



Gemeente Zeist

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

*Ontvangen griffie 6 oktober
2022*

RIB 22.120

Aan de gemeenteraad

Datum	4 oktober 2022	Ons kenmerk	32458
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	-	Behandeld door	Lambert Bolmers en Niels Geelkerken
Onderwerp	Paltzerweg 210 Den Dolder	Portefeuillehouder	Angèle Welting

Geachte leden van de raad,

Op 21 december 2021 bent u voor het laatst per brief geïnformeerd over de juridische procedures tegen de vergunning voor het perceel Paltzerweg 210 te Den Dolder. Het bouwbedrijf Schavast BV verkreeg deze vergunning voor het bouwen van een zorgcomplex. Op 6 juli van dit jaar zijn die procedures afgerond met de uitspraak van de Raad van State. De vergunning is in stand gebleven en het zorgcomplex mag dus gebouwd mag gaan worden. Met deze brief informeren wij u daar graag over. Ook willen wij u graag informeren over de gesprekken die de gemeente heeft gefaciliteerd om partijen nader tot elkaar te brengen (informele traject).

Wat ging vooraf

In 2017 heeft het bouw- en ontwikkelbedrijf Schavast BV de gronden van het perceel Paltzerweg 210 tge Den Dolder gekocht. Nadat zij de juiste partner hadden gevonden, hebben zij een ontwerp voor dit perceel gemaakt en daarover gesproken met omwonenden. Tijdens de gesprekken met omwonenden bleek, dat er geen draagvlak was voor de plannen. In 2020 heeft de ontwikkelaar een vergunning aangevraagd. Aangezien de aanvraag volledig past binnen het bestemmingsplan, waren wij gehouden om de vergunning te verlenen.

Omwonenden hebben juridische procedures gevoerd tegen deze vergunning. De bijbehorende tijdlijn is opgenomen in onderstaande tabel. Wij hebben uw raad daar steeds over geïnformeerd met brieven van 14 juli 2020, 3 februari 2021, 19 juli 2021 en 16 december 2021,

Belangrijke data op een rij

	datum
Verlening vergunning	22 december 2020
Beslissing op bezwaar	6 juli 2021
Rechtbank verklaart beroep ongegrond	29 september 2021
Raad van State behandelt voorlopige voorziening	11 november 2022
Raad van State kent voorlopige voorziening toe	22 november 2022
Raad van State behandelt hoger beroep inhoudelijk	13 juni 2022
Uitspraak van de Raad van State	6 juli 2022

Vergunning verleend

In 2017 heeft het bouwbedrijf Schavast BV het Bethesda-terrein aan de Paltzerweg 210 te Den Dolder gekocht met de bedoeling het opnieuw te ontwikkelen. Zij vonden een zorgorganisatie, die geïnteresseerd was in het perceel en voor wie zij een ontwerp maakten. In de aanloop naar de vergunningaanvraag hebben zij ook met omwonenden gesproken. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Schavast BV heeft vervolgens een aanvraag ingediend, die geheel binnen het vigerende bestemmingsplan past. Daarom waren wij gehouden om deze vergunning te verlenen, wat wij op 22 december 2020 deden. De vergunning geeft Schavast BV toestemming voor het slopen van bijgebouwen, het kappen van diverse bomen, het verbouwen en uitbreiden van het bestaande hoofgebouw en het oprichten van een nieuw bouwdeel.

Bezwaar en beroep tegen de vergunning

Omwonenden hebben bezwaar gemaakt tegen deze omgevingsvergunning. In ons verweer hebben wij er op gewezen, dat wij wettelijk gehouden waren deze vergunning te verlenen. De onafhankelijke Commissie voor de Bezwaarschriften kwam in haar advies tot dezelfde conclusie. Daarom besloten wij op 6 juli 2021 de bezwaren ongegrond te verklaren.

Een aantal omwonenden heeft hiertegen beroep ingesteld bij de Rechtbank. Daar voerden zij onder meer aan, dat het vigerende bestemmingsplan niet rechtsgeldig zou zijn vastgesteld door uw raad. Zij vroegen de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland om de omgevingsvergunning te schorsen tot aan de uitspraak op het beroepschrift. De voorzieningenrechter van de Rechtbank heeft met haar uitspraak van 29 september 2021 het beroep ongegrond verklaard en het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen.

Hoger beroep ongegrond verklaard

Tegen deze uitspraak van de rechtbank hebben omwonenden hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij zij wederom een verzoek om voorlopige voorziening indienden. Het hoger beroep is de laatste stap in de juridische mogelijkheden om tegen het besluit op te komen. Een uitspraak van de Raad van State is definitief. Het verzoek om voorlopige voorziening is op 11 november 2021 behandeld en op 22 november 2021 heeft de voorzieningenrechter de omgevingsvergunning tijdelijk geschorst. Dit betekende dat er toen geen gebruik kon worden gemaakt van de omgevingsvergunning totdat de definitieve uitspraak van de Raad van State zou volgen.

De inhoudelijke behandeling van het hoger beroep door de Raad van State heeft op 13 juni jl. plaatsgevonden en op 6 juli jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Met haar uitspraak heeft de Raad van State het hoger beroep ongegrond verklaard en de vergunning in stand gelaten. De Raad van State heeft daarbij overwogen dat het bestemmingsplan door uw raad op de juiste wijze is vastgesteld en dat de vergunning daar aan getoetst kon en moest worden. Met deze uitspraak is de omgevingsvergunning onherroepelijk en rechtens onaantastbaar geworden. Dit betekent dat de juridische mogelijkheden uitgeput zijn en de vergunninghouder kan beginnen met de (bouw-)werkzaamheden.

Gesprekken tussen omwonenden en exploitanten

Zoals gebruikelijk heeft de gemeente zich rond de vergunningverlening ingezet om partijen nader tot elkaar te brengen. De eigenaar van het perceel had toen al gesprekken met omwonenden gevoerd en wenste uitsluitend nog de formele procedures te doorlopen. Na de realisatie van het complex, zou de eigenaar sowieso geen rol meer spelen en daarom hebben wij gesprekken gefaciliteerd tussen de toekomstige exploitanten en omwonenden.

Bij de eerste besprekingen bleken de standpunten van partijen ver uit elkaar te liggen, maar leken er ook mogelijkheden te zijn om elkaar tegemoet te komen. Omwonenden en toekomstige exploitanten besloten in onderling overleg deze besprekingen voort te zetten na afronding van de juridische procedures.

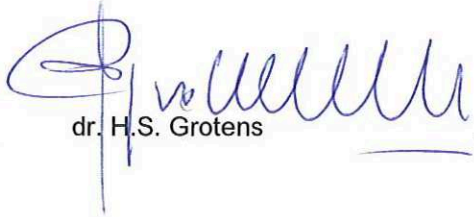
Ook met de uitspraak die er nu ligt blijven we de gesprekken met omwonenden voortzetten. De ontwikkelaar mag starten met de werkzaamheden. Zij hoeven daarvoor niet meer in overleg te treden met de omwonenden, noch met de gemeente. Wij blijven ons echter inzetten om partijen nader tot elkaar te brengen. Er is al een afspraak gemaakt voor een gesprek tussen wethouder en de vertegenwoordigers van de omwonenden. Wij wachten nog op de reactie van de kant van de exploitanten op onze uitnodiging voor gesprek.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

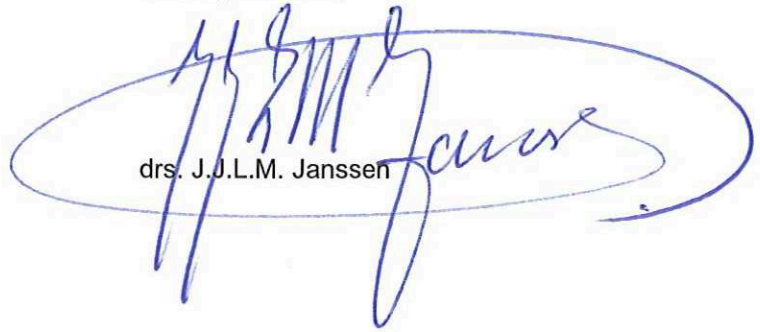
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



dr. H.S. Grotens



drs. J.J.L.M. Janssen

