

Ontwerpbestemmingsplan

Cruyff Court Bartiméus

Gemeente Zeist



Ontwerpbestemmingsplan

Cruyff Court Bartiméus

Gemeente Zeist

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

24 november 2009

Projectgegevens:

TOE01-BTM00001-01A

REG01-BTM00001-01A

TEK01-BTM00001-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

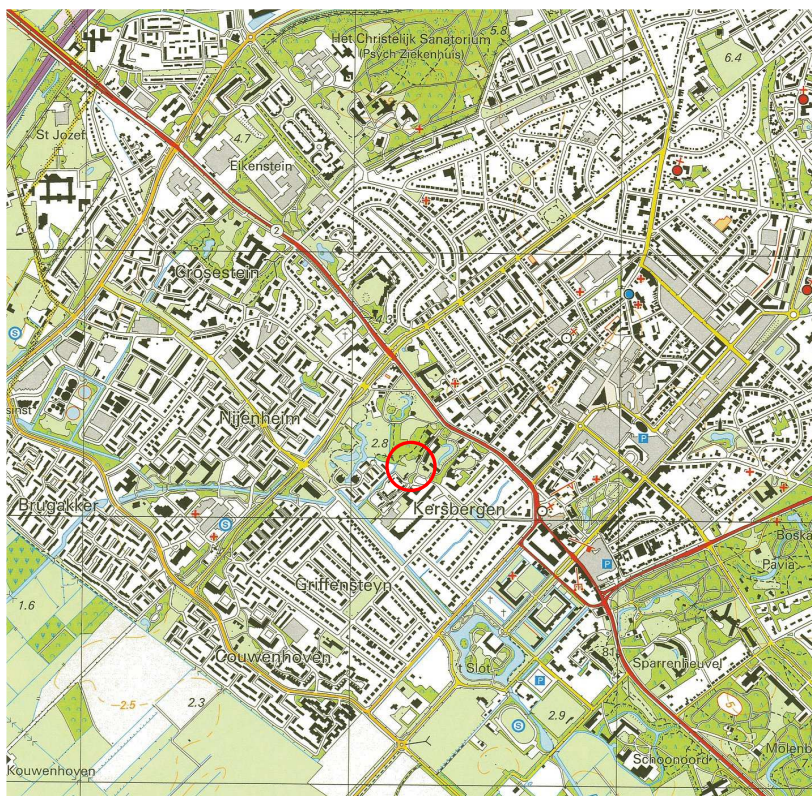
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

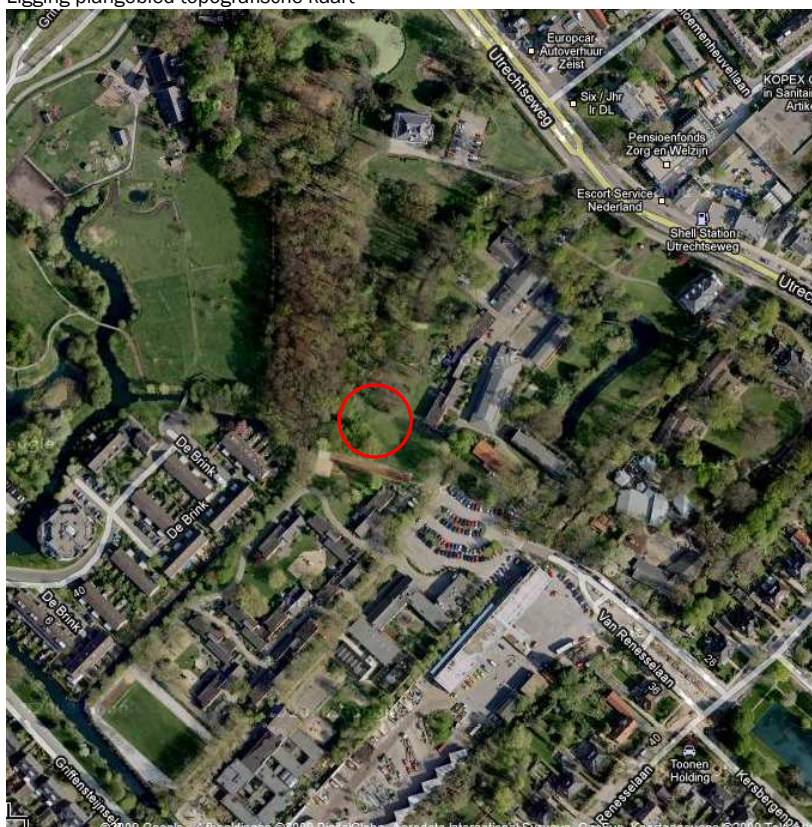
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit bestemmingsplan	1
2	Het plan	3
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk Beleid	9
4	Planologische- en milieuaspecten	13
4.1	Bodemkwaliteit	13
4.2	Water	13
4.3	Flora en fauna	13
4.4	Archeologie	14
4.5	Cultuurhistorie	14
4.6	Geluid	15
4.7	Verkeer	15
4.8	Externe veiligheid	16
4.9	Luchtkwaliteit	16
5	De juridische planopzet	17
6	Financiële haalbaarheid	19
7	Procedure	21
8	Bronnen	23
8.1	Boeken en rapporten	23
8.2	Websites	23



Ligging plangebied topografische kaart



Ligging plangebied luchtfoto

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de onderbouwing voor de aanleg van het Cruyff Court aan de Utrechtseweg 84 te Zeist. Het plangebied is gelegen op het terrein van Bartiméus in de kern Zeist.

Het plan betreft de aanleg van een Cruyff Court. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Op de betreffende gronden gelden in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Beeldbepalend Groen' en 'Maatschappelijke Doeleinden'.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is het noodzakelijk een bestemmingsplanherziening door te voeren. Deze bestemmingsplanherziening betreft de motivatie voor de realisatie van het project.

1.2 Opbouw van dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 wordt het project geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten onderbouwd. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 6. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure geschetst.

2 Het plan

Bartiméus

Bartiméus is een landelijke organisatie voor mensen met een visuele beperking. De organisatie heeft drie hoofdvestigingen, één in Doorn, één in Zeist en één in Ermelo. Vanuit deze centra worden gespecialiseerde diensten, zorg, onderwijs en arbeid aangeboden aan mensen met een visuele- en meervoudige beperking. Daarnaast biedt Bartiméus vanuit diverse locaties ondersteuning aan cliënten en hun cliëntsystemen, thuis of in andere woonvormen. Bartiméus ondersteunt dus slechtziende en blinde kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen leven, leren en werken. De locatie Zeist biedt onderdak aan een diversiteit van activiteiten om zo uit te groeien tot een hoogwaardige en maatschappelijk goed geïntegreerde omgeving van waaruit de kernactiviteiten van Bartiméus aangeboden worden. Door de opzet, de huisvesting, de vormgeving en de interactie met de omgeving krijgt de locatie Zeist een voorbeeldfunctie voor de ondersteuning van visueel en meervoudig beperkte mensen.

Ontwikkeling Bartiméus

Algemeen

Voor de locatie Zeist staat een integrale nieuwbouw gepland. Hiervoor loopt momenteel ook de aanvraag bij de gemeente Zeist. Vanuit beleid en strategische keuzes wil Bartiméus de hoofdlocatie in Zeist zodanig herstructureren dat een integraal aanbod van zorg, onderwijs en dienstverlening mogelijk is. Met als resultaat:

- een in de omgeving geïntegreerde voorziening, (raakvlak met Cruijff Court);
- een efficiënter gebruik van de ruimtes, en
- meer synergie tussen de sectoren.

De bestaande en gedateerde gebouwen worden vervangen door moderne, eigentijdse nieuwbouw in een heldere en uitnodigende opzet. Bartiméus wil zich in de toekomst niet als gesloten instelling, maar als gelijkwaardig onderdeel van de samenleving profileren. Dit betekent voor de buitenruimte dat deze zich niet alleen richt op de eigen cliënten, maar ook een aantrekkelijk gebied moet zijn voor mensen uit de buurt.

