

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN KNVB SPORTCENTRUM

Auteurs : mRO b.v.
KNVB Zeist

Opdrachtnummer : 99.151

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

Datum : december 2009

Versie : 5

Vastgesteld d.d. : 16 februari 2010



INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	AANLEIDING EN DOEL	8
1.4	VIGERENDE PLANNEN	9
1.5	VOORGESCHIEDENIS BESTEMMINGSPLAN KNVB TERREIN.....	10
1.6	OPBOUW TOELICHTING	11
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	ALGEMEEN	13
2.2	CULTUURHISTORIE EN MONUMENTALE WAARDE KNVB TERREIN.....	13
2.3	TERREININRICHTING EN GROENSTRUCTUUR.....	17
2.4	GROENSTRUCTUUR.....	19
2.5	VERKEERSSTRUCTUUR.....	20
3	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID.....	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
4	PLANBESCHRIJVING	37
4.1	DOELSTELLINGEN PROGRAMMA	37
4.2	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN DE BEOOGDE GEFASEERDE ONTWIKKELING ..	40
4.3	HERINRICHTING VAN HET KNVB TERREIN	44
5	RANDVOORWAARDEN , ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN.....	53
5.1	GELUID.....	53
5.2	BODEM	53
5.3	WATERASPECTEN	54
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	56
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	58
5.6	ARCHEOLOGIE	60
5.7	ECOLOGIE.....	61
5.8	BOSWET	63
6	JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	65
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN.....	66
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING.....	66
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	66
6.4.1	<i>Inleidende regels</i>	<i>67</i>
6.4.2	<i>Bestemmingsregels</i>	<i>67</i>
6.4.3	<i>Algemene regels</i>	<i>69</i>
6.4.4	<i>Overgangs- en slotregels.....</i>	<i>70</i>

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	73
8.1	INSPRAAK	73
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	75
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	76
8.3.1	<i>Samenvatting en beantwoording zienswijzen.....</i>	<i>76</i>
8.3.2	<i>Planaanpassingen.....</i>	<i>83</i>
BIJLAGE 1	PERSOONSgegevens INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	85
BIJLAGE 2	OVERZICHT BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BESTEMMINGSPLAN KNVB SPORTCENTRUM	87
BIJLAGE 3	NATUURTOETS KNVB	89

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

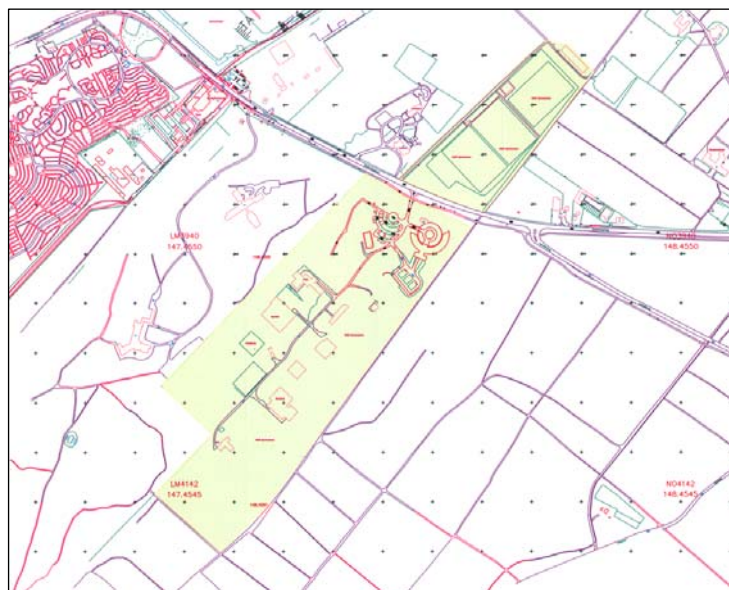
Voorliggend bestemmingsplan 'KNVB sportcentrum' dient ertoe het gemeente bestuur van Zeist op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een passend beleidsinstrument te geven voor de herstructurering en herinrichting van het KNVB Sportcentrum Zeist.

Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt de Startnotitie Toekomst Sportcentrum Zeist "Naar een Nationaal Topsportcentrum" (KNVB 05-07-06 en het Masterplan 'KNVB Sportcentrum Zeist' (KNVB/mRO/GAJ Architecten, mei 2006) ten grondslag. In navolgende hoofdstukken zal daarom veelvuldig uit dit plan geciteerd worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

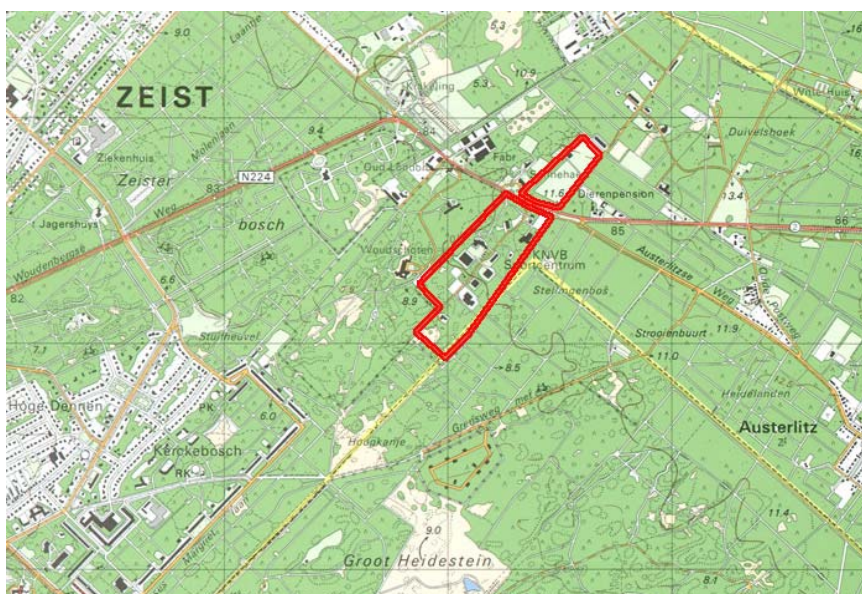
Het KNVB Sportcentrum ligt aan de Woudenbergseweg in de gemeente Zeist, temidden van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Het terrein omvat een uitgestrekt bosachtig terrein, ca. 20 ha groot aan de zuidzijde van de Woudenbergseweg, waarin de bebouwing van het sportcentrum is gelegen. Aan de noordzijde van de Woudenbergseweg ligt een drie tal voetbalvelden, in totaal ca. 5 ha, met het hoofdterrein verbonden door een voetgangerstunnel.



Ligging plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN))

Op het terrein zijn meerdere hotels, een medisch centrum, een zwembad, sporthal, een congrescentrum en studiepaviljoen, parkeerplaatsen diverse sportvoorzieningen en het bondsbureau aanwezig.

In navolgende figuren is het KNVB terrein met een rode lijn aangegeven.



Ligging plangebied op de topografische kaart



Ligging plangebied op de luchtfoto (Google)

1.3 Aanleiding en doel

Voetbal is in Nederlands onbetwist sport nummer 1. 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 bijna 1,1 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 2010 in Zeist te kunnen beschikken over een uniek en mondiaal erkend en gerespecteerd 'center of excellence', het Nationaal Topsportcentrum Voetbal. Hierbij staan voetbaltopsportfaciliteiten ten dienste van de professionele en amateur-voetballer.

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. Door het invullen van de ambitie om het Sportcentrum Zeist neer te zetten als het voetbalcentrum van West Europa kunnen nadrukkelijk ook uitstekende faciliteiten geboden worden aan veldsporten als hockey en korfbal. Hierdoor kan Nederland na Papendal over een tweede topsportcentrum beschikken.

Het KNVB bestuur heeft om hierboven beschreven reden besloten om in 2006/2007 voor het KNVB Sportcentrum te Zeist een ontwikkelingsplan op te stellen voor de komende tien jaar. De gemeente Zeist heeft de initiatieven

van de KNVB opgenomen in de vastgestelde startnotitie voor het nieuwe bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos e.o. en het daarna opgestelde voorontwerp bestemmingsplan voor hetzelfde gebied.

De startnotitie geeft richting aan en beschrijft de ambitie van de gemeente Zeist ten aanzien van het op te stellen bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos. De ambities voor het KNVB terrein zijn daarin opgenomen en ook vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz en Zeisterbos.

De verdere procedure van voornoemd bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos laat echter langer op zich wachten. In het plan zit een aantal ontwikkelingen die vragen om een gedegen onderzoek, waardoor het ontwerp en vaststelling niet voorzien zijn in 2009 dan wel eerste helft 2010.

Om die reden is besloten om vooruitlopend op voornoemd bestemmingsplan separaat het bestemmingsplan voor het KNVB terrein op te stellen.

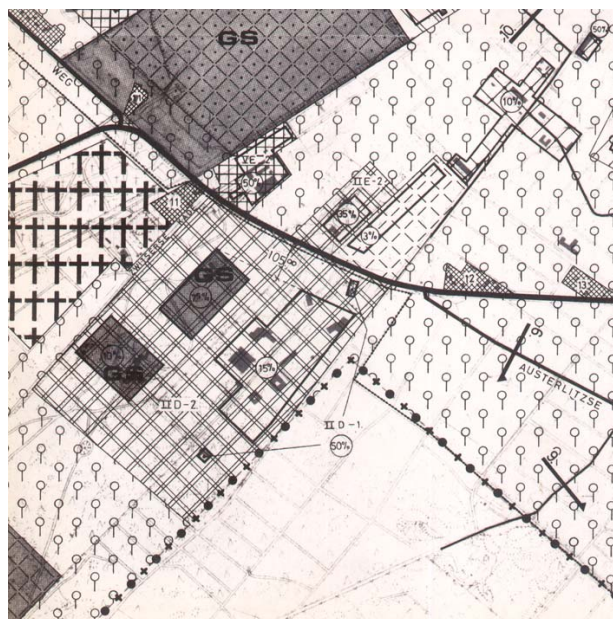
Het doel van de KNVB is om voor haar terrein enerzijds de bestaande situatie vast te leggen en tegelijkertijd een aantal concrete projecten ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen van het KNVB Sportcentrum planologisch mogelijk te maken.

Op het KNVB terrein is vervangende nieuwbouw noodzakelijk naast uitbreiding van bestaande gebouwen en of nieuw te ontwikkelen voorzieningen. Om de eerste fase van het ontwikkelingsplan spoedig te kunnen starten is gekozen om een ontwerp bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Vigerende plannen

Momenteel vigeert voor het gebied bestemmingsplan Buitengebied 1981. Het bestemmingsplan is vastgesteld in 1982 en door GS goedgekeurd in 1984.

Het KNVB terrein is in het vigerende bestemmingplan als volgt aangegeven; Ten zuiden van de Woudenbergseweg is de bestemming '**Bijzondere doeleinden**' van kracht, (Openbare-, sociale- en culturele doeleinden). Binnen deze bestemming ligt een bouwvlak van ca.8 ha. Binnen dit bouwvlak bevonden zich de toen aanwezige gebouwen (1982). Van het bouwvlak mag men 15% bebouwen, dit komt neer op ca. 12.000 m².



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Ten Noorden van de Woudenbergseweg is de bestemming '**Sport en speelterrein**' van kracht. Op deze bestemming ligt ook een bouwvlak van ca. 2 ha. Deze mag men echter maar voor 3% bebouwen. (ca. 600 m²).

1.5 Voorgeschiedenis bestemmingsplan KNVB terrein

Het voorliggend bestemmingsplan kent een relatief lange voorgeschiedenis.

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.

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. Het voorontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos heeft vanaf 26 juni t/m 5 september 2008 ter inzage gelegen. Er zijn ruim 20 inspraakreacties ingediend. In bijgaande figuur is een uitsnede van de plankaart opgenomen, met



Masterplan KNVB, versie maart 2008, mRO



Uitsnede plankaart voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos

daarin de beoogde ontwikkeling op het KNVB terrein. Het voorontwerp heeft eveneens het artikel 3.1. Bro (voorheen art. 10 Bro) doorlopen. De reacties die betrekking hebben op het KNVB terrein zijn in dit bestemmingsplan meegenomen (zie hoofdstuk Maatschappelijke haalbaarheid).

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 in 2008-2009 doorlopen en inmiddels (september 2009) afgerond. De bouw is medio 2009 gestart.



*Impressie derde bouwlaag bondskantoor.
Bron: GAJ-architecten*

Bestemmingsplan KNVB terrein, intentieovereenkomst gemeente, provincie en KNVB

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

Recentelijk 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.

Mede in dat kader is meerdere malen ambtelijk overleg gevoerd over onder meer de ecologische situatie op het terrein en de wijze waarop de beoogde inrichting hierop kan inspelen. De zogenaamde 'nee-tenzij-toets' uit het streekplan speelde hierin een belangrijke rol (zie ook hoofdstuk 5 en de bijlage)

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.



