

GEBIEDSVISIE KNVB CAMPUS ZEIST



Datum: juli 2022
Opsteller: Ilse Verwer

Een robuust en sterk Natuurnetwerk Nederland

1	Inleiding	03	6	Alternatieve mogelijkheden voor compensatie	17
2	KNVB Campus	05	6.1	Compensatie(on)mogelijkheden Utrechtse Heuvelrug	17
2.1	Vestiging van de KNVB	05	6.2	Compensatiemogelijkheid nabij de Utrechtse Heuvelrug	17
2.2	Het belang van de KNVB Campus in Zeist	05	6.3	Versterking waarden van het NNN	
2.3	Huidige inrichting KNVB	05	6.4	Aankoop De Hoef in Odijk	21
3	Beoogde uitbreiding	07	6.5	Precedentwerking	21
3.1	Noodzaak tot uitbreiding	07	7	Natuurpotentie van perceel De Hoef in Odijk	23
3.2	Thuisbasis voor alle Nationale teams	07	7.1	Kenmerken perceel De Hoef	23
3.3	Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte op de campus	07	7.2	Benutten van potenties voor hoogwaardige natuurontwikkeling	23
3.4	Ontwikkelbehoefte KNVB	07	7.3	Unieke kans voor versterking van natuur	25
4	Analyse uitbreidingslocatie nieuwe trainingsvelden	09	7.4	Meerwaarde voor NNN	25
4.1	Uitbreidingslocatie nieuwe trainingsvelden	09	8	Inrichtingsvoorstel	27
4.2	Kenmerken uitbreidingslocatie	11	8.1	Uitgangspunten inrichting	27
5	Natuurmitigatie en compensatie op en rond de Campus	13	8.2	Boscompensatie en kwaliteitsverhoging	27
5.1	Natuurnetwerk Nederland	13	9	Draagvlak	29
5.2	Compensatie aantasting NNN	13	10	Voorwaardelijke verplichting	33
5.3	Uitgangspunten voor natuurcompensatie op en rond de campus	13			
5.4	Inrichtingsvoorstel	13			

1 Inleiding

De KNVB wil vernieuwingen op de campus realiseren. Samen met zijn partners wil de KNVB duurzaam investeren in de toekomst van het Nederlands voetbal, de maatschappelijke impact in de regio Zeist vergroten en een hoogwaardig natuurgebied ontwikkelen.

De noodzakelijke uitbreiding die gepaard gaat met de vernieuwing, krijgt voor het grootste gedeelte een plek op de campus zelf. Op de huidige campus is echter niet voldoende ruimte voor de extra trainingsvelden die nodig zijn en deze velden zullen een plek moeten krijgen buiten de huidige campusgrenzen. De KNVB wil de uitbreiding direct aangrenzend aan zijn eigen campusterrein realiseren, op een bosperceel in het NNN-gebied. Dit perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3,3 ha.

Met ingang van 1 april 2021 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld met oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen moeten voldoen aan de regels die in de Interim Omgevingsverordening zijn opgenomen. Een bestemmingsplan dient te zorgen voor de ruimtelijke bescherming van het NNN-gebied en mag geen ontwikkeling mogelijk maken die leidt tot aantasting van het NNN (de wezenlijke kenmerken en waarden, kwaliteit, samenhang en oppervlakte).

Dit betekent dat de door de KNVB gewenste uitbreiding geen doorgang kan vinden op de beoogde locatie, vanwege de ligging binnen het NNN.

De Interim Omgevingsverordening staat uitzonderingen toe, waarbij ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk zijn, namelijk bij:

- ontwikkelingen van groot openbaar belang,
- ontwikkelingen die binnen een samenhangend gebied leiden tot een versterking van het NNN (Meerwaardebenadering), en
- ontwikkelingen die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.

Omdat de uitbreiding binnen het NNN plaatsvindt, is compensatie van de aantasting een vereiste. De KNVB beschrijft in deze visie zijn zoektocht naar de meest optimale compensatielocatie binnen het samenhangend gebied, waar in ruime mate compensatie kan worden gerealiseerd.

Deze visie beschrijft de uitgangspunten en ontwikkelingsmogelijkheden en/of onmogelijkheden, zowel voor de uitbreidingslocatie in Zeist als voor de compensatielocatie in Odijk. Daarbij staat voorop dat bescherming en ontwikkeling van NNN wordt geborgd en waar mogelijk versterkt. Dit gebeurt in meerdere vormen, zowel op als in de nabijheid van de ontwikkellocatie en in samenspraak met belanghebbende partijen. De compensatie in Odijk zorgt dankzij een hoogwaardige natuurontwikkeling voor een robuuster NNN met een uitbreiding van leefruimte voor flora en fauna, waarbij het oorspronkelijke biotoop optimaal wordt benut en versterkt.

Draagvlak en betrokkenheid vanuit de omgeving en vanuit belanghebbenden is van groot belang. De planvorming komt dan ook vanuit samenwerking tot stand, waarbij gezocht is naar meerwaarde voor stakeholders, omwonenden, natuurorganisaties, lokale belangengroepen en andere betrokkenen. De KNVB houdt rekening met alle belangen, luistert actief en komt op die manier tot meerwaarde voor de natuur en landschap in de regio.

De gebiedsvisie sluit aan bij denkrichting, doelen en ambities zoals deze beschreven staan in de volgende documenten:

- Het advies uit december 2021 'Van Heuvel naar Utrechts Heuvelland', 'Een ruimtelijk toekomstperspectief voor nieuw bos rondom de Utrechtse Heuvelrug: 5 adviezen', geschreven door Paul Roncken, Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Utrecht.
- De kwaliteitsgidsen voor het Utrechtse landschap, specifiek het Utrechtse Heuvelrug en het Rivierengebied.
- Propositie van Zeist (vastgesteld 6 oktober 2020), specifiek Onderzoeksrichting 1: 'Kromme Rijngebied natuurrobuust en duurzaam.'

De uitgangspunten uit onder andere deze documenten zijn leidend voor de totstandkoming van deze gebiedsvisie. De KNVB sluit met zijn ontwikkeling aan bij de waarden die worden benoemd voor het gebied ten aanzien van natuur en landschap.

Deze gebiedsvisie geeft invulling aan de meerwaardebenadering zoals omschreven in de provinciale verordening van de Provincie Utrecht en voorziet in een zeer ruimhartige, bovenwettelijke natuurcompensatie. Deze gebiedsvisie bevat geen uitvoerige planologische toetsing en borging; dit vindt zijn beslag in de (mede) voor deze ontwikkeling opgestelde bestemmingsplannen. Ook bevat deze gebiedsvisie geen gedetailleerd inrichtings-, beheer- en onderhoudsplan voor beide locaties. Dit is eveneens onderdeel van de verdere planvorming en uitwerking. Met de daarvoor opgestelde voorwaarden in het bestemmingsplan, zijn de relevante kaders en voorwaarden planologisch-juridisch vastgelegd.

Legenda

1. Hypermodern trainingsveld
2. Voetbalmedisch Centrum
3. Bonds bureau
4. Parkeren P1
5. KNZB-Bad
6. Veld 2, veld 3 en veld 4
7. Parkeren P3
8. Rinus Michelstribune
9. Kleedaccommodatie
10. Kleedkamer/herstelruimte
11. Landgoed Sonnehaert
12. Parkeren P4



WAT GEBEURT ER OP DE KNVB CAMPUS?

De KNVB Campus huisvest tal van innovatieve (top)sportfaciliteiten en vervult een lokale, regionale, landelijke én internationale functie. Hier wordt getraind, opgeleid, gewerkt, geïnnoveerd en hier vinden ontmoetingen plaats.

Wie of wat treft u aan op de Campus:

- Nationale teams
- Trainers en coaches
- Scheidsrechters
- Bestuurders
- ARAG KNVB Replay Center (VAR)
- Innovatiecentrum
- Voetbalmedisch Centrum
- KNVB Voetbalkampen
- Internationale FIFA- en UEFA-trainingen
- Maatschappelijke evenementen
- Voetbalgerelateerde ontmoetingsplek

Afbeelding 1: De huidige KNVB Campus

2 KNVB Campus

2.1 Vestiging van de KNVB

Op 8 december 1889 richtte Pim Mulier de Nederlandschen Voetbal- en Athletischen Bond (NVAB) op. Zijn doel was om zoveel mogelijk Nederlanders te laten voetballen. In die missie is pionier Mulier ruimschoots geslaagd. Met 1,2 miljoen leden, bijna 3.000 verenigingen, 400.000 vrijwilligers en 8 miljoen liefhebbers is voetbal anno 2021 het grootste fysieke sociale netwerk van Nederland.

2.2 Het belang van de KNVB Campus in Zeist

In 1955 streek de KNVB neer in Zeist. Vanaf dat moment zijn de voetbalbond, de gemeente en haar inwoners met elkaar vergroeid geraakt. De KNVB hoort bij Zeist en andersom. Binnen Nederland is geen locatie te vinden die vergelijkbaar is met de huidige campuslocatie.

De KNVB Campus is het kloppend hart van het Nederlands voetbal, waar wordt getraind, opgeleid, gewerkt, geïnnoveerd en waar (sport)mensen elkaar ontmoeten. Vanuit de campus wordt alle energie en kennis ingezet om het voetbal voor iedereen te blijven verbeteren. De KNVB Campus huisvest innovatieve topsportfaciliteiten en vervult een lokale, regionale, landelijke én internationale functie.

De KNVB ligt midden in het land en is goed te bereiken. Alle voorzieningen liggen op loopafstand van elkaar en zijn omsloten door de Zeister bossen. Die unieke combinatie geeft een gezond en veilig gevoel voor de gebruikers en sporters. Zelfs in de internationale topsport is deze combinatie aan kwaliteiten niet te vinden.

Door innovatief en creatief te denken vervult het Nederlands voetbal sinds de jaren 1970 een voorname positie in de wereld. Het amateursniveau kent een unieke verenigingsstructuur die nergens anders wordt aangetroffen. Het zijn twee belangrijke pijlers van het Nederlands voetbal, die vanuit de KNVB Campus worden aangestuurd.

2.3 Huidige inrichting KNVB Campus

De KNVB Campus bestaat uit een zuidelijk en noordelijk deel. De drukke Woudenbergseweg scheidt het noordelijk en het zuidelijk deel van het campusterrein. Voor personen zijn deze delen door een voetgangerstunnel met elkaar verbonden. Op afbeelding 1 is te zien hoe de campus nu is ingericht en welke functies hierop de vinden zijn.

Zuidelijk deel van de campus

Zuidelijk van de Woudenbergseweg zijn de belangrijkste functies van deze topsportlocatie aanwezig. Op dit campusterrein is een hypermodern oefenveld aangelegd (1), dat een directe relatie heeft met het aanliggende Voetbalmedisch Centrum (hierna: VMC) (2). Dit VMC is hét expertise voetbalcentrum voor amateur- en profvoetballers en is gespecialiseerd in de revalidatie en de preventie van voetbalblessures. Het nieuwe vergadercentrum en bondsbureau (3) op het zuidelijke deel bieden ruimte aan vergaderingen, seminars, trainingen, etc. op sport en specifiek voetbalgebied. Het zuidelijke deel omvat een nieuw deels overdekte parkeerlocatie (4), met een capaciteit van ca. 200 parkeerplaatsen. In het meest zuidelijk puntje van dit deel ligt nu nog het KNZB-bad (5). Deze functie verdwijnt en wordt ingeruild voor natuur.

Noordelijk deel van de campus

Op het noordelijke deel zijn drie oefenvelden gesitueerd (6). Dit terrein wordt gebruikt als trainingsaccommodatie in de breedste zin. In de buurt van de toegang vanaf de Woudenbergseweg is een parkeergelegenheid aanwezig, die ruimte biedt aan circa 100 auto's (7).

Het noordelijke deel omvat verder een relatief kleine tribune 'de Rinus Michelstribune' (8), een kleedaccommodatie (9) en een kleedkamer/herstelruimte (10). Ten westen van de oefenvelden ligt landgoed Sonnehaert (11). Op dit landgoed staat de kantoorvilla, met onder meer de Eredivisie N.V., de Coöperatie Eerste divisie en de FBO. Aan de noordzijde is op Sonnehaert een 'overloop parkeerlocatie' aanwezig (12). Verder bestaat het landgoed uit bos en laanbeplanting.

“ In een halve eeuw
is 'Zeist'
uitgegroeid tot het
kloppend
voetbalhart of 'de
middenstip' van
Nederland ”



Afbeelding 2: 'De middenstip van Nederland'



Afbeelding 3: Beoogde ontwikkelingen op basis van het huidige en toekomstige gebruik van de campus

3 Beoogde uitbreiding

3.1 Noodzaak tot uitbreiding

Voetbal als tak van sport is zowel internationaal als nationaal de laatste tien jaar sterk veranderd en die verandering zal zich naar verwachting de komende jaren doorzetten. Om hierop te kunnen anticiperen heeft de KNVB in 2018 besloten alle activiteiten in Zeist te centraliseren en de campus voor de komende decennia hiervoor geschikt te maken.

De KNVB wil samen met zijn partners duurzaam investeren in de toekomst van het Nederlands voetbal en zijn maatschappelijke rol in de regio Zeist vergroten. Zij wil op de campus plek bieden aan alle nationale jeugdelftallen, zodat de jeugd zich in Zeist optimaal kan ontwikkelen. Daarnaast wil de KNVB ruimte creëren voor de breedtesport, bijvoorbeeld door evenementen te organiseren en maatschappelijke projecten te huisvesten. Omdat te realiseren zijn extra trainingsvelden en faciliteiten nodig.

Ambities

De KNVB heeft de komende tien jaar vijf ambities gesteld:

- Doorontwikkelen voor de toekomst van het Nederlands voetbal
- Thuisbasis creëren voor alle nationale elftallen
- Ondernemerschap en innovatie realiseren
- (Topsport)faciliteiten verbeteren voor opleiding en ontwikkeling
- Maatschappelijke activiteiten organiseren

3.2 Thuisbasis voor alle Nationale teams

Sinds 2017 zijn de nationale seniorenteamen in Zeist gevestigd. Het Nederlands elftal, de Oranje Leeuwinnen en Jong Oranje bivakkeren tijdens trainingkampen en voorbereidingen op interlands en toernooien op de KNVB Campus. Voorbereiden kan hier onder optimale omstandigheden dankzij de perfecte faciliteiten op het gebied van voetbaltraining, data-analyse, fysieke training en medische verzorging/ondersteuning. De KNVB wil dezelfde omstandigheden bieden voor alle nationale jeugdteams, zo'n 20 in totaal (inclusief vier zaalvoetbalteams). Zij zijn de toekomst van het nationale voetbal. In de huidige situatie waaien de jeugdteams tijdens interlandperiodes over het hele land uit vanwege een capaciteitsgebrek op de campus in Zeist. De jeugdteams trainen meestal bij lokale verenigingen waar de omstandigheden niet altijd even optimaal zijn en de directe ervaring met de (inter)nationale top ontbreekt. Door de grootste Oranjetalenten op de campus onder te brengen, krijgen zij direct toegang tot alle professionele faciliteiten.

Bovendien gaat er van de aanwezigheid van het 'grote Oranje' een motiverende kracht uit. Een talent van 15 jaar ziet van dichtbij hoe serieus Memphis Depay zijn core-stability oefeningen uitvoert, hoe Vivianne Miedema extra traint op de afwerking en hoe bewust

Lieke Martens op haar voeding let. Dit geldt voor spelers, trainers en andere stafleden. Deze wisselwerking tussen de teams helpt het Nederlands voetbal verder vooruit, iets wat in het vandaag de dag sterk evoluerende topvoetbal absoluut noodzakelijk is.

3.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte op de campus

De activiteiten op de campus vinden hoofdzakelijk in bondsverband plaats. Op de campus is nu al huisvesting voor de nationale teams, trainers en coaches, scheidsrechters, bestuurders, het Voetbalmedisch Centrum, de innovatiehub én de recent geopende data en digitalhub. De huidige campus biedt echter onvoldoende ruimte voor alle huidige en toekomstige functies en gebruikers.

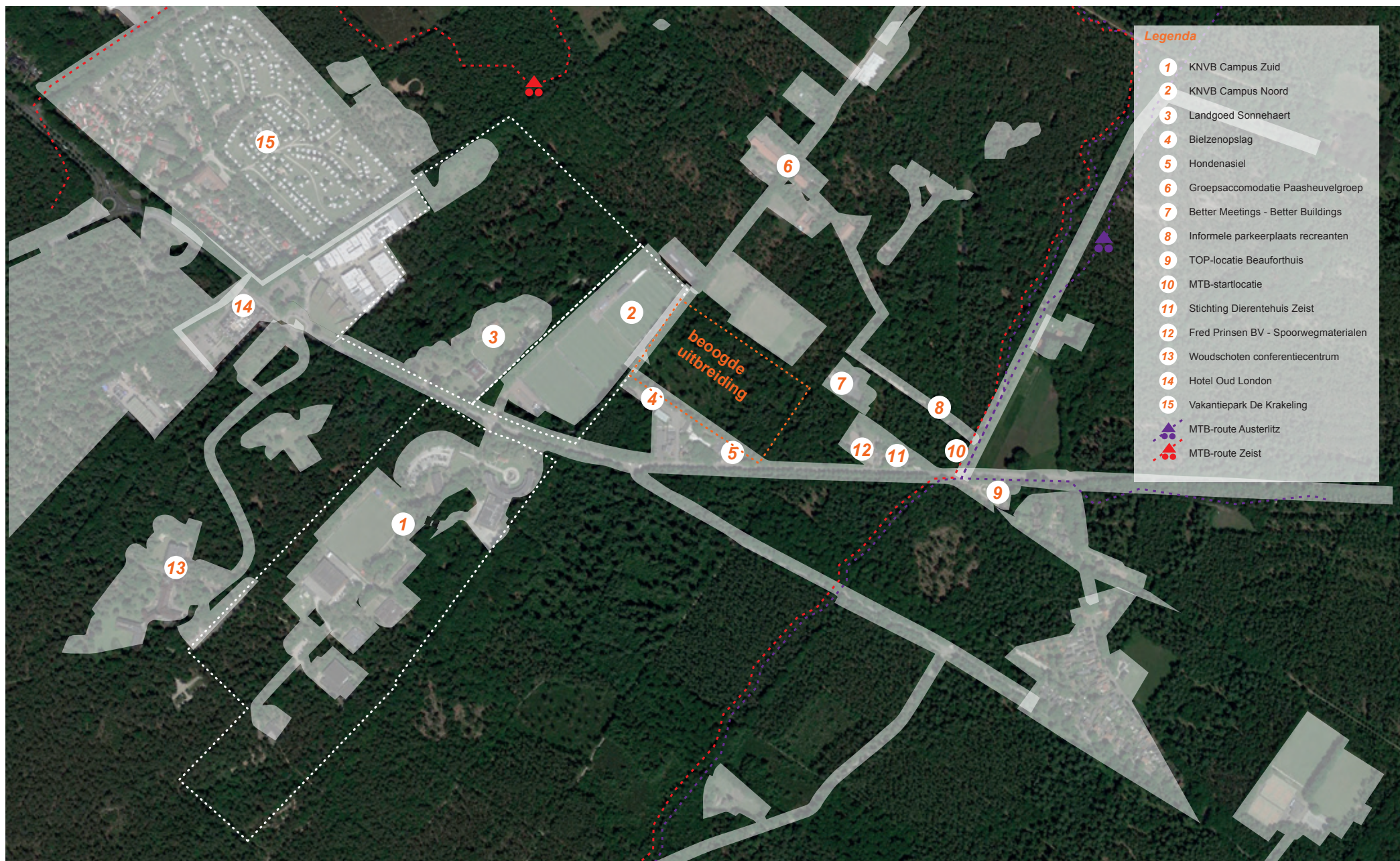
De KNVB heeft de teams alleen tijdens de internationale speelkalender tot zijn beschikking. Op deze piekmomenten is nu op de KNVB Campus geen plek om alle teams te huisvesten en moet worden uitgeweken naar trainingsvelden van clubs in de omgeving van Zeist en elders in het land. Als gevolg hiervan wordt kruisbestuiving tussen de jeugdteams, het Nederlands elftal, de Oranje Leeuwinnen en Jong Oranje belemmerd. De jeugd ontwikkelt zich minder als het bijvoorbeeld gaat om het belang van specifieke trainingsonderdelen en inzet en bewustzijn over voeding. De externe trainingslocaties zorgen voor een barrièrevorming en de fysieke afstand verkleint letterlijk en figuurlijk de verbinding tussen toekomstige spelers en de KNVB. Dit is daarnaast ook ongewenst vanuit het oogpunt van accommodatie, medische verzorging en ondersteuning.

Juist de clustering aan faciliteiten is van groot belang voor het functioneren en presteren van de sporters. De KNVB zoekt ruimte voor de noodzakelijke uitbreiding, en streeft daarbij niet alleen naar winst voor de topsport, maar ook respect voor de natuur. Daarbij staat de KNVB open voor ideeën van belanghebbenden en gaat graag in gesprek om tot een win-winsituatie te komen en elkaar beter te maken.

3.4 Ontwikkelbehoefte KNVB

Op basis van het huidige en toekomstige gebruik van de campus zijn de volgende ontwikkelingen nodig (afbeelding 3):

- A. Tribunegebouw tussen veld 1 en 2
- B. Uitbreiding teamhotel en uitbouw bestaande businesscentrum (op het zuidelijke deel van de campus)
- C. Uitbreiding van het landhuis en koetshuis op Sonnehaert (op het noordelijke deel van de campus)
- D. Drie nieuwe trainingsvelden (buiten de campus)



Afbeelding 4: Locatie van de beoogde uitbreiding voor de drie trainingsvelden en alle functies en activiteiten eromheen.

4 Analyse uitbreidinglocatie nieuwe trainingsvelden

4.1 Uitbreidingslocatie nieuwe trainingsvelden

De uitbreidingslocatie van de drie nieuwe oefenvelden komt voort uit een analyse van het gebied op en rondom de huidige campus. Daarin is onderzocht waar en op welke wijze de KNVB nieuwe velden zou kunnen realiseren.

Het meest optimaal en logisch is de uitbreiding aangrenzend of in de directe aanwezigheid van de huidige campus uit te voeren (afbeelding 4). Dit komt voort uit de volgende criteria:

A. Functionele criteria

- Op een zo kort mogelijke afstand van de overige KNVB (oefenveld)voorzieningen
- Goede ontsluitingsmogelijkheden
- Optimale realiseringmogelijkheid in relatie tot bestaande functies in de omgeving.

B. Ecologie

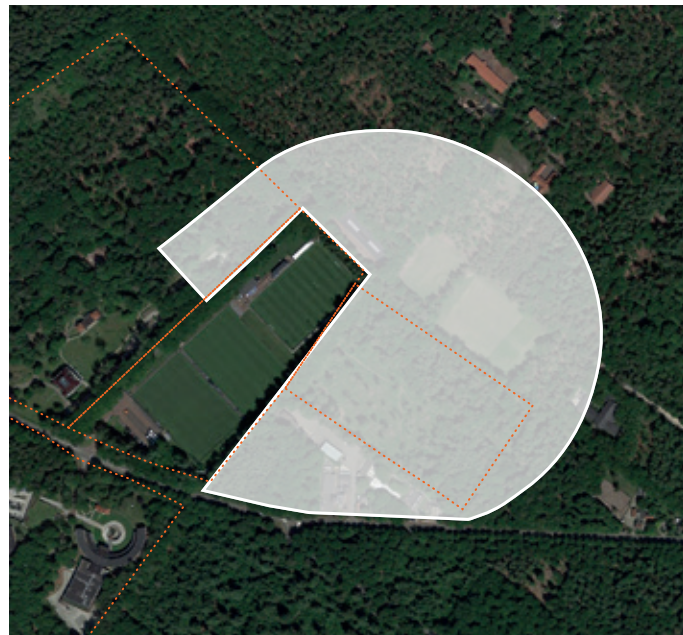
- Minimale aantasting van de ecologische waarde van de locatie waar de nieuwe trainingsvelden beoogd zijn te komen;
- Minimale aantasting van de bestaande ecologische (verbindings-)functies van het omliggende terrein.

Afweging

De gebieden westelijk en zuidelijk van de huidige campus zijn afgevalen (afbeelding 5). De nieuwe velden veroorzaken namelijk meer verstoring ter plaatse van de daar aanwezige ecologische verbindingfunctie. De bestaande trainingsvelden liggen aan de noordzijde van de campus, dus logischerwijs is dit de kant waar is gezocht naar eventuele uitbreiding met drie extra trainingsvelden (afbeelding 6 en 7). De meest geschikte locatie voor de aanleg van de trainingsvelden, zowel als het gaat om ligging, impact en bereikbaarheid, is het perceel direct ten oosten van de noordelijke campus.



Afbeelding 5: Oriënterend zoekgebied voor locatie nieuwe trainingsvelden.



Afbeelding 6: Zoekgebied met potentiële mogelijkheden voor nieuwe trainingsvelden.



Afbeelding 7: Mogelijke invulling met oefenvelden en gekozen uitbreidingslocatie.

Fotoimpressie uitbreidingslocatie



Foto 1: Perceel waar de uitbreiding is beoogd. Het perceel is van lage natuurkwaliteit.



Foto 2: Oude laan oostelijk van KNVB Campus. Lanen / zomen hebben de meeste natuurwaarde (verbindende functie fauna).



Foto 3: Harde grens van beton, als afscheiding van de bielzenopslag.



Foto 4: Metershoge opslag van bielzen. De opslag zorgt voor een grote barrière tussen natuurpercelen.



Foto 5: Noordelijke grens van het perceel waar de uitbreiding is beoogd.



Foto 6: Perceel waar het parkeren onder de bomen is beoogd.



Foto 7: Zuidelijke grens van het perceel waar de uitbreiding is beoogd.



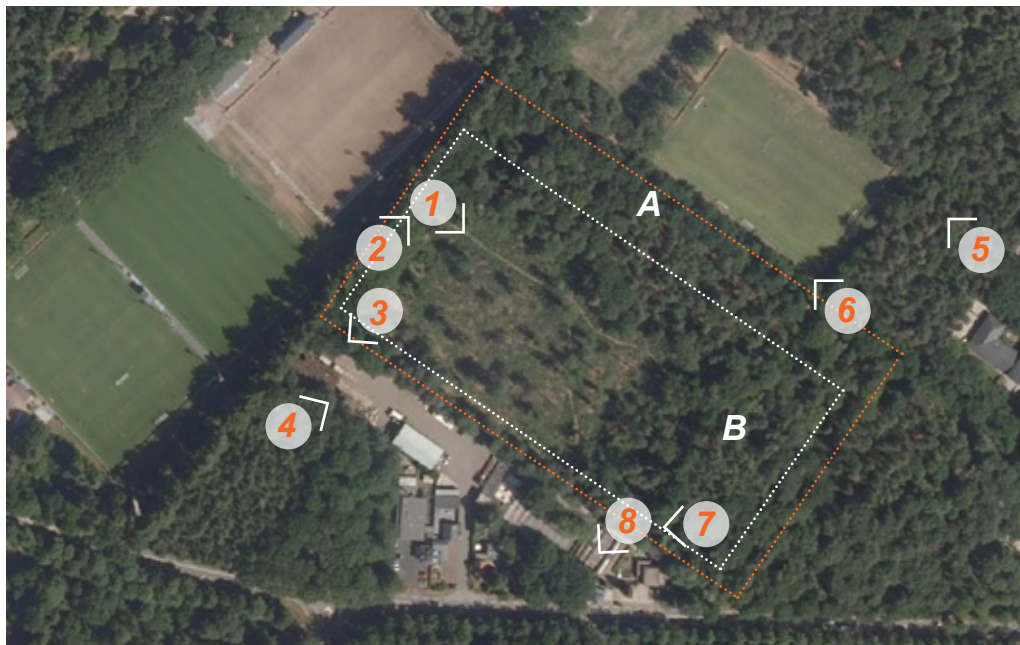
Foto 8: Hondenasiel, direct grenzend aan de beoogde uitbreidingslocatie aan de zuidzijde.