Voor cliënten zijn twee zaken van belang:

- Een veilige leefomgeving. Het begrip veiligheid heeft een technische en een sociale kant. Technisch veilig betekent in de praktijk dat cliënten zich probleemloos over het terrein kunnen verplaatsen en dat bijvoorbeeld cliënten met wegliepgedrag juist een bepaalde buitenruimte niet kunnen verlaten.
- Voldoende privacy. Sociaal veilig betekent dat er zicht is op de buitenruimte, dat deze levendig is, gebruikt en verzorgd wordt en aantrekkelijk is om te zien. Sociale controle moet als het ware vanzelfsprekend zijn.



Openbaarheid Bartiméus terrein (openbaar vs. privé)

Vanuit de buurt gezien zijn belangrijk:

- Wandelmogelijkheden.
- Plaatsen waar cliënten en buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Integratie met de omliggende buurt en eigen veiligheid en privacy staan mogelijk op gespannen voet met elkaar. Het combineren van deze twee is een wens die enige durf en doorzettingsvermogen vergt.

Omgang met de openbaarheid

De basis voor een goede balans tussen integratie met de buurt en privacy voor de cliënten is om middels functie en inrichting de integratie te sturen naar die locaties die het meest sociaal veilig zijn. Op deze locaties is altijd wat te beleven, is overdag en 's-avonds zicht op wat er gebeurt en de buitenruimte ziet er verzorgd en transparant uit. De plekken die in het masterplan in aanmerking komen om buurt en cliënten samen te brengen liggen dus niet achteraf en verscholen op het terrein, maar prominent in het zicht op de meest levendige delen. De zone waar in het masterplan de inrichting gericht is op buurt en cliënt is in groen aangegeven op bijgaand kaartje.

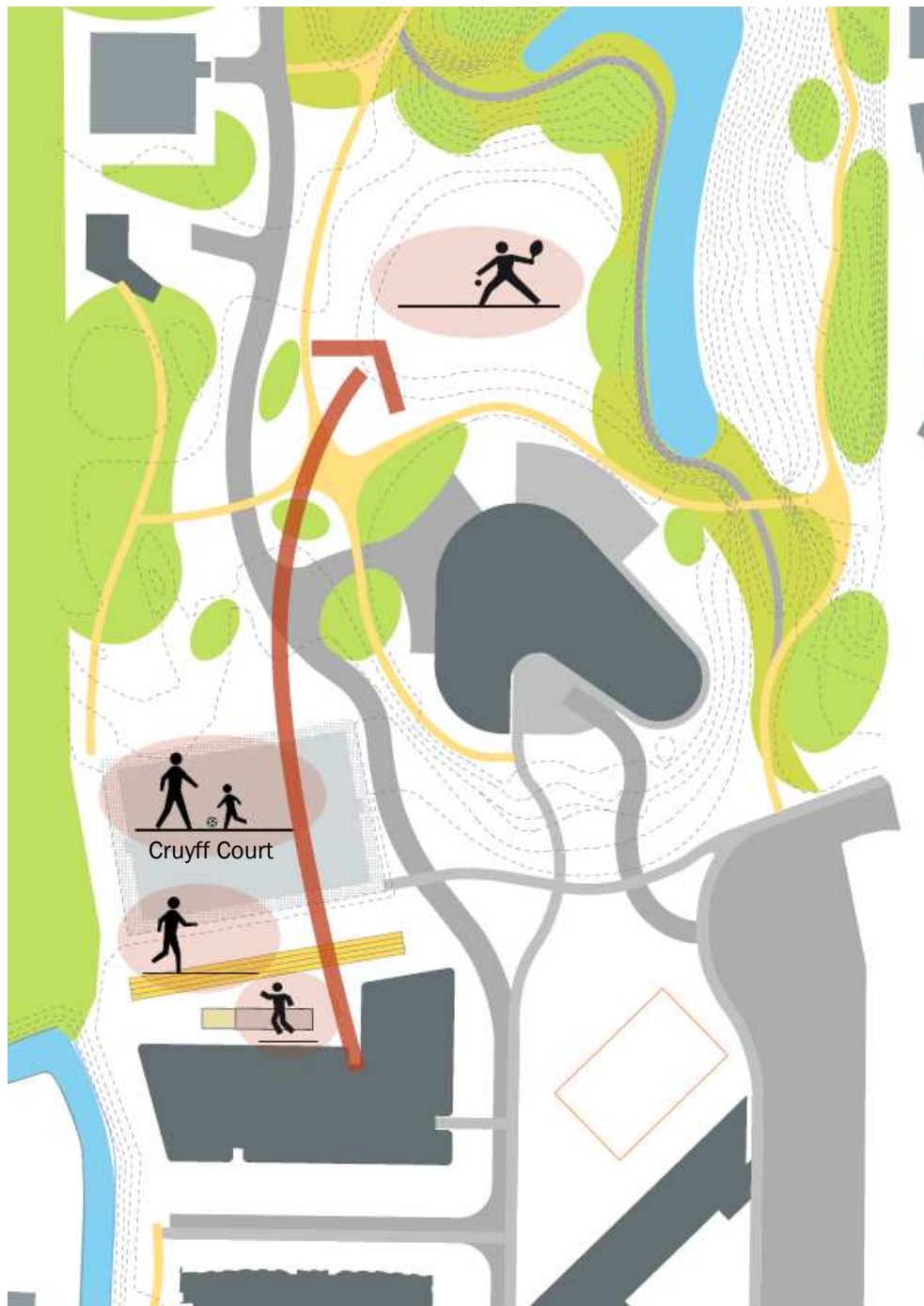
Geplande integrale nieuwbouw en Cruyff Court

De locatie groeit naar een hoogwaardige en maatschappelijk goed geïntegreerde omgeving van waaruit de kernactiviteiten van Bartiméus aangeboden worden. Door synergie en gedeeld ruimtegebruik zal een efficiënte locatie ontstaan. Door de opzet, de huisvesting, de vormgeving en de interactie met de omgeving krijgt de locatie Zeist een voorbeeldfunctie voor de ondersteuning van visueel- en meervoudig beperkte mensen. Een van de middelen om de interactie met de omgeving gestalte te geven is het Cruyff Court. Bartiméus wil haar visie op de inclusiviteit van de samenleving zoveel mogelijk laten doorwerken in de vormgeving van deze nieuwe voorziening. Het Cruyff Court vormt een onderdeel van de geplande integrale nieuwbouw.

Cruyff Court

Algemeen

De algemene filosofie achter de Cruyff Courts is om jongeren weer aan het sporten te krijgen. Op de Cruyff Courts, die toegankelijk zijn voor iedereen, is sport niet alleen een doel, maar ook een middel om thema's als sociale verantwoordelijkheid, integratie en samen spelen, normen en waarden in het spel te brengen. Het Cruyff Court heeft zich in zijn recente geschiedenis al bewezen als sociaal en sportief bindmiddel. Het Cruyff Court is een moderne invulling van het aloude trapveldje en maakt er een soort zaalvoetbal in de open lucht van. Inmiddels zijn er in Nederland al 82 Cruyff Courts gerealiseerd en zijn er nog zeker 25 gepland (bron: www.cruyff-foundation.org) op de site van de Johan Cruyff foundation is meer te lezen over ervaringen en resultaten van het Cruyff Court.



Sport route Bartimeus

Het Cruiff Court Bartiméus

Het Cruiff Court is een veld, een speciale plaats voor kinderen en volwassenen (met of zonder beperkingen) om te kunnen sporten in de breedste zin van het woord. Naast het doel voor Bartiméus is het nadrukkelijk het doel om activiteiten te organiseren die een plaatselijk, regionaal (of inter-)nationaal karakter hebben. Belangrijk onderdeel hiervan is activiteiten te organiseren met andere basisscholen en mogelijk vervolgopleidingen. Competities kunnen worden georganiseerd maar ook kennismaking met: wat betekent slechtziendheid of blind zijn eigenlijk? Beoogd wordt om met behulp van dit veld blindenvoetbal op de kaart te zetten.