Ontsluiting KNVB-terrein, zuidelijk van de Woudenbergseweg

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 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.

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

2.2 Cultuurhistorie en monumentale waarde KNVB terrein

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".

Ontwerp Maaskant Sportcentrum KNVB

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/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.

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.



Oorspronkelijk ontwerp KNVB terrein Hugh Maaskant, bewerkt mRO

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

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.

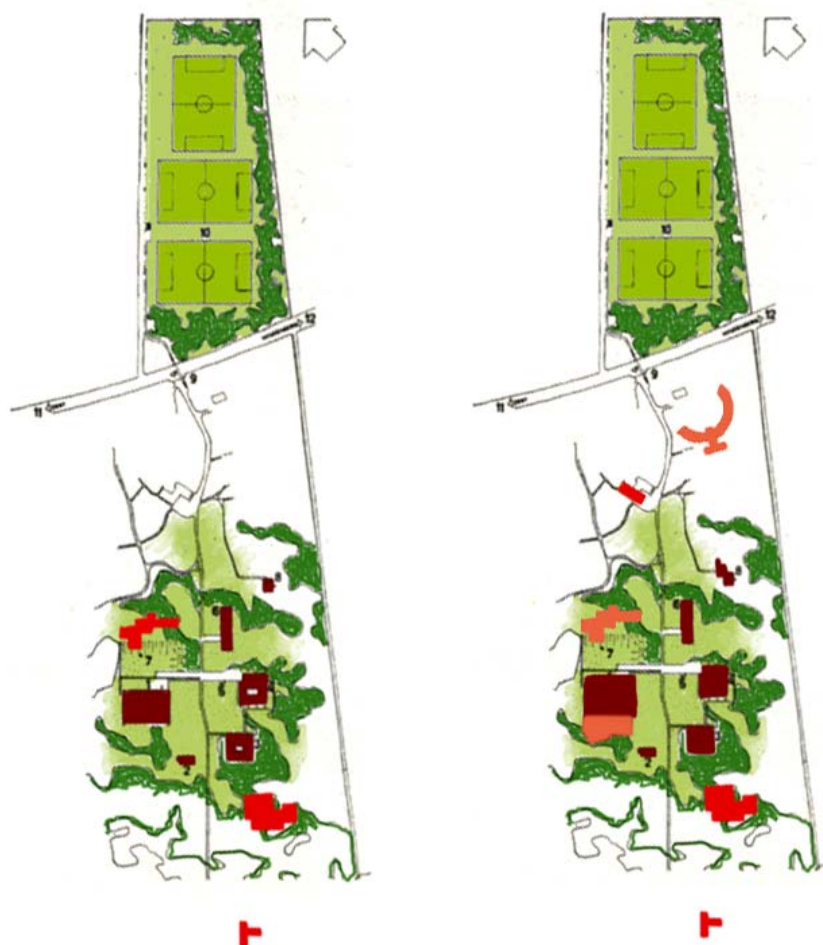
Architectonisch zijn de meest opvallende elementen de betonnen spanten, die deels worden ondersteund door kolommen in het interieur.

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).

2.3 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.

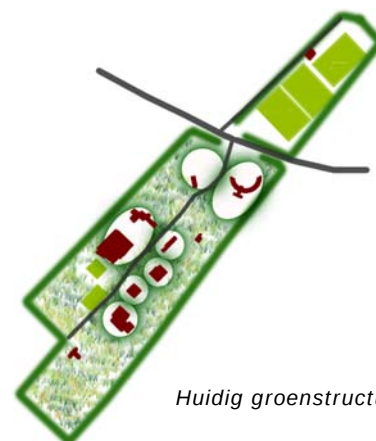
De structuur van het noordelijke gedeelte wordt door de sportvelden gedomineerd die de ruimte open houden. Westelijk worden de sportvelden door een laan van Amerikaanse eik begrensd en voor de rest is de ruimte door een dicht bomenbestand omgeven.

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.

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



*Ontwikkeling gebouwenstructuur
(donker gekleurd: de oorspronkelijke gebouwen)*



Huidig groenstructuur



Oorspronkelijke zichtrelaties en openheid



Middenas nu - weinig zichtrelaties



Openheid tussen sporthal en hotel

van de zwemhal en het nieuwe hotel in plaats van open ruimtes camouflerende beplanting zoals sparrenhekkens (die inmiddels fors uitgegroeid zijn) toegepast.

De ooit geplante bodemdekkingen 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)

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 opritten naar de gebouwen zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd. (Voet)paden door het terrein zijn niet verhard.



Houten bielzen langs de weg

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.

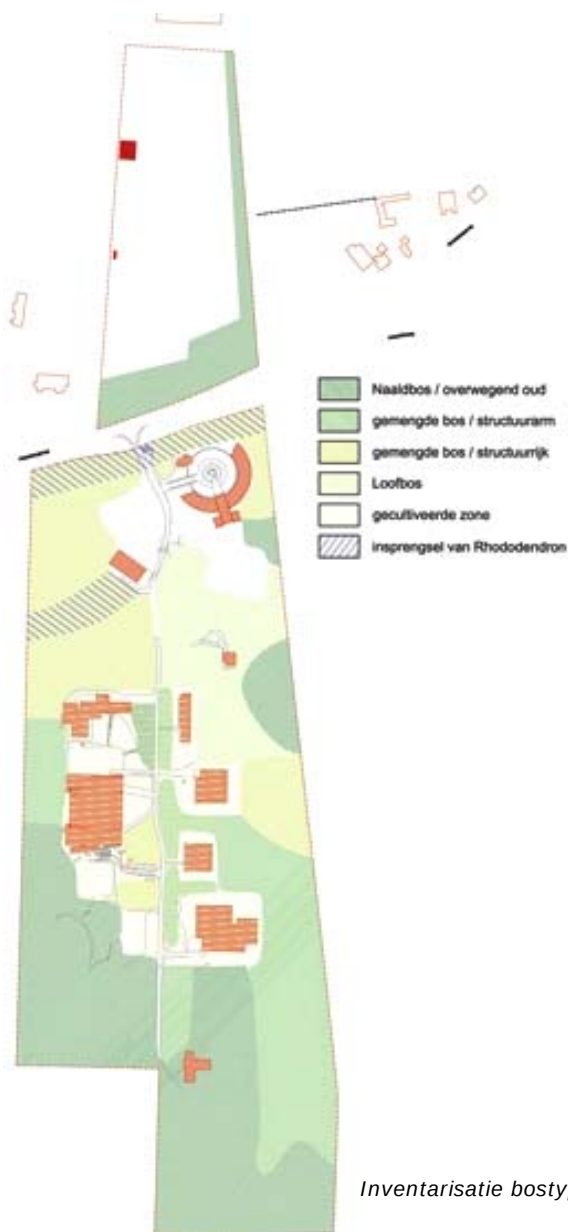
Rond de bebouwing vinden we voornamelijk plantsoenbeplanting en gazons. Langs de sportvelden in het noordelijk deel staat een laan van Amerikaanse eik, die in aanzet ook in het zuidelijk deel aanwezig is.

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 vliegdennen. De jonge aanplant bestaat overwegend uit sparren, waardoor een dicht, donker bos ontstaat.



Inventarisatie bostypen

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

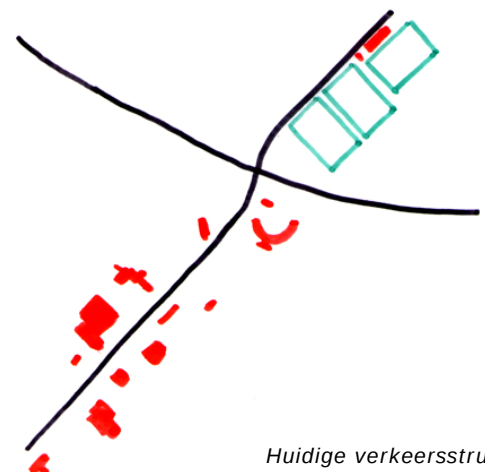
Het grootste deel van het gebied bestaat uit gemengd bos. Er is een structuurarme en structuurrijke variant te onderscheiden.

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. In overleg met de provincie is overeenstemming bereikt om de entree situatie te verbeteren. 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.



Huidige verkeersstructuur

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

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

De gemeente Zeist maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructure-ring, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied van de kern Zeist en is daarmee gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

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, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Boswet en Flora- en faunawet

Bij het herinrichten van bosgebied waarbij de kap van bomen onvermijdelijk is zijn volgende in wettelijke regelingen van belang:

1. Voor het kappen en herplanten van bomen buiten bebouwde kom is volgens de **Boswet** een kennisgeving vereist (dat gekapt gaat worden) wanneer het om meer dan 10 are of 20 bomen in een rij. Daarnaast is op grond van de Boswet herplant van het te kappen bos verplicht. Deze herplant moet binnen drie jaar gebeuren binnen het eigen perceel.
2. Bovendien is voor het kappen en herplanten van bomen waarin beschermde soorten voorkomen een ontheffing nodig van de Minister van LNV op basis van de **Flora- en faunawet**. Daarbij wordt getoetst op de bescherming/verstoring van de aangetroffen diersoorten.

Wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september is door Provinciale Staten de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheers-verordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten.

Het instrument van de verordening is nieuw, maar het beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is deze goedkeuring vervallen. De provincie geeft nu vooraf aan wat haar provinciale belang is. Dit heeft zij allereerst gedaan in de beleidslijn nieuwe

Wro (vastgesteld op 23 juni 2008) en vervolgens verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008). De nu vastgestelde verordening is het sluitstuk waarin de provincie een aantal provinciale belangen laat doorwerken naar de gemeenten.

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden gevormd door de rode contouren en de zonering van het landelijk gebied. Hierbinnen zijn zeven thema's onderscheiden:

- Bodem;
- Cultureel erfgoed;
- Landelijk gebied;
- Natuur;
- Recreatie;
- Stedelijk gebied;
- Watersystemen.

Per thema zijn er verschillende onderwerpen waaraan getoetst wordt. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie;
- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee-tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast;
- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Structuurvisie (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft de provincie Utrecht er niet voor gekozen om nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is daarmee op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie.

Provinciale staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Belangrijke hoofdlijnen blijven onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);

- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is 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.

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in dit gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 3: verweving van functies.



Uitsnede van de streekplankaart voor het plangebied

Landelijk gebied 3

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieu's; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaiek van gescheiden functies.

Binnen landelijk gebied 3 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

Landbouw

Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur

Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingszones als onderdeel van de EHS; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.

Recreatie

Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.

Water en milieu

Het beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

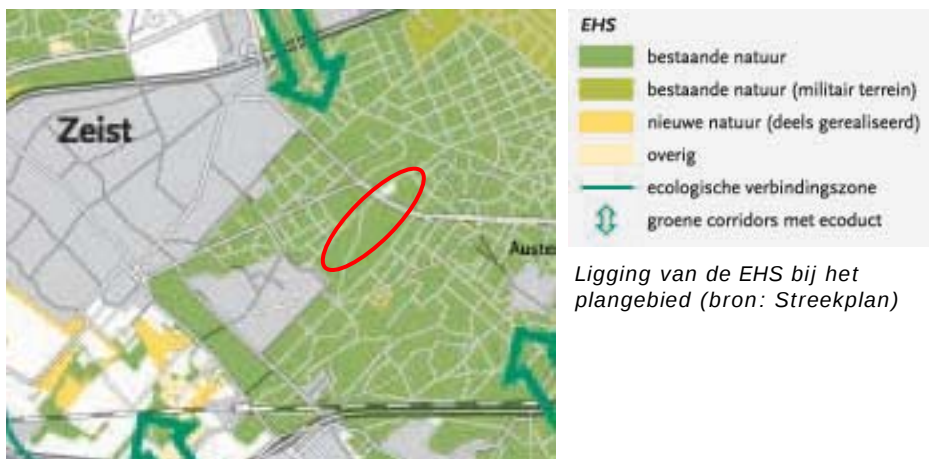
Landschap

Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het plangebied is gelegen is volgens de provincie bos en heidelandschap.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

Natuur

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Het plangebied behoort tot de EHS. Het gebied is aangeduid als bestaande natuur. Bestaande natuur verwijst naar gebieden die deel uitmaken van een samenhangend netwerk.



De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. De ligging van het plangebied in de EHS, betekent dat er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen die in of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden, zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied al dan niet significant worden aangetast door plannen, projecten of handelingen zal hiernaar vooraf onderzoek verricht moeten worden. Indien er sprake is van de aantasting van deze waarden en na afweging van belangen wordt geconcludeerd dat een project of handeling toch doorgang moet vinden, dan zullen er in de regel mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de resultaten van de onderzoeken die gedaan zijn naar de gevolgen van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Naar aanleiding heeft de provincie het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 opgesteld.

