



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Verklaring van geen bedenkingen
Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide (diverse bouwwerken
sportpark)

Portefeuillehouder A. Welting
Opsteller H. Hendriks
Zaak/stuknummer 23RV03/
Besluit college 05 september 2023

Ontvangst griffie 07 september 2023
Ronde Tafel 05 oktober 2023
Debat 12 oktober 2023
Raadsvergadering 07 november 2023

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning kunnen de uitgevoerde werkzaamheden op het sportpark worden gelegaliseerd en het bewegingsplein worden aangelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Huis ter Heideweg 19, Huis ter Heide en de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen.

Besluit Raad 07 november 2023:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fracties van SP, NieuwDemocratischZeist, Seyst.nu, ZeisterBelang geacht worden tegen te hebben gestemd

Basis

Op 19 mei 2022 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een omgevingsvergunning het plaatsen van lichtmasten, hekwerken, dug-outs, opslagruimtes, foutpalen, tribunes, scoreborden, het aanleggen van een bewegingsplein en het vervangen van afrastering op het terrein van sportvereniging SV, aan de Huis ter Heideweg 19 te huis ter Heide. (OV20220626, wegens registratie in het nieuwe registratiesysteem WABO-2023-002216)

Inleiding

Op de locatie Huis ter Heideweg 19 heeft uw college op 30 maart 2021 en 27 april 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten "bouwen van bouwwerken", "werk of werkzaamheden uitvoeren" en "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Tegen deze vergunningen is bezwaar gemaakt door de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVHtH). Op 2 december 2021 is er een hoorzitting geweest van de commissie voor de bezwaarschriften. Daar bleek dat de verkeerde voorbereidingsprocedure is gevolgd. De commissie heeft geadviseerd om de verleende omgevingsvergunningen te herroepen en een nieuw besluit nemen.

Procedure

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wabo met een uitgebreide procedure (projectbesluit) worden afgeweken van het bestemmingsplan. De aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit [23RV004](#)). Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 22 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. De argumenten in de ingediende zienswijze geven geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de gevraagde omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd.

De aanvraag heeft de wettelijke procedure doorlopen en wordt aan de raad voorgelegd om de Nota van zienswijzen vast te stellen, de zienswijze ongegrond te verklaren en de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Als de raad hiermee instemt, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel de verplichte wettelijke procedure af te ronden, welke nodig is om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen. Argumenten hierbij zijn:

- Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke aantoont dat met het plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening,
- De zienswijze leidt niet tot de conclusie dat de omgevingsvergunning alsnog zou moeten worden geweigerd;
- Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders,

Verdere proces

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen door uw raad kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden-Nederland.

VERDIEPING

Inleiding

Op de locatie Huis ter Heideweg 19 heeft ons college op 30 maart 2021 en 27 april 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten "bouwen van bouwwerken", "werk of werkzaamheden uitvoeren" en "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Tegen deze vergunningen is bezwaar gemaakt door de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVHtH). Op 2 december 2021 is er een hoorzitting geweest van de commissie voor de bezwaarschriften. Daar bleek dat de verkeerde voorbereidingsprocedure is gevolgd. De commissie heeft geadviseerd om de verleende omgevingsvergunningen te herroepen en te onderzoeken of de reeds uitgevoerde werkzaamheden met een uitgebreide procedure konden worden vergund.

Conform het advies van de commissie heeft ons college op 7 maart 2023 de bestreden besluiten van 30 maart 2021 en 27 april 2021 herroepen en tegelijkertijd een ontwerp-besluit ter inzage gelegd, nadat uw raad op 24 januari 2023 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen hiervoor had verleend.

Het nieuwe besluit, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moet worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure en is nodig om de reeds aangelegde faciliteiten van een goede juridische grondslag te voorzien.

Bestemmingsplan

Het perceel Huis Ter Heideweg 19 te Huis Ter Heide ligt in het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” en heeft de bestemming “Sport” met gedeeltelijk de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied”. Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Uw bouwplan betreft het plaatsen van lichtmasten, hekwerken, dug-outs, opslagruimtes, foutpalen, tribunes, scoreborden, het aanleggen van een speelveldje en het vervangen van afrastering op het terrein van sportvereniging SV.

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.”.

