

NOTA ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Clubgebouw Blikkenburg

Gemeente Zeist

Revisie: 27 Maart 2020

Inleiding

Op het sportpark Blikkenburg is er de wens en behoefte om een nieuw clubgebouw te realiseren. Het nieuwe clubgebouw past niet binnen het aangegeven bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' dat door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld op 1 maart 2011. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' heeft met ingang van donderdag 20 juni 2019 zes weken ter inzage gelegen. Het digitale identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' is NL.IMRO.0355.ClbgBlikkenburg-OW01.

Tijdens de terinzagelegging zijn 19 zienswijzen (waaronder 17 zienswijzen met een gelijke inhoud) ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

Omdat er veel overlap was tussen de zienswijzen, zijn de zienswijzen in samenhangende stukken opgedeeld waarbij de kern van de zienswijzen is samengevat. De samengevatte onderdelen worden beantwoord en van een conclusie voorzien.

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en ten slotte zal worden aangegeven of de zienswijze betrekking heeft op het bestemmingsplan en of het aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan, en welke aanpassingen dit dan betreffen.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd. Er wordt alleen verwezen naar ongenummerde adressen.

Pagina 3 t/m 8 bevat de beantwoording van de zienswijze 1, van Natuurlijk Zeist-West.

Pagina 9 t/m 10 bevat de beantwoording van de zienswijze 2, van de bewoners van de Brouwerij.

Pagina 11 t/m 16 bevat de beantwoording van de zienswijzen 3 t/m 19, van de bewoners van het Daniel Marotplein.

De concept-Nota van Zienswijzen is gezamenlijk besproken met de indieners van de zienswijzen.

Zienswijze 1

Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

<i>Nr.</i>	<i>Samenvatting</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Aanpassing</i>
a.	Bescherming monument: Plangebied ligt in beschermd gemeentelijk monument. Dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan.	De monumentale structuren zijn beschermd via het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan opnieuw overgenomen. Met een dubbelbestemming worden bepaalde werken of werkzaamheden vergunningplichtig en is er een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit benodigd bij het uitvoeren van die werken of werkzaamheden. Hiermee is de locatie dan ook voldoende beschermd. In de toelichting zal de status van 'monument' nader toegelicht worden.	Dit onderdeel heeft geleid tot een tekstuele aanpassing van de paragraaf over cultuurhistorie in hoofdstuk 4 van de toelichting, waarin specifiek de status als monument genoemd zal worden.
b.	Bescherming monument: Twee bouwlagen is niet passend binnen de monumentenbescherming.	Er is onderzoek gedaan of het gebouw in één laag gebouwd kan worden. Dit leidt tot veel ruimteverlies en een tekort aan trainingsruimte. Er is ook gekeken of het gebouw half verdiept aangelegd kan worden, maar vanwege de nabijheid van een hogedrukgasleiding is dat geen optie. De gemeente Zeist heeft geen specifiek beleid waaraan ontwikkelingen in cultuurhistorisch waardevolle structuren dienen te voldoen. Per geval wordt beoordeeld of het passend is op de locatie. Het bestemmingsplan 'Clubgebouw Zeist' is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst. Vanuit deze commissie is niet aangegeven dat twee lagen onwenselijk is.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
c.	Bescherming monument: Advies Monumentencommissie ontbreekt.	Het definitieve ontwerp van het clubgebouw is nu nog niet bekend. Dat is wel bekend ten tijde van de vergunningaanvraag. Door nu de dubbelbestemming 'Waarde –	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

