

Gemeente Zeist
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 513
3700 AM Zeist

Ons kenmerk (oud)	OV20220626	Datum	16 november 2023
Ons kenmerk (nieuw)	WABO-2023-002216	Behandeld door	de heer [REDACTED]
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd 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 op de locatie Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide.

Hiervoor hebben wij respectievelijk u 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 vergunning is bezwaar gemaakt. Op 2 december 2021 is er in dat kader een hoorzitting geweest. Naar aanleiding van deze hoorzitting hebben wij op 7 maart 2023 (verzonden 9 maart 2023) besloten het advies van de adviescommissie bezwaarschriften over te nemen en de voornoemde verleende omgevingsvergunningen te herroepen en een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen, ditmaal met een uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo. Op 19 mei 2022 is er een nieuwe aanvraag ontvangen voor alle werkzaamheden, zoals omschreven in beide eerdere vergunningen, aangevuld met de aanleg van een bewegingsplein.

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

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. Ga hiervoor naar www.zeist.nl/meldenbouw.

Nadere informatie

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,

[REDACTED]

[REDACTED]
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 19 mei 2022 ontvingen wij uw aanvraag 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, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1212 en 1734. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20220626 (WABO-2023-002216). Het grootste deel van de aangevraagde werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd op grond van de bij besluit van 7 maart 2023 herroepen omgevingsvergunningen van 30 maart 2021 en 27 april 2021. Dit maakt dat deze vergunning grotendeels een legalisering betreft van deze activiteiten.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **14 november 2023** de gevraagde 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 aan de Huis ter Heideweg 19 te Huis ter Heide.

Het bouwplan voorziet onder meer in een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Daarom is het hele besluit, conform artikel 3.10 Wabo, voorbereid met de uitgebreide besluitvormingsprocedure van Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het besluit heeft betrekking op de activiteiten:

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo);
- 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.

Leges

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 vastgestelde bouwkosten van € [REDACTED] (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€	[REDACTED]
Beoordeling welstand	€	[REDACTED]
Activiteit aanleggen	€	[REDACTED]
Activiteit strijdig gebruik (buitenplanse grote afwijking)	€	[REDACTED]
Adviezen monumenten	€	[REDACTED]
Totaal:	€	[REDACTED] +

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een factuur om deze kosten te kunnen betalen..

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in De Nieuwsbode en is tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van 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 de terinzagelegging van het besluit. Deze terinzagelegging begint op de dag na publicatie in het Gemeentebblad. 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

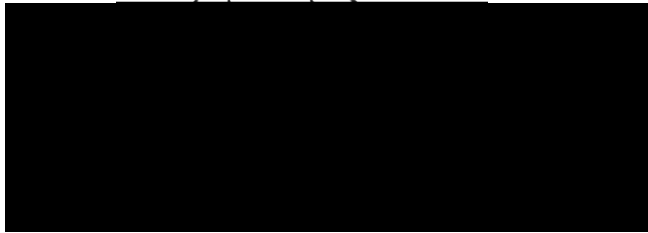
Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepsschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepsschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. 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 een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU nadat u de factuur heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening.

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 bewegingsplein 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 opslaghok 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.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)”.

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 1 juni 2022 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Met bovenstaande motivering is de weigeringsgrond weggenomen en mag de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit werk of werkzaamheden (aanleggen) verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit of in strijd zijn met de regels vernoemd in artikel 2.11 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Volgens het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” is het verboden om zonder omgevingsvergunning in archeologisch waardevolle gebieden grondbewerkingen (activiteit werk of werkzaamheden) uit te voeren die dieper zijn dan 30 centimeter. Voor het ingraven van de leiding ten behoeve van de lichtmasten worden er ter plaatse van de archeologisch waardevolle gebieden grondbewerkingen uitgevoerd die dieper zijn dan 30 centimeter.

