



Ons kenmerk	WABO-2023-003218	Datum	23 mei 2024
Uw kenmerk	OLO 7922091	Behandeld door	
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Beschikking

Geachte  

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan om een kantoorgebouw buiten het bouwvlak toe te staan op de locatie Dolderseweg 34A 146 te Huis ter Heide. Voor de bouw van het kantoorgebouw is apart een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan, omdat het kantoorgebouw wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak. Wij hebben echter voldoende motivering om uw aanvraag met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlages.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning zijn een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met  bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 7 juli 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om een kantoorgebouw buiten het bouwvlak toe te staan aan de Dolderseweg 34A 146 te Huis ter Heide, kadastraal bekend bij de gemeente Zeist, sectie A nummer 4305. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2023-003218.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **23 mei 2024** de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om een kantoorgebouw buiten het bouwvlak toe te staan.

Omdat er conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Er is sprake van een aanvraag om de activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Kosten

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van een bruto vloeroppervlakte van ca. 300 m². Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit strijdig gebruik	€	6.200,00
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€	750,00
Publicatie	€	86,00
Totaal	€	7.036,00

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een aanslag voor de verschuldigde leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), op www.omgevingswet.overheid.nl en op de gemeentelijke website www.zeist.nl onder 'Bekendmakingen'.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van een besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn wel kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepsschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepsschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepsschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Bezwaar

Tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken, na de datum waarop u de factuur ontvangen hebt, een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)

Het perceel Dolderseweg 34A 146 te Huis ter Heide ligt in het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" en heeft de bestemming "Maatschappelijk – Militaire zaken". Volgens de bestemmingsplanregels mogen gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

De aanvraag voorziet in het afwijken van het bestemmingsplan om een kantoorgebouw buiten het bouwvlak toe te staan en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Voor de bouw van het kantoorgebouw is apart een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen.

Parkeren:

Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die gesteld zijn en daarom is er sprake van ruim voldoende parkeercapaciteit, zie ruimtelijke onderbouwing. Het plan is in overeenstemming met het Paraplubestemmingsplan.

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

Wij zijn van oordeel dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is. Het te realiseren gebouw staat in dienst van de maatschappelijke bestemming van het gebied. Op de gekozen locatie is reeds verharding aanwezig. Door te kiezen voor deze plek wordt voorkomen dat er op een andere locatie elders (binnen het bouwvlak) groen moet wijken voor het realiseren van dit gebouw.

De aanwezige keermuur rondom de beoogde locatie onttrekt het bouwwerk daarnaast grotendeels aan het zicht. De ruimtelijke impact van het bouwwerk is zodoende minimaal.

Er kan dan ook gesteld worden dat het pand zorgvuldig is ingepast in de stedenbouwkundige setting.

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen

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, kan enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). Op 27 maart 2024 heeft de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 3 april 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiëlebekeendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website www.zeist.nl onder 'bekendmakingen'.

Ter inzage

De aanvraag met bijbehorende stukken, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 4 april 2024 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingebracht.

Op 17 mei 2024 hebben wij aangepaste tekeningen ontvangen voor het kantoorgebouw. Op deze tekeningen is de bouwhoogte (en hiermee tevens de goothoogte) verhoogd van 7,60 meter naar 7,79 meter. De reden voor deze verhoging volgt uit de extra eisen die de gemeente heeft gesteld aan het plan ten aanzien van:

- Minimale waterretentie: de aanvullende eis die is opgelegd heeft als consequentie dat er een veel dikker dakpakket nodig is voor het groendak. Aanvankelijk is gerekend met een lichtgewicht groendak voorzien van sedum met een systeemdikte van 60mm. Het huidige groendak komt met de verzwaarde eis van 45 liter/m² op een systeemdikte van 220mm, een verhoging van 160mm.
- MPG-score: de aanvullende eis voor de MPG-score heeft o.a. geleid tot een andere dakopbouw. Door het verzwaarde, verzadigde gewicht van het groendak, zijn de stalen randliggers uit zwaardere profielen opgebouwd en zijn de stalen kolommen zwaarder uitgevoerd. Aangezien dit een negatieve invloed op de MPG-score heeft, is het dak niet met de aanvankelijk bedachte sandwichplaat uitgevoerd, maar is gekozen voor een HSB-dak. Door de vereiste detaillering in combinatie met hogere randprofielen is hierdoor ook het totale dakpakket in relatieve zin verhoogd.

Het is met de vereiste binnen hoogte van het pand niet mogelijk om het dak te verlagen zonder daarbij aan kwaliteit te verliezen. De verhoging van het dak is minimaal en de bouwhoogte blijft binnen de toegestane 20 meter.

Met bovenstaande motiveringen en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na ter inzage legging van de vergunning). Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank dan dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de beroepsprocedure kan de indiener van een beroepschrift tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de beroepsprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam omwonenden te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruikt maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen beroep is ingesteld of wanneer de eventuele beroepsprocedure is afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Wet Natuurbescherming

U heeft bij uw aanvraag een toetsing van uw plan aan de Wet Natuurbescherming toegevoegd. Uit deze toetsing blijkt dat er geen verbodsbepalingen overtreden worden. U voldoet hiermee aan de Wet Natuurbescherming. We wijzen u erop dat de zorgplicht wel altijd geldt. Dit houdt in dat u altijd rekening houdt met wilde planten- en diersoorten. Deze mag u niet opzettelijk beschadigen, verstoren, verwonden of doden.