Hieronder staan de strijdigheden met het bestemmingsplan opgesomd.

- Volgens artikel 2.12, lid 2.A.1.a mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De aangevraagde dug-outs en het opslaghek zijn buiten het bouwvlak gesitueerd.
- Volgens artikel 2.12, lid 2.A.2 mag de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag zijn. De bouwhoogte van de diverse aangevraagde hekwerken zijn hoger dan 5 meter. De lichtmasten zijn 15 en 18 meter hoog.

Procedure

Reden om mee te willen werken aan dit plan vloeit voort uit de door uw Raad in het (bijgestelde) Masterplan Buitensport, waarin uw Raad heeft bepaald dat HSV Phoenix op het Sportpark Dijnseburg gevestigd moet worden en dat de accommodatie van de SV Zeist uitgebreid moet worden met een tweede semi-openbaar voetbalveld. Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Door de aanvrager is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met het plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een uitgebreide procedure (projectbesluit) worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor deze procedure is het college het bevoegd gezag. Het college mag pas positief beslissen wanneer uw raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Eerst is daarvoor een ontwerpverklaring opgesteld, die samen met de andere relevante stukken ter inzage is gelegd, zodat iedereen kon reageren op het bouwplan.

Op 24 januari 2022 heeft uw raad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit [23RV004](#)) voor dit plan. Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 22 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Binnen de termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien. Deze wordt besproken bij argumentatie, beslippunt 1.1

ARGUMENTATIE

Per beslispunt

1.1 De ingediende zienswijze is beoordeeld. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning is 1 zienswijze ingediend namens de buurt en belangenvereniging Huis ter Heide.

In de nota van zienswijzen (bijlage 1) is de zienswijze samengevat en is op elke punt uit de zienswijze ingegaan. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt dan ook verwezen naar deze nota. De inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze leidt niet tot de conclusie dat de aanvraag zou moeten worden geweigerd.

De punten uit de zienswijze geven geen directe aanleiding tot aanpassingen van het bouwplan. Bij het beoordelen van de zienswijze zijn de conceptvergunning en het bouwplan met de bijbehorende stukken nog extra getoetst.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Huis ter Heideweg 19, Huis ter Heide en de zienswijze ongegrond te verklaren

2.1: Met het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Een omgevingsvergunning welke in strijd is met het bestemmingsplan en waarvoor met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kunnen wij enkel verlenen nadat uw gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). Met de afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aan dit vereiste voldaan en kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

TOELICHTING

Financiën

De kosten ten aanzien van de procedure, zijnde de kosten voor het behandelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zullen via leges geïnd worden.

De gronden waarop de ontwikkeling gerealiseerd is zijn eigendom van de gemeente en de gemeente is tevens de aanvrager/initiatiefnemer. Ontwikkelingskosten en eventuele kosten van planschade komen derhalve voor rekening van de gemeente. Het is daarom niet nodig om een planschadeovereenkomst op te stellen of een exploitatieplan vast te stellen.

De kans dat ten gevolge van de ontwikkeling planschade verschuldigd zal zijn is daarbij nihil. De ontwikkeling past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor zover er planschade ontstaat door de afwijkingen van het bestemmingsplan is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te verwachten dat deze beneden het in de Wro vastgelegde maatschappelijk risico blijft.

Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen. Dit besluit zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad, de Nieuwsbode en op de gemeentelijke website.

Juridisch

Deze vergunningaanvraag heeft de benodigde wettelijke procedure doorlopen en kan, na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, verleend worden. Beroep kan worden ingesteld binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Deze terinzagelegging begint op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- Besluitvorming B&W op 5 september 2023
- Presidium 19 september 2023
- Rondetafel september / oktober 2023
- Raad op 7 november 2023
- Verlenen omgevingsvergunning en publicatie: zo snel mogelijk na 7 november 2023

BIJLAGEN

Bijlage 1	Geanonimiseerde zienswijze
Bijlage 2	Nota van zienswijzen Huis ter Heideweg 19
Bijlage 3	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
Bijlage 4	Besluit omgevingsvergunning Huis ter Heideweg 19
Bijlage 5	Ruimtelijke Onderbouwing

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV055

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Huis ter Heideweg 19, Huis ter Heide en de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 november 2023

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter