

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

KNVB CAMPUS

Auteurs : *mRO* b.v.
KNVB Zeist

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPKNVBcampus-VS01

Opdrachtnummer : 99.243

Datum : november 2014

Versie : v8

Vastgesteld d.d. : 27 januari 2015 / nr. 14RAAD0075



INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING.....	7
1.1	ALGEMEEN	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	AANLEIDING EN DOEL.....	8
1.4	VIGERENDE PLANNEN	10
1.5	VOORGESCHIEDENIS BESTEMMINGSPLAN KNVB TERREIN.....	11
1.5.1	Masterplan KNVB terrein	11
1.5.2	Startnotitie en voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz- Zeisterbos.....	11
1.5.3	Art. 19 (oude) WRO, derde bouwlaag bondskantoor	12
1.5.4	Bestemmingsplan KNVB Sportcentrum 2010	12
1.5.5	KNVB Campus ontwikkeling 2012-2013	12
1.6	OPBOUW TOELICHTING	14
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	15
2.1	ALGEMEEN	15
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORIE KNVB TERREIN.....	16
2.2.1	Geomorfologie	16
2.2.2	Landgoed Djimat.....	17
2.2.3	Ontwerp Maaskant Sportcentrum KNVB.....	17
2.2.4	Het oorspronkelijke ontwerp in de huidige situatie	20
2.2.5	Huidige bondskantoor	21
2.3	TERREININRICHTING EN GROENSTRUCTUUR.....	21
2.4	GROENSTRUCTUUR.....	23
2.5	VERKEERSSTRUCTUUR	24
3	BELEIDSKADER	25
3.1	RIJKSBELEID.....	25
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	25
3.1.2	Waterbeleid.....	27
3.1.3	Boswet	27
3.1.4	Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en cultuurhistorie.....	28
3.1.5	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en ecologische hoofdstructuur	29
3.1.6	Overige wettelijke kaders	29
3.2	PROVINCIAAL BELEID	29
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....	29
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013	32
3.2.3	Provinciaal Waterplan 2010-2015	35
3.3	REGIONAAL BELEID	36
3.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009).....	36
3.3.2	Waterstructuurvisie	37
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	37
3.4.1	Structuurvisie Zeist 2020	37

3.4.2	<i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan</i>	38
3.4.3	<i>Landschap ontwikkelingsplan (LOP)</i>	39
3.4.4	<i>Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011</i>	39
3.4.5	<i>Welstandsnota</i>	40
3.4.6	<i>Gemeentelijk monumentenbeleid</i>	41
3.4.7	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	42
3.4.8	<i>Waterplan Zeist</i>	43
3.4.9	<i>Parkeerbeleidsnota</i>	44
4	PLANBESCHRIJVING	45
4.1	INLEIDING	45
4.2	DOELSTELLINGEN PROGRAMMA	45
4.3	DE STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR	47
4.3.1	<i>Opleidingscentrum en parkeren</i>	50
4.3.2	<i>Parkeerlocatie</i>	51
4.3.3	<i>Het sportmedisch centrum (SMC) en het oefenveld</i>	53
4.3.4	<i>Het sporthotel</i>	54
4.3.5	<i>Middenweg en de runningtrack</i>	55
4.4	PROGRAMMA EN BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN	57
4.5	MOBILITEITSCAN EN PARKEREN.....	58
4.5.1	<i>Mobiliteitscan</i>	58
4.5.2	<i>Parkeersituatie</i>	61
5	RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN	63
5.1	GELUID.....	63
5.1.1	<i>Algemeen</i>	63
5.1.2	<i>Geluid in relatie tot het plangebied</i>	64
5.1.3	<i>Conclusie</i>	64
5.2	LUCHTKWALITEIT	64
5.2.1	<i>Normstelling en beleid</i>	64
5.2.2	<i>Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied</i>	66
5.3	BODEM	69
5.4	WATER	70
5.4.1	<i>Waterbeheer en watertoets</i>	70
5.4.2	<i>Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer</i>	71
5.4.3	<i>Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied</i> ...	72
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	74
5.5.1	<i>Algemeen</i>	74
5.5.2	<i>Wettelijk kader</i>	75
5.5.3	<i>Externe veiligheid in relatie tot plangebied</i>	76
5.5.4	<i>Conclusie externe veiligheid</i>	78
5.6	ARCHEOLOGIE	78
5.7	ECOLOGIE.....	79
5.7.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	79
5.7.2	<i>Relatie met het plangebied</i>	79
5.7.3	<i>Soortbescherming</i>	80
5.7.4	<i>Relatie met het plangebied</i>	81
5.7.5	<i>Effectbeschrijving</i>	84

5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	90
5.8.1	<i>Algemeen</i>	90
5.8.2	<i>Relatie tot plangebied</i>	90
5.9	DUURZAAMHEID	90
5.9.1	<i>Algemeen</i>	90
5.9.2	<i>Wetgeving en beleid</i>	90
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	93
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	93
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	94
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING	94
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	94
6.4.1	<i>Inleidende regels</i>	95
6.4.2	<i>Bestemmingsregels</i>	96
6.4.3	<i>Algemene regels</i>	97
6.4.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	98
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	99
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	101
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	101
8.2	INSpraak BESTEMMINGSPLAN	101
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	101
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	103
BIJLAGE 1	VERKEERSONDERZOEK AANSLUITING KNVB (DEFINITIEF RAPPORT)	105
BIJLAGE 2	NATUURTOETS KNVB CAMPUS 20141025.....	106
BIJLAGE 3	NOTITIE ZIENSWIJZE PROVINCIE UTRECHT	107

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de herinrichting mogelijk te maken van het KNVB centrum in Zeist.

Op 16 september 1965 werd het KNVB sportcentrum geopend. In 48 jaar is het centrum uitgegroeid tot een centrale locatie voor het Nederlandse voetbal en andere sporten. Met de realisatie van het KNVB bondsbureau, het KNVB Hotel en het Voetbalhuis zijn verschillende faciliteiten verwezenlijkt. Directe aanleiding voor dit bestemmingsplan is gelegen in het feit dat anno 2014, het niveau van de hotel-, conferentie-, en sportfaciliteiten niet meer passen bij de positie en ambitie van het Nederlandse voetbal. Structurele verbeteringen zijn noodzakelijk om te komen tot een verantwoorde exploitatie van het centrum die past bij de huidige tijd. Dit is de reden dat de KNVB het initiatief heeft genomen om een volgende stap te maken in de ontwikkeling van het sportcentrum.

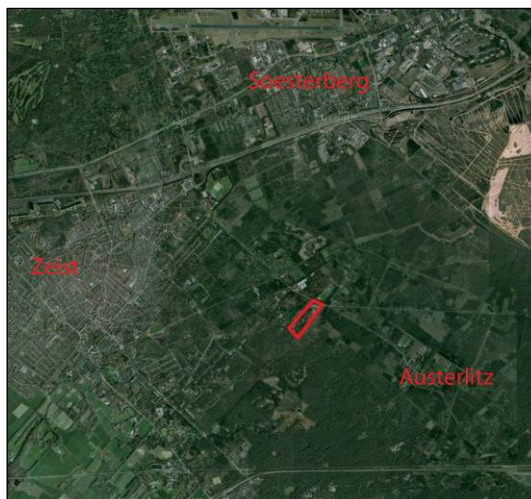
Vanaf het najaar 2012 heeft de KNVB een nieuwe visie ontwikkeld op het KNVB Sportcentrum: de KNVB Campus, waarvan in navolgende verslag wordt gedaan.

Dit bestemmingsplan dient ertoe het gemeente bestuur van Zeist op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een passend beleidsinstrument te geven voor de herstructurering en herinrichting van het KNVB Sportcentrum Zeist en de realisering van voornoemd "KNVB Campus concept".

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het KNVB Sportcentrum ligt aan de Woudenbergseweg in de gemeente Zeist, te midden van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

Het terrein omvat een uitgestrekt bosachtig terrein, ca. 20,3 ha groot aan de zuidzijde van de Woudenbergseweg, waarin de bebouwing van het sportcentrum is gelegen. Op het terrein zijn meerdere hotels, een medisch centrum, een zwembad, sporthal, een congrescentrum en studiepaviljoen, parkeerplaatsen diverse sportvoorzieningen en het bondsbureau aanwezig.



Plangebied, ligging in de omgeving (bron: Google maps)

Aan de noordzijde van de Woudenbergseweg ligt een drietal voetbalvelden, in totaal ca. 5 ha, met het hoofdterrein verbonden door een voetgangerstunnel. Op het noordelijke terrein zijn geen ontwikkelingen gepland en het is daarom geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.



Luchtfoto (ECW) met plangebied

1.3 Aanleiding en doel

De afgelopen jaren hebben laten zien dat het Nederlands voetbal uitzonderlijk populair is en een aansprekende reputatie heeft. Letterlijk half Nederland zit voor de buis als het Nederlands Elftal speelt en ruim 1,2 miljoen Nederlanders zijn lid van de KNVB en spelen in georganiseerd verband voetbal bij 3.700 verenigingen. Ook de typisch Nederlandse benadering van het opleiden en coachen heeft zijn vruchten afgeworpen.

De KNVB Academie is succesvol en geniet internationaal aanzien. Alle bij de 'bedrijfstak' voetbal betrokken instanties hebben een aandeel in dit succes.

Betaalde voetbal organisaties, overheden, voetbalverenigingen, maar zeker ook de KNVB hebben hierin een belangrijke rol gespeeld.

Om deze rol nader uit te bouwen en 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.

Hierbij staan voetbaltopsportfaciliteiten ten dienste van de professionele en amateurvoetballer.

Sinds de start van het sportcentrum in Zeist in 1965 is voetbal belangrijk geweest voor de ontwikkeling van het Sportcentrum, maar voetbal heeft nooit alleen centraal gestaan in het gebruik en exploitatie van het sportcentrum. Juist door de goede voorzieningen op het gebied van veldsporten, gecombineerd met goede medische voorzieningen, heeft het Sportcentrum in Zeist vele andere sportclubs en bonden te gast gehad.

Het KNVB bestuur heeft om hierboven beschreven reden besloten om in 2012-2013 voor het KNVB Sportcentrum te Zeist een ontwikkelingsplan op te stellen voor de komende tien jaar. De beoogde ontwikkeling van het KNVB-terrein tot KNVB Campus zal ook tot uiting komen in de inrichting van het terrein. De KNVB heeft daarom plannen die, naast een herinrichting van haar terrein, ook een aantal nieuwbouw en renovatieprojecten behelzen. Dit bestemmingsplan zal deze beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk maken.

KNVB Campus

Als basis voor de herinrichting staat het idee van een KNVB Campus. De KNVB campus zal in toekomst een plek voor sporters, kennis en voetballiefhebbers bieden.

Kern daarvan is dat voetbal "beleefd" wordt op het campusterrein. Door bezoekers en gebruikers. De beleving vloeit voort uit de inrichting van het terrein met een hoogwaardig beeld- en verblijfskwaliteit, een optimale afstemming en inrichting van trainingsfaciliteiten voor de sporters en een sterke uitstraling op educatie en kennisontwikkeling.

Het doel van de KNVB is om voor haar terrein enerzijds de bestaande situatie vast te leggen en tegelijkertijd een aantal concrete projecten ten aanzien van

1.4 Vigerende plannen

Voornoemd bestemmingsplan had eveneens tot doel een toekomstbestendig sportcentrum mogelijk te maken. Het plan heeft daarin en nadruk gelegd op hoogwaardige hotelaccommodatie en een sportmedisch centrum. Het plan ging uit van de sloop van het bestaande sporthotel en de bouw van een geheel nieuw vijf sterren hotelaccommodatie op het voorterrein.

[illegible]

Vigerend bestemmingsplan 'KNVB Sportcentrum' 2010

1.5 Voorgeschiedenis bestemmingsplan KNVB terrein

Het voorliggend bestemmingsplan kent een relatief lange voorgeschiedenis.

1.5.1 Masterplan KNVB terrein

In 2006 is in eerste instantie een Masterplan 'KNVB Sportcentrum Zeist' (KNVB/mRO/GAJ Architecten, mei 2006) opgesteld. In het Masterplan is de toekomstige inrichting van het terrein opgenomen. In nevenstaande figuur is dit gevisualiseerd.

Het Masterplan is onderwerp van overleg geweest met gemeente Zeist en provincie Utrecht. In februari 2008 is het Masterplan gepresenteerd aan het voltallige college van Gedeputeerde Staten van Utrecht en de bestuurders van Zeist. Het Masterplan is vervolgens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbos'.

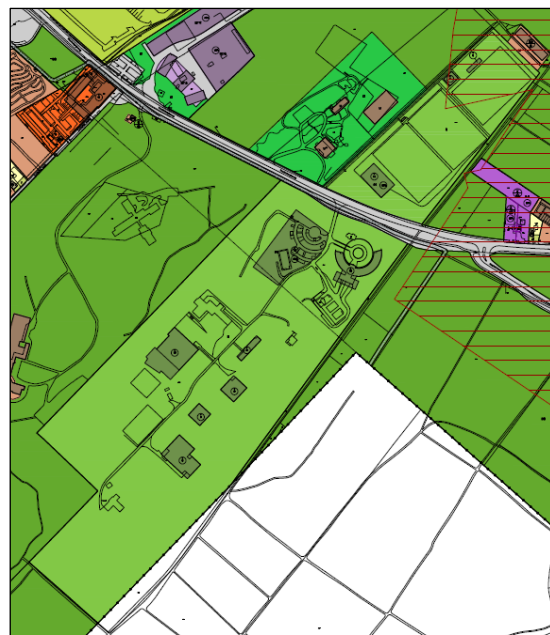
In het Masterplan is voorzien in een derde bouwlaag op het bestaande bondskantoor, de bouw van een geheel nieuwe hotelaccommodatie, de bouw van een kantoor aan de overzijde (noordkant) van de Woudenbergseweg en de sloop van een aantal gebouwen op het bestaande terrein.



Masterplan (mRO 2008)

1.5.2 Startnotitie en voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos

Het Masterplan is overgenomen in de nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos. Genoemde nota van uitgangspunten is op 16 januari 2007 door het college van burgemeester en wethouders van Zeist vastgesteld. Daarna is het voorontwerp vervaardigd, waarin genoemde KNVB ontwikkeling is bestemd



Uitsnede Voorontwerp BP Austerlitz-Zeisterbos

1.5.3 Art. 19 (oude) WRO, derde bouwlaag bondskantoor

Medio 2008 is op basis van het voornoemde Masterplan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een derde bouwlaag op het bestaande bondskantoor. De planologische procedure is doorlopen en de derde bouwlaag is in 2009-2010 gerealiseerd.

1.5.4 Bestemmingsplan KNVB Sportcentrum 2010

Medio 2009 is, separaat van het grotere bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos, een bestemmingsplan voor het KNVB terrein vervaardigd. Het hiervoor al meerdere malen genoemde Masterplan KNVB vormde de belangrijkste basis. Met zowel gemeente als provincie is meerdere malen ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd over de beoogde ontwikkelingen op het KNVB terrein.

In dat kader is door de provincie Utrecht, gemeente Zeist en de KNVB een intentieovereenkomst gesloten, waarin partijen zich uitspreken de planologische procedure voor het KNVB terrein voortvarend ter hand te nemen en is verschillende malen overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling.

Resultaat van dat proces is het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" vastgesteld op 16 februari 2010. Voornoemd bestemmingsplan had tot doel een toekomstbestendig sportcentrum mogelijk te maken.

In dat plan werd echter de nadruk gelegd op hoogwaardige hotelaccommodatie en een sportmedisch centrum. Het plan ging uit van de sloop van het bestaande sporthotel en de bouw van een geheel nieuw vijf sterren hotelaccommodatie op het voorterrein.

1.5.5 KNVB Campus ontwikkeling 2012-2013

De voornoemde ontwikkeling van een hoogwaardig sporthotel is in 2011 stop gezet. Vanuit de exploitatie ontstonden problemen en tegelijkertijd ontstond het idee dat de nadruk in de ontwikkeling van het sportcentrum in mindere mate zou moeten liggen op de hotelaccommodatie en meer op de sportfaciliteiten. Mede ook gezien het relatief grote aantal overnachtingsmogelijkheden in Zeist en niet in de laatste plaats, ook in de directe omgeving van het KNVB terrein.

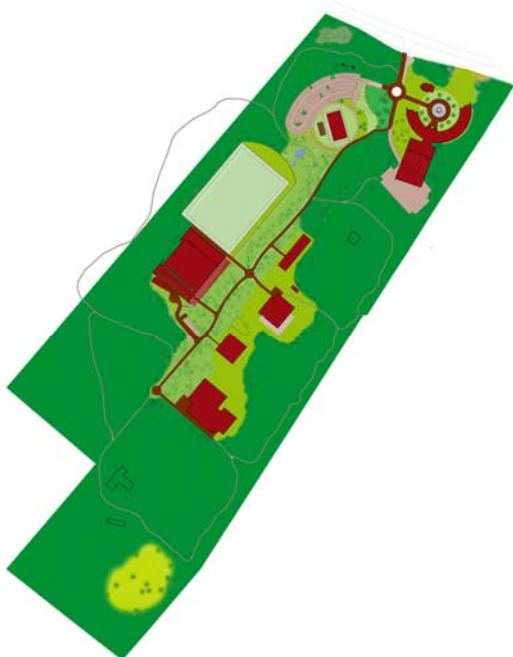
In 2012 is de KNVB gestart met een herbezinning op het ontwikkelingstraject en zijn diverse interne bijeenkomsten georganiseerd om de beoogde ontwikkeling voor de komende jaren goed in beeld te brengen. De projectgroep 'KNVB Campus' heeft dit traject voornamelijk vorm gegeven. Zoals hiervoor al meerdere malen benoemd is, vormt de ontwikkeling van een toekomstig bestendig en hoogwaardig sportcentrum de basis. Het Nederlandse voetbal staat bekend om zijn unieke speelstijl, het uitstekende voetballandschap en een enthousiaste voetbalbeleving. Om zijn plek in de wereldtop te behouden heeft het Nederlandse voetbal een nieuwe impuls nodig. Vanuit dat uitgangspunt is het zogenaamde "KNVB-Campus concept" tot stand gebracht.



KNVB Campus concept (bron: mRO bv)

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.

Om dit te kunnen bereiken is een inrichtingsplan opgesteld, waarin het campus-concept tot uiting is gebracht. Tevens is een uitgebreid exploitatieplan opgesteld. In december 2013 hebben de afgevaardigden van de KNVB, in de algemene vergadering amateurvoetbal (7 december), de algemene vergadering betaald voetbal (16 december), en de bondsvergadering (16 december) unaniem ingestemd met de nieuwe KNVB Campus.



Inrichtingsconcept KNVB Campus (bron: mRO bv)

In bijgaande figuur is het bijbehorend inrichtingsplan van het Campus-concept weergegeven.

Het spreekt voor zich dat onderhavig bestemmingsplan dit Campus concept als basis heeft.

Monumentencommissie Zeist
Voorgaand inrichtingsconcept is onderwerp van gesprek geweest bij de gemeentelijke welstand en monumentencommissie en andere belanghebbenden. Mede naar aanleiding van kritiekpunten vanuit de commissie en opmerkingen vanuit milieugroepen is het inrichtingsplan op onderdelen aangepast. Het betreft dan met

name de parkeersituatie en de situering van het oefenveld op het KNVB terrein. In hoofdstuk 4 wordt de (aangepaste) inrichting toegelicht.

1.6 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

De uitgangspunten en de toekomstige inrichting zijn in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken (o.a. milieuaspecten) die betrekking hebben op het plan.

In hoofdstuk 6 is een toelichting op de planregels en verbeelding opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft.

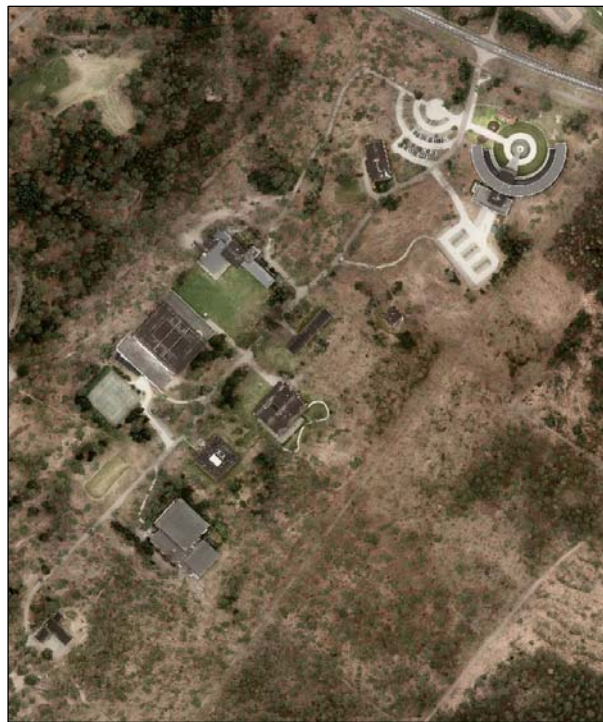
Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 3.1.1 Bro overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het terrein omvat een uitgestrekt bosachtig terrein, ca. 20 ha groot aan de zuidzijde van de Woudenbergseweg, waarin de bebouwing van het KNVB Campus is gelegen. Aan de noordzijde van de Woudenbergseweg ligt een drietal voetbalvelden, in totaal ca. 5 ha, met het hoofdterrein verbonden door een voetgangerstunnel.

Het KNVB-sportcentrum zelf is een architectonisch waardevol complex in functionalistische stijl. Een aantal gebouwen is aangemerkt als monument. Bovendien is het gehele terrein aangemerkt als beschermde structuur. Op het terrein is een hotel, een medisch centrum, een zwembad, sporthal, een congrescentrum en studiepaviljoen, parkeerplaatsen diverse sportvoorzieningen en het bondsbureau aanwezig.



Luchtfoto zuidelijk deel KNVB-terrein (ECW)

Het karakter van het terrein is bosachtig, en geeft een diffuus beeld van bos en verspreide bebouwing. De bebouwing ligt langs de centrale ontsluiting, in een min of meer lineaire structuur. De huidige parkeervoorzieningen liggen hoofdzakelijk in het entreegebied en achter en onder het nieuwe bondskantoor. Ook wordt her en der in het achtergebied geparkeerd, langs de centrale as en in het bos.

Rond de gebouwen zijn gedeeltelijk gazons aangelegd en (exotische) struiken en bomen geplant. Opvallend is dat het verschijningsbeeld van het bosgebied langs de as gecultiveerd is.

In de tijd is een keuze gemaakt om dicht bij de bebouwing met behulp van traditioneel ingerichte plantsoenen het terrein in te richten. Uitgegroeide sparren, verrommeling door te veel (gebiedsvreemde) soorten en het gevoel dat de ruimte tussen de gebouwen dichter begroeid zijn dan de omgeving zou toestaan is het resultaat daarvan.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie KNVB terrein

Het terrein heeft een aantal ontwikkelingslagen die het huidige aanzicht van het gebied bepalen. Te weten:

- LAAG 1: Geomorfologie/reliëf en landschappelijke ontstaansgeschiedenis
- LAAG 2: Aanleg landgoed Djimat
- LAAG 3: Ontwerp Maaskant: contrast tussen natuur en cultuur, versterking van de eigenheid van beide polen/ natuur en landschap als ideale achtergrond voor modernistische architectuur / gebruik van de niveauverschillen om de gebouwen optimaal in het bos op te nemen
- LAAG 4: Nieuwbouw bondskantoor 2000-2010

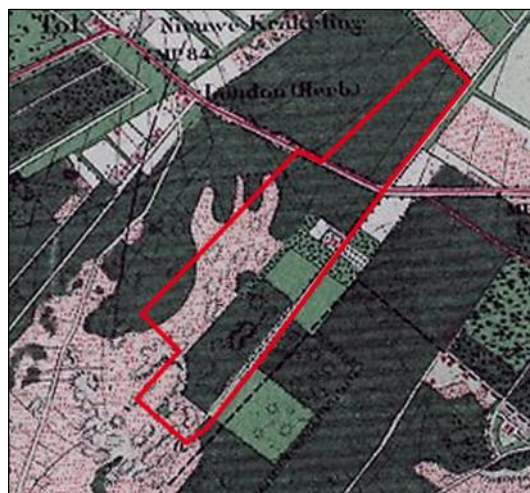
In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de oorspronkelijke (cultuur historische) inrichting van het gebied moeilijk herkenbaar is geworden.

2.2.1 Geomorfologie

Het KNVB terrein ligt op de overgang van het stuwwalgebied naar de stuifzandgebieden van het Utrechtse Heuvelrug.



Situatie KNVB terrein ca. 1850



Situatie KNVB terrein ca. 1880

De stuifzandgebieden zijn gekenmerkt door een dichte bebossing die in de middeleeuwen door de mens is uitgedund en gekapt. Hierdoor zijn heidevelden en gebieden met losse stuifzand ontstaan. Om dit stuifzand weer vast te leggen, is rond 1900 besloten de gebieden weer te bebossen. Op de historische kaarten van het KNVB terrein is duidelijk te zien dat ook hier grotere open heidevelden in de loop van de jaren weer met bos aangeplant zijn.

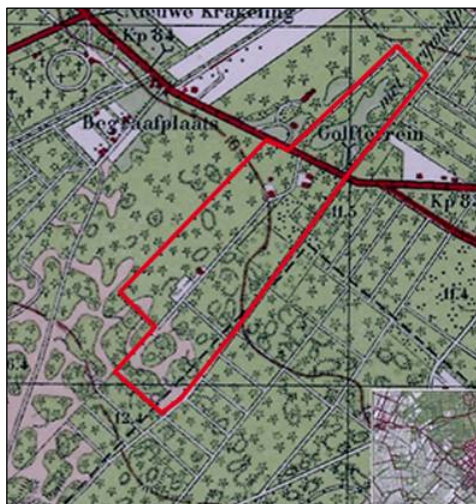
Het plangebied kent ook een rijk microreliëf met hoogteverschillen van wel 3 meter tussen verschillende delen van het terrein.

2.2.2 Landgoed Djimat

De eerste bebouwing is al aanwezig op het oudste kaartmateriaal van 1850. Toen was er echter nog geen sprake van landgoedontwikkeling.

Het Landgoed Djimat behoorde, zoals ook Sonnehaert, tot de laatste landgoederen die langs de Woudenbergseweg in het begin van de 20^{ste} eeuw gesticht zijn. Het landhuis is omstreek 1916 opgericht.

Toen in 1961 de ontwikkeling tot sportcentrum op het landgoedterrein begon, was de landgoedbebouwing nog aanwezig. Pas 10 jaar later is het landhuis afgebrand en niet weer opgebouwd. Het enige gebouw dat tegenwoordig nog getuigt van deze ontwikkelingsfase is de tuinmanswoning naast de ingang.



Situatie KNVB terrein ca. 1943



2.2.3 Ontwerp Maaskant Sportcentrum KNVB

In navolgende analyse en beschrijving is onder meer gebruik gemaakt van de dissertatie van Michelle Proosdij "Hugh Maaskant, de architect van De Vooruitgang", 2003, en de publicatie van Roland Blijdenstein in Zeist, "Groei en Bouw".

Met de komst van de voetbalpool in 1957 werd de grondslag gelegd voor de oprichting van een eigen sportcentrum. De KNVB volgde hiermee een ontwikkeling die in het buitenland al enige tijd gaande was. Hiervoor werd begin 1960 het Landgoed Djimat te Zeist aangekocht.

In 1961 werd op het Landgoed Djimat begonnen met de aanleg van de sportvelden, terwijl het landhuis eerst nog dienst deed als sportcentrum. Het landhuis/de villa is in 1971 door brand verwoest. De oorspronkelijke en nog aanwezige tuinmanswoning (Woudenbergseweg 58-58a) stond op het voormalige landgoed. Pas in 1982 is het pand verbouwd tot kantoorruimte.

In de beginperiode van het KNVB-terrein was sprake van een scheiding tussen het sportcentrum en het bondskantoor. Laatste is tot 1974 in Den Haag gevestigd gebleven.

Het sportcentrum is ontworpen door Hugh Maaskant (i.s.m. Senf en van Dommelen), een voor die tijd vooruitstrevend architect, die een uiterst

zakelijke en dienende opvatting van de architectuur wenste te combineren met een verlangen tot meeslepende architectuur.

Uiteindelijk ontstond een complex gebouwen bestaand uit een woonpaviljoen, slaappaviljoen, studiepaviljoen en een grote sportzaal, losjes gegroepeerd rond een centrale open ruimte. Die centrale ruimte kan worden gezien als een soort brink. Uit dit model bleek de voorkeur voor een dorpse en rustige omgeving, die volledig kon opgaan in het bestaande bos en waar de buitenwereld buitengesloten werd om tot een optimale concentratie te komen. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor een langzaamverkeertunnel onder de Woudenbergseweg. Het complex was vanaf deze weg onzichtbaar en de sporters konden de trainingsvelden aan de overzijde van de weg, zonder oversteken bereiken door genoemde tunnel. Niets kon het zelfverkozen isolement verstoren. Vanuit hetzelfde oogpunt van concentratie en intimiteit werd de grens van het aantal

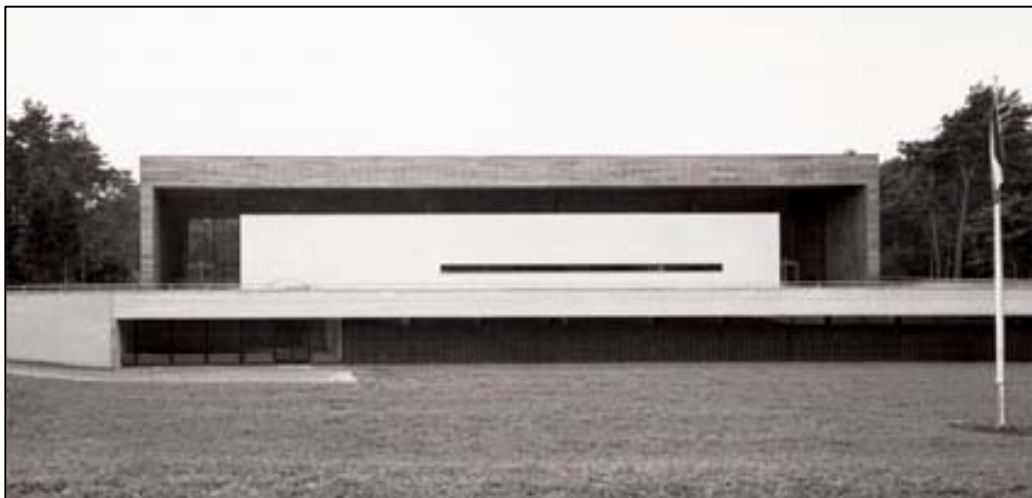
bezoekers op honderd gesteld. Dit bepaalde de grootte en de capaciteit van de vier gebouwen, waarvoor het ontwerp door Herman Senf en Bert de Bruyn getekend werd.



*Oorspronkelijk ontwerp KNVB
terrein Hugh Maaskant, bewerkt
mRO*

Het meest karakteristieke kenmerk van het ontwerp is dat het volledig in eenheid is met het bos, maar er ook mee contrasteert. In de lay-out is sprake van een landschappelijke inscenering zonder dat de gebouwen zich bekeren tot een pittoreske vormgeving, integendeel: het contrast tussen natuur en cultuur vormde de kern van het ontwerpconcept en versterkte de eigenheid van de beide polen. Zoals al vaker aangetoond vormden de natuur en het landschap voor de modernistische architectuur de ideale achtergrond; ze symboliseerden het ongevormde, het niet-ontworpene, waartegen de architectuur zich kon opwerpen als cultuuruiting bij uitstek.

De natuur zorgt voor een verheving van de ervaring van moderniteit. Het was dus logisch dat de aanwezige bomen, die het ideale decor vormden voor de geometrische betonvormen en wit geschilderde wanden van de paviljoens, zo weinig mogelijk gekapt werden. Bovendien werden de niveauverschillen in het landgoed aangegrepen om de gebouwen optimaal in het bos op te nemen. Zo ligt de grote sporthal in een drie meter diepe kuil, waardoor de onderste verdieping volledig ingebed kon worden en de sporthal niet boven de kruin van de bomen uitsteekt. Bij de andere, lage gebouwen waren het niet de hoogteverschillen, maar de openheid naar de omgeving en het uitzicht op het bos die als doorslaggevende ontwerpfactoren fungeerden. Als tegenwicht tegen de hectiek van de stad verwachtte men van rust en natuurschoon een bijdrage aan de mentale conditieverbetering van de sporters waarop het trainingscentrum zich richtte.



Sporthal en woonpaviljoen in de jaren 60

De vormgeving van de paviljoens maakt gebruik van strakke lijnen en eenvoudige vormen. Door de paviljoenvorming is voor elk gebouw een eigen sfeer en identiteit mogelijk, waarbij de gebouwen wel tot leden van dezelfde familie behoren: de patio als verbindende leegte, geometrische eenvoud in de toegepaste vormen, continuïteit van binnen en buiten en een verbinding naar de omgeving, grafische gevelcomposities van vlakken en lijnen en ten slotte eenvoudige materialen: schoon metselwerk, hout en beton. Nergens is het ontwerp uitgesproken luxe, maar wél is steeds voor de meest degelijke en doeltreffende uitvoering gekozen.

De bouwstijl is uitgesproken fors en tektonisch, met zware betonbalken en geprononceerde vormen.

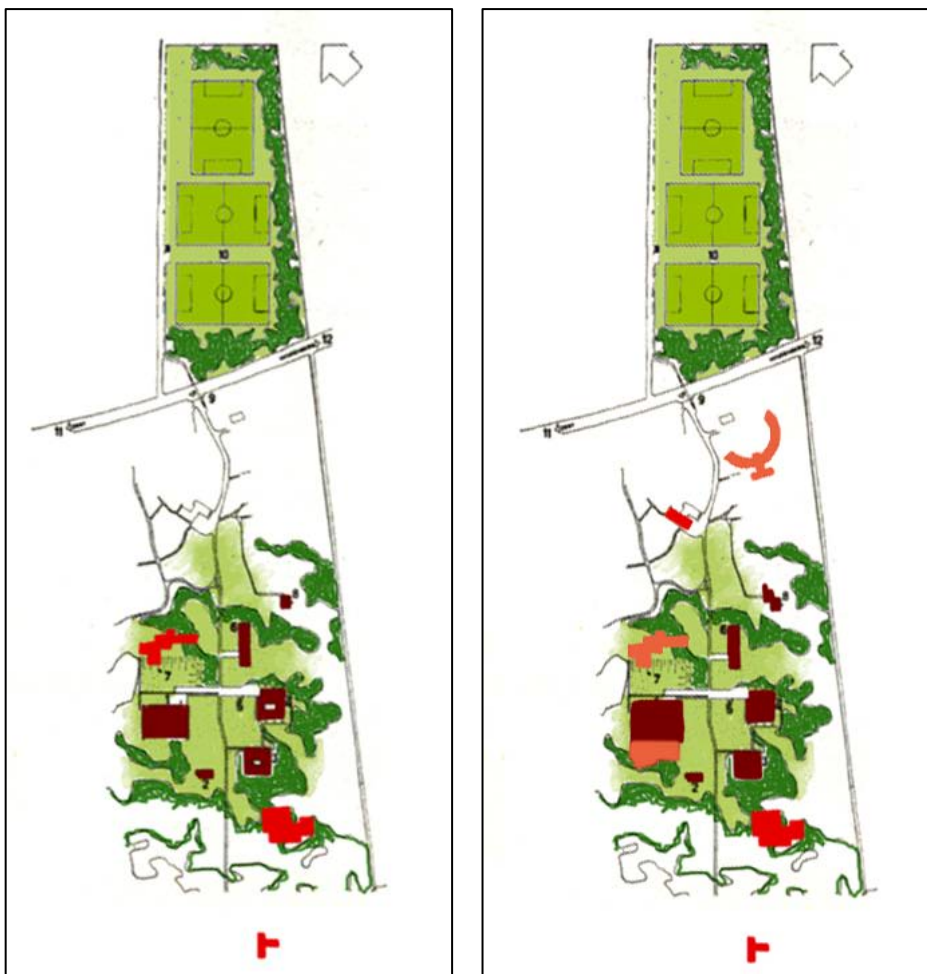
Architectonisch zijn de meest opvallende elementen de betonnen spanten, die deels worden ondersteund door kolommen in het interieur.

2.2.4 **Het oorspronkelijke ontwerp in de huidige situatie**

Het oorspronkelijke ontwerp is nog steeds herkenbaar in de huidige terreininrichting.

Wel is door toevoeging van gebouwen, maar vooral ook door het terrein inrichting de oorspronkelijke cultuurhistorische opzet afgezwakt.

In de beoogde herinrichting van het terrein en de nieuwbouw/verbouw zal de oorspronkelijke opzet van het KNVB ontwerp een centrale plaats in gaan nemen.



Toevoeging van gebouwen in de loop der tijd, met rechts de huidige situatie

In navolgende paragraaf wordt dit punt ook expliciet benoemd. De groenstructuur van het terrein kan worden versterkt, waardoor het oorspronkelijke cultuurhistorische concept beter tot uiting kan worden gebracht (zie ook hoofdstuk 4).

2.2.5 Huidige bondskantoor

Het huidige bondskantoor is in de periode 2005-2010 gerealiseerd en bestaat uit drie bouwlagen. Met de bouw van het bondskantoor heeft ook een herinrichting van het voorterrein plaatsgevonden.

Het parkeren geschiedt op de (openbare) parkeerruimte voor het huidige sporthotel en deels onder het bondskantoor en de verdiepte parkeerlocatie achter het huidige bondskantoor.



Luchtfoto huidige situatie bondskantoor met parkeerplekken

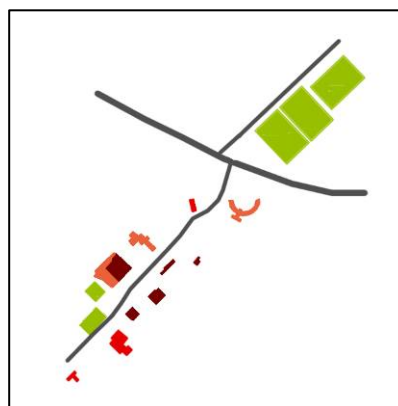
2.3 Terreininrichting en groenstructuur

Het huidige karakter van het KNVB terrein is een verzwakte vorm van het oorspronkelijk in het ontwerp bedoelde 'strakke gebouwen in een natuurlijke achtergrond'.

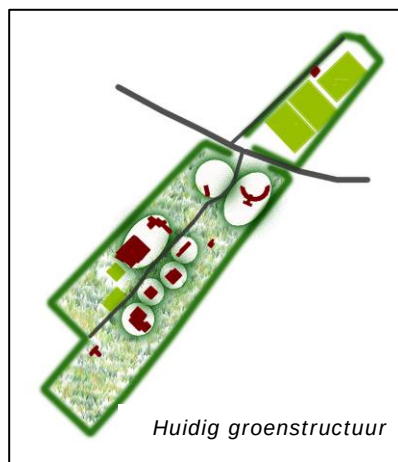
De paviljoenachtige gebouwen van Maaskant zijn in de loop van de tijd aangevuld door een zwemhal, en hotel en een tennisbaan. In de ruimte die na de verwoesting van Djimat ontstond, zijn er een nieuw kantoorgebouw en het recent gebouwde bondskantoor geplaatst.

De algemene opzet van het terrein is de bebouwing langs een centrale ontsluitingsas in een min of meer lineaire structuur. De indruk van verspreide bebouwing in het bos zoals in het oorspronkelijke ontwerp beoogd, is nog steeds aanwezig maar door achterstallig beheer en onvoldoende inpassing van de toegevoegde bebouwing niet meer in aller duidelijkheid zichtbaar.

De structuur van het noordelijke gedeelte wordt door de sportvelden gedomineerd die de ruimte open houden. Westelijk worden de sportvelden door een laan van Amerikaanse eik begrensd en voor de rest is de ruimte door een dicht bomenbestand omgeven.



Ontwikkeling gebouwenstructuur
(donkerrood: oud, lichtrood: nieuwere gebouwen)



Huidig groenstructuur

Rond het nieuwe bondskantoor is een modern en representatief ontwerp voor de buiteninrichting gerealiseerd die zowel bij de functie als entree past. Het bondskantoor vormt ook een scheiding tussen het open voorterrein en het achterliggende minder toegankelijke bosgebied. Ondanks de nieuwe inrichting van het entreegebied met bondskantoor en parkeermogelijkheden is het privé-karakter en de afgeslotenheid van Maaskants paviljoenensemble nog steeds beleefbaar. Het 'brinkachtige karakter' is echter verdwenen.



Oorspronkelijke zichtrelaties en openheid



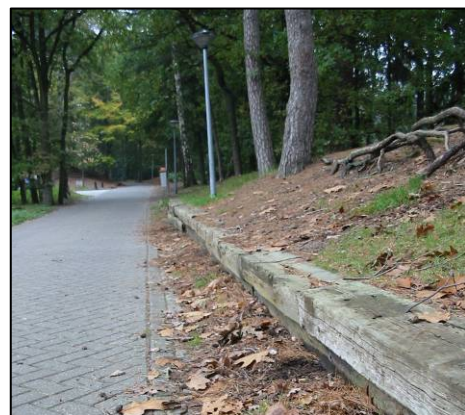
Middenas nu - weinig zichtrelaties



Openheid tussen sporthal en hotel

De zichtrelaties tussen de gebouwen zijn dichtgegroeid en ook de centrale as is dichter dan in het oorspronkelijke ontwerp beoogd. Verder zijn in de buurt van de zwemhal en het nieuwe hotel in plaats van open ruimtes camouflerende beplanting zoals sparrenhekken (die inmiddels fors uitgegroeid zijn) toegepast.

De ooit geplante bodemdekking als ondergroei voor de lichte bomenstructuur om de gebouwen zijn niet meer aanwezig. Alleen nog het grote gazon tussen de sporthal en het hotel laat een stuk van de vroegere openheid zien. Rond de gebouwen is de begroeiing dichtgeslibd de gebouwen lijken eilanden in het bos (zie figuur huidige groenstructuur, vorige bladzijde).



Houten bielzen langs de weg

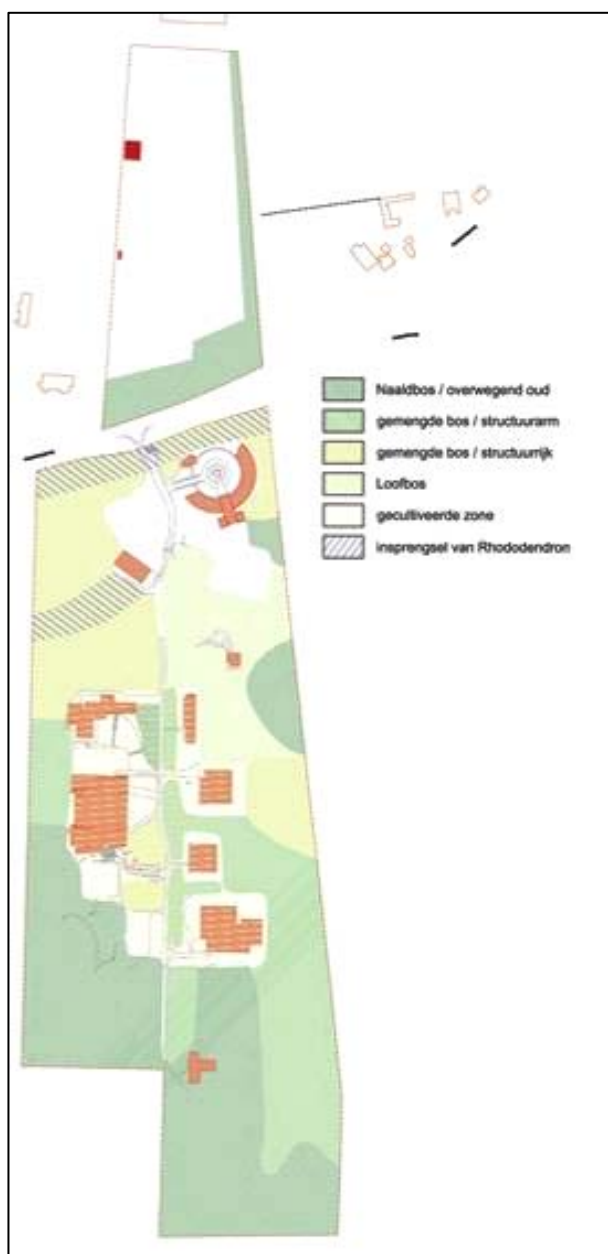
De architectonische opzet van de gebouwen is sober en strak. De weinig nu aanwezige inrichtingselementen zijn meer van eenvoudig rustiek karakter zoals houten hekjes en eenvoudige prullenbakken. Naast enkele verlichtingselementen is er weinig ander meubilair te vinden. Om niveauverschillen langs de weg op te vangen zijn houten bielzen gebruikt, die deels niet meer in een goede staat verkeren. De wegen zijn met betonsteen bestraat. De oprit naar de gebouwen zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd. (Voet)paden door het terrein zijn niet verhard.

2.4 Groenstructuur

Omdat het grootste deel van het terrein bebost is, is een inventarisatie van het bos en een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd. Basis is de uitgevoerde inventarisatie in het kader van het KNVB structuurplan 1995. Zoals verwacht is de situatie met betrekking tot het groen anno 2007 niet aanzienlijk veranderd ten opzichte van 1995.

De samenstelling van het bos is gevarieerd. De grove den is de beeldbepalende soort. Algemeen kan geconstateerd worden dat in het gebied sprake is van een overgang van rijkere en vochthoudende gronden naar vrij arme en droge gronden. In de vrij arme en droge omgeving is de grove den, eik en de vegetatie van het droog zomereiken en berkenbos te vinden. Op de rijkere gronden zijn bomen zoals eik, beuk, Amerikaanse eik van het wintereiken- en beukenbos te vinden.

Rond de bebouwing vinden we voornamelijk plantsoenbeplanting en gazons. Langs de sportvelden in het



Inventarisatie bostypen

noordelijk deel staat een laan van Amerikaanse eik, die in aanzet ook in het zuidelijk deel aanwezig is.

In bijlage 2 is een uitgebreide inventarisatie van de natuurwaarden op het terrein van de KNVB opgenomen.

De aangetroffen hoofdbostypen op het terrein kunnen als volgt kort worden omschreven.

Naaldbossen

Op kleine stukjes na van jonge aanplant bestaan de naaldbossen voor het overwegende deel uit oude, volwassen bomen, voornamelijk grove den. In het zuidelijke deel van het terrein bestaat het bos uit open plekken met vliegdens. De jonge aanplant bestaat overwegend uit sparren, waardoor een dicht, donker bos ontstaat.

Loofbossen

Bij de loofbossen gaat het om delen oud beukenbos en delen oud eikenbos. Het beukenbos is het meest waardevol en meest kwetsbare bostype dat op het terrein aangetroffen is.

Gemengde bostypes

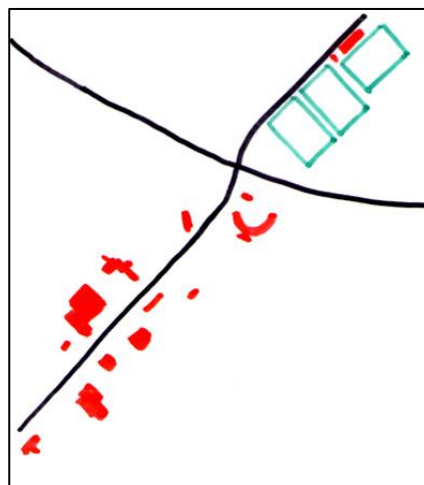
Het grootste deel van het gebied bestaat uit gemengd bos. Er is een structuurarme en structuurrijke variant te onderscheiden.

Het structuurarme bos bestaat overwegend uit grove den met Amerikaanse eik en enige beuken met weinig ondergroei afgewisseld met kaal zand.

Het structuurrijke bos bestaat overwegend uit loofbomen, eik, Amerikaanse eik, beuk en grove den. Het bos heeft een rijke ondergroei met opkomend loofhoutzaad. In delen van dit bostype wordt Rododendron aangetroffen, dat in dit bostype natuurlijk niet thuis hoort.

2.5 Verkeersstructuur

Het KNVB terrein wordt doorsneden door de Woudenbergseweg. De verkeersontsluiting van beide delen van het KNVB terrein vindt daarom plaats via de Woudenbergseweg. Op beide terreinen is de lineaire opbouw de basis. De functies liggen aan de centrale as en zijn allemaal via deze as te bereiken. De parkeerconcentraties bevinden zich in hoofdzaak nabij de entree gebieden. Dit geldt zowel voor het noordelijk als het zuidelijk deel.



De linksafstroken op de Woudenbergseweg ten behoeve van de afslag naar het KNVB terrein, hebben een aanmerkelijke verbetering van de verkeerssituatie en veiligheid tot gevolg gehad.

1.1.1.1.1.1.2 Huidige

3 BELEIDSKADER

Op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, een rol speelt. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van 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.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de

mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie

en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen van de KNVB Campus is ten dele een nationaal belang gemoeid. Het betreft een bestaande functie die ter plaatse wordt geïntensiveerd, maar die is gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur. De intensivering van de gebruiksfunctie zal dan ook zorgvuldig plaats moeten vinden, waarin zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Dit onderdeel, de ecologie, komt ook nadrukkelijk terug in het provinciaal beleid en vormt een belangrijk onderdeel in deze planvorming en wordt in hoofdstuk 4 en 5 op verschillende locaties nader toegelicht.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Boswet

Het doel van de Boswet is het in stand houden van het bosareaal in Nederland, dat wil zeggen: de letterlijke oppervlakte aan bos.

De Boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de 'bebouwde kom Boswet' groter dan 1000 m² en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. De begrenzing 'bebouwde kom Boswet' wordt door de gemeente vastgesteld, maar hoeft niet samen te vallen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerswet.

Struikbeplanting groter dan 1000 m² valt onder de Boswet, met uitzondering van eenrijge geschoren meidoornheggen die als zodanig zijn aangelegd en beheerd. Spontane bosopslag langs sloten, op natuurterreinen en op braakliggende terreinen valt onder de Boswet zodra er sprake is van een bedekkingspercentage van 60% en de opslag vijf jaar of ouder is.

De Boswet is niet van toepassing op:

- Erven en tuinen
- Windschermen langs boomgaarden
- Eenrijige beplanting van populier of wilg op of langs landbouwgronden
- Italiaanse populier, linde, paardekastanje en treurwilg

- Vruchtbomen
- Kerstsparren
- Kweekgoed

De Boswet is van toepassing buiten de 'Bebouwde Kom Boswet'. Deze begrenzing is door de gemeente Zeist vastgesteld.

Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI), verleent ontheffingen en uitstel in het kader van de Boswet. De provincie Utrecht doet alle uitvoerings- en handhavingstaken en adviseert het ministerie. In de praktijk doet de provincie de uitvoering van de Boswet, met uitzondering van grond in eigendom bij de rijksoverheid (Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Defensie).

Bij elke kapmelding bekijkt de provincie of de voorgenomen velling aanvaardbaar is uit oogpunt van natuur- en landschapsschoon. In uitzonderlijke gevallen wordt een kapverbod opgelegd.

Op grond van de Boswet ontstaat er na velling een herplantplicht.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en cultuurhistorie

In november 2009 stemde de tweede kamer in met de moderniseringsplannen van minister Plasterk.

In hoofdlijnen worden binnen deze plannen drie grote wijzigingen voorgesteld:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.
- Krachtiger en eenvoudiger regels.
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van een bestemmingsplan of beheersverordening rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een beheersverordening dan wel bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het in Bro vastgelegd dat in de toelichting moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan. Het bestemmingsplan wordt daarmee een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Relatie met het plangebied

In het bestemmingsplan speelt dit onderdeel een belangrijke rol. Het KNVB terrein is aangewezen als monumentale structuur, vanuit de gemeente en vanuit het rijk zijn de zogenaamde Maaskant gebouwen als rijksmonument meegenomen.

De ontwikkeling van het campusconcept is afgestemd op de cultuurhistorische waarden.

In voorgaand hoofdstuk 2 zijn de cultuurhistorische waarden van het terrein uiteen gezet. In hoofdstuk 4, waarin de beoogde ontwikkeling en inrichting

van het terrein wordt beschreven, is aangegeven op welke wijze de beoogde inrichting inspeelt op het onderdeel cultuurhistorie.

3.1.5 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en ecologische hoofdstructuur*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is in artikel 2.10 de ecologische hoofdstructuur benoemd.

Bij provinciale verordening worden de gebieden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd.

Het KNVB terrein ligt in de door de provincie Utrecht aangewezen ecologische hoofdstructuur.

Artikel 2.10 van het Besluit regelt het beschermingsregime.

“Bij provinciale verordening worden regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur en een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden...”.

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk.

In paragraaf 3.2.1 wordt dit onderdeel nader toegelicht.

3.1.6 *Overige wettelijke kaders*

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028*

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke

leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Op 28 maart is de partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 in werking getreden. De wijzigingen hebben betrekking op verschillende onderdelen, waaronder ook de ecologische hoofdstructuur.

Algemene beleidslijnen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen als om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij.

Ook de te realiseren Ecologische Hoofdstructuur (EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de EHS het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

EHS en groene contour

Het KNVB terrein ligt binnen de groene contour en in de EHS (ecologische hoofdstructuur).



EHS en ligging KNVB terrein(rood pijl), Provinciaal structuurplan

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. Wij willen de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. De gebieden genieten een bescherming en wordt tot 2021 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden gerealiseerd.

Binnen de EHS mogen geen significant negatieve effecten optreden op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit wordt vorm gegeven door het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, is een aantal instrumenten benoemd. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- *uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies.* Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie én ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- *plussen en minnen / mitigeren.* Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- *herbegrenzing van de EHS.* Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;

- *saldobenadering*. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Relatie met plangebied

Voor het KNVB terrein is gebruik gemaakt van het zogenaamde 'plussen en minnen', zie hoofdstuk 5 onder ecologie paragraaf 5.7.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem.
2. Water.
3. Energie.

4. Cultureel erfgoed.
5. Wonen.
6. Werken.
7. Verkeer en Vervoer.
8. Landelijk gebied.
9. Landschap.
10. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Cultureel erfgoed' en 'landelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.6.

Landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Dat is onder meer het geval voor situatie waarin sprake is van stedelijke functies in het landelijk gebied. Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie biedt hier ruimte voor verdichting van deze concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd.

In het verlengde daarvan wordt ook eenzelfde ruimte geboden voor niet-agrarische bedrijven, buiten de rode contour. In het landelijk gebied komen ook niet-agrarische bedrijven voor. Voorkomen moet worden dat deze ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. Daarom vindt de provincie 20% uitbreiding van de bebouwing aanvaardbaar. In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het beleid vanuit de provincie opgenomen in de verordening is gericht op het behouden en verder ontwikkelen. Provincie zorgt er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Dit wordt vormgegeven door het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, zijn een aantal instrumenten benoemd. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie én ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;
- saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het beschermingsregime 'nee, tenzij' houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het Rijk heeft de provincies via het besluit algemene regels ruimtelijke ordening de taak gegeven deze bescherming nader uit te werken.

De provincie Utrecht heeft in de verordening deze bescherming vorm gegeven via een aantal stappen.

Nieuwe (planologische) ontwikkelingen zijn in principe niet mogelijk binnen de EHS wanneer ze een significant negatief effect hebben op het functioneren van de EHS. De initiatiefnemer van een ontwikkeling moet bij het 'nee, tenzij'- regime de onderbouwing leveren. Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer in een zogenaamd 'nee, tenzij'- onderzoek de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden factoren moeten specificeren. Het gaat daarbij om de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit:

1. de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
2. de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS;
3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Een 'nee, tenzij'-onderzoek kan achterwege blijven, indien het een ontwikkeling van geringe omvang betreft bij een bestaande functie. In dat geval wordt er vanuit gegaan dat een dergelijke kleine ontwikkeling niet tot significante gevolgen voor de waarden van de EHS leidt, als in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling op al verstoord terrein in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing en verharding plaatsvindt. Verder kunnen binnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling positieve ingrepen voor natuur meegewogen worden. Het effect van de ontwikkeling leidt dan niet tot significante gevolgen. De positieve ingrepen dienen wel gegarandeerd te worden. De provincie benoemt dit instrument in de verordening 'plussen en minnen'. Een voorbeeld van een 'plus' is het slopen van een in het bos gelegen gebouw of parkeerterrein en dit perceeldeel als natuur te bestemmen.

Als er sprake is van significante aantasting, dan mag de voorgenomen ontwikkeling geen doorgang vinden, tenzij deze voldoet aan enkele randvoorwaarden. Dit tenzij heeft betrekking op ontwikkelingen met redenen van groot openbaar belang. Indien dit aangetoond wordt, er geen reële alternatieven zijn, en de negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt worden, is de ontwikkeling wel mogelijk. De overblijvende effecten moeten dan wel gecompenseerd worden. Aan de compensatie worden nadere eisen gesteld: de compensatie vindt plaats buiten de EHS, in de directe omgeving van de ingreep, in natura (indien absoluut onmogelijk financieel), gelijktijdig en gelijkwaardig (bij hoge waarden met extra factor voor ontwikkelingstijd). Compensatie vindt bij voorkeur plaats binnen de groene contour. Als er sprake is van een significante aantasting, maar niet van groot openbaar belang, bieden twee instrumenten aanvullende mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen de EHS:

- herbegrenzing: Bij individuele kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet. Daarbij kan een ruil plaatsvinden tussen EHS waarop de ontwikkeling plaatsvindt en een nabij gelegen perceel buiten de huidige EHS. Herbegrenzing kan alleen plaatsvinden als dit tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit voor de EHS leidt;
- saldobenadering: Als een combinatie van ontwikkelingen in een gezamenlijk ruimtelijk plan wordt opgepakt, wat per saldo een meerwaarde voor natuur oplevert, is het instrument saldobenadering beschikbaar.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te afleiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten.

De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling "scheiden van schoon en vuil water" (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

3.3.2 Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt "duurzaam stedelijk waterbeheer" als belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze 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.

Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden (bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hiervoor afgebeeld.

Onder 'Economie en werkgelegenheid' wordt het beleid voor de KNVB specifiek benoemd.

“De congrescentra en de KNVB zijn organisaties met een bovenlokaal karakter en uitstraling. Aan hen wordt ontwikkelingsruimte geboden, mits ze de kwaliteiten van groen en cultuurhistorie niet schaden”.

3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ongeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Nabij het plangebied is de Woudenbergseweg aangewezen als hoofdweg van de 1^e orde. Op deze weg gelden maatregelen zoals een snelheidsregime van 80 km/uur buiten de bebouwde kom, een afstelling van

verkeersregelininstallaties waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerd verkeer en scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer.

3.4.3 Landschap ontwikkelingsplan (LOP)

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist.



Uitsnede groenstructuurplan (bron: Brons partners) en landschap ontwikkelingsplan (bron: bronspartners)

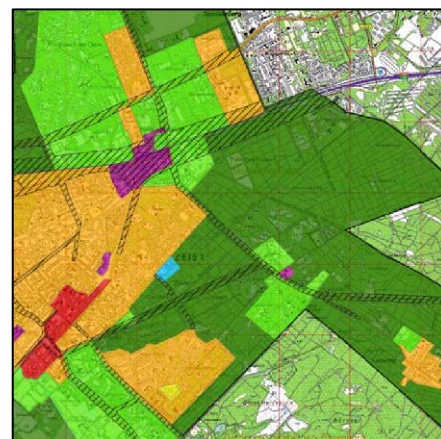
Buiten de bebouwde kom is het zogenaamde Landschapontwikkelingsplan (LOP) van toepassing. Het KNVB terrein is daarin opgenomen in de bestaande natuur. Algemeen beleidsuitgangspunt is het behoud en versterken van de landschappelijke en natuurwaarden in dit gebied.

3.4.4 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een woningbouwopgave. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.



Legenda

- subkernen
- woonwijken
- bedrijventerreinen
- wonen en werken in het groen
- natuurlijke buitengebieden
- verkeersassen

*Gebiedstypen volgens het
Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011*

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'natuurlijke buitengebieden' is aangewezen en de Woudenbergseweg is voorzien van de aanduiding 'verkeersassen'.

Voor wat betreft de aanduiding 'verkeersassen' betekent dit dat rekening gehouden moet worden met de grotere invloedssfeer van het verkeer. Door hier ruimere milieunormen te hanteren, kan, door de afschermdende werking van de bebouwing, de leefkwaliteit in het gebied daarachter juist hoger zijn. Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

3.4.5 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Deze nota is in de kern gelijk aan de ingetrokken Welstandsnota 2008.

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als een toetsingkader voor het verlenen van vergunningen om te bouwen.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota.

Het KNVB terrein valt in de categorie "Complexen en instellingen". Deze bestaan uit groepen bebouwingseenheden die gebouwd zijn voor het Vervullen van een zelfde functie. Deze eenheden behoren vanzelfsprekend bij elkaar. Instellingen hebben vaak een representatief hoofdgebouw. Het merendeel van de complexen en instellingen liggen midden in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en hebben hierdoor een vrij besloten ligging tussen begroeiing.

Gebouwen van instellingen kunnen een langere historie hebben. De bebouwing op de terreinen is vaak zorgvuldig ten opzichte van elkaar gegroepeerd en gepositioneerd. Hierdoor ontstaat vaak een samenhangend beeld op het terrein. Hoofdgevels zijn vaak gericht op de openbare ruimte of aankomstroute. Bouwhoogtes kunnen gaan tot de boomgrens, wat overeen komt met circa twaalf meter en maximaal drie bouwlagen.

Voor het KNVB terrein gelden de navolgende toetsingscriteria.

Ruimtelijke structuur

- nieuwbouw verstoort de architectonische eenheid niet. De eenheid blijft behouden.

Plaatsing

- indien de bebouwing vanaf de openbare weg zichtbaar is, dient deze een representatief karakter te hebben

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- gevels zijn voorzien van midden- en/ of hoekaccenten.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detailtering;
- aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detailtering

3.4.6 Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een monumentenvergunning noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De monumentenverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus. Het plangebied is een gemeentelijk monument als object en een gemeentelijke monumentale structuur.

In de navolgende tabel is een samenvatting van de beschrijving hiervan opgenomen.

Adres	Categorie *	Omschrijving
Woudenbergseweg 56	1 object 2 structuur	Sportcentrum voor de Koninklijke Nederlandse Voetbalbond uit 1963 naar ontwerp van de architecten Maaskant, Van Dommelen, Kroos en Senf, aangelegd op de voormalige buitenplaats Djimat. Het complex bestaat uit een sporthal met onderbouw, een woonpaviljoen, een slaappaviljoen en een instructiepaviljoen, alsmede een dienstwoning en centraal ketelhuis. De genoemde gebouwen bezitten ieder een eigen vormgeving, die uitdrukking geeft aan de specifieke functies. Middels groepering rond het centrale toegangspad zijn de afzonderlijke gebouwen als een eenheid opgevat. Het KNVB-sportcentrum is architectuurhistorisch waardevol vanwege functionalistische stijl, waarbij zowel met open als gesloten elementen als middels het verzelfstandigen van diverse onderdelen uitdrukking wordt gegeven aan zowel de specifieke functies als aan de toegepaste constructiewijze. Tevens van stedenbouwkundige betekenis vanwege een weloverwogen centrale groepering van de gebouwen, waarbij de bestaande terreingegevens van de voormalige buitenplaats optimaal zijn benut.
<i>* In categorie 1 van de objecten zijn de objecten ondergebracht die het meest waardevol worden geacht, waarbij gelet is op oorspronkelijke architectonische en stedenbouwkundige elementen, alsmede op de mate van gaafheid en zeldzaamheid. In categorie 2 van de structuren zijn de terreinen ondergebracht waarvan het oorspronkelijke karakter nog herkenbaar is of een ondersteunende functie hebben voor terreinen in categorie 1 (terreinen waarvan het oorspronkelijke karakter nog vrijwel intact is gebleven).</i>		

3.4.7 Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

3.4.8 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen

water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inrijgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

3.4.9 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/buurt, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,3	2,8	3,3	20%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,7	1,9	2	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	100 m2 bvo	0,6	0,7	0,9	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	100 m2 bvo	1,7	2,2	2,8	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (showroom)	100 m2 bvo	1,2	1,4	1,8	35%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2	1,7	1,7	1,7	10%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel: Parkeernormen voor werken (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

Bij nieuwbouwprojecten dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Op het KNVB-terrein aan de Woudenbergseweg is een ontwikkeling beoogd die op termijn moet leiden tot *"de plek waar mensen en organisaties samen werken aan de toekomst van het Nederlandse voetbal"*.