Het hoofddoel voor dit provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht

streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

De gemeente Zeist ligt in het gebied 'Lommer en kwel'. Aangegeven wordt dat de waterhuishoudkundige samenhang hoog-laag hersteld dient te worden. De waterkwaliteit dient goed te zijn en water dient sturend te zijn bij de ruimtelijke inrichting.

De provincie streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Een van de mogelijkheden om dit te realiseren is het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijk waterplan. Dit plan stelt de gemeente samen met het waterschap en eventueel het waterleidingbedrijf op. In het waterplan staat een gezamenlijke visie op het stedelijke water, de doelen die worden nagestreefd en welke maatregelen nodig zijn om de doelen te realiseren. In hoofdstuk 3.3 'Waterplan Zeist' wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zeist

Op 9 juli 2001 heeft de gemeenteraad van Zeist het structuurplan gemeente Zeist vastgesteld. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt. Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.

In het structuurplan wordt ten aanzien van het plangebied gemeld dat het beleid is gericht op het versterken van de ecologische en landschappelijke waarde van de bossen van de Heuvelrug. Gestreefd wordt naar een verbetering van de beeldvorming van de grote instellingen zoals de KNVB, in de zone rond de Woudenbergseweg. Geconstateerd wordt dat gevestigde grotere instellingen, bij een juist beheer van hun onbebouwde terreinen, potentiële beschermers van natuur en landschap van de Heuvelrug zijn. Thans is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding.

Vandaag over morgen: een ontwikkelingsplan

De gemeenteraad van Zeist heeft op 28 juni 2004 een strategisch ontwikkelingsplan voor Zeist vastgesteld. Dit plan is tot stand gekomen na een intensieve periode van voorbereiding. De centrale vraag in het ontwikkelingsplan is: "Hoe willen we in de verdere toekomst in de gemeente Zeist samenleven?". Het gaat hierbij onder andere over het bouwen voor

toekomstige woningzoekenden, over de kwaliteit van de woonomgeving, de verkeersveiligheid en over economie, werken en natuur en milieu. Het ontwikkelingsplan heeft een tijdshorizon die ligt in 2030. Over wonen en leefomgeving zijn o.a. de volgende acties vastgesteld: Voor het KNVB terrein is het van belang dat de gemeente streeft naar handhaving van bestaande bedrijven en kantoren.

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 ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Het plangebied wordt ontsloten via de Woudenbergseweg. Deze weg wordt aangemerkt als een hoofdweg van de 1^e orde. Op de hoofdwegen van de 1^e orde die primair functioneren voor de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer, gelden volgens het GVVP maatregelen die daarop gericht zijn, zoals:

- Snelheidsregime van maximaal 50 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur daarbuiten;
- Afstelling verkeersregelinstallaties, waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerde verkeer;
- Inrichting van de weg, zoals bijvoorbeeld scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer.

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 netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. 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 milieuopgave 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. Het plangebied behoort tot het gebiedstype wonen en werken in het groen. Voor het bij dit gebiedstype behorende milieukwaliteitsprofiel wordt verwezen naar het Milieubeleidsplan.

Welstandsnota

Aanvragen om bouwvergunning kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Het KNVB terrein wordt getoetst aan de objectgerichte criteria 'complexen en instellingen'. Deze criteria zien er als volgt uit.

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.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detailering;

- aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detaillering.

Wat betreft de gebiedsgerichte criteria valt het plangebied binnen het gebied 'Beboste Heuvelrug'. Deze criteria zien er als volgt uit.

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard;

Voor bebouwing langs belangrijke routes, waaronder de Woudenbergseweg, gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de openbare ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- het kleurgebruik harmonieert met het bosgebied;
- extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

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.

* 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).

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.

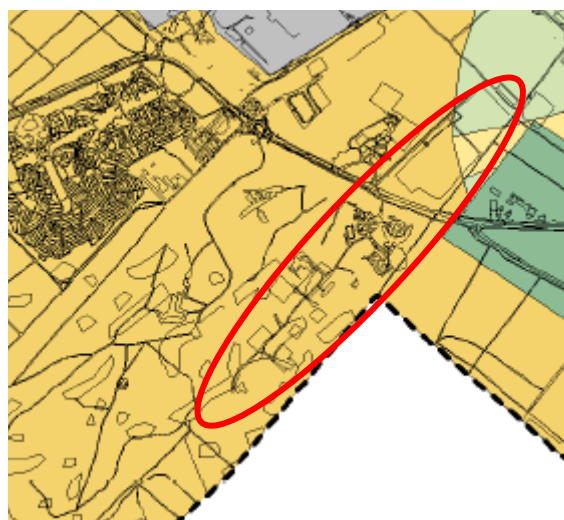
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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 m ² 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 m ² 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
	Geen	Groter dan 10 ha: geen	Plangebieden groter dan 10 ha in

Laag		bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 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

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt grotendeels 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. Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met middelhoge verwachting'. Dit betreft een terrein in het meest noordelijke deel van het plangebied. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. In of nabij het plangebied liggen geen AMK-terreinen. In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.



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

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 inzijsgebied. 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. Voor het oppervlaktewater in laag Zeist, wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

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 de buitengebieden en sportcomplexen, waaronder het plangebied valt, is het milieumodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen aantasting natuur en milieu;
- bescherming ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- behoud van de identiteit van Zeist (historisch karakter en lanenstructuur);
- bevordering van selectief autogebruik en stimuleren gebruik openbaar vervoer en fiets;
- efficiënter ruimtegebruik.

Het behoud en waar mogelijk verbeteren van het milieu staat in de buitengebieden en bij de sportcomplexen centraal. Het parkeren in de buitengebieden en bij de sportcomplexen dient zoveel mogelijk op de centrale openbare parkeerlocaties, of op eigen terrein plaats te vinden. Algemeen geldt dat het verboden is om te parkeren op de rijbaan van een voorrangsweg buiten de bebouwde kom. Dat wil dus zeggen dat er alleen geparkeerd mag worden in de berm. Wel mag er geparkeerd worden op de rijbaan van een gewone weg buiten de bebouwde kom. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat parkeren in de berm en 'wild parkeren' zoveel mogelijk zal worden tegengegaan. Dit houdt in dat waar nodig parkeer- of stopverboden zullen worden ingesteld, dan wel fysieke maatregelen zullen worden genomen om parkeren in de bermen te voorkomen.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Bij het parkeren in buitengebieden of bij sportcomplexen worden de CROW richtlijnen als leidraad gehanteerd. De bereikbaarheid en veiligheid van het parkeerterrein en de ligging ten opzichte van de ingang vormen bovendien belangrijke aandachtspunten.

4 PLANBESCHRIJVING

Op het KNVB-terrein aan de Woudenbergseweg is een ontwikkeling beoogd die op termijn moet leiden tot een Nationaal Topsportcentrum te Zeist. Het terrein is echter in de waardevolle natuur en bossen van de Utrechtse Heuvelrug gesitueerd en buiten de bebouwde kommen van Zeist en Austerlitz. De voorgestane ontwikkeling is daarop afgestemd.

Doel is de ontwikkeling van een Nationaal Topsportcentrum zodanig vorm te geven, waarin de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur wordt versterkt en tegelijkertijd de kernkwaliteiten van de natuur in het gebied worden geborgd en zo mogelijk, verbeterd.

4.1 Doelstellingen programma

Nationaal Topsportcentrum Zeist

Het is de ambitie van de Stichting Sportcentrum Zeist en de KNVB om het Nationaal Sportcentrum Zeist te ontwikkelen tot een topsportcentrum. Om deze rol nader uit te bouwen en structureel te werken aan het ontwikkelen en innoveren van voetbal heeft de KNVB de ambitie om kennis en kunde op het gebied van ontwikkelen, opleiden, coachen en managen van voetbal te verzamelen in Zeist en te voorzien van de best mogelijke accommodatie.

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 topsportcentrum 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, die gefaseerd plaats zullen vinden, namelijk:

- ***Fase 1 Voetbal expertisecentrum***

Hiermee wordt een tweetal onderdelen beoogd:

- Uitbreiding bondsbureau voor technische staf en uitbreiding activiteiten.
- Nieuwbouw 'voetbalhuis' voor ECV, CED, FBO en de stichting 'Meer dan voetbal'.

- *Fase 2 Vertegenwoordigend voetbal terug in Zeist*
Ook in de tweede fase zijn een tweetal ontwikkelingen beoogd:
 - Hotelfaciliteiten voor alle vertegenwoordigende teams tijdens training en voorbereiding.
 - 'Soccer Experience' hotel op 3 en 4 sterren niveau voor conferenties en verblijf.



Fase 1: uitbreiding bondskantoor



Fase 2: nieuw hotel

Concreet betekent dit het volgende.

De eerste fase betreft de uitbreiding van het bondskantoor, ter plaatse van het huidige kantoor, met de bouw van een derde bouwlaag. In paragraaf 1.5 is al gemeld dat voor de realisering van de derde bouwlaag reeds een planologische procedure is doorlopen en de bouw medio 2009 is gestart. De tweede fase betreft de realisering van een nieuw hotel, op het voorterrein.

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 twee reeds genoemde fasen en daarna meer op herinrichting van het gehele terrein, die overigens onlosmakelijk verbonden is met de genoemde ontwikkelingen.

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

In bijlage 1 is tevens een overzichtskaart opgenomen van de ligging van de gebouwen en de bijbehorende oppervlaktes.

Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing KNVB terrein in m2

	Gebouw	Bebouwings- mogelijkheid in in bp buitengebied 1981, dan wel art. 19	bebouwing bestaand in 2009	nieuw gepland	sloop	Bebouwings- mogelijkheid in bestemmingsplan KNVB terrein
1	Rinus Michiels dug-out	450	430			450
2	Poortgebouw	150	125			125
3	Bonds bureau (incl 3e bouwlaag, grondvlak)	1.750	2.225			2.225
4	Nieuw KNVB Hotel	11.100		2.275		2.275
5	Bestaand KNVB hotel		1.260		1.260	0
5a	Oud hotel, nabij parkeerplaats		550		550	0
6	Business Centre		550			550
7	Trainingscentre		945			945
8	Sporthal		2.530			2.530
9	Sport Medisch Centre		1.475			1.475
10	Het kantoor		700			700
11	Zwembad		2.200			2.200
12	Woning beheerder		145		145	0
13	Berging	135	60		60	0
14	Seminair hotel		460		460	0
15	overdeken bestaande parkeerplaats			180		180
	Totaal	13.585	13.655		2.600	13.655

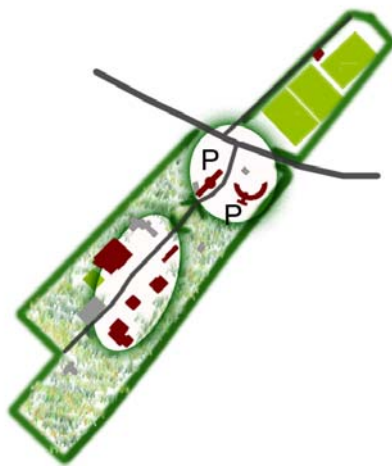


4.2 Het stedenbouwkundig plan en de beoogde gefaseerde ontwikkeling

In bijgaande figuren is de hoofddopzet van beoogde inrichting weergegeven. Onderscheid wordt gemaakt tussen een zuidelijk en noordelijk deel van de Woudenbergseweg. Eerstgenoemde betreft een gebied waar zich de grootste bebouwingsconcentraties bevinden. In het noordelijk deel liggen de sportvelden, tribunes etc..



Gezoneerde functies als uitgangspunt voor KNVB Sportcentrum



De beoogde nieuwbouw ontwikkelingen uit fase 1 en 2 zullen op het voorterrein langs de Woudenbergseweg (zone 2) vorm krijgen. Hierbij is de (eigentijdse) landgoed uitstraling van de gebouwen en inrichting van het landschap uitgangspunt. Verder vanaf de Woudenbergseweg worden de gebouwen als het ware opgeslokt door het bos waardoor ze vanaf de

openbare weg niet meer zichtbaar zijn. De aangepaste en of toegevoegde bebouwing dient zich daarin naadloos te voegen.

Het achterterrein (zone 1) zal, conform de oorspronkelijke opzet, met een sterke 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 verkavelings-patroon en compositie van de bouwmassa's.

Uitbreiding Bondskantoor (fase 1)

De activiteiten van de KNVB zijn zelf al zodanig toegenomen dat, nog los van de ontwikkeling van het Nationaal Topsportcentrum, een uitbreiding van het bondskantoor noodzakelijk is. Om de natuur te sparen is die uitbreiding vooral in de hoogte gezocht, grotendeels boven op de huidige bebouwing en deels in de uitbreiding van de bestaande rechthoekige aanbouw aan de achterzijde.