		Cultuurhistorie' op te nemen garanderen we dat het definitieve ontwerp aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt voorgelegd. Zo houdt de gemeente volledig grip op dit punt en wordt geborgd dat het definitieve ontwerp niet op ongepaste wijze zou kunnen concurreren met het slot.	
d.	Bescherming monument: De beperkte zichtbaarheid van het nieuwe gebouw vanaf de lanen, is onvoldoende geborgd.	Het nieuwe clubgebouw zal evenals het oude clubgebouw vanaf enkele punten zichtbaar zijn vanaf de lanen. Door de inrichting van de lanen en door de afstand tot de beschermde lanen, is deze zichtbaarheid slechts beperkt. Het ontwerp zal met de omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, op goede inpassing in de omgeving.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
e.	Bescherming monument: Er moet een zone met bosschages en opgaande beplanting om het gebouw en de sportvelden worden aangelegd van ten minste 10 meter, en waar aanwezig dient dat behouden te blijven.	Met het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' wordt enkel een nieuw bouwvlak verder ten zuidoosten toegestaan. Het plangebied raakt hiermee niet de groenstructuren rondom de sportvelden. Deze vallen nog onder het huidige bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Daarin worden deze groenstructuren beschermd middels een specifieke bestemming: 'Groen – Beeldbepalend'. Dit blijft na vaststelling van het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' gelden. Dit valt dan ook buiten het plangebied en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld. In het ontwerp van het gebouw zelf krijgt de laanzijde een groene gevel. Tevens krijgt het pand een groen dak.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Wel worden de beelden van het gewijzigde ontwerp toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
f.	Bescherming monument: Verplichting om het bestaande gebouw te slopen ontbreekt.	Deze verplichting ontbreekt en zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Dit onderdeel heeft geleid tot een toevoeging van een artikel in de regels,

			waarin een voorwaardelijke verplichting tot sloop wordt opgenomen.
g.	Locatie bebouwing: Bouwvlak moet op de locatie van het huidige gebouw komen te liggen. Nu te dicht bij de cultuurhistorische/ecologische structuur van de Blikkenburgervaart.	Naar aanleiding van deze reactie is het bouwvlak voor het clubgebouw verschoven richting de locatie van het huidige bestaande clubgebouw, waardoor er meer afstand is tot de vaart.	Dit onderdeel heeft geleid tot een aanpassing van de ligging van het bouwvlak.
h.	Locatie bebouwing: er moet een verbod opgenomen worden voor andere horeca dan direct gerelateerd aan de sportbeoefening.	Binnen de sportbestemming is horeca alleen toegestaan als ondergeschikte functie aan sport. Horeca als zelfstandige functie is niet toegestaan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
i.	Locatie bebouwing: Opnemen dat de accommodatie alleen gebruikt mag worden tot twee uur na sportactiviteiten of vóór vergaderingen of tijdens kinderopvangactiviteiten.	Door de horeca alleen als ondergeschikte functie toe te staan op de locatie, is in het bestemmingsplan voldoende afgedekt dat de horeca niet los van de sportactiviteiten mag worden ingezet.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
j.	Beleid: Te eenzijdig getoetst aan de structuurvisie. Toetsing aan andere aspecten dan sport ontbreekt.	De verplaatsing van het clubgebouw vindt plaats op het sportpark Blikkenburg binnen de reeds aanwezige sportbestemming. Het clubgebouw wordt niet gerealiseerd in gebied wat momenteel een natuurgebied betreft. Omdat de huidige en toekomstige bestemming sport is en het alleen het verplaatsen van het clubgebouw betreft, is getoetst aan de uitgangspunten en doelen die de gemeente gesteld heeft met betrekking tot sport. Omdat – terecht – het plangebied eveneens gelegen is in cultuurhistorisch waardevol gebied, zal er in het bestemmingsplan breder getoetst worden aan de andere aspecten uit de structuurvisie.	Dit onderdeel heeft geleid tot een aanvulling van paragraaf 3.3.1 van de toelichting.
k.	Beleid: Toetsing aan Visie Slotcomplex is niet correct. Deze visie komt voort uit eigenaars- en gebruikersbelangen.	Het Masterplan Slot Zeist wordt aangehaald onder het hoofdstuk 'beleid'. Terecht wordt aangegeven dat dit geen gemeentelijk visiedocument betreft. Het onderzoek kan echter	Dit onderdeel heeft geleid tot het verplaatsen van de toetsing aan het masterplan naar paragraaf 4.3

		wel gezien worden als een onafhankelijk onderzoek dat is uitgevoerd door een toonaangevend bureau, waardoor het bruikbaar is voor het plaatsen van de locatie in de cultuurhistorische context.	(cultuurhistorie en archeologie).
I.	Beleid: Het beleid uit het Groenstructuurplan voor de locatie moet duidelijker worden beschreven.	Het groenstructuurplan is niet aangehaald, omdat het plangebied betrekking heeft op een al bestaand sportpark met een sportbestemming. Het clubgebouw blijft binnen de sportbestemming en raakt geen groenbestemmingen. Voor de volledigheid zal een toetsing aan het Groenstructuurplan worden opgenomen in het aangepaste bestemmingsplan.	Dit onderdeel heeft geleid tot het toevoegen van een toetsing aan het Groenstructuurplan in paragraaf 3.3.
m.	Natuur: Het effect van de plannen op vleermuizen is onvoldoende onderzocht.	Als onderdeel van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door een ecologisch bureau. Geconcludeerd is dat met de sloop en nieuwbouw van het clubgebouw geen vleermuizen onevenredig bedreigd worden. Om dit volledig uit te sluiten is aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd waarbij wordt gekeken of er geen vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn of kunnen zijn.	De resultaten van het vleermuisonderzoek worden als bijlage bij het definitieve bestemmingsplan gevoegd. Uit dat onderzoek is gebleken dat er geen vervolgstappen nodig zijn.
n.	Parkeren: Parkeernorm moet worden bijgesteld.	De parkeernorm is gebaseerd op de parkeernormen van de gemeente Zeist uit 2004. De landelijke normen voor sportvelden zijn in de meest recente uitgave van het CROW (2018) eveneens (maximaal) 27 parkeerplaatsen per hectare. De parkeernormen hebben dan ook nog voldoende actualiteit. De normen worden berekend aan de hand van het aantal hectare netto terrein. Het aantal hectare wijzigt niet, waardoor er in theorie geen extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Omdat de velden wel intensiever gebruikt zullen gaan worden, wordt door de gemeente onderzocht of de parkeerplaats	Dit onderdeel heeft geleid tot een tekstuele aanvulling van paragraaf 4.5.1 (parkeren).

		aan de Zinzendorflaan efficiënter ingedeeld kan worden, zodat er 20 tot 30 parkeerplaatsen extra bij komen. Daarnaast is het voornemen om in de verdere ontwikkeling van sportpark Blikkenburg een extra parkeerplaats te realiseren voor meer dan 100 parkeerplaatsen. Beide ontwikkelingen vallen echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.	
o.	Groen en natuur: Afschermende groenstroken moeten beschermd en zo bestemd worden.	Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
p.	Cultuurhistorie: Reden tot aanwijzing gemeentelijke monumentale structuur moet worden verwerkt in de dubbelbestemming cultuurhistorie.	Op de locatie is de dubbelbestemming opgenomen zoals de gemeente die ook op andere locaties hanteert als beschermingsregime. Er is geen reden om hier op deze locatie van af te wijken.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
q.	Bebouwing: Overstekende dakdelen, overspanningen en luifels moeten worden meegerekend in artikel 2.6.	De definitie die in artikel 2.6 wordt gehanteerd voor de oppervlakte van een bouwwerk is een algemene definitie die de gemeente Zeist hanteert bij haar wijze van meten. Er is geen reden om hier in dit geval van af te wijken.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
r.	Bebouwing: Bouwhoogte bouwwerken moet beperkt worden tot één bouwlaag zijnde 3,5 meter in artikel 3.2.2.	Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder b van deze zienswijze.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
s.	Bebouwing: Dakterrassen moeten niet worden toegestaan, gezien de uitstraling, licht en geluid.	In de regels van het bestemmingsplan zal juridisch vastgelegd worden dat dakterrassen niet zijn toegestaan.	Naar aanleiding van deze input wordt in de regels vastgelegd dat dakterrassen niet zijn toegestaan.
t.	Bebouwing: Lichtmasten maximaal 12 meter hoog en tribunes maximaal 3,5 meter (artikel 3.3.2).	De maximale hoogtes voor lichtmasten en tribunes zijn de standaardregels uit de sportbestemming, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Buiten het plangebied (op heel sportpark Blikkenburg) gelden deze maximale bouwhoogtes, waardoor	In de regels is toegevoegd dat tribunes uitsluitend zijn toegestaan als ze bouwkundig zijn verbonden met het hoofdgebouw.

		deze hoogtes zijn aangehouden. Naar aanleiding van deze input zullen echter losse tribunes in het plangebied van dit bestemmingsplan uitgesloten worden.	
u.	Proces: Er is geen overleg geweest in de voorontwerpfase.	Op 8 januari 2019 is het overleg met de groene groepen geweest om hen te informeren over het plan en de planning. Reclamant is hierbij aanwezig geweest.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
v.	Proces: Verzoek om zienswijzen in te dienen over de aanvullingen op het bestemmingsplan voorafgaand aan de raadsbehandeling, zodat men nog zienswijzen aan het college kenbaar kan maken.	De concept nota is 1x behandeld met de indieners van zienswijzen. Daarna is het nieuwe gebouwonwerp besproken met de indieners van zienswijzen. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de bespreking van de zienswijzennota (versie 1) zijn er diverse aanvullingen en aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan, zoals de locatie van het bouwvlak en het uitsluiten van dakterrassen.

Zienswijze 2

Bewoners Brouwerij

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Mobiliteit en verkeersveiligheid: Gevaarlijke verkeerssituaties in de hoek van het parkeerplein bij de toegang tot de Brouwerij, reclamant pleit naast de toegezegde afsluiting voor auto's, ook voor afsluiting voor fietsers.	Het voornemen van de gemeente is om de toegang tot het parkeerplein Zinzendorflaan via de Brouwerij/Hernhuttersingel voor auto's en fietsers af te sluiten om zo de verkeersveiligheid te bevorderen. Dit valt echter buiten het plangebied en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
b.	Geluid: Er is in het ontwerpbestemmingsplan te weinig aandacht voor de cumulatie van geluid met betrekking tot de intensivering van het gebruik van de velden en het clubgebouw en de versterkte muziek buiten het clubgebouw.	Met het ontwerpbestemmingsplan Clubgebouw Blikkenburg is er sprake van de verplaatsing en vergroting van het clubgebouw voor twee clubs die reeds sporten op sportpark Blikkenburg. Er worden geen sportvelden toegevoegd. Echter, naar aanleiding van deze input is het gebouwonwerp aangepast, zodat het meer zal fungeren als geluidswal. Met dit ontwerp als uitgangspunt worden nieuwe geluidsberekeningen gedaan.	De aanpassing van het ontwerp wordt waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.
c.	Geluid: Er had een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) uitgevoerd moeten worden.	Anders dan de Wgh wellicht suggereert, worden in de Wgh niet alle geluidsaspecten geregeld. De belangrijkste onderdelen in de Wgh zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Geluid afkomstig van het sportpark wordt niet geregeld met de Wgh. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet relevant met de verplaatsing van een clubgebouw. Dat neemt niet weg dat er nadelige geluidseffecten kunnen optreden. In de wet wordt dit geregeld met milieuzonering. Hier wordt onder punt b, d en e nader op ingegaan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

d.	Geluid: De resultaten van het onderzoek van de ODRU laten een forse en niet acceptabele verslechtering van geluidbelasting zien, terwijl daar alleen nog maar de geluidbelasting van het nieuwe clubgebouw is onderzocht zonder cumulatie van andere geluidseffecten.	De Omgevingsdienst heeft geluidsberekeningen uitgevoerd waarbij is gekeken naar de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Daaruit is gebleken dat bij de meeste woningen de geluidbelasting afneemt na verplaatsing van het clubgebouw. Ter plekke van enkele woningen aan de Brouwerij zal de geluidbelasting toenemen. Naar aanleiding van de genoemde zorgen over geluidsoverlast is het gebouwontwerp aangepast, zie hiervoor de beantwoording onder punt b van deze zienswijze.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
e.	Geluid: Voorstander van het vastleggen van afspraken in een gebruiksovereenkomst over het niet toestaan van versterkte muziek buiten en het aanpassen van de APV-Zeist.	Het voornemen is om tussen de clubs en de gemeente gebruiksovereenkomsten op te stellen waarin specifieke afspraken kunnen worden vastgelegd. Opgenomen kan worden dat er buiten – los van het omroepen van de wedstrijden – geen geluidsversterking mag worden toegepast. In de APV worden reeds eisen gesteld die ook op deze situatie van toepassing zijn. Dit valt echter buiten het plangebied en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
f.	Verplaatsing hoofdingang: Tegenstander van het verplaatsen van de hoofdingang nabij de Brouwerij. Voorstel alternatieve locatie: op de hoek parkeerplein en Zinzendorflaan, tegenover de school.	Er is nog geen beslissing genomen over de uiteindelijke hoofdingang. De locatie van de hoofdingang is echter niet met het ontwerpbestemmingsplan voor het clubgebouw geregeld, waardoor dit niet leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
g.	Stikstof: ADC toets nodig door de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof.	Door de uitspraak van de Raad van State kan niet meer teruggevallen worden op de PAS-regeling die in het leven is geroepen om projecten doorgang te laten vinden. In dit geval ligt het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied op ruim 11 km afstand van het sportpark. De verwachting is dat er geen belemmering is voor de ontwikkeling. Er zal een berekening gemaakt worden met de Aerius-calculator om de effecten in beeld te brengen.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanvulling van paragraaf 4.1 (flora en fauna) waarin zal worden ingegaan op de stikstofgevoelige natuurgebieden.