Het Cruiff Court past in de zorgvisie van Bartiméus en daarmee ook in de toekomstige nieuwbouw. De locatie groeit naar een hoogwaardige en maatschappelijk goed geïntegreerde omgeving van waaruit de kernactiviteiten van Bartiméus aangeboden worden. Door synergie en gedeeld ruimtegebruik zal een efficiënte locatie ontstaan.

Door de opzet, de toekomstige huisvesting, de vormgeving en de interactie met de omgeving krijgt de locatie Zeist een voorbeeldfunctie voor de ondersteuning van visueel- en meervoudig beperkte mensen. Het Cruiff Court krijgt hiermee dus met het ondermeer gezamenlijk sporten een belangrijke integrale en sociale functie in.

Relatie met het Masterplan

Een van de nieuwe gebouwen op het terrein wordt het SAS, het gebouw voor sport, activiteiten en studie. In het SAS worden de aangepaste sportlessen gegeven en is een gymzaal aanwezig. Vanuit het SAS worden ook sportactiviteiten in de open lucht gegeven. Naast een atletiekbaan en een spelweide zal ook het Cruiff Court voor de sportlessen worden gebruikt. Een ligging in de nabijheid van het SAS is dus functioneel logisch en praktisch gewenst. In het nieuwe terreinplan vormen atletiekbaan, Cruiff Court en de spelweide een samenhangende reeks 'sportplekken' die vanuit het SAS optimaal bereikbaar zijn. Het Cruiff Court als sociaal samenbindend element is bij uitstek geschikt om de gewenste integratie tussen buurtbewoners en cliënten van Bartiméus vorm te geven. Medegebruik van het Court door de sportactiviteiten van het SAS geeft extra levendigheid aan de plek en voegt gebruikswaarde toe.

Het Court ligt nu en na de realisatie van het Masterplan op een prominent zichtbare locatie en heeft een duidelijke functionele relatie met het SAS. Daarnaast ligt het in het zicht van de ingang van Het MFC, het gebouw dat ook in de avonduren de meeste bezoekers kent. SAS en MFC maken de locatie levendig en waarborgen sociale controle. De inrichting van de omliggende ruimte zal, meer nog dan nu, bestaan uit een transparante grasruimte met verspreid staande bomen. Het overzicht op het Court is dus gegarandeerd.

Het Cruiff Court zal in samenhang met het parkgebied aan de Utrechtseweg een trekker zijn en blijven voor zowel buurtbewoners en cliënten. De bereikbaarheid van Court en park is door logisch gesitueerde paden optimaal. De aandacht wordt zo afgeleid van de directe omgeving van de woningen waardoor hier de privacy gewaarborgd is.

Het Cruyff Court

Het Cruyff Court bestaat uit een verhard veld van rubbergestrooid kunstgras van 42 bij 28 meter (1.176 m²). Speciaal voor de doelgroep zijn gele lijnen aangebracht die goed contrasteren met de rest van het speelveld. Ook de oranje goals steken goed af tegen het groene hekwerk.

Rondom het Cruyff Court staat een hekwerk. Op de lange zijde is een 90 cm hoog hek met een toegangspoort. De ballenvanger aan de achterzijde van het veld is 4 meter hoog. In de ballenvangers zitten 2 oranje doelen geïntegreerd. Langs het veld is een viertal lichtmasten met een hoogte van 6 meter aanwezig.



Cruyff Court Bartiméus

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Dit plan geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Conform de Wet ruimtelijke ordening (ingegaan op 1 juli 2008) dient elke provincie over een structuurvisie te beschikken. De provincie Utrecht heeft ervoor gekozen middels de 'Beleidslijn nieuwe Wro' (vastgesteld door Provinciale Staten op 23 juni 2008) het Streekplan de status van structuurvisie te geven. Het Streekplan is daarmee omgezet in een structuurvisie, waarbij inhoudelijk geen beleidsdoelen zijn gewijzigd.