Het huidige bondskantoor wordt momenteel voorzien van een derde bouwlaag. De derde (verjongde) bouwlaag komt als het ware los op het dak van het huidige bondskantoor te liggen. De derde laag, over de volle lengte van het cirkelvormige gebouw, terugliggend van de voorgevel en iets overhellend aan de achterzijde (in verband met de bijzondere draag constructie), refereert aan de skyboxen in een stadion.

Niet zichtbaar vanaf de Woudenbergseweg wordt aan de achterzijde van het gebouw, boven de entree van de parkeergarage, de rechthoekige aanbouw met ca. 400 m² vergroot. De bruto vloeroppervlakte van de uitbreiding is ca. 900 m² van de derde bouwlaag en ca. 800 m² (over twee bouwlagen) van de uitbouw. De footprint van het bondsbureau zal na de realisering met ca. 400 m² toenemen tot ca. 2100 m² (in plaats van de huidige ca. 1700 m²).

In de huidige situatie zijn onder en achter het bondskantoor 138 parkeerplaatsen aanwezig (garage 65 pp en op het parkeerterrein 73 pp). De



Bron: GAJ architecten



Kantoor achterzijde bondskantoor

gemeente Zeist hanteert een actuele parkeernorm van 2pp/100 m² bvo voor kantoren zonder balie functie. In de nieuwe situatie zal het bondskantoor ca. 5100 m² bvo bevatten. Het bondskantoor heeft in de nieuwe situatie een parkeernorm van 2,7pp/100 m² bvo en voldoet daarmee ruim aan de gestelde parkeernorm van de gemeente Zeist. Het bestemmingsplan voorziet in de

Hiervoor is al gemeld dat de bouw van de uitbreiding reeds gestart is.

Sporthotel (fase 2)

De eerste twee gebouwen aan de westzijde van de centrale as zijn, vanaf de Woudenbergseweg, het Sporthotel/kantoor Voetbal Technische Zaken en het KNVB Hotel. De gebouwen liggen in het bos "achter" de bezoekers parkeerplaatsen. De voetprint van het Sporthotel is ruim 400 m². Dit gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe KNVB Hotel.

Het concept pve van het nieuwe KNVB hotel gaat voorlopig uit van 60 kamers. In totaal is ca. 6000 tot 7000 m² bvo nodig in 3 bouwlagen plus mogelijk een gedeelde bouwlaag onder het maaiveld. Het programma vraagt een bebouwde begane grond oppervlakte van ca. 2500 tot 3000 m² bvo. De eerste en tweede bouwlaag beslaan dan gezamenlijk ca. 3600 m² bvo. De gemeentelijke parkeernorm is 1,5pp/kamer. In totaal zijn ca. 90 parkeerplaatsen nodig. In het model wordt uitgegaan van een parkeerruimte geheel of gedeeltelijk onder het hotel. Theoretisch is het mogelijk om onder het hotel 110 tot 130 parkeerplaatsen te creëren. Om parkeerruimte te concentreren is het tevens mogelijk om de bestaande verdiepte parkeerruimte achter het bondskantoor te voorzien van een geheel of gedeeltelijk dek waardoor de



Fase 2 - Sporthotel, stedenbouwkundige schets



Inrichting Hotel, GAJ-architecten/IPMC

capaciteit van de bestaande parkeerruimte kan verdubbelen zonder het natuur areaal aan te tasten.

Uit de landschappelijke inventarisatie van het terrein en het Flora- en faunaonderzoek is gebleken dat de ruimte langs de ontsluitingsweg, voor en achter het oude Sporthotel een lage score heeft voor wat betreft de EHS natuur (*"gebied niet op te vatten als natuur en of versnipperde, verstoorde EHS natuu"r*). Uiteindelijk zal het ontwerp van het nieuwe hotel zodanig worden vormgegeven dat enerzijds de inpassing in de stedenbouwkundige opzet van het gehele complex wordt versterkt en anderzijds het wel waardevolle bos zo weinig als mogelijk tot geen schade ondervindt (zie ook bijlage 2 natuurtoets KNVB). Opgemerkt wordt dat de huidige bezoekersparkeerruimte nu gedeeltelijk de parkeerdruk opvangt van het huidige hotel waar "slechts" 74 parkeerplaatsen zijn gelegen in de bossen rondom het hotel. In de nieuwe opzet wordt de parkeerdruk opgevangen onder het hotel of achter het bondskantoor waardoor EHS natuurverbetering mogelijk is ter plaatsen van de oude parkeerplaatsen in het bos.

Het huidige hotel zal worden gesloopt en de parkeerplaatsen in het bos



Impressie architectuur Hotel, GAJ-architecten/IPMC



Impressie architectuur Hotel, GAJ-architecten/IPMC

worden opgeheven. Hierdoor kan de groenstrook aanmerkelijk worden vergroot en verbeterd. Met name het minder toegankelijk maken en de aanplant van bos zal het cultuurhistorische beeld versterken. Door GAJ architecten/IPMC zijn schetsontwerpen voor de tweede fase (nieuw hotel) gemaakt (zie figuren op de vorige bladzijde). Aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg bestaat het gebouw uit drie bouwlagen. Het aangrenzende parkeerterrein zal verdiept worden aangelegd. Door deze opzet wordt voldoende parkeer capaciteit geboden waarbij het verkeer geconcentreerd wordt op het voorterrein. Zodoende blijft het achterterrein zoveel mogelijk gevrijwaard van auto's.

4.3 Herinrichting van het KNVB terrein

Hiervoor is al genoemd dat het algemene hoofd uitgangspunt is, het versterken van het oorspronkelijke cultuurhistorische concept. Het groenconcept voor het KNVB terrein refereert hoofdlijnen aan de ligging in het bos en de landgoederenzone.

In hoofdlijn is sprake van twee inrichtingsprincipes: rond de bebouwing een gecultiveerde inrichting met bijbehorend beheer enerzijds en een weinig toegankelijk bosgebied met natuurlijke inrichting anderzijds.

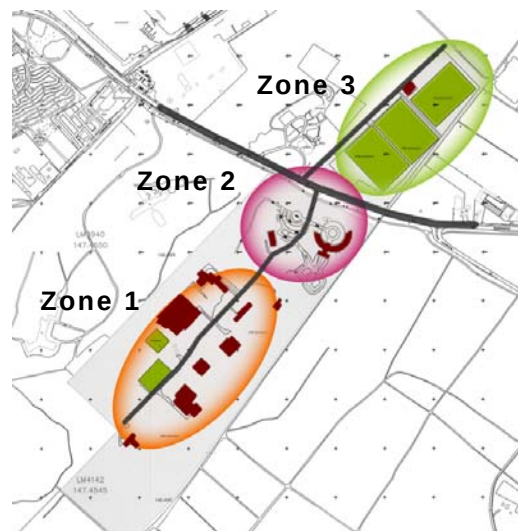
De bebouwde zone langs de middenas kan qua functie eveneens in twee verschillende gebieden ingedeeld worden:

- de ingangszone met het hoofdkantoor en met een representatieve functie;
- het semi-openbaar gebied dat vooral door sporters en medewerkers gebruikt wordt en meer op het achterterrein ligt.

Deze verschillende functies zullen ook in de groenstructuur benadrukt worden.

Samenvattend zijn er drie zones die om een eigen groenconcept vragen:

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



Gezoneerde functies

Zone 1

De ingangszone: hier liggen het bondskantoor en de centrale parkeerplaatsen. Deze zone wordt gebruikt door zowel medewerkers als bezoekers.

Inrichting:

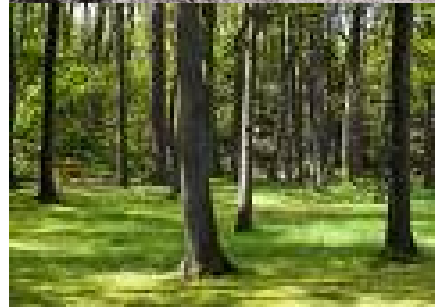
Deze zone is representatief ingericht. Dit betekent dat het ontwerp minder natuurlijk en bosachtig hoeft te zijn en de soortkeuze ook niet-inheemse soorten kan omvatten. Een goed voorbeeld hiervan is het plein voor het bondskantoor en de centrale parkeerplaats voor bezoekers en medewerkers. Om de oude landgoedsfeer te benadrukken, is het wenselijk om het bos langs de Woudenbergseweg iets uit te dunnen zodat de gebouwen vanaf de weg meer zichtbaar worden.

Zone 2

Het gebied langs de middenas: hier staan, verspreid, gebouwen met een semi-openbare functie w.o. het sporthotel, seminarruimtes en sportfaciliteiten. Deze zone is beperkt toegankelijk voor verkeer. De amovering van het huidige hotel biedt mogelijkheden de oorspronkelijke structuur aanmerkelijk te versterken. Nieuwe aanplant van bos kan het groengebied tussen zone 1 en 2 verbeteren. De sloop van het hotel betekent tegelijkertijd dat de toegankelijkheid van het tussengebied voorkomen kan worden. Juist een onderdeel wat de in huidige situatie afbreuk doet aan het oorspronkelijke cultuurhistorische concept.

Inrichting

De vormgeving van deze zone kan minder representatief zijn, het nagestreefde karakter is die van een bospark. Hiermee wordt bedoeld losse bomen met gazons langs de gebouwen maar zonder dichte onderbegroeiing of struikbeplantingen. Hierdoor ontstaat vanaf het middenpad een zichtrelatie tussen de gebouwen en de open grasvelden. Om dit te realiseren dient het bos op enige plekken uitgedund te worden en lage bodemdekking of gras toegepast te worden. Eventueel kunnen accenten worden aangebracht door hier en daar rododendrons en andere bosvreemde struiken te planten. Vermieden moet worden dat de accenten en/of beplanting te dicht en plantsoenachtig worden zodat het gebied dichtslibt. Te veel beplanting is hier overbodig. Door de menging van cultuur en natuur zal het semi-openbaar karakter benadrukt worden.



Voorbeelden parkbos

Zone 3

De sportvelden aan de noordkant worden alleen voor sporters (en soms ook kijkers) gebruikt.

Inrichting

De locatie van de sportvelden zal niet veranderen. De ruimte rondom de speelvelden en de entree zal een hoogwaardige en duurzame inrichting krijgen. De Eikenlaan met de laanbomen zal blijven bestaan. De entree situatie wordt aangepast conform het voorstel van de provincie.



Voorstel landschappelijke inrichting noordelijk deel Woudenbergseweg

Voor dit noordelijk deel is inmiddels (juni 2008) een eerste aanzet gegeven voor de landschappelijke inrichting van het terrein. De herinrichting van het terrein is in hoofdlijnen in navolgende figuur weergegeven.

Bij het voorliggende ontwerp is uitgegaan van een nieuwe ontsluiting op de Woudenbergseweg. Tevens is de huidige positie van de sportvelden een vast gegeven, evenals de locatie van de infrastructuur en de gebouwen. De voorgestelde inrichting van de grote parkeerruimte nabij de entree is tijdelijk.

Langs de Woudenbergseweg is sprake van afschermend groen met een parkachtige uitstraling.

Het ontwerp gaat uit van een formele "architectonische" parkachtige inrichting aan de westzijde van het terrein en een informele natuurlijke inrichting aan de oostzijde waar bos en dichte ondergroei de grenzen van het terrein markeren. Aan de westzijde is de bebouwing aanwezig met kleedruimte, tribune, en beperkte toegang voor de auto.

De bosgebieden

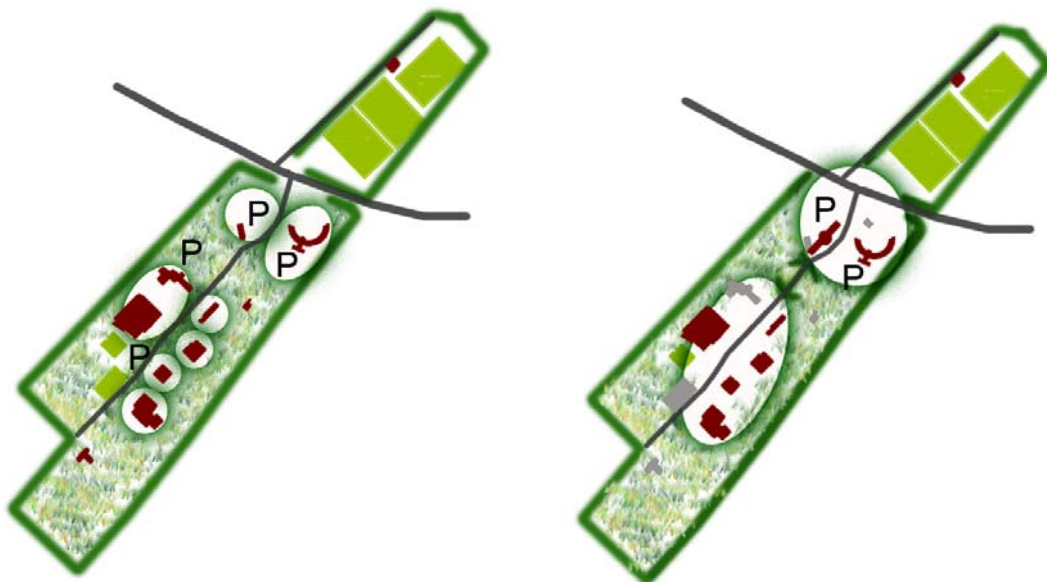
Naast deze zones is er het omliggende bos met overwegend natuurfuncties. Het gebied bestaat uit een natuurlijk en dicht bos dat niet of beperkt toegankelijk is. In de minder dichte bosdelen is een open padenstructuur aanwezig.