Zienswijze 3 t/m 19

Bewoners Daniel Marotplein

<i>Nr.</i>	<i>Samenvatting</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Aanpassing</i>
a.	Bewoners zijn niet op tijd betrokken of gehoord in de beginfase.	De gemeente heeft er voor gekozen om eerst in gesprek te gaan met de gebruikers c.q. verenigingen van het sportpark om te komen tot een programma van wensen voor het gebouw en de detaillering van de velden. Op de informatieavond op 27 maart 2019 zijn de denkwijzen voor het gebouw gedeeld, nog voordat het concept bestemmingsplan gereed was. Tijdens en na de informatieavond is de betrokkenen de gelegenheid gegeven om te reageren op de ideeën voor het gebouw. Nadien zijn er op 8 mei 2019 en op 5 juni 2019 gesprekken geweest met de bewoners van het Daniel Marotplein. Op 18 juni 2019 is er een tweede informatieavond gehouden, deze keer over het ontwerpbestemmingsplan. Op 17 juli 2019 is er een workshop gegeven m.b.t. de plannen van sportpark Blikkenburg. De bewoners hebben op deze informatieavonden en tijdens overige de gesprekken voldoende de mogelijkheid gekregen om over het plan in gesprek te gaan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
b.	Deugdelijk onderzoek nodig naar ecologische, cultuurhistorische en maatschappelijke impact.	Ten behoeve van het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie van het clubgebouw, is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd naar de ecologische impact. Daarnaast is er uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van de locatie. Tot slot is er bij het bestemmingsplan aandacht geweest voor de maatschappelijke impact. Hierbij is er enerzijds gekeken naar de wensen en eisen van de omwonenden, en anderzijds naar de wensen en eisen van de sportverenigingen en gebruikers van de velden. Met beide partijen zijn avonden georganiseerd om de wensen en eisen in beeld te brengen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
c.	Andere scenario's zijn niet besproken, zoals de vestiging op de huidige	De verhuizing van Patria naar Blikkenburg-Oost is door de raad vastgesteld. Deze	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan

	locatie van Patria.	bestemmingsplanwijziging is onderdeel van de uitvoering van dit raadsbesluit.	inhoudelijk aan te passen.
d.	Voorgestelde wijzigingen: Nieuw ontwerp zodat de architectuur past binnen de cultuurhistorie en uitstraling van het gebied.	Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn denkwijzen getoond van het gebouw. Met de omgevingsvergunning voor bouwen worden definitieve schetsen opgesteld. Deze schetsen worden dan ook voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Beoordeeld zal worden of het ontwerp past in de omgeving. Naar aanleiding van de opmerkingen in de zienswijzen is een nieuw ontwerp voorgelegd aan de omwonenden. In dat alternatief is gekeken naar de kwaliteit van de plek. De uitstraling en de materialisering wordt daarop afgestemd, waarbij zowel het groen als het landschappelijke is geïmplementeerd in het ontwerp.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen, anders dan het toevoegen van de beelden van het gewijzigde ontwerp aan de toelichting.
e.	Voorgestelde wijzigingen gebouw: Clubgebouw van maximaal één verdieping.	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1 onder b en onder r.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
f.	Voorgestelde wijzigingen gebouw: Geen buitenterras.	In de sportbestemming is horeca ondergeschikt aan de sportfunctie toegestaan. Hieronder valt ook een terras. Zie hiervoor ook de reactie op zienswijze 1 onder s.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
g.	Voorgestelde wijzigingen buitenterrein: Geen geluidsinstallaties buiten het gebouw door onacceptabele geluidsoverlast.	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2 onder e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
h.	Voorgestelde wijzigingen buitenterrein: Geen kunstgrasvelden om ecologische schade te voorkomen.	Met het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' wordt slechts de bouw van een nieuw clubgebouw geregeld. Het aanleggen van kunstgrasvelden valt buiten het plangebied en is met een omgevingsvergunning aangevraagd. De voormalige grasvelden waren overigens geen essentieel foerageergebied. Ook wordt bij de kunstgrasvelden geen rubbergranulaat toegepast en de verspreiding van de TPE-korrel wordt fysiek voorkomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
i.	Voorgestelde wijzigingen buitenterrein: Geen	De aanleg van verlichting valt buiten het plangebied van 'Clubgebouw Blikkenburg'. De verlichting is middels	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan

	verlichting plaatsen direct grenzend aan de Zinzendorflaan.	een omgevingsvergunning aangevraagd. De verlichting voldoet aan de normen voor natuur en wonen.	inhoudelijk aan te passen.
j.	Voorgestelde wijzigingen buitenterrein: Realiseren wintergroene haag aan de zijde van de Zinzendorflaan.	Overwogen zal worden om extra groen aan de zijde van de Zinzendorflaan aan te leggen. Omdat dit buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' valt, zal dit niet leiden tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
k.	Voorgestelde wijzigingen buitenterrein: De ingang van FZO/Patria verplaatsen naar de hoek grenzend aan het parkeerterrein.	Overwogen wordt om de voorgestelde verplaatsing van de ingang van het sportpark door te voeren. Dit wordt niet met het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' geregeld, waardoor dit niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
l.	Voorgestelde wijzigingen omgeving: Renoveren parkeerterrein en de strook parkeerplaatsen aan de Zinzendorflaan om efficiënter te kunnen parkeren.	De gemeente Zeist onderzoekt de mogelijkheid om ook de Zinzendorflaan herin te richten. Dit valt echter buiten het plangebied en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
m.	Voorgestelde wijzigingen omgeving: Ontwikkelingen dienen de cultuurhistorische uitstraling van het Slot en omgeving te respecteren.	Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een nieuw ontwerp van het gebouw gemaakt, dichterbij de plek van het huidige clubgebouw. De uitstraling past in een groene en landschappelijke omgeving. De omgevingsvergunning voor bouwen die t.z.t. zal worden aangevraagd, zal door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld worden op een goede inpassing in de omgeving. Zie hiervoor tevens de reactie op zienswijze 1 onder a t/m f.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
n.	Geluidsoverlast: Er dient rekening gehouden te worden met geluidsoverlast door beide clubs. Geluidsnormen worden overschreden zoals berekend door de ODRU.	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2 onder d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
o.	Geluidsoverlast: Geen geluidsinstallaties buiten en feesten alleen	In de op te stellen gebruikersovereenkomst kan geregeld worden dat er op het terras geen	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan

	binnen toestaan. Geen openslaande deuren. Geen extra uitbreidingen in de toekomst.	geluidsinstallaties mogen worden gebruikt, om de geluidsoverlast te beperken. Zie hiervoor tevens de reactie op zienswijze 2 onder e.	inhoudelijk aan te passen.
p.	Geluidsoverlast: Opstellen convenant met de clubs voor wederzijdse afspraken over feesten.	Tussen de bewoners en de clubs is het mogelijk een convenant op te stellen om nadere afspraken te maken. Dit wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
q.	Parkeeroverlast: Verplaatsen ingang van het sportpark en renoveren Zinzendorflaan	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2 onder f en de reactie op deze zienswijzen onder k en l.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
r.	Parkeeroverlast: Door gevaarlijke situaties een stopverbod instellen tijdens openingstijden Comeniusschool	Om de parkeeroverlast en hinder zoveel mogelijk te minderen wordt onderzocht of het parkeerterrein aan de Zinzendorflaan en de parkeerplekken aan de Zinzendorflaan opgeknapt en efficiënter ingericht kunnen worden. De verwachting is dat hiermee de situatie sterk verbeteren zal, ook ter hoogte van de Comeniusschool. Dit valt echter buiten het plangebied en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
s.	Cultuurhistorie: Doordat begroeiing om de velden bladverliezend is, zijn de velden en bebouwing volledig zichtbaar vanaf het Slot / de lanen. Daarom lagere goot- en nokhoogte.	De sportvelden en het clubgebouw zijn grotendeels uit het zicht gezien vanaf het Slot. Langs de Hernhuttersingel is de begroeiing wintergroen en verder ten zuidwesten daarvan vormt de bebouwing aan de Brouwerij een blokkade. Mede door de grote afstand tot het Slot zal het gebouw zich niet presenteren als een concurrerend hoofdgebouw voor het Slot. Mogelijk wordt er aanvullend groen geplant aan de binnenzijde van de begroeiing.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
t.	Ecologie: Impact op vleermuizen van de te verplaatsen verlichting en het clubgebouw is onvoldoende onderzocht en niet conform protocollen.	Het plaatsen van verlichting is geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg'.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
u.	Ecologie: Niet onderzocht wat de uitbreiding betekent voor de flora en fauna in het algemeen door de uitbreiding van geheel	Ten behoeve van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage onderdeel van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