Het plangebied ligt binnen de rode contour van het Streekplan. Dit betekent dat verstedelijking aan beperkingen is gebonden. Het accent komt hierbij te liggen op meer efficiënt ruimtegebruik. Aandacht voor de kwalitatieve aspecten is eveneens essentieel. Leefbaarheid heeft te maken met de menselijke beleving van de directe woonomgeving. Voor realisatie van sportvoorzieningen binnen de rode contour is geen specifiek beleid opgenomen. De ontwikkeling past binnen het beleid van het Streekplan.



Uitsnede Streekplan Utrecht 2005-2015 met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (Bron: Provincie Utrecht)

3.2 Gemeentelijk Beleid

Bestemmingsplan De Schil

Ter hoogte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Schil' (vastgesteld 13 maart 2000, goedgekeurd 31 oktober 2000). In het geldend bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Beeldbepalend Groen' en als 'Maatschappelijke Doeleinden'. De aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en openbare-, sociale-, culturele-, religieuze-, medische-, zorg- en onderwijsdoeleinden, met daaraan ondergeschikte sportdoeleinden en de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Het conflict van het Cruyff Court met het geldende plan zit hem met name in de bestemming 'Beeldbepalend Groen'.

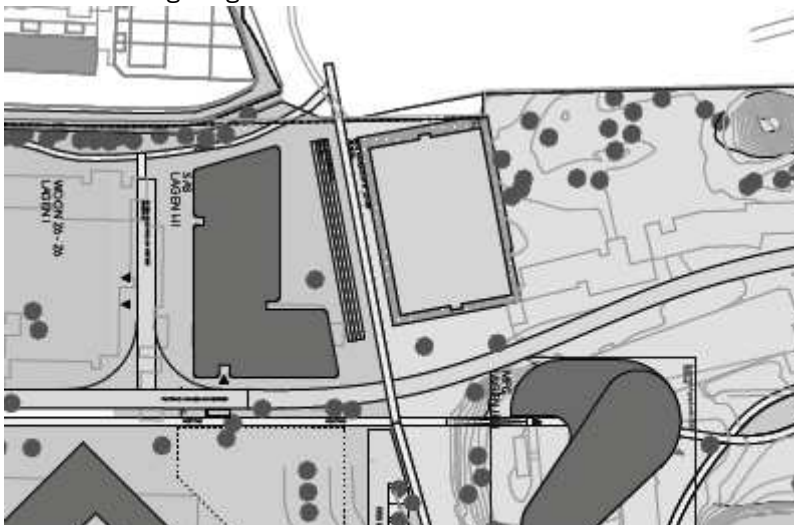


Plangebied (rode lijn) in het vigerend bestemmingsplan

Stedenbouwkundige visie en structuurplan Bartiméus

De stedenbouwkundige visie en opgestelde kaders van MRO welke instemming heeft van B&W is voor de integrale nieuwbouw door architectenbureau RAU nader uitgewerkt tot het onderhavige plan. Deze uitgangspunten zijn naar aanleiding van de inspraak opgesteld in het document 'Bestemmingsplan, De Schil, artikel 30 WRO-herziening d.d. juni 2006, versie 6'.

Het nieuwbouwplan van Bartiméus is ontwikkeld binnen de kaders van de geformuleerde uitgangspunten. Het structuurplan d.d. 6-3-2008 is op verzoek beschikbaar (bij de integrale nieuwbouw ingediend bij de gemeente). Hierop is de gesitueerde nieuwbouw inzichtelijk. Onderstaand figuur geeft het structuurplan weer, geprojecteerd in de bestaande omgeving.



Structuurplan Bartiméus

Waterplan

Op 13 september 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist 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 en ecologie. Het is derhalve gewenst om vijvers, watergangen, poelen en sloten in Zeist te handhaven. Dit is tevens voor de afvoer van water belangrijk. Het streefbeeld voor de lange termijn kan op hoofdlijnen geschetst worden en heeft met name betrekking op het functioneren en de inrichting van het watersysteem; oppervlaktewater, grondwater en waterketen.

De ambitie is om zorgvuldig met water om te gaan in Zeist. Dit kan op verschillende schaalniveaus worden vertaald. Voor heel Zeist geldt, dat er zuinig wordt omgegaan met grondwater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingsbronnen. 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 kan worden samengevat met de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel.

