsen gerealiseerd voor minder validen. Op deze plek zal echter geen algemeen toegankelijk parkeerterrein komen.

#### *Bij de uitwerking dient de brede milieuvisie als vertrekpunt*

De duurzaamheidsambitie voor sportpark Blikkenburg wordt langs de 4 pijlers en bijbehorende toekomstbeelden van de brede milieuvisie uitgewerkt. Concreet voorbeelden daarvan zijn, dat de reeds gerealiseerde lichtmasten met energiezuinige LED-verlichting zijn uitgevoerd en dat de lichtbundels worden afgeschermd om de impact op de voorkomende fauna te minimaliseren. De toekomstige parkeervakken zullen met open elementen worden uitgevoerd en er wordt een wadi aangelegd om het hemelwater optimaal te kunnen laten infiltreren. Het nieuw te bouwen multifunctionele gebouw zal energiezuinig en zo veel mogelijk circulair gebouwd worden. Er zal gezocht worden naar hergebruik van het huidige gebouw van Blik & Burgers op een andere locatie, al dan niet binnen onze gemeente.

## **KANTTEKENINGEN**

### *Geluid*

Omwonenden van het gebied rondom het Slot ervaren geluidsoverlast. Niet alleen van de sporters (en soms muziek) op het sportpark zelf. Ook van de nabijgelegen scholen en van het Slot Zeist en de evenementen, die daar worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld de optredens in het Slottuintheater. Die vinden plaats in de buitenlucht en zijn voor omwonenden vaak goed te horen. De geluidsbelasting van al die activiteiten bij elkaar wordt door zowel de bewoners van het Daniel Marotplein als door de bewoners van De Brouwerij als hinderlijk ervaren.

Met dit bestemmingsplan wordt op drie manieren de geluidssituatie voor de omwonenden verbeterd. Ten eerste door de verplaatsing van Blik & Burgers naar een plek, die verder af ligt van De Brouwerij. Ten tweede door het toevoegen van de extra parkeervoorziening, waardoor het parkeren van auto's nabij de woningen zal afnemen. Het napraten bij de auto's door vertrekkende bezoekers is een bron van de ervaren overlast. Ten derde door het samenvoegen van meerdere sportverenigingen in één gebouw. Dit heeft te maken met de 12 dagenregeling uit het Activiteitenbesluit, die sportclubs toestaat om maximaal 12 keer per jaar meer geluid te produceren bij een feestje. Deze 12 dagen regeling geldt nu voor iedere vereniging apart. Na realisatie van het gezamenlijke, multifunctionele paviljoen vormen meerdere verenigingen één inrichting en geldt de 12 dagen regeling slechts voor deze ene inrichting.

Daar tegenover staat dat beoogd wordt meer sporters op het sportpark te faciliteren en per saldo zal de geluidsbelasting daardoor ongeveer gelijk blijven. Het plan voldoet ook qua geluid aan alle wettelijke verplichtingen. Toch zal bij de uitvoering van het project steeds gezocht worden naar mogelijkheden tot geluidsreductie, bijvoorbeeld door toepassing van geluiddempende materialen.

## **PARTICIPATIE**

In de inleiding staat al beschreven dat veel stakeholders bij dit project betrokken zijn en dat wij al geruime tijd in overleg zijn met hen. Dat overleg heeft plaats gevonden tijdens het gehele traject van de voorbereiding en zal worden voortgezet in de uitvoeringsfase. Gelet op de soms tegengestelde belangen, is het echter onmogelijk om alle wensen van de verschillende belanghebbenden volledig te

honoreren. Zo streven de sportclubs, in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, naar het faciliteren van zo veel mogelijk sporters en dus een intensief gebruik van het sportterrein. De cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het terrein zijn echter vaak gediend bij een minder intensief gebruik. Wij hebben op basis van het door de raad vast- en bijgestelde Masterplan Buitensportaccommodaties een balans gezocht en gevonden tussen al deze belangen. Dat heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan, waarmee de realisatie van het masterplan weer een stap verder kan worden gebracht.

Benadrukt dient te worden, dat wij niet slechts een luisterend oor boden aan belanghebbenden. Wij hebben gedurende het gehele traject, waar mogelijk, ook daadwerkelijk de plannen aangepast aan de gerechtvaardigde wensen van belanghebbenden. Zo is, bijvoorbeeld, het voetpad achter de woningen van De Brouwerij langs geschrapd toen bleek, dat de bewoners van De Brouwerij hier op tegen waren. En heel recent is in de Regels de voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de randvoorwaarden voor een goede inpassing van het beoogde parkeerterrein vastlegt. In de Nota van Zienswijzen staat uitvoeriger beschreven welke aanpassingen aan het plan worden voorgesteld op basis van de ingebrachte zienswijzen.

