



Gemeente Zeist  
Postbus 513  
3700 AM ZEIST

DATUM 26 september 2022  
ZAAKKENMERK Z2022-00000171  
NUMMER D2022-00002377  
UW BRIEF VAN 4 augustus 2022  
UW NUMMER  
BIJLAGE(N)

TEAM  
REFERENTIE  
DOORKIESNUMMER  
Fax  
E-MAILADRES  
ONDERWERP

GRO  
E. Brouwer  
06-52769573  
030-2589112  
ewout.brouwer@provincie-utrecht.nl  
GRO Advies Wro KNVB Campus, fase 3

Geacht college,

In uw e-mail van 4 augustus 2022 heeft u ons de mogelijkheid geboden om, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan KNVB Campus, fase 3 van uw gemeente.

### Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV).

In de IOV, die op 1 april 2021 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

### Opmerkingen

Fase 3 van de KNVB campusontwikkelingen, borduurt voort op eerdere ontwikkelingsplannen (2011 en 2015) en bestaat uit de volgende ontwikkelingen :

- Transformatie tennisvelden;
- Verbinding gebouw 11 en KNKV;
- Uitbreiding accommodatie Businesscentrum naast het monument;
- Uitbreiding accommodatie Teamhotel;
- Uitbreiding accommodatie Sonnehaert en Koetshuis;
- Tribune en kleedaccommodaties op trainingsvelden noord;
- Uitbreiding van (drie) trainingsvelden;
- Uitbreiding parkeerfaciliteiten.

De uitbreiding van de stedelijke functies wordt in de toelichting paragraaf 3.2.2. in een tabel uiteengezet. Hierin lijken echter de exacte bestaande en nieuwe bebouwings- en/of vloeroppervlakten te zijn gebruikt in plaats van de planologische mogelijkheden die nieuw of extra worden geboden. Van verstedelijking, zoals bedoeld in de IOV, is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende planologisch regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Ik verzoek u dit helder inzichtelijk te maken en verstedelijking te voorkomen, of te verantwoorden in relatie tot het verstedelijkingsverbod (artikel 9.2 IOV).

Ik wil u daarnaast ook wijzen op het Artikel 9.17 Instructieregel kantoren (IOV). Het is voor ons nog niet geheel duidelijk welke omvang de kantooruitbreiding heeft. Daarnaast zit er nog potentiële kantoorcapaciteit in het bestemmingsplan 'Sonnehaert KNVB'. Ik wil u verzoeken om helder inzichtelijk te maken in hoeverre er sprake is van toevoeging aan planologische mogelijkheden voor kantoorruimte (bvo) en ervoor zorg te dragen dat wordt voldaan aan artikel 9.17 IOV.

## **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

De afgelopen periode is meermaals ambtelijk overleg geweest specifiek over de omgang met en gevolgen voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een merendeel van onderstaande punten zijn reeds in die gesprekken aan de orde geweest, maar zijn niet of onvoldoende opgepakt. Cruciaal om mee te beginnen is de vraag naar nut en noodzaak van de voorgestelde uitbreiding en deze ook af te wegen in relatie tot andere belangen. Pas indien uit deze belangenafweging volgt dat ontwikkelingen binnen het NNN door u echt noodzakelijk worden geacht, kan gekeken worden naar welke uitzonderingsmogelijkheden de IOV daarvoor biedt. Doel is om de natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Ik merk op dat het bepalen van de omvang van de negatieve gevolgen voor het NNN niet voldoet. Dat komt onder andere doordat onderzoeken verouderd en onvolledig zijn. Daarnaast worden gewerkt met aannames die niet of onvoldoende gefundeerd worden onderbouwd en daardoor niet te beoordelen zijn. Voor de provincie is helder dat de aantasting in zowel oppervlakte als kwaliteit groter is dan waarvan in de toegezonden stukken vanuit wordt gegaan. De conclusie dat er alleen oppervlaktecompensatie nodig is delen wij niet.

In artikel 6.2 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten die strekken tot bescherming, instandhouding en verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het NNN. Het voorliggende conceptontwerpplan voldoet hier niet aan aangezien er sprake is van aantasting van het NNN. In artikel 6.3 lid 3 van de IOV is opgenomen dat mocht er sprake zijn van aantasting van het NNN deze dan wel zoveel mogelijk moet worden beperkt. Dat geldt al helemaal voor de negatieve gevolgen voor de moeilijk vervangbare natuurtypen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan zou in eerste instantie duidelijk moeten worden waarom de reeks aan ontwikkelingen nodig zijn, op de betreffende plek in het NNN zouden moeten worden uitgevoerd en dat alternatieven zijn verkend en afgewogen die minder aantasting tot gevolg hebben. Daarbij is het van belang zowel naar de extra voetbalvelden te kijken, als ook naar de toegevoegde bebouwingsmogelijkheden en parkeerfaciliteiten. Deze verantwoording, die uw planologische afweging inzichtelijk maken, vinden wij niet terug in uw toelichting.

