



**10RAAD0022**

Ronde Tafel : 19 januari 2010  
Debat : 03 februari 2010  
Raadsvergadering : 16 en 18 februari 2010  
Gewijzigd voorstel :  
Organisatieonderdeel: Publiek & dienstverlening  
Telefoon : 030 - 6987352  
Datum : 03 december 2009  
Onderwerp : (Gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum"

**VOORSTEL**

1. De twee schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Zienswijze 1 (Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o." ongegrond en zienswijze 2 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.) deels gegrond te verklaren.
3. Instemmen met afdoening van ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen (dec. 2009) en de daarmee verband houdende planaanpassingen.
4. Instemmen met enkele ambtshalve aanpassingen zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen.
5. Kennis nemen van de voorgenomen aanvulling van de toelichting bij het bestemmingsplan voor wat betreft mobiliteit (verkeersaantrekkende werking).
6. Het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" gewijzigd vast te stellen.
7. De procedure conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro (met tweede ter inzage legging) voort te zetten en de indieners van zienswijzen te informeren en
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**BESLUIT RAAD**

16 februari 2010

*Conform besloten*

Aan de raad van de gemeente Zeist  
Opsteller: N. Hut

Voorstel nummer: 10RAAD0022  
Vergadering : 16 februari 2010

## ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum"

## VOORSTEL

1. De twee schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Zienswijze 1 (Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o." ongegrond en zienswijze 2 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.) deels gegrond te verklaren.
3. Instemmen met afdoening van ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen (dec. 2009) en de daarmee verband houdende planaanpassingen.
4. Instemmen met enkele ambtshalve aanpassingen zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen.
5. Kennis nemen van de voorgenomen aanvulling van de toelichting bij het bestemmingsplan voor wat betreft mobiliteit (verkeersaantrekkende werking).
6. Het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" gewijzigd vast te stellen.
7. De procedure conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro (met tweede ter inzage legging) voort te zetten en de indieners van zienswijzen te informeren en
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## INLEIDING

### Aanleiding.

Op het KNVB-terrein aan de Woudenbergseweg wordt een ontwikkeling van het sportcentrum beoogd die op termijn moet leiden tot een internationaal (voetbal)topsportcentrum en waar faciliteiten worden geboden om topsport te kunnen beoefenen en expertise van trainen, begeleiden en managen te bundelen.

De ontwikkeling ter plaatse is niet alleen gericht op voetbal, maar er zal op topniveau in vele sporten kunnen worden getraind. Door het in de breedte ontwikkelen van de faciliteiten kan een internationaal topsportcentrum ontstaan, dat past bij de ambities van de KNVB, maar ook kan aansluiten op de behoeften van andere sportbonden.

De huidige accommodaties zijn sterk verouderd en het is dan ook niet mogelijk om structureel een platform te bieden aan topsportbeoefening en ontwikkeling en innovatie van de diverse takken van sport.

De ontwikkeling van een nieuw sportcentrum zal zodanig worden vormgegeven dat de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren van het gebied worden versterkt en de kwaliteiten van de natuur ter plaatse worden behouden en zo mogelijk nog verbeterd.

Dit bestemmingsplan voor het KNVB-terrein is mede gebaseerd op het "Masterplan KNVB Sportcentrum Zeist" (2006) en voorziet in uitbreiding met een derde bouwlaag van het bondskantoor (uitbreiding is mogelijk gemaakt middels een procedure ex artikel 19 WRO en inmiddels in uitvoering) en de realisering van een nieuw hotel met bijbehorende parkeervoorziening op het voorterrein ter vervanging van het huidige hotel.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is door de KNVB, de gemeente Zeist en de provincie Utrecht een intentieovereenkomst gesloten. Hierin zijn nadere afspraken vastgelegd voor wat betreft de natuur op de locatie binnen de Ecologische HoofdStructuur, het "loskoppelen" van dit separate bestemmingsplan van het momenteel in voorbereiding zijnde voorontwerp-bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o." en de fasegewijze ontwikkeling van de (bouw)plannen van het Masterplan KNVB.

### Zienswijzen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 29 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen i.c. er is geen

sprake van termijnoverschrijding en de zienswijzen voldoen ook anderszins aan alle daaraan te stellen voorwaarden.

De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk en zijn inhoudelijk beoordeeld in de Nota van Zienswijzen.

#### Nota van Zienswijzen.

Voor een integrale weergave van de zienswijzen, het voorgestelde gemeentelijke antwoord op de zienswijze resp. de conclusies met betrekking tot het bestemmingsplan is de Nota van Zienswijzen (december 2009) opgesteld.

Er wordt voorgesteld de zienswijze van Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos" met bezwaren tegen het "loskoppelen" van het onderhavige bestemmingsplan uit het bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o." en de verkeersproblematiek op de Woudenbergseweg ongegrond te verklaren. Voor de tweede zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt voorgesteld de bezwaren met betrekking tot de voorgenomen sloop van het "Huisje van Koek" en uitbreiding van de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" ter plaatse van het bosgebied aan de zuidzijde van de Woudenbergseweg gegrond te verklaren en voor wat betreft het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor de bestemming "Groen" ongegrond te verklaren.

#### Ambtshalve wijzigingen.

Er wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve te wijzigen. De wijzigingen hebben betrekking op een geconstateerde onjuiste verwijzing in de regels (planvoorschriften) en een wijziging in de functieaanduiding parkeerterrein 1 en parkeerterrein 2.

Naar aanleiding van overleg met provinciale diensten is nader ingegaan op mogelijke wijziging van de verkeersintensiteit op de Woudenbergseweg en de directe omgeving in verband met de ontwikkeling van het KNVB-terrein. Deze notitie is nu aan de Nota van Zienswijzen toegevoegd, maar zal onderdeel gaan vormen van hoofdstuk 4 van de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan.

#### **Doel van het voorstel**

(Gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" ten behoeve van vervangende nieuwbouw van het sporthotel.

#### **ARGUMENTEN**

1. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een Nationaal Sportcentrum naar een internationaal (voetbal)topsportcentrum mogelijk.

Het KNVB bestuur heeft besloten voor het sportcentrum een ontwikkelingsplan op te stellen om de accommodatie aan de Woudenbergseweg te laten uitgroeien tot een topsportcentrum voor voetbal en andere (top)sporten. De gemeente heeft deze ambitie opgenomen in de startnotitie voor het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos e.o. en het daarna opgestelde voorontwerp bestemmingsplan. De voortgang in deze bestemmingsplanprocedure is echter vertraagd en diensgevolge is op verzoek van de KNVB besloten het onderhavige bestemmingsplan voor het sportcentrum op te stellen.

Concreet doel van het bestemmingsplan is om op het terrein de bestaande situatie vast te leggen en daarnaast een aantal projecten ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen van het KNVB Sportcentrum planologisch mogelijk te maken. Zo is op de locatie vervangende nieuwbouw noodzakelijk naast uitbreiding van bestaande gebouwen of nieuw te ontwikkelen voorzieningen.

2. Het plangebied wordt voorzien van een nieuw gedigitaliseerd bestemmingsplan.

Momenteel is voor het gebied het bestemmingsplan "Buitengebied 1981" van kracht. De gronden ten

zuiden en ten noorden van de Woudenbergseweg zijn bestemd voor "bijzondere doeleinden" (openbare-, sociale- en culturele doeleinden) resp. "sport en speelterrein".

Veel verouderde planologische regelingen worden vervangen door actuele en digitale regelingen en de stedenbouwkundige regeling voor het KNVB terrein wordt als separaat plan van "Austerlitz-Zeisterbos e.o." in procedure gebracht.

### 3. Het bestemmingsplan maakt de beoogde (gefaseerde) ontwikkeling mogelijk.

De beoogde ontwikkeling naar een internationaal topsportcentrum zal op het voorterrein vorm krijgen binnen de landgoed/parkstructuur. Het achterterrein zal (nog meer) een bos/natuur karakter krijgen. De ontwikkelingen zijn binnen de bestaande monumentale structuur voorzien, waarbij wordt aangesloten op de bestaande patronen (centrale as) en de spreiding van bouwmassa's in het bosgebied.

De beoogde gefaseerde ontwikkelingen vinden op het voorterrein van het zuidelijke deel (waar zich de grootste bebouwingsconcentratie bevindt) plaats. Op het achterterrein is sprake van herinrichting (t.b.v. bos) en sloop van gebouwen.

Op het noordelijke deel vinden geen ontwikkelingen plaats naast de bestaande sportvelden en de parkeervoorziening.

### 4. Het bestemmingsplan maakt fase 2 van het Masterplan i.c. de vervangende nieuwbouw van het sporthotel mogelijk.

Nadat in de eerste fase van het Masterplan de uitbreiding van het bondskantoor (met een derde bouwlaag over de volle lengte van het cirkelvormige gebouw) is geregeld en momenteel in uitvoering is, wordt met het voorliggende bestemmingsplan de bouw van een nieuw en modern sporthotel mogelijk gemaakt.

Het oude hotel dat meer naar achter in het bosgebied is gesitueerd zal met de parkeerplaatsen worden gesloopt. Deze sloop biedt mogelijkheden de oorspronkelijke (bos)structuur aanmerkelijk te versterken.

Voor het nieuwe hotel wordt (vooralsnog) uitgegaan van 60 kamers in drie bouwlagen met een parkeervoorziening geheel of gedeeltelijk onder de nieuwbouw. Het hotel zal aansluiten op de kenmerkende architectuur van de gebouwen op het terrein en worden ingepast in de stedenbouwkundige opzet van het complex, maar de landgoed-natuur (aan de voorzijde) en de bos-natuur (aan de achterzijde) mag hierbij geen schade oplopen.

In een latere (derde) fase van het Masterplan is het voornemen de ruimte rond de sportvelden aan de noordzijde van de Woudenbergseweg en de entree met de parkeerfaciliteiten van een hoogwaardige en duurzame inrichting te voorzien.

## KANTTEKENINGEN

In het kader van het vooroverleg is door de provinciale afdeling Mobiliteit nadere informatie gevraagd over mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen op de provinciale Woudenbergseweg als gevolg van de vervangende nieuwbouw van het hotel. In ambtelijk overleg van 25 november 2009 is - met instemming van verzoeker KNVB - besloten een korte notitie over mobiliteit op te stellen. De notitie is bij dit voorstel gevoegd en zal een integraal onderdeel vormen van de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan.

## FINANCIËLE TOELICHTING

De gehele ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee geen overheidsgelden zijn gemoeid. Er zijn dan ook geen financiële gevolgen aan het voorstel verbonden.

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig, omdat de plannen een particulier initiatief zijn. Wel zal de gebruikelijke planschade overeenkomst worden gesloten. Er is voor het overige geen gemeentelijk kostenverhaal aan de orde.

## JURIDISCHE ASPECTEN

De beoogde ontwikkeling om te komen tot een internationaal (voetbal)topsportcentrum op het KNVB-terrein is al in het voorontwerp-bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o." aan de orde gesteld. Deze inspraakreacties uit 2008 op voornoemd plan zijn logischerwijze ook van toepassing op dit separate bestemmingsplan voor het KNVB-terrein. In het onderhavige plan zijn de (eerder ontvangen) inspraakreacties, voor zover deze betrekking hebben op bedoelde KNVB-locatie aan de Woudenbergseweg, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ook heeft het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden, waarbij de reactie van de provincie van belang is in verband met onder meer de landschappelijke kernkwaliteiten, de Ecologische Hoofd Structuur en groene contour ("nee, tenzij"-regime). Zo is in overleg met de provincie overeenstemming bereikt om de entree van het KNVB-terrein vanaf de Woudenbergseweg te verbeteren. De meest betrokken overleg-instanties zijn over het opstellen en in procedure brengen van dit separate bestemmingsplan (digitaal) geïnformeerd en hebben geen aanleiding gezien te reageren..

