

Clubgebouw Blikkenburg



Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	9
Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten	25
4.1 Flora en fauna	25
4.2 Bodemkwaliteit	26
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Parkeren en verkeer	31
4.6 Geluidhinder	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8 Externe veiligheid	35
4.9 Kabels en leidingen	37
4.10 Water	38
4.11 Duurzaamheid	39
4.12 M.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Inleidende regels	43
5.3 Bestemmingsregels	44
5.4 Algemene regels	44
5.5 Overgangs- en slotregels	45
Hoofdstuk6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Uitgangspunten ontwerp clubgebouw - 30 januari 2019
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna - 5 juni 2019
Bijlage 3	Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond onderzoek - 15 februari 2019
Bijlage 4	Resultaten watertoets - 6 maart 2019



TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuiden van Zeist, nabij Slot Zeist, ligt sportpark Blikkenburg. Verschillende verenigingen maken gebruik van dit sportpark, waaronder de voetbalverenigingen Flats Zeist Oost (FZO) en ZSC Patria. Beide verenigingen hebben een eigen clubgebouw - FZO op het oostelijke deel van de velden aan de Zinzendorflaan, ZSC Patria aan het Filosofenlaantje. Het sportpark ligt op een centrale plek met een goede bereikbaarheid vanuit alle wijken in Zeist. Daarom is de wens ontstaan om het sportpark te optimaliseren. Een van de doelen is om de opstallen meer dan voorheen door meerdere verenigingen te laten delen en gebruiken.

Het clubgebouw van de voetbalvereniging FZO, dat aan de oostkant van het sportpark Blikkenburg staat, is verouderd en aan vernieuwing toe. Daarnaast zal voetbalvereniging ZSC Patria steeds meer de oostelijke velden van het sportpark gaan gebruiken, gezamenlijk met FZO. Vestiging van hun opstallen aan de oostkant van het park is voor ZSC Patria dan ook een gewenste ontwikkeling.

Dit in acht nemend is het voornemen om een nieuw clubgebouw te realiseren dat gebruikt kan worden voor FZO en ZSC Patria. De verouderde clubgebouwen van FZO en van ZSC Patria zullen vervolgens gesloopt worden. Deze ontwikkeling zal de eerste stap zijn in de optimalisatie van sportpark Blikkenburg.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat het nieuwe clubgebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan gevolgd, als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Zeist, nabij Slot Zeist. Het huidige en gewenste clubgebouw zijn gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Zeist, sectie L, perceel 408. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omljnd), huidig locatie clubgebouw (1) en gewenste locatie clubgebouw (2) (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist op 19 juni 2013. Het plangebied is daarnaast ook gelegen binnen het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Zeist'. Dit parapluplan is vastgesteld op 11 september 2018.

1.3.1 Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Sport' met een bouwvlak (van ca. 325 m²) met maatvoering ter plekke van het huidige clubgebouw. Daarnaast geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sport en recreatie (geen verblijfsrecreatie) en de daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Ter plekke van het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter. Buiten bouwvlakken mogen bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte gebouwen worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 m.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de volgende gemeentelijke monumentale laanstructuren van de:

- a. Slotlaan;
- b. Verlengde Slotlaan;
- c. Homeruslaan;
- d. Platolaan;
- e. Prof. Lorenzlaan.

Het is verboden om zonder afwijking bij een omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de beschermde laanstructuur, mits:

- a. de herkenbaarheid van de laanstructuur van Slot Zeist daardoor niet wordt aangetast;
- b. en daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', omdat de bouw van een clubgebouw buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Daarnaast zijn er geen gebouwen toegestaan binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2'.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist

Het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Zeist' betreft een overheveling van de stedenbouwkundige parkeerbepaling uit de bouwverordening naar de vigerende ruimtelijke plannen in de gemeente Zeist. Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden of er voldoende parkeergelegenheid is. In het paraplubestemmingsplan wordt geregeld dat toetsing aan het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Zeist vereist is.

Conclusie

Het voornemen is niet strijdig met het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Zeist'. In paragraaf 4.5.1 Parkeren wordt dit nader onderbouwd.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.0355.ClbgBlikkenburg-OW01;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Aanbod

Op sportpark Blikkenburg zijn diverse buitensporten geclusterd, waaronder de voetbalverenigingen FZO en ZSC Patria.

Voetbalvereniging FZO is aan de oostelijke kant van het sportpark gevestigd. Daar liggen eveneens de voetbalvelden van deze vereniging. Op de navolgende foto is het huidige clubgebouw van FZO weergegeven dat is gelegen aan de Zinzendorflaan. Dit clubgebouw heeft een oppervlakte van bijna 300 m². FZO is er in gevestigd, evenals een buitenschoolse opvang.



Clubgebouw FZO

Voetbalvereniging ZSC Patria is gevestigd in het centraal gelegen clubgebouw aan het Filosofenlaantje 7, waar meerdere buitensportverenigingen gevestigd zijn.

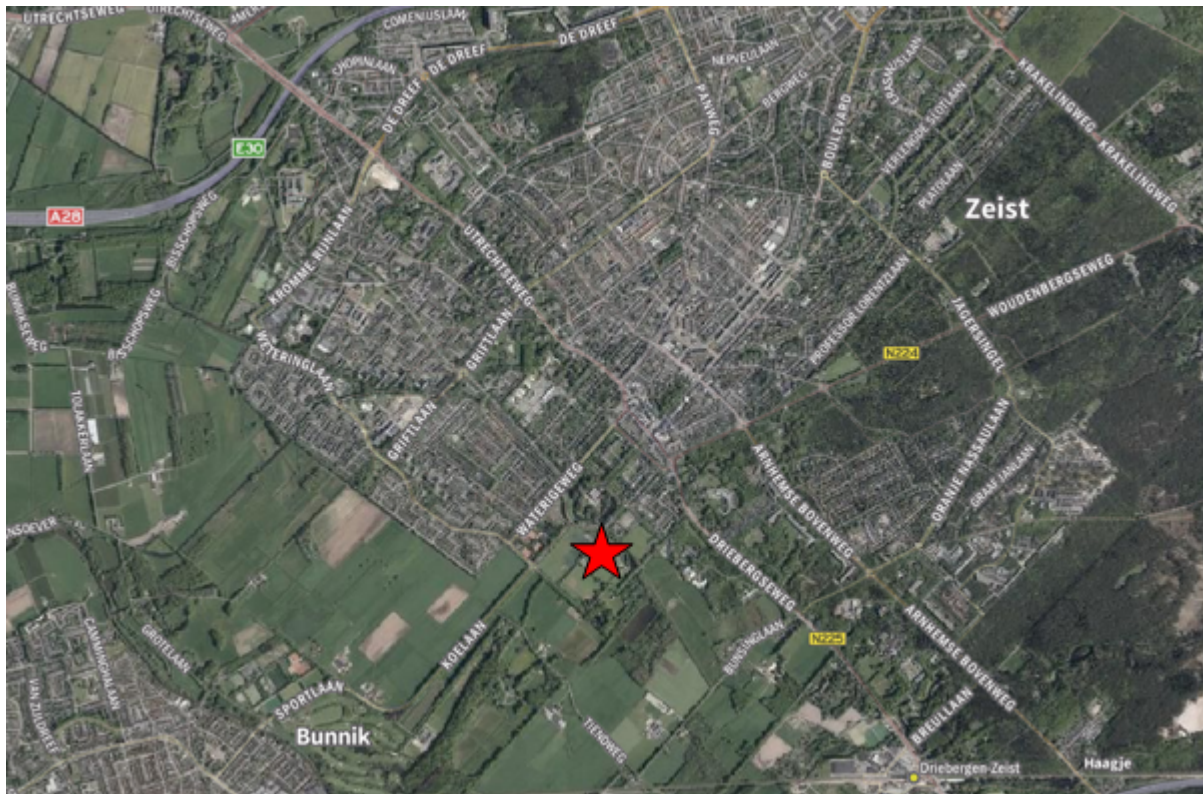


Opstallen van onder andere ZSC Patria

De huidige voorzieningen van FZO en ZSC Patria voldoen al geruime tijd niet meer, waardoor de wens is ontstaan om een nieuwe kantine en kleedkamers te realiseren.

2.1.2 Locatie en omgeving

Sportpark Blikkenburg is gelegen in het zuiden van Zeist, in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied. Ten zuiden van het sportpark wordt de omgeving gekarakteriseerd door cultuurhistorische buitenplaatsen en landgoederen, bos en agrarische gronden. Ten noorden van het sportpark strekken de woonwijken van Zeist zich uit. De sportvelden worden omgeven door hoog opgaande beplanting.



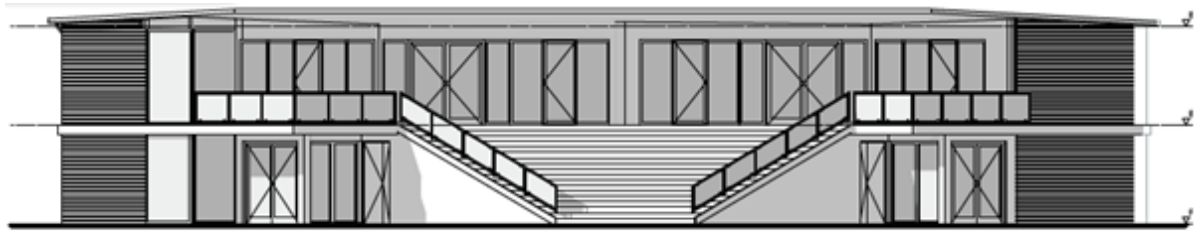
sportpark Blikkenburg. Halverwege de 20ste eeuw zijn de eerste sportvelden aangelegd.

2.2 Toekomstige situatie

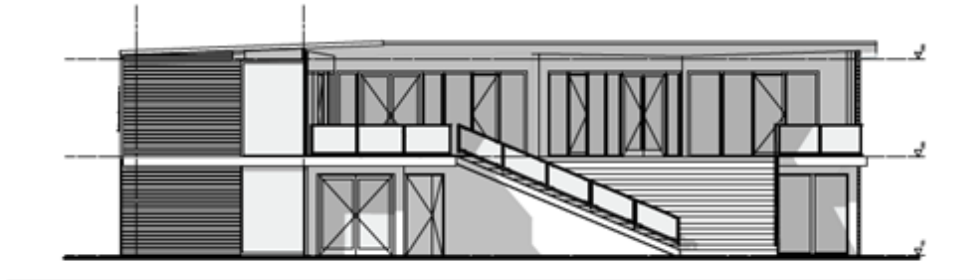
Het voornemen betreft de optimalisering van de buitensportaccommodaties op sportpark Blikkenburg. Door de centrale en prettig ervaren ligging van sportpark Blikkenburg ligt een verdere intensivering en ontwikkeling van het sportgebruik op het sportpark voor de hand. Door herinrichting van grondgebruik en ruimtegebruik kan het sportpark efficiënter en duurzamer benut worden, zonder de cultuurhistorische lanen en structuren aan te tasten.

De voetbalverenigingen FZO en ZSC Patria werken reeds samen op verschillende vlakken. De wens is ontstaan om dit ruimtelijk beter vorm te geven. Concreet betekent dit onder andere het aanleggen van een kunstgrasveld in de oostelijke hoek van het sportpark dat door beide verenigingen kan worden gebruikt, en het efficiënter inrichten van de jeugdvelddjes. Voor de optimalisatie is het van belang dat ZSC Patria haar clubgebouw eveneens in de oostelijke hoek van het sportpark heeft. Het voornemen is daarom om het verouderde clubgebouw van FZO te slopen en hier plaats te maken voor een nieuw clubgebouw dat door FZO en ZSC Patria gedeeld kan worden. De buitenschoolse opvang die in het huidige clubgebouw van FZO is gevestigd, zal ook in het nieuwe clubgebouw gevestigd blijven. In de toekomstige situatie kunnen de twee verenigingen meer dan voorheen samen opstallen gebruiken en delen, wat tot een optimalisatieslag leidt van het sportpark. Het voornemen is om op termijn ook het huidige clubgebouw van onder andere ZSC Patria te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw voor verschillende verenigingen.

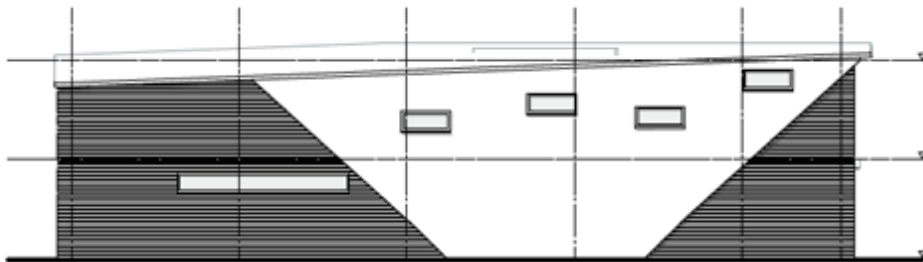
Het uitgangspunt is om één voorziening te realiseren als bouwkundige eenheid, met daarin kleedkamers die worden gedeeld door de twee verenigingen, en twee aparte kantines. Door wel twee aparte kantines in het gebouw te realiseren, blijft de identiteit van de beide verenigingen behouden. Het gezamenlijke gebouw zal een oppervlakte krijgen van tussen de 400 en 500 m² en zal bestaan uit twee bouwlagen. Op de begane grond kunnen de kleedruimtes, douches en toiletten gevestigd worden, de verdieping zal ruimte bieden voor de kantines. Als bijlage worden de uitgangspunten van het ontwerp meegestuurd (Bijlage 1).



Noord gevel



Noord-oost gevel



Ontwerp van de gevels (zie Bijlage 1)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het plangebied valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Er wordt geen nieuwe stedelijke functie toegestaan met onderhavig plan. De sportfunctie is reeds aanwezig. Het clubgebouw wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. Wel zal de totale bebouwing beperkt toenemen door het clusteren van verschillende verenigingen in het clubgebouw. Van het sportgebouw zullen twee reeds bestaande sportverenigingen gebruik maken. Het doorlopen van de laddertoets wordt

derhalve niet noodzakelijk geacht. Voor de volledigheid zullen echter de twee stappen kort doorlopen worden.

De gemeente Zeist heeft in 2017 een masterplan sportaccommodaties vastgesteld (zie ook paragraaf 3.3.4 Masterplan buitensportaccommodaties). Daaruit is gebleken dat er behoefte is aan samenwerking tussen verenigingen en een efficiëntere indeling van de bestaande sportparken in Zeist. Er zijn enquêtes gehouden en interviews afgenomen om met samenspraak van betrokkenen in beeld te hebben wat de behoefte in Zeist is. Onder andere is concludeerd dat clusters moeten leiden tot hogere kwaliteit en tot kostenefficiëntie, en dat het ook ingezet kan worden voor andere doeleinden dan sport. Daarnaast wordt het van belang geacht dat de identiteit van de verenigingen behouden blijft.

Ten behoeve van het masterplan is eerst geanalyseerd of het mogelijk is sport op andere locaties dan de bestaande locaties onder te brengen. Geconcludeerd is dat dit, om uiteenlopende redenen, niet waarschijnlijk is dat dit haalbaar is.

Met onderhavig initiatief maakt het verouderde clubgebouw van FZO plaats voor een gezamenlijk clubgebouw voor FZO en ZSC Patria. Hiermee wordt een efficiëntieslag gemaakt: er kan van dezelfde velden gebruik gemaakt worden en van dezelfde kleedruimtes. Om de identiteit van de verenigingen te laten behouden, zal er ruimte worden gemaakt voor twee kantines, voor allebei de verenigingen een. Er wordt voorzien in de behoefte, die is aangetoond in het Masterplan buitensportaccommodaties.

Conclusie

De sloop en nieuwbouw van het clubgebouw op sportpark Blikkenburg betreft het verplaatsen van bebouwing. Dit wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden. Overigens blijkt uit het masterplan buitensportaccommodaties van de gemeente Zeist dat er behoefte is naar clustering van sporten en efficiëntie en samenwerking, en dat deze clusteringen op andere locaties niet mogelijk zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De PRS Algemeen

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot aan 2028 voor de provincie Utrecht op hoofdlijnen weergegeven. In de PRS wordt aangegeven welke doelstellingen van belang worden geacht, welk beleid hierop wordt toegepast en hoe dit tot uitvoering komt in de praktijk. De uitvoering wordt deels geborgd via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die in de navolgende paragraaf zal worden besproken (3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening). De PRS is opgesteld rondom vier pijlers:

- Een duurzame leefomgeving;
- Beschermen kwaliteiten;
- Vitale dorpen en steden;
- Dynamisch landelijk gebied.

Het beleid van de provincie Utrecht zoals opgesteld in de PRS kent een tweeledigheid waarbij enerzijds wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling en anderzijds op het behoud en de versterking van het landelijk gebied.

Het sportpark in Zeist wordt in de PRS voorzien van verschillende aanduidingen. Deze komen (indien relevant) navolgend aan bod.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in de 'historische buitenplaatszone'. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie Utrecht. Tegelijk staan de buitenplaatszones onder druk door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving en door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil ruimte bieden voor ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

Landschap

De locatie is gelegen in Landschap Rivierenland. In paragraaf 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening worden de kernkwaliteiten van Landschap Rivierenland genoemd.

Dynamisch landelijk gebied

Sportpark Blikkenburg ligt net buiten de rode contouren van de kern Zeist en ligt daarmee in het landelijke gebied. De provincie Utrecht wil de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied behouden. De functies die bijdragen aan het behoud van openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland worden daarom gekoesterd.

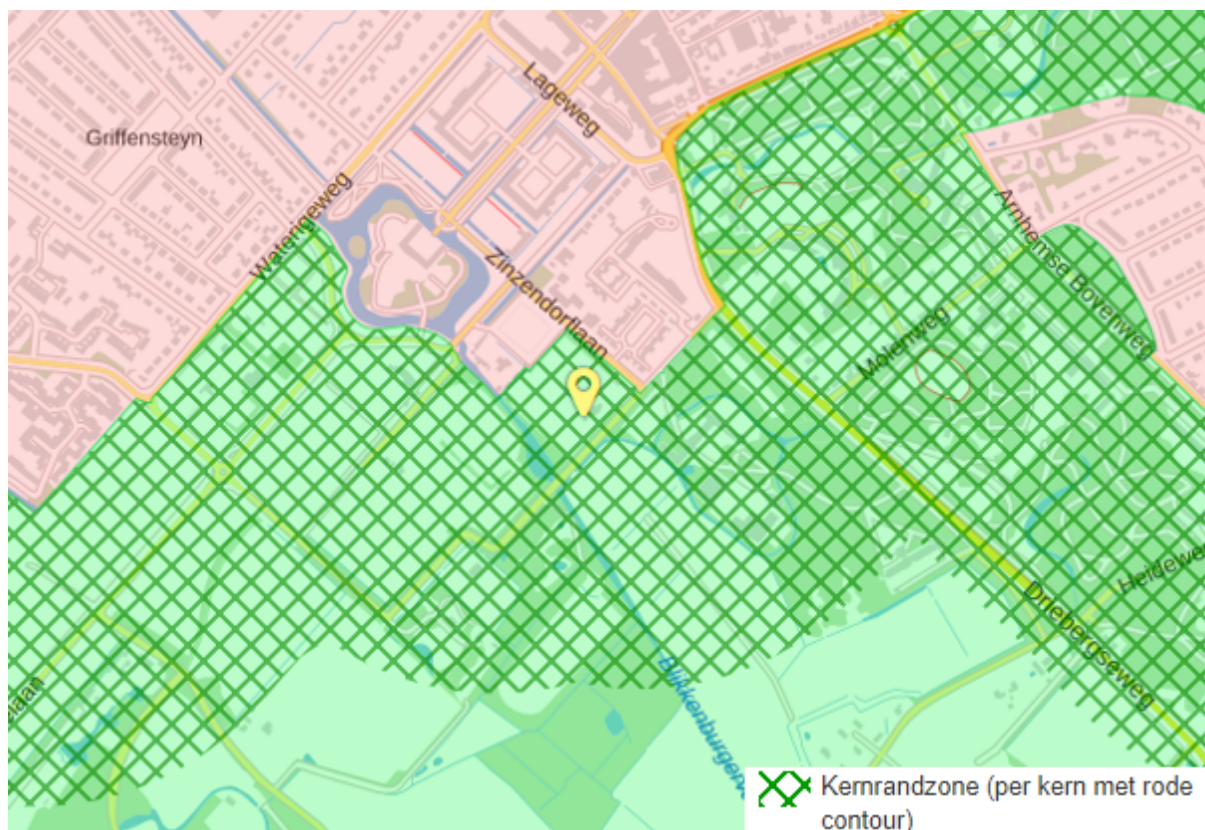
Op veel plaatsen in het landelijk gebied is er sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie biedt hier ruimte voor verdichting, mits de omgevingskwaliteit, met name die van het landschap, voldoende is geborgd. Enige uitbreiding van bestaande functies is mogelijk.

Kernrandzone

De locatie van sportpark Blikkenburg sluit direct aan op de rode contour. De zones die direct aangesloten zijn op de rode contour, zijn als kernrandzone aangewezen. Deze zones om de Utrechtse kernen zijn van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

De kernrandzone heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw bevinden zich hier stedelijke functies, zoals verspreid liggende woningen, sportvelden, recreatieve voorzieningen, etc. De zone is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern.

Verstedelijking die in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt middels een onderbouwing in het ruimtelijk plan, dient ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast te worden, zodat deze past bij de kenmerken en verstedelijkingsstructuren van kern en kernrandzone.



Uitsnede provinciale kaart rode contour, landelijk gebied en kernrandzone

Conclusie

Het voornemen betreft de sloop en nieuwbouw van een van de clubgebouwen op sportpark Blikkenburg. Hiermee wordt verouderde bebouwing verwijderd en wordt plaatsgemaakt voor efficiënte en duurzame nieuwbouw dat voor verschillende verenigingen bruikbaar is. De ontwikkeling vindt plaats in de kernrandzone rondom Zeist, een zone dat als overloopgebied tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied fungeert. Vernieuwing en enige uitbreiding van reeds aanwezige functies is toegestaan in het landelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de uitgangspunten van de provincie Utrecht zoals weergegeven in de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vindt doorwerking plaats van het opgestelde beleid in de PRS via een regels. Waar mogelijk wordt door middel van deze regels richting gegeven aan het beleid. Het is van belang om voor de relevante aspecten uit de PRS ten aanzien van de projectlocatie eveneens te kijken in de regels van de PRV.

Mobiliteit

In de PRV wordt vastgelegd dat bij een ruimtelijke besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, nagegaan moet worden of een mobiliteitstoets noodzakelijk is. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen en/of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk, is een mobiliteitstoets noodzakelijk. Voorliggend initiatief bevat een beschrijving van deze aspecten in paragraaf 4.5 Parkeren en verkeer.

Cultuurhistorie

In de PRV worden verschillende regels opgenomen met betrekking tot cultuurhistorie:

1. Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszones', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
4. In afwijking van artikel 3.1 uit de PRV (regels voor het landelijk gebied) kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
5. In afwijking van artikel 3.1 uit de PRV (regels voor het landelijk gebied) kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen het militair landschap bij de forten verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het militair landschap. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
6. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Ad 1: Sportpark Blikkenburg is gelegen binnen een historische buitenplaatszone.

Ad 2: Met voorliggend plan blijft de reeds aanwezige dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'waarde - cultuurhistorie 2' behouden zodat de waarden van het gebied beschermd blijven. De kernkwaliteiten van historische buitenplaatszones (samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen; zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving; en de

kenmerken in relatie tot het onderliggende landschap) blijven behouden: de laanstructuren en zichtlijnen worden met de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw niet aangetast.

Ad 3: Er worden met voorliggend plan geen nieuwe bestemmingen en regels opgenomen die leiden tot onevenredige aantasting van het in het plangebied voorkomende waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De bestemmingen blijven gelijk, slechts het bouwvlak wordt met voorliggend plan enkele tientallen meters verplaatst naar het zuidwesten. In paragraaf 4.3 Cultuurhistorie en archeologie wordt het effect op belangrijke structuren verder uitgewerkt.

Ad 4: Er wordt geen nieuwe stedelijke functie toegestaan met onderhavig plan. De sportfunctie is reeds aanwezig. Het clubgebouw wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. Wel zal de totale bebouwing beperkt toenemen door het clusteren van verschillende verenigingen in het clubgebouw.

Ad 5: Niet van toepassing.

Ad 6: Paragraaf bevat 4.3 Cultuurhistorie en archeologie een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van de waarden wordt omgegaan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. Paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid gaat nader in op het gemeentelijk beleid voor onderhavige planlocatie.

Landschap

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De kwaliteiten van het landschap worden met de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw op sportpark Blikkenburg niet aangetast.

Landelijk gebied

In het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod. In de PRV zijn uitzonderingen op dit verbod opgenomen. Voorliggend voornemen past onder de volgende uitzondering:

Kernrandzone: Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Ad a: de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw heeft betrekking op kernrandactiviteiten (in de begripsbepaling omschreven als 'stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn'), waardoor extra kwaliteitsversterking niet vereist is.

Ad b: het nieuwe clubgebouw wordt ruimtelijk goed ingepast in samenhang met de overige verstedelijkte structuur. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.

Ad c: de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd doordat het huidige verouderde clubgebouw gesloopt zal worden;

Ad d: paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering gaat in op omliggende functies. Daaruit blijkt dat omliggende functies niet worden geschaad.