## Toelichtingen

<b>X</b>	Financiën	<b>X</b>	Juridisch		Risico's
<b>X</b>	Communicatie	<b>X</b>	Automatisering		Anders

## FINANCIËLE TOELICHTING

De realisatie van de herinrichting van het sportpark komt voor rekening van de gemeente en wordt gedekt binnen het brede programma Masterplan Buitensportaccommodaties. Hierop ziet een door de gemeenteraad ingestelde financiële commissie toe. Deze commissie is in november 2021 nog bij elkaar gekomen en heeft geconcludeerd dat het masterplan en de verschillende onderdelen financieel in control zijn.

De kosten voor de benodigde procedure voor dit bestemmingsplan worden gedekt door de leges die hiervoor in rekening worden gebracht aan het project.

## JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is gevolgd. In het bestemmingsplan is onderzocht en vastgesteld dat het sportcomplex kan worden gerealiseerd en kan functioneren op een ruimtelijk aanvaardbare wijze. Echter, mogelijke geluidshinder op bepaalde momenten, bijvoorbeeld tijdens evenementen, wordt niet via dit bestemmingsplan gereguleerd, maar via het Activiteitenbesluit.

## DUURZAME ASPECTEN

Het plan beoogt een duurzame inrichting van het sportpark, zodat het weer vele jaren naar tevredenheid kan functioneren. De inrichting ten tijde van het vaststellen van het masterplan voldeed immers niet volledig. Er was een met name een capaciteitstekort bij Jonathan en verschillende voorzieningen waren verouderd. Inmiddels zijn velden verbeterd en is de capaciteit voor Jonathan op orde. Bij het herinrichten van de velden is energiezuinige verlichting toegepast. En de verschillende te vernieuwen accommodaties worden ook energiezuiniger dan hun voorgangers.

Het plan streeft ernaar deze duurzame sportaccommodatie te combineren met een duurzame instandhouding van de cultuurhistorische en ecologische waarden van het terrein. Daarbij wordt bij de inrichting en realisatie gewerkt met de brede milieuvisie als vertrekpunt. Het nieuwe multifunctionele gebouw zal conform de vastgestelde gemeentelijke normen voor duurzaam bouwen worden gerealiseerd. Daarmee wordt het nieuwe gebouw energiezuiniger dan de bestaande, losse en deels verouderde gebouwen, die vervangen worden.

### **Communicatie, Informatie en Automatisering**

Het masterplan buitensportaccommodaties in een groot programma, verspreid over verschillende sportparken en het loopt meerdere jaren. Het doel van communicatie is de betrokken doelgroepen helder te informeren over onder meer het (participatie)proces, ontwerpen en bouwplanningen. We willen resultaten zichtbaar maken en laten zien waarom we dit doen.

## **VERDERE PROCES**

### **UITVOERING**

Na een positieve besluitvorming op het bestemmingsplan en bijbehorende beroepstermijn, kan worden gestart met de uitwerking tot een definitieve inrichting van het gebied alsook met het verdere ontwerp van en vergunningen voor het paviljoen. Tussentijds zullen wij uw raad hierover blijven informeren.

Op basis van het ontwerp wordt een aannemer gezocht waarna het paviljoen kan worden gebouwd. De verwachte bouwtijd is ruim een jaar. Het Paviljoen kan dan nog in 2023 in gebruik worden genomen. In tussentijd wordt ook de rest van het sportpark verder ingericht met onder andere wandelpaden, fietsenstalling, speelvoorzieningen voor Blik & Burgers en een skatevoorziening ter vervanging van de huidige voorziening. Ook worden de korfbalvelden voor RDZ aangelegd. Bij de uitwerking en inpassing wordt het behoud van de (groene) cultuurhistorische waarden in het gebied steeds geborgd en wordt ingezet op kansen voor verduurzaming.

#### **Planning**

Ronde Tafel en Debat  
Vaststelling in raad  
Realisatie

januari 2022  
februari 2022  
2022 – 2023

## **BIJLAGEN**

1. Het bestemmingsplan, bestaande uit:
  - a. De Verbeelding (plankaart)
  - b. De Regels (inclusief 1 bijlage) en
  - c. De Toelichting (inclusief 11 bijlagen, waaronder bijlage 11, de Nota van Zienswijzen)



# RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 22RV006

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021;

## **BESLUIT:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Sportpark Blikkenburg" (Bijlage 11 bij de Toelichting).
2. Het bestemmingsplan "Sportpark Blikkenburg" met planidentificatie NL.IMRO.0355.SportparkBburg-VS01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond van de Verbeelding is ontleend aan de BGT van 19-04-2021.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter