

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

FASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN KNVB CAMPUS

Portefeuillehouder Mevrouw J. Verbeek-Nijhof Ronde Tafel N.v.t.
Opsteller D.T. Melman Debat N.v.t.
Zaak/stuknummer 15RV003 (14RAAD0075) Raadsvergadering 27 januari 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	10-11-2014	D.T. Melman		
2.0	19-11-2014	D.T. Melman	Toevoeging cultuurhistorie m.b.t. Maaskant gebouwen	

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'KNVB Campus', dat tot doel heeft om de ontwikkelingen op het KNVB terrein mogelijk te maken wat moet leiden tot een Nationaal Topsportcentrum in Zeist.

Voorstel

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.
2. het bestemmingsplan met de plannaam 'KNVB Campus' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKNVBcampus-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 1 februari 2014.
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Besluit Raad 27 januari 2015:

Conform besloten. Tevens is een motie 'Verkeersveiligheid N224-Austerlitzeweg aangenomen (bijgevoegd)

Basis

Inleiding

Op 23 mei 2014 is een verzoek ontvangen van de KNVB voor het herinrichten van het terrein en een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten aan de Woudenbergseweg 56-58. De KNVB heeft 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 mogelijke accommodaties. Deze ontwikkelingen moeten leiden tot een Nationaal Topsportcentrum in Zeist. De plannen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'KNVB Sportcentrum', zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend door 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 haar zienswijze ingetrokken en is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd conform het provinciale beleid. De gewijzigde vaststelling heeft tot gevolg dat aan ieders belangen is tegemoetgekomen.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. Argumenten hierbij zijn dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan op enkele onderdelen is gewijzigd om te voldoen aan het provinciale beleid.

Toelichtingen

<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Financiën</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Juridisch</u>	<input type="checkbox"/>	Risicos
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Communicatie</u>	<input type="checkbox"/>	<u>Automatisering</u>	<input type="checkbox"/>	Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Op 23 mei 2014 is een verzoek ontvangen van de KNVB voor het herinrichten van het terrein en een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten aan de Woudenbergseweg 56-58. Het huidige hotel zal daarbij verdwijnen en plaats maken voor een sportveld. Voor de hotelfaciliteiten en het exploiteren van het congrescentrum zijn vergaande onderhandelingen met Woudschoten. Tevens worden het bondsbureau en het sport medisch centrum uitgebreid, worden er centrale parkeervoorzieningen aangelegd en wordt het terrein heringericht zodat het campus-concept verder tot uiting komt. De KNVB heeft 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 mogelijke accommodaties. Deze ontwikkelingen moeten leiden tot een Nationaal Topsportcentrum in Zeist. De plannen passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'KNVB Sportcentrum', zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend door 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 haar zienswijze ingetrokken en is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd conform het provinciale beleid. De gewijzigde vaststelling heeft tot gevolg dat aan ieders belangen is tegemoetgekomen.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

terug

ARGUMENTATIE

1. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsaspecten voor een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

2. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen

Vanuit milieu hygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Aandachtspunten hierbij zijn de aspecten 'bodem' en 'ecologie'. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen aangeleverd te worden en er dient een ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Flora- en faunawet. Dit vormt verder geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden.

3. Verantwoorde exploitatie en waardevolle organisatie

In 48 jaar tijd is het sportcentrum uitgegroeid tot een centrale locatie voor het Nederlandse voetbal en andere sporten en een waardevolle organisatie voor de gemeente Zeist geworden. 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.

4. De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast

Het KNVB terrein is aangewezen als monumentale structuur en de zogenaamde Maaskant gebouwen staan op de nominatie om aangewezen te worden als rijksmonument. Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen betrekking op de Maaskant gebouwen, hieraan zal niets worden veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van het campusconcept is afgestemd op de cultuurhistorische waarden en is in goed overleg met de gemeentelijke monumentencommissie tot stand gekomen. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het terrein is de bestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen.

5. Voorgesteld wordt om het plan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 17 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend door de provincie Utrecht. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de KNVB, de provincie Utrecht en de gemeente Zeist.

Discussiepunt hierbij waren de kantoren op de KNVB campus in verband met het nieuwe provinciale beleid 'Thematische structuurvisie kantoren', voor het terugdringen van de nog niet benutte plancapaciteit voor kantoren en het stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut voor herontwikkeling, transformatie of functiewijziging. Het provinciale doel is om naast het bondskantoor alleen voor het trainings- en businesscentrum een mede kantoorbestemming te bieden en alle andere gebouwen een specifieke bestemming, zodat er geen nieuwe kantoor mogelijkheden worden toegevoegd wat zou ingaan tegen de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Op basis van het overleg heeft de provincie Utrecht haar zienswijze ingetrokken en is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd conform het provinciale beleid.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van de KNVB. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin diverse afspraken worden vastgelegd over het verhaal van de kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (plankosten, aanleg van voorzieningen, planschade, etc.). De kosten van de inzet van ambtelijke uren worden gedekt door de leges die de initiatiefnemer voor deze aanvraag verschuldigd is.

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wro doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 18 november: collegebesluit
- 25 november: Presidium
- 9 december: Ronde Tafel
- 13 januari: Debat
- 27 januari: Raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit)*
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

* deze termijn kan worden verkort indien GS daarmee instemt

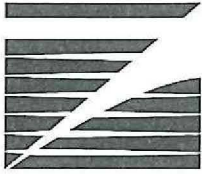
Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 27 januari 2015 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

Bestemmingsplan 'KNVB Campus'



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV003

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2014;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'KNVB Campus' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKNVBcampus-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 1 februari 2014.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 januari 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter

Motie is unaniem aangenomen



Zeist



ZEIST



NieuwDemocratischZeist

Motie Verkeersveiligheid N224-Austerlitzseweg

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op dinsdag 27 januari 2015 behandelend deze motie naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan KNVB Campus.

Constaterende dat:

- de ruimtelijk onderbouwing van het bestemmingsplan uitgaat van een autonome verkeerstoename van 12% plus een extra intensiteit vanwege uitbreiding KNVB met piekmomenten;
- deze situatie niet als veilig wordt beschreven in de ruimtelijke onderbouwing
- ondanks de verschillende opties uit de ruimtelijke onderbouwing, er geen voorstellen worden gedaan om aanpassingen te plegen aan de N224;
- de verkeerstoename ook invloed heeft op de doorstroom en veiligheid van de kruising met de Austerlitzseweg;
- de ANWB in haar 'onderzoek verkeersveiligheid provinciale wegen Utrecht 2014' de N224 betiteld als een van de gevaarlijkste provinciale wegen;
- het college in de beantwoording van raadvragen hierover d.d. 7 augustus 2014 schrijft: *'Vanuit o.a. doorstromingsoogpunt zetten wij nog steeds in op een oplossing voor de kruising Woudenbergseweg met de Austerlitzseweg.'* Er wordt op ingezet om hierover voor het einde van het jaar in ieder geval op ambtelijk niveau met de provincie helderheid over te hebben.'

Overwegende dat:

- het college heeft aangegeven werk te zullen maken van de kruising N224-Austerlitzseweg, maar de raad daar nog niet over geïnformeerd heeft;
- deze kruising mede door de ontwikkeling van het KNVB terrein nog meer onder druk zal komen te staan, waarbij de onveiligheid toeneemt op de Woudenbergseweg en het naastgelegen fietspad, en de doorstroming stagneert op de Austerlitzseweg.

Roept het college op:

- om in overleg met de provincie tot een oplossing te komen voor de kruising N224-Austerlitzseweg;
- om voor 15 maart hierover de raad te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Aline Pastoor
CDA Zeist

Hylke Warners
D66

Wouter Catsburg
ChristenUnie/SGP

Koos van Gemeren
NieuwDemocratischZeist