Conclusie

De voorgenomen plannen voldoen aan de uitwerkingsregels zoals gesteld in de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

De komende jaren zal er in de gemeente Zeist flink meer gesport worden. Dat past bij de trend om bewegen te stimuleren (landelijk en lokaal beleid). Vanuit een deel van de georganiseerde sportwereld is er vraag naar ruimte voor extra velden. Al met al zal er meer druk ontstaan op de beschikbare capaciteit van sportaccommodaties. Voor Zeist ligt de oplossing in de combinatie van een aantal maatregelen. Op korte termijn is dat de aanleg van kunstgrasvelden en realisatie van veldverlichting. Op lange termijn is dat niet voldoende. Het groeperen van sportverenigingen kan een meerwaarde bieden, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van sportvoorzieningen.

De organisatie-graad van sport- en cultuurverenigingen in Zeist is groot. Door samenwerking en koppeling van de initiatieven van de verenigingen aan welzijnsactiviteiten kunnen maatschappelijke functies beter vervuld worden. Zo kan een clubhuis van een sportclub overdag ruimte bieden aan de kinderopvang. Of de sportvereniging een rol spelen bij maatschappelijke re-integratie.

Conclusie

Met het clusteren van verschillende verenigingen in één nieuw clubgebouw op de oostelijke helft van sportpark Blikkenburg, kunnen ook de bestaande en nieuw aangelegde velden voor de voetbalvelden gemakkelijker dubbel gebruikt worden. Hiermee wordt een eerste stap gezet in het voorzien in een behoefte naar extra sportaccommodaties en velden. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota 2010

In 2010 is de Welstandsnota van de gemeente Zeist vastgesteld. De welstandsnota dient als toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor bouwen.

Sportvelden en de bijbehorende bebouwing valt in de Welstandsnota onder het object 'recreatieve bebouwing'. Voor recreatieve bebouwing zijn de volgende objectgerichte criteria opgenomen:

- de bebouwing mag geen afbreuk doen aan het landelijk karakter van de omgeving;
- de bebouwing is vrijstaand;
- de bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels;
- gevels hebben een samenhangende en evenwichtige opbouw;
- detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd;
- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen waarbij het gebruik van hout de voorkeur geniet;
- het kleurgebruik is ingetogen: grijs, beige, groen, bruin, donkerrood, e.d.

Het clubgebouw zal nader uitgewerkt worden met de objectgerichte criteria als uitgangspunt.

In de welstandsnota zijn daarnaast ook gebiedsgerichte criteria opgenomen. Het plangebied is onderdeel van deelgebied 'Stichtse Lustwarande', een landgoederenzone. In dit deelgebied is de bestaande en groene omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Met de verdere uitwerking van het clubgebouw worden deze gebiedsgerichte criteria in acht genomen.

Het clubgebouw wordt ten zuidwesten van het huidige clubgebouw gesitueerd, op sportpark Blikkenburg. De locatie is vanaf de weg gezien verscholen achter hoge bosschages. De verplaatsing heeft dan ook geen invloed op de waardevolle structuren en lanen. Het gebouw zal uitgewerkt worden met als uitgangspunt de welstandscriteria.

Conclusie

Met de uitwerking van de bouwplannen worden de welstandscriteria in acht genomen.

3.3.3 Masterplan Slot Zeist

In 2012 is in opdracht van de Evangelische Broedergemeente Zeist in samenwerking met de gemeente Zeist en de provincie Utrecht een masterplan opgesteld voor Slot Zeist. Hiermee hoopten de gemeente Zeist en de Evangelische Broedergemeente als eigenaren van het terrein inzicht te verkrijgen in de cultuurhistorische waarden en de visie op het herstel en de ontwikkeling van het gebied als geheel.

De omgeving van Slot Zeist ligt op een strategische positie als schakelpunt tussen de stedelijke bebouwing en het landelijke gebied. Het Slotpark fungeert als intermediair naar het buitengebied, als doorgangsgebied voor recreanten en ruimte biedend aan diverse relevante stadsrandactiviteiten. Met dit laatste wordt onder meer bedoeld op het volkstuintencomplex en sportvoorzieningen. Het contrast tussen het stedelijk gebied ten noordoosten van de Waterigeweg-Blikkenburgerlaan en het landelijke gebied ten zuiden hiervan wordt gezien als een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

Het Slotpark herbergt een belangrijk deel van de culturele en recreatieve voorzieningen van de gemeente, waarmee het een functionele invulling kent. Ruimtelijk ligt de kans om het plangebied een vitaal onderdeel van het centrum en waardige groene tegenhanger van het stedelijke deel te vormen. Goede verbindingen en een samenhangend programma zijn daarvoor nodig.

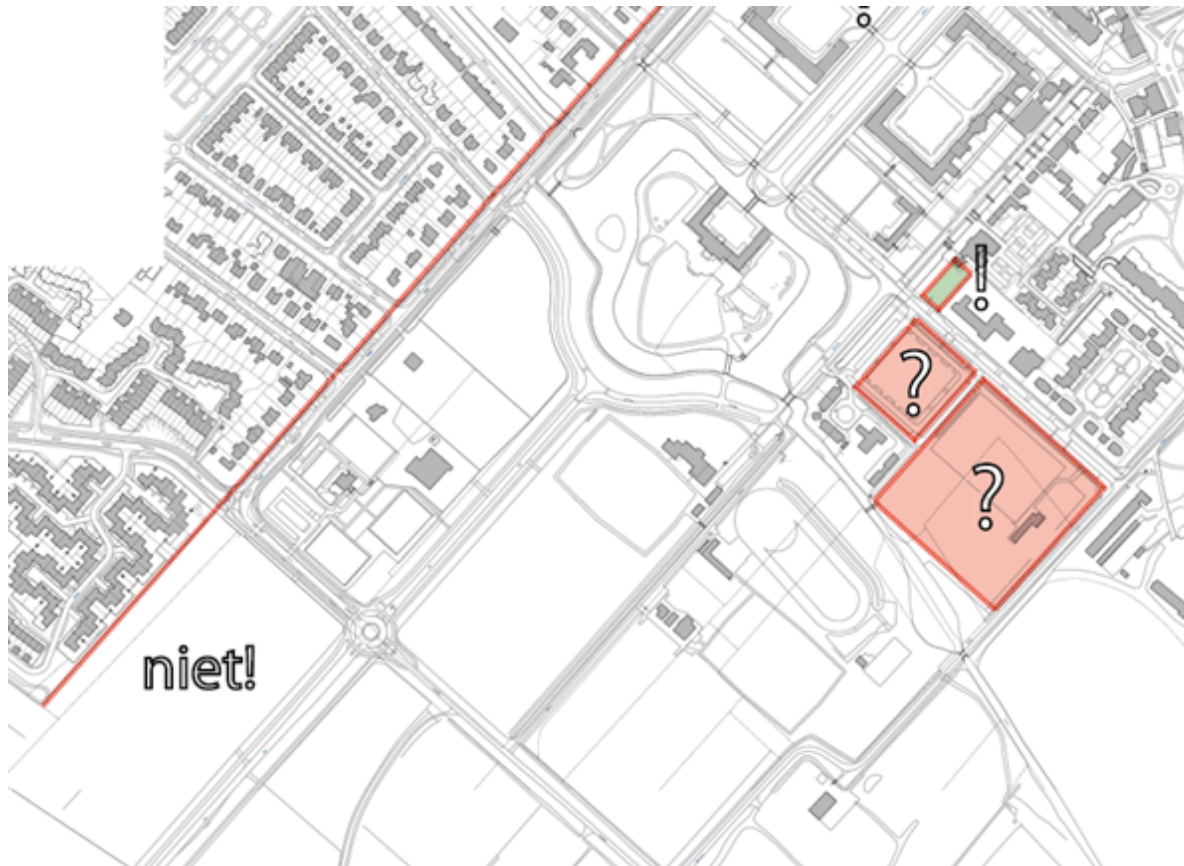
In het plan wordt een visie en uitwerking per deelgebied gegeven. De visie laat zich vertalen in een ruimtelijk streefbeeld waarin het totale gebied van Slot Zeist als zelfstandig element de schakel vormt tussen stedelijk weefsel en landelijk gebied. Het terrein zelf kent een indeling in drie strak omgrensde onderdelen met ieder een sterke eigen identiteit en onderscheidende gebruiksvorm. Het dichtst bij het Zeister centrum is dit het stedelijk woon-werkcomplex van de Evangelische Broedergemeente, vervolgens het Slot in een ontspannen landschappelijk park, en uiteindelijk een op recreatie, sport en spel gericht gedeelte in aansluiting op het open buitengebied.

Uitwerking voor het sportpark

In het Masterplan is het volgende streefbeeld voor het sportpark opgenomen.