Om reden dat opmerkingen en reacties met betrekking tot de KNVB-locatie uit de inspraak- en de wettelijke (voor)overlegfase bij het voorontwerp-bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o. bij dit separate bestemmingsplan zijn betrokken, is het voorliggende bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" zonder verdere inspraak in procedure gebracht.

## UITVOERING

### Planning

Het is de ambitie van de Stichting Sportcentrum Zeist en de KNVB om het Nationaal Sportcentrum Zeist te ontwikkelen tot een topsportcentrum voor voetbal- en andere sportbonden. Maar met de momenteel aanwezige accommodatie is het niet mogelijk een platform te bieden voor topsportbeoefening en ontwikkeling en innovatie van sport. De accommodatie is te zeer verouderd en de grenzen van de groei zijn bereikt.

Om dit te kunnen ondervangen voorziet dit bestemmingsplan in de uitbreiding van de voorzieningen op het terrein en concreet de realisering van een nieuw hotel op het voorterrein ter vervanging van het bestaande KNVB hotel (fase 2 van het Masterplan).

Na de uitbreiding van het bondskantoor met de bouw van een derde bouwlaag (fase 1) is de bouw van een modern hotel voor het kunnen onderbrengen van vertegenwoordigende sportteams van groot belang in de ontwikkeling op het KNVB terrein.

In de Intentieovereenkomst Ontwikkeling fase 1 en 2 uit het Masterplan KNVB is door de partijen overeen gekomen om op de kortst mogelijke termijn de twee fasen af te ronden c.q. in uitvoering te nemen. En er is besloten het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen en los te koppelen uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos e.o.

19 januari 2010 : Ronde Tafel

3 februari 2010 : Debat

16 februari 2010 : besluitvorming raad

### Communicatie en Informatie en Automatisering

Na vaststelling zal het bestemmingsplan conform het bepaalde in Wro na voorafgaande kennisgeving in Nieuwsbode, Staatscourant en op de gemeentelijke website ter inzage worden gelegd ten behoeve van de beroepsprocedure. De indieners van zienswijzen zullen hierover worden geïnformeerd.

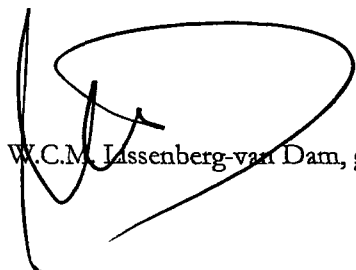
**Bijlagen**

ontwerp-bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum"

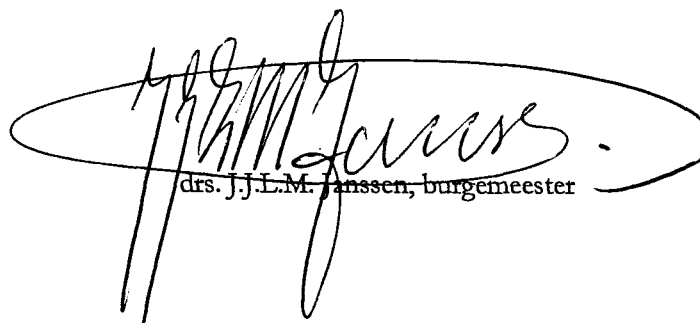
Nota van Zienswijzen (met voorstel voor aanpassing van de plankkaart) met notitie inzake mobiliteit.

**Evaluatie/controle door de raad**

Burgemeester en wethouders,



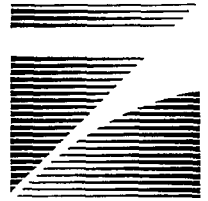
W.C.M. Jassenberg-van Dam, gemeentesecretaris



drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

## RAADSBSLUIT

Behoort bij raadsvoorstel  
Nr. 10RAAD0022



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel het college van burgemeester en wethouders van 15 december 2009;

inzake het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum"

### **Overwegende ten aanzien van de ontvankelijkheid;**

dat de twee ingediende zienswijzen binnen de daarvoor geldende termijn aan de raad zijn kenbaar gemaakt en tevens voldoen aan de bij wet hieraan te stellen eisen. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen (december 2009).

### **Overwegende ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen;**

dat de conclusies van de Nota van Zienswijzen worden onderschreven en de daarmee verband houdende planaanpassingen in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" worden opgenomen.

Op basis van de Nota van Zienswijzen wordt de zienswijze van de Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos ongegrond verklaard en de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deels gegrond (voorgenomen sloop van het "Huisje van Koek" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" voor het bosgebied ten zuiden van de Woudenbergsesweg) en deels ongegrond (aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming "Groen") te verklaren.

### **Overwegende ten aanzien van de ambtshalve wijzigingen;**

in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele onvolkomenheden geslopen. De onvolkomenheden (onjuiste verwijzing binnen de regels) zijn vernoemd in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen en worden in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Bovendien is voorzien in een aanvulling van de toelichting bij het bestemmingsplan door een hoofdstuk over mobiliteit i.c. verkeersaantrekkende werking in verband met ontwikkeling van het KNVB-terrein.

### **Overwegende ten aanzien van cultuurhistorische waarden en monumentale structuren/gebieden;**

de in het plangebied gelegen monumentale structuren/gebieden kunnen bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan van de gemeentelijke monumentenlijst worden afgevoerd nu bescherming van deze structuren en gebieden in het bestemmingsplan is opgenomen.

Gelet op de betreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

## **BESLUIT**

Overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders en de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen:

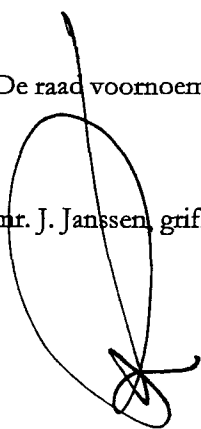
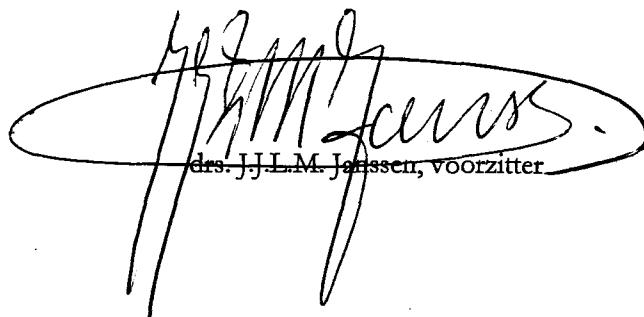
1. De twee schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Zienswijze 1 (Werkgroep Begeleiding Bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbos" ongegrond en zienswijze 2 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o) deels gegrond te verklaren.
3. Instemmen met afdoening van ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen (dec. 2009) en de daarmee verband houdende planaanpassingen.
4. Instemmen met enkele ambtshalve aanpassingen zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen.

5. Kennis nemen van de voorgenomen aanvulling van de toelichting bij het bestemmingsplan voor wat betreft mobiliteit (verkeersaantrekkende werking).
6. Het bestemmingsplan "KNVB Sportcentrum" gewijzigd vast te stellen.
7. De procedure conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro (met tweede terinzagelegging) voort te zetten en de indieners van zienswijzen te informeren en
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2010.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a smaller flourish at the bottom.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' and 'M' followed by 'anssen'. The signature is enclosed in an oval.

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

*Wf.*



#### LEGENDA

##### PLANGEBIED



Plangebied

##### BESTEMMINGEN



Bos



Groen



Sport



Verkeer



Leiding - Brandstof



Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog



Waarde - Cultuurhistorie

##### AANDUIDINGEN



kantoor



parkeergarage



specifieke vorm van horeca-hotel



specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein 1



specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein 2



bouwvlak



maximale bouwhoogte (m)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)



maximum bebouwingspercentage (%)

##### VERKLARING



GBKN en Kadastrale gegevens

Gemeente Zeist

Bestemmingsplan KNVB Sportcentrum

Adres: 2011 001 1:2000 2010

datum: december 2009

afbeelding: 2011 001 1:2000 2010

afbeelding: 2011 001 1:2000 2010

afbeelding: 2011 001 1:2000 2010

afbeelding: 2011 001 1:2000 2010

mRO