4.2 Kenmerken uitbreidingslocatie

Het perceel waar de trainingsvelden beoogd zijn, ligt in een gebied met een oude boshistorie, waarvan de randen de oudste structuren zijn (afbeelding 9). Deze randen bestaan deels uit lanen met oude eiken (foto 2). Het bosbeheer is ruim een eeuw gericht op productie en de natuurkwaliteit van het bos had geen prioriteit (foto 1 en 7). Ongeveer 7 jaar geleden heeft Staatsbosbeheer het grootste gedeelte van de bomen gekapt, waardoor er vrijwel geen bosopstand meer aanwezig is. Een aanzienlijk deel van het perceel bestaat uit zaailingen.

Natuurwaarde

De meeste bomen die nog reesteren staan in de randen van het perceel van de uitbreidingslocatie (afbeelding 9). Natuurwaarden op het perceel zelf zijn beperkt. In de noordelijke strook staan waardevolle bomen (A). Op het perceel zelf staat nog een restant oud gemengd bos (B). Dit gedeelte wordt relatief zwaar betreden vanuit de Paasheuvelgroep overnachtingen in het gebied. Ook wordt het terrein gebruikt om honden uit te laten, onder andere door de verzorgers van het aangrenzende asiel.



Afbeelding 9: Locatie en oriëntatie bij het maken van foto's van de uitbreidingslocatie.

Natuurverbinding in relatie tot aangrenzende functies

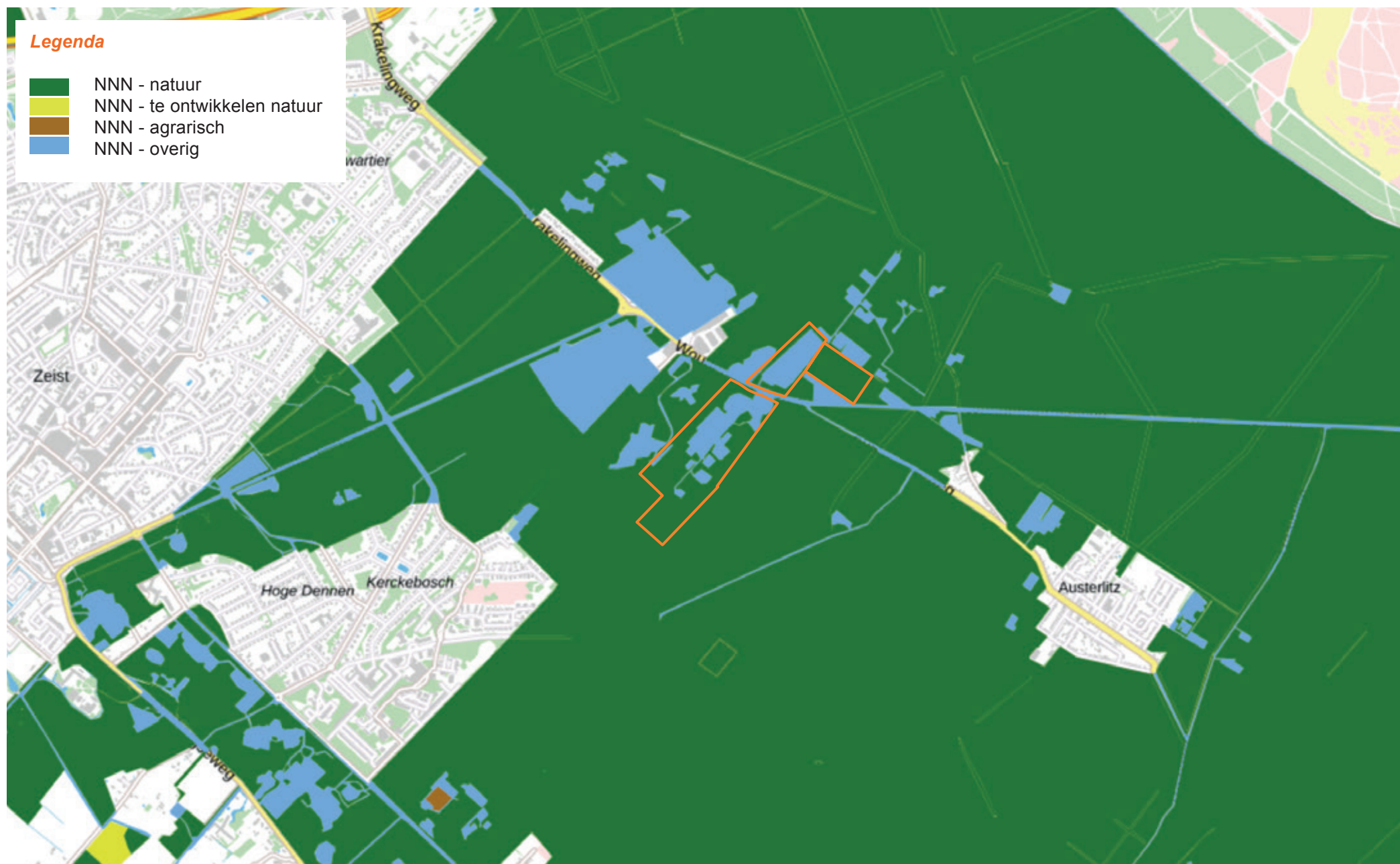
Het perceel heeft in de praktijk een beperkte verbindingsfunctie en de huidige verstoring van de natuur in en rond het plangebied is groot. Het perceel is vrijwel volledig omsloten door functionele bestemmingen, zoals bebouwing (zuid en oost), een dierenpension (zuid), bestaande voetbalvelden (west) en een drukke weg (Woudenbergseweg - zuid).

De bielenopslag wordt begrensd door een hoge betonnen afscheiding van zo'n twee meter hoog (foto 3 en 4). Binnen de afscheiding staan de bielen metershoog opgestapeld, waardoor een niet te nemen barrière voor soorten aanwezig is (foto 3 en 7). Vanuit het dierenasiel wat ernaast ligt is het geblaf van de honden heel goed en vrijwel continue te horen (foto 7 en 8).

Recreatief gebruik

Rondom de KNVB Campus wordt veel gemountainbiket op de routes Austerlitz en Zeist. Het startpunt van deze route ligt tegenover het Beauforthuis, waar veel mountainbikers hun auto in het bos parkeren. De informele parkeerplaats kan niet voorzien in de parkeerbehoefte, waardoor mensen hun auto op allerlei plekken langs de weg en in de berm parkeren en daardoor overlast en verstoring veroorzaken. Het parkeren leidt tot ernstige structuur- en natuurschade in de bermen. Als gevolg van Corona is de laatste jaren een toename aan mountainbikers en wandelaars te zien, waardoor de druk op het gebied verder is toegenomen.

De gronden ten noorden van de uitbreidingslocatie worden intensief recreatief gebruikt door de Paasheuvelgroep, die de opstallen huurt van Staatsbosbeheer. Op deze locatie vinden per jaar circa 20.000 overnachtingen plaats door overwegend jonge gasten. Door dit intensieve gebruik is er al sprake van relatief grote verstoring van de ecologische waarden van het gebied. De aanwezigheid van de opstallen en het gebruik zorgen voor versnippering van de natuurpercelen in de directe omgeving.



Afbeelding 10: De KNVB Campus en het NNN gebied (bron: NNN-wijzer provincie Utrecht)

5 Natuurmitigatie en compensatie op en rond de Campus

5.1 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen (bron: Rijksoverheid). De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beleid.

De KNVB Campus ligt op de Utrechtse Heuvelrug en binnen het NNN en draagt bij aan de natuurwaarde van de omringende bossen. Afbeelding 10 geeft een uitsnede weer van de NNN-kaart van de provincie Utrecht. De functies op het campusterrein zijn op de NNN-kaart weergegeven als NNN-overig (blauwe arcering). Dit betreft bijvoorbeeld de gebouwen, parkachtige delen, de velden en de verharde delen. Het resterende deel is op de NNN-kaart weergegeven als NNN-natuur (donkergroen).

De realisatie van het natuurbeleid vraagt om een gebiedsgerichte aanpak en gebeurt in nauw overleg met betrokkenen en belangenbehartigers. Het natuurnetwerk dient robuust en van voldoende schaal te zijn, bestaande uit aaneengesloten gebieden van hoge kwaliteit. De natuur moet tegen een stootje kunnen. De NNN is hier de basis van. Waar mogelijk worden verschillende maatschappelijke opgaven gecombineerd.

Wanneer sprake is van aantasting van het natuurnetwerk Nederland als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen, dan *'dient in eerste instantie compensatie plaats te vinden binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijke aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang.'*

5.2 Compensatie aantasting NNN in kwaliteit, oppervlakte en samenhang

De aanleg van de nieuwe oefenvelden gaat ten koste van 3,3 ha bestaand NNN-gebied. De KNVB heeft zich tot doel gesteld het natuurnetwerk netto verder te versterken, ondanks de voorgenomen uitbreiding. De compensatie wordt door de KNVB in eerste instantie zoveel mogelijk op en nabij de KNVB Campus gedaan. Bij het bepalen van compensatie en de compensatielocatie is primair gekeken naar kwaliteitsverbetering, versterking en netto vergroting van het areaal NNN.

De impact van de uitbreiding op het NNN is in beeld gebracht en hieruit is bepaald in welke mate en op welke locatie gecompenseerd dient te worden. De compensatie vindt voor een klein deel op de KNVB Campus en in de nabijheid van de nieuwe trainingsvelden

plaats. Omdat tot in de verre omtrek het gebied al NNN gebied is, zijn er geen mogelijkheden op de Utrechtse Heuvelrug en in de nabijheid tot volledige compensatie te komen. Dat zou alleen mogelijk zijn als er ingrijpende structuurveranderingen in het gebied plaatsvinden, zoals de sanering van het opslagbedrijf voor betonnen bielzen en de naastliggende autogarage, en een andere kijk op de intensieve recreatie die rondom plaatsvindt. Daarom is op een hoger schaalniveau gekeken waar de compensatie elders het meeste natuureffect zal opleveren. Hoe dit heeft plaatsgevonden wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

5.3 Uitgangspunten voor natuurcompensatie op en rond de campus

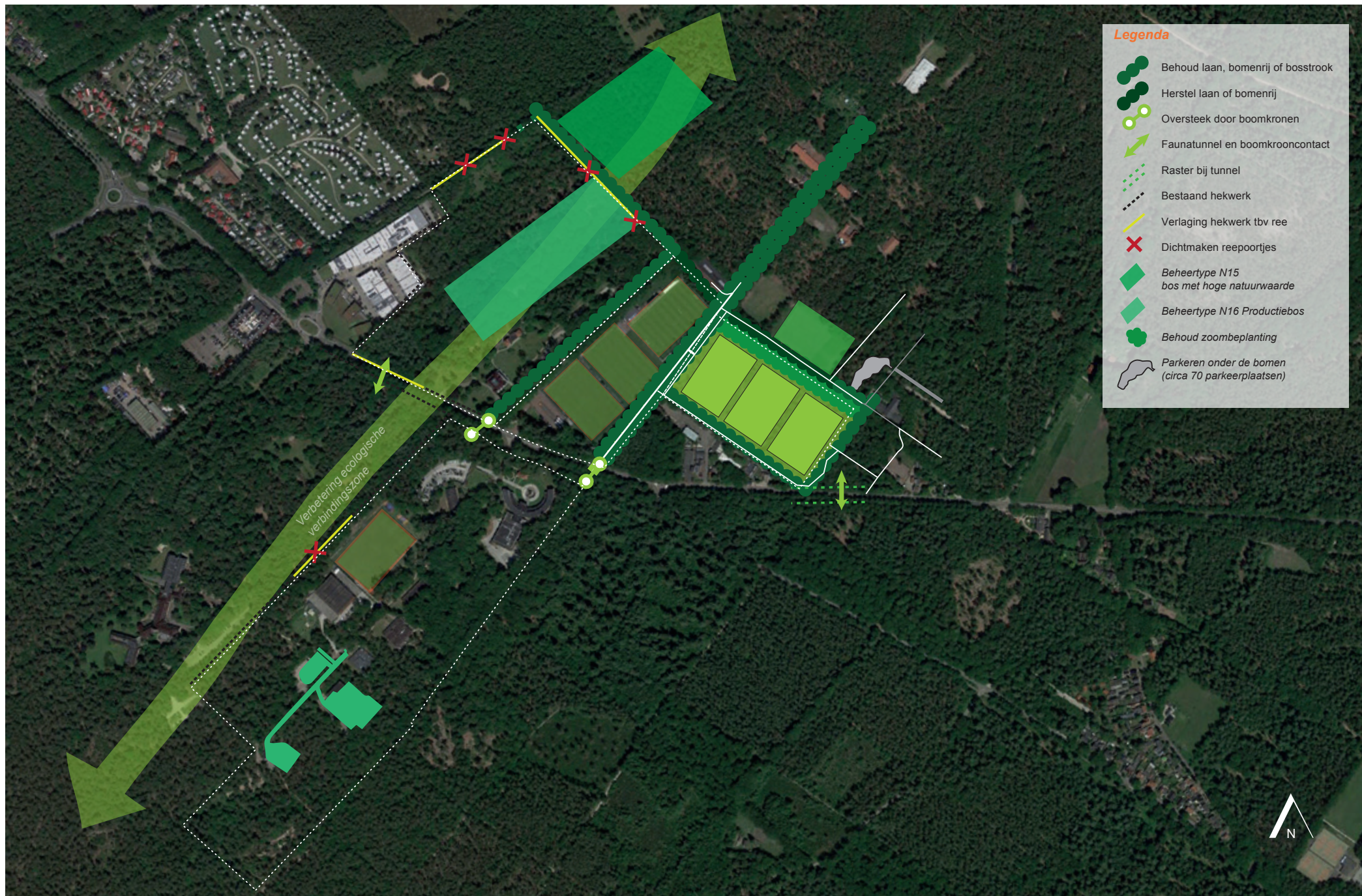
De omzetting van het huidige gebied naar trainingsvelden vormt geen wezenlijke aantasting van samenhang, kenmerken en kwaliteit. Het bosperceel waar de nieuwe oefenvelden zijn geprojecteerd betreft een perceel met een lage natuurwaarde met droog productiebos (natuurbeheertype N10.03). Daarnaast speelt het intensieve gebruik van de functies die grenzen aan het perceel en het marginale beheer van het perceel een rol.

De KNVB heeft een nog openstaande compensatieverplichting van houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze laatste fase van herontwikkeling geeft de ruimte om deze in te lossen. De compensatieopgave resteert vanuit een eerdere herinrichting van de campus in 2018, waarbij 1,06 ha bos is gekapt. Van de 1,86 ha aan te planten bos is 0,07 ha aangeplant. Op het zuidelijke deel van de campus kan nog circa 0,56 ha worden aangeplant ter plaatse van de slooplocatie van het KNZB-zwembad. Daarmee resteert nog een compensatieopgave van 1,2 ha.

De realisering van de drie oefenvelden en uitbreiding van de parkeerlocatie in de NNN gaat gepaard met een groot aantal maatregelen op en rondom de campus ten gunste van versterking van de natuurwaarden.

1. Het versterken van de ecologische waarde rondom de nieuwe oefenvelden;
2. Het realiseren van een ecologische verbinding Woudschoten-Sonnehaert;
3. Het omzetten beheer bosgebied nabij de Krakeling/Sonnehaert.
4. Het oppervlakteverlies van het NNN én de resterende compensatieopgave houtopstanden compenseren in de realisatie van 10,3 ha nieuwe natuur op een strategische locatie in Odijk, gemeente Bunnik.

Het oppervlakteverlies van het NNN én de resterende compensatieopgave houtopstanden wordt zeer ruimschoots gecompenseerd in de realisatie van 10,3 ha nieuwe natuur op een strategische locatie 'De Hoef' in Odijk, gemeente Bunnik (reeds aangekocht).



Afbeelding 11: De compenserende en mitigerende maatregelen op en rondom de KNVB Campus.

5.4 Inrichtingsvoorstel

In overleg met de huidige beheerder van de uitbreidingslocatie (Staatsbosbeheer) is een inrichtingsvoorstel uitgewerkt (afbeelding 11). Hierin wordt rond de drie nieuwe oefenvelden voorzien in een robuuste zoomvegetatie van minstens 5 meter breed. Bestaande bomen in deze strook worden zo veel mogelijk behouden. De waardevolle onderbeplanting wordt behouden en aangevuld met inheemse soorten die de biodiversiteit verhogen.

Het gaat onder andere om de volgende inheemse soorten:

- Bomen: Zomereik en Beuk
- Struiken: Voorn. Lijsterbes met Sporkehout (Vuilboom) aangevuld met Hazelaar, Hulst en Gewone Vlier en een heel klein beetje Krent.

Hiermee ontstaat rondom de trainingsvelden een grotere biodiversiteit die ten goede komt aan aanwezige en potentiële soorten fauna zoals vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Toegankelijkheid voor fauna

Bestaande (historische) lanen en bomenrijen met een verbindende functie blijven behouden en worden verder versterkt. In die structuren zit momenteel de grootste waarde voor natuur, vooral voor migrerende en foeragerende kleine zoogdieren.

Daar waar lanen en bomenrijen de Woudenbergseweg kruisen worden faunapassages aangelegd. Hekken op en rondom de campus, die nu barrières vormen voor groot wild, worden verlaagd of verwijderd. Reeën en herten kunnen zo gemakkelijker passeren.

Opwaardering beheer Sonnehaert

Twee bospercelen op landgoed Sonnehaert worden omgezet naar een hoogwaardiger bostype (N16>N15), waardoor meer kansen ontstaan voor ontwikkeling van hogere natuurwaarden. Hiermee wordt de ecologische verbindingzone westelijk van de KNVB Campus versterkt. De omzetting wordt geborgd in een beheer- en onderhoudsplan.

Verhoging biodiversiteit in het bos

In de bosranden worden rondom de geschikte groeiplaatsen onderbeplanting aangebracht om meer diversiteit te realiseren. Dit gebeurt op advies en onder toezicht van Stichting Bee Foundation. Stichting Bee Foundation heeft ondertussen een heuvelrugtuin gerealiseerd op de campus.

Om ervoor te zorgen dat de beplanting vitaal, aanwezig en goed onderhouden blijft, blijft de Stichting betrokken bij het instrueren en opleiden van de beheerders van het terrein. Dit wordt geborgd in een beheer- en onderhoudsplan, zodat goed beheer en onderhoud kan worden gegarandeerd en de biodiversiteit na aanplant behouden blijft en toeneemt.

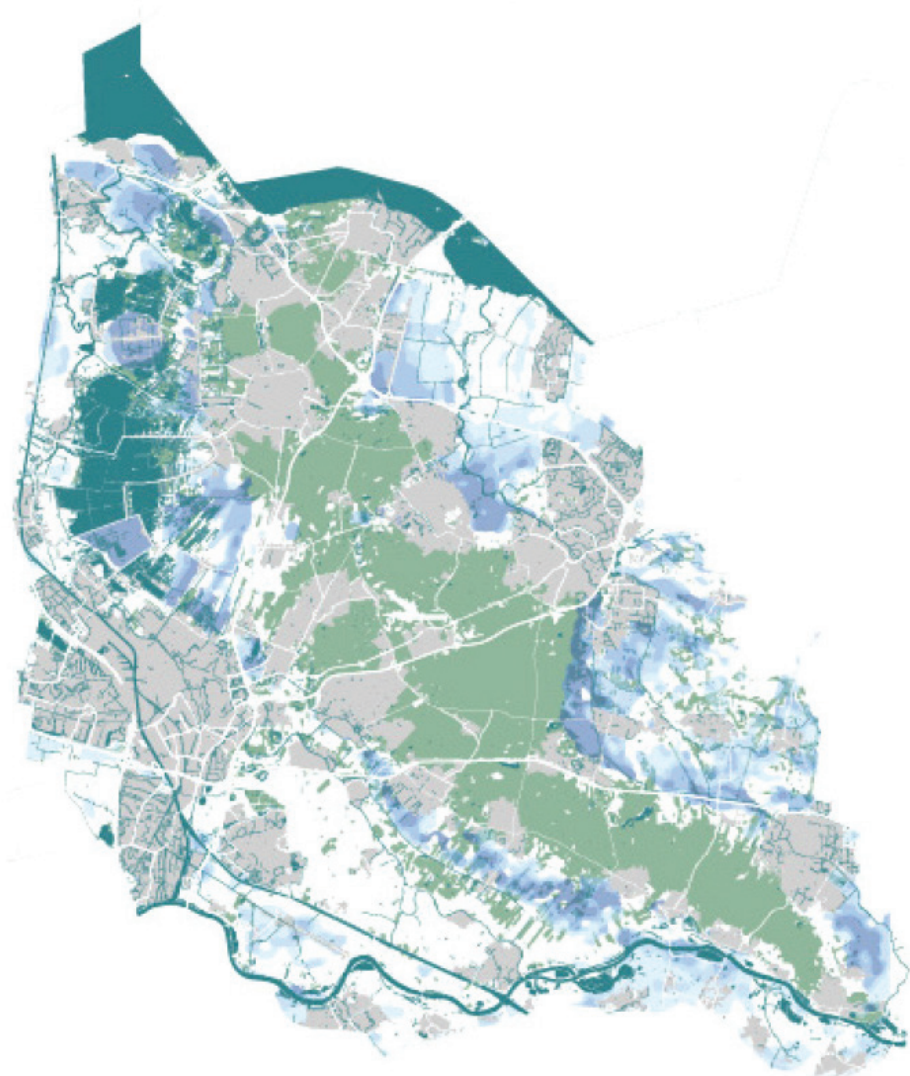
Sloop KNZB zwembad

Het bestaande zwembad op het zuidelijk deel van de campus zal worden gesloopt. Het perceel, evenals andere op het zuidelijk gedeelte gelegen percelen, worden opnieuw beplant en onderdeel van het bosgebied.

Parkeerplaats Better Meetings - Better Buildings

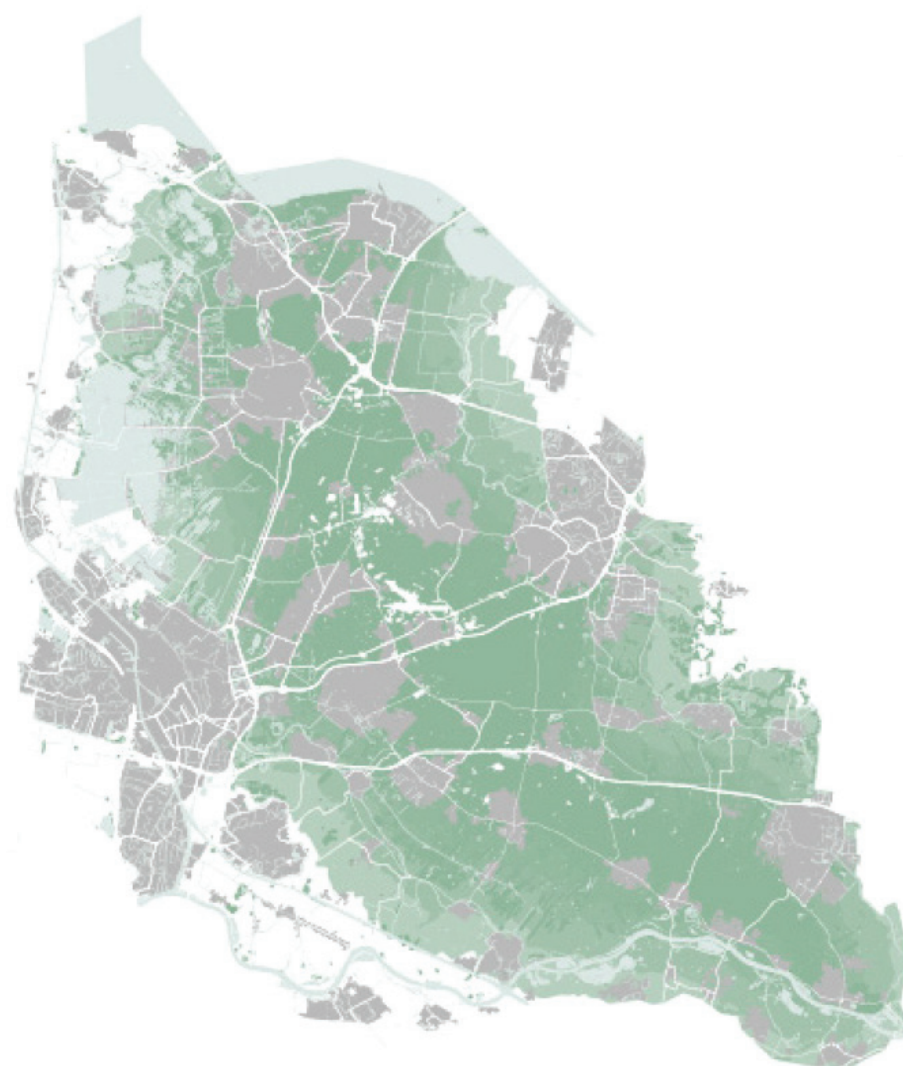
Om het parkeerprobleem op te lossen en de natuur zoveel mogelijk te sparen, is met Staatsbosbeheer gekeken of er een mogelijkheid is om binnen de ontwikkeling van de KNVB-ruimte te zoeken naar extra parkeerruimte voor recreanten. Dit gebeurt op een plek waar de druk op de natuur erg hoog is en de aanwezige natuurwaarde laag.

Op KNVB Campus	Rondom de KNVB Campus
A. Aanleg Heuvelrugtuin (zuid) (initiatief KNVB ism Sanne Copijn en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug) • Bijen/insect vriendelijke tuinen • Verhogen biodiversiteit	D. Parkeerplaats Better Meetings (KNVB/PVLA ism SBB) • Optimaliseren van de parkeerfaciliteit Better Meetings • Overlap met faciliteiten MTB route
B 'Zomen' rond nieuwe trainingsvelden (initiatief KNVB ism PVLA en Cees Zoon) • Diversiteit soortenrijkdom • Bijen/insect vriendelijke zoom	E. Faunapassages Woudenbergseweg (advies ecooloog Cees Zoon) • 2x tunnels en 2x bovengrondse verbinding
C. Sloop van KNZB zwembad e.a. (initiatief KNVB) • Staan aangemerkt als 'overige functie' in natuurbeheerplan • Hiermee komt 0,56 ha verharding vrij wat wordt ontwikkeld als natuur	F. Verbetering toegankelijkheid fauna (advies ecooloog Cees Zoon) • Verlagen bestaande hekken voor reeën en herten rondom de KNVB campus.
	G. Herstel / beheer landschapsstructuur • (advies ecooloog Cees Zoon) • Behoud en versterken van historische lanenstructuur • Diversiteit landschapsstructuren
	H. Aanpassen beheer bossen Sonnehaert (eigendom KNVB) (advies ecooloog Cees Zoon) • Omzetten naar beheertype (N16 > N15) met meer kansen voor ontwikkeling natuurwaarden



1. Heuvelrug als systeem van rug, flanken en randen

Afbeelding 12: De Heuvelrug vormt met de flanken en de randen een groter landschappelijk systeem met wisselwerking tussen natuurlijke processen (bron: Nieuwsbrief Paul Roncken, ARK van de provincie Utrecht, dec 2021).



2. Opdikken van de rand

Afbeelding 13: Wanneer het bosareaal van de Heuvelrug wordt uitgebreid naar de flanken en de randen kan een transitie ontstaan met een lappendeken van verschillende bostypen (bron: Nieuwsbrief Paul Roncken, ARK van de provincie Utrecht, dec 2021).

6 Mogelijkheden voor compensatie

6.1 Compensatie(on)mogelijkheden Utrechtse Heuvelrug

Zowel vanuit de Wet Natuurbescherming als de provinciale Interim Omgevingsverordening dient, als gevolg van het verlies houtopstanden en areaal NNN, compensatie plaats te vinden. Deze compensatie moet uitgevoerd worden binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied. De aantasting als gevolg van de nieuwe trainingsvelden bedraagt 3,3 ha bos, gelegen in het NNN. Dit moet met een opslagfactor van 0,75 (bosgebieden 50-100 jaar oud) worden gecompenseerd (conform bijlage 11 van de Interim Omgevingsverordening). De KNVB heeft in eerste instantie gezocht naar een compensatielocatie in de directe nabijheid van de campus en op de Utrechtse Heuvelrug.

Tijdens het zoeken naar een compensatielocatie op de Utrechtse Heuvelrug kwam duidelijk naar voren dat vrijwel alle gronden of al binnen de NNN-begrenzing blijken te vallen, of een andere bestemming hebben. Wanneer sprake is van een andere bestemming dan natuur op de Heuvelrug, dan blijkt in de praktijk dat deze locaties niet zomaar om te vormen zijn, omdat er bijvoorbeeld een vakantiepark, begraafplaats, groepsaccommodatie, bedrijvigheid of manege gevestigd is.

Wanneer op de Utrechtse Heuvelrug onverhoopt toch een eigenaar bereid zou worden gevonden voor verkoop van grond, dan volgt vrijwel zeker een ingewikkeld proces van grondverwerving en omvorming. Het wijzigen van de bestemming van de aangeboden grond zal tot verlies van economische of functionele waarden leiden. Er moet dus een goede belangenafweging worden gemaakt om te bepalen welke bestemming en functie opgegeven kan worden in ruil voor natuurcompensatie.

De haalbaarheid voor het realiseren van grondverwerving en omvorming is daarnaast laag, omdat er veel tijd en geld gemoeid gaat met het verwerven van geschikte gronden. Mocht tijd en geld geen issue zijn, dan moet daarnaast, parallel aan de procedure van uitbreiding van de campus, een proces van aankoop, planvorming, bestemmingsplanwijziging, ontmanteling/sloop en omvorming worden doorlopen voor deze compensatielocatie. Ook kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de compensatieplannen, waardoor procedures in gang worden gezet die opnieuw geld, tijd en energie vragen.

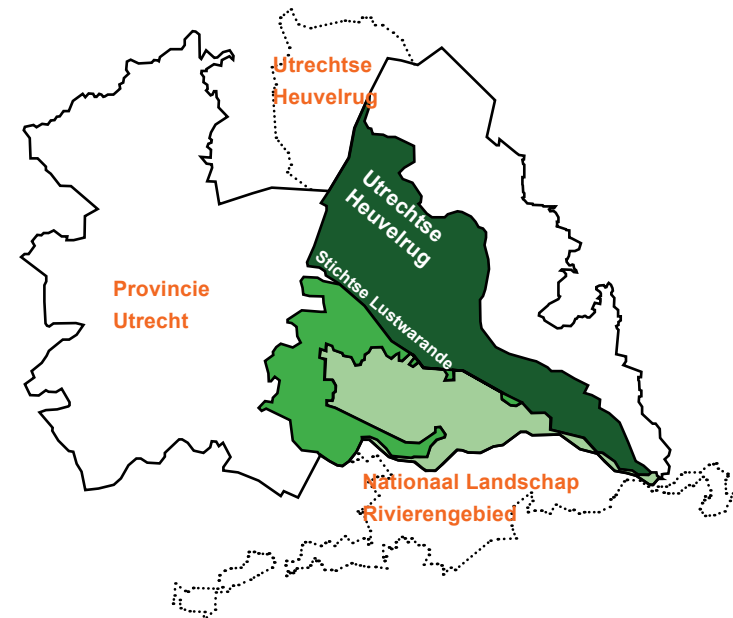
6.2 Compensatiemogelijkheden in het Utrechts Heuvelland

De Utrechtse Heuvelrug is ongeveer 20.000 ha groot, waarvan de helft de status van Nationaal Park heeft. Met deze status in het achterhoofd is in breder perspectief

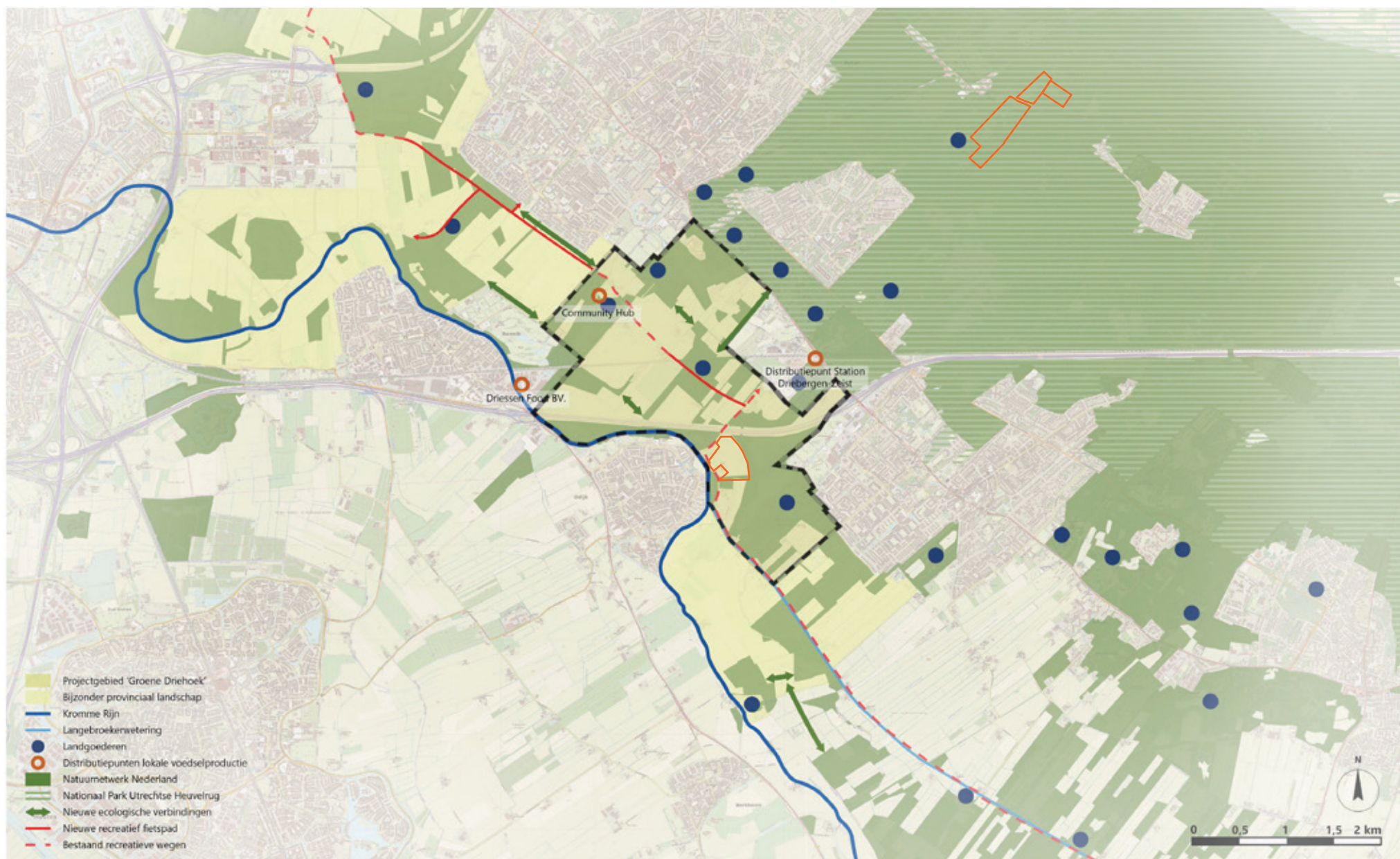
gekeken naar compensatieruimte op de Heuvelrug. De afgelopen jaren is meermaals met de provincie Utrecht en diverse gebiedspartijen gesproken, zoals het Utrechts Landschap, Staatsbosbeheer en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Ook uit deze gesprekken kwam naar voren dat geen geschikte locatie op de Utrechtse Heuvelrug te vinden is. Vervolgens is de zoektocht uitgebreid binnen het overgangsgebied van Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied.

De KNVB heeft binnen het overgangsgebied gezocht naar een geschikte locatie binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied. Primaire voorwaarde is dat met de aankoop en inrichting van deze locatie in ruime mate wordt voorzien in compensatie van NNN, en dat dit gebeurt op basis van wezenlijke kenmerken, waarden, kwaliteit, samenhang en oppervlakte. Het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar het rivierengebied vormt een bijzondere biotoop, waarin op strategische plekken in het landschap overtuigende meerwaarde kan worden gerealiseerd voor het NNN en het cultuurlandschap.

Het overgangsgebied dat via de flanken doorloopt naar de randen is samen met de Heuvelrug onderdeel van een groter landschappelijk systeem (afbeelding 12).



Afbeelding 14: De overgang van Utrechtse Heuvelrug naar het rivierengebied, via de Stichtse Lustwarande.



Afbeelding 15: Regionale kaart met de overgang van Utrechtse Heuvelrug naar de Kromme Rijn via de Stichtse Luswarande. Het landschap op de heuvelrug is overwegend bedekt met uitgestrekte bossen die een duidelijke eenheid vormen. Op de overgang gaat de eenheid van bos geleidelijk over naar open landschap in het Kromme Rijngebied. Bossen worden bospercelen met ertussen graslanden. Het overgangsgebied vormt een waardevolle groene corridor waarlangs soorten kunnen migreren. De tekening is een uitwerking van het Bijzonder Provinciaal Landschap, afkomstig van de Werkgroep Biodiversiteit.

Dit systeem of gebied zou je ook wel 'het Utrechtse Heuvelland' kunnen noemen. Binnen dit systeem is het belangrijk dat wordt gekeken naar de wisselwerking tussen natuurlijke processen (zoals grondwaterstromen) en de menselijke invloed op het landschap (zoals landbouw en bebouwing). De variatie aan gebieden, bossen (en bosstructuren) en natuur binnen dit systeem biedt kansen voor ecologie en de biodiversiteit. Paul Roncken, onafhankelijk adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Utrecht, onderschrijft dit in zijn Nieuwsbrief van december 2021, waarin hij het ruimtelijke toekomstperspectief voor nieuw bos rondom de Utrechtse Heuvelrug beschrijft. Dit advies is gebaseerd op een studie dat in 2021 is uitgevoerd door FLUX landscape, landschapsarchitectenbureau uit Utrecht.

6.3 Versterking waarden van het NNN

De biodiversiteit van de bossen op de Utrechtse Heuvelrug is momenteel relatief laag als gevolg van de monocultuur aan naaldbos. Omdat de percelen aan de voet van de Heuvelrug tegenwoordig gedraineerd worden, heeft dit als gevolg dat het bosareaal op de Heuvelrug te klein is om het gebied op de rug en randen van voldoende water te voorzien. Dit kan worden opgelost door het bosgebied zowel op de toppen, flanken en voet van de Heuvelrug te vergroten en te verbeteren (afbeelding 13). In de nattere randen kan het bos het water langer vasthouden. Een verdikte Heuvelrug kan zorgen voor spreiding en zonering van recreanten en creëert een grotere verscheidenheid aan habitatten voor flora en fauna.

Wanneer het bosareaal van de Heuvelrug wordt uitgebreid naar de flanken en randen kan een transitie ontstaan: in plaats van een centraal bosgebied op arme, droge zandgronden op de Utrechtse Heuvelrug kan binnen dit systeem een lappendeken ontstaan van diverse bostypen (afbeelding 13). Deze bostypen kunnen zich optimaal ontwikkelen binnen de landschappelijke condities van het Utrechtse Heuvelland. Wanneer de monoculturen van naaldbos op de toppen en flanken van de Heuvelrug worden omgevormd naar gemengd loofbos en heide kan er meer water infiltreren. Samen met natte broekbossen aan de voet van de heuvelrug kan dit nieuwe bos de watervoorraad waarborgen, zowel het drinkwater voor mensen als grond- en kwelwater voor de natuur rondom de Heuvelrug (afbeelding 16).

Een grotere oppervlakte bos in dit Heuvelland kan, in combinatie met goede zonering, zorgen voor meer verbinding, balans en rust voor flora en fauna. Leefgebieden zijn groter en robuuster en kunnen in het Heuvelland aan elkaar worden gekoppeld, zodat een aaneenschakeling van inheemse en natuurlijk gevarieerde bos- en natuurgebieden ontstaat. Via de schil van bos rondom de kernen van dorpen en steden worden ecologische verbindingen gerealiseerd en versterkt met omliggende natuurgebieden, waaronder het Kromme Rijngebied in het rivierenlandschap. Dit idee sluit ook aan bij het initiatief van de Werkgroep Biodiversiteit om een groene corridor te realiseren in het Kromme Rijngebied (afbeelding 15). Een nieuw ontwikkelde 'schil' van bos dicht bij de steden brengt mensen meer in aanraking met natuur, wat zorgt voor een groene en gezonde leefomgeving.



Afbeelding 16: Bos in het offensief: ruimte voor het landschapssysteem (bron: Nieuwsbrief Paul Roncken, ARK van de provincie Utrecht, dec 2021).



Afbeelding 17a: Het oranje kader geeft de beoogde uitbreidingslocatie weer van 3,3 ha, met rondom allerlei aanwezige functies en bestemmingen, aangeduid als NNN-overig (lichtblauw).



Afbeelding 17b: Wanneer de uitbreiding gerealiseerd wordt, zal het perceel van NNN-natuur omgekat worden naar NNN-overig.



Afbeelding 18a: Het oranje kader laat het aangekochte perceel in Odijk zien van 10.6 ha. het perceel ligt als ontbrekende schakel binnen het NNN.



Afbeelding 18b: Wanneer het perceel als natuur is ingericht, wordt 10,6 ha toegevoegd aan het NNN als NNN-natuur. Het NNN is hiermee robuuster en in oppervlakte toegenomen.

6.4 Aankoop locatie De Hoef in Odijk

De KNVB heeft een makelaars/rentmeesterskantoor ingeschakeld om binnen het Heuvelland op zoek te gaan naar een alternatieve locatie die de voorwaarden, zoals gesteld vanuit het beleid, het meest benadert. Vanuit die voorwaarden kwam als meest geschikte locatie een perceel van 10,3 ha in Odijk naar voren. De agrariër/eigenaar gaf destijds aan zijn agrarisch bedrijf te willen beëindigen en er is voor zijn erf een rood-voor-rood project opgestart. De compensatielocatie ligt hemelsbreed ongeveer 5 km verwijderd van de KNVB Campus. Het perceel De Hoef in Odijk staat in verbinding met de KNVB Campus via de landgoederen Beerschoten en Bornia en het bosgebied van Heidestein en boswachterij Austerlitz.

In het proces voorafgaand aan de aankoop van deze grond is onder andere de landschapsadviseur van de gemeenten Bunnik en Zeist en coördinator van de stuurgroep Kromme Rijnlandschap betrokken. Hij gaf tijdens dit proces aan erg enthousiast te zijn over deze locatie in relatie tot het voornemen op deze plek hoogwaardige natuur te compenseren.

De positieve grondhouding van verschillende gebiedspartijen heeft de KNVB overtuigd van de meerwaarde van het perceel als compensatielocatie. De KNVB heeft in 2020 besloten tot aankoop van die gronden over te gaan.



Afbeelding 19: De oppervlakte van 3,3 ha aantasting in Zeist in verhouding tot het perceel van 10,3 ha dat wordt omgezet naar natuur en wordt toegevoerd aan het NNN.

6.5 Precedentwerking

Een zorg die de KNVB van diverse belangengroepen terugkrijgt, gaat over het risico dat een precedent wordt geschapen wanneer de KNVB goedkeuring krijgt op zijn uitbreidingsplannen. Een precedent is 'een gebeurtenis of besluit van vroeger waarop men zich kan beroepen'. Een initiatiefnemer kan dus eisen dat hij/zij in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling krijgt.

Want wanneer de KNVB inderdaad goedkeuring op zijn plannen krijgt en er 3,3 ha van de NNN verdwijnt, wat betekent dit dan voor andere initiatieven? Kan dit ervoor zorgen dat andere initiatiefnemers die een ruimteclaim doen binnen het NNN daarmee een sterkere positie krijgen in procedures?

In alle gevallen zal goed gekeken moeten worden naar de omstandigheden waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en op welke wijze maatwerk wordt toegepast. In elk afzonderlijk geval zal een ontwikkeling in het NNN separaat moeten worden beoordeeld volgens de regels die de provincie daaraan verbonden heeft in de Omgevingsverordening. Deze biedt immers (beperkt) ruimte voor ontwikkelingen in het NNN. Van precedentwerking is op voorhand geen sprake, zolang ieder project getoetst wordt aan deze regels en met (een stelsel van) op maat gesneden maatregelen voldaan kan worden aan dit beleidskader.

Wanneer wordt gekeken naar de uitbreidings- en compensatielocatie in het geval van uitbreiding van de KNVB Campus, dan onderscheidt deze zich onder andere door:

- Het perceel waar de KNVB wil uitbreiden heeft een lage natuurwaarde en ligt volledig omsloten tussen natuurverstorende functies met bestemming NNN-overig (afbeelding 17a en 17b).
- Het NNN aantoonbaar en strategisch wordt versterkt binnen het Utrechtse Heuvelland (afbeelding 18a en 18b).
- Voor 3,3 ha aantasting van NNN wordt 10,3 ha NNN gecompenseerd (+7 ha) (afbeelding 19).
- Netto wordt natuurkwaliteit met hogere waarde teruggebracht dan wat wordt aangetast.
- Het draagvlak voor natuurontwikkeling op De Hoef in Odijk heel groot is: vanuit de gesprekken met belanghebbenden is niemand die tegen de plannen voor deze locatie is.
- De compensatielocatie hemelsbreed op 5 km afstand van de aantasting ligt.
- De grond voor compensatie al is aangekocht in Odijk.

Fotoimpressie compensatielocatie



Foto 1: Perceel waar de compensatie is beoogd. Het perceel is nu agrarisch in gebruik.



Foto 2: De oude stroomgeul is links op de foto te zien, begeleid door een bossage. Het maaiveld ligt hier wel 2 meter lager dan westelijk op het perceel.



Foto 3: In de noordoosthoek van het perceel komt kwelwater omhoog en zijn de oude greppels nog te herkennen.



Foto 4: Oostelijk van het perceel ligt het natuurterrein De Hoge Woerd (NNN-natuurgebied).



Foto 5: De faunapassage onder de A12 vormt een heel belangrijke ecologische verbinding in het landschap dat wordt doorsneden door de snelweg.



Foto 6: De faunapassage wordt veel gebruikt door dieren. De betreding is goed te zien aan de vele sporen aan weerszijden van het water.



Foto 7: Iets verder richting het westen ligt een kleinere faunapassage onder de A12 die vooral door kleine zoogdieren wordt gebruikt.



Foto 8: Zuidelijk van het perceel ligt een smalle natte natuurzone, parallel langs de Kromme Rijn.

7 Natuurpotentie van perceel De Hoef in Odijk

7.1 Kenmerken perceel De Hoef

Het perceel (afbeelding 20) heeft nu nog een agrarische bestemming en bestaat uit grasland (foto 1). In 1850 liep hier een vertakking van de Kromme Rijn door het gebied. Dit is terug te zien aan de bijzondere verkaveling. De oude loop van de kromme Rijn liep via de oostzijde van het perceel. In de noordelijke punt zijn watergangen en oude greppels te herkennen.

Er is hoge potentie aanwezig voor de ontwikkeling van een rijke biodiversiteit. Dit komt doordat in het perceel een deel van de oude geul van de Kromme Rijn ligt (foto 2). Dit is een natte zone met in de noordelijke hoek kwelwater dat door de bodem omhoogkomt (foto 3). Verder oostelijk ligt natuurterrein De Hoge Woerd (foto 4). Richting de zuidwesthoek ligt het terrein hoger vanwege de zand en kleiafzettingen op de oeverwal. Dankzij de bodem, waterhuishouding en hoogteverschillen, kan op een relatief kleine oppervlakte een grote diversiteit aan soorten voorkomen.

De A12 scheidt het Kromme Rijngebied fysiek en ecologisch af van het noordelijke gebied, richting het Vechtplassengebied. Twee faunapassages (foto 5 en 6) zijn de enige verbinding richting dit gebied, met precies ten noorden van De Hoef de grootste en meest relevante faunapassage (foto 6 en 7). Volledig rondom de Hoef liggen natuurpercelen (foto 8).



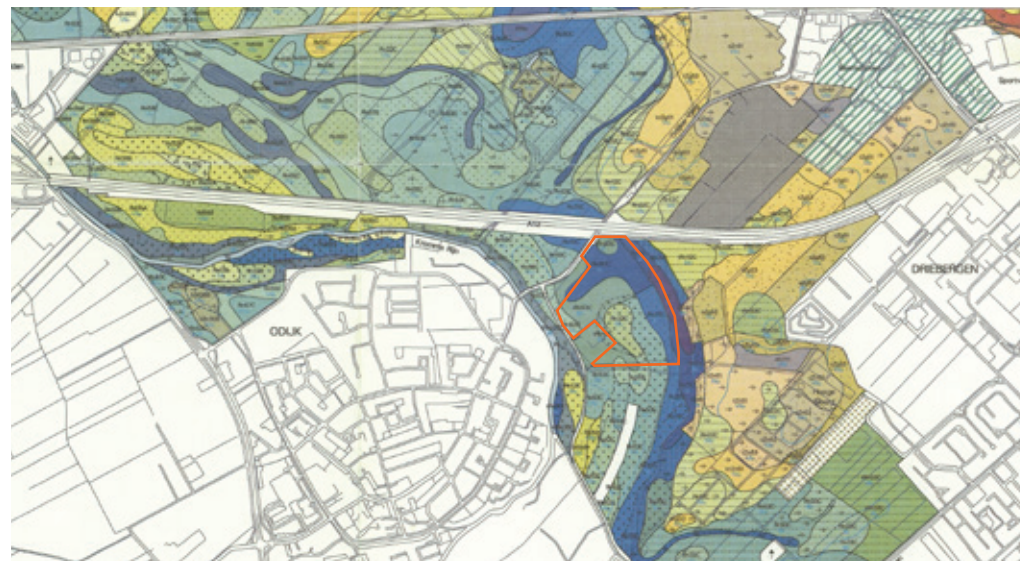
Afbeelding 20: Locatie en oriëntatie bij het maken van foto's van de compensatielocatie.

7.2 Benutten van potenties voor hoogwaardige natuurontwikkeling

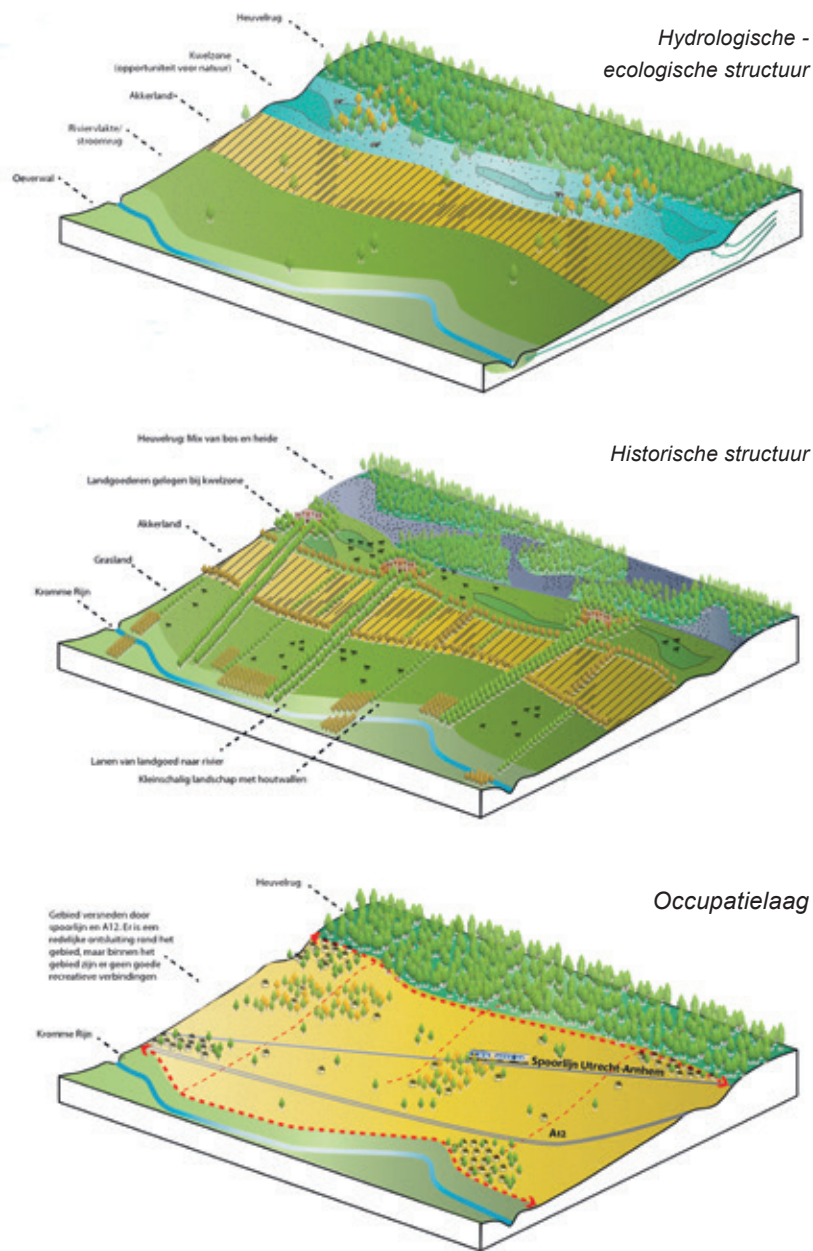
Het perceel is gelegen op een unieke ecologische gradiënt van de droge hogere zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en de natte komgronden langs de Kromme Rijn (afbeelding 21). De meeste gronden worden al bewoond of intensief gebruikt als agrarische bestemmingen, bijvoorbeeld als fruitteelt of intensieve veehouderij.

Geomorfologisch ligt De Hoef in een bijzonder gebied, met als meest onderscheidende element de oude stroomgeul (stroomgordel) van de Kromme Rijn. Dit is goed te zien in de afbeelding hierna, waarbij de blauwe kleur de stroomgeul zichtbaar maakt. De bodem van de oude stroomgeul bestaat uit kleigronden die onder invloed staan van grondwater. Hier ligt een 15-30 cm dikke eerdlaag als bovengrond. Eerdgronden zijn moerige gronden en minerale gronden met een humusrijke (voedselrijke) bovengrond.

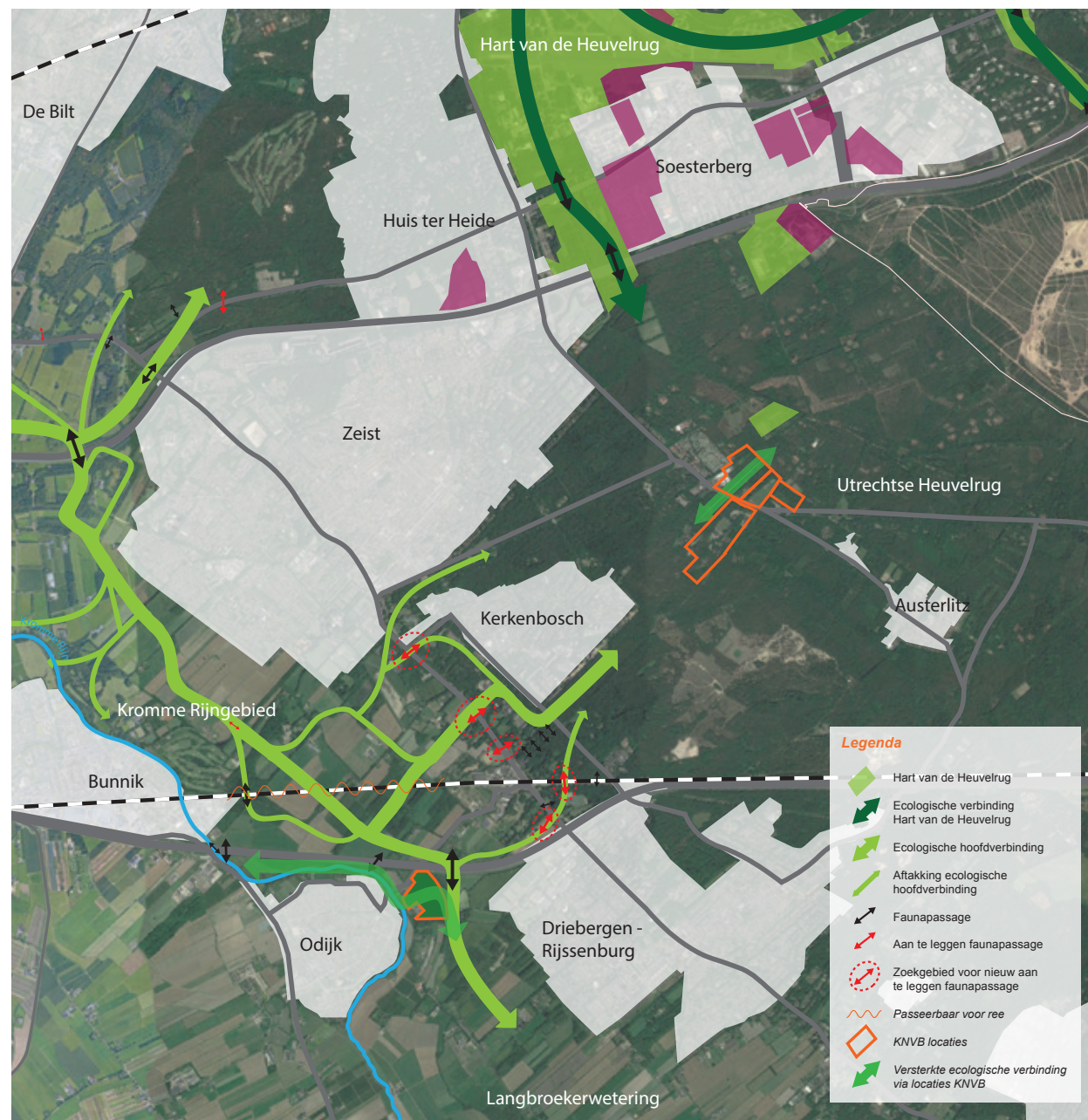
In potentie kan hier een mooi vochtig hooiland (dotterbloemhooiland) of een natte variant van het essen-iepenbos ontwikkelen met moerassoorten als waterviolier, moerasspirea, scherpe zegge, zwarte zegge, gewone engelwortel en rossig fonteinkruid. Rivierbegeleidende bossen zijn bekend vanwege hun hoge biodiversiteit. De meest algemene grondsoort van dit perceel is de kalkloze poldervaaggrond (zware kleisoort).



Afbeelding 21: Gedetailleerde bodemkaart waarin de oude stroomgeul goed zichtbaar is.



Afbeelding 22: Het overgangsgebied Utrechtse Heuvelrug - Kromme Rijngebied (bron: Werkgroep Biodiversiteit).



Afbeelding 23: Aanwezige en te versterken ecologische verbindingen binnen het overgangsgebied Utrechtse Heuvelrug - Kromme Rijngebied (gebaseerd op informatie van Werkgroep Biodiversiteit en Hart van de Heuvelrug).

De rest van het gebied bestaat vooral uit beekeerdgronden, waar zich opgaand bos (Essen-lepenbos) kan ontwikkelen (oostelijk deel). De volgende boomsoorten kunnen hier worden aangeplant: zomereik, winterlinde, zomerlinde, zoete kers, fladderiep (beperkt), Spaanse aak, schietwilg (laaggelegen), eventueel gewone esdoorn. Op de overgangen kunnen struweelsoorten worden aangeplant, zoals: eenstijlige meidoorn, kardinaalsmuts, inheemse vogelkers, sleedoorn, hazelaar, Gelderse roos en hondsroos. Ook is het landschappelijk passend om hier en daar mispel te planten.

7.3 Unieke kans voor versterking van natuur

Dankzij de aankoop van het perceel is via een particulier initiatief een zeldzame kans ontstaan om landbouwgrond terug te geven aan de natuur én er wordt voorkomen dat hier in de toekomst bebouwing komt. De KNVB is van plan om de bestaande agrarische kavel (De Hoef) ter grootte van ca. 10,3 ha om te zetten in hoogwaardige natuur.

Het gebied waarbinnen De Hoef zich bevindt is van groot belang als rustgebied binnen de ecologische verbindingzone (Kromme Rijn – Vechtplassen). De natuurcompensatie op het perceel De Hoef in Odijk voegt nieuw rust- en leefgebied toe voor soorten van nat en droog bosrijk landschap (kenmerkend voor het Kromme Rijn gebied). Hiermee wordt een aanzienlijke verbetering gerealiseerd voor de verbinding voor populaties van soorten tussen Kromme Rijn, Langbroekwetering, de Hoge Woerd en de Zeister landgoederen (afbeelding 23). De Hoge Woerd grenst aan De Hoef en kent een rijke fauna met zoogdieren zoals reeën, dassen, vossen, en kleinere roofdieren zoals de bunzing. De Zeister landgoederen grenzen zuidelijk aan het KNVB-terrein.

In het Langbroekerweteringgebied ligt een bijzonder cultuurlandschap met veenontginningen van wel 900 jaar oud. Naar het noorden wordt de verbinding gelegd met Rijnwijck, en, slot Zeist met natte, vochtige bossen en hakhout (zie afbeelding 21). Tussen oost en west wordt een verbinding gevormd naar De Woerd Driebergen. De Woerd wordt beheerd door het Utrechts Landschap.

Het aan te leggen bos (natuur) op De Hoef draagt bij aan het beleid van gemeente en provincie. Het realiseren van de ambities van de provincie voor de Kromme Rijn komen een stapje dichterbij als het gaat om het verbinden van de Utrechtse Heuvelrug met het Kromme Rijngebied (zie afbeelding 22 en 23). De aangelegde wildwissel onder de A12 zal beter functioneren dankzij het vergroten van het areaal bos. De waterhuishouding rond De Hoef kan dankzij de natuurinrichting natuurlijker en natter worden, omdat de landbouw uit het gebied verdwijnt. Door de afwisseling van bos en open natuur, waar nu een geheel open weide ligt, neemt de recreatieve waarde van het gebied toe.

7.4 Meerwaarde voor NNN

Het door de KNVB aangekochte perceel vormt op dit moment nog een ontbrekende schakel binnen het NNN. Het perceel heeft een agrarische bestemming en is aan alle zijden omsloten door NNN. Het vormt een versmalling van de NNN-verbinding tussen west en oost en zuid en noord. Net ten noorden van het perceel ligt een belangrijke faunapassage onder de A12 door, die een cruciale doorgang vormt naar het noordelijke Kromme Rijngebied.

De aankoop van het perceel door de KNVB en het voornemen om op deze plek te compenseren, biedt zonder twijfel een unieke kans om het NNN te versterken. Dit wordt door alle groene belangengroepen bevestigd. Op het perceel in Odijk van ruim 10 ha zorgt de KNVB met zijn voorgenomen inrichting voor zeer ruimhartige compensatie. Met de omvorming van agrarisch naar natuur, en het toevoegen van het perceel aan het Natuurnetwerk Nederland, ontstaat een robuustere, veerkrachtigere corridor binnen het NNN. De natuurinrichting op dit perceel zorgt voor aansluiting van alle als NNN aangewezen aangrenzende natuurpercelen ten zuiden en ten noorden van de A12.



Afbeelding 24: Uitgangspunten voor de inrichting. Er wordt aangesloten bij de omgeving en de ecologische verbinding wordt versterkt. De geomorfologische kenmerken worden benadrukt en natuurpotenties worden benut.

8 Inrichtingsvoorstel

8.1 Uitgangspunten inrichting

Het eerste doel van de KNVB is om de potenties van het gebied te benutten, waarbij de inrichting aansluit op de aangrenzende natuur (afbeelding 24). De landschappelijke overgang langs de Kromme Rijn blijft behouden en het (natuur)landschap wordt duidelijker leesbaar. Een tweede doel is de inrichting af te stemmen op de wensen van de belangrijkste gebiedspartijen, zoals de groene groepen, de werkgroep Biodiversiteit en het Utrechts Landschap. De Hoef grenst aan natuurterrein De Hoge Woerd, dat eigendom is van het Utrechts Landschap. Ook ligt De Hoef direct ten zuiden van een belangrijke faunapassage, de natuurverbinding tussen de (natuur)percelen noordelijk en zuidelijk van de A12. Doelstelling van de Werkgroep Biodiversiteit is om deze verbinding ecologisch te versterken. De KNVB werkt het inrichtingsplan in samenspraak met deze stakeholders uit, zodat de aanwezige natuur- en gebiedskennis optimaal wordt benut en er een gedragen plan ontstaat.

De KNVB committeert zich nadrukkelijk aan ruime compensatie en zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkelingen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan alle geldende beleids- en wettelijke kaders. Daarbovenop voorziet de KNVB in een compensatie van natuur met een hogere kwaliteit dan wat zij wegneemt. Hierbij is de belangrijke doelstelling om natuur te mitigeren en compenseren op een wijze die niet alleen een grote plus oplevert voor het NNN, maar ook meerwaarde biedt voor de omgeving en regio. De KNVB neemt hierin absoluut zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De openstaande verplichting van de KNVB voor compensatie in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) van 1,2 ha houtopstanden uit 2018 wordt binnen de inrichting in Odijk vereffend. Deze compensatie komt bovenop de compensatie houtopstanden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan en de aanleg van nieuwe trainingsvelden. Daar is in Odijk voldoende gelegenheid (oppervlak) voorhanden.

De nieuwe ontwikkelingen leiden tot twee vormen van compensatie:

- areaal NNN (met een factor 1,75) als gevolg van de IOV
- houtopstanden (met een factor 1,75) als gevolg van de Wnb.

Hieraan wordt een restcompensatie van 1,2 ha houtopstanden toegevoegd uit 2018.

8.2 Boscompensatie en kwaliteitsverhoging

De agrarische kavel in Odijk wordt omgezet in minstens 7 hectare houtopstanden (droog- en vochtig ooibos en nat moerasbos) en 3,3 hectare graslanden. In totaal wordt er daarmee voor circa 10,3 hectare aan natuur ontwikkeld. De definitieve planvorming en inrichting met oppervlaktes houtopstanden kan nog worden bijgesteld, maar wel onder de voorwaarde dat in minimaal 7 hectare houtopstanden wordt voorzien op deze locatie.

Met de inrichting van het perceel in Odijk wordt voldaan aan de boscompensatie zoals gesteld in de IOV. Alle bostypen zijn in Utrecht van klasse 3: de laagste klasse van natuurkwaliteit. Prioriteit van de provincie Utrecht, voor natuurbeheertypen in het Kromme Rijngebied (concept Natuurbeheerplan 2021) is als volgt:

1. nat schraalland
2. riet – en zeggenmoeras, stroomdalgrasland, vochtig hooiland
3. rivierbegeleidend bos (oibos), haagbeukenbos en essenbos

De aan te leggen bossen op De Hoef vallen alle onder prioriteit 3 en is daarmee van goede natuurkwaliteit (1). De variatie in natuurtypen is gebaseerd op de aanwezige bodem, het reliëf en grondwater. De boscompensatie gebeurt aansluitend aan aanwezig bos aan de oostzijde.

De ecologische verbindingen tussen De Bilt, Zeist, Bunnik, Odijk en Driebergen

De ecologische verbindingen tussen De Bilt, Zeist, Bunnik, Odijk en Driebergen



Afbeelding 25: Natuur verbinden en behouden (bron: Natuurlijk Zeist-west)

9 Draagvlak

Draagvlak is een bepalende factor voor succes. Op en rond de KNVB Campus en het perceel in Odijk zijn verschillende belanghebbenden actief en betrokken. De gebiedsvisie kan en zal hen (in de toekomst) raken. De KNVB vindt het belangrijk om deze belanghebbenden te betrekken in de gebiedsvisie.

De KNVB kijkt met zijn uitbreidingsplannen verder dan enkel het eigen belang. De voetbalbond beseft zich heel goed dat de realisatie van deze fase van de KNVB Campus een beslag doet op bestaande (natuur) waarden. Daarnaast raakt de ontwikkeling de omgeving op en rondom de campus. Daarom spreekt de KNVB al sinds 2019 regelmatig met de verschillende belanghebbenden in het gebied. De KNVB heeft niet alleen de eigen wensen en belangen in beeld gehad, maar zij heeft deze aangevuld mét en deze afgewogen tegen de wensen en belangen van de gebiedspartijen. Deze visie is mede hierdoor tot stand gekomen. De KNVB heeft ingezet op een integrale en gebiedsgerichte benadering, met respect voor omgeving.

