

Notitie zienswijze provincie Utrecht KNVB

3 november 2014

De provincie Utrecht heeft op 17 juli 2014 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'KNVB Campus'. De zienswijze is onderwerp geweest van overleg tussen de gemeente Zeist, de provincie Utrecht en de KNVB.

De zienswijze is aanleiding geweest om het ontwerp bestemmingsplan op diverse onderdelen aan te passen, waarmee consensus werd bereikt tussen voornoemde partijen over het vast te stellen bestemmingplan.

De aanpassingen zijn als ambtshalve wijzigingen verwerkt.

Hiermee is derhalve ook sprake van een gewijzigde vaststelling.

De zienswijze van de provincie Utrecht had betrekking op de volgende onderdelen.

1. Artikel 5.1 Sport-KNVB campus, betreffende de geboden mogelijkheden tot kantoorfuncties op het terrein;
2. Artikel 5.1 onder j, betreffende de Runningtrack;
3. Artikel 3.4 Bos, betreffende het ontbreken van een verbod op verlichting;
4. Artikel 3.4 Bos onder a, betreffende gebouwen geen gebouw zijnde;
5. Artikel 3.5.2 onder d, betreffende de verbodsbepalingen binnen de bestemming 'Bos'.

Op al deze onderdelen is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. De betreffende wijzigingen zijn in navolgende aangegeven.

1. Artikel 5.1 Sport – KNVB campus.

De provincie wenst dat zoveel mogelijk, aan ieder gebouw, een specifieke bestemming wordt gegeven. Alleen op die wijze ontstaat er duidelijkheid op welke wijze het terrein wordt ontwikkeld. Deze wens is op z'n minst noodzakelijk voor de onder 5.1. onder e opgenomen deelbestemming sportcampus gebonden kantoren.

De kantoorfunctie binnen het bestemmingsplan dient beperkt te blijven tot de huidige kantoorfunctie, het bondsbureau (gebouwnummer 2) zoals is aangegeven in paragraaf 4.4 van de toelichting.

Volgens de gehanteerde systematiek in het ontwerpbestemmingsplan zijn kantoren binnen alle bouwvlakken binnen de bestemming Sport- KNVB Campus toegestaan. Provincie acht dit niet aanvaardbaar, aangezien er met deze wijze van bestemmen in theorie een kantorenlocatie zou kunnen ontstaan. Elk gebouw kan immers als kantoor gebruikt worden. Of dit al dan niet 'sportcampus gebonden kantoren' zijn, is niet relevant.

In verlengde daarvan wordt door provincie gevraagd een exacte beschrijving te geven van het begrip 'de sportcampus van de KNVB'. Zoals omschreven in het ontwerp bestemmingsplan kan het leiden tot interpretatieverschillen en in ieder geval moet voorkomen worden dat de deelbestemming 'de sportcampus van de KNVB' zelfstandig de mogelijkheid biedt voor het toestaan van kantoorfuncties.

Om die reden is een nadere omschrijving van het begrip in artikel 1 van de planregels noodzakelijk. Een andere optie is om artikel 5.1 lid a in zijn geheel te laten vervallen, aangezien 'de sportcampus van de KNVB' een containerbegrip betreft dat verder is uitgewerkt in de artikelen 5.1 lid b t/m e.

Voorstel wijziging

Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. De regels zijn aangepast. De begripsomschrijving "KNVB-campus" is niet meer in artikel 1 opgenomen, maar heeft een rechtstreekse vertaling in de planregels gekregen.

In de bijlage is de planregel van artikel 5 "Sport- KNVB-campus" opgenomen.

Meer algemeen gesproken geldt het volgende.

Om de voetbalsport verder te promoten en uit te bouwen en in verlengde daarvan structureel het succes van het voetbal in Nederland te kunnen blijven ontwikkelen heeft de KNVB de ambitie om kennis en kunde op het gebied van trainen, ontwikkelen, opleiden, coachen en managen van voetbal te verzamelen in Zeist en te voorzien van de best mogelijk accommodaties.

Het is hierbij de ambitie van de Stichting Sportcentrum Zeist (SSZ) en de KNVB om het Nationaal Sportcentrum Zeist te ontwikkelen tot een internationaal voetbaltopsportcentrum waar topsportfaciliteiten geboden worden om topsport te kunnen bedrijven en expertise op het gebied van trainen, begeleiden, maar ook het managen van voetbal te bundelen. Dit door het revitaliseren en ontwikkelen van de huidige faciliteiten in Zeist door hier aanzienlijk in te investeren. Het doel is in 2016 in Zeist te kunnen beschikken over de KNVB Campus.

