

Aan de opstellers van het politiek akkoord Zeist 2022-2026

### **Betreft: Uitbreiding KNVB campus (fase 3) in NNN-gebied**

De boven genoemde organisaties maken zich zorgen over de voornemens van de KNVB tot uitbreiding van de sportcampus ten koste van bos in NNN-gebied. Zij doen met argumenten onderbouwd aanbevelingen over de al vergaand uitgewerkte voornemens.

## **SAMENVATTING**

### **Aanbevelingen**

1. Nieuwe ontwikkelingen vergen nieuwe natuur en moeten niet ten koste gaan van bestaande natuur, in dit geval oud bos in NNN-gebied. Dit conform het provinciale principe "Groen Groeit mee".
2. Dus niet instemmen met de uitbreiding van het KNVB-terrein ten behoeve van de ontwikkeling van een sportcampus ten koste van NNN-gebied; in plaats van uitbreiding aansturen op een ontwikkeling met gebruikmaking van voorzieningen in de directe omgeving.
3. Idem geen ingrijpende aantasting van het zuidelijk gelegen KNVB-bosterrein gezien de afspraken daarover in de gemaakte overeenkomst ten tijde van de vorige uitbreiding van het KNVB-terrein.
4. De door natuurorganisaties gewenste versterking van de ecologische verbinding De Hoef bij Odijk realiseren door ontwikkelaars met projecten in de directe nabijheid van deze ecologische verbinding in de omgeving van station Driebergen-Zeist.

### **Toelichting**

Dit in verband met de precedentwerking van het opofferen van het betreffende NNN-gebied, het huidige recreatieve gebruik o.a. voor gehandicapten, de geluids-, licht- en milieuoverlast voor de omgeving en het NNN-gebied, de compensatie die het oude bosmilieu niet vervangt en welke op een andere manier is te realiseren, de toekomstige aanvragen die te verwachten zijn voor een voetbalmuseum en/of verdere uitbreiding van de campus voor andere teamsporten. Tegenstand voor de ontwikkeling is ook op landelijke schaal te verwachten.

## **ONDERBOUWING**

### **1. Uitbreiding KNVB campus (fase 3) in NNN-gebied**

Volgens de toelichting op de beoogde uitbreiding van de KNVB campus gaat het om:

1. *Zuidelijk terrein*: transformatie tennisvelden, verbinding van gebouw 11 en KNKV-gebouw (Korfbal Verbond), uitbreiding Businesscentrum en idem Teamhotel;
2. *Sonnehaert-terrein*: uitbreiding landhuis en koetshuis voor eigen gebruik;
3. *Bestaand Noordelijk terrein*: tribune en kleedaccommodaties;
4. *Uitbreiding Noordelijk terrein met 3,3 ha NNN-gebied*: 2,9 oud bos van 50-100 jaar voor 3 extra trainingsvelden en 0.4 ha. uitbreiding parkeren tussen bestaande bomen.

NB.: de terreinen 1 en 2 liggen in NNN-gebied, maar daarin zijn ook diverse stedelijke functies aanwezig. Er zijn voorstellen voor compensatie, zie hierna.

## **2. Aantasting gebied van Nationaal Natuur Netwerk**

Voor ruimtelijke aantasting van een NNN-gebied geldt een “Nee, tenzij principe” in plaats van een “Ja, mits”. Dat geldt voor de terreinen 1 en 2 en zeker ook voor de noordelijke uitbreiding richting Austerlitz. Hierop kan de provincie een uitzondering maken voor een ontwikkeling van groot openbaar belang waarvoor geen reële alternatieven zijn ). Dat is wat eerst moet worden aangetoond. Pas als dat het geval is moeten de negatieve effecten tegengegaan of gecompenseerd worden volgens de zgn. meerwaardebenadering ). En als dan toch een ingreep wordt toegestaan moet de initiatiefnemer de natuur compenseren. In de concept-toelichting op de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verzuimd op het algemeen belang en op de noodzaak van de aantasting in te gaan en idem op de alternatieven. Alleen al daarom zou een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan moeten worden afgewezen.