Gebruik zal hier zoveel mogelijk beperkt worden, geen aanleg van nieuwe paden of gebruik voor trainingsdoelen. Om een duurzame ontwikkeling te waarborgen is alleen passief gebruik toegestaan.



Open paden door de bos

De bestaande bos- en natuurdoeltypes zullen, daar waar zij binnen de "boszone" verstoord zijn, ontwikkelingsgericht beheerd worden. Het bos moet op een extensieve manier beheerd worden die bij het bostype behoort. In het zuiden moet een meer natuurlijke samenstelling worden nagestreefd. Verdere versnippering door paden moet worden voorkomen.



Huidige en beoogde groenstructuur

Mobiliteit

Verkeersintensiteit

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

De veranderde verkeersmobiliteit van en naar het terrein ligt niet in een verandering van het aantal m2 bebouwing, maar veeleer in een verschuiving van functies.

In de huidige situatie (2009) is ter plaatse van het KNVB terrein 13.655 m2 bebouwing aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal eenzelfde aantal m2 toe.

Er zal nieuw worden gebouwd, maar tegelijkertijd is ook sprake van sloop van bestaande opstallen. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van het aantal m2 nieuwe en te amoveren bebouwing. In onderstaande tabel is de bebouwingsbalans nog eens weergegeven.

Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing KNVB terrein in m2

	Gebouw	Bebouwings- mogelijkheid in in bp buitengebied 1981, dan wel art. 19	bebouwing bestaand in 2009	nieuw gepland	sloop	Bebouwings- mogelijkheid in bestemmingsplan KNVB terrein
1	Rinus Michiels dug-out	450	430			450
2	Poortgebouw	150	125			125
3	Bondsbureau (incl 3e bouwlaag, grondvlak)	1.750	2.225			2.225
4	Nieuw KNVB Hotel	11.100		2.275		2.275
5	Bestaand KNVB hotel		1.260		1.260	0
5a	Oud hotel, nabij parkeerplaats		550		550	0
6	Business Centre		550			550
7	Trainingscentre		945			945
8	Sporthal		2.530			2.530
9	Sport Medisch Centre		1.475			1.475
10	Het kantoor		700			700
11	Zwembad		2.200			2.200
12	Woning beheerder		145		145	0
13	Berging	135	60		60	0
14	Seminair hotel		460		460	0
15	overdekken bestaande parkeerplaats			180		180
	Totaal	13.585	13.655		2.600	13.655

Per saldo zal er dus geen wijziging in het aantal m2 bebouwingsoppervlak plaatsvinden.

Daarentegen is wel sprake van een verschuiving van functies op het terrein, een toename van het aantal werkplekken en een toename van hotelkamers, die een gevolg hebben voor de verkeersintensiteiten. Per functie geldt het volgende.

Bondskantoor

De uitbreiding van het bondskantoor leidt per saldo tot 40 extra werkplekken. De realisering van de derde bouwlaag op het huidige kantoor en een interne verschuiving in de organisatiestructuur ligt hieraan ten grondslag.

Hotelfunctie

De bestaande hotelaccommodatie wordt geamoveerd en op het voorterrein wordt ruimte geboden voor een nieuw hotel. De vervanging van het bestaande naar het nieuwe hotel gaat gepaard met ca. 50 extra kamers. Per saldo zal dit tot een beperkte toename van de verkeersintensiteit leiden. Reden daarvan is dat het hotel met name door groepen (lees voetbalteams) wordt gebruikt, die per bus het terrein bereiken. In de huidige situatie worden de teams elders in Zeist en omgeving gehuisvest en worden deze (dagelijks) verplaatst naar het KNVB terrein. Doordat de huisvesting in de toekomst op het KNVB terrein plaats kan vinden is per saldo, naar schatting, sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen voor die groep. Verwacht wordt dat het hotel niet ten alle tijde volledig bezet zal zijn met voetbalteams, zodat ook rekening gehouden wordt met 'overige bezoekers'. Hiervoor worden 20 kamers gereserveerd.

Congresfunctie

Voor wat betreft de congressen en evenementen op het KNVB terrein zal ook geen sprake zijn van een verruiming van het aantal m2 dan wel activiteiten. In de huidige situatie maakt de exploitant naast het hotel, tevens gebruik van twee gebouwen op het KNVB terrein die voor congressen en seminars worden benut. Bij de ingebruikname van het nieuw te bouwen hotel worden alle functies onder één dak onder gebracht, zonder toename van het oppervlak.

Kantoordoeleinden sportorganisaties

De hiervoor benoemde twee gebouwen voor congressen en evenementen komen vrij en worden omgebouwd voor kantoordoeleinden ten behoeve van sportorganisaties. Het aantal werkplekken neemt daardoor toe met 50.

Overige activiteiten

Op het achterterrein van het KNVB terrein is een aantal overige activiteiten gesitueerd, die zullen verdwijnen. In de huidige situatie wordt het terrein benut voor activiteiten als 'paintball' e.d. De aanwezige bebouwing wordt geamoveerd. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor afnemen. Naar schatting vindt één keer in de twee weken een activiteit voor 20 mensen plaats. Terug redenerend naar etmaal is hier sprake van 4 verkeersbewegingen.

In navolgende tabel is een overzicht gegeven van de functiewijzigingen en het extra aantal verkeersbewegingen dat daarmee gepaard gaat. Daarbij wordt opgemerkt dat de getoonde gegevens (motorvoertuigbewegingen per etmaal, bezettingsgraad, etc) zijn gebaseerd op de huidige ervaringen van de KNVB.

Activiteit	Aantal werkplekken, c.q kamers	Motorvoertuigbewegingen per etmaal	Motorvoertuigbewegingen per maand	Bezetting	Verkeersbewegingen
a. Bondskantoor	40	2		90 %	72
b. Vervanging Hotel					
- afname busbewegingen (m.n. voetbalteams)-	-2	2		50 %	-2
- hotel (overige bezoekers)	20	2		80 %	32
- afname busbewegingen (m.n. voetbalteams)					
- congres en seminar					Ongew.
c. extra kantoorruimte	50	2		90 %	90
d. overige activiteiten	-20		2	100 %	-2
Toename aantal verkeersbewegingen per etmaal (Total)					190

Toename verkeersbewegingen (bron: KNVB)

Resumerend is sprake van een toename van ca. 190 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal wordt niet als een significante toename ten opzichte van de huidige situatie beschouwd.

De beoogde ontwikkelingen op het KNVB-terrein zijn tevens middels de CROW-Publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" tegen het licht gehouden. Het betreft met name de kengetallen voor kantoren en hotels. Hieruit blijkt dat als vuistregel voor kantoren zonder baliefunctie het volgende wordt gehanteerd: het aantal motorvoertuigen per werkdag etmaal bedraagt 2,5 maal het aantal arbeidsplaatsen. Op basis van deze gegevens en de ontwikkelingen op het KNVB terrein, 90 extra werkplekken, betekent dit een toename van 225 verkeersbewegingen per etmaal voor de kantoorfunctie. Voor wat betreft de verkeersgeneratie van het hotel wordt gebruik gemaakt van de CROW-Publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen". In deze notitie wordt aangesloten bij de gebruikelijke sterren-classificatie van hotels. In dit kader wordt uitgegaan van een nieuw 4-sterren hotel op het KNVB terrein, waarbij tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het hotel gezien de beoogde functie (vooral groepen, voetbalteams) niet te vergelijken is met een regulier hotel van dezelfde klasse. Op basis van tabel 47 uit de

bovengenoemde notitie blijkt dat bij een toename van 20 kamers rekening gehouden moet worden met 61 verkeersbewegingen per weekdag. Hierbij is er van uitgegaan dat het hotel in het buitengebied ligt en 90% van zowel de klanten als werknemers met de auto komt.

Op basis van de CROW richtlijnen is er als gevolg van de ontwikkelingen op het KNVB terrein sprake van een toename van 282 motorvoertuigen per etmaal. Ook dit aantal wordt nog steeds niet als een significante toename ten opzichte van de huidige situatie beschouwd, waarbij nogmaals benadrukt wordt dat vooral de verkeersgeneratie van het hotel niet te vergelijken is met een regulier hotel. Verwacht wordt dat de werkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen aanmerkelijk lager ligt.

Verkeersveiligheid

Voor de ontwikkeling op het KNVB terrein heeft overleg met de provincie plaats gevonden. In dat kader is besloten een linksaf strook op de Woudenbergseweg te realiseren, ter plaatse van de entree van het KNVB terrein. Ook is de in- en uitrit verlegd, zodat sprake is van één afslagpunt naar of van het zuidelijk of noordelijke deel van het KNVB terrein. Hiermee ontstaat een verkeersveilige entree van het KNVB terrein.

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

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De gewijzigde Wgh (1 januari 2007) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning.

Hoewel het plangebied grenst aan de Wouderbergseweg, een gezoneerde weg is in het kader van de Wgh, 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.

5.2 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. Het onderzoek 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

Voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zullen de conclusies wat betreft de bodemaspecten worden toegevoegd.

5.3 Wateraspecten

Het is 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.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gaat bij afwezigheid van openwater minimaal uit van 'infiltratiesystemen als compensatie' van het toenemende verharde oppervlak. Zoals uit bijgaande tabel "bestaande en toekomstige verhardingen in het plangebied" blijkt, is er in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak. Dit wordt gerealiseerd door gedeeltelijke sloop van bestaande bebouwing plus het bebouwen van al bestaand verhard oppervlak waarbij de parkeervoorziening onder het gebouw wordt opgelost in plaats van op het maaiveld. (+ ca. 2000m² bebouwing en – ca. 3000 m² verharding).

Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

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. Het plan voorziet in meer mogelijkheden om water vast te houden (groen/natuurgebieden) en voorziet tevens in een toename van infiltratiesystemen.
Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). 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.
Volksgesondheid	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 parkeergarages 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/sportvoorzieningen	Ca. 13.655	idem	Ca. 13.655
Verharding	Tegel/klinker/asfalt/beton	Ca. 13.100	Tegels/klinker/asfalt/beton	Ca. 10.000
Totaal verhard		Ca. 25.465 (10 %)		Ca. 24.352 (10 %)
Onverhard	Bos/tuinen/speelveld	Ca.226.535 (90%)	Bos/tuinen/speelveld	Ca. 227.648 (90%)
Totaal plangebied	kantoren/groen/ recreatie/ bedrijfsmatig/infra	Ca.252.000 (100%)	Kantoren/groen/infra/ maatschappelijk	Ca. 252000 (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 (wadi) wordt geloosd en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen uitloogbare materialen).
- Het plan voorziet in de realisatie van kantoren en een hotel, waaronder geparkeerd wordt. 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.

- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Met de inwerkingtreding van het NSL (1 augustus 2009) wordt de 3%-grens als niet in betekenende mate aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³.

Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate, waarbij kan worden aangetoond dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie uit de 'Regeling NIBM' valt (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen).

In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 100.000 m² bruto vloeroppervlakte voor kantoren als niet in betekenende mate wordt aangemerkt en ingeval van minimaal 2 ontsluitingswegen een project tot 200.000 m² bruto vloeroppervlakte voor *kantoren* (de 3% grens).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan KNVB Sportcentrum' maakt (op termijn) een nieuw KNVB Hotel mogelijk, met een maximaal grondoppervlak van 2.275 m². 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:

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.

Aannemelijk maken en motiveren

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een nieuw gebouw met een andere functie (hotel) 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 (op termijn) een nieuw hotel 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 100.000 m² bruto vloeroppervlakte) maakt dit voldoende aannemelijk. Aangenomen wordt dat de beoogde ontwikkelingen derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

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 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.