De KNVB Campus is de plek waar mensen en organisaties samen werken aan de toekomst van het Nederlandse voetbal. Door kennisontwikkeling, opleiding, training en performance

Het bestemmingsplan is daarop afgestemd en maakt sport gerelateerde functies mogelijk zoals de in de planregels opgenomen;

- indoor- en outdoor- sportfaciliteiten;
- opleidings- innovatie- en onderzoeksfaciliteiten;
- bestuurs- en sport- gerelateerde kantoorfaciliteiten;
- medische- en revalidatiefaciliteiten, en logiesfaciliteiten, waarvan ook andere sporters of sportbonden gebruik kunnen maken.

De gemeente Zeist wil deze ontwikkeling faciliteren en ook voor de toekomst een duurzaam gebruik van de KNVB campus mogelijk maken.

De gekozen bestemmingsregeling maakt die duurzame invulling van het campusconcept mogelijk, maar komt ook tegemoet aan de wens van de provincie.

De bestaande sportgerelateerde kantooractiviteiten op het huidige KNVB terrein zijn logischerwijs gerespecteerd. Deze bestaande sportgerelateerde kantooractiviteiten zijn het huidige KNVB bondsbureau, de ca. 200 m² bestaande kantoorfunctie in het Sport medisch centrum, de ca. 100 m² bestaande kantoorfunctie in het instructiebad, en het kantoor van de Korfbalbond op het terrein.

Een aantal specifieke gebouwen op het terrein zijn nu aangeduid. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de provincie. Laatst wil niet de (planologische) mogelijkheid scheppen waarin overal op het terrein nieuwe kantoorfuncties mogelijk worden.

De gebouwen die specifiek zijn aangeduid betreffen het Sport medisch centrum, het vergader- onderwijscentrum, het sporthotel en het instructie zwembad. In die gebouwen kunnen alleen de aangeduide functies worden gerealiseerd en is een uitwisseling met andere sport gerelateerde kantoren niet mogelijk.

De gebouwen waar wel de voornoemde sport gerelateerde functies mogelijk zijn betreffen het Businesscentrum, het Trainingscentrum en het huidige bondskantoor. In bijgaande tabel en figuur is een overzicht opgenomen.

Het merendeel van de gebouwen/functies zijn bestaand dan wel specifiek aangeduid. Voor drie gebouwen blijft derhalve de mogelijkheid bestaan voor een multi-functionele invulling met sport gerelateerde functies en kunnen in planologisch opzicht worden betiteld als nieuwe kantoormogelijkheid.

Tabel, overzicht functiemogelijkheid gebouwen KNVB campus

	Gebouw	Bebouwing/functie bestaand	Bebouwing/ gebruik specifiek aangeduid	Bebouwing/ functie multifunctioneel sport gerelateerde functies
1	Poortgebouw (gebouw van Koek)	125		
2	Bondsureau (incl 3e bouwlaag, grondvlak)	2225		
3	Vergader- en opleidingscentrum		1050	
4	Parkeerdek, sporthotel		1300	
5	Sporthotel, nabij parkeerplaats		1064	
6	Sport Medisch Centrum, sporthal		4705*	
7	Woning beheerder**	145		0
8	Business Centre			550
9	Trainings Centre			945
10	Het kantoor nationale korfbalbond	700		
11	Zwembad (KNZB)		2200**	
12	Seminair hotel	460***		
13	Berging	60***		
	Totaal	3715	10.319	1.495

* (incl 200 m2 bestaande ondersteunende kantoorfaciliteiten tbv sporthal en medische doeleinden)

** (incl 100 m2 bestaande ondersteunende kantoorfaciliteiten t.b.v. instructiebad KNZB)

*** wordt gesloopt



Voor de KNVB is het belangrijk om voor die bestaande gebouwen een flexibele invulling te behouden. Het business- (550 m2) en het trainingscentrum (945 m2) zijn aangewezen als rijksmonument; prachtige gebouwen, maar niet altijd multi-functioneel. Het kunnen blijven benutten van deze rijksmonumenten is belangrijk voor een duurzaam behoud van deze gebouwen en vraagt om de invulling van meerdere (sport-gerelateerde) functies. De (functionaliteit van de) gebouwen lenen zich ook niet of nauwelijks voor andere functies. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de voornoemde kantoormogelijkheid voor sportgerelateerde bedrijven.



*Foto's monumentale gebouwen KNVB Campus.
Linksboven het kantoor Nationale Korfbalbond (gemeentelijk monument).
Linksonder Trainingscenter en rechtsonder Bussinesscenter (beide rijksmonumenten)*

De multifunctionaliteit van deze gebouwen heeft alleen betrekking op de sport-gerelateerde functies en kantoormogelijkheid. De gemeente en de KNVB zijn van mening dat er sprake zal zijn van synergie, als meerdere sport-gerelateerde organisaties gebruik kunnen maken van de faciliteiten op het KNVB terrein. De sportfaciliteiten en (voetbal) kennis kunnen worden gedeeld en de (sport)kennis blijft binnen Zeist en de provincie Utrecht.