Zoals hiervoor al meerdere malen benoemd is, vormt de ontwikkeling van een toekomstig bestendig en hoogwaardig sportcentrum de basis.

Vanuit dat uitgangspunt is het zogenaamde "KNVB-Campus concept" tot stand gebracht.

Doel is de ontwikkeling van de KNVB Campus zodanig vorm te geven, waarin de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur wordt versterkt en tegelijkertijd de kernkwaliteiten van de natuur in het gebied worden geborgd.

4.2 Doelstellingen programma

Het campus-concept impliceert ondermeer dat overal op het terrein sport en de samenhang tussen de gebouwen en buitenruimte wordt ervaren. Resultaat hiervan is onder meer de functionele relaties tussen de gebouwen en buitenruimten, de duidelijke zichtlijnen, op meerdere strategische plekken op het terrein geïntegreerde sport- en ontmoetingsfaciliteiten, een natuurlijke balans tussen de parkachtige omgeving en de sportfuncties en een eenduidige iconische vormtaal van de sport dat tot uiting komt in de bewegwijzering, de inrichting van de buitenruimte, de aankleding van de gebouwen etc.

Het omzetten van de Campus visie heeft naast het versterken en opnemen van bestaande kwaliteiten uit eerdere ontwikkelingslagen een viertal uitgangspunten voor de inrichting:

- Kwalitatief hoogwaardige inrichting/afwerking voor het gehele terrein, afgestemd op het campus concept.
- Inrichtingselementen als verbindend element/ rode draad in het terrein gebruiken.
- Verhogen van de gebruiksvriendelijkheid van het terrein.
- Verbeteren van zichtrelaties.

Ook de functionele structuur van het terrein die een resultaat van de ontstaansgeschiedenis is biedt een belangrijk aanknopingspunt voor de herinrichting:

- Publieke functies zoals kantoor, hotel en congrescentrum zijn aan de voorkant van het terrein gelegen.
- Verder naar achteren op het terrein ligt de hoofdfunctie bij het aspect sport, minder publiek
- Sportvelden hoofdzakelijk noordelijk van de weg met een sportveld naast de sporthal/het revalidatiecentrum

KNVB Campus Zeist

Sinds de start van het sportcentrum in Zeist in 1965 heeft het centrum, naast het voetbal, vele sportbonden te gast gehad. De doelstelling van de SSZ/KNVB is dan ook nadrukkelijk niet alleen een locatie te ontwikkelen waar voetbal centraal staat, maar waar op topniveau in vele sporten getraind kan worden. Door het in de breedte ontwikkelen van de faciliteiten kan in Nederland een topsportcampus gecreëerd worden, passend bij de huidige locatie en de ambities van de KNVB, maar vooral met oog voor de behoeften van andere sportbonden. Met de bestaande accommodatie is het niet mogelijk om structureel een platform te bieden aan topsportbeoefening en ontwikkeling en innovatie van sport. Daarvoor zijn de accommodaties, zeker gemeten naar internationale standaarden, te zeer verouderd. De grenzen van de groei zijn thans bereikt.

Om dat te ondervangen voorziet dit bestemmingsplan in de uitbreiding van haar accommodaties waarin het zogenaamde "*campus-concept*" een belangrijke rol speelt.

Het "*campus concept*" impliceert ondermeer dat overal op het terrein sport en de samenhang tussen de gebouwen en buitenruimte wordt ervaren. Resultaat hiervan is onder meer de functionele relaties tussen de gebouwen en buitenruimten, de duidelijke zichtlijnen, op meerdere strategische plekken op het terrein geïntegreerde sport- en ontmoetingsfaciliteiten, een natuurlijke balans tussen de parkachtige omgeving en de sportfuncties en een eenduidige iconische vormtaal van de sport dat tot uiting komt in de bewegwijzering, de inrichting van de buitenruimte, de aankleding van de gebouwen etc.

De KNVB Campus bestaat in hoofdlijnen uit de vier navolgende onderdelen;

- Opleidingscentrum: een aanbouw aan het Bonds bureau, geheel ingericht op ontvangsten, vergaderingen en congressen
- Sporthal met sport medisch centrum (SMC) met een nieuw hoofdveld: renovatie van de sporthal en het SMC, aanleg van nieuw oefenveld dat als hart van de campus gaat functioneren
- Sporthotel (bestaand gebouw): het ideale verblijf voor een voetbalteam tijdens een intensieve trainingsperiode.
- Openbare ruimte: herinrichting van het terrein; tot stand brengen overzicht en samenhang, markering invulling

1. *Het opleidingscentrum.*
Dit opleidingscentrum, met hoogwaardige opleidings-, vergader- en conferentiefaciliteiten is de centrale ontmoetingsplaats voor onder andere trainers, scheidsrechters en bestuurders.

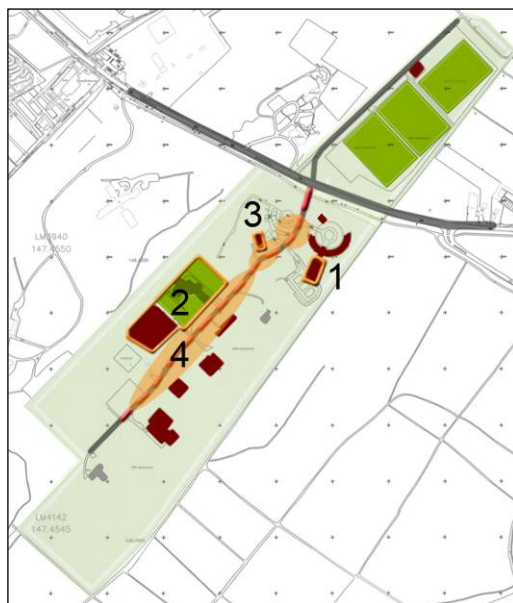
2. *Sporthal met sport medisch centrum (SMC) met een nieuw oefenveld.*

Dit vormt het hart van de campus en zal de voetbalbeleving op het terrein manifest maken. De huidige sporthal wordt omgevormd tot

een multifunctioneel indoor sport- en revalidatiecentrum met een compleet vernieuwd KNVB Sportmedisch centrum, een sporthal en kleedkamers voor teams en scheidsrechters, inclusief professionele werkruimtes voor de coaches en staf. Vanaf dit sportmedisch centrum bestaat direct zicht op het nieuwe trainingsveld. Er is sprake van een directe functionele relatie tussen dit nieuwe sportmedisch centrum met de interne trainings- en revalidatiemogelijkheden voor de sporters en de trainingsfaciliteit buiten op het nieuwe trainingsveld. Vanaf het sportmedisch centrum kunnen spelers ook met de modernste elektronica en begeleidingsmethoden worden gadeslagen, begeleid en meetresultaten worden verwerkt.

3. *Sporthotel (bestaand gebouw)* als verblijfsruimte voor een voetbalteam tijdens een intensieve trainingsperiode. Het Sporthotel herbergt hotelkamers voor spelers en stafleden van een team.

4. *Openbare ruimte*, waarin middels een herinrichting van het terrein het campus-concept verder tot uiting komt, met in het bijzonder de herinrichting van de midden-as en de runningtrack als verbindend element.



De vier vernieuwde elementen (oranje)

4.3 De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur

De vier voornoemde onderdelen vormen het hart van de beoogde transformatie van het huidige terrein naar de KNVB Campus.

In bijgaande figuren is de hoofddopzet van beoogde inrichting weergegeven. Het deel noordelijk van de Woudenbergseweg maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar is wel meegenomen in de ontwerpanalyse van

het terrein. In het noordelijk deel liggen de sportvelden, tribunes en bevindt zich ook de toegang tot het voetbalcentrum Sonnehaert.

In het zuidelijke deel bevindt zich de grootste bebouwingsconcentratie en zal de beoogde transformatie naar het campus-concept gestalte krijgen.

In de huidige situaties zijn drie zones te onderscheiden, die ook in de transformatie naar het *campus-concept* overeind zal blijven.

- Zone 1. hoofdkantoor en omgeving: voor bezoekers, medewerkers, sporters, openbaar en representatief karakter;
- Zone 2. sportfaciliteiten, hotel, seminarruimtes: voor overwegend sporters, medewerkers, semi-openbaar en representatief karakter;
- Zone 3. sportvelden op de noordkant: voor sporters en bezoekers, semi-openbaar karakter (geen onderdeel van het bestemmingsplan).



Gezoneerde functies als uitgangspunt voor KNVB Sportcentrum

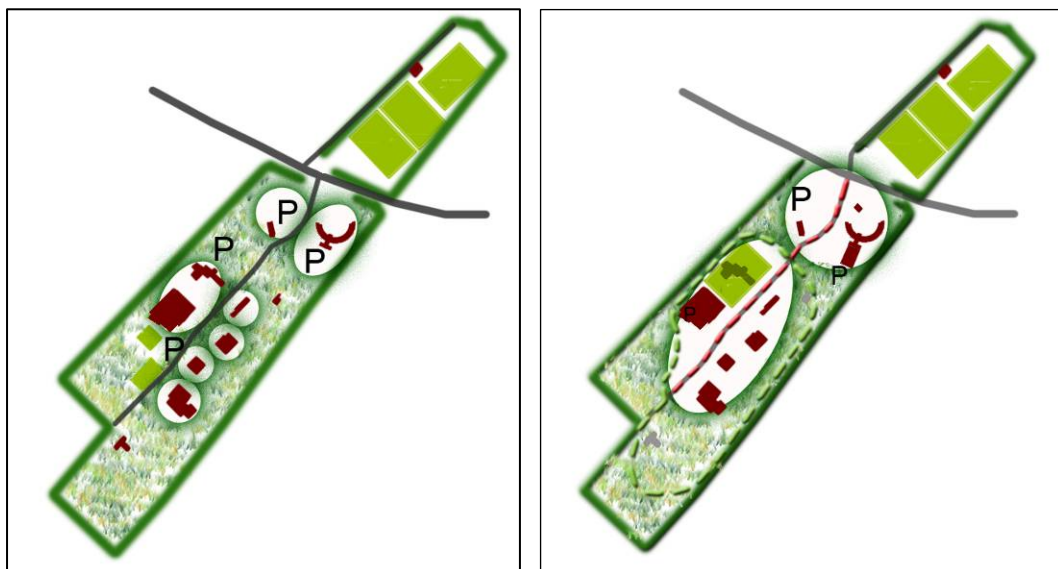
De toevoeging van het opleidingscentrum, alsmede de realisering van de parkeerplaats zal in zone 1 gestalte krijgen.

Hiermee blijft de zonering intact en blijft het voorterrein meer voor de publieke functies.

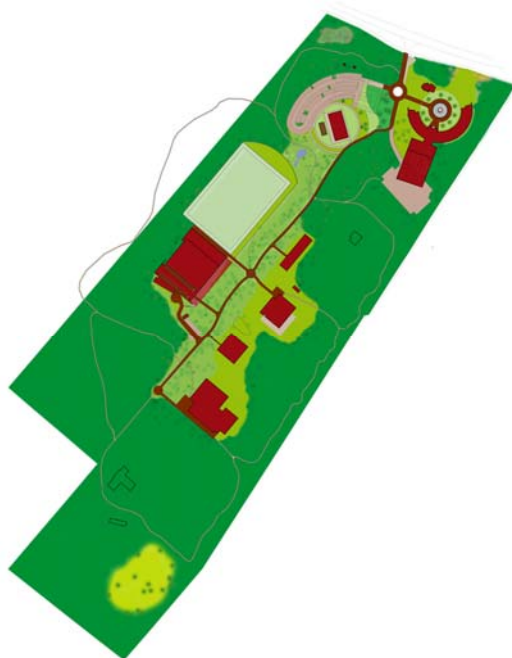
Zone 2 vormt het semi openbare gebied en is vooral bedoeld voor de bedrijven, instanties en de individuele sporters die op voetbalgebied actief zijn. Het sportmedisch centrum (SMC) en de toevoeging van het kunstgrasveld vormen hierin als het ware het kloppend hart van het campus-concept.

De zones worden verbonden door de centrale middenas, die een belangrijke verbindende schakel vormt tussen de zones, gebouwen en functies. De centrale middenas zal worden heringericht en meer allure krijgen, die passend is bij de campus.

Tweede verbindende schakel vormt een runningtrack, die deels rondom het terrein is gesitueerd en de functies met elkaar verbindt. De runningtrack vormt hiermee ook een verbindend element en zal grotendeels de bestaande bospadenstructuur volgen.



Huidige en beoogde groenstructuur



Inrichtingsplan KNVB Campus, oktober 2014

Het achterterrein (zone 2) zal, conform de oorspronkelijke opzet, met een groenstructuur meer gescheiden worden van het voorterrein. Hiermee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het KNVB terrein. De stedenbouwkundige structuur van het nieuwe KNVB terrein blijft gebaseerd op de bestaande en bovenal de cultuurhistorische ruimtelijke opzet. De aanpassingen vinden vooral 'binnenin' de bestaande monumentale structuur plaats, waarbij wordt aangesloten op het bestaande verkavelingspatroon en compositie van de bouwmassa's.

De beoogde ontwikkelingen gaan gepaard met een herinrichting van het gehele terrein, waarin de oorspronkelijke cultuurhistorische opzet een belangrijke drager vormt.

In navolgende wordt in eerste instantie ingegaan op de vier genoemde onderdelen van de KNVB Campus en op de herinrichting van het gehele terrein, die overigens onlosmakelijk verbonden is met de genoemde ontwikkelingen.

4.3.1 Opleidingscentrum en parkeren

Het nieuwe opleidingscentrum in de publiekgerichte zone 1, komt achter het huidige bondskantoor, ter plaatse van de huidige parkeerplaats.

Het opleidingscentrum, met hoogwaardige opleidings-, vergader- en conferentiefaciliteiten is de centrale ontmoetingsplaats voor onder andere trainers, scheidsrechters en bestuurders.

Doordat het centrum een directe connectie heeft met het KNVB Bondsbureau, ontstaat een nauwere band tussen de medewerkers van de bond en de Sleutelfunctionarissen in het Nederlandse voetbal.

Naast vergaderruimtes, een auditorium en een mediaruimte, biedt het opleidingscentrum ook goede faciliteiten voor lunch, diner en informele borrels, allemaal in een Nederlandse voetbalsfeer. De voetbalbeleving in het centrum wordt versterkt door de ruim opgezette ontvangsthal.

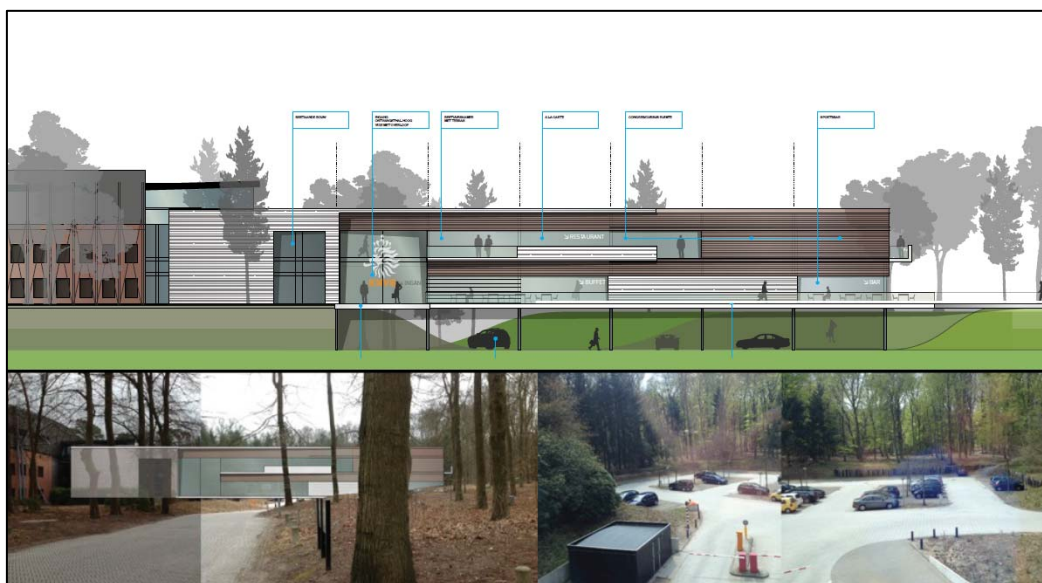
De situering van deze uitbreiding is zorgvuldig gekozen. Ter plaatse is een verdiept parkeerdek aanwezig, die in de nieuwe situatie overbouwd wordt. Voor de uitbreiding van dit gebouw hoeft geen groen te wijken.

De beoogde nieuwbouw is bereikbaar vanaf de middenas, ter plaatse van de huidige toegang tot het verdiepte parkeerdek.

Het grondvlak van de beoogde bebouwing is ca. 32 bij 50 m. Zoals gemeld, wordt het gebouw op poten gezet en ontstaat een bebouwing van maximaal 2 bouwlagen, waarin ca. 3200 m² bvo is gedacht.



Situering huidige verdiepte parkeerplaats, achter bondskantoor, toekomstige locatie vergadercentrum.



Aanzicht en impressie vergadercentrum (boven en linksonder). Huidige parkeerlocatie rechtsonder (bron: Day)

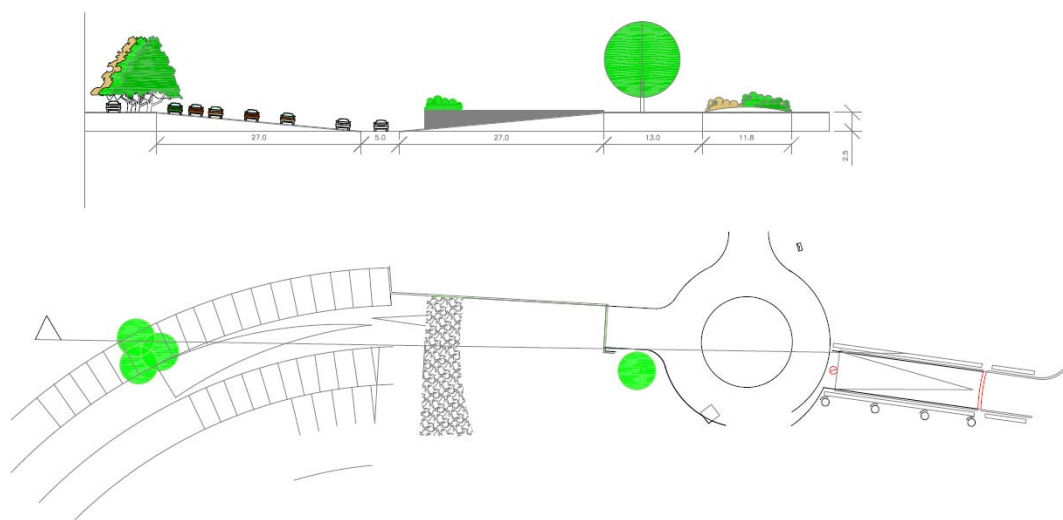
4.3.2 Parkeerlocatie

In de huidige situatie is sprake van een tweetal parkeerlocaties voor de bezoekers; op het voorterrein en bij het huidige hotel in het bos. Eerste is verhard en de bosparkeerplaats onverhard. Gekozen wordt voor een oplossing waarin het parkeren voor de bezoekers van het KNVB terrein, op één locatie op het voorterrein plaats vindt. Onder het bondskantoor, opleidingscentrum deel wordt geparkeerd door de werknemers van de KNVB.



Er is gekozen voor een oplossing waarin deels verdiept wordt geparkeerd en de parkeerlocatie onder een hellingshoek van langzaam oploopt tot maaiveldniveau.

Er is verder gekozen voor een gebogen vorm, zodat de parkeerlocatie minder ver doorloopt in het bos, tussen Woudschoten en de KNVB. Bovendien is door de gebogen vorm, geen sprake van zicht of lange zichtlijnen op veel geparkeerde auto's vanaf maaiveld richting Woudschoten.



Overzicht en doorsnede parkeerlocatie KNVB Campus

Vanaf de entree rijden de auto's voor het sporthotel naar beneden naar de parkeerlocatie die op ca. 2,5 meter beneden maaiveld ligt. Het verdiepte dek wordt voor het sporthotel overdekt, zodat voor het sporthotel en ter plekke van de entree sprake is van een maaiveldsituatie. Uitgezonderd de hellingbaan van en uit het verdiepte parkeerdek. Het parkeerdek loopt vervolgens onder een helling langzaam op tot op ca. 0,5 meter beneden maaiveldniveau.

In totaal kunnen op deze parkeerlocatie ca. 180 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.5. wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte op de KNVB Campus.

4.3.3 Het sportmedisch centrum (SMC) en het oefenveld

Oefenveld

Het kloppend hart van de KNVB Campus wordt gevormd door de uitbreiding en opwaardering van het SMC en het nieuwe kunstgras oefenveld. In dit gebied zullen de beste voetballers van Nederland in de meest moderne faciliteiten werken aan hun individuele vaardigheden, samenspel en fysieke fitheid.

Het nieuwe trainingsveld heeft een omvang van ca. 76 bij 113 meter, 8.588 m² inclusief een buitenrand van 2 meter

Gekozen is voor een ligging nabij het huidige sporthotel, waarmee de natuurlijke ligging van het sportmedisch centrum/sporthotel intact blijft. Vanaf dit centrum bestaat direct zicht op het nieuwe trainingsveld. Er is sprake van een directe functionele relatie tussen dit nieuwe sportmedisch centrum met de interne trainings- en revalidatiemogelijkheden voor de sporters en de trainingsfaciliteit buiten op het nieuwe trainingsveld. Vanaf het sportmedisch centrum kunnen spelers ook met de modernste elektronica en begeleidingsmethoden worden gadeslagen, begeleid en meetresultaten worden verwerkt.

Direct vanaf de centrale ruimte (de middenweg) ontstaat zicht op het nieuwe oefenveld. Het veld wordt ca. 2 tot 4 meter verlaagd aangelegd (ten opzichte van de middenweg). Het oefenveld komt op een verdiepte ligging, die globaal gelijk is aan de hoogte van het huidige gazon, direct voor de sporthal. De verlichting van het oefenveld zal met moderne verlichtingstechniek vorm krijgen, met een zo minimaal mogelijk negatief effect op de ecologische kwaliteiten van het gebied.

Sporthal, sportmedisch centrum SMC

Het sporthotel/sport medisch centrum zal in de nieuwe opzet een zeer belangrijke rol gaan vervullen. Het monumentale historische gebouw zal worden uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats aan de oostkant van het bestaande gebouw op verdiepingsvloer

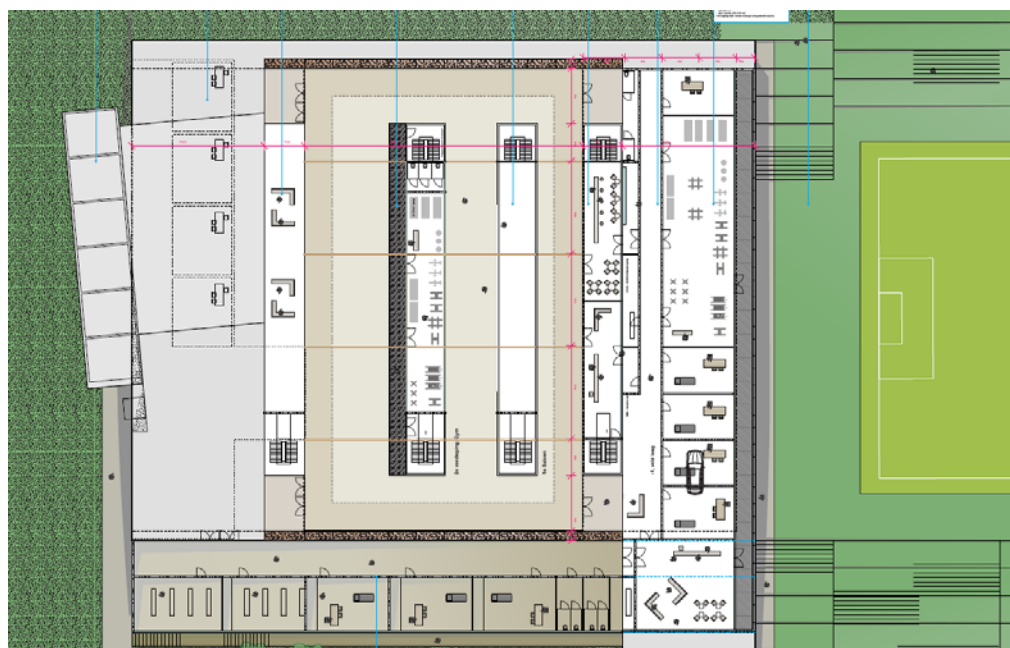
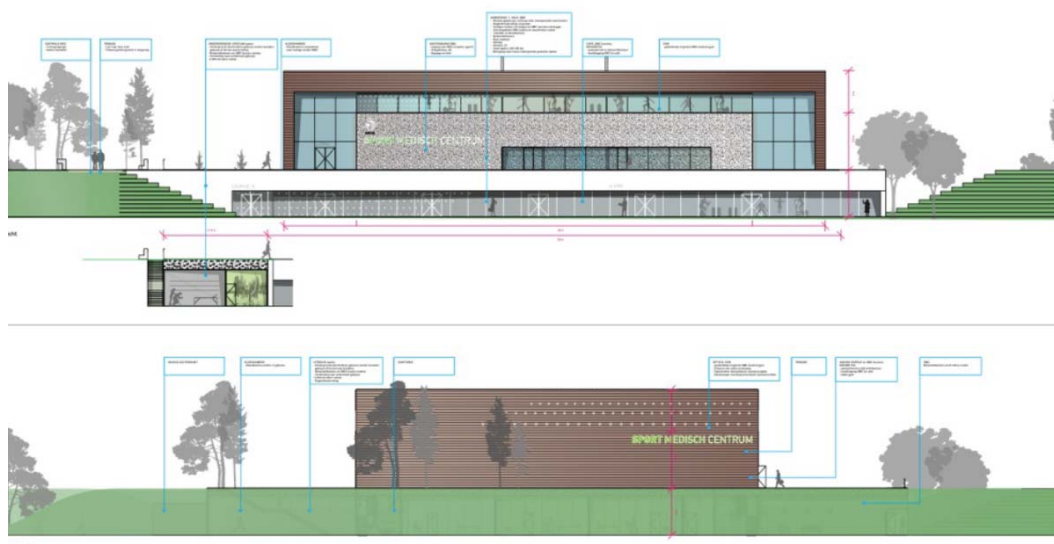
De uitbreiding is ca. 10 meter breed en heeft dezelfde lengte als het gebouw ca. 75 meter.

De uitbreiding is geheel in overeenstemming met de opzet van het gebouw, met de eenvoudige en strakke vormgeving en met de geprononceerde vormen.

De huidige sporthal wordt omgevormd tot een multifunctioneel indoor sport- en revalidatiecentrum, met een compleet vernieuwd KNVB Sportmedisch centrum, een sporthal en kleedkamers voor teams en scheidsrechters, inclusief professionele werkruimtes voor de coaches en staf.

De noordgevel, grenzend aan het nieuwe oefenveld, zal worden verbouwd.

Achter het gebouw is een nieuwe parkeermogelijkheid, op de eerste verdieping van het gebouw gesitueerd. Samen met het nieuwe trainingsveld ontstaat hier, zoals genoemd, het 'hart' van de KNVB Campus.



Aanzicht SMC en vloerplan, met onderin de beoogde uitbreiding aan de oostzijde van het gebouw. Bron: Day

4.3.4 Het sporthotel

Het sporthotel zal worden vernieuwd en als verblijfsruimte voor een voetbalteam worden ingericht, tijdens een intensieve trainingsperiode. Het

Sporthotel herbergt voldoende hotelkamers voor spelers en stafleden van een team en aanverwante ruimten.

Zoals genoemd betreft het een bestaand gebouw op het voorterrein van de KNVB Campus. Er is geen sprake van uitbreiding van dit bestaande gebouw.



Impressie Sporthotel. Bron: Day

4.3.5 Middenweg en de runningtrack

Middenweg

De structuurdrager in het gebied is en blijft de "middenweg", door het terrein die alle functies met elkaar verbindt. Langs deze centrale verbindinglijn worden de functies ontsloten. Langs deze lijn is sprake van een hoogwaardige inrichting, waarin verblijf en voetbalbeleving het centrale uitgangspunt is. Langs het gebied is sprake van cultuurzone, die verder zuidelijk steeds meer een natuurlijk karakter krijgt.

Uitgangspunt voor de inrichting van het middengebied is een harmonieus samengaan van sport met natuur, in de geest van het oorspronkelijke masterplan van de architect Maaskant.

In de centrale ruimte ligt de nadruk op het beleven van het voetbal en de campusuitstraling. Zoals genoemd vormt de middenweg met de daaraan gesitueerde monumentale 'Maaskant-gebouwen' de drager van het geheel.

Langs de middenweg wordt het voetbal beleefd, door het zicht op het nieuwe trainingsveld, door het zicht op de monumentale "Maaskant gebouwen" en niet in de laatste plaats door de inrichting van de buitenruimte van zowel de 'Middenweg' en de cultuurstrook, in het bijzonder aan de westkant langs de centrale drager van het gebied.

De inrichting is afgestemd op het herstel van de zichtlijnen vanaf de middenweg naar de gebouwen en tussen de gebouwen.

Langs de middenweg is meer sprake van cultuurgroen en naar de periferie de natuurlijke groen inrichting. Vanaf de middenweg komt het contrast tussen de

natuur en de architectuur tot uiting, waarin rondom de gebouwen sprake is van openheid en een gecultiveerde inrichting en richting het bosgebied het natuurlijke karakter de overhand krijgt.

Om langs de middenas een campus-uitstraling te creëren, wordt onder de bomen ondergroei van gras en lage bodemdekkingen aangelegd die het gebied een meer groen en cultureel uitstraling geven.

Het aanwezig reliëf in de middenweg zal overeind blijven bij de herinrichting. De herinrichting van de middenweg vindt plaats met eenduidige hoogwaardige materialen. De verlichting is terughoudend, subtiel passend bij de monumentale structuur. In het gebied zal een eenduidige signatuur worden aangebracht, met belettering van de gebouwen, de bewegwijzering en de kunstobjecten die geplaatst kunnen worden.

Runningtrack

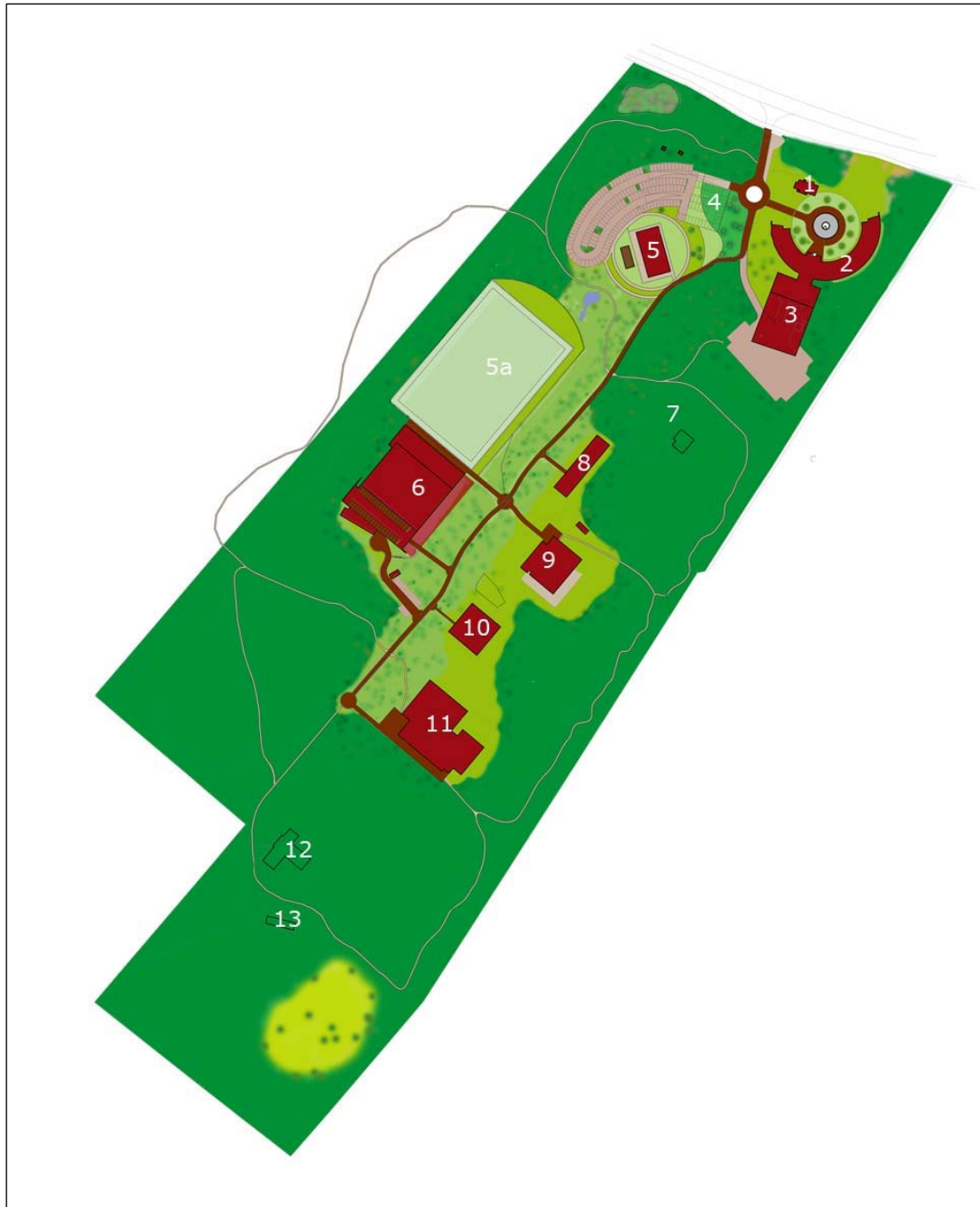
Tweede verbindende schakel op de KNVB Campus vormt de 'runningtrack'. Van een andere orde dan de hoogwaardige en meer cultureel inrichting van de middenweg. Meer natuurlijk ingericht, gebruik makend van de aanwezige bospaden, maar wel verbindend.

De runningtrack wordt in halfverharding (schelpengranulaat) uitgevoerd. Langs de track worden zogenaamde 'hubs' gerealiseerd voor sport en ontmoetingen in openbare ruimte, plaatsen die ingericht zijn om oefeningen te doen.

De runningtrack wordt niet geheel rondom het terrein gerealiseerd. Vanuit ecologische overwegingen wordt de runningtrack niet gerealiseerd tussen Woudschoten en de KNVB. Tevens wordt het zuidelijke bos op het KNVB ontzien.

4.4 Programma en bebouwingsmogelijkheden

Het programma, zoals dat is vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan is in navolgende tabel (volgende bladzijde) weergegeven. De gebouwenummering is in bijgaande figuur weergegeven.



Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing KNVB terrein zuidelijk deel in m ² (grondvlak)					
	Gebouw	Bebouwing bestaand in 2009	Sloop	Bebouwings- mogelijkheid in BP KNVB terrein, 2010	Bebouwings- mogelijkheid in BP KNVB Campus
1	Poortgebouw (gebouw van Koek)	125		125	125
2	Bonds bureau (incl 3e bouwlaag, grondvlak)	2225		2225	2225
3	Opleidingscentrum	-		-	1050
3	overdekken bestaande parkeerplaats	-		180	0
	Nieuw KNVB Hotel	-		2275	0
4	Parkeerdek, sporthotel	-		-	1300
5a	Bestaand KNVB hotel	1260	1260	0	0
5	Sporthotel, nabij parkeerplaats	550	550	0	1064
6	Sport Medisch Centrum, sporthal	4005		4005	4705
7	Woning beheerder	145	145	0	0
8	Business Centre	550		550	550
9	Trainingscentre	945		945	945
10	Het kantoor	700		700	700
11	Zwembad	2200		2200	2200
12	Seminair hotel	460	460	0	0
13	Berging	60	60	0	
	Totaal	13225	2475	13205	14864

4.5 Mobiliteitscan en parkeren

4.5.1 Mobiliteitscan

De ontwikkeling van het KNVB terrein gaat gepaard met een wijziging in de verkeersintensiteiten.

De veranderde verkeersmobiliteit van en naar het terrein ligt in een verandering van het aantal m² bebouwing en deels in een verschuiving van functies.

In de huidige situatie (2014) is ter plaatse van het KNVB terrein 13.225m² bebouwing aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal ca. 14.864m² bebouwing toe.

Er zal nieuw worden gebouwd, maar tegelijkertijd is ook sprake van sloop van bestaande opstallen. In voorgaande paragraaf is een overzicht opgenomen van het aantal m² nieuwe en te amoveren bebouwing.

Theoretische verkeersberekeningen

Goudappel Coffeng heeft in 2011 eerder onderzoek uitgevoerd voor de KNVB ("Aansluiting ontwikkeling Sonnehaert op Woudenbergseweg te Zeist 7 april 2011, kenmerk MRO015/Fdf/0096"). Voor dat onderzoek zijn verkeerstellingen uitgevoerd en is de verwachte verkeersgroei op de N224 gesteld op 12%.

Voor de studie die nu uitgevoerd is, zijn dezelfde uitgangspunten gebruikt als in 2011. Deze zijn in bijlage 1 nader gespecificeerd. Verschil is uiteraard dat nu rekening gehouden is met de voorgenomen ontwikkelingen in het inrichtingsplan. De belangrijkste ontwikkeling is de realisatie van een nieuw opleidingscentrum. Daarnaast is nog rekening gehouden met een kantoorontwikkeling van 700 m² bvo aan de noordzijde van de weg. Op dagen dat er een grote conferentie is, zorgen deze ontwikkelingen tezamen voor 205 extra voertuigbewegingen tijdens het drukste uur in de ochtendspits en ook weer 205 extra voertuigbewegingen in het drukste uur in de avondspits. Uiteraard gaat het in de ochtendspits hoofdzakelijk om verkeer naar het KNVB-terrein toe en in de avondspits van het KNVB-terrein af.

Met de berekende toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief 12% autonome groei op de N224 en extra verkeer van en naar de KNVB) zijn vervolgens kruispuntberekeningen uitgevoerd met het programma Omni-X.

De berekeningen moeten worden gezien als een vingeroefening, waarin op hoofdlijnen het effect wordt bepaald van mogelijke verkeersmaatregelen op de Woudenbergseweg bij de aansluiting van het KNVB terrein.

Er zijn twee varianten doorgerekend;

- een oplossing met een verbrede middenberm (zodat verkeer vanuit de KNVB de beide richtingen op de N224 afzonderlijk voorrang kan geven);
- toepassing van een rotonde.

Uit de berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

De toepassing van een brede middengeleider biedt onvoldoende soelaas om de verkeersafwikkeling te verbeteren. Bij de optredende verkeersintensiteiten op de N224 wordt dit uit oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid afgeraden.

Met een standaard rotonde kan de geprognosticeerde hoeveelheid verkeer juist worden verwerkt, maar er is geen restcapaciteit meer. De I/C-verhouding (verhouding tussen intensiteit en capaciteit) is in de ochtendspits op de oostelijke tak van de N224 al 90%, terwijl 80% als standaard norm wordt gehanteerd. Er ontstaan op deze tak daardoor wachtrijen voor de rotonde, waardoor een gemiddelde wachttijd van 21 seconden ontstaat. In de avondspits is de westelijke tak van de rotonde het drukst, maar hier blijft de I/C-verhouding nog juist onder de 80%.

Bij de berekeningen is ervan uitgegaan dat al het verkeer van en naar het conferentie-oord direct bij het conferentie-oord parkeert, dus aan de zuidkant van de N224. Het is reëel om te veronderstellen dat op drukke dagen overloop van parkeren plaatsvindt naar het parkeerterrein aan de noordkant van de N224, zodat een andere verdeling van verkeer over beide toegangen ontstaat. Er is getoetst of dit leidt tot betere resultaten, maar dat is niet het geval. De hoeveelheid doorgaand verkeer op de N224 bepaalt vooral de capaciteit van de rotonde.

Ter nuancering van de uitkomsten moet worden opgemerkt dat uitgegaan is van een redelijk 'worst-case' scenario, met een groot congres op een werkdag dat begint en eindigt in respectievelijk de ochtend- en avondspits. Dit zal niet elke dag het geval zijn.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de kruispuntberekeningen samengevat.

Omni-X (afwikkeling per periode)									
Project: Omni-X bestanden									
Rotonde: rotonde - standaard					Datum: 26-6-2013				
Tak	Intensiteit [pae/h]	Capaciteit [pae/h]	I/C ratio toerit	Reserve- capaciteit [pae/h]	Gem. wachtrij [pae]	Max. wachtrij 95% [pae]	Overst. pae's [%]	Gem. I/C ratio wachttijd [s]	I/C ratio afrit
Periode: 08:00 - 09:00 uur									
N224 oost	1283	1430	0,90	147	7	12	0,6	21	0,23
kantoor	27	1073	0,03	1046	0	1	0,1	3	0,18
N224 west	465	1219	0,38	754	1	2	0,1	5	0,77
velden	0	216	0,00	216	0	1	0,0	0	0,00
Totaal gem.	444	1369	0,75	319	2	4	0,5	16	0,30
Periode: 17:00 - 18:00 uur									
N224 oost	404	1356	0,30	952	0	2	0,1	4	0,73
kantoor	27	405	0,07	378	0	1	0,3	9	0,03
N224 west	1117	1424	0,78	307	3	7	0,3	11	0,27
velden	4	1085	0,00	1081	0	1	0,1	3	0,00
Totaal gem.	388	1387	0,64	478	1	3	0,3	9	0,26

Tabel 2.1: Resultaten kruispuntberekeningen rotonde

Zoals gemeld waren en zijn de berekeningen bedoeld om inzicht te krijgen in eventuele verkeersoplossingen.