In de toelichting verantwoordt u de gestelde aantasting van het NNN door toepassing van artikel 6.3 lid 1 onder b. (meerwaardebenadering). Indien uit eerder genoemde belangenafweging volgt dat er toch ontwikkelingen nodig worden geacht, dan dient de aantasting zoveel mogelijk voorkomen te worden. Voor zover er vervolgens toch sprake is van aantasting, dan dient deze geminimaliseerd te worden en de negatieve gevolgen die vervolgens overblijven gecompenseerd te worden in oppervlakte, kwaliteit en samenhang. Het concept ontwerpbestemmingsplan voldoet op dit moment niet aan de voorwaarden die gesteld zijn in artikel 6.3 lid 1 onder b IOV. Dat komt vooral doordat het gebied waar u de meerwaarde wil realiseren (en waar de gebiedsvisie betrekking op heeft) geen onderdeel uitmaakt van het samenhangend gebied zoals voorgeschreven in de IOV. Het gebied waar de gebiedsvisie over zou moeten gaan, wordt bepaald vanuit de locatie van de aantasting en aan de hand van de ecologische samenhang van het gebied en de te borgen maatregelen. De locatie De Hoef valt niet binnen het gebied Hart van de Heuvelrug en daarmee niet binnen het samenhangend gebied waar de aantasting plaatsvindt. Binnen het systeem van bos en heide is er als gevolg van de plannen alleen sprake van aantasting waarbij het functioneren van het bosheidesysteem en de samenhang op de heuvelrug verslechtert. De maatregelen die ter plekke worden voorgesteld compenseren deze aantasting niet, waardoor in dit deel de kwantiteit, kwaliteit en samenhang van het NNN verslechtert. Een ander knelpunt is dat de meerwaarde binnen 10 jaar bereikt moet zijn. De ontwikkeling van De Hoef zal decennia in beslag nemen voor het gelijke natuurwaarde en vervolgens een meerwaarde betreft. De voorgestelde natuurontwikkeling bij De Hoef zou een heel mooie ontwikkeling zijn en een versterking van het systeem van het Kromme Rijn gebied, maar is binnen de planologisch-juridische mogelijkheden die de IOV biedt niet in verband te brengen met de aantasting die het gevolg is van een KNVB-Campus ontwikkeling.

## **Mobiliteit**

In het concept ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd naar een studie uit 2017 (pagina 62), welke niet als bijlage is toegevoegd. De studie is in ieder geval gedateerd en ook is niet duidelijk welke gegevens in deze studie worden gebruikt en welke studie het precies betreft. Daarnaast zou het goed zijn om ook onderzoek te doen naar de diverse verkeersdeelnemers in het gebied. Er zijn meerdere gebruikers in het gebied (recreanten, sporters, bezoekers beauforthuis etc.). Kortom, het verzoek is om de conclusie beter verkeerskundig te onderbouwen met meer, en actueel verkeersonderzoek, en gebruik te maken van recente data en de onderzoeken ook als bijlagen toe te voegen aan het bestemmingsplan. Wij zijn daarnaast benieuwd naar uw visie op de ontsluiting bij de N224/Beauforthuis, dat, zoals bekend, een lastige oversteekplaats is.

De groei van de faciliteiten op het terrein betekent een grotere kans op meer bezoekers. Zo wordt in de toelichting al aangegeven dat wordt beoogd de bestaande parkeervoorzieningen uit te breiden. Het is ons echter onduidelijk in welke mate het aantal parkeerplaatsen toeneemt. De aanleg van extra parkeerplaatsen heeft een toename aan verkeer tot gevolg en (ook) dat kan leiden tot de noodzaak om aansluitingen op of oversteekplaatsen over de provinciale weg N224 aan te passen of maatregelen te treffen. Wellicht ten overvloede wil ik daarbij melden dat daarbij het veroorzakersprincipe van kracht is.

### **Water**

De KNVB campus is gelegen in 'kwetsbare strategische grondwatervoorraad'. In het plan ontbreekt een verantwoording met betrekking tot artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still principe). Wij zijn benieuwd op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

De Handreiking (grond)waterbescherming biedt een methode om risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de drinkwaterwinning te beoordelen. Als de risico's op verontreiniging door een functiewijziging toenemen, moeten locatiealternatieven voor de functie en bijbehorende activiteiten worden overwogen. Als dit om zwaarwegende redenen niet kan, moeten maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen.

### **Erfgoed**

Het plan ligt in zowel de militaire erfgoedzone als de archeologische zone. Specifieke aandacht is hier voor het Camp d'Utrecht, een Frans-Bataafs tentenkamp voor 18000 man uit begin 1800. Er is een sterke relatie tussen dit kampement en de piramide van Austerlitz, aangezien deze door de hier gestationeerde troepen is opgericht. Eerdere plannen hebben aangetoond dat er nog veel bodemvondsten in Camp d'Utrecht gevonden worden. Er zal daarom zeer zorgvuldig te werk gegaan moeten worden in de bodem, er kan niet zomaar geroerd worden in de grond.

Met bovenstaande opmerkingen geven wij u onze reactie op hoofdlijnen. Graag gaan wij met u in gesprek om een en ander nader toe te lichten. Ik merk daarbij wel op dat wij met de gemeente en initiatiefnemer ruim voorafgaand aan dit concept ontwerpbestemmingsplan al geregeld over het initiatief hebben gesproken. Wij betreuren het dat de daarin naar voren gebrachte punten in het nu voorliggende plan niet of nauwelijks verder zijn gebracht of beantwoord. Aanvullend wil ik u meegeven dat een deel van de plussen voor natuur in het kader van bestemmingsplannen voor de KNVB Campus uit 2011 en 2015 nog steeds niet volledig zijn uitgevoerd. Wij vernemen graag spoedig hoe en wanneer deze compensatie daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

### **Conclusie**

Het concept ontwerpbestemmingsplan KNVB Campus Fase 3, levert strijdigheid op met het provinciaal beleid, zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV). Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en waar nodig het plan aan te passen om strijdigheid met de IOV te voorkomen.

Ik nodig u uit om met casushouder dhr. P. Verlaan en/of uw RO-accounthouder dhr. E. Brouwer in overleg te treden voor nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Ir. M.J. Scheepstra  
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ordening