

Gemeente Zeist

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning OV20220626
(WABO-2023-00216)

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 Zeist

Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide

17 augustus 2023

1. Inleiding

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor 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 Zeist aan de Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide. Op 19 mei 2022 is deze aanvraag ingediend bij de gemeente Zeist en geregistreerd onder nummer OV20220626 (over gezet naar het nieuwe zaakstelsel CLO, met registratienummer WABO-2023-002216).

1.1 Afwijken bestemmingsplan

Het perceel Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide ligt binnen de grenzen van het “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist” en het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.”.

De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist”.

Binnen het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” heeft het perceel de bestemming “Sport” met een gedeeltelijk de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied”. Hieronder ziet u een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



BESTEMMINGEN

Art. 2.1	A	Agrarisch
Art. 2.2	B	Bedrijf
Art. 2.3	BO	Bos
Art. 2.4	BU	Buitenplaats
Art. 2.5	GD	Gemengd
Art. 2.6	G	Groen
Art. 2.7	H	Horeca
Art. 2.8	K	Kantoor
Art. 2.9	M	Maatschappelijk
Art. 2.10	M-MI	Maatschappelijk - Militair
Art. 2.11	R	Recreatie
Art. 2.12	S	Sport
Art. 2.13	T	Tuin
Art. 2.14	V	Verkeer
Art. 2.15	V-V	Verkeer - Verblijf
Art. 2.16	W	Wonen
Art. 2.17	W-GS	Wonen - Gestapeld

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.

Om ondanks de strijdigheden met het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag, om zodoende dit initiatief mogelijk te maken, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Procedure

Een kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is op 22 maart 2023 gepubliceerd in De Nieuwsbode, in het Gemeenteblad en tevens op de gemeentelijke website www.zeist.nl. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 23 maart 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze binnengekomen van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide.

Na deze zienswijzenronde neemt het college van B&W een besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning. Het college weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning treedt het definitieve besluit in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

1.3 Beroep

Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning kan binnen 6 weken na van het besluit bekendmaking aan de aanvrager (= verzenddatum) beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden Nederland. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, om de werking van het besluit te schorsen totdat over het beroep een uitspraak is gedaan door de rechtbank.

1.4 De zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één schriftelijke zienswijze ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In de voorliggende nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen beantwoord. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid: Zienswijzen kunnen door een ieder worden ingediend.

De terinzagelegging liep vanaf 22 maart 2023 tot en met 4 mei 2023.

De zienswijzen zijn op 2 mei 2023 ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

2. Beantwoording zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze wordt hieronder puntsgewijs weergegeven en van een reactie voorzien.

2.1 Zienswijze 1, ingekomen d.d. 2 mei 2023

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Het beweegplein ligt buiten het terrein van de SV Zeist.

Het beweegplein ligt binnen het huidige sportpark, zoals dat in het bestemmingsplan is bestemd. Het nieuwe kunstgrasveld hoofdveld is smaller dan het bestaande natuurgrashoofdveld. Op de reststrook die is ontstaan is het beweegplein en het wandelpad naar het beweegplein gesitueerd.

- 2. Het beweegplein hoort volgens BBVHtH tot het projectgebied voor de woningbouw Huis te Heide West en had daarom in dat kader vergund moeten worden.**

Het beweegplein ligt weliswaar op het terrein van het sportpark, maar zal openbaar toegankelijk worden gemaakt door het verplaatsen van het buitenhek richting sportpark.

- 3. Door de aanleg van het bewegingsplein op het sportpark wordt afbreuk gedaan het wonen in het groen.**

De aanleg van het beweegplein vindt plaats op een deel van het oude hoofdveld. Er hoeft hiervoor geen groen te worden verwijderd. De aanleg van het beweegplein gaat derhalve niet ten koste van groen en dus gaat het ook niet ten koste van het “wonen in het groen”.

- 4. De BBVHtH stelt dat zij de ter inzage gelegde stukken niet tijdig heeft kunnen inzien.**

Het is op zich juist dat er onduidelijkheid bestond over waar de documenten digitaal te vinden waren. Echter heeft de BBVHtH de stukken tijdig in kunnen zien en hebben zij de mogelijkheid gehad om tijdig hun zienswijze in te dienen. Wij zijn daarom van mening dat de BBVHtH hierdoor niet in haar belangen is geschaad.

- 5. De vergunning is zo opgesteld dat het lijkt alsof er nog niets is gerealiseerd, terwijl dat wel het geval is op het beweegplein na is alle al gerealiseerd. Een voorlopige voorziening aanvragen is daarmee niet meer mogelijk.**

Het is inderdaad zo dat het hier grotendeels om een legalisatie gaat van hetgeen al is aangelegd. De eerder verleende vergunningen voor de aanleg van de Softbalvelden en het Natuurgrasveld zijn ingetrokken, omdat hangende de bezwaarprocedure bleek dat hiervoor de uitgebreide procedure gevolgd had moeten worden. Dit omdat de lichtmasten buiten het bouwvlak gerealiseerd werden en daarvoor alleen van het bestemmingsplan kon worden afgeweken door middel van het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (met goede ruimtelijk onderbouwing).

De BBVHtH had op grond van hun bezwaar tegen de eerder verleende vergunningen ook een verzoek om voorlopige voorziening in kunnen dienen bij de rechtbank. Dit is tijdens het pre-mediationsgesprek ook aangegeven. Op dat moment waren de aanlegwerkzaamheden nog niet van start gegaan en had bij wege van voorlopige voorziening nog schorsing van de vergunning aan de voorzieningenrechter kunnen worden gevraagd. Van deze mogelijkheid heeft de BBVHtH om hun moverende redenen echter geen gebruik gemaakt.

- 6. De BBVHtH stelt dat de adviescommissie voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) al hun bezwaren gegrond hebben verklaard en zij stellen daarom dat de bezwaren welke zij tegen de oorspronkelijk vergunningen hebben ingediend als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.**

De stelling van de BBVHtH dat de commissie al hun bezwaren gegrond heeft verklaard is onjuist. De commissie heeft geoordeeld dat de verleende vergunningen voor de aanleg van de softbalvelden en het natuurgrasveld met de verkeerde procedure waren voorbereid en heeft zich verder onthouden van een inhoudelijke beoordeling van de door BBVHtH tegen deze besluiten naar voren gebrachte bezwaren. De commissie heeft geadviseerd te onderzoeken of aan het initiatief alsnog medewerking zou kunnen worden verleend met gebruikmaking van de juiste procedure en als dat het geval was de naar voren gebrachte bezwaren van de BBVHtH als zienswijze mee te nemen bij de besluitvorming. Dit advies van de commissie hebben wij opgevolgd en de bezwaren van de BBVHtH tegen de oorspronkelijke vergunning zijn in het conceptbesluit meegenomen bij de afweging van de belangen.

- 7. Het trainingsveld van SV Zeist wordt aangelegd buiten het sportpark met negatieve gevolgen voor het woningbouwplan voor Huis ter Heide West.**

De softbalvelden en het semi-openbare natuurgrasveld voor de SV Zeist worden aangelegd binnen de gronden welke deel uitmaken van de bestemming “Sport”. In het verleden maakte het natuurgrasveld ook onderdeel uit van de accommodatie van de SV Zeist. Dat het veld gedurende lange tijd niet bij SV Zeist in gebruik is geweest maakt echter niet dat het veld niet tot het sportpark gerekend kan worden. Buiten dat is bij de inpassing van het semi-openbare natuurgrasveld rekening gehouden met de toekomstige woningbouw van Huis ter Heide West.

8. **BBVHtH geeft aan dat zij niet hebben kunnen vaststellen of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand omdat het positieve advies van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK), d.d. 1 juni 2022, niet bij de stukken was gevoegd.**

Het positieve advies van de CRK is nagezonden.

9. **Door BBVHtH wordt gesteld dat er na de vaststelling van het Masterplan Sport zich een dalende trend van de ledenaantallen van sportverenigingen heeft ingezet en dat als gevolg daarvan het aantal leden van de SV Zeist zover is gedaald dat het semi-openbare natuurgrasveld niet langer noodzakelijk is.**
Deze stelling van de BBVHtH berust op aannames en wordt door hen niet onderbouwd.

10. **De BBVHtH is van mening dat de eisen van de sportbonden met betrekking tot de hoogte van de lichtmasten niet relevant is en maken zich zorgen om de mogelijke uitstraling van licht naar nog te bouwen appartementen (project Zuid), met name ook bij cumulatie met andere lichtbronnen.**

Aan de vergunningsaanvraag is mede een totaal lichtonderzoek ten grondslag gelegd.

Vooropgesteld dient te worden dat de BBVHtH op generlei wijze onderbouwing geeft voor de door haar geuite twijfels ten aanzien van de uitgevoerde lichtberekeningen.