'Ten zuiden van het Slot domineert de formele, symmetrische situatie rondom de hoofdas (Koelaan), waarbij rond de sportvelden een wand van hagen en bosschages wordt opgetrokken, met op de grens een hekwerk. Nabij de rotonde komt in de Koelaan een hek dat de entree tot het slotcomplex markeert. Tussen de sportvelden worden publieke wandelroutes aangelegd om het gebied 'doorgankelijk' te maken. De verschillende clubhuizen worden geconcentreerd in een gezamenlijk gebouw, waarmee meer efficiëntie en verbreding van het voorzieningenaanbod kan worden gecreëerd. De tennisbanen worden binnen een groene omkadering gebracht, waarbij door verplaatsing van banen en parkeerplaats een meer optimale inrichting kan worden bereikt. Ontbrekende laandelen zoals de Filosofenlaan en het zuidelijke deel van de Waterigeweg, worden als statige laan ingericht. De hoek waar de Filosofenlaan aansluit op de Hernhuttersingel wordt aangepast door de beplanting te verdichten en het gemotoriseerde verkeer eerst rechtdoor en enkele meters verderop de watergang te laten oversteken. De bestaande duiker wordt vervangen door een brug voor voetgangers en fietsers, indien het gemaaltje buiten werking kan worden gesteld. Vanaf dit punt voert dan een nieuw wandelpad langs de Blikkenburgervaart richting de Blikkenburgerlaan, om daar aan te sluiten op het bestaande wandelpad.'

De gewenste ontwikkelingen worden verder uitgewerkt in verdere 'projecten'. Een van deze projecten is 'ruimte voor stedelijke versterking'. Het doel hiervan is een passende invulling te vinden van niet optimaal benutte plekken en verdienpotentieel voor de Evangelische Broedergemeente. De gebouwen of complexen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden, aansluitend op de sfeer en identiteit van Slot Zeist, en passend in de gemeente Zeist en het landschap.



Plekken die mogelijkheden bieden voor andere uitwerking van stedelijke versterking. De begrenzingen zijn indicatief. (p. 110 van het Masterplan Slot Zeist)

Met voorliggend plan wordt er een nieuw clubgebouw gerealiseerd die intensiever en efficiënter gebruikt kan worden. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling wordt het oude clubgebouw gesloopt. De nieuwbouw van een iets groter clubgebouw is passend in de omgeving.

Conclusie

De plannen zijn in lijn met het masterplan dat is opgesteld voor Slot Zeist en omgeving. De sloop en nieuwbouw van het clubgebouw zorgt voor het efficiënter en intensiever kunnen gebruiken van de bebouwing.

3.3.4 Masterplan buitensportaccommodaties

Op 16 augustus 2017 is het masterplan buitensportaccommodaties vastgesteld door de gemeente Zeist. Dit is één plan dat betrekking heeft op alle buitensportaccommodaties in Zeist. Het plan heeft een breed draagvlak in de samenleving en biedt structurele en duurzame oplossingen voor de knelpunten waarmee de Zeister buitensportverenigingen al jaren worstelen.

Voor sportpark Blikkenburg wordt ingezet op 'behouden en intensiveren'. Er zijn diverse argumenten aan te dragen die deze richting onderschrijven. Gezien de centrale en prettig ervaren locatie enerzijds en de bestaande capaciteitsknelpunten anderzijds (sommige verenigingen hebben een tekort, andere een overschot), ligt een verdere intensivering en ontwikkeling van het sportgebruik op Blikkenburg voor de hand. Ook de structuurvisie van de gemeente stelt dat de sportvelden die achter het Slot gesitueerd zijn, zich op een belangrijke plek bevinden die vanuit alle wijken van Zeist goed bereikbaar zijn. Tenslotte kan worden geconstateerd dat er zich al een breed scala aan sporten én sportverenigingen bevindt en daar recent ook nog het succesvolle Z-battle initiatief 'Blik & Burgers' aan is toegevoegd. Het opheffen van het sportpark zou tot (grote) kapitaalvernietiging ten aanzien van de reeds aanwezige voorzieningen leiden. Ook dient rekening te worden gehouden met het feit dat Blikkenburg geen 'eigendom' van de gemeente is, maar de gemeente deze gronden pacht. Blikkenburg maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor de gemeente in samenwerking met de Evangelische Broeder Gemeente

(EBG) tot visieontwikkeling wil komen. Bij eventuele leegroostering van het sportpark ontstaan voor de gemeente dus niet zonder meer mogelijkheden voor herontwikkeling.

Het toekomstbeeld voor Blikkenburg is om door behoud en herinrichting van sportpark Blikkenburg te komen tot een multifunctioneel inzetbaar sportpark dat de potentie biedt voor een succesvolle combinatie van 'sporten, leven, leren, recreëren, werken'. Door herinrichting van grondgebruik en ruimtegebruik kan de benutting van het gebied efficiënter en duurzamer worden. Bij ontwikkelingen ten aanzien van beheer wordt nadrukkelijk gestreefd naar meer samenwerking en het inrichten van sportparkmanagement. Het doel is om de opstallen door meer verenigingen samen te laten gebruiken en delen. Specifiek wordt genoemd dat bewust is gekozen FZO en ZSC Patria samen in één gebouw te gaan huisvesten.

Conclusie

De voorliggende plannen zijn in lijn met de uitgangspunten in het door de gemeente Zeist opgestelde beleid voor onder andere sportpark Blikkenburg. In het masterplan heeft de gemeente de wens voor deze locatie in de kernrandzone uiteengezet en onderbouwd.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Het voornemen betreft de sloop van het clubgebouw van FZO en de realisatie van een nieuw clubgebouw. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar de flora en fauna om de mogelijk effecten in beeld te brengen. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage (Bijlage 2).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in NNN gebied of Natura-2000 gebied. Wel liggen er beschermde natuurgebieden op korte afstand van het sportpark. Uit het onderzoek is gebleken dat negatieve effecten op Natura-2000 gebieden en NNN gebieden uit te sluiten zijn. Aanvullend onderzoek naar de effecten op deze gebieden is niet benodigd.

Soortenbescherming Vogelrichtlijn

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied ongeschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Zowel geschikte bebouwing als bomen ontbreken in het plangebied. Het plangebied is geschikt als niet essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied) voor uilen en roofvogels. Er zijn in de omgeving ruim voldoende vergelijkbare alternatieven aanwezig, waardoor aanvullend (veld)onderzoek niet nodig is. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van niet jaarrond beschermde soorten en algemene volges zijn te voorkomen door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg van 15 maart tot 15 augustus) te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, zal vooraf een controle worden gedaan door een deskundig ecooloog.

Soortenbescherming Habitatrichtlijn

Potentieel geschikte voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in zowel bebouwing als bomen zijn afwezig. Potentieel essentieel foerageergebied van vleermuizen is binnen het plangebied afwezig. Vliegroutes zijn mogelijk aanwezig langs de bosranden grenzend aan het plangebied, hierin zullen geen hiervoor relevante werkzaamheden plaatsvinden. Ook zal het gebruik van het terrein vergelijkbaar blijven met de huidige situatie (verlichting, bebouwing). De kans op aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen wordt nagenoeg op nihil geschat. Om ook deze minimale kans helemaal uit te sluiten, wordt momenteel aanvullend onderzoek dwergvleermuis gedaan. Mochten er in de bebouwing toch vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden voordat begonnen wordt met de sloop van het clubgebouw. Dit is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat het aanvragen van een ontheffing de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er zijn in de directe omgeving mogelijkheden om alternatieve rust- en verblijfplaatsen te realiseren. Daarnaast is de sloop van het clubgebouw niet iets wat op een andere manier kan worden uitgevoerd om de rust- en verblijfplaatsen alsnog te behouden. Derhalve is het in de lijn der verwachting dat als er toch een ontheffing nodig is, deze verleend zal worden. Bij de vergunning of melding voor het slopen zullen de resultaten van het aanvullend onderzoek meegeleverd worden en zullen er indien nodig aanvullende maatregelen getroffen worden.

Soortenbescherming nationaal beschermde soorten

Het plangebied is voor diffuus gebruik, met name langs de randen, door boommarter, steenmarter en eekhoorn als niet essentieel functioneel leefgebied niet geheel uitgesloten. Het plangebied is geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Utrecht een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Bij de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen de dieren verplaatst worden naar een veilige locatie waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of

de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw op de oostelijke helft van sportpak Blikkenburg. Ten behoeve van de grondroerende werkzaamheden voor dit clubgebouw evenals ten behoeve van de grondroerende werkzaamheden voor de wijziging van de velden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is aangevuld met een aanvullend bodemonderzoek en een asbest in grond onderzoek. Behalve de chemische kwaliteit, is daarmee tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn in rapportvorm als bijlage toegevoegd (Bijlage 3).

Omdat met het verkennend onderzoek in de grond verontreiniging met diverse zware metalen en PAK is aangetroffen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek heeft tot doel de verontreiniging horizontaal en verticaal te begrenzen, het bepalen van de ernst en omvang en het vaststellen van eventuele spoedeisendheid van de sanering.

Uit het onderzoek is gebleken dat in ieder geval ter plekke van de bouwlocatie voor het gewenste nieuwe clubgebouw geen verontreiniging boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Ook is er geen hoeveelheid asbest in de bodem aangetroffen die de toetswaarde voor nader onderzoek overschrijden.

De onderzoeksresultaten ter plaatse van het nieuw te bouwen clubgebouw vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het clubgebouw.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, is geconcludeerd dat de bodem schoon is en dat er derhalve geen belemmeringen zijn voor de gewenste nieuwbouw van het clubgebouw.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming was in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg.

De regels uit de voorgenoemde wetten zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken (artikel 5.10 van de Erfgoedwet). Dat melden dient terstond te gebeuren. Vondstmeldingen moeten gedaan worden bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Zeist).

Doelstelling van de Erfgoedwet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld. De gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot archeologie zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts biedt de Erfgoedwet ook bescherming van cultuurhistorische waarden, zoals (rijks)monumenten.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het huidige clubgebouw kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Wel wordt de omgeving gekarakteriseerd als cultuurhistorisch waardevol.

In de bijlage Cultuurhistorie van de Provinciale ruimtelijke verordening (paragraaf 3.2.2) worden de buitenplaatszones in de provincie Utrecht onderverdeeld in verschillende gebieden. Sportpark Blikkenburg is gelegen in de *Stichtse Lustwarande*.

De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug, tussen Utrecht en Amerongen. De ruim honderd buitenplaatsen hebben zich voornamelijk in een drietal zones in de gradiënt van laag naar hoog geformeerd:

- Voornamelijk in de natte kleizone aangelegde zeventiende- en achttiende-eeuwse grote, formele buitenplaatsen, veelal als verbouwing/vernieuwing van middeleeuwse ridderhofsteden en bestaande uithoven. Voor de parkaanleg is gebruik gemaakt van oudere verkavelingen, waarbij lange zichtlijnen soms tot ver over de hogere stuwwal werden doorgetrokken.
- Tussen de Arnhemse Bovenweg en de N237-N225 op de rand van het zand gelegen negentiende-eeuwse buitenplaatsen in landschappelijke stijl. Aan de zuidzijde van de N237-N225 lagen de overplaatsen. Op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind negentiende eeuw gevolgd door productiebossen.
- Vroeg twintigste-eeuwse buitenplaatsen hoger op de Heuvelrug langs de N227.

De Stichtse Lustwarande kent een afwisseling van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken, bossen) delen. Kenmerkend zijn de ontworpen zichtrelaties (zichtlijnen of panorama's) vanaf de weg op de hoofdhuizen en vanuit de hoofdhuizen op het omliggende park, de overplaats en het landschap. Structurerende onderdelen van deze zichtrelaties zijn bosschages, uitzichtpunten en gewelfde gazons, evenals voor de landschapsparken kenmerkende slingerende lanen, waterpartijen en tuinelementen (bruggen, theekoepels, follies). Formele buitenplaatsen hebben hun toegang als centrale zichtlaan haaks op het huis. De buitenplaatsen zelf zijn meestal enigszins verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette, blokvormige gebouwen, georiënteerd op de weg maar op enige afstand daarvan. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt, zowel qua maatvoering als qua ligging. De parkaanleg is meestal dwars op de zuidflank van de Heuvelrug georiënteerd, met een kenmerkende opeenvolging van park, parkbos en productiebos.

Het sportpark is gelegen nabij Slot Zeist, dat als rijksmonument is geduid. De lanen die naar het slot leiden hebben een cultuurhistorische waarde en zijn derhalve beschermd in het bestemmingsplan. Deze lanen zijn kenmerkend door de zichtrelaties vanaf de laan op het hoofdhuis. Het gaat hierbij om de Slotlaan, Verlengde Slotlaan, Homeruslaan, Platolaan en Prof. Lorenzlaan. De gemeente wil deze lanen behouden en beschermen.

Het voornemen betreft de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw op de oostelijke velden van Sportpark Blikkenburg. Het nieuwe clubgebouw zal ten zuidwesten van het huidige clubgebouw gerealiseerd worden. De sportvelden worden omgeven door bosschages en hoogopgaande beplanting. De huidige en ook toekomstige locatie van het clubgebouw zijn dan ook vrijwel niet te zien vanaf de lanen. Voorts vindt er ook geen wijziging plaats in de lanen en/of structuren.

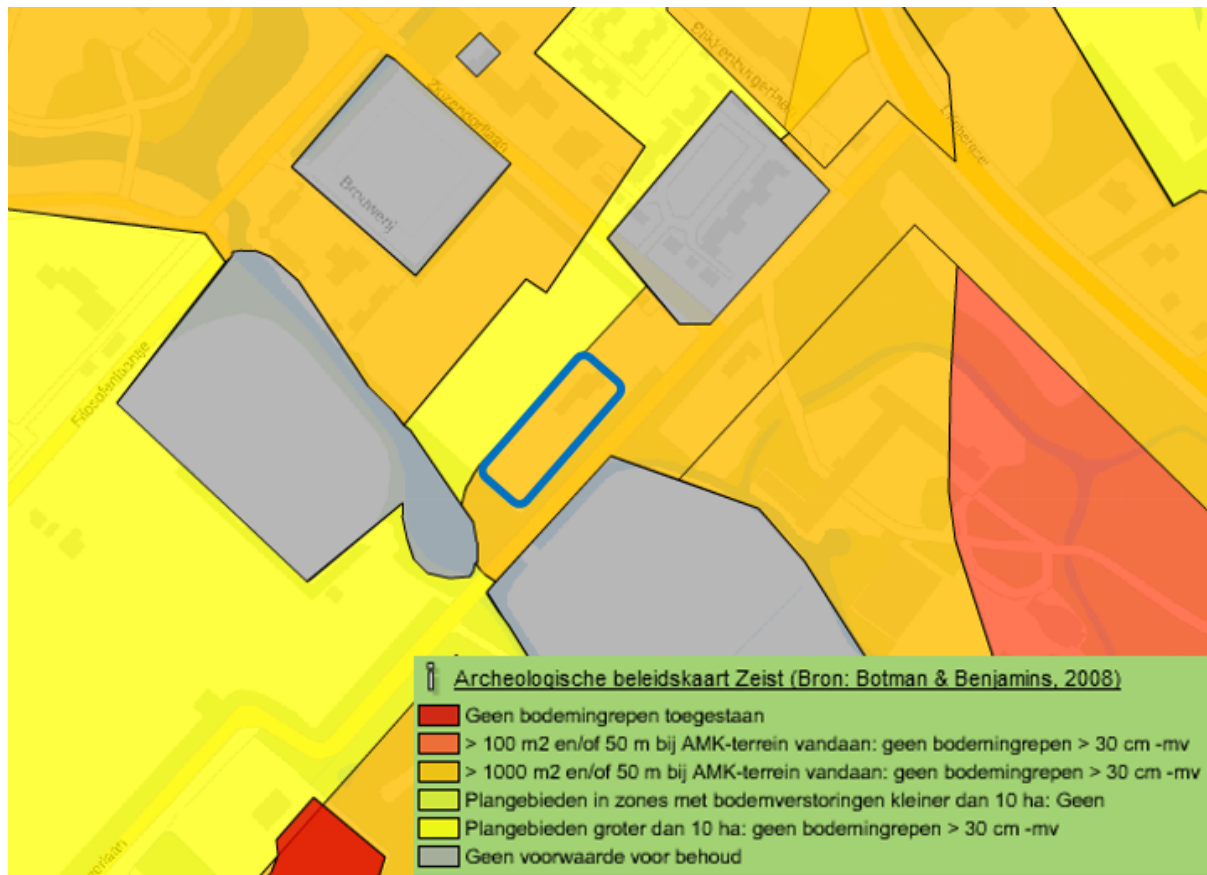
Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het plan mogelijk is zonder de cultuurhistorische waarden van de omgeving aan te tasten. Bij vergunningverlening van de bouw van het nieuwe clubgebouw wordt door de benodigde adviezen geborgd, dat de waarden daadwerkelijk niet aangetast zullen worden. De locatie krijgt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Met deze dubbelbestemming wordt geborgd dat de bouwplannen vooraf moeten worden voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 Wettelijk kader.