Externe veiligheid in relatie tot plangebied

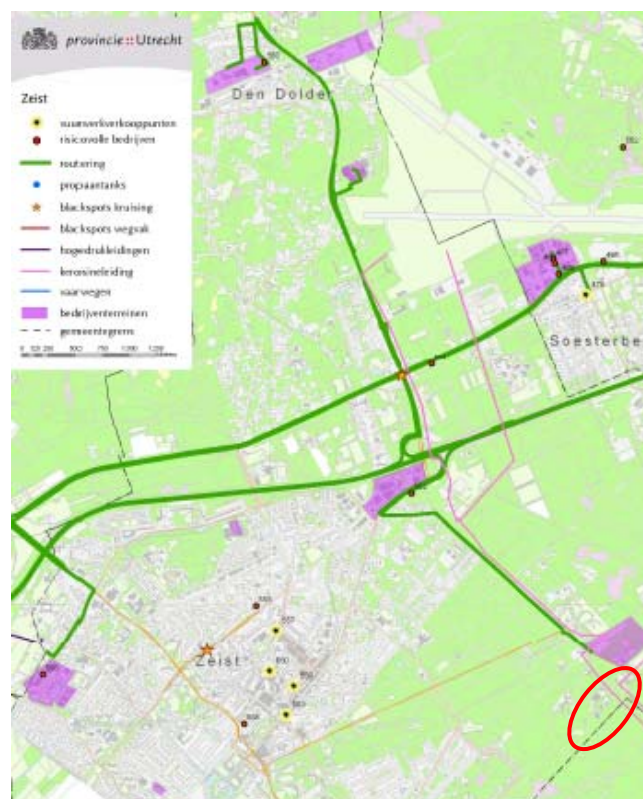
Voor de locatie van het KNVB-terrein kan het volgende worden opgemerkt.

Transport

Op alle provinciale wegen wordt door de provincie Utrecht op dit moment vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Zeist kent nog geen route voor gevaarlijke stoffen, zodat vervoer met gevaarlijke stoffen in principe via alle wegen kan plaatsvinden. Overigens zijn er voor de bevoorrading van LPG brandstoffen binnen de bebouwde kom in het verleden aparte afspraken gemaakt. 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.



Buisleidingen/Ontplofbare stoffen

Uit een inventarisatie van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht blijkt dat over het KNVB-terrein en langs het Sigmaterrein (ten westen van het plangebied) een kerosineleiding loopt.

Het Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen, kantoren en ziekenhuizen.

In de overheidscirculaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- K3-categorie' van 1991 zijn de toetsingsafstanden vastgelegd.

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.

Laatstgenoemde afstand moet planologisch worden vastgelegd.

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



Ligging brandstofleiding

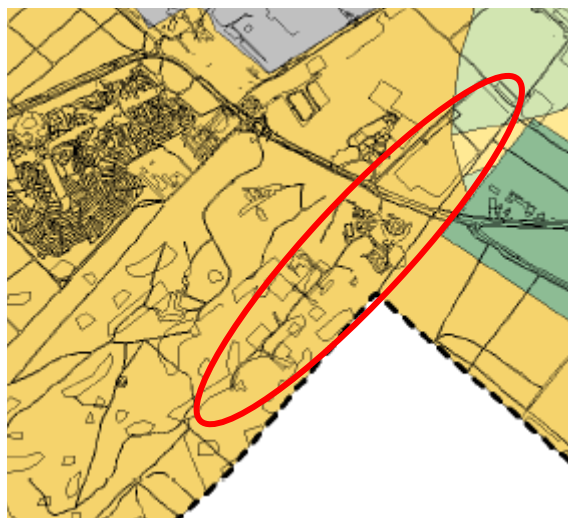
De ligging van de brandstofleiding is in bijgaande figuur weergegeven en heeft geen gevolgen voor de voorgestane ontwikkeling.

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 3.3 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



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

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.

Een klein deel in het noorden van het plangebied valt in de 'zone met middelhoge verwachting'.

Ter bescherming van de archeologische waarden is dit gebied in voorliggend bestemmingsplan op de verbeelding (plankaart) met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog" aangewezen. Dit betekent dat voor bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor activiteiten in dit gebied waarvan de bodemverstoring een oppervlak van 1000 m² of minder beslaat, geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd,

5.7 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'. Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) is namelijk wettelijk vastgelegd dat voor alle ingrepen die de beschermde soorten kunnen schaden en vernietigen (ook de rust- of verblijfplaatsen) een ontheffing dient te worden aangevraagd. Dit kan op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden in het betreffende gebied. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit geldt niet voor locaties waar de invulling drastisch verandert.

Relatie met het plangebied

Aangezien de planvorming van de KNVB een verandering van het gebied voorstaat is door 'Zoon, Buro voor ecologie' op verschillende momenten in de periode 2005-2009 veldonderzoek verricht. Het Rapport 'Natuurtoets KNVB terrein' versie 3 d.d. september 2009, is in geheel als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

De conclusies kunnen kort als volgt worden samengevat.

Effecten van het plan op beschermde soorten

Doordat de bouwingrepen vooral gepland zijn in het gedeelte aan de Woudenbergse weg, zijn de effecten op soorten van oudere bossen het grootst. De Hazelworm, de Groene specht en de Boommarter zijn beschermde soorten die daar mogelijk negatief beïnvloed worden, omdat delen van hun habitat verdwijnen (ouder bos).

De Hazelworm wordt waarschijnlijk het sterkst beïnvloed, door het verdwijnen van de grens van oud bos en tuin, bij de bouw van het nieuwe hotel. Daar staat echter de vorming van forse oppervlakte nieuw bos in dezelfde positie tegenover, omdat een van de oude hotels verwijderd wordt. Het effect is daardoor niet meer significant.

De Groene specht en de boommarter worden vooral beïnvloed als er veranderingen optreden in het oostelijk beukenbos. Hier wordt een gebouw verwijderd, waardoor de positieve invloed groot is. Het overbouwen van de verdiepte parkeerplaats langs dit bos, leidt waarschijnlijk tot minder menselijke betreding van het bos, wat zeer gunstig is. In mindere mate zullen deze soorten beïnvloed worden wanneer ingrepen plaats vinden in het deel van het bos, dat al enigszins verstoord is door ontsluitingen en gebouwen. Verbouwing van het bondskantoor neemt inderdaad een smalle strook van gestoord bos weg in dit deel. Het negatieve effect hiervan is daarom niet groot.

Door wegnemen van de intensieve recreatie en het verwijderen van een gebouw in het zuidelijk gedeelte, wordt dat deel zeer geschikt voor enerzijds bosdieren als de boommarter, maar ook voor planten en dieren van heide en schraalland. De naburige populaties van levendbarende hagedis, hazelworm en zandhagedis krijgen een stuk leefgebied erbij, wat als significant positief moet worden opgevat.

In het algemeen worden de bosgebieden op het KNVB terrein robuuster en rustiger, waardoor samen met de aanpalende natuurgebieden (Woudschoten en Austerlitz) sterkere leefgebieden van dieren en planten kunnen ontstaan. De natuurlijke corridor tussen Woudschoten en KNVB wordt beter geschikt voor reptielen en marterachtigen.



Bestemmingsvlak nieuw hotel met aangrenzende parkeerplaats (1) en bestaand verdiept parkeerterrein met beoogd parkeerdek (2) geprojecteerd op de luchtfoto

Effecten van het plan op beschermde gebieden

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).

Dit is het geval bij verandering van het sportgebouw ten noorden van de Woudenbergseweg. Het is deels het geval bij het nieuwe hotel en de verbouwing van het bondskantoor.

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 hotel (negatief), bij verwijderen van de gebouwen in het bos (positief) en bij het verwijderen van het oude hotel (positief). Ook het wegnemen van de recreatie in het zuidelijke deel is significant positief.

Door de ingrepen worden de natuurruimtes per saldo groter en krijgen meer kwaliteit. Opgeteld bij positieve ruimtelijke ingrepen op Woudschoten (sloop Henri Dunanthuis), ontstaat een sterkere Ecologische Hoofdstructuur. Met name de corridor ten westen van de KNVB kan beter functioneren als verbinding tussen de Krakeling e.o. en Heidestein-Bornia.

Conclusie

Voor de ingrepen zal voor een aantal soorten zoals Hazelworm, Groene specht en Boommarter ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd. Naar verwachting zal de ontheffing kunnen worden verleend omdat met het plan slechts zeer beperkte invloed op de natuurwaarden in het bosgebied zijn te verwachten. Daarnaast zal het te verwijderen bos ruimschoots binnen het plangebied worden gecompenseerd.

5.8 Boswet

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Zeist, waardoor de Boswet van toepassing is.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (bouw van het nieuwe hotel met aangrenzende uitbreiding van het parkeerterrein) zal ca. 3.200 m² bos moeten worden gekapt. Dit is meer dan de ondergrens van 10 are (1000 m²) op grond waarvan een melding bij LNV verplicht is. Om die reden zal de kap tijdig worden gemeld.

Zoals reeds vermeld in paragraaf 5.7 zal deze compensatie ruimschoots op het eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is ca. 6000 m² open terrein, waarin ook bebouwing wordt verwijderd, van de bosbestemming voorzien.

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. Zonodig 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 specifiek 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 2008 (SVBP 2008)" 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 2008 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.

6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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 toevoeging "bij het verlenen van de bouwvergunning" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

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

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

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.

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.

Artikel 5 Sport

Binnen deze bestemming zijn de gebouwen, parkeerplaatsen en sportvelden van de KNVB opgenomen. De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden. Op de verbeelding is voor elk bouwvlak een maximale bouwhoogte

aangegeven. De gebouwen binnen het desbetreffende bouwvlak mogen die bouwhoogte niet overschrijden. Verder is de kantoorfunctie van het Bondskantoor op de verbeelding aangeduid evenals het nieuwe hotel. Ter plaatse is dus naast de sportfunctie ook een kantoor- of hotelfunctie toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn ook 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. Voor het parkeerterrein achter het Bondskantoor is bovendien op de verbeelding aangegeven dat hier nog 180 m² gebouwde parkeervoorziening toelaatbaar is.

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 Woudenbergsesweg.

Artikel 8 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zone met middelhoge verwachting in de noordoostzijde van het plangebied. In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2".

Artikel 9 Waarde-Cultuurhistorie

Deze bestemming is gebruikt om het monumentale ontwerp voor de KNVB van Maaskant te beschermen (zie de beschrijving in hoofdstuk 2.2.. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de bestemmingen Sport en Groen. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 10 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 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 ontheffingsregels

De regels bevatten een algemene ontheffingsbevoegdheid 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, voorzover 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.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van een ontheffing wordt de procedure van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht gebruikt.

Artikel 15 Overige regels-Aanlegvergunning

In deze bepaling zijn de in de verschillende bestemmingen voorkomende aanlegvergunningplichten overzichtelijk in een tabel gezet. Per bestemming is aangegeven welke werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichting zijn. Het verbod op bepaalde werken en werkzaamheden als daar geen aanlegvergunning voor is, is opgenomen onder de desbetreffende bestemmingen zelf: Bos, Leiding-Brandstof, Waarde-Archeologie-2 en Waarde Cultuurhistorie.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 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 17 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het KNVB Sportcentrum 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.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

In paragraaf 1.5 is al genoemd dat betreffende ontwikkeling was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos.

De inspraakreacties op voornoemd plan zijn logischerwijs ook van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbos' heeft vanaf 26 juni 2008, gedurende een periode van minimaal 6 weken, tot en met 5 september 2008 ter inzage gelegen.

In navolgende zijn de reacties die van toepassing zijn op dit plan samengevat, en niet in de laatste plaats, van een gemeentelijk antwoord voorzien.

1. **Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist.**

Reactie op KNVB terrein

De werkgroep is van mening dat in het bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met het rapport over wijzigingen op het KNVB-terrein en stelt dat de voorgenomen wijzigingen ecologisch niet toelaatbaar zijn.

Het groene boskarakter is volgens de werkgroep op het KNVB terrein niet beschermd onder de bestemming Sport. Zij pleiten voor de bestemming Bos.

Het bouwvlak over de parkeerplaats bij de entree is zeer ruim en mag 100% bebouwd worden. De werkgroep vraagt zich af of de parkeerplaats als parkeergarage wordt gebouwd? Ze vinden de maximale hoogte te hoog en vinden dat het bouwplan concreet getoetst moet worden gezien het cultuurhistorische karakter.

De laan- en groenstructuur aan de zuidoostzijde van het KNVB sportveld dient volgens de werkgroep als Bos bestemd worden.

De werkgroep is van mening dat de oorspronkelijke villa en gemeentelijk monument op het KNVB perceel met een bouwvlak bestemd dienen te worden.

Gemeentelijke reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan, waarop voorgaande inspraakreactie op was gebaseerd is aangepast. De bebouwingsmogelijkheden die worden geboden zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Er is géén sprake meer van een nieuw kantoorgebouw aan de overzijde van de Woudenbergseweg.

Het bestaande bos is opgenomen in een overeenkomstige bestemming. De ontwikkeling is ecologisch verantwoord. Hieromtrent heeft veelvuldig overleg plaats gevonden met de provincie Utrecht. In de bijlage is een uitgebreide 'nee-tenzij-toets' opgenomen, waarin de ecologische situatie en gevolgen in beeld zijn gebracht. Het bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid voor een parkeerdek op de huidige verdiepte parkeerplaats achter het bondskantoor. Doel is om het parkeren zoveel mogelijk aan de voorzijde te concentreren en de achterzijde te vrijwaren van auto's. Het huisje van Koek (voormalige tuinmanswoning nr. 58) is niet langer in een bouwvlak opgenomen. Het gemeentelijke monument (nr. 56) staat op de nominatie om van de monumentenlijst gehaald te worden.

2. Stichting Milieuzorg Zeist, P/a B. de Wolf, Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven

Reactie op KNVB terrein

De stichting is van mening dat de bestemming Cultuurhistorisch waardevol gebied dient te worden toegekend aan gemeentelijke monumenten. Zo dienen volgens de stichting de monumentale structuren van Zeisterbosch waarbij de stichting de as Laan van Beek en Royen, Sonneheart, het KNVB-centrum en de groenstrook in de kern van Austerlitz de bestemming Cultuurhistorisch waardevol gebied te krijgen.

De stichting heeft haar bedenkingen tegen de aanleg van een groot parkeerterrein op het KNVB terrein.

De stichting wil vast kenbaar maken dat het tegen de oprichting van kantoorgebouwen aan de noordzijde van de Woudenbergseweg is omdat de landschappelijke en cultuurhistorische structuur op een onaanvaardbare wijze worden doorbroken.

Het gedeelte van het KNVB terrein wat nog een duidelijk landgoedkarakter heeft dient als Bos of Natuur bestemd te worden.

De stichting pleit voor het positief bestemmen van het 'huisje van koek' dat op het voorterrein van het KNVB terrein ligt.

Gemeentelijke reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan, waarop voorgaande inspraakreactie op was gebaseerd is aangepast. De bebouwingsmogelijkheden die worden geboden zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Er is géén sprake meer van een nieuw kantoorgebouw aan de overzijde van de Woudenbergseweg.

Het bestaande bos is opgenomen in een overeenkomstige bestemming. De ontwikkeling is ecologisch verantwoord. Hieromtrent heeft veelvuldig overleg plaats gevonden met de provincie Utrecht. In de bijlage is een

uitgebreide 'nee-tenzij-toets' opgenomen, waarin de ecologische situatie en gevolgen in beeld zijn gebracht.

Het bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid voor een parkeerdek op de huidige verdiepte parkeerplaats achter het bondskantoor.

Doel is om het parkeren zoveel mogelijk aan de voorzijde te concentreren en de achterzijde te vrijwaren van auto's.

Het huisje van Koek (voormalige tuinmanswoning nr. 58) is niet langer in een bouwvlak opgenomen. Het gemeentelijke monument (nr. 56) staat op de nominatie om van de monumentenlijst gehaald te worden.

3. Natuur en milieufederatie Utrecht tezamen met het Utrechts Landschap, P/a NMU, Emmalaan 41, 3581 HP Utrecht

Reactie op KNVB terrein

Uitbreiding van het KNVB-centrum is in de ogen van reclamanten bezwaarlijk zolang de natuurwinst niet zeker is gesteld. De beschermende maatregelen zijn onvoldoende helder en onduidelijk is hoe deze natuurwinst gewaarborgd wordt. Hiernaast adviseren reclamanten om in te gaan op eventuele verstoring door intensiever gebruik van het terrein.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling is ecologisch verantwoord. Hieromtrent heeft veelvuldig overleg plaats gevonden met de provincie Utrecht. In de bijlage is een uitgebreide 'nee-tenzij-toets' opgenomen, waarin de ecologische situatie en gevolgen in beeld zijn gebracht.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Ook heeft het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. De vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht is als volgt.

De provincie gaat specifiek in op de KNVB. De provincie ziet tegenstrijdigheden, zoals dat de ecologische winst voor de gewenste ontwikkelingen in het gebied ligt waar Woudschoten een uitbreiding van de parkeerplaatsen heeft voorzien. Ook het de provincie opmerkingen bij het onderzoek naar de natuurwaarden en de natuurtoets.

Gemeentelijke reactie

Inmiddels (september 2009) is geen sprake meer van een uitbreiding van de parkeerplaats bij Woudschoten op KNVB terrein. Hierover heeft overleg met provincie plaatsgevonden.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ter visie legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 oktober gedurende zes weken (tot en met 9 december 2009) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad. In die periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 9 december 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

8.3.1 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn in navolgende samengevat/geïnterpreteerd en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van Zeist. De indiener van de zienswijze wordt aangeduid met 'reclamant'.

Zienswijze 1. Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos

Reclamant laat weten teleurgesteld te zijn in het feit dat het KNVB Sportterrein uit het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos is gehaald en in een nieuw bestemmingsplan is ondergebracht.

Zoals bekend heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos, omdat woningbouw aan de noordrand van Austerlitz niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

Vertraging in het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos wordt als argument gebruikt om het KNVB Sportcentrum met voorrang te behandelen.

Reclamant gaat er nog steeds vanuit dat de plannen m.b.t. het KNVB Sportcentrum met het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos zullen worden meegenomen.

De plannen van het KNVB Sportcentrum zullen leiden tot meer verkeersstromen op de Woudenbergseweg en de afvoerwegen naar de Woudenbergseweg.

Reclamant maakt bezwaar t.a.v. de verkeersproblematiek en wijst naar de inhoud van blz. 11 Structuurverkenning Austerlitz 2001, waaruit blijkt dat de verkeerssituatie op de Woudenbergseweg in Austerlitz in zijn algemeenheid als onveilig wordt ervaren. (zie bijlage 1 van de zienswijze).

De vernieuwing en uitbreiding van de Krakelingweg zal tot nog grotere verkeersdruk op het gebied leiden. Zonder nadere verkeersmaatregelen wordt

het in de nabije toekomst bijna onmogelijk gemaakt om veilig de Woudenbergseweg op te rijden. Ook fietsers zullen veel hinder ondervinden van de toenemende verkeersintensiteit.

Uitblijven van te nemen voorzieningen, is in strijd met het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan 2005 (zie bijlage 2 van de zienswijze).

Reclamant wijst op de toezegging (raadsvergadering de 25 oktober 1999) dat het bestemmingsplan Austerlitz uiterlijk 2003 zou zijn geactualiseerd.

Reclamant is van mening dat door het KNVB Sportcentrum voorrang te geven op het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos, er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Reclamant verzoekt zowel het plan van de werkgroep t.a.v. van de woningbouw aan de noordrand van Austerlitz alsmede de ontwikkeling voor wat betreft het KNVB Sportcentrum en de daarbij behorende verkeersvoorzieningen op te nemen in het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos zodat vaststelling in 2010 gerealiseerd kan worden.

Antwoord Gemeente

Het bestemmingsplan Austerlitz – Zeisterbos omvat een groot plangebied en een aantal ontwikkelingsprojecten. Voorbeelden daarvan zijn:

- *de uitbreiding algemene begraafplaats;*
- *de herinrichting van de Krakelingweg;*
- *sportpark Schaerweijde*
- *Kampeerterein Ericaweg*
- *Manege Schaerweijde*
- *Ontwikkelingen Diakonessenziekenhuis*
- *Manege Zeisterbos*
- *Camping De Krakeling*
- *Woudschoten*
- *Sonnehaert/Woudenbergseweg 21 21*
- *KNVB-terrein*
- *De Bosschuur*
- *Beauforthuis*

Een deel van deze ontwikkelingsplannen vraagt om nader onderzoek, alvorens het kan worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit geldt niet voor het KNVB terrein. Voor dit gebied is in 2009 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO afgerond, die de bouw van een derde kantoorlaag mogelijk maakt. De bouw van dit project is inmiddels gestart. In overleg met de provincie Utrecht is in het kader van deze ontwikkeling, besloten een totaal eindbeeld van het KNVB terrein vast te leggen. De vergunningverlening van de derde bouwlaag is afgestemd op het totaal plan. In samenspraak met provincie en de KNVB is besloten dit project los te koppelen van het grotere bestemmingsplan Austerlitz – Zeisterbos (conform intentieovereenkomst). Het ontwerpbestemmingsplan waarop reclamant reageert is daarvan de resultante.

Het loskoppelen van dit deelproject betekent evenwel niet dat er sprake is van een vertraging van de overige projecten, waaronder de woningbouwplannen Austerlitz, waarvoor reclamant pleit. Deze projecten kennen hun eigen onderzoeksgang, die momenteel wordt uitgevoerd.

Tweede bezwaarpunt betreft de verkeerssituatie. Dienaangaande melden wij het volgende.

De door reclamant geschetste onveiligheid op de Woudenbergseweg valt grotendeels buiten de strekking van dit bestemmingsplan KNVB. Voor de ontwikkeling op het KNVB terrein heeft uitvoerig overleg met de provincie plaatsgevonden. In dat kader is besloten een linksaf strook op de Woudenbergseweg te realiseren, ter plaatse van de entree van het KNVB terrein. Ook is de in- en uitrit verlegd, zodat sprake is van één afslagpunt naar of van het zuidelijk of noordelijke deel van het KNVB terrein.

De ontwikkeling van het KNVB terrein is daarmee zeker niet in strijd met het GVVP dan wel de structuurvisie. Integendeel, de doorgevoerde aanpassingen spelen in op een verhoging van de verkeersveiligheid. Daarbij komt dat de beoogde ontwikkeling geen grote gevolgen heeft voor de verkeersintensiteiten van en naar de KNVB.

In de huidige situatie (2009) is ter plaatse van het KNVB terrein 13.655 m² bebouwing aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal eenzelfde aantal m² toe.

Er zal nieuw worden gebouwd, maar tegelijkertijd is ook sprake van sloop van bestaande opstallen. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van het aantal m² nieuwe en te amoveren bebouwing.

Ook de functies blijven gelijk, met dien verstande dat wel enige verschuivingen in de interne organisatie leiden tot een iets andere indeling. In hoofdlijnen komt dit neer op het volgende.

De uitbreiding van het bondskantoor leidt per saldo tot 40 extra werkplekken. De vervanging van het bestaande naar het nieuwe hotel gaat gepaard met ca. 50 extra kamers. Het hotel zal met name door groepen (lees voetbalteams) worden gebruikt, die per bus het terrein bereiken. In de huidige situatie worden de teams elders in Zeist en omgeving gehuisvest en worden deze (dagelijks) verplaatst naar het KNVB terrein. Doordat de huisvesting in de toekomst op het KNVB terrein plaats kan vinden is per saldo, naar schatting, sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen voor die groep. Omdat verwacht wordt dat het hotel niet ten alle tijde volledig bezet zal zijn met voetbalteams, wordt ook rekening gehouden met 'overige bezoekers'. Hiervoor worden 20 kamers gereserveerd. De daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen (maximaal ca. 60) worden echter aangemerkt als niet significant.

Voor wat betreft de congressen en evenementen op het KNVB terrein zal ook geen sprake zijn van een verruiming van het aantal m² dan wel activiteiten. In de huidige situatie maakt de exploitant naast het hotel, tevens gebruik van twee gebouwen op het KNVB terrein die voor congressen en seminars worden benut. Bij de ingebruikname van het

nieuw te bouwen hotel worden alle functies onder één dak ondergebracht, zonder toename van het oppervlak.

De beide vrij te komen gebouwen worden omgebouwd voor kantoor-doeleinden ten behoeve van andere sportorganisaties. Het aantal werkplekken neemt daardoor toe met 50.

Tot slot zal het aantal activiteiten op het achterterrein verdwijnen. In de huidige situatie wordt het terrein benut voor activiteiten als 'paintball' e.d. De aanwezige bebouwing wordt geamoveerd en het aantal verkeersbewegingen neemt af. Naar schatting vindt één keer in de twee weken een activiteit voor 20 mensen plaats.

Resumerend is sprake van een toename van ca. 190 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal wordt niet als een significante toename ten opzichte van de huidige situatie beschouwd.

Afsluitend wordt geconcludeerd dat de zienswijze van reclamant ongegrond is. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 een overzicht worden opgenomen van de extra verkeersbewegingen.

Zienswijze 2. Stichting Milieuzorg Zeist

Het voorontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos heeft in de periode juli-augustus-september 2008 voor het indienen van inspraakreacties ter inzage gelegen. Daarbij is door de Stichting een reactie op dat plan gegeven, wat betreft de daarin opgenomen ontwikkelingen op de terreinen van het KNVB-sportcentrum. Aangezien de verdere afhandeling van het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos vertraging heeft opgelopen is besloten een apart bestemmingsplan voor de terreinen van het KNVB-sportcentrum op te stellen. Nadat afstemming met zowel de provincie heeft plaatsgevonden, als ook met de Stichting, is het ontwerp-bestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

De Stichting kan in hoofdlijnen instemmen met de beoogde planontwikkeling, zeker na de aanpassingen die in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn doorgevoerd t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos. Toch heeft reclamant gemeend een korte zienswijze te moeten indienen.

