



WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST - WEST

Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Zienswijzen bestemmingsplan “Clubgebouw Blikkenburg”

31 juli 2019

Bescherming monumentale structuur Blikkenburgerlaan

Het plangebied ligt in een beschermd gemeentelijk monument. Ten onrechte wordt dit niet vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Het is als beschermd monument aangewezen vanwege de waarde als overgangsgebied tussen het Slotcomplex en buitenplaatszone.

Er is niet duidelijk bekeken of het bestemmingsplan, in casu de voorgenomen bebouwing van twee bouwlagen, passend is in het kader van de monumentenbescherming en dus passend is in het overgangsgebied tussen Slotcomplex en buitenplaatszone. Tot nu toe is in deze monumentale structuur als beleid aangehouden om niet hoger te bouwen als één bouwlaag. Wij vinden het onjuist dat het ontwerpbestemmingsplan niet ingaat op deze monumentale waarden ter plaatse en de vraag of in relatie daarmee bebouwing in twee bouwlagen is toegestaan. Ook ontbreekt advisering door de Monumentencommissie over het ontwerpbestemmingsplan, althans deze wordt niet vermeld in de toelichting. Advisering vooral over de vraag of het past binnen de bestemming Cultuurhistorie om een gebouw van twee bouwlagen toe te staan en ook advisering over hoe een gebouw het beste kan worden ingepast.

Over dit laatste onderwerp wordt in de toelichting op het bestemmingsplan overwogen:

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.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bosschages en hoog opgaande beplanting niet dan wel maar zeer beperkt beschermd. De in de toelichting aangegeven beperkte zichtbaarheid vanaf de lanen is onvoldoende geborgd. Dit temeer daar er plannen zijn om wandelpaden aan te leggen door de bosschages waardoor deze verder dreigen te versralen en nog meer transparant worden. In dit opzicht klopt de toelichting in het bestemmingsplan niet dat er geen wijziging plaatsvindt in de lanen of structuren.

Wij vinden daarom dat in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting moet worden vastgelegd dat om het gebouw en de sportvelden een zone met bosschages en opgaande beplanting voorzover nodig moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden met een diepte van tenminste 10 meter. Dit met uitzondering van de zijde van het gebouw dat op de sportvelden is gericht. Om de zichtbaarheid vanaf de westkant vanaf de richting vanaf het

Slotcomplex en de Brouwerij te beperken, dient verder de verplichting te worden opgenomen dat aan de westzijde van de sportvelden een eveneens een strook van 10 meter diep met bosschages voorzover nodig wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Verder valt op dat een verplichting om het bestaande gebouw te slopen ontbreekt. Ook deze dient te worden opgenomen zodat dit niet op basis van het overgangsrecht in stand wordt gehouden.

Locatie van de bebouwing

Het gebouw komt verder dicht bij de Blikkenburgervaart te liggen. De Blikkenburgervaart is een belangrijke cultuurhistorische en ecologische structuur. Wij vinden dat het bouwvlak op de plaats van de huidige bebouwing moet komen te liggen. De reden omdat niet te doen, overlast beperken voor de bewoners van het Marotplein, vinden wij onvoldoende draagkrachtig. Overlast wordt niet zozeer veroorzaakt door sportbeoefening, maar door feesten en partijen die in de huidige accommodatie worden gehouden. Wij vinden dat er in het bestemmingsplan een verbod moet worden opgenomen voor andere horeca dan direct gerelateerd aan sportbeoefening. Onder andere door als bepaling voor het gebruik op te nemen dat de accommodatie alleen mag worden gebruikt tot twee uur na sportactiviteiten of vóór voor vergaderingen of tijdens kinderopvangactiviteiten.

Toetsing aan ruimtelijke plannen

Structuurvisie

De Structuurvisie wordt eenzijdig geciteerd. Namelijk alleen het sportbelang. Naar andere ruimtelijke belangen die in de Structuurvisie worden genoemd, is niet gekeken. Het is onjuist om niet naar de andere thema's in de Structuurvisie te kijken, bijvoorbeeld natuur en cultuurhistorie. En mede wat in die thema's os uitgewerkt te betrekken bij de invulling van het bestemmingsplan.

Visie Slotcomplex

Wij vinden dat er evident onjuiste uitgangspunten in de Visie worden gehanteerd. Zo is niet de classicistische aanleg aan de zuidzijde van het Slotcomplex bepalend maar juist de landschappelijke aanleg. Allereerst de tuin van het Slot zelf, die juist als hoogtepunt van de Engelse landschapsstijl in het oeuvre van Copijn als rijksmonument is aangewezen. Ook aan de zuidzijde van de vijver langs de Hernhutter is inrichting landschappelijk. Ook zijn het hele gebied diverse landschapselementen aanwezig. Interessant is juist de integratie van classicistische aanleg in de Engelse landschapsstijl. De Visie op het Slotcomplex gaat hier onvoldoende op in. Zie ook de aanwijzing van het gebied als gemeentelijke monumentale structuur juist vanwege de overgang tussen Slotcomplex en buitenplaatszone.

Mogelijk is de Visie te beperkt omdat het geen onafhankelijke onderzoek naar de waardstelling betreft en ook het opdrachtgeverschap (gemeente en Evangelische Broedergemeente) voortkomt uit eigenaars- en gebruikersbelangen. Verder is de Visie nooit in de inspraak gebracht: inwoners en experts hebben nooit hun zienswijzen over de Visie kunnen geven. Ook is advisering door de Monumentencommissie over de Visie niet bij ons bekend. Gezien het voorgaande vinden wij het niet juist om de visie ten grondslag te leggen aan ontwikkelingen in dit gebied en vinden wij dat de verwijzing naar de Visie moet worden geschrapt.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan wordt wel genoemd, maar de inhoud voor het plangebied wordt niet weergegeven. Dit vinden wij een omissie. In het Groenstructuurplan staat een duidelijk beleid voor dit gebied verwoord. Dit moet worden beschreven en worden betrokken bij de invulling van het bestemmingsplan.

Natuur

Het effect van de plannen op vleermuizen vinden wij onvoldoende onderzocht. Zo neemt foerageergebied af. Verder kan verlichting en geluid afbreuk aan bruikbaarheid van de lanen voor zoogdieren en vogels. Om deze reden vinden wij ook het bouwvlak op de plek van de huidige bebouwing moet liggen.

Parkeren

Kunstgrasvelden maken intensiever gebruik van voetbalvelden mogelijk. Wij vragen ons in hoeverre de parkeernorm niet moet worden bijgesteld en de gehanteerde parkeernorm nog wel bij deze tijd past. In de toelichting wordt verder genoemd het aanleggen van een parkeerterrein langs de Blikkenburgerlaan. Wij vinden dit plan zeer bezwaarlijk en nemen er uitdrukkelijk afstand van.

Groen en natuur

Wij vinden dat de afscherpende groenstroken die ervoor zorgen dat de bebouwing niet zichtbaar is vanaf de lanen beschermd moet worden en daarom in relatie tot de bebouwing ook bestemd moeten worden. Een effectieve groenbestemming moet aan het plan worden toegevoegd. Anders is de constatering dat gebouw beperkt zichtbaar is en blijft, loos.

Cultuurhistorie

In de artikelen 5.1, 5.3 en 5.4 moet de reden tot aanwijzing als gemeentelijke monumentale structuur worden verwerkt. Dit is (citaat gemeentelijke website):

Blikkenburgerlaan ongenummerd	Laanstructuur en gebied ten noordwesten hiervan als overgangsgebied van stedelijk gebied 'Slot Zeist' naar buitenplaatsen
Blikkenburgerlaan bij 1	Overgangsgebied 'Slot Zeist' naar buitenplaatsen

Dit betreft zowel de grondslag voor de cultuurhistorische bestemming als een toetspunt voor vergunningverlening e.d.