### **Algemene belangen**

De wens wereldkampioen te worden en sporters te faciliteren dient echt niet een groot openbaar belang. De huidige vier velden zijn daarvoor meer dan genoeg en deze worden momenteel al nauwelijks gebruikt, namelijk alleen bij de zgn. interland windows, pieksituaties dus. Bovendien zijn er volop aantoonbare alternatieven bij verenigingen in de omgeving. *De twee velden van SV Austerlitz* bijvoorbeeld liggen nog geen 1.200 meter van de beoogde uitbreiding en worden nu ook gebruikt door de KNVB bij piekbelasting. Het verder verbeteren van de velden moet voor de KNVB geen probleem zijn. Bij de voorgenomen uitbreiding vervalt dan ook het belang dat bijv. de SV Austerlitz heeft bij de huidige situatie.

Ook de *aantoonbare verhoging van overlast* (geluid, licht, verkeersveiligheid) voor omwonenden, flora en fauna dienen het openbare belang niet. Het dierenasiel, wat een openbaar belang dient, wordt de noodzakelijke rust en ruimte ontnomen. De Gemeente is verantwoordelijk voor asielfaciliteiten. Op termijn zou het *dierenasiel* ten offer kunnen vallen aan de uitbreidingsactiviteiten van KNVB bijvoorbeeld in geval de KNVB gaat klagen over de overlast ervan voor de trainingen op de nieuwe velden.

Verder wil de KNVB van Sonnehaert een hotel maken. Dan vervalt de troef dat bedrijven als *Oud Londen en Woudschoten* profiteren van de aanwezigheid van de KNVB.

De beoogde noordelijke uitbreiding in het NNN-gebied heeft thans een natuurwaarde als *oud bos (sinds ca. 1920) op de schrale zandgronden met reliëf*. Het heeft als jaarrond doorgankelijk bos ook een *recreatieve waarde* onder meer voor personen met een beperking die daar hun wandelingen (laten) uitzetten.

### **Verdergaande uitbreiding campus en alternatieven voor KNVB**

Het risico van zo'n uitbreiding van de campus is bovendien dat andere partijen zoals koepels voor teamsporten zich daar mee gaan verbinden en *het geheel verder wordt uitgebreid* zoals in geval van het topsportcomplex Papendal in Arnhem. *Volgt na fase 3 een uitbreiding fase 4 en verder?*

Ook wordt kennelijk de politiek in Zeist een worst voorgehouden door de suggestie dat de uitbreiding zou helpen om in Zeist een voetbalmuseum te vestigen. Waar zou dat dan moeten komen? Op weer een nieuwe uitbreiding van het KNVB-terrein? En wat zou zoiets betekenen voor het verkeer en het parkeren in de omgeving? Mede daarom moet het

Stichting Beter Zeist, Vereniging Hoge Dennen, Stichting Dierentehuis Zeist en omgeving, actiegroep Blijf van ons bos af

voorstel worden afgewezen. Alternatieven zijn elders voorhanden<sup>1)</sup> en een eventueel vertrek van KNVB is voor Zeist geen ramp.

De actiegroep “Blijf van ons bos af” stelde voor dat KNVB dan maar het zuidelijk gelegen terrein te benutten voor de uitbreiding van sportvelden. Ten tijde van de uitbreiding van de KNVB-velden ten noorden van de Woudenbergseweg is echter een *overeenkomst met de KNVB gesloten om het zuidelijk gelegen bos dat ook in NNN-gebied ligt verder te sparen*. Het is de vraag of de voorgestelde transformatie en uitbreiding aldaar wel correspondeert met deze overeenkomst. Dat moet nog worden nagegaan. En ingrijpende ontwikkeling aldaar ligt dan ook niet voor de hand.

### **Conclusie**

*Het geheel overziende zal de KNVB moeten aantonen dat de voorgestelde ontwikkeling van groot openbaar belang is en dat daarvoor geen reële alternatieven zijn. Dat zal lastig zijn gezien de bestaande algemene belangen en de precedentwerking van de ontwikkeling. Een minder grote en ingrijpende ontwikkeling zonder het verder uitbreiden van het KNVB-terrein in het NNN ligt namelijk voor de hand.*

Daarbij kan intensief samengewerkt worden met de omliggende hotel- en vergaderfaciliteiten en met SV Austerlitz die al over twee sportvelden beschikt. Met een onderling afgestemde planning zou dat moeten lukken. Dit ook gezien het feit dat de huidige KNVB-sportvelden niet erg intensief gebruikt worden. Verder kan de KNVB het voorgestelde onderhoud van groen en landschap uitvoeren en de voorgenomen ecologische voorzieningen realiseren om wat terug te doen voor de directe omgeving waar zij verblijft.

### **3. Gebiedswaarden en natuurcompensatie?**

*Als er toch zou worden besloten tot toepassing van de meerwaardebenadering (zie noot 2) dan gaat het om compensatie binnen een met de ontwikkeling samenhangend NNN-gebied t.a.v. kwaliteit en oppervlakte.*

#### **Natuurcompensatie De Hoef bij Odijk**

Vooruitlopend op een verandering de bestemming van het NNN-gebied bij de KNVB heeft de sportkoepel al een perceel van 10,6 ha. bij de ecologische verbinding onder de A12 ter hoogte van Odijk aangekocht of daarop een optie genomen. Daarvan zou 5,1 ha. als boscompensatie dienen voor de uitbreiding van het KNVB-terrein. Wat het oppervlak betreft klopt de compensatie met de daarvoor bestaande regels, maar de kwaliteit van oud voldragen bos op de heuvelrug is moeilijk te vergelijken met nieuwe natuur op lage gronden.

Een voldragen *bosecologisch systeem en landschap* ontwikkelt zich op hoger gelegen schrale gronden slechts na lange tijd. Dat vergt zo'n 100 - 120 jaar. Ook een vergelijkbare *CO2-binding* zal pas na verloop van tijd plaatsvinden en zal zelfs de *emissie van methaan* uit het natte gebied niet gaan compenseren. Afhankelijk van de tijdshorizon is methaan namelijk een ca. 30-70 maal sterker broeikasgas dan koolzuurgas. Dat moerasgas komt vooral vrij in gebieden met een recente agrarische voorgeschiedenis zoals bij De Hoef het geval is en zeker ook als sloten een rol spelen bij de regulering van het waterpeil.

Verder is de *recreatieve waarde* van de niet toegankelijke ecologische verbinding niet te vergelijken met het jaarrond doorgankelijke bos op de Heuvelrug. Deze natuurcompensatie is als het ware het vergelijken van appels met peren. Het is *geen evenredige uitruil*. Als je JA

---

<sup>1)</sup> Denk bijvoorbeeld aan de Flevopolders zoals i.p.v. het Microsoft datacenter.

Stichting Beter Zeist, Vereniging Hoge Dennen, Stichting Dierentehuis Zeist en omgeving, actiegroep Blijf van ons bos af

zegt tegen dit soort compensatie zet je de deur open voor *precedentwerking* bij vergelijkbare ontwikkelingen op de heuvelrug. En daar zijn al heel veel bedreigingen voor natuur en landschap, te veel om op te noemen. Alleen al langs de cultuur- en natuurhistorische Wegh der Weegen (Amersfoortseweg) van Zeist tot Amersfoort gaat het om 20 grotere bouwplannen waarvan er inmiddels 5 zijn gerealiseerd.

In de *Natuurtoets KNVB Noord*<sup>2)</sup> wordt het gebied voor de uitbreiding van het KNVB-terrein globaal aangeduid als droog productiebos dat onderhevig is aan een vrij grote recreatieve verstoring en versnippering door verspreid liggende gebouwen. Kennelijk wordt het NNN-gebied veel gebruikt en voorziet het in een lokale en regionale recreatieve behoefte. Er zijn nogal wat ecologen die natte natuur belangrijker vinden dan droge. De droge natuur is anders en zeker zo interessant als de natte natuur van het Langbroeker Weteringgebied. Daarvan wordt het oppervlaktewater door aanvulling ervan vanuit de Kromme Rijn steeds slechter van kwaliteit en daarmee ook de biodiversiteit van het gebied.