De locatie voor het nieuwe clubgebouw van FZO en ZSC Patria heeft in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische waarde toegekend gekregen. Leidend is echter de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist. In 2008 is deze kaart opgesteld door Botman & Benjamins. De digitale versie van de kaart is te vinden op het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Daaruit blijkt dat de locatie een middelhoge waarde toegekend heeft gekregen. Bij bouwwerkzaamheden die een groter oppervlak dan 1.000 m² beslaan is archeologisch onderzoek nodig als de bodemingrepen dieper reiken 30 cm beneden maaiveld.

Met onderhavig plan worden deze vrijstellingsgrenzen niet overschreden, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist met plangebied blauw omlijnd

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling plaats in gebied met een middelhoge archeologische waarde. De bouwwerkzaamheden vallen onder de vrijstellingsgrens, waardoor er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.2 Luchtkwaliteit ter plekke

Voorts is het van belang dat de lucht ter plekke van de nieuwbouw van het clubgebouw van goede kwaliteit is, doordat de bestemming gevoelig is in het kader van luchtkwaliteit.

Vanuit de wet milieubeheer gelden de volgende grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}):

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Grenswaarde jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³ 20 µg/m ³ (vanaf 2020)
Grenswaarde uur-/ daggemiddelde concentratie	200 µg/m ³	50 µg/m ³	-
Maximaal aantal overschrijding uur-/dag-gemiddelde	18 keer per kalender jaar	35 keer per kalenderjaar	-

Wettelijke grenswaarden Wm

De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de desbetreffende locatie zijn weergegeven in het Geoloket van de ODRU. Uit de analyse van het Geoloket volgt de volgende tabel waarin de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van nu en in de toekomst zijn weergegeven.

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2015	20-22 µg/m ³	22-24 µg/m ³	14-15 µg/m ³
2020	14-16 µg/m ³	20-22 µg/m ³	13-14 µg/m ³
2025	14-16 µg/m ³	20-22 µg/m ³	12-13 µg/m ³

Concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) aan de Engherzandweg 13

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De World Health Organisation (WHO) en Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 µg/m³, en 10 µg/m³ voor zeer fijn stof (PM_{2,5}). Dit ligt duidelijk lager dan de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie liggen de concentraties boven deze advieswaarden. Uit de tabel blijkt dat de waarden in de toekomst (verder) zullen dalen in de richting van de advieswaarden. Verwacht kan worden dat er in de toekomst aan de advieswaarden zal worden voldaan. De huidige en toekomstige waarden zijn dan ook acceptabel voor een goed klimaat ter plekke van het clubgebouw.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Ter plekke van het bestemmingsplan ligt een paraplubestemmingsplan met betrekking tot parkeren (paragraaf 1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist). Hierin wordt geregeld dat bij nieuwe ontwikkelingen toetsing aan het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Zeist vereist is.

De meest recente parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist stamt uit 2004. In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. In deze nota wordt genoemd dat parkeren bij onder andere sportcomplexen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden en daarnaast op openbare P-locaties.

In de nota zijn parkeernormen opgenomen. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens van de toen geldende landelijke normen (zoals vastgelegd door het CROW). Het aantal benodigde parkeerplaatsen is 27 per hectare netto terrein. Met voorliggend plan wijzigt het aantal hectare terrein niet. Er vindt slechts een verplaatsing plaats van het clubgebouw, waarbij twee bestaande verenigingen die reeds sporten op Sportpark Blikkenburg zich in één clubgebouw zullen vestigen. Ook wordt in dit nieuwe gebouw (evenals in het huidige gebouw) ruimte geboden voor een buitenschoolse opvang. Het halen en brengen van deze kinderen valt buiten de sporttijden, waardoor er gebruik gemaakt kan worden van de parkeerplaatsen die reeds aanwezig zijn ten behoeve van het sportpark. Dit gebeurt in de huidige situatie ook al.

Het parkeren voor de oostelijke kant van sportpark Blikkenburg vindt nu plaats op de parkeerplaats aan de Zinzendorflaan (officiële adres: Brouwerij 9) en op de parkeerplaatsen langs de kant van de Zinzendorflaan. In de toekomstige situatie zal van dezelfde parkeerplaatsen gebruik gemaakt worden.

Het realiseren van een nieuw clubgebouw op het oostelijk deel van het sportpark, is een eerste stap in de optimalisering van sportpark Blikkenburg. Het voornemen is om op termijn ook het huidige clubgebouw van onder andere ZSC Patria aan het Filosofenlaantje te slopen en daar een nieuw clubgebouw voor meerdere verenigingen voor terug te bouwen. Ook zal er een optimalisatieslag gemaakt worden bij de indeling van de velden. Omdat daarmee het aantal hectare netto terrein zal toenemen, wordt in de volgende stap ook ruimte gecreëerd voor extra parkeerplaatsen.

4.5.2 Verkeer

Het voornemen betreft de verplaatsing van twee al bestaande verenigingen naar één clubgebouw. De verkeersgeneratie zal ten opzichte van de huidige situatie niet toenemen, doordat FZO en ZSC Patria beiden reeds gevestigd zijn op Sportpark Blikkenburg. De sportbestemming zal met onderhavige planontwikkeling niet uitbreiden. Ook de buitenschoolse opvang is reeds gevestigd in het clubgebouw.

In het masterplan Buitensportaccommodaties (zie ook paragraaf 3.3.4) is een inrichtingsschets gemaakt inclusief parkeervoorzieningen en ontsluiting, om zo ook de logistieke consequenties in beeld te hebben. De ontsluiting wordt niet als knelpunt aangeduid bij de gewenste ontwikkelingen. Geconcludeerd kan daarom worden dat er geen aanpassingen nodig zijn aan de ontsluiting / wegen ten behoeve van de realisatie van het nieuwe clubgebouw.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Een clubgebouw en een buitenschoolse opvang worden niet gezien als een geluidsgevoelige inrichting in het kader van de Wgh. Andersom gezien hebben een clubgebouw en een buitenschoolse opvang geen geluidzone. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting in het kader van de Wgh is derhalve niet benodigd. Een sportpark wordt gezien als een milieubelastende functie. In de volgende paragraaf (4.7 Bedrijven en milieuzonering) wordt daar nader op ingegaan.

Omdat in een buitenschoolse opvang kinderen voor langere tijd verblijven, is het wel gewenst om vanwege een goede ruimtelijke ordening het aspect wegverkeerslawaaï te bekijken. Uit het Geoloket van de ODRU blijkt dat de geluidbelasting veroorzaakt door wegverkeerslawaaï ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB ligt. De geluidbelasting van de omliggende wegen ligt tussen de 38 en 43 dB ter plekke van het nieuwe clubgebouw waarin ook de buitenschoolse opvang gevestigd zal worden. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, door de afwisseling van wonen, sport, recreatie en agrarische bedrijvigheid.

Een sportpark en een buitenschoolse opvang worden niet gezien als een gevoelige functie in het kader van milieuzonering, waardoor bedrijven of instellingen in de omgeving niet beperkt worden door de gewenste ontwikkelingen. Voorts zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die van invloed zouden kunnen zijn op het te realiseren clubgebouw met buitenschoolse opvang. Hierdoor zijn er ook geen bedrijven die beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

Andersom gezien worden een sportpark en een buitenschoolse opvang wel gezien als een milieubelastende functie. Specifiek wordt een veldsportcomplex met verlichting genoemd, dit valt onder milieucategorie 3.1. De richtafstand voor geluid is hierin maatgevend. In gemengd gebied is dit een afstand van 30 meter. Een buitenschoolse opvang kan geschaard worden onder onderwijsfuncties en/of kinderopvang. Deze functies vallen onder milieucategorie 2 en hebben in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Met de wijziging van de velden worden er geen nieuwe velden op een kortere afstand dan 30 meter gerealiseerd van gevoelige functies. De contouren van de sportvelden wijzigen met voorliggend plan niet ten opzichte van wat reeds is toegestaan. Voorts wordt de nieuwe kantine voor FZO en ZSC Patria en voor de buitenschoolse opvang verder van gevoelige bebouwing af geplaatst dan nu het geval is. Er zijn

dan ook geen belemmeringen vanuit milieuzonering voor voorliggende planontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt sloop en nieuwbouw niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten

de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een sportpark betreft een beperkt kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied met rode ster (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Provincie

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) van de provincie Utrecht legt het beleid op

basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal straks dienen als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Waterschap

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'. De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met mede-overheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (Bijlage 4). Op basis van de watertoets is gebleken dat de ontwikkeling een waterschapsbelang heeft, omdat nog niet duidelijk is of er door het plan verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Samen met het waterschap is het watertoetsproces doorlopen.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, de Blikkenburgervaart. Het afvalwater wordt afgevoerd via het riool.

De verharding neemt met onderhavige planontwikkeling met circa 145 m² toe. Bij een toename van de verharding van 500 m² of meer, is watercompensatie benodigd. Voor onderhavig plan is derhalve geen watercompensatie benodigd.