Grondslag en toetsing dienen zich als eerder betoogd niet te beperken tot de waarden van het Slotcomplex. Het gaat om het overgangsgebied naar de buitenplaatsenzone. Dit bestemmingsplangebied is juist zeer dicht bij de buitenplaatsenzone gelegen (Schoonoord, Blikkenburg, Park State, Klein Schoonoord en Blikkenburg). Dit dient ook in de toelichting op het plan worden verwoord.

Artikel 2.6 berekening oppervlakte van een bouwwerk

Wij vinden dat overstekende dakdelen, overspanningen en luifels mee moeten worden gerekend bij de oppervlakte van een bouwwerk. Dit betekent dat de oppervlakte in die gevallen wordt berekend op basis van de loodrechte projectie vanaf het einde van luifels en overstekende delen.

Artikel 3.2.2. Bebouwing

De bouwhoogte van bouwwerken moet worden beperkt tot een bouwlaag zijnde 3,5 meter. Dit conform het bestaande beleid. Gezien de uitstraling, licht en geluid, vinden wij dat dakterrassen niet moet worden toegestaan.

Artikel 3.2.2.e bouwhoogten overige bouwwerken

Wij vinden lichtmasten maximaal 12 m hoog mogen zijn. Hiermee kan voor voldoende licht worden gezorgd dat onder hoogte van de boomkronen blijft waardoor uitstraling buiten het sportveld wordt voorkomen. Verder zijn tribunes van 10 m hoog en landschappelijk moeilijk in te passen. Wij stellen voor de bouwhoogte te beperken tot 3,5 m. Voor de onderhavige clubs biedt dat voldoende ruimte.

Proces totstandkoming bestemmingplan

De volgende onderdelen van het bestemmingsplan zijn niet of te beperkt uitgewerkt:

- Relatie met de Structuurvisie en Groenstructuurplan.
- Aanwijzing tot gemeentelijk monument en de inhoudelijke consequenties daarvan (overgangsgebied tussen Slot en buitenplaatsenzone).
- Bescherming van omringend groen en de natuur.
- Toetsing van de hoogte van de bebouwing.
- Advisering door de Monumentencommissie.

Dat maakt het moeilijk om over de motivering van de ruimtelijke afwegingen van uw college heeft gemaakt zienswijzen in te dienen. Want er moeten wat ons betreft dus nog aanvullingen met ruimtelijke waarden en ruimtelijke opvattingen worden toegevoegd. Uw college moet op basis hiervan afwegingen maken. En juist over die afwegingen zouden wij zienswijzen willen kunnen indienen. Want die afwegingen van belangen vormen de kern van een bestemmingsplan. Het is nu te onduidelijk hoe uw college bepaalde ruimtelijke waarden heeft gewogen omdat er geen woord aan is gewijd. Bijvoorbeeld de status van overgangsgebied. Hoe vult uw college dat in?

De leemten en onduidelijkheden in het bestemmingsplan en de gemaakte afwegingen verhinderen dat wij onze rol als goed kunnen invullen. Wij kunnen immers geen goed toegesneden zienswijzen indienen.

Daarbij komt dat er geen overleg is geweest met de natuurgroepen over een voorontwerp o.i.d. Terwijl wij een lange historie hebben van betrokkenheid in het gebied en ook hebben aangegeven bereid te zijn tot overleg.

Wij verzoeken u om ons gelegenheid te geven zienswijzen in te dienen over aanvullingen van uw kant op het bestemmingsplan. Dit uitdrukkelijk voorafgaand aan de raadsbehandeling opdat wij onze zienswijzen nog aan uw college zelf kenbaar kunnen maken. Ook verzoeken wij om overleg over de voorgenomen beantwoording van onze zienswijzen. Naar onze mening verplicht een goede en correcte voorbereiding van de besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan tot deze goede voorbereiding van de besluitvorming.

Graag tot nadere toelichting bereid,

Namens de Werkgroep,
E. Schuler