	Blikkenburg.	Daaruit is gebleken dat de ontwikkelingen geen onevenredige negatieve effecten hebben op gebiedsbescherming en soortenbescherming.	
v.	Tekortkomingen bestemmingsplan: In paragraaf 4.1.2 wordt genoemd werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De gemeente is sinds begin jullie werkzaamheden aan het uitvoeren.	Werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen, tenzij een deskundig ecooloog van te voren vaststelt dat door die werkzaamheden geen broedende diersoorten worden gestoord. Bij de werkzaamheden die in de zomer werden uitgevoerd heeft een ecooloog vooraf een deskundige check gedaan waaruit is gebleken dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder beschermde diersoorten te schaden.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
w.	Tekortkomingen bestemmingsplan: In paragraaf 4.3.2 wordt verondersteld dat de velden omringd worden door bosschages. Dit is onjuist, veel bladverliezend groen.	De sportvelden worden omringd door bosschages. Daarvan is ongeveer 30 % wintergroen. Het toekomstige (en ook huidige) clubgebouw is slechts zeer beperkt zichtbaar vanaf de kant van het Slot, doordat de begroeiing aan de kant van de Hernhuttersingel wel wintergroen is en door de bebouwing aan de Brouwerij. Zie hiervoor ook de beantwoording van deze zienswijze onder s en de beantwoording van zienswijze 1 onder d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
x.	Tekortkomingen bestemmingsplan: Plannen zullen wél leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen door intensivering gebruik (paragraaf 4.5.3).	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1 onder n, de reactie op zienswijze 2 onder a en f en de reactie op deze zienswijzen onder k, l, q en r.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
y.	Tekortkomingen bestemmingsplan: Bestaande geluidsoverlast wordt niet besproken.	Het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' maakt een nieuw clubgebouw mogelijk. Dit clubgebouw komt verder af te liggen van de meeste woningen in de omgeving. Er wordt voldaan aan de normen voor de afstand tot woningen. Naar aanleiding van de zorgen over geluidsoverlast is het ontwerp van het gebouw aangepast, zodat het meer als geluidswal zal fungeren. Dakterrassen zullen verboden worden om geluidsoverlast te voorkomen. Met de vereniging en de	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen, anders dan al eerder genoemde aanpassingen.

		gemeente kunnen andere afspraken gemaakt worden de geluidsoverlast die niet met het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.	
z.	Tekortkomingen bestemmingsplan: In paragraaf 4.7.2 dient er worden uitgegaan van 'rustige woonwijk' in plaats van 'gemengd gebied'.	Met het bestemmingsplan 'Clubgebouw Blikkenburg' wordt er een verplaatsing en vergroting van het clubgebouw mogelijk gemaakt. Dit clubgebouw komt van de meeste woningen in de directe omgeving verder af te liggen. Er kan discussie ontstaan over het omgevingstype. Echter, ook wanneer 'rustige woonwijk' wordt aangehouden, is er conform de richtafstanden van de VNG ruim voldoende afstand tussen het clubgebouw en de milieugevoelige functies in de omgeving.	Dit onderdeel heeft geleid tot een aanpassing van het omgevingstype in paragraaf 4.7.
aa.	Tekortkomingen bestemmingsplan: Gevolgen plan worden als positief bestempeld (paragraaf 4.12.2). Hier wordt voorbij gegaan aan de impact op ecologie en natuur, de impact van kunstgrasvelden en de impact van de verdere ontwikkelingen van het sportpark. Formele m.e.r.-procedure is benodigd.	Ten behoeve van het bestemmingsplan voor 'Clubgebouw Blikkenburg' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder onderzoek naar de flora en fauna. Daaruit is gebleken dat de verplaatsing en vergroting van het clubgebouw geen onevenredige effecten heeft op de ecologie en natuur. Er heeft wel een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Een formele m.e.r.-procedure is niet benodigd.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.
ab.	Tekortkomingen bestemmingsplan: Door het opknippen van verschillende onderdelen is het onduidelijk wanneer bezwaar kan worden ingediend.	De gemeente Zeist heeft getracht middels onder andere de informatieavonden de belangstellenden goed te informeren over de diverse procedures die er gelden voor werkzaamheden, bouwen en de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Zeist – Clubgebouw Blikkenburg