Uit een goedgekeurd archeologisch rapport van Vestigia uit 2012 blijkt dat het gehele plangebied is vrijgegeven van archeologie vondsten op basis van uitgevoerd karterend booronderzoek. Om deze reden verwachten wij niet dat de graafwerkzaamheden leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal en gelet hierop is het niet nodig om, los van de algemene zorgplicht in dit kader (toevalsvondst), nadere vergunningsvoorschriften hier omtrent op te nemen, behoudens het in de alinea hieronder gestelde:

Om te voorkomen dat deze grondbewerkingen zullen leiden tot een verstoring van eventueel aanwezig archeologisch materiaal wordt er aan deze vergunning de voorwaarde verbonden, dat de graafwerkzaamheden moeten plaatsvinden onder archeologische begeleiding, conform een door ons goedgekeurd Programma van Eisen.

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

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Uw bouwplan betreft 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.

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.

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

Masterplan buitensportaccommodaties

De raad heeft met het vaststellen van het (bijgestelde) Masterplan Buitensportaccommodaties de wens uitgesproken om de softbalvelden op deze locatie te realiseren en uitgesproken om alle sportclubs in de gemeente te faciliteren en waar nodig te laten uitbreiden. Met de bijstelling beoogt de Raad om de toekomst van de verenigingen SV Zeist en HSV Phoenix te verzekeren, met aandacht voor goede samenwerking, betere accommodaties en versterking van de financiën op langere termijn, zodat meer mensen gaan sporten en de verenigingen zich nog verder kunnen ontwikkelen. Het realiseren van dit tweede voetbalveld op deze locatie, welke semi openbaar is draagt ook bij aan deze wens.

De inpassing van de softbalvelden is ruimtelijk gezien alleen op het sportpark Dijnseburg mogelijk. Geen enkele andere locatie binnen de grenzen van de gemeente Zeist is daarvoor geschikt. Dit is aangetoond na afweging van alle opties en in het masterplan is dit de beste optie gebleken.

Hoogte van de lichtmasten

De aangevraagde lichtmasten hebben een hoogte van 15 meter (rond het voetbalveld) en 18 meter (rond de softbalvelden). De hoogte van 15 meter is noodzakelijk volgens de voorschriften van de KNVB. Lichtmasten lager dan 15 meter voldoen niet aan de norm en mogen niet geplaatst worden. Volgens voorschriften van de KNBSB moeten de lichtarmaturen rond het softbalveld tenminste 18 meter hoog zijn. Hiermee wordt ook voldaan aan de voorwaarde uit het lichthinderonderzoek.

Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° Wabo maakt het mogelijk om binnen het bestemmingsplan af te wijken van de bestemmingsregels. In artikel 2.12, lid 2.B van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van lichtmasten tot 18 meter hoog. Van deze afwijking mag gebruik worden gemaakt als is aangetoond dat,

- het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in artikel 2.4, lid 1, van deze voorschriften, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in het geval de gronden grenzen aan de buitenplaats Dijnseburg;
- de gemeentelijke monumentencommissie om advies wordt gevraagd over het hiervoor onder 2 bepaalde, in deze aanvraag de gronden grenzend aan de buitenplaats Dijnseburg.

De aangevraagde lichtmasten voldoen aan de voorwaarden van de hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheid. De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden naar ons oordeel niet onevenredig aangetast. Daarmee nemen wij de positieve adviezen van 23 april 2021 van de Omgevingsdienst regio Utrecht en van 26 maart 2021 van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit over. Verder is met het lichtonderzoek voldoende aannemelijk gemaakt dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving door de hoger lichtmasten niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarmee nemen wij het positieve advies van 23 april 2021 over van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Echter omdat de lichtmasten buiten het bouwvlak gerealiseerd worden en het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid voor de placering van de lichtmasten kent, volstaat deze binnenplanse afwijkingsprocedure niet. Wij kunnen met hetzelfde toetsingskader en dezelfde motivering wel medewerking verlenen aan deze lichtmasten, maar dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo.

Gebouwen buiten het bouwvlak

Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° Wabo en Bijlage II artikel 4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht maakt het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken voor bijbehorende bouwwerken, mits de hoogte van de bijbehorende bouwwerken niet hoger is dan 5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m². De aangevraagde dug-outs passen binnen de voorwaarden van de hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheid.

Overwegingen

De dug-outs grenzen direct aan het sportveld zijn noodzakelijk om het terrein goed te kunnen gebruiken. De dug-outs faciliteren het gebruik van de sportvelden en verschaffen onderdak aan de sporters en staf tijdens de wedstrijden. De gebouwtjes hebben een oppervlakte van ca. 4 m² per dug-out. Deze gebouwtjes zijn in omvang erg beperkt en daarmee is de ruimtelijke impact op het terrein dus beperkt.

De dug-outs met opslaghek ten dienste van het softbalveld zijn direct grenzend aan het sportveld gelegen en noodzakelijk om het terrein goed te kunnen gebruiken en de softbalsport conform de KNBSB-normen uit te kunnen voeren. De dug-outs zijn een essentieel onderdeel voor de uitvoering van het spel. De gebouwtjes hebben een oppervlakte van ca. 42m² per dug-out en ca. 6m² per opslaghek. Deze gebouwtjes zijn in omvang beperkt en daarmee is de ruimtelijke impact op het terrein dus beperkt.

De hekwerken zijn essentieel om de softbalwedstrijden te kunnen spelen. Volgens het Vademecum van de KNBSB voldoen hekwerken en back-stops van 5,00 meter hoog niet aan de voorschriften van de softbalsport. De hekwerken en back-stops dienen hoger te zijn omwille van veiligheidsredenen van de sporters en de andere bezoekers van het sportpark. De (fout) geslagen ballen worden gemakkelijk hoger dan 5,00 meter geslagen. Door verhoogde hekken tot maximaal 8 meter te plaatsen wordt voldaan aan de veiligheidsnormen van het Vademecum en worden ongevallen en letsel van bezoekers van het sportpark voorkomen. De ballenvangers zijn open constructies. De hekwerken zijn voorzien van een nylonnet, waar gemakkelijk doorheen kan worden gekeken. Door de open constructie is de ruimtelijke impact op de omgeving van deze constructies beperkt.

Bezwaren van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide

Door de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide zijn in het voortraject bezwaren ingediend tegen het aanleggen van het semi openbare voetbalveld en de twee softbalvelden. Conform het advies van de Adviescommissie voor de bezwaarschriften, d.d. 21 december 2021, nemen wij deze bezwaren mee als zienswijze tegen het onderhavige besluit en zullen wij hieronder ingaan op de door de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide naar voren gebrachte bezwaren/zienswijzen.

1: Verdere aantasting van de natuurlijke omgeving door kap van bomen en toename van het aantal (ook nog eens te hoge) lichtmasten met hinder voor m.n. nachtdieren en door de plaatsing van dug-outs en een tribune met daardoor verlies aan groen.

Dit bezwaar, gericht tegen de omgevingsvergunning voor de faciliteiten voor het natuurgrasveld, treft naar onze mening om meerdere redenen geen doel. Behoudens de toevoeging van het leunhek rond het voetbalveld, verandert er eigenlijk niets aan het terrein. Het was en blijft een natuurgrasveld. Daarnaast worden de softbalvelden gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande voetbalvelden. Wel dienen er een viertal bomen gekapt te worden (twee t.b.v. de softbalvelden en twee t.b.v. het voetbalveld). Op grond van de Boswet, die inmiddels is opgegaan in de Natuurbeschermingswet, moeten er 6 bomen worden herplant. In de praktijk compenseren wij 9 bomen, waardoor de natuurlijke waarden juist worden versterkt. Wel dienen er andere, hogere lichtmasten geplaatst te worden met andere armaturen. De effecten van de aan te brengen verlichting zijn getoetst en akkoord bevonden door de ODRU, onze wettelijke adviseur. Uit de overige onderzoeken komt verder naar voren dat de aanleg van de softbalvelden geen strijd oplevert met het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbeheer.

De herplant is in nauw overleg met de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de voorzitter van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide, tot stand gekomen en tevens afgestemd met de provincie, dat hier het bevoegd gezag is.