Algemeen

Het KNVB-sportcentrum is ontstaan uit een doorontwikkeling van het aldaar van oorsprong aanwezige landgoed Djimat. Het landhuis zelf is door brand verwoest, maar de bij het landgoed behorende tuinmanswoning, het zogenaamde 'Huisje van Koek', is nog steeds aanwezig. Bij het oorspronkelijke ontwerp van het sportcentrum is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de op het terrein aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Gezien aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten maakt het zuidelijke gedeelte van de terreinen van de KNVB als ook enkele van de aldaar gelegen gebouwen deel uit van de gemeentelijke Monumentenlijst. Ook kan aan het terrein een grote ecologische waarde worden toegekend. (zie ook de door Buro Zoon uitgevoerde 'Natuurtoets'). Daarnaast grenst het

terrein direct aan enige landgoederen (o.a. Sonnehaert) en maakt het als zodanig deel uit van de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Juist vanwege aanwezige natuurwaarden maken de terrein van het KNVB-sportcentrum een integraal onderdeel van de provinciale EHS (zie ook de Streekplankaart: 'Gebieden binnen de groene contouren'). Voor dergelijke gebieden is het 'Nee, tenzij-regime' van kracht.

Nu is de KNVB voornemens om het centrum te ontwikkelen tot een Nationaal Sportcentrum Zeist, waar behalve de KNVB zo mogelijk ook andere sportbonden gebruik van zouden kunnen maken (zie ook het 'Masterplan KNVB-sportcentrum'). Zoals ook uit de inspraakreactie van de Stichting kan worden afgeleid, staat de Stichting gezien de ter plaatse aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, als ook de kwetsbare ligging van het complex nogal kritisch tegenover een dergelijke ontwikkeling. Gezien de aanwezige waarden is de Stichting in ieder geval bijzonder verheugd dat in het onderhavige bestemmingsplan aan het grootste gedeelte van gebied, i.p.v. de bestemming 'Sport' alsnog de bestemming 'Bos' is gegeven.

Verder is ter voorbereiding op het voorliggende bestemmingsplan op basis voorspraak van de provincie alsnog een 'Natuurtoets' uitgevoerd, waarin de effecten van de in het Masterplan opgenomen ontwikkelingen zijn aangegeven. Daaruit is duidelijk naar voren gekomen dat met name de bouw van het nieuwe hotel (en bijbehorende parkeerplaatsen) ten koste zal gaan van het aldaar aanwezige waardevolle gemengde bos, maar dat er door teruggave aan de natuur van bepaalde gebouwen en terreinen, als ook het minder intensieve gebruik van bepaalde terreingedeeltes, de balans uiteindelijk voor de natuur toch positief zal uitvallen.

De Stichting kan zich in algemene zin in de conclusies van de 'Natuurtoets' vinden. Wel is de Stichting van mening dat vanwege de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen overgangsregeling (zie Planregels: art. 16) het thans nog onvoldoende is gewaarborgd, dat de gebouwen die overeenkomstig het Masterplan dienen te worden gesloopt ook daadwerkelijk (op termijn) aan de natuur worden teruggegeven. Feitelijk geldt dat ook voor de terreinen die thans een ander gebruik kennen.

Het is wellicht goed alvorens het bestemmingsplan goed te keuren, daaromtrent alsnog een overeenkomst met de KNVB af te sluiten. Daarbij zou dan ook tegelijkertijd een goede inpassing van het parkeerterrein in het groen nabij het nieuwe hotel kunnen worden opgenomen, omdat dat nu wel een in verhouding erg grote aantasting van de natuur met zich meebrengt¹.

In de 'Natuurtoets' is ook aangegeven hoe de bestaande natuurwaarden op het terrein zouden kunnen worden verbeterd. Daartoe is o.a. in de 'Intentieovereenkomst' aangegeven dat er een 'Beheers- en Inrichtingsplan'

¹ In die zin geeft de Stichting Milieuzorg Zorg e.o. er de voorkeur aan dat alsnog (ook) onder het nieuwe hotel wordt geparkeerd of op een nieuw te realiseren parkeerdek op de parkeerplaats achter het huidige bondskantoor, waardoor de effecten van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen alsnog tot een minimum kunnen worden beperkt.

voor het terrein dient te worden opgesteld, zodat ook bewust sturing aan beoogde natuurkwaliteiten kan worden gegeven. De Stichting heeft tot op heden geen kennis kunnen nemen van dat plan, maar acht het wel van belang dat zo'n plan er ook daadwerkelijk komt.

De Stichting is positief dat in het voorliggende bestemmingsplan wordt afgezien van het bouw van het 'Huis van de Sport' aan de noordzijde van de Woudenbergseweg. Dat gebouw betekent een te grote aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze in dit gedeelte van de Woudenbergseweg aanwezig zijn. Om de hier recent aangelegde parkeerplaats voor o.a. bussen beter te kunnen afschermen, zou aan de groenstrook meer allure moeten worden gegeven. Ook dat zou in een eventuele overeenkomst tussen de KNVB en de gemeente kunnen worden meegenomen.

De Stichting is van mening dat in het onderhavige bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden in onvoldoende mate zijn beschermd. Zo staat het 'Huisje van Koek' dat een gemeentelijk Monument is overeenkomstig het Masterplan op de nominatie om te worden gesloopt. Als zodanig is daar in het bestemmingsplan ook geen bouwvlak voor opgenomen. Gezien de historische waarde van dit gebouwtje is de Stichting evenwel van mening dat dit gewoon zou moeten worden behouden.

Daarnaast zou aan het gehele zuidelijk gedeelte van het KNVB-terrein de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde' moeten worden gegeven, ook gezien de systematiek die daartoe in eerdere bestemmingsplannen van de gemeente is opgenomen (zie o.a. het bestemmingsplan 'Den Dolder-Noord').

Specifieke aspecten

Wat het bestemmingsplan zelf betreft blijven er voor de Stichting eigenlijk een drietal zaken over.

1. Het al dan niet slopen van het 'Huisje van Koek'.
Deze voormalige tuinmanswoning is weliswaar van binnen verbouwd tot kantoor, maar heeft qua architectuur nog steeds haar monumentale waarde behouden. In die zin maakt het ook het verleden van het terrein en dan in het bijzonder de tijd dat het nog landgoed was duidelijk zichtbaar. In die zin zou dit gebouw dus alsnog in het bestemmingsplan positief moeten worden bestemd.
2. Aan het gehele terrein ten zuiden van de Woudenbergseweg zou de dubbelbestemming: 'Cultuurhistorie-waarde' moeten worden gegeven. Het zuidelijke gedeelte van het terrein is nu op de gemeentelijke Monumentenlijst aangeduid als 'Structuur categorie 2'. Dat betreft dan niet alleen het gebouwde gedeelte maar ook het natuurgedeelte van het oorspronkelijke landgoed, dat niet los van de bebouwing kan worden gezien. Juist om alles in eenheid te kunnen toetsen en ook te waarborgen dat de Monumentencommissie daarover advies kan blijven geven, moet

een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde' ook voor het natuurgebied van het terrein van wezenlijk belang worden geacht². In het bij de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde' behorende aanlegvergunningstelsel (zie art. 15) zou in ieder geval ook de aanleg van nieuwe paden (a) aanlegvergunningplichtig moeten zijn, aangezien met die aanleg de historische padenstructuur van het terrein kan worden aangetast.

3. De Stichting is van mening dat ook aan de bestemming 'Groen' (art. 4) een aanlegvergunningstelsel zou moeten worden verbonden (zie ook art. 15), aangezien het hier toch om een strook gaat die gezien beoogde functie van 'afschermend groen met een parkachtige uitstraling' een actieve bescherming behoeft.

Conclusie

In algemene zin kan de Stichting zich vinden in de ontwikkelingen die het bestemmingsplan nu voor de terreinen van de KNVB mogelijk maakt, ook gezien de natuurcompensatie die daartegenover staat.

Wel is zij van mening dat alsnog het 'Huisje van Koek' in het bestemmingsplan positief zou moeten worden bestemd, alsook de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde' aan de terreinen ten zuiden van de Woudenbergseweg zou moeten worden gegeven.

Verder beveelt zij aan om alsnog met de KNVB een overeenkomst te tekenen zodat ook gewaarborgd wordt die gebouwen/terreinen die men overeenkomstig het Masterplan aan de natuur wenst terug te geven ook daadwerkelijk een natuurfunctie krijgen.

Antwoord gemeente

Ad 1

De gemeente onderkent de historische waarde van de voormalige tuinmanswoning, ook wel bekend als het 'Huisje van Koek', en zal deze alsnog positief in het bestemmingsplan opnemen. Omdat de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan KNVB Sportcentrum ten opzichte van de bestaande situatie één op één worden overgenomen (het bestemmingsplan is 'bebouwingsneutraal') zal de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' tevens worden gewijzigd in 180 m² (was 305).

Ad 2

In overeenstemming met de systematiek van recent opgestelde bestemmingplannen, en het daarbij gewijzigde gemeentelijk monumentenbeleid, zal de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" worden opgenomen voor gebieden die op de gemeentelijke Monumentenlijst zijn aangeduid als 'Gebied categorie 2'. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan betekent dit dat het gehele gebied ten zuiden van de Woudenbergseweg met deze dubbelbestemming wordt aangeduid.

² Overigens blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nog steeds een voorstander van het behoud van groene structuren op de gemeentelijke Monumentenlijst, aangezien daarvan een bredere bescherming uitgaat dan alleen van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor alle werken en werkzaamheden waarvoor binnen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' een aanlegvergunning aangevraagd moet worden ook reeds binnen de bestemming 'Bos' een aanlegvergunning aangevraagd dient te worden.

Ook wordt de bij de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' behorende 'aanlegvergunningtabel' aangevuld zodat ook de aanleg van nieuwe paden, in de tabel genoemd onder '(a)', aanlegvergunningplichtig is.

Wel is bij de uitzonderingen voor de aanlegvergunningplicht (artikel 15.2 van de planregels) een bepaling opgenomen dat indien de aanlegwerkzaamheden plaatsvinden conform een door de gemeentelijke monumentencommissie goedgekeurd inrichtingsplan niet nogmaals een aanlegvergunning aangevraagd dient te worden.

Ad 3

Gemeente is van mening dat de bestemming 'Groen' direct grenzend aan de Woudenbergseweg voldoende bescherming biedt aan de ter plaatse aanwezige waarden. Het past daarbij niet binnen het gemeentelijk beleid om voor de bestemming 'Groen' een aanlegvergunningplicht te koppelen. Wel zal dit deel worden meegenomen in het op te stellen inrichtings- en beheersplan worden meegenomen. Beoogd wordt een dichte groen/bosstrook.

8.3.2 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- Op de plankaart is binnen de bestemming 'Sport' ter plaatse van de voormalige tuinmanswoning ('Huisje van Koek'), een bouwvlak opgenomen. Daarbij is een bijbehorende maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven, waarna in artikel 5.2.2, onder e, wordt verwezen. Zoals aangegeven zijn de opgenomen bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'bebouwingsneutraal'. Dit betekent dat ook de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' op de plankaart wordt gewijzigd in 180 m² (was 305). In dit kader is ook de toelichtende bebouwingstabel in bijlage 1 aangepast;
- De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is voor het gehele gebied ten zuiden van de Woudenbergseweg opgenomen. Artikel 15.2 van de planregels is daarbij aangevuld met de bepaling dat indien de aanlegwerkzaamheden plaatsvinden conform een door de gemeentelijke monumentencommissie goedgekeurd inrichtingsplan er geen aanlegvergunningplicht meer is.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Planregels

- Abusievelijk is binnen de bestemming 'Groen' en 'Sport' een foutieve artikelverwijzing naar de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. Deze is aangepast.
- Binnen de bestemming 'Sport' is verwezen naar de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.
- Conform de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2008) zijn de functieaanduidingen 'parkeerterrein-1' en 'parkeerterrein-2' binnen de bestemming 'Sport' gewijzigd in respectievelijk 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein 1' en 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein 2'.
De beoogde functie is daarbij niet veranderd.

Toelichting

- In hoofdstuk 4 is de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkelingen op het KNVB-terrein inzichtelijk gemaakt.

BIJLAGE 1 PERSOONSGEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

1. J.A. Maier, p/a Oude Postweg 113, 3711 AE Austerlitz
Namens: Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos
N. van Ginkel- van der Steen
C.A. Vis-Maier
G.Th. de Zeeuw
2. Stichting Milieuzorg Zeist e.o., P. Greven/B. de Wolf, Kometenlaan 70
3721 JV Bilthoven

BIJLAGE 2 OVERZICHT BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN
BESTEMMINGSPLAN KNVB SPORTCENTRUM

BIJLAGE 3 NATUURTOETS KNVB