Wijziging bestemmingsplan verbeelding:

- Waarde – Cultuurhistorie 1 is gewijzigd naar Waarde – Cultuurhistorie 2.
- Bouwvlak is aangepast naar de locatie dicht bij het huidige clubgebouw.
- Het maximum bebouwingspercentage is eruit gelaten.

Wijziging bestemmingsplan regels:

- Waarde – Cultuurhistorie 1 is gewijzigd naar Waarde - Cultuurhistorie - 2 met aandacht voor bescherming van de monumentale laanstructuur.
- Onder de Begrippen is het begrip 'vestiging' toegevoegd (= clubgebouw).
- In artikel 3.2.2 is weggehaald dat voldaan moet worden aan het maximum bebouwingspercentage.
- In artikel 3.2.2 onder b is een maximale goothoogte toegevoegd.
- In artikel 3.2.2 is onder d is toegevoegd dat dakterrassen niet zijn toegestaan.
- In artikel 3.2.2 onder e is toegevoegd dat tribunes uitsluitend zijn toegestaan als ze bouwkundig verbonden zijn met het hoofdgebouw.
- In artikel 3.2.2 onder f is de maximale hoogte voor licht- en andere masten verlaagd van 18 m naar 5 m.
- Onder 3.2.3 is een voorwaardelijke verplichting sloop toegevoegd.
- De afwijkingsbevoegdheid om ook één bouwlaag toe te staan met een grotere footprint, is eruit gehaald, omdat is gebleken dat dit geen mogelijkheid is.

Wijziging bestemmingsplan toelichting:

- Paragraaf 2.2: Tekstueel toegevoegd dat er een sloopverplichting is opgenomen in de regels.
- Paragraaf 3.3.1: Naast toetsing aan de ambities van de gemeente Zeist voor sport, is ook gekeken naar de visie van de gemeente Zeist op cultuurhistorie en de verschillende zones in de gemeente.
- Paragraaf 3.3: Toetsing aan Masterplan Slot Zeist is verplaatst naar paragraaf 4.3.2.
- Paragraaf 3.3.3: In deze paragraaf is toetsing toegevoegd aan het Groenstructuurplan van de gemeente Zeist.
- Paragraaf 4.1.2: Resultaten van aanvullend onderzoek naar vleermuizen zijn toegevoegd en de effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebied zijn in beeld gebracht middels een Aerius-berekening.
- Paragraaf 4.3.2: Toegevoegd is de status van monumentale structuur van het plangebied. Daarnaast is het Masterplan Slot Zeist van paragraaf 3.3 hier naar toe geplaatst.
- Paragraaf 4.5.1: Toegevoegd is dat de parkeerplaats aan de Zinzendorflaan efficiënter ingedeeld zal worden.
- Paragraaf 5.3.2: Waarde – Cultuurhistorie 1 is gewijzigd naar Waarde – Cultuurhistorie 2.
- Paragraaf 4.7.2: 'Gemengd gebied' is gewijzigd naar 'rustige woonwijk'.

Bijlage 1 is gewijzigd naar het meest recente ontwerp. De tekst uit paragraaf 2.2 is hier op aangepast.

Bijlage 3 is nieuw toegevoegd: aanvullend onderzoek flora en fauna. Paragraaf 4.1 is hier op aangepast.

Bijlage 6 is nieuw toegevoegd: nota zienswijzen en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt hiernaar verwezen.