Het betrekken van de belanghebbenden

Om de plannen van de KNVB op draagvlak te toetsen heeft zij in de initiatiefase en planvormingsfase contact gehad met zo veel mogelijk belanghebbenden uit het gebied, van bewoners tot overheid. Met alle belanghebbenden zijn op verschillende momenten in de afgelopen twee jaar constructieve gesprekken gevoerd. Hierna worden de belanghebbenden beschreven, inclusief hun relatie en eventueel hun visie op de plannen van de KNVB.

Omwonenden

Direct omwonenden ervaren de meeste impact als gevolg van de uitbreiding van de KNVB. De KNVB is sinds 2019 intensief in gesprek met de bewoners om te onderzoeken wat de wensen en bezwaren zijn. De inbreng van de bewoners heeft geleid tot diverse aanpassingen. De belangrijkste wijziging is dat het oorspronkelijke plan met vier voetbalvelden op vijf hectare uitbreiding is aangepast naar het huidige plan met drie voetbalvelden op ongeveer drie hectare uitbreiding. Een tweede belangrijke wijziging is het positioneren van het parkeren van een locatie naast de bielenopslag naar een locatie tegenover Better Meetings. Ook wat betreft het gebruik en beheer worden op dit moment afspraken gemaakt, bijvoorbeeld over verlichting. Het eerste concept van de intentieverklaring is voorgelegd aan de omwonenden. In het bestemmingsplan, dat voor de uitbreiding van de campus in procedure wordt gebracht, worden de belangen van omwonenden afgewogen en getoetst aan de relevante regelgeving.

Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is momenteel eigenaar van het bosperceel waar de uitbreiding op geprojecteerd is. Zij is van mening dat de afbreuk van natuurwaarden als gevolg van het intensieve gebruik rondom het perceel, beperkt zullen blijven. Staatsbosbeheer

zegt hierover het volgende tijdens een terreinbezoek op 23-11-2021: 'het perceel is nu een rommelig hoekje met aangrenzend veel bedrijvigheid door een bedrijf met bielenopslag en een dierenhok met blaffende honden.' Staatsbosbeheer herkent het maatschappelijk belang van de uitbreiding en is een belangrijke partner in de totstandkoming van de inrichtingsmaatregelen op en rond de campus. Ook slaan de KVB en Staatsbosbeheer de handen ineen bij het zoeken naar oplossingen voor de parkeerdruk tegenover het Beauforthuis, waarbij parkeren onder de bomen is bedacht tegenover Better Meetings - Better Buildings.

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

In de samenwerkingsagenda van 2018 heeft Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (NPUH) als één van haar ambities uitgesproken dat zij 'de beleving en toegankelijkheid wil vergroten' van het Nationaal Park. NPUH zoekt steeds meer de verbinding tussen educatie, communicatie, activiteiten voor en met bedrijven en zij zoekt nieuwe samenwerkingen met instellingen op de Heuvelrug, waaronder samenwerking met KNVB. De KNVB heeft goede gesprekken gevoerd met de directeur van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug over de beoogde uitbreiding van zijn terrein.

Het Utrechts Landschap

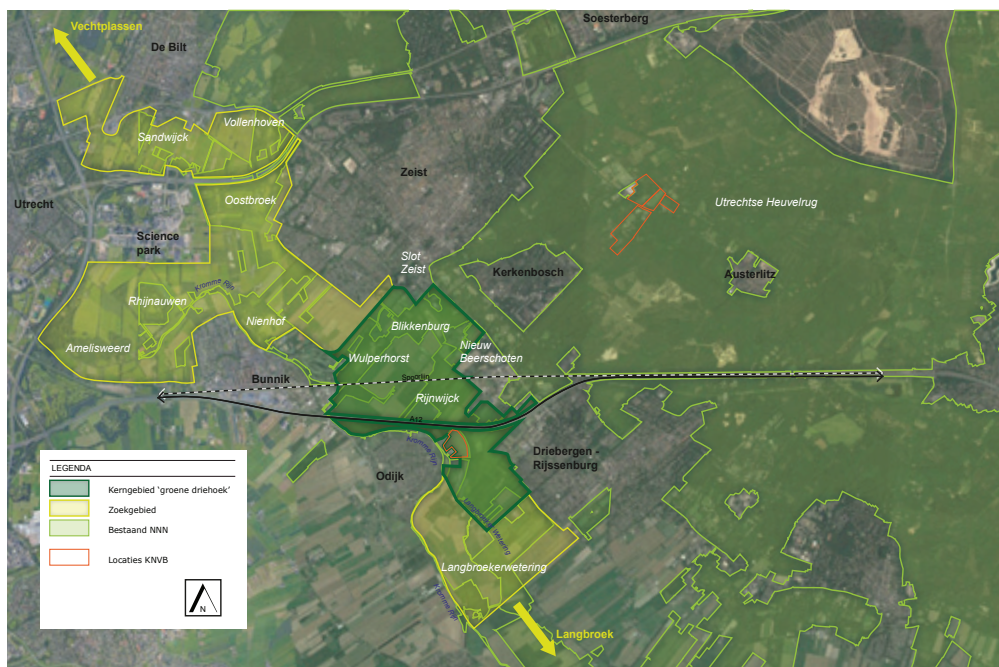
Het Utrechts landschap is eigenaar van de gronden ten zuiden en ten noorden van het aangekochte perceel de Hoef in Odijk (De Hoge Woerd). De KNVB is in gesprek met het Utrechts Landschap, omdat zij het belangrijk vindt dat de natuurontwikkeling op het aangekochte perceel aansluit bij de bestaande natuur- en landschapswaarden. De KNVB wil het perceel in samenspraak met het Utrechts Landschap inrichten. Daarbij is borging van de landschapskenmerken van het Kromme Rijngebied, leesbaarheid van het landschap en optimale benutting van de natuurpotentie belangrijk.

Natuur en Milieufederatie Utrecht

De Natuur en Milieufederatie (NMU) is een serieuze gesprekspartner voor de KNVB. De KNVB heeft bij de NMU gepolst wat zij als visie heeft op aantasting van NNN. De NMU zegt hierover dat zij bij mogelijke aantasting van NNN als standpunt 'nee' aanhoudt, tenzij de aantasting van natuur heel erg degelijk wordt gecompenseerd. Daarbij weegt voor de NMU het belang van compensatie in de vorm van een waardevolle natuurontwikkeling zwaarder dan compensatie in de directe nabijheid van de aantasting.

Stichting Milieuzorg Zeist en Werkgroep Natuurlijk Zeist West

De KNVB voorziet de lokale groene groepen frequent van informatie over zijn plannen voor uitbreiding van de Campus in Zeist en de voorgestelde natuurcompensatie in Odijk. De compensatielocatie in Odijk ligt binnen een ecologische verbinding zoals deze is aangewezen door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West (afbeelding 25).



Afbeelding 26: Kaart van het Bijzonder Provinciaal Landschap 'Kromme Rijncorridor bij Zeist' (bron: Rondon Zeist)



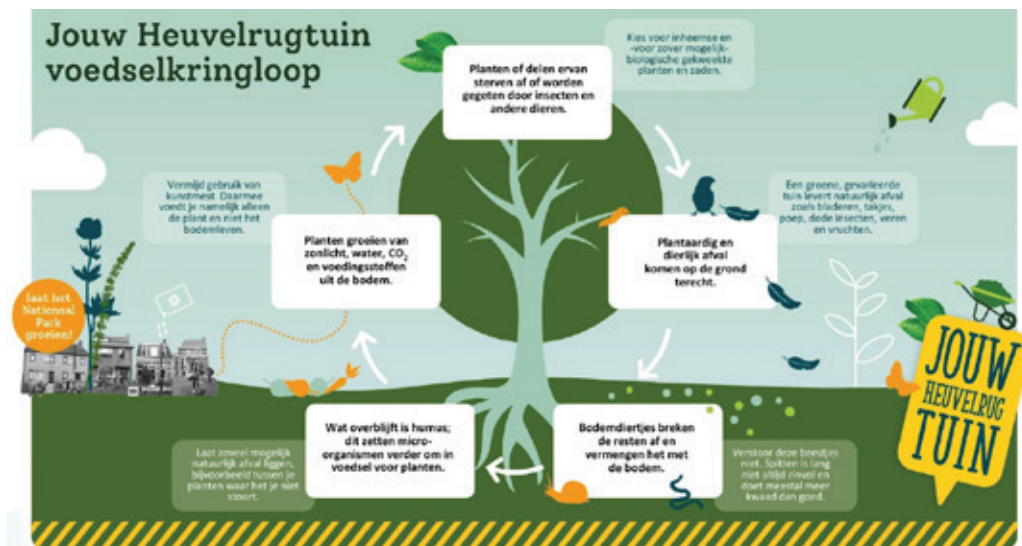
Afbeelding 27: Analyse en visie van de groene driehoek Langbroekerwetering - Vechtplassengebied - Utrechtse Heuvelrug (bron: Werkgroep Biodiversiteit)

Werkgroep Biodiversiteit Buitengebied Zeist e.o.

De werkgroep Biodiversiteit is een belangrijke partner in de bredere doelen om de NNN gebieden met elkaar te verbinden. De werkgroep streeft de aanwijzing na van het westelijk buitengebied tussen Odijk, Bunnik, Utrecht, de Bilt en Zeist – de Kromme Rijn corridor tot Bijzonder Provinciaal Landschap. Zij beschrijft het gebied als ‘de ontbrekende schakel tussen twee natuurgebieden, namelijk de Langbroeker Wetering en het Vechtplassengebied’. ‘Een gedeelte van het gebied – de Groene Driehoek – is daarnaast ‘stepping stone’ tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijn gebied.’ De beoogde inrichting van het perceel in Odijk sluit aan op de ambitie van de werkgroep (afbeelding 26 en 27).

Heuvelrugtuinen

In het project Heuvelrugtuinen zijn NMU, IVN, Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, gemeenten, provincie en bewoners samen aan de slag om Heuvelrugtuinen te maken (afbeelding 28). Op de KNVB Campus wordt een deel van het terrein ingericht als Heuvelrugtuin om de biodiversiteit op de Campus te verhogen. Ook wordt in de bosranden gekeken waar biodiversiteitsverhoging kan plaatsvinden door middel van goed beheer en onderhoud en eventueel aanplant van inheemse faunasoorten.



Afbeelding 28: Jouw Heuvelrugtuin voedselkringloop (bron: NMU / Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug)

Een Heuvelrugtuin is minstens 60% groen, er wordt gifvrij getuinierd en het biedt beschutting voor vogels en insecten. Daarnaast zijn in de Heuvelrugtuinen inheemse plantensoorten te vinden. Dit is goed voor het klimaat, draagt bij aan meer biodiversiteit en zorgt voor een goede waterhuishouding.

Overige stakeholders met een belang

Ook met de hierna genoemde stakeholders worden vanuit de KNVB al sinds de initiatiefase tot en met nu gesprekken gevoerd:

- Stichting milieuzorg
- Hotel Oud London
- Lokaal Austerlitz
- Austerlitz belang
- Paasheuvelgroep
- Better meetings - Better Buildings
- Land van Ons
- Dierenasiel
- De huurder van Villa Sonnehaert



10 Voorwaardelijke verplichting

Onderdeel van de verplichting conform de IOV van de provincie Utrecht, is de borging van de compensatieopgave voor de aantasting van het NNN. De provincie is verantwoordelijk voor het NNN en daarmee ook verantwoordelijk voor de borging.

In artikel 6.6 van de Interim Omgevingsverordening zijn hiervoor de kaders vastgelegd. De borging van de compensatie dient zowel publieksrechtelijk, in het bestemmingsplan, als privaatrechtelijk, in een overeenkomst tussen de provincie en initiatiefnemer, te worden vastgelegd.

Planologische borging

In het bestemmingsplan voor de 'KNVB Campus 3.0' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin de realisatie en instandhouding van de compensatiemaatregelen als voorwaarde voor het gebruik van de nieuwe sportvelden worden vastgelegd. In de planregels wordt het gebruik van de nieuwe velden als 'strijdig gebruik' aangemerkt als de maatregelen niet binnen ten hoogste 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd én in stand worden gehouden. Onder deze maatregelen vallen de in hoofdstuk 4 genoemde maatregelen ter plaatse, op en rond de campus in de Zeister bossen, maar óók de inrichting van het terrein De Hoef in Odijk als natuur met de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 7. De inrichtingsplannen voor beide sporen zullen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

De natuurontwikkeling in Odijk is gelegen binnen het plangebied van de gemeente Bunnik. Daarvoor dient een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden, welke parallel zal oplopen met de bestemmingsplanprocedure in de gemeente Zeist. In het bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat circa 10,3 hectare agrarische grond wordt omgezet naar een natuurbestemming op de locatie De Hoef aan de Rijnseweg in Odijk.

De agrarische activiteiten op deze locatie zijn inmiddels beëindigd. Op de (voormalige) agrarische bouwkaavel wordt een ruimte voor ruimte regeling toegepast waarbij de bestaande opstallen zullen worden gesloopt en twee nieuwe woningen gerealiseerd. De omliggende agrarische kavel wordt in het kader van de planvorming voor de KNVB omgezet naar natuur en opgenomen in een parallel lopend bestemmingsplan.

Privaatrechtelijk

Alvorens beide bestemmingsplannen kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeentes Zeist en Bunnik, zal ook een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de KNVB en de provincie Utrecht worden gesloten. Conform de bepalingen in de IOV dient in deze overeenkomst in ieder geval een kwalitatieve verplichting ten gunste van de provincie voor de nieuw ontwikkelde natuur te worden opgenomen. Dit houdt in dat de gronden niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor de ontwikkeling en instandhouding van de nieuwe natuur, en dat er geen acties worden uitgevoerd die de ontwikkeling of instandhouding in gevaar brengen of verstoren.