De huidige verkeersaansluiting van het KNVB terrein voldoet naar behoren. Een toename van het verkeersaanbod zal hoogstens leiden tot langere wachttijden op piekmomenten, op het terrein. De doorstroming op de Woudenbergseweg komt daarmee geenszins onder druk te staan.

Het bestemmingsplan KNVB Campus gaat derhalve uit van de bestaande verkeerssituatie en voorziet niet in nieuwe verkeersmaatregelen op de Woudenbergseweg.

Hiermee wordt tevens ook voldaan aan de eis uit de PRV, waarin in artikel 3.7 het volgende is opgenomen;

1. Als 'Mobiliteitstoets' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en vervoer.
2. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.
3. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.

De relatief geringe toename is gebaseerd op een worstcase scenario en zal pas na vele jaren mogelijk plaatsvinden, wanneer alle gedachte functies zijn

gerealiseerd. De toename zal alleen leiden tot een langere wachttijd op het KNVB terrein, maar geen gevolgen hebben voor de doorstroming op de provinciale Woudenbergseweg.

Om die reden is ook geen nadere mobiliteitstoets uitgevoerd.

4.5.2 Parkeersituatie

In eerste instantie kort de huidige parkeersituatie op het KNVB terrein.

- Op de zogenaamde P1, zijnde de parkeerlocatie bij de entree voor bezoekers is sprake van ca. 60 parkeerplaatsen.
- Op de zogenaamde P4 locatie, in het bos bij het huidige hotel ca. 25 parkeerplaatsen.
- Op de P2, onder het opleidingscentrum/bondsbureau ca. 70 parkeerplaatsen.
- Op de P3, aan de noordzijde van de weg de overloopparkeerplaats met ca. 85 parkeerplaatsen.

Totaal derhalve ca. 240 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt het aantal parkeerplaatsen niet als knellend ervaren. Zij het dat de bosparkeerplaats P4 wordt gezien als slecht bereikbare en beloopbare parkeerplek. De overloopparkeerplaats wordt slechts zeer sporadisch volledig gebruikt. Bovendien is noot sprake van 100 % gelijktijdige benutting van alle functies

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van;

- Op de zogenaamde P1, zijnde de parkeerlocatie bij de entree voor bezoekers is sprake van ca. 180 parkeerplaatsen.
- Op de P2, onder het opleidingscentrum/bondsbureau ca. 70 parkeerplaatsen.
- Op de P3, aan de noordzijde van de weg de overloopparkeerplaats met ca. 85 parkeerplaatsen.
- Ter plaatse van de achterzijde van het SMC nog ca. 20 parkeerplaatsen voor gerichte bezoekers/gebruikers van het SMC.

In totaal derhalve ca. 355 parkeerplaatsen.

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van ca. 100 extra parkeerplaatsen.

De belangrijkste toevoeging ten opzichte van de huidige situatie is de 2.000 m² opleidingscentrum (congresruimte). Hiervoor kan worden uitgegaan van ca. 4 pp per 100m² zijnde 80 extra parkeerplaatsen.

De 2.000 m² wordt nooit geheel ingevuld als opleidingscentrum, maar betreft deels vervanging bestaande vergaderzalen, logistieke ruimte, vervanging van het bestaande restaurant/lunch/kantinedeel en slechts ten dele een opleidingsfunctie tot maximaal ca. 1.000 m².

Hiervoor kan worden uitgegaan van ca. 4 tot 8 pp per 100m² (conform de CROW publicatie 317). zijnde 40 tot 80 extra parkeerplaatsen.

Ook in de toekomstige situatie is daarmee sprake van voldoende parkeercapaciteit.

5 RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden verschillende milieuaspecten beschreven. Aandacht wordt gegeven aan de thema's geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie. Het betreft een toelichting op hoofdlijnen.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelige object en de

geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Hoewel het plangebied grenst aan de Woudenbergseweg, een gezonde weg op basis van de Wet geluidhinder, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk. Op het KNVB terrein en in de bijbehorende gebouwen worden immers geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk gemaakt.

5.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 100.000m² bruto vloeroppervlakte voor kantoren als niet in betekende mate wordt aangemerkt en ingeval van minimaal 2 ontsluitingswegen een project tot 200.000m² bruto vloeroppervlakte voor kantoren.

Luchtnota gemeente Zeist

Per 12 mei 2013 is de Luchtnota voor de gemeente Zeist van kracht geworden. Gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter, gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd.

De gemeente Zeist sluit aan bij de nationale wetgeving en wijst woningen niet specifiek aan als gevoelig object, wel wordt een zwaardere motivatie gewenst als blijkt dat ter plaatse van de gewenste ontwikkelingslocatie niet voldaan wordt aan de ambitiewaarden uit het milieubeleidsplan. Deze ambitiewaarden zijn strenger dan de geldende grenswaarden.

Voor het plangebied is het kwaliteitsprofiel wonen en werken in het groen van toepassing. Hiervoor gelden de volgende waarden:

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30-35 µg/m ³	25-30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	26-28 µg/m ³	≤26 µg/m ³

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan 'KNVB-campus' maakt een nieuw sportmedisch centrum en opleidingscentrum mogelijk.

Hierdoor is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt.

Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

3. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
4. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Aannemelijk maken en motiveren

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een nieuw (deel)gebouw met een andere functie (opleidingscentrum en sportmedisch centrum) anders dan genoemd in de categorie uit de 'Regeling NIBM' (wonen en kantoor) mogelijk wordt gemaakt, valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Zoals al aangegeven maakt voorliggend bestemmingsplan onder andere een uitbouw van bestaande gebouwen en parkeermogelijkheden mogelijk. Per saldo is echter ten opzichte van het bestaand aantal m² bebouwing geen sprake van een substantiële toename.

Ook de vergelijking met de getalsmatige nibm-grens voor kantoren (tot 100.000m² bruto vloeroppervlakte) maakt dit voldoende aannemelijk.

Aangenomen wordt dat de beoogde ontwikkelingen derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze redenering wordt ook ondersteund door gebruik te maken van de zogenaamde NIBM-tool. Deze tool is te gebruiken via <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>

Volgens het kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer & vervoer (Crow), wordt gerekend met 8 verkeersbewegingen per parkeerplaats. Dit geeft in totaal 920 verkeersbewegingen. Middels de NIBM-tool van kenniscentrum Infomil is bepaald of met 960 verkeersbewegingen het plan al dan niet in betekenende mate bijdraagt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		960
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,81
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conform de Besluit niet in betekenende mate is overduidelijk dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

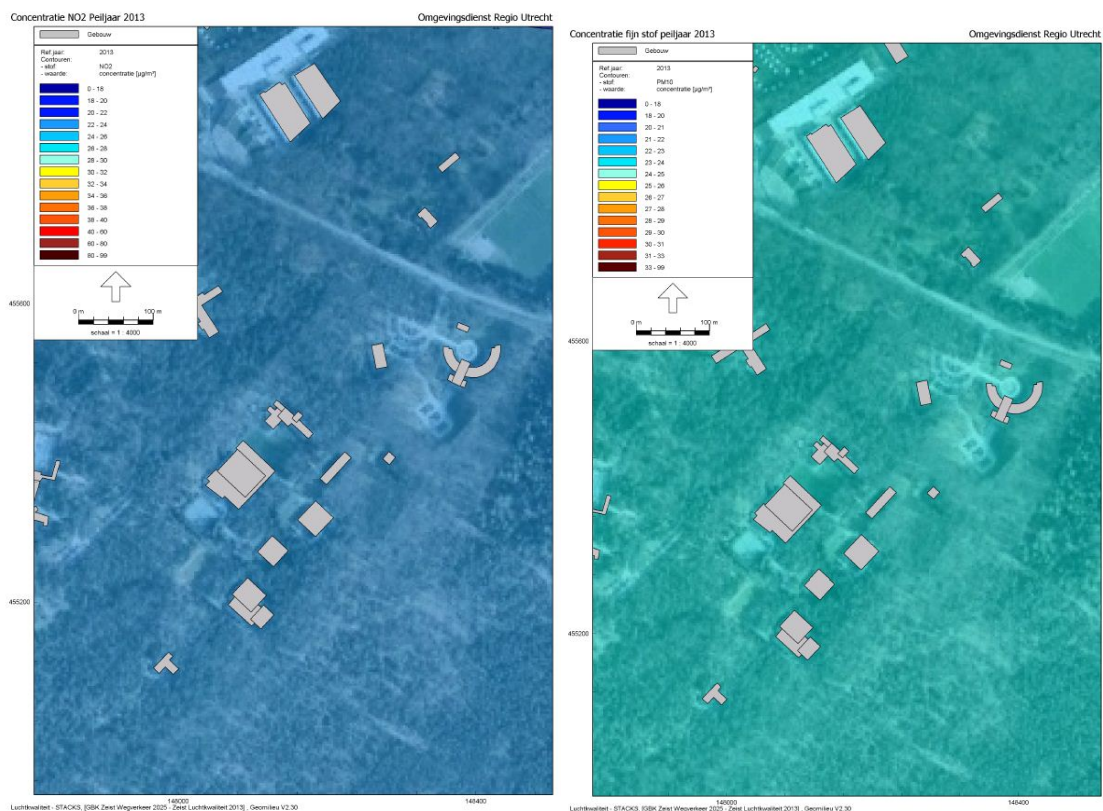
Daarnaast heeft de Omgevingsdienst nog weer extra berekeningen gemaakt die de conclusies nog een keer ondersteunen.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de voorgaande figuren.

Uit de figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het

plangebied bedragen maximaal 22–24 microgram per m³, wat betekent dat wel aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.



Figuur: Concentraties stikstofdioxide (links) en fijn stof (rechts) in 2013 in en nabij het plangebied

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 23 – 24 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Voor beide stoffen wordt eveneens aan de ambitiewaarde uit het milieubeleidsplan voldaan. Er is daarom geen zwaarder motiveringsplan noodzakelijk.

Toetsing luchtnota gemeente Zeist

Ook wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke luchtnota. Hierin wordt uitgegaan van een minimale afstand van 50 meter uit een provinciale weg voor gevoelige bestemmingen.

De afstand van het nieuwe conferentiecentrum bedraagt 120 meter vanaf de weg.

Ook kan uit voorgaande berekeningen worden herleid dat voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de luchtnormen uit de luchtnota.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkelingen in het 'KNVB Campus', zodat voldaan wordt aan het gestelde in de 'Wet luchtkwaliteit' en de Luchtnota Zeist.

5.3 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Ook bij functiewijziging gelden voorwaarden in het kader van een bestemmingsplan

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld dient onderzoek naar bodemverontreiniging te worden uitgevoerd. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden onderzocht.

Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt is voor de voorgenomen functiewijzigingen. Daarbij moeten in ieder geval de bij de Omgevingsdienst bekende bodemgegevens worden betrokken:

- In het Historisch bodembestand bestaat voor de locatie Woudenbergseweg 56-58 een aantekening van een benzinepompinstallatie;
- Van het KNVB-terrein aan de Woudenbergseweg 56-58 zijn meerdere bodemonderzoeken bekend bij de Omgevingsdienst. Het gaat om onderzoeken die zijn uitgevoerd bij

- o de verwijdering van vijf ondergrondse brandstoftanks. Hierbij is een grondsanering uitgevoerd, in het grondwater is mogelijk een grondwaterverontreiniging achtergebleven,
- o de bouw van het sportmedisch centrum. Hierbij zijn in de top laag sterk verhoogde concentraties zware metalen en PAK aangetoond.
- o uitbreidingen van het sporthotel, het hoofdkantoor en het bondsbureau. Hierbij zijn geen relevante verontreinigingen aangetoond. Opgemerkt wordt dat er puin in de bodem is aangetroffen. De bodem is niet onderzocht op asbest. De aanwezigheid van puin geeft aanleiding tot bodemonderzoek op asbest (conform NEN5707).

Het bestemmingsplan maakt met name ontwikkelingen aan de noordzijde van het plangebied mogelijk, vallend in het gebied waar in het verleden grotendeels bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (zie laatste bullit hiervoor).

Verwacht mag worden dat de bodemkwaliteit de uitvoering van de voorgestane ontwikkelingen niet in de weg staan.

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen de noodzakelijke bodemonderzoeken worden uitgevoerd.

5.4 Water

5.4.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.4.2 **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

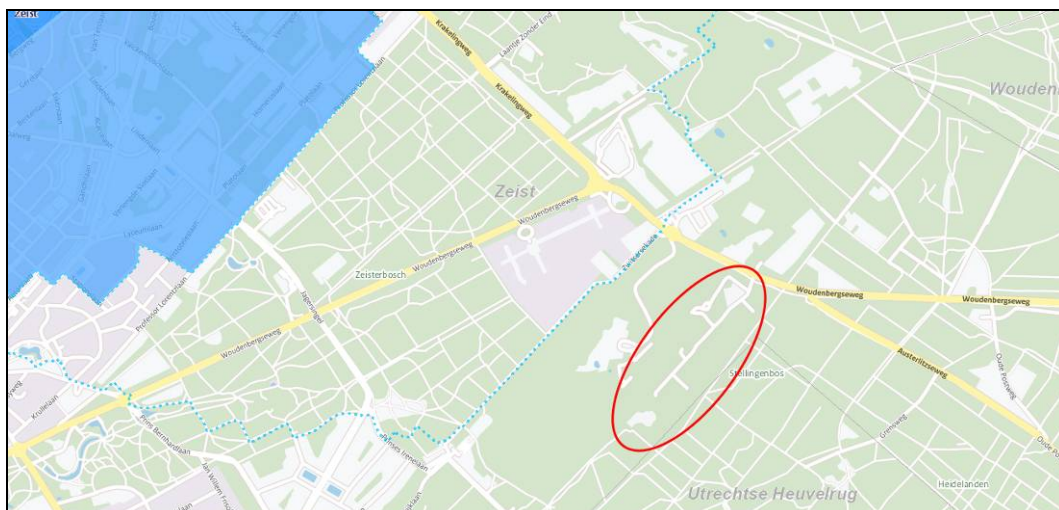
Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013
- Provinciale Milieuverordening
- Provinciaal Waterplan 2010-2015

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.



Overzicht van de beschermingsgebieden voor grondwater in Zeist. Het KNVB terrein valt net buiten de beschermingsgebieden.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!';
- Keur en handboek watertoets.

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het HDSR. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en het beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel wordt verdund met regenwater.

Verder geldt dat in de regel een zogenaamde ontheffing van de Keur (i.c. een Watervergunning) van het HDSR verkregen moet worden voor:

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- tijdelijke onttrekking van grondwater.

5.4.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Zoals beschreven is het verplicht om in alle ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, door middel van een zogenaamde watertoets inzicht te bieden in de wateraspecten in en om het plangebied. Dit betekent onder andere dat in het kader van de ontwikkeling KNVB terrein aangegeven moet worden hoe de te verhard oppervlakten worden gecompenseerd.

Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe met hemelwater wordt omgegaan en welke infiltratiesystemen in het plan zijn opgenomen. In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes.
Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Infiltratie en een milieuvriendelijk verbeterd gescheiden systeem is het uitgangspunt.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand bebouwd gebied, deels nieuwbouw. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Volksgezondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd/ nieuwbouw gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem uit zand. Bij de aanleg van ondergrondse bouwwerken zullen geen zettingen optreden.

Overlast grondwater	Nee	De eerste bodemlaag (zand) is goed doorlatend, de ondergrond (grof zand) is goed doorlatend Grondwaterstand is > 5,0m-mv
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied of ligt niet naast een infiltratiegebied. Ook maakt het gebied geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarszone (zie figuur beschermingsgebieden Zeist)
Verdroging/Kwel	Ja	Er is mogelijk sprake van verdroging. Bij alle nieuwbouw komen regen infiltratie systemen.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft gedeeltelijk bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) zijn toegekend in relatie tot natte natuur.
Inrichting en Beheer	Ja	Het terrein is niet in onderhoud/beheer bij het waterschap of gemeente maar bij de KNVB. Rekening moet worden gehouden met het effectief onderhoud plegen van de infiltratie systemen. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Bestaande en toekomstige verhardingen in het plangebied

Beschrijving	Bestaande huidige situatie		Oppervlak in de toekomstige situatie	
Gebruik	Type	Oppervlak (m ²)	Type	Oppervlak (m ²)
Bebouwing (dakoppervlak)	Kantoren/hotel/sport voorzieningen	Ca. 13.225	Kantoren/hotel/sportv voorzieningen	Ca. 14.350
Verharding	Tegel/klinker/asfalt/beton	Ca. 13.100	Tegels/klinker/asfalt/beton	Ca. 12.670
Totaal verhard		Ca. 26.325 (13 %)		Ca. 27.020 (13,3 %)
Onverhard	Bos/tuinen	Ca.176.535 (87%)	Bos/tuinen/speelveld	Ca. 175.980 (86,7%)
Totaal plangebied		Ca.203.000 (100%)		Ca. 203.000 (100%)

- In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak gedeeltelijk plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel.
- In de toekomstige situatie voorziet het plan in de realisatie van een milieuvriendelijk verbeterd gescheiden systeem (grijs water versus regenwater). Dit betekent dat het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, via infiltratie systemen en of geheel of gedeeltelijk op het oppervlak wordt geloosd en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen uitlogbare materialen).
- Het plan voorziet in de realisatie van een opleidingscentrum waaronder geparkeerd wordt, een gedeeltelijk overdekte parkeerplek en een uitbreiding van de sporthal. Hiervoor is de provinciale richtlijn 'Grondwateradvies m.b.t. ondergronds bouwen' van toepassing waarin onder andere wordt aangegeven dat de kelder niet zodanig mag worden aangelegd dat er een permanente onderbemaling nodig is. Kelders die (deels) aangelegd worden onder de grondwaterspiegel, dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Daarnaast wordt voorgesteld om ondergrondse constructies altijd waterdicht aan te leggen om (toekomstige) wateroverlast te voorkomen.

- Tijdens het uitvoeren van grondboringen tijdens de bouw van de huidige parkeergarage onder het recent gerealiseerde bondskantoor, is het grondwater niet aangetroffen binnen een diepte van 5,0 m-mv. Bemaling tijdens het bouwrijp maken is niet nodig.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden.

Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen. De routes gevaarlijke stoffen lopen veelal via gebieden met (relatief) lage bevolkingsconcentraties. Deze routes zijn met name bedoeld voor het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsverkeer met gevaarlijke stoffen mag, ook al zijn er routes voor gevaarlijke stoffen vastgesteld, in principe van iedere route gebruik mag maken, mits dit de meest geëigende route is.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, kortweg BEVI, (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

- de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt;
- en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

De risicokans wordt uitgedrukt in contouren PR 10-5 of PR 10-6.

5.5.2 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De gewijzigde wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met de totstandkoming van het Basisnet zal (volgens de laatste inzichten) naar verwachting op 1 juli 2014 in werking treden.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn, zoals hiervoor genoemd, twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.

Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een

veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.5.3 Externe veiligheid in relatie tot plangebied

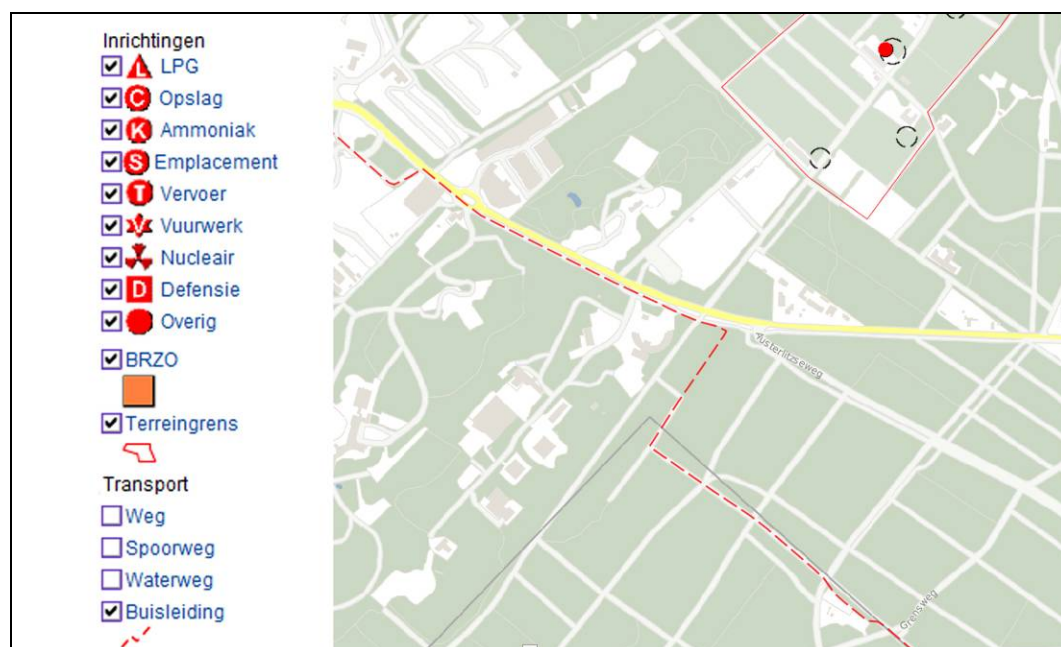
Voor de locatie van het KNVB-terrein kan het volgende worden opgemerkt.

Transport gevaarlijke stoffen

De gemeente Zeist heeft in 2007 een routeringsbesluit vastgesteld, waarbij delen van de provinciale wegen N237 en N238 zijn aangewezen. Op grond van dat besluit is het vervoer van gevaarlijke stoffen over overige (niet aangewezen) wegen slechts toegestaan als daarvoor een ontheffing is verleend. De langs het plangebied lopende Woudenbergseweg is niet aangewezen. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Woudenbergseweg zodanig beperkt, dat dit geen effecten voor de directe omgeving veroorzaakt. Deze situatie levert in het plangebied echter geen problemen op.

Inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied.



Uitsnede Risicokaart

Buisleidingen/Ontploffbare stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat langs het Woudenbergseweg een kerosineleiding loopt. Het Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen, kantoren en ziekenhuizen.

Vanaf 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. Langs het plangebied loopt een (voormalig in gebruik zijnde) kerosineleiding voor de vliegbasis Soesterberg.

Kerosine wordt gerekend tot de K-2 categorie. Voor deze categorie, met een maximale doorsnede van 36", geldt een maximale toetsingsafstand van 65 meter. In het kader van het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' blijkt dat er vanaf het militaire terrein een kerosineleiding van 6" richting Austerlitz loopt.

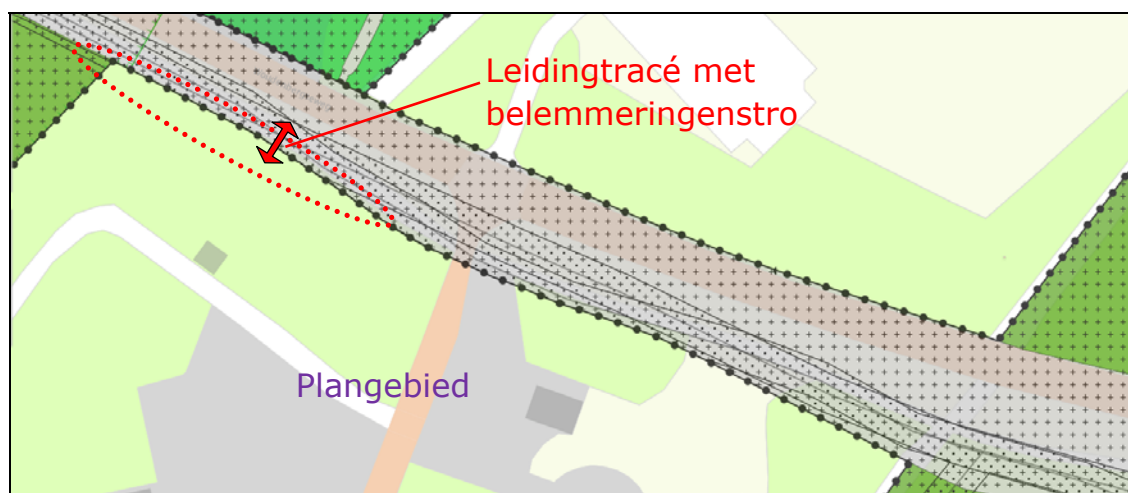
Voor kerosineleidingen met een buisdoorsnede 6", geldt een maximale toetsingsafstand van 22 meter en een veiligheidszone van 5 meter.

Deze leiding is na het sluiten van de luchtmachtbasis Soesterberg buiten gebruik gesteld. Daarom hoeft geen rekening gehouden te worden met risico's vanwege deze leiding. Wel moet langs de leiding nog een belemmeringenstrook van 5 meter aan beide zijden in acht genomen worden ten behoeve van inspectie en onderhoud door de leidingbeheerder.

Laatstgenoemde afstand moet planologisch worden vastgelegd.

Concreet betekent dit dat de belangen van de ondergrondse brandstofleiding hier voorrang genieten.

Onderstaande uitsnede van de bestemmingskaart op www.ruimtelijkeplannen.nl toont de ligging van de leiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook ten opzichte van het plangebied. Hierop is te zien dat de belemmeringenstrook alleen in de noordwesthoek de grens van het plangebied in geringe mate (ongeveer 2 meter) overlapt. Dat deel van het plangebied betreft een groenvoorziening zonder bouwwerken, zodat de overlap niet tot een belemmering zal leiden.



Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Zendmasten

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de nabij de noordoosthoek van het plangebied aanwezige zendmast binnen het plangebied geen overschrijdingen kan veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van externe veiligheidsrisico's of overschrijdingen van de toegestane elektromagnetische stralingslimieten.

Het aspect externe veiligheid en elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het plan.

5.5.4 Conclusie externe veiligheid

Alle voornoemde sub onderdelen aangaande externe veiligheid leveren geen probleem op voor dit bestemmingsplan.

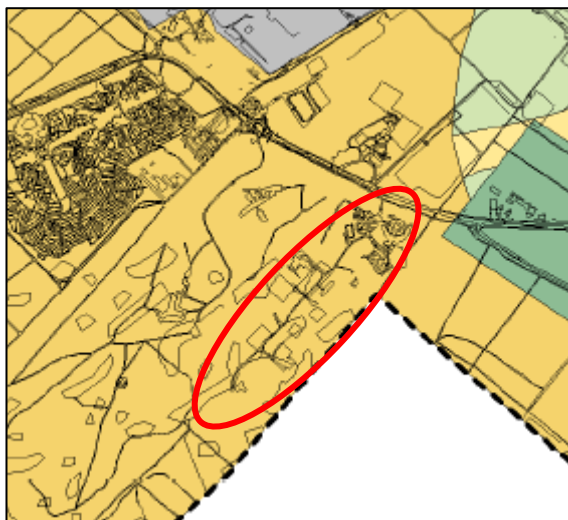
5.6 Archeologie

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is aangegeven dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De in paragraaf 3.4.7 genoemde archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist is hiervoor het toetsingskader.

Op basis van deze kaart blijkt dat het plangebied grotendeels in de 'zone met lage verwachting' ligt. Voor bodemverstoringen die kleiner

zijn dan 10 hectare gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling is beduidend kleiner dan de gestelde ondergrens van 10 ha, zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre het plan gevolgen heeft voor de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

In bijlage 2 zijn de resultaten van een uitgebreid ecologisch onderzoek opgenomen.

5.7.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Wetlands en Beschermdenatuurmonumenten.

Beschermdenatuurmonumenten

Beschermdenatuurmonumenten zijn aangewezen op grond van aanwezig natuurschoon, natuurwetenschappelijke betekenis of bijzondere dieren of planten.

Volgens artikel 16 van de Nbw 1998 is het verboden handelingen te verrichten die schadelijk kunnen zijn voor deze wezenlijke kenmerken van beschermdenatuurmonumenten. Voor zover een vergunning betrekking heeft op het verrichten, doen verrichten of gedogen van handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis of voor dieren of planten in een beschermdenatuurmonument, wordt deze slechts verleend indien met zekerheid vaststaat dat die handelingen de natuurlijke kenmerken van het beschermdenatuurmonument niet aantasten, tenzij dwingende redenen van groot openbaar belang tot het verlenen van een vergunning noodzakelijk zijn.

Beschermdenatuurmonumenten kennen tevens een externe werking. De vergunningplicht strekt zich uit tot handelingen die buiten het gebied plaatsvinden en schadelijk of ontsierend zijn voor het natuurmonument.

Ecologische Hoofdstructuur

Iets vergelijkbaars geldt voor de gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

5.7.2 Relatie met het plangebied

Het effect op de Ecologische Hoofdstructuur blijft beperkt indien de ingrepen niet of nauwelijks buiten de contour van de bebouwing plaats vinden. Ook het bebouwen van bestaande verharding en tuin heeft weinig invloed (niet significant).

Indien de ingrepen plaatsvinden in de doorlopende onbebouwde ruimte, of het formaat daarvan veranderen, dan hebben zij een relatief grote (significante) invloed op het duurzaam functioneren van de ecologische Hoofdstructuur. Dit is met name het geval bij de bouw van het nieuwe oefenveld en de realisering van het parkeerdek (negatief). Het wegnemen van de recreatie in het zuidelijke deel is significant positief.

Door de ingrepen worden de natuurruimtes per saldo kleiner. Een goede inrichting van de overblijvende ecologische ruimten en het wegnemen van hindernissen tussen Woudschoen en het KNVB terrein hebben een positief gevolg voor het functioneren van de ecologische structuur. Met name de corridor ten westen van de KNVB kan beter functioneren als verbinding tussen de Krakeling e.o. en Heidestein-Bornia.

5.7.3 Soortbescherming

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of vaste verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet geldt altijd en overal, waar beschermde soorten voorkomen. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1 Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Tabel 2 Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Tabel 3 Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:

- én - er sprake is van een in de wet genoemd belang
- én - er geen alternatieven zijn
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor soorten uit Habitatrichtlijn bijlage IV (alle in tabel 3) is alleen ontheffing voor een **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk bij een dringende reden van openbaar belang.

Voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels en alle in tabel 3) is geen ontheffing bij **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk, ook niet bij een dringende reden van openbaar belang.

Aangepaste lijst van beschermde vogelsoorten

Van alle vogelsoorten zijn de bewoonde nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Daarboven zijn nesten en verblijfplaatsen van vogels jaarrond beschermd, als deze:

- het gehele jaar gebruik maken van de verblijfplaatsen (cat 1);
- honkvaste koloniebroeders zijn (cat. 2);
- honkvaste niet-koloniebroeders zijn (cat 3);
- zelf geen nest maken en elk jaar naar hetzelfde nest terugkeren (cat 4).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor soorten van Habitatrichtlijn bijlage IV en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels) dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt en de ecologische functionaliteit niet in gevaar komt. Overtreding van de Flora- en faunawet wordt zo voorkomen. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van EZ goedgekeurd kan worden.

Ook onbeschermde soorten mogen niet onnodig moedwillig vernietigd worden. Iedereen dient zich te houden aan de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Zorgplicht soortbescherming

Voor alle soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en Faunawet).

Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan soorten zoveel mogelijk beperkt wordt.

Men dient bij de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van het plan.

Rode lijst van bedreigde soorten

Soorten zijn opgenomen in de rode lijsten, omdat ze kwetsbaar zijn.

Verstoring en vernietiging van leefgebied en individuen heeft bij deze soorten mogelijk eerder gevolgen voor het duurzaam voortbestaan van populaties, dan bij soorten die niet kwetsbaar zijn.

De rode lijsten hebben een signaalfunctie en zijn geen wettelijk toetskader.

5.7.4 Relatie met het plangebied

Het KNVB terrein is de afgelopen jaren meerdere malen onderzocht op de aanwezige natuurwaarden. Door Zoon Ecologie is het gebied ook in 2013-2014 uitgebreid onderzocht. In bijlage 2 zijn de resultaten van de

onderzoeken opgenomen. Duidelijk is dat het terrein natuurwaarden bezit en ook verschillende beschermde soorten aanwezig zijn.

Tabel - Aangetroffen beschermde soorten 2010- 2014 (Zoon, ecologie)

soort	Tabel Flora- en faunawet	Habitat richtlijn bijl. IV	Rode lijst Nederland	Oranje lijst Utrecht	Jaarrond beschermde vogel	Functie plangebied
Bosuil	3				-	jachtgebied
Groene specht	3		kwetsbaar	potentieel bedreigd		broedgebied
Gewone dwergvleermuis	3	ja	-	-		Jachtgebied en paargebied
Gewone grootoorvleermuis	3	Ja				jachtgebied
Laatvlieger	3	Ja	kwetsbaar			jachtgebied
Baardvleermuis	3	ja				jachtgebied
Brede wespenorchis	1					groeiplaats in bosranden
Bevertjes			kwetsbaar	bedreigd		groeiplaats in schraalland
Jeneverbes	2		gevoelig	gevoelig		groeiplaatsen in open dennebos
Valse salie				gevoelig		groeiplaats in oud beukenbos
Zwarte toorts				gevoelig		groeiplaats in jong bos en bosranden

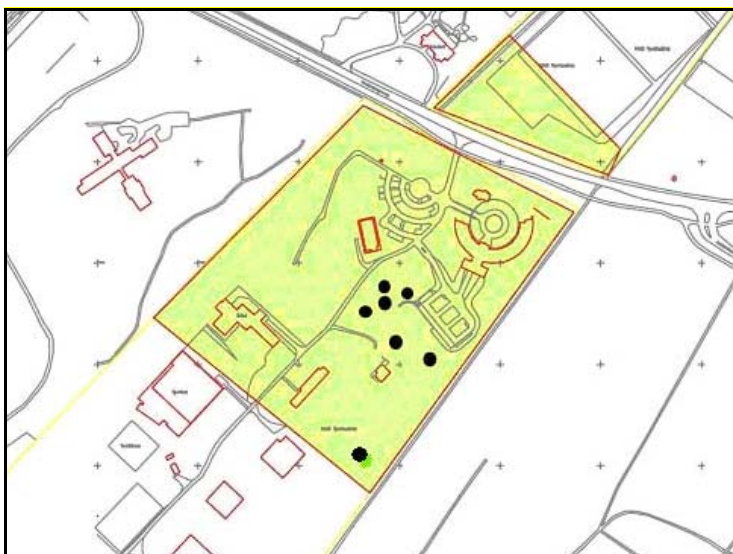
Broedvogels

Zwarte kraai	Zwarte mees
Merel	Pimpelmees
Zwartkop	Koolmees
Roodborst	Winterkoning
Boomklever	Grote bonte specht
Vink	Groene specht
Boomkruiper	Zanglijster
Vlaamse gaai	Kauw

De Bosuil is diverse malen gehoord, maar altijd op afstand van het KNVB terrein. In het voorjaar zijn nooit piepende jongen gehoord. Een broedgeval is dus nooit vastgesteld.

De Groene specht broedt in het oude beukenbos, waar voldoende holten zijn (zie figuur).

Er werden geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen.



Bomen met holten in 2007 die in 2014 nog aanwezig zijn. De Groene specht (en andere hollenbroeders) is voor het broeden afhankelijk van deze bomen. (Zoon, 2009)

Zoogdieren

Er is een kleine verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in het bondshotel (2 dieren zwermen op 28 juli, 5 dieren zwermen op 25 juni). Dit kan geen kraamkolonie zijn, vanwege het geringe aantal. Waarschijnlijk een zomerkolonie mannetjes.

Mannetjes van de Gewone dwergvleermuis met baltsroep zijn in de nazomer aangetroffen rond het bondshotel en rond het sporthotel.

De overige vleermuizen werden jagend of op route aangetroffen. Er zijn diverse bezoeken waarop helemaal geen vleermuizen werden waargenomen, ondanks de gunstige omstandigheden. Dit wijst op een lage dichtheid en waarschijnlijk geringe beschikbaarheid van voedsel in dit zeer droge gebied. Nesten van de eekhoorn zijn de laatste jaren niet gevonden. Het voedselaanbod is hier ook zeer laag.

Reptielen

Er zijn geen reptielen waargenomen, ondanks het geschikte terrein en de geschikte waarnemingsomstandigheden bij alle veldbezoeken overdag.

Insecten

Er zijn geen beschermde soorten insecten waargenomen.

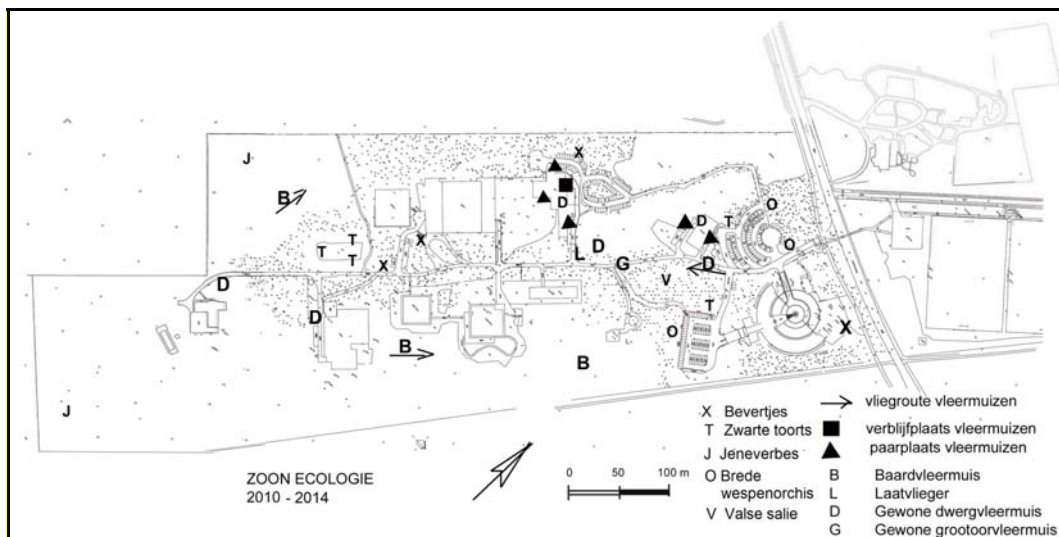
Flora

In een stukje schraalland bij het hoofdkantoor, waar in 2007 Verfbrem groeide, stonden nu veel Bevertjes. Verfbrem en Borstelgras werden niet meer aangetroffen. De overige plantensoorten (zoals Zandblauwtje) waren in 2013 nog wel aanwezig.

Brede wespenorchis en Zwarte toorts groeien nog steeds in de randen van het bos bij het hoofdkantoor en de noordelijke parkeerplaats.

Zwarte toorts groeit in grote aantallen in de bosranden rond het graslandje ten zuiden van de sporthal.

Bevertjes groeien in grote aantallen in de schraallandjes in de bosranden ten zuiden van de sporthal en ten westen van het hoofdkantoor.
 Valse salie groeit nog steeds in het centrale beukenbos.
 Jeneverbes groeit nog steeds in de zuidelijke open bossen.



Waarnemingen van beschermde soorten in 2010-2014 (Zoon, 2014)

5.7.5 Effectbeschrijving

Het ijkpunt

Voordat de effecten op de natuur goed in beeld gebracht kunnen worden, is het nodig om duidelijk te hebben tot welke veranderingen de ingrepen zullen leiden.

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling tot KNVB-campus zal er areaal bos worden gekapt en is er sprake van een verkleining van de bestemming natuur.

De vraag is uiteraard in welke mate en ten opzichte van welk ijkpunt.

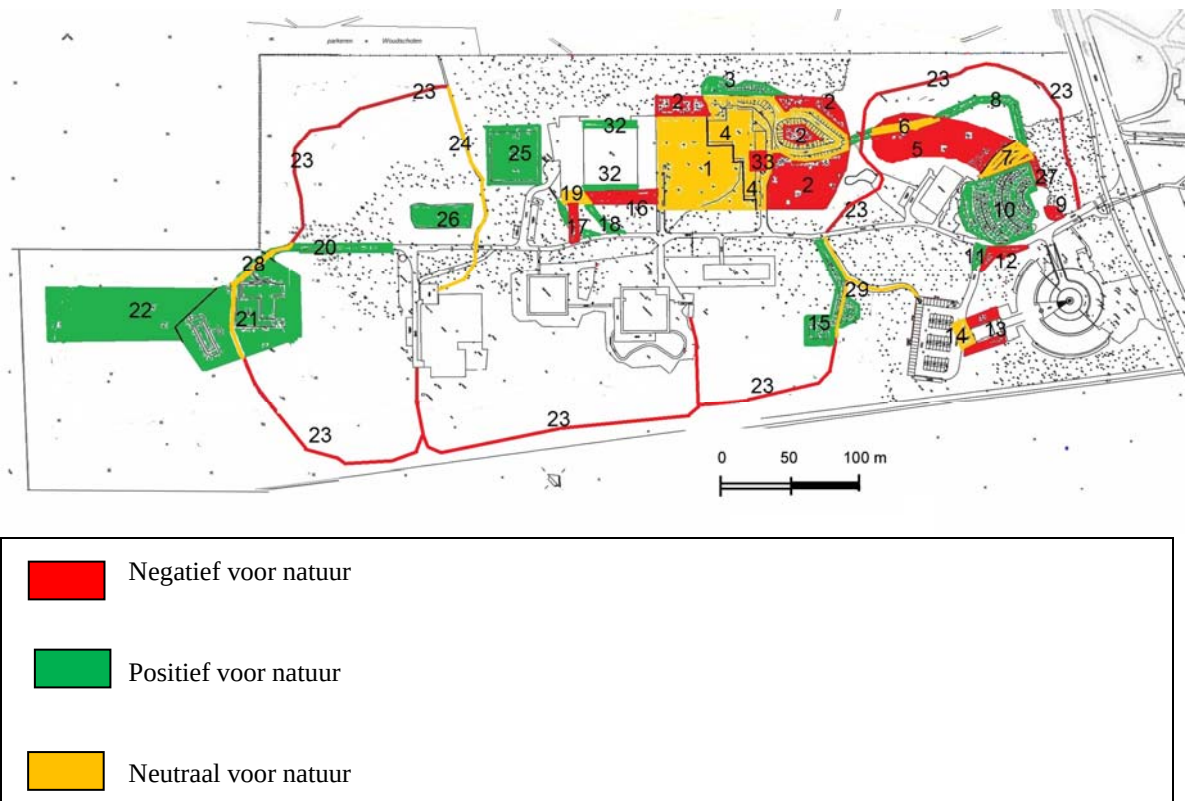
Van het bestemmingsplan KNVB 2010 en het plan KNVB Sportcentrum 2010 is niets uitgevoerd. In de ecologische toets van het bestemmingsplan 2010 is indertijd een vergelijk gemaakt met de destijds aanwezige actuele situatie. Het destijds geldende bestemmingsplan was zo oud dat een planologisch vergelijk tussen het toen vigerende bestemmingsplan en de destijds beoogde ontwikkeling niet zinvol was.