In een groot deel van de kern Zeist wordt grondwater gewonnen. Het plangebied ligt echter buiten zowel de grondwaterbeschermingszone als de zogenaamde '100-jaarszone'.

4 Planologische- en milieuaspecten

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het plangebied.

4.1 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Voorgestane initiatief betreft de aanleg van een Cruyff Court. Ten behoeve van de realisatie van de gehele ontwikkeling op het terrein van Bartiméus is in 2008 een onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit van grond. Geconcludeerd wordt dat op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect bodemkwaliteit. De grond welke ontgraven is voor de aanleg is afgevoerd conform bouwstoffenbesluit.

4.2 Water

Ten behoeve van de realisatie van de gehele ontwikkeling op het terrein van Bartiméus is een watertoets (waterhuishoudkundige analyse) uitgevoerd door Adviesbureau Tauw (juni 2007). Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt voor de ontwikkeling. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Mede door de bodemopbouw (zandgrond) van het plangebied geldt het gebied als in-ziggebied. Dit betekent dat de heersende grondwaterstroming veelal neerwaarts gericht is. Onder het speelveld zelf is een drainagesysteem aangelegd. Regenwater dat in het drainagesysteem terecht komt wordt afgevoerd op het oppervlaktewater dat gelegen is direct ten noordwesten van het Cruyff Court. Voor hemelwater dat op het Cruyff Court terecht komt en niet via het drainagesysteem wordt afgevoerd zal op het omliggende terrein worden afgevoerd en daar infiltreert in de bodem.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

De werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het Cruyff Court bestonden uit het verwijderen van een oude prefab schuur, enkele struiken en grasveld. Er zijn geen grote (oude) bomen verwijderd ten behoeve van de aanleg van het veld. Twee jonge bomen die tijdens de realisatie te dicht op het Court zouden komen te staan zijn herplant in het parkgedeelte van de Bartiméus tuin.

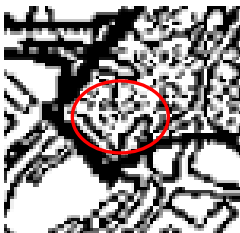
Voor de gehele ontwikkeling op de locatie Bartiméus inclusief het Cruyff Court is een quickscan (ecoscan) flora en fauna opgesteld (Tauw, rapportage van 15 juni 2007). Naar aanleiding van dit onderzoek zijn twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar vleermuizen en eekhoorns. Voor beiden aanvullende onderzoeken geldt dat er geen nesten of vaste verblijfplaatsen zijn vastgesteld. Tevens zijn geen eekhoorns waargenomen. De vleermuizen gebruiken het gebied als foerageergebied. Conclusie van de ecoscan en beide aanvullende onderzoeken is dat er voor de werkzaamheden geen ontheffing benodigd is in het kader van de Flora- en faunawet.

4.4 Archeologie

Ten behoeve van de realisatie van de gehele ontwikkeling op het terrein van Bartiméus is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Synthegra (december 2007). Hieruit blijkt dat het plangebied ligt op het overgangsgebied (beekeerdgronden) van de dekzandvlakte naar het lagergelegen rivierdal. Dit gebied is altijd een vochtig zandgebied geweest. Daarom is het gebied ongeschikt geweest voor bewoning en is de verwachting voor nederzettingssporen uit de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd laag. Een nader inventariserend veldonderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

4.5 Cultuurhistorie

Het Cruyff Court is op de gemeentelijke kaart 'beschrijving monumenten structuur' aangeduid als 'Structuur (attentiegebied)'.



kaart 'beschrijving monumenten structuur', gemeente Zeist

De Utrechtseweg 84 en omliggend landschapspark is aangewezen als gemeentelijk monument (categorie 1, structuur categorie 1 + 2). Het witgepleisterde klassieke herenhuis Beeklust uit 1850- 1860 is verhoogd gelegen in een landschapspark met vijver. Het huis is bewust in de bocht van de Utrechtseweg gesitueerd om zo van deze weg een zichtas op de voorgevel te verkrijgen. Het huis heeft een begane grond, een verdieping en een schilddak. Het heeft een karakteristieke landschapstuin met fraaie boomgroepen en zichtlijnen vanaf het huis over de erachter gelegen vijver haaks op de Utrechtseweg en op de Utrechtseweg. Behalve de vensters heeft het zijn negentiende eeuwse uiterlijk behouden.