2: Negatieve gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening en het niet nakomen van eerdere plannen in de directe omgeving. Immers de aanleg van de twee softbalvelden en daardoor de uitbreiding van het sportpark betekent het onmogelijk maken van de (in het PvE voor woningbouw HtH West) geplande vrij (dus openbaar) blijvende groene recreatieve ruimte voor de buurt en ruimere omgeving (en wellicht ook de oorspronkelijk geplande ontsluiting van die woonwijk).

De aanleg van de softbalvelden en de aanvraag voor de lichtmasten, slagkooien, prefab tribunes, dug-outs en hekwerken dienen te worden getoetst aan het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.. Of de aanleg van de twee softbalvelden al dan niet aan de aanleg van een geplande ontsluitingsweg voor de nieuw aan te leggen wijk Huis ter Heide West in de weg staan, staat in deze procedure niet ter beoordeling. Deze kwestie kan bezwaarde inbrengen in de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan Huis ter Heide West. Bezwaarde is ook zodanig geadviseerd tijdens het premediationgesprek van 24 juni jl..

Bovendien liggen de softbalvelden binnen de buitenhekken welke rondom het huidige sportpark staan en zullen daarom nu en in de toekomst niet in de weg staan aan de realisering van de geplande ontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk. Het semi-openbare voetbalveld ligt dichtbij de geplande ontsluitingsweg, maar achter de groenstructuur met monumentale eiken.

3: De (in het PvE voor woningbouw HtH West) opgenomen vrijblijvende groene recreatieve ruimte voor de buurt en ruime omgeving verdwijnt en daarmee een aantrekkelijke en belangrijke ontmoetingsplaats en open groene entree voor de nieuwe woonwijk ten gunste van een (trainings)voetbalveld met daaromheen hekwerk.

Het (trainings)voetbalveld is semi-openbaar. Dit betekent dat iedereen gebruik van het veld kan en mag maken buiten de tijden dat de SV Zeist gebruik maakt van het veld. Het leunhek rond het veld kent op verschillende plekken doorgangen, welke niet zijn afgesloten. De functie van het hek is vooral om brommers/scooters te weren en om te voorkomen dat het veld wordt gebruikt als hondenuitlaatplaats.

4: De aantasting van de natuurlijke omgeving door kap van bomen en plaatsing van een groot aantal (ook nog eens te hoge) lichtmasten met hinder voor m.n. nachtdieren (o.a. vleermuizen). Het plaatsen van de lichtmasten/hekwerken zorgt ook voor een verhoogd risico op ernstige wortelschade. Indien er toch gesnoeid moet worden, dan kan dat beter niet binnen het groeiseizoen.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de lichthinder voor beschermde nachtzoogdieren, vleermuizen en vogels zich niet of nauwelijks voordoet. De verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming worden dan ook niet overtreden. De aantasting van de natuurlijke omgeving door de kap van bomen doet zich, zoals onder ad 3 aangegeven, niet of nauwelijks voor, omdat de te kappen bomen, vier stuks, meer dan gecompenseerd worden door 9 nieuwe bomen.

Verder is goed onderzocht hoe het grasveld, de verlichting en de ballenvangers het best kunnen worden gesitueerd en hoe de werkzaamheden zo optimaal mogelijk kunnen worden uitgevoerd. Daarbij zijn de grondbewerkingen ten behoeve de aanleg van kabels en hekwerken specifiek onderzocht door Pius Floris. Dit ter bescherming van de omliggende monumentale bomen en het onderliggende wortelpakket. Er zullen enkele takken intelligent worden gesnoeid en er is dispensatie van de KNVB verkregen voor het aanpassen van de veldafmetingen en het aanbrengen van "ronde" hoeken aan het voetbalveld om zo op gepaste afstand van de monumentale eiken te kunnen blijven.