Ook in dit bestemmingsplan wordt een vergelijk gemaakt met de huidige actuele situatie ten opzichte van de voorgestane ontwikkeling.

In overleg met de provincie Utrecht is besloten de ecologische toets van het plan KNVB Campus te baseren op de vergelijking met de werkelijke situatie in 2014, zoals het plan 2010 vergeleken werd met de situatie in 2010.

Het verschil ten opzichte van de bestaande situatie wordt logischerwijs voor het overgrote deel bepaald door de aanleg van een nieuw oefenveld en deels door de realisatie van de parkeerlocatie. In bijlage 2 is een uitgebreide vergelijking opgenomen.

In onderstaande figuur worden de ingrepen weergegeven die vanaf nu plaats zullen vinden.



Een deel van de ingrepen behelst natuurontwikkeling op plaatsen waar nu intensieve functies (seminargebouw, beheerderswoning, tennisbaan, wegen en parkeerplaatsen) liggen. Er zijn ook ingrepen die de natuurwaarde van terreinen verhogen, bijvoorbeeld door verwijderen van recreatief gebruik of verwijderen van parkeren uit bos of ontwikkeling van natuurlijk grasland op een parkeerplaats. Dat moet als positief voor natuur opgevat worden. Andere ingrepen zoals de uitbreiding van de sporthal, de aanleg van het verdiepte veld ter plaatse van bestaand bos, het verleggen van de parkeerplaats en zijn inrit ten koste van bestaand bos en de uitbreiding van het bondskantoor, houden in dat bestaand natuur verdwijnt (negatief). De nieuwe functie kan natuurwaarde hebben, maar die is doorgaans lager dan de oude (bomen op nieuwe parkeerplaats ipv bestaand bos). Verandering van het gebruik kan ook voor een lagere natuurwaarde zorgen, zoals het aanleggen van het trimroute over een bestaand pad.

Tenslotte zijn er ingrepen, waarbij functies met een zeer lage tot geen natuurwaarde (gazon, weg en hotel) vervangen worden door een andere functies met even lage natuurwaarde (sportveld, parkeerplaats). Deze functies, dragen niet bij aan de kenmerkende waarden van de Ecologische Hoofdstructuur waar ze in liggen. Zij kunnen geaccepteerd worden, als de negatieve effecten ervan niet groter zijn dan die van de oude functies en de actuele natuurwaarden niet significant aangetast worden ("beleid ingesloten functies").

Verlies/winst van oppervlakte natuur (kwantitatief en absoluut) is niet zonder meer vergelijkbaar met verlies/winst van natuurkwaliteit (kwalitatief en relatief). De kwalitatieve effecten worden beschreven bij de soorten waarop ze effect hebben.

Balans in natuurareaal

De voorgestane inrichting voorziet in ca. 1,07 ha nieuwe natuur en ca. 1,04 ha verlies aan natuur. Vanuit dat oogpunt is dus sprake van een positief saldo van 0,03 ha.

De vermindering van natuurkwantiteit wordt grotendeels bepaald door het verdiepte veld en de parkeerplaats. De nu voorliggende inrichtingsvariant is echter al een optimalisering wat natuureffect betreft. Verdere winst is bij deze ingrepen niet meer te behalen (Zoon,2013). Ontwikkeling van nieuwe natuur door bestaande intensieve functies te verwijderen brengt de balans qua oppervlakte weer in evenwicht.

Een vleermuisverblijfplaats wordt vervangen en de effecten van een nieuwe route worden sterk beperkt, waardoor de balans qua kwaliteit redelijk in evenwicht is.

Effecten van het plan op beschermde soorten

Doordat de verwijdering van natuur vooral gepland is in het loofbosgedeelte nabij de Woudenbergse weg, zijn de effecten op soorten van oudere bossen het grootst. De Hazelworm, de Groene specht en de Boommarter worden mogelijk negatief beïnvloed, omdat delen van hun habitat verdwijnen (ouder bos). De Hazelworm wordt waarschijnlijk het sterkst beïnvloed, omdat deze soort zich ophoudt op de grens van oud bos en tuinen/parken.

De ingrepen in het centrum van het terrein hebben minder impact dan ingrepen in de periferie van het terrein. Het centrale deel wordt immers al enigszins verstoord en versnipperd door ontsluitingen en gebouwen en een intensief parkbeheer (geen ondergroei).

De verwijdering van bos voor de aanleg van het nieuwe parkeerterrein achter het sporthotel (periferie) heeft daarom een grotere negatieve invloed dan het verwijderen van bos voor het speelveld nabij de centrale as.

Het opnemen van bomen op dit nieuwe parkeerterrein heeft dan ook relatief veel positief effect.

Door de sloop van het bondshotel verdwijnt een groepsverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Deze blijkt echter niet elk jaar in het gebouw aanwezig te zijn, mede ook omdat er veel alternatieve plekken in de omgeving zijn voor een dergelijke verblijfplaats. Het gaat ook niet om een voortplantingsverblijfplaats, maar om een zomerverblijfplaats van een groep mannetjes..

Bij de sloop van de beheerderswoning en het seminargebouw worden geen beschermde soorten geraakt. Er komen al jarenlang geen broedvogels of vleermuizen in deze gebouwen voor, hoewel het seminargebouw daar wel geschikt voor is.

Bij de aanleg van het speelveld ontstaat tijdelijk veel kaal zand (zowel in het werk als in eventuele depots). Dat vormt zeer aantrekkelijk habitat voor reptielen. Deze zijn nu nauwelijks op de plek aanwezig (het bestaat nu uit kaal gazon en gebouw). Tijdens de werkzaamheden kunnen deze echter het werk intrekken en vervolgens in gevaar komen.

Ingrepen in reeds versnipperde bosgebiedjes hebben minder invloed dan ingrepen in bosgebieden die nog onversnipperd zijn. In de laatste kunnen meer soorten leefgebieden hebben.

De omvorming van kleine stukken natuurlijk gebied naar parkachtig gebied tussen de gebouwen in het centrum heeft daarom nauwelijks negatieve invloed op beschermde soorten.

Ook de kleine delen die verloren gaan bij het speelveld, parkeerplaats en bondskantoor hebben geen significante invloed op beschermde soorten. Temeer, omdat er in die omgeving ook weer nieuwe biotopen ontstaan.

De aanleg van nieuwe natuur in de periferie van het terrein heeft een positief effect op beschermde soorten. Het betekent versterking van gebieden die al het meest kansrijk zijn om als leefgebied te fungeren. Zij zijn het rustigst, hebben sterke relaties met de omgeving en zijn het minst versnipperd. Omvormen van het tennisveld naar natuur achter de sporthal heeft een daarom een sterk positief effect op soorten van bos en zandige heide, biotopen die nu al rondom dit terrein voorkomen. Ook het geheel verwijderen van het seminargebouw en een schuur in het zuiden heeft grote positieve invloed op soorten van heide, zand en open bossen.

De aanleg van het nieuw groengebiedje aan de centrale weg ter plaatse van de huidige parkeerplaats voorin (op het dek van de parkeerkelder), heeft geen betekenis voor beschermde diersoorten. Mogelijk kunnen er wel kansen ontstaan voor schraallandplanten, mits het beheerd wordt als onbemest natuurgrasland, vergelijkbaar met het stukje tussen bondskantoor en Woudenbergse weg (heischrale flora).

De runningtrack deels rondom het terrein heeft een beperkt effect op beschermde dieren langs deze route. Verlichting in de avond blijft achterwege. Zij heeft dan geen enkel effect op jagende vleermuizen, uilen of boomkarters, die vooral in het donker actief zijn.

Het grootste effect treedt op als de route in het westen tussen het speelveld en het Woudschotenhek gelegd wordt. De ruimte is daar tussen veld en hek slechts 25 m. Dit is ook het gebied waar uitwisseling van grotere dieren moet plaatsvinden. De runningtrack wordt in dit deelgebied dan ook niet gerealiseerd. Hierdoor blijft ten westen van het nieuwe speelveld een onverstoord bosgebied intact. In dat stuk zullen de beoogde wildpassages een positief effect hebben op grotere zoogdieren (ree).

Een grote reductie van een mogelijk negatief effect van de runningtrack is geboekt door de track in het open zuiden niet aan te leggen. In dat gebied komen de meeste reptielen voor.

Effecten van het plan op beschermde gebieden

De aanleg van nieuwe natuur en verbeteren van natuurkwaliteit weegt op tegen het verlies van bestaande natuur en verminderen van de kwaliteit.

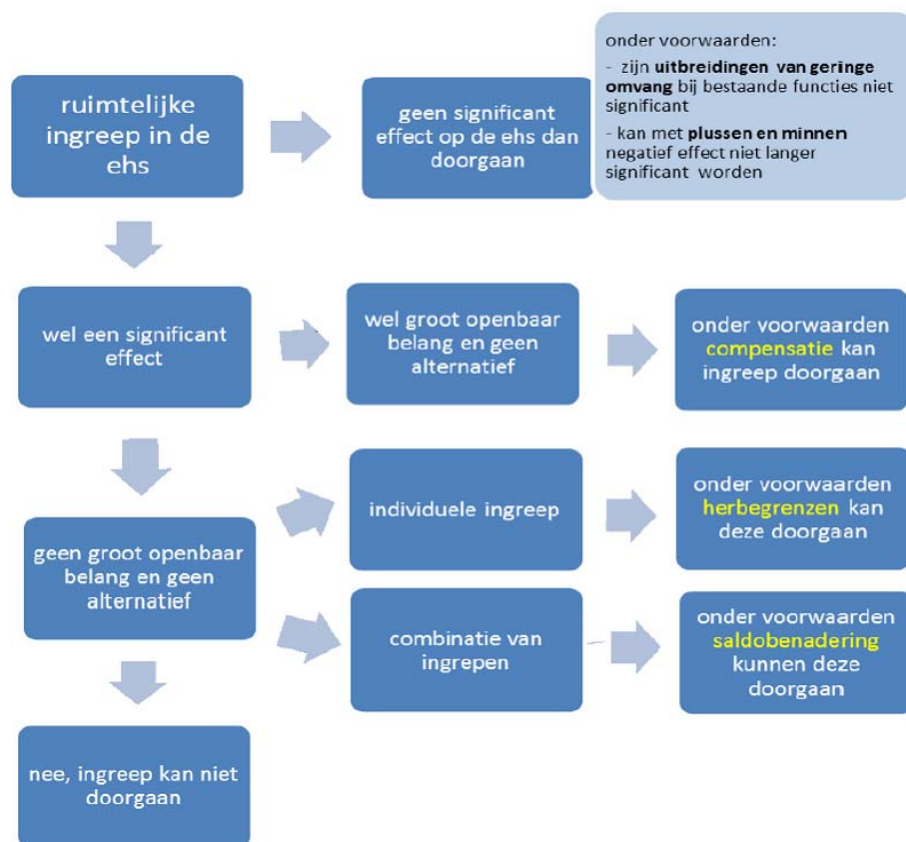
Met name de aanleg van het nieuwe parkeerterrein en het speelveld in bestaand bos, samen met een nieuwe running track heeft in het noorden een negatief effect, omdat daardoor toename van versnippering in het noordelijk deel van het terrein optreedt. Doordat het parkeerterrein gedraaid en weer met bomen beplant zal worden, terwijl het oudste bos versterkt wordt blijven deze effecten echter beperkt.

De aanleg van nieuwe natuur in de periferie, met name in het zuiden en westen, zorgt er daarentegen voor dat de verbindende functie van het KNVB terrein in groter ecologisch verband in tact kan blijven en een sterker natuurgebied in het zuiden ontstaat.

Voor de afweging in de EHS is toetsing aan het Nee-tenzij principe nodig. In bijlage 2 is een uitgebreide toets opgenomen.

De “nee-tenzij” toets

In de Provinciale ruimtelijke verordening en de provinciaal ruimtelijke structuurvisie is een toetsingsschema opgenomen. Het toetsingsschema uit de provinciale structuurvisie is in navolgende opgenomen.



Conclusie 'nee-tenzij'

Voor het bepalen of er wel of geen sprake is van een significante aantasting is het instrument 'plussen en minnen' toegepast. Dit betekent dat de positieve ingrepen voor de natuur zijn meegenomen. In bijlage 2 is de 'nee-tenzij' toets opgenomen.

Door het plan worden zowel natuur aangetast als nieuwe natuur ontwikkeld ("plussen en minnen"). Enkele ingrepen zijn zeer klein van omvang en vinden plaats naast gebouwen of verharding. Op geen enkel punt is sprake van een significant negatief effect. Er kan dus geconcludeerd worden dat de voorgestane inrichting mogelijk is onder voorwaarde dat de "plussen" gegarandeerd worden door de initiatiefnemer (KNVB).

Het bestemmingsplan en niet in de laatste plaats het inrichtingsplan is daarop aangepast.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Algemeen

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

5.8.2 Relatie tot plangebied

In de directe omgeving van het KNVB terrein is geen sprake van bedrijven met een hinderafstand die reikt tot de KNVB.

Aan de overzijde van de Woudenbergseweg op nr. 25 is een garagebedrijf gesitueerd. De afstand tot de noordoost rand van het KNVB terrein bedraagt 160 meter. Het bedrijventerrein Sigma, ten noordwesten, ligt op meer dan 180 meter. Ter plaatse zijn bedrijven mogelijk tot en met milieucategorie 3.2, waarvoor conform bedrijven en milieuzonering een minimale afstand geldt van 100 meter. Ook voor dat onderdeel doen zich geen problemen voor.

Tot slot de invloedssfeer van de KNVB campus. Het sportcentrum heeft een hindercirkel/afstand van minimaal 50 m uitgaande van een categorie 3.1, sportcentrum met verlichting. tennisbanen met verlichting. De dichtstbijzijnde woning is gesitueerd op ca. 230 meter. De invloedssfeer van congrescentrum Woudschorten op het KNVB complex vormt eveneens geen probleem, gezien de ligging van meer dan 100 meter.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlopende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met anderzijds een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.9.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. In 2015 wordt de EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Voor gebouwen met een sportfunctie geldt momenteel een EPC van 1,8.

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit ook de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Wettelijk: Bouwbesluit 2013

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek conform de NEN 7120.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Omgevingsvergunning voor bouwen

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting zijn voor de aanvraag Bouwen de volgende documenten nodig :

- een EPG (EPC) berekening;
- een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het bouwbesluit, of een MPG- berekening die gemaakt is met een gevalideerd programma. Meer informatie hierover is te vinden op www.milieudatabase.nl onder instrumenten. GPR 4.2. is zo'n programma. De gemeente verstrekt hiervoor gratis een licentie.

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw

projecten. Voor de ontwikkellocatie is in de onderstaande tabel de gebiedsambitie zichtbaar gemaakt.

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	25% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

Tabel: Ambities uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

Momenteel wordt gewerkt aan een opvolger van de Milieubeleidsplan met minimaal hetzelfde ambitieniveau.

Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid kan een GPR berekening ingediend worden.

Duurzaam bouwen en GPR Gebouw

De gemeente Zeist heeft in het milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR Gebouw[®]. Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau.

In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water);
- Afval;
- Gebruiskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Per thema wordt een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed) gegeven.

Voor de woonfunctie verlangt de gemeente Zeist een GPR-score van minimaal 7 op elk onderdeel.

De gemeente Zeist stelt het instrument GPR Gebouw[®] (versie 4.2) kosteloos beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepalingen
- Slotbepaling

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsbepaling een aanlegvergunningenstelsel bevatten. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsplanbepaling niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2012 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde);
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde);

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht, een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen; deze worden geacht voor zich te spreken.

Omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden:

Anders dan in het voorgaande bestemmingsplan KNVB Sportcentrum is het aanlegvergunningstelsel opgenomen onder de bestemmingen zelf ('Bos' en 'Waarde-Cultuurhistorie') en niet onder de algemene bepalingen.

6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is gebruik gemaakt van de bepalingen in het bestemmingsplan KNVB Sportcentrum van 2010 en de verplichte begrippen zoals voorgeschreven in het SVBP 2012.

Peil

Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden.

De parkeervoorziening ten behoeve van het opleidingscentrum wordt deels onder het gebouw aangelegd. Om discussie over de hoogte van het gebouw te voorkomen is in de begripsomschrijving van het peil voorgeschreven dat de hoogte van de aangrenzende weg geldt als het peil voor het bondskantoor en het aangebouwde opleidingscentrum. Het zelfde geldt voor het multifunctionele trainings- en revalidatiecentrum annex sport medisch centrum. Ook daar is het sportveld en de begane grond verdiept aangelegd. Het peil voor dit gebouw is de hoogte van de aangrenzende weg.

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten is gebruik gemaakt van de bepalingen zoals die waren opgenomen in het SVBP 2008 en het bestemmingsplan KNVB Sportcentrum van 2010. In het SVBP zijn niet langer verplichte bepalingen voor de wijze van meten opgenomen.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het te behouden bos met zijn landschaps-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Binnen deze bestemming is de aanleg van een 'runningtrack met hubs' toegestaan. Met uitzondering van het gebied tussen Woudschoten en KNVB en in het zuidelijk deel van het KNVB terrein.

Een 'runningtrack met hubs' is een geavanceerd hardloop en oefeningentraject waarlangs hubs zijn gesitueerd met sporttoestellen en apparaten. De maximale bouwhoogte van de sporttoestellen en apparaten bedraagt 4 meter. Verlichting is uitgesloten.

Verder is geen omgevingsvergunning voor het kappen van bomen nodig als daarvoor ook al een kapvergunning nodig is op grond van de bomenverordening.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het terreingedeelte waar geen bos is voorzien maar een meer parkachtige inrichting. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt. Ook hierbinnen is de aanleg van een 'runningtrack met hubs' toegestaan.

Artikel 5 Sport-KNVB Campus

Binnen deze bestemming kan een campus van de KNVB worden gerealiseerd en zijn sport-gerelateerde gebouwen, parkeerplaatsen en sportvelden toegestaan, met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding is voor elk bouwvlak een maximale bouwhoogte aangegeven. De gebouwen binnen het desbetreffende bouwvlak mogen die bouwhoogte niet overschrijden.

Buiten het bouwvlak zijn de parkeerplaatsen op de verbeelding aangeduid. Parkeren is uitsluitend ter plaatse van deze aanduidingen toegestaan. Elders op het terrein mag niet worden geparkeerd en zijn dus ook geen parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als ontsluitingswegen krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 7 Leiding-Brandstof

Deze bestemming is gebruikt voor de brandstofleiding langs de Woudenbergseweg.

Artikel 8 Waarde-Cultuurhistorie

Deze bestemming is gebruikt om het monumentale ontwerp voor de KNVB van Maaskant te beschermen. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de bestemmingen Sport-KNVB Campus, Bos en Groen. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad. Aanlegwerkzaamheden volgens het door de monumentencommissie goedgekeurde inrichtingsplan zijn niet vergunningplichtig.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

De regels bevatten een aantal algemene bouwregels ten behoeve van alle bestemmingen. Daarin zijn de regels opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen. Ten behoeve van onderkeldering zijn bijvoorbeeld ook voorzieningen voor lichttoetreding en toegangen buiten het bouwvlak toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De bepalingen van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze bepalingen zijn zodoende overgenomen.

Artikel 15 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de KNVB Campus betreft een particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Gemeente zal een exploitatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer in verband met eventuele planschade.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van het noodzakelijk art. 3.1.1. Bro overleg. De resultaten en reacties van de overlegpartners zijn in navolgende op hoofdlijnen weergegeven .

De veiligheidsregio Utrecht (brandweer) heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

De provincie Utrecht heeft in een tweetal overleggronden opmerkingen gemaakt over het concept voorontwerp bestemmingsplan. De opmerkingen betreffen in hoofdlijnen;

- Het borgen van het gegeven dat geen sprake kan zijn van de vestiging van zelfstandige kantoren op de KNVB Campus.
- De wijze waarop de nee tenzij toets moet worden vorm gegeven en de opbouw van de natuurtoets. Belangrijk daarin is het zogenaamde ijkpunt., waaraan de effecten voor ecologie aan worden gerelateerd.

Zoals genoemd heeft over deze onderwerpen overleg plaatsgevonden en is consensus bereikt over de verschillende onderdelen.

Overige overlegpartners hebben niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

8.2 Inspraak bestemmingsplan

De inspraak is vorm gegeven door overleg te voeren met de direct aanliggende burens en niet in de laatste plaats de belangengroep stichting Milieuzorg Zeist (SMZZ).

Met de SMZZ is een convenant gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de toekomstige inrichting en de betrokkenheid van de stichting bij de uitvoering van de werkzaamheden .

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerp bestemmingsplan "KNVB Campus" met ingang van 17 juli 2014 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode is één zienswijze ontvangen van de Provincie Utrecht. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de KNVB, de provincie Utrecht en de gemeente Zeist. Op basis van dit overleg heeft de provincie Utrecht zijn zienswijze ingetrokken en is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd conform het provinciale beleid. In de Notitie zienswijze provincie Utrecht, die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen, is deze gang van zaken beschreven.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Verkeersonderzoek Aansluiting KNVB (definitief rapport)

Bijlage 2 Natuurtoets KNVB Campus 20141025

Bijlage 3 Notitie zienswijze provincie Utrecht