De realisatie van het Cruyff Court heeft alleen betrekking op de monumentale structuur. Binnen de monumentale structuur is, binnen de gestelde kaders van de gemeente Zeist, het Cruyff Court gerealiseerd.

4.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is er sprake van de bouw van een Cruyff Court. Dit Cruyff Court wordt niet beschouwd als een gevoelige object. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Om mogelijke geluidsoverlast vanuit het Cruyff Court naar de omgeving te beperken zijn er openingstijden en spelregels voor het gebruik van het veld vastgesteld. De afstand van het Cruyff Court naar de dichtstbijzijnde burgerwoning is 55 m. Voor de bewoners van Bartiméus, de bewoners van de wijk en bezoekers zijn de volgende spelregels opgesteld.

- Activiteiten van bewoners, leerlingen hebben altijd voorrang. Bezoekers moeten vragen om toestemming, om mee te mogen spelen.
- Iedereen gedraagt zich Sportief en beleefd en houdt rekening met blinde- en slechtziende bewoners en volgt de aanwijzingen van medewerkers op.
- Fietsen en bromfietsen in de rekken en niet op de paden langs het hek plaatsen.
- Bezoekers kunnen ook een speeltijd reserveren.
- Op gereserveerde tijden, hebben anderen geen toegang.
- Iedereen ruimt zijn eigen rommel op, de vuilnisbak is vlakbij.
- Op het speelveld niet roken.
- Schade door opzettelijk vernielen van onze eigendommen zal door de dader(s) moeten worden betaald.

Daarnaast gelden er beperkingen in de openingstijden. Het Cruyff-court is open van maandag t/m zaterdag van 10.00 tot 20.00 (8 uur) en op zondag van 13.00 tot 17.00 (5 uur). Na sluiting maandag t/m zaterdag na 8 uur 's avonds en op zondag na 5 uur 's middags geldt voor het terrein 'verboden toegang'.

4.7 Verkeer

Het Cruyff Court is gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van Bartiméus, de bewoners van de wijk en overige bezoekers. Het overgrote deel van de gebruikers komt derhalve van of uit de directe omgeving van Bartiméus. Deze bezoekers zullen per voet of per fiets naar het veld gaan. Naast het veld zijn een elftal fietsklemmen geplaatst. Mochten daarnaast toch gebruikers met de auto komen dan is op het terrein van Bartiméus voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Op de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er geen risicovolle inrichtingen in de directe omgeving die een belemmering vormen voor het initiatief. Ook zijn er geen gevoelige objecten in de omgeving die invloed bevinden van het realiseren van het Cruyff Court. Er zijn geen wegen, leidingen gelegen in of nabij het plangebied die voor belemmeringen zorgen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een Cruyff Court. Dit initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5 De juridische planopzet

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een zogeheten Cruyff Court op het terrein van Bartiméus aan de Utrechtseweg in Zeist.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Sport

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor het Cruyff Court. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hierbij kan worden gedacht aan erf- en perceelscheidingen, lichtmasten en doelpalen.

6 Financiële haalbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cruyff Court Bartiméus ' zal ter inzage worden gelegd.
De resultaten van deze procedure zal te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

[Pm, resultaten ter visie legging]

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gedeputeerde Staten (2005). *Streekplan 2005-2015*. Utrecht: Provincie Utrecht.
- Gemeente Zeist (2000). *Bestemmingsplan De Schil*: gemeente Zeist

8.2 Websites

- Cruyff foundation (2009). www.cruyff-foundation.org
- Gemeente Zeist (2009). www.zeist.nl
- Google (2009). *Google Maps.*, maps.google.nl.
- Provincie Utrecht (2009). *Risicokaart provincie Utrecht*, <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=utrecht> .