5: Bedreiging van de vitaliteit van enkele bijzonder waardevolle oude eiken door het plaatsen van een 25 meter breed en 5 meter hoog hek (zogenaamde "ballenvanger") direct onder de kroon van de bomen aan de oostzijde van het veld. Aangezien er niet binnen de kroonprojectie dieper dan 15cm in de grond mag worden gewerkt (BEA rapport van Pius Floris d.d. 22-04-2021) moet o.i. het veld een flink aantal meters richting SV Zeist opgeschoven worden. Indien de KNVB daarmee niet akkoord gaat moet het veld maar een kwartslag gedraaid worden; dan kan er ook nog achter het veld langs gewandeld worden i.p.v. langs of over het drukke fietspad langs de Huis ter Heidweg. Tevens wordt het uitzicht op de bomen dan ook gerespecteerd, zodat ook naar de natuurbeleving gekeken wordt i.p.v. alleen naar de vitaliteit van de bomen. Het belang van kunnen genieten van de groene leefomgeving telt hier voor de gemeente helaas dus niet mee.

Zoals onder punt 4 reeds is aangegeven is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de situering van het veld, de lichtmasten en de ballenvangers en hoe de werkzaamheden zo optimaal mogelijk kunnen worden uitgevoerd ter bescherming van de omliggende monumentale bomen en het onderliggende wortelpakket.

6: Plaatsen van dug-outs overschrijdt het bouwvlak. Wij zijn verder tegen het plaatsen van (overdekte) dugouts vanwege het risico van overlast op dit voor iedereen toegankelijke (semi-)openbare terrein.

De dug-outs zijn inderdaad buiten het bouwvlak gesitueerd en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. De dug-outs grenzen direct aan het sportveld en zijn noodzakelijk om het terrein goed te kunnen gebruiken. Zij faciliteren het gebruik van de sportvelden en bieden onderdak aan de sporters en de staf tijdens de wedstrijden. De gebouwtjes hebben een geringe hoogte en, met hun 4m², een beperkte omvang, waardoor de ruimtelijke impact van de dug-outs op het terrein en de omgeving zeer gering is. Om die reden zijn wij van mening dat de dug-outs niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en menen wij op goede gronden te kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het argument dat de aanwezigheid van de dug-outs op het voor iedereen toegankelijke terrein het risico op overlast met zich brengt zijn wij van mening dat de aanwezigheid van de dug-outs an sich niet zorgen voor het ontstaan van overlast. Daarbij komt dat het veld relatief ver van woningen is gelegen. Dit zorgt enerzijds voor dat de dug-outs niet op de route liggen en het dus minder logisch is om deze als hangplek te gebruiken anderszijds. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen zal overlast in de vorm van geluid derhalve niet gauw aan de orde zijn. Mocht er in de toekomst toch overlast worden ervaren doordat de dug-outs als hangplek worden gebruikt dan betreft dat een openbare orde kwestie en kan daarover contact worden opgenomen met de politie of de gemeente en zal er waar nodig handhavend worden opgetreden.

7: Er is hier onvoldoende sprake van een goede ruimtelijke ordening door het aanleggen van een voetbalveld vlak bij nieuw te bouwen woningen (Zuid en West) en daardoor het niet nakomen van eerdere plannen voor een recreatieve strook groen voor de buurt en ruime omgeving. Immers de aanleg van twee softbalvelden en daardoor uitbreiding van het sportpark betekent het onmogelijk maken hiervan. Tenzij die open groene ruimte alsnog binnen het resterende projectgebied voor West een goede plek kan krijgen.

Zoals reeds onder punt 2 aangeven staat hetgeen in het kader van de uitbreidingswijken Huis ter Heide West en Huis ter Heide Zuid besloten wordt niet in deze procedure ter beoordeling. Dit kan en dient te worden ingebracht in de procedures ter vaststelling van de bestemmingsplannen voor deze uitbreidingswijken. In zijn algemeenheid kan echter worden gezegd dat Huis ter Heide in een hele groene omgeving ligt, waardoor ook na uitvoering van de onderhavige omgevingsvergunningen nog genoeg openbaar groen en recreatieruimte overblijft.