De sloop en nieuwbouw van het clubgebouw is onderdeel van een grotere ontwikkeling, namelijk de vernieuwing van het hele sportpark Blikkenburg. Met het waterschap is afgestemd dat met eventuele vervolgpunten, de toename van de verharding van deze sloop/nieuwbouw meegeteld wordt.

Het waterschap heeft aangegeven geen belemmeringen te zien voor de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw op sportpark Blikkenburg.

4.10.4 Conclusie

Uit overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geconcludeerd dat er voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen zijn vanuit het aspect water.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Wettelijk kader

De gemeente Zeist heeft de ambitie om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Verder is er een tussendoel geformuleerd: in 2020 is er 30% CO₂-reductie t.o.v. 2010. Om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te bereiken is het zeker voor nieuwbouw van zowel woningen, utiliteit en bedrijven, van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd. Hieronder wordt de ambitie voor duurzaam bouwen bij nieuwbouwplannen utiliteit beschreven omdat in het plan een nieuwbouw opgave utiliteit zit. De ambitie is gericht op de klimaatambities en de milieuprestaties van de bebouwing. Andere duurzame aspecten zoals: natuur inclusief bouwen, circulaire economie, water, bodem, ecologie en duurzaamheid in de openbare ruimte, worden door Zeist zeker ook als waardevol beschouwd en dienen zoveel mogelijk te worden meegenomen. Maar deze aspecten zijn niet nader gedefinieerd.

Onder 'nieuwbouw utiliteit' vallen alle gebouwen waarvoor in het Bouwbesluit een EPC-norm is opgenomen, met uitzondering van woonbestemmingen.

Ambitie

Bij nieuwbouw is de ambitie om op gebouwniveau energieneutraal te zijn, ofwel EPC=0,0. Behalve de

bovenstaande energieambitie is de ambitie ook om minimaal een gemiddelde GPR score van 8,0 te realiseren (GPR versie 4.3). Met GPR worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen. Ook aspecten zoals natuur-inclusief bouwen zitten hier in.

Vanaf 1 januari 2020 geldt voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Die vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Afwijking

Afwijking: van deze ambitie kan worden afgeweken indien inzichtelijk wordt gemaakt dat het niet mogelijk is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële redenen worden aangedragen. Bij financiële redenen wordt uitgegaan dat alle maatregelen met een eenvoudige terugverdientijd van 10 jaar of korter worden meegenomen. Juist bij nieuwbouw zijn veel maatregelen kosteneffectief te nemen.

Altijd

Vanaf 1 juli 2018 wordt alle nieuwbouw inclusief utiliteit aardgasvrij gebouwd. Lage temperatuurverwarming, duurzame energieopties, tochtsluis en isolatiemaatregelen.

Duurzame energie

Kansen voor duurzame energie liggen vanzelfsprekend op het gebied van zonnepanelen, die waarschijnlijk rendabel kunnen worden toegepast. Sportclubs gebruiken veel warm water. Met zonnecollectoren kan de warmte van de zon daarvoor worden gebruikt. Voor ruimteverwarming kan via een warmtepomp gebruik worden gemaakt van omgevingswarmte uit lucht, bodem of water.

4.11.2 Beoordeling

Het huidige clubgebouw van FZO is verouderd en is niet heel duurzaam. Het voornemen is om het nieuwe gebouw op een duurzame manier te ontwikkelen, conform de gestelde eisen zoals de EPC norm en BENG. Door ook ZSC Patria in dit gebouw te huisvesten, is er slechts één clubgebouw nodig voor twee verenigingen. Hiermee kan winst gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en efficiëntie. Met de omgevingsvergunning die te zijner tijd voor de bouw wordt aangevraagd, worden de duurzaamheidsmaatregelen concreet in beeld gebracht.

4.11.3 Conclusie

Het voornemen is om het clubgebouw te ontwikkelen conform de EPC norm en de BENG. Op het gebied van duurzaamheid worden er derhalve geen belemmeringen verwacht.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het voornemen betreft de sloop van het clubgebouw van FZO en de nieuwbouw van een clubgebouw voor FZO die ook door ZSC Patria gebruikt kan worden. Dit nieuwe clubgebouw zal daarnaast ook ruimte bieden voor een buitenschoolse opvang.

Het huidige clubgebouw heeft een oppervlakte van bijna 300 m² en bestaat uit één bouwlaag met kap. In het vigerende bestemmingsplan mag het bouwvlak van circa 325 m² voor 100% bebouwd worden. In de nieuwe situatie is het bouwvlak 840 m² en mag het voor maximaal 60% bebouwd worden (= maximaal 504 m²). Het gezamenlijke nieuwe clubgebouw zal een oppervlakte krijgen van tussen de 400 en 500 m², waarmee de verharding met maximaal 175 m² toeneemt ten opzichte van wat reeds is toegestaan.

Plaats van het project

Sportpark Blikkenburg ligt in het zuiden van Zeist, in de kernrandzone rondom de kern van Zeist. De locatie op korte afstand (circa 15 meter) vanaf Natuurnetwerk Nederland.



Natuurnetwerk Nederland (groen) en plangebied rood omlijnd (bron: provinciale structuurvisie)

Kenmerken van het potentiële effect

Het is niet te verwachten dat als gevolg van de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw onevenredige nadelige effecten zullen optreden. Met de ontwikkeling worden er geen overtredingen begaan in het kader van de flora- en faunawetgeving. Voorts leidt het voornemen niet tot een onevenredige toename van verkeer, leidt het niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Ook leidt het voornemen niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's.

In voorliggend bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving, de gevolgen kunnen juist als positief worden bestempeld. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bedoeld voor sport en recreatie met de daarbij behorende voorzieningen. Ondergeschikt is ook een buitenschoolse opvang toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor maximaal 60 % bebouwd worden. De maximale bouwhoogte is 7 meter.

Waarde - Archeologie - 2

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Bij werkzaamheden dieper dan 30 cm en over een groter oppervlakte dan 1.000 m² is archeologisch onderzoek benodigd.

Waarde - Cultuurhistorie - 1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stads- en dorpsgezicht Slot Zeist en omgeving. Het bouwen van bouwwerken is vergunningplichtig. Bij de vergunningaanvraag moet aangetoond worden dat de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het slot niet worden aangetast.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. De gemeente Zeist heeft in haar Masterplan Buitensportaccommodaties genoemd geld beschikbaar te stellen voor onder andere bovengenoemde ontwikkeling. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

6.2.1 Overleg met omwonenden

Op 27 maart 2019 is een inloopavond gehouden waarbij de eerste plannen zijn gepresenteerd. Op die avond is met (vertegenwoordigers van) omwonenden van alle blokken uit de directe omgeving gesproken. Op deze avond was iedereen welkom. Omdat het plan alleen bestaat uit de eerste fase van de ontwikkeling van sportpark Blikkenburg (sloop en nieuwbouw van het clubgebouw van FZO), was het goed mogelijk om voorliggend bestemmingsplan in één avond door te nemen.

Naar aanleiding van deze avond hebben de bewoners van het naastgelegen Daniel Marotplein hun zorgen geuit in een brief. Naar aanleiding van deze brief is er op 8 mei en 5 juni overleg geweest met de bewoners van het Daniel Marotplein om hun bezwaren te bespreken. Daaruit bleek dat de bezwaren met name betrekking hebben op geluidsoverlast en parkeren.

Er zijn tijdens die overleggen verschillende maatregelen besproken die worden uitgevoerd om de geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken. De bebouwing wordt middels voorliggend bestemmingsplan verder van de woningen af geplaatst. Daarnaast zal er met de verdere uitwerking van de plannen actief gezocht worden naar toepassing van bijvoorbeeld geluiddempende materialen of het toepassen van een begrenzen op de geluidsboxen. Met de Odru wordt gekeken welk protocol er is om geluidsoverlast te melden en te volgen. Voorts zal met betrekking tot parkeren met de verdere ontwikkeling van sportpark Blikkenburg een extra parkeerplaats gerealiseerd worden voor Blikkenburg West met ruim 100 parkeerplaatsen. De parkeerdruk bij de Zinzendorflaan zal dan structureel afnemen. Aanvullend wordt alvast strenger gecontroleerd op het overtreden van het parkeerverbod en zal vanaf het parkeerterrein Zinzendorflaan een extra ingang gerealiseerd worden, zodat de parkeerdruk op het Daniel Marotplein afneemt.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting (artikel 3.1.1. Bro) dient een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg, te worden voorgelegd aan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke mogelijk in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht (Odru). De Odru heeft een integraal advies gegeven. Dit advies is verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 20 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode zienswijzen indienen.