2. Runningtrack

In artikel 5.1 onder j is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport uitgesloten - runningtrack" geen runningtrack met hubs is toegestaan. De aanduiding is op de verbeelding opgenomen binnen de bestemming 'Bos' (artikel 3). Verzocht wordt de voorschriften op dit onderdeel in overeenstemming te brengen met de verbeelding.

Voorstel aanpassing

Het betreft inderdaad een omissie. Het plan is aangepast. In artikel 3.1 van de regels is nu opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-runningtrack met hubs uitgesloten' geen runningtrack is toegestaan. Deze bepaling is in artikel 5.1 geschrapt.

3. Verlichting langs runningtrack in bos

Binnen de voorschriften van de bestemming 'Bos' ontbreekt het verbod op verlichting langs de runningtrack met hubs.

Voorstel aanpassing

Ook aan dit onderdeel is tegemoet gekomen. In de bouwregels van de bestemming Bos (art. 3.2) is expliciet bepaald dat geen verlichting langs de runningtrack is toegestaan.

4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde in bestemming Bos

In artikel 3.4 onder a is bepaald dat binnen de bestemming 'Bos' onder voorwaarden voor andere bouwwerken ten behoeve van hubs, incidenteel een hoogte van 12 meter kan worden toegestaan. De normale maximale hoogte is 4 meter (zie artikel 3.2).

Niet duidelijk is waarom deze hoogte nodig is en waar deze andere bouwwerken precies voor bedoeld zijn. Ook de toelichting (paragraaf 4.3.5) van het bestemmingsplan geeft hierover geen nadere informatie.

Provincie verzoekt hierover meer duidelijkheid te bieden. In ieder geval moet verlichtingsapparatuur worden uitgesloten (voor provinciaal belang, zie onderdeel 3).

Voorstel aanpassing

Aan dit onderdeel is tegemoet gekomen door in de afwijkingsregels (art. 3.4) expliciet te bepalen dat bij de afwijking ten behoeve van incidenteel hogere andere bouwwerken, geen verlichting kan worden toegestaan. De afwijkingsmogelijkheid zelf voor een incidentele hoogte van 12 meter is niet geschrapt omdat de ontwikkeling van technische hulpmiddelen/meet- en volgapparatuur nog in de kinderschoenen staat maar wel in hoog tempo doorontwikkeld. Voor deze hoogte is gedacht aan bijvoorbeeld meet- of volgapparatuur waarbij de sporters van bovenaf worden gevolgd/in beeld worden gebracht.

5. Uitzonderingsbepaling omgevingsstelsel, monumenten commissie.

In artikel 3.5.2 onder d is aangegeven dat verbodsbepalingen binnen de bestemming 'Bos' zijn uitgezonderd, indien werken/en werkzaamheden plaatsvinden conform een door de gemeentelijke monumentencommissie goedgekeurd inrichtingsplan.

Hiermee kan de provincie niet instemmen. Reden is dat geen koppeling aanwezig is met de instandhouding- en ontwikkelingsdoelstellingen van de landschaps- en natuurwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 3.1 onder a.

Beantwoording

Aan dit onderdeel is tegemoet gekomen. De uitzondering in artikel 3.5.2., onder d, is geschrapt omdat de beoogde inrichting volgens de goedgekeurde

Inrichtingstekening uitsluitend gestalte krijgt binnen de bestemming 'Sport-KNVB Campus' en niet binnen de bestemming 'Bos'.

Het enige dat in de bestemming Bos mogelijk gerealiseerd kan gaan worden betreft de Hubs. Hierover is in vorige twee onderdelen van de zienswijze reeds gesproken. De betreffende uitzonderingsbepaling is geschrapt, waarmee tegemoet wordt gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze van de provincie.

Ter informatie melden wij dat de gemeentelijke monumentencommissie in Zeist niet alleen op cultuurhistorie en monumenten toetst. In de commissie zit een aantal landschapsarchitecten die de landschappelijke aspecten, zo is onze ervaring, zeer kritisch beoordelen. Het advies van de gemeentelijke welstandcommissie wordt tevens altijd (wanneer sprake is van ecologische belangen) onderbouwd vanuit het advies van de gemeentelijke afdeling en de ODRU.

De inrichtingstekening die nu voorligt is mede tot stand gebracht op basis van de advisering van deze gemeentelijke Monumentencommissie.