Voor wat betreft de recreatieve mogelijkheden van het nieuwe voetbalveld verandert er weinig. Het veld is nog steeds voor iedereen te gebruiken. Dus ook voor de toekomstige bewoners van de nieuwe uitbreidingswijken Huis ter Heide West en Zuid, zij het dat het gebruik van het voetbalveld gedeeld moet worden met de SV Zeist.

8: De komst van dit voetbalveld betekent naar onze mening ook het niet kunnen realiseren van een gunstige ontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk Huis ter Heide West. Onacceptabel in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het feit dat er besloten is tot de aanleg van het trainingsveld terwijl er nog steeds geen enkele duidelijkheid is over die ontsluiting en woningbouw.

Deze bezwaargrond komt overeen met de bezwaargrond welke onder punt 2 is besproken. Voor onze reactie verwijzen wij naar onze reactie op dat punt.

9: Bij een bespreking in de gemeenteraad over het zoeken naar een oplossing voor HSV Phoenix is gesteld dat die binnen een van de bestaande inrichtingen gevonden moest worden en in het geval van Sportpark Dijnseburg (SV Zeist) ligt die daar buiten. Meer dan 25 jaar geleden speelde SV Zeist daar wel, maar toen de club minder leden kreeg werden die nu buiten het terrein van SV Zeist gelegen velden afgestoten (zie pg. 26 van het bp. Huis ter Heide West van juni 1995). Er kan dus niet gesteld worden dat het betreffende terrein onderdeel uitmaakt van de SV Zeist.

De gemeenteraad heeft in 2020 het uit 2017 daterende Masterplan Buitensportaccommodaties bijgesteld, na consultatie van alle belanghebbenden. Met de vaststelling van het bijgestelde Masterplan Buitensportaccommodaties heeft de gemeenteraad uitdrukkelijk gekozen voor de vestiging van HSV Phoenix op deze locatie. Dat tijdens de behandeling van het bijgestelde Masterplan in de raad gesteld is de oplossing binnen een van de bestaande inrichtingen gevonden moest worden doet daaraan niet af.

De vestiging van HSV Phoenix past binnen de sportbestemming welke krachtens het bestemmingsplan op de gronden ligt. Het feit dat een veld, vanwege de beperkte omvang van de sportvereniging, een aantal jaren of zelfs decennia lang niet meer (intensief) gebruikt wordt, betekent niet dat het veld daardoor buiten de inrichting is komen te liggen. De bestemming is hier leidend. Die is objectief en door de raad vastgesteld. Dat in de subjectieve beleving van omwonenden er sprake is van een uitbreiding buiten de bestaande inrichting doet daaraan niet af.

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 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan. Op **9 november 2023** heeft de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 22 maart 2023 gepubliceerd in De Nieuwsbode en tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl. en heeft met ingang van 23 maart 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Gedurende deze periode is er **één** zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een Nota van zienswijze opgesteld, waarin de zienswijze is beoordeeld en beantwoord. Op 5 september 2023 heeft het college en op 7 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten 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.

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 www.zeist.nl/meldenbouw.
- 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.

2. BOUWEN

Bouwbesluit

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

1. AANLEGGEN

- Als tijdens de werkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de OdrU.

Bodem

- Voor het onttrekken van grondwater aan de bodem dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- Het verwerken van grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. De grond mag niet worden opgeslagen op het terrein in de vorm van een permanent depot. Voor vragen kunt u contact opnemen met de OdrU (Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet).

Archeologie

- De graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm binnen de archeologisch waardevolle gebieden moeten plaatsvinden onder archeologische begeleiding (Opgraving – variant archeologische begeleiding) van een BRL4004 gecertificeerd bedrijf. Deze archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd op basis van een door gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) dat is opgesteld conform de meest recente versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.0) conform een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Het onderzoek bestaat naast het veldonderzoek uit de uitwerking, rapportage en deponering van de documentatie en vondsten.

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 bezwaarschriftprocedure kan de indiener van een bezwaar tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de bezwaarschriftprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens 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 bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn 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 – toetsing toegevoegd en geen ontheffing noodzakelijk

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.