Het college noemt in de beantwoording van raadsvragen d.d. 9 december over de uitbreiding van de KNVB Campus 2020 het gebied 'verrommeld' en de verstoring van de natuur zou daar vrij groot zijn. Ook al zou dat het geval zijn, dan nog is dat *geen vrijbrief het NNN-gebied verder te verstoren* door de aanleg van sportvelden, een tribune, lichtmasten, een geluidsinstallatie en het gebruik van speciale middelen zoals kunstmest (en daardoor o.a. extra stikstofdepositie in NNN-gebied) en bestrijdingsmiddelen voor het onderhoud van de sportvelden.

### **Compensatie in directe omgeving**

In de Toelichting op de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan staat dat de KNVB als compensatie ook de circa 4 hectare bos op Sonnehaert wil optimaliseren. En verder wil het een blijvende landschapsstructuur borgen en zorgen voor de aanleg van een tweetal faunatunnels onder de Woudenbergseweg en idem lagere hekken rond het terrein.

Aangezien het gebied van Sonnehaert en het zuidelijk terrein ook binnen het NNN vallen is het niet meer dan normaal dat *de KNVB zorg draagt voor een goed en duurzaam beheer daarvan en achterstallig onderhoud inhaalt*. Dat moet niet plaatsvinden in het kader van het verder uitbreiden van de bebouwing. Dat moet daar los van staan. Hetzelfde geldt voor het zgn. 'arme bos' voor de beoogde uitbreiding van het KNVB-terrein. Dat duidt op een *verwaarlozing van de beheertaak* van het betreffende NNN-gebied door SBB.

### **Groen groeit mee**

*Wat de compensatie betreft zou bestaand bos niet moeten worden gekapt voor een compensatie met jonge bomen elders ook al wordt die gebruikt voor versterking van een ecologische passage. Aangezien in deze regio veel verstedelijking plaatsvindt en de provincie en de regio het principe "Groen groeit mee" hebben geïntroduceerd om de ruimtelijke ingrepen enigszins te compenseren, dan moet juist oud bos beschermd blijven en de noodzakelijke nieuwe natuur moeten worden bekostigd door ontwikkelaars met projecten in de directe nabijheid van de ecologische verbinding bij station Driebergen-Zeist.*

Denk bijvoorbeeld aan nieuwbouw bij station D-Z of elders in de directe omgeving ervan. Het is de bedoeling van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug daar te gaan bouwen al is de mate waarin nog niet bepaald. Het oude plan bij Abbing bevatte waarschijnlijk al genoeg

---

<sup>2)</sup> Zoon Ecologie, februari 2020.

Stichting Beter Zeist, Vereniging Hoge Dennen, Stichting Dierentehuis Zeist en omgeving, actiegroep Blijf van ons bos af

woningen om aanvullend land bij de passage aan te kopen en in te richten.

We moeten af van het opofferen van bos en natuur in de huidige situatie van teruglopende biodiversiteit en gezien de klimaatverandering. Die boodschap moet luid klinken. Het uitgangspunt zou ons inziens moeten zijn: ***nieuwe ontwikkelingen vergen nieuwe natuur en gaan niet ten koste van bestaande natuur.***

### **3. SBB, GS en andere organisaties**

Gebiedseigenaar Staatsbosbeheer is terughoudend om het terrein aan KNVB te verkopen. Dit gezien de ophef die dat kan veroorzaken na de kaalkap o.a. t.b.v. gesubsidieerde houtstook vanuit andere SBB-bossen. Verder geldt de provinciale "Interim-Omgevingsverordening" waarin beperkingen staan voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gezien het bepaalde m.b.t. het NNN zal de provincie Utrecht naar verwachting aan de uitbreiding de KNVB niet snel meewerken, en voor zover dat toch het geval is zal dat leiden tot allerlei procedures, naar verwachting ook van landelijke organisaties.