Dat daargelaten wijzen de lichtberekeningen en de Flora en Fauna onderzoeken uit dat de omgeving en de nachtdieren geen last zullen ervaren van de verlichting. Ook niet als deze zich op een hoogte van 18 meter bevindt. Door het aanbrengen van lichtmasten die aan de eisen van de onderscheidenlijke bonden voldoen kunnen de velden ook worden gebruikt voor officiële wedstrijden.

11. **De BBVHtH acht het niet noodzakelijk dat langs het semi-openbare natuurgrasveld lichtmasten worden geplaatst, omdat er 's avonds geen wedstrijden op het veld worden gehouden. Deze vinden plaats overdag in het weekend.**

Anders dan de BBVHtH meent is de plaatsing van lichtmasten rond het semi-openbare natuurgrasveld wel degelijk noodzakelijk. Het voetbalseizoen loopt van september tot en met mei/juni. In die periode zal het semi-openbare natuurgrasveld ook worden gebruikt voor trainingen. Deze zullen met name in de avonduren plaatsvinden, waardoor het noodzakelijk is dat het veld wordt verlicht. De lichtsterkte van de verlichting rond het semi-openbare natuurgrasveld is afgestemd op trainingsgebruik. Bij wedstrijdgebruik zouden de lichtmasten hoger dienen te zijn.

12. **De BBVHtH bestrijdt dat de landschappelijke- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast door de aanleg van het semi-openbare natuurgrasveld. Daarbij wijst de BHH op de oprichting van de ballenvangers die rijken tot in de kronen van de bomen. Ook betwijfeld de BHH de juistheid van de advies van de OdrU, waaruit blijkt dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.**

Het OdrU advies is gestoeld op onderzoeken welke zijn uitgevoerd naar de landschappelijke- en natuurwaarden ter plekke en de eventuele verstoring van deze waarden door de aanleg van het semi-openbare natuurgrasveld. Door de BBVHtH zijn geen tegen-onderzoeken ingediend van deskundig te achten personen of instanties, waaruit blijkt dat de aan het besluit ten grondslag liggende onderzoeken en het advies van de OdrU onjuist zouden zijn. Dat de BBVHtH twijfel heeft is onvoldoende grond voor het innemen van een ander standpunt ten aanzien van de landschappelijke- en natuurwaarden.

Ten aanzien van het argument dat de ballenvangers tot in de kronen van de bomen reiken kan worden opgemerkt dat de ballenvangers op de plaats staan waar vroeger ook ballenvangers hebben gestaan. De vorm hiervan was nog terug te zien in de kronen van de bomen. Hierdoor behoeften de betreffende bomen slechts een klein beetje te worden bij gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden zijn verricht door een erkende boomverzorger. Dit heeft niet geleid tot onevenredige aantasting van de natuurwaarden.

- 13. Door de BBVHtH is van mening dat er veel meer aan het semi-openbare natuurgrasveld veranderd dan slechts het aanbrengen van een leunhek. Naar de mening van de BBVHtH is er derhalve sprake van een onjuiste voorstelling van zaken.**

Met de stelling dat er “behoudens het aanbrengen van een leunhek eigenlijk niets verandert aan het terrein” wordt bedoeld dat de toegang tot het semi-openbare voetbalveld verder niet wordt verandert. M.a.w., het kan nog steeds door omwonenden vrij worden betreden en gebruikt tijdens de momenten dat het veld niet wordt gebruikt door de SV Zeist voor trainingen en wedstrijden. Ook de aanwezigheid van lichtmasten, ballenvangers en dug-outs doen daar aan niet af.

Daarbij kunnen de lichtmasten ook worden aangezet op het moment dat omwonenden daar iets in de avond zouden willen organiseren. De bruikbaarheid van het terrein wordt daar dus juist mee vergroot.

- 14. De BBVHtH vraagt zich af of er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening als gesteld wordt dat de geplande ontsluitingsweg voor de nieuw te bouwen wijk Huis ter Heide West in dit plan niet ter beoordeling staat. Naar de mening van de BBVHtH is er hierdoor geen sprake van een integrale aanpak en wrekt het zich dat de BBVHtH niet heeft kunnen participeren bij de planvorming.**

Vooropgesteld zij dat de realisatie van de sportfaciliteiten, in het bijzonder de aanleg van het semi-openbare natuurgrasveld, geen invloed heeft op de ontsluiting van de nieuw te bouwen woonwijk Huis ter Heide West. Het terrein kan daarvoor namelijk niet worden aangewend. Dit zou namelijk betekenen dat de monumentale eikenstructuur rond het veld geheel of gedeeltelijk zou moeten wijken. Hetgeen juist zou betekenen dat de door de BBVHtH zo bevochten landschappelijke- en natuurwaarden onevenredig zouden worden aangetast.

Nu een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de nieuwbouwwijk Huis ter Heide West buiten het sportpark is gelegen staat deze bij de beoordeling van de onderhavige aanvraag niet ter beoordeling.

Het argument van de BBVHtH dat zij niet bij de planvorming heeft kunnen participeren herkennen wij niet. Zowel bij de totstandkoming van het Masterplan Buitensport als bij de uitwerking van de plannen is de BBVHtH op verschillende momenten betrokken. Dat daarbij niet altijd de wensen van de BBVHtH zijn opgevolgd doet daaraan niet af.

- 15. De BBVHtH stelt dat niet is ingegaan op haar bezwaar dat een semi-openbaar voetbalveld in een geheel andere invulling van een groene entree voor de wijk Huis ter Heide West voorziet dan dat BBVHtH voor ogen staat. Bovendien wijst de BBVHtH er op dat het gebruik van het semi-openbare voetbalveld nog toe zal nemen bij een uitbreiding van de SV Zeist (bij een eventuele fusie met FZO).**

In het Masterplan Buitensport is er voor gekozen om op deze plek een semi-openbaar natuurgrasveld aan te leggen. Het Masterplan Buitensport is vastgesteld door de Raad nadat alle stakeholders, waaronder ook de BBVHtH, de gelegenheid hebben gekregen om hun zienswijze op het plan kenbaar te maken. Dat in het masterplan gekozen is voor een andere invulling van de groene entree tot de nieuw te bouwen wijk Huis ter Heide West dan de BBVHtH voorstaat is het resultaat van een democratisch proces.

Ten aanzien van een mogelijke toename van het gebruik bij uitbreiding van SV Zeist merken wij op dat het juist de bedoeling is van de aanleg van het semi-openbare voetbalveld dat het gebruik daarvan toeneemt door zowel verenigingen als door de omwonenden.

- 16. De BBVHtH geeft aan dat in het ontwerp besluit wordt gesteld dat er zich nauwelijks lichthinder voor de vleermuizen voordoet. De BBVHtH vraagt zich af of de intensivering/verstedelijking van het gehele gebied, mede gezien de plannen voor Huis ter Heide West, geen schadelijke gevolgen voor de natuur met zich zullen brengen. Met name voor de foerageergebieden van de dassen en de roofvogels.**

Onderzocht is welke gevolgen de aangevraagde activiteit heeft voor de te beschermen natuurwaarden op het terrein waar deze activiteiten uitgevoerd worden. Dit volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:74. Hieruit blijkt dat voor de vraag of een omgevingsvergunning nodig is voor flora- en fauna-activiteiten moet worden gekeken naar het perceel waar de werkzaamheden plaatsvinden en niet naar het gebied daar omheen. Het is dus voldoende dat in het projectgebied onderzoek is gedaan naar beschermde dieren en planten.

- 17. BBVHtH is van mening dat door de aanleg van het sportpark in combinatie met de direct aanpalende plangebieden Huis ter Heide West, Huis ter Heide Zuid en Dijnseburg het verlies aan openbaar groen onacceptabel groot is.**

Na de aanleg van de sportfaciliteiten op het sportpark blijft er voldoende openbaar groen en recreatieruimte over. Dat de BBVHtH de mening is toegedaan dat dit een subjectieve stelling is die te betwisten valt is juist. Hetzelfde geldt echter voor de stelling van de BBVHtH dat het verlies aan openbaar groen onacceptabel groot moet worden geacht.

- 18. De BBVHtH is van mening dat de vestiging van HSV Phoenix en de aanleg van een tweede veld voor SV Zeist niet strookt met het uitgangspunt dat naar mogelijkheden binnen bestaande inrichtingen moet worden gezocht. Naar de mening van de BBVHtH is er sprake van nieuwvestiging en uitbreiding. Hierbij wijst zij onder meer op een brief van de OdrU van 21 september 2021 betreffende meldingen Activiteitenbesluit.**

Met bestaande inrichtingen wordt bedoeld bestaande sportparken. De nieuwe velden voor HSV Phoenix en het semi-openbare liggen allen op gronden welke behorend tot sportpark Dijnseburg en daarvoor in het bestemmingsplan ook de bestemming "Sport" hebben gekregen. Het feit dat HSV Phoenix daar nieuw is en semi-openbare voetbalveld gedurende lange tijd niet door SV Zeist is gebruikt doet daaraan niet af. Ook het feit dat er meldingen Activiteitenbesluit ontbreekt in dat kader relevantie.