

Gemeente Soest
t.a.v. de heer [REDACTED]
Raadhuisplein 1
3762 AV Soest

Ons kenmerk	WABO-2023-001641	Datum	20 februari 2024
Uw kenmerk	OLO 7582547	Behandeld door	de heer [REDACTED]
Bijlage(n)		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED]

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanbrengen van nieuwe veldverlichting rondom het natuurgasveld en het verhogen van de bestaande lichtmasten bij het kunstgrasveld op het terrein van voetbalvereniging 't Vliegdorp op de locatie Kerklaan 10 te Huis ter Heide.

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.

Wij wensen u veel succes met uw werkzaamheden!

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 Heini Hendriks, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



A handwritten signature in blue ink, partially obscured by the redaction box above it.

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 10 februari 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor het aanbrengen van nieuwe veldverlichting rondom het natuurgrasveld en het verhogen van de bestaande lichtmasten bij het kunstgrasveld op het terrein van voetbalvereniging 't Vliegddorp op de locatie Kerklaan 10 te Huis ter Heide, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie C, nummer 1475. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2023-001641.

Ontwerpbesluit

Wij **verlenen** u hierbij op **20 februari 2024** de gevraagde omgevingsvergunning voor het aanbrengen van nieuwe veldverlichting rondom het natuurgrasveld en het verhogen van de bestaande lichtmasten bij het kunstgrasveld op het terrein van voetbalvereniging 't Vliegddorp op de locatie Kerklaan 10 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);
- 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 strijdig gebruik (buitenplanse grote afwijking)	€	[REDACTED]
Publicatiekosten	€	[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 een besluit op de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken na de dag waarop het definitieve besluit ter inzage is gelegd 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.

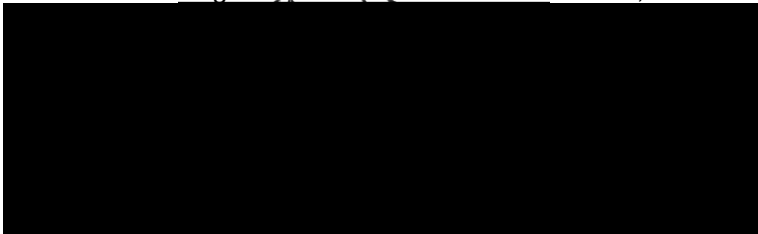
Voorlopige voorziening

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 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 Kerklaan 10 te Huis Ter Heide ligt in het bestemmingsplan "Amersfoortseweg e.o." en heeft de bestemming "Sport". Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Uw bouwplan betreft het plaatsen van nieuwe lichtmasten en het verhogen van de bestaande lichtmasten. Alle lichtmasten krijgen een hoogte van 18 meter.

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat 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 lichtmasten is 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 12 juli 2022 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

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

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 aanbrengen van nieuwe veldverlichting en het verhogen van de bestaande lichtmasten op het terrein van voetbalvereniging 't Vliegddorp.

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 positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

Masterplan buitensportaccommodaties

Het Masterplan buitensportaccommodaties benadrukt het belang van buitensportaccommodaties en is opgesteld met als doel de buitensportaccommodaties te optimaliseren. In het masterplan worden geen specifieke uitgangspunten en concrete maatregelen benoemd voor voetbalvereniging 't Vliegdorp. In het kader van sportpark Dijnseburg wordt wel aangestipt dat de voetbalvereniging 't Vliegdorp overcapaciteit heeft. Met het plaatsen van lichtmasten wordt bijgedragen aan het algemene doel van het Masterplan om een kwaliteitsimpuls te realiseren voor de buitensportaccommodaties en sportvelden.

Hoogte van de lichtmasten

De lichtmasten die geplaatst zullen worden zullen 18 meter hoog zijn. Ook de bestaande lichtmasten rondom het kunstgrasveld worden verhoogd van 12 naar 18 meter. Lichtmasten van 18 meter kunnen het licht beter op het veld projecteren dan lichtmasten van 12 meter. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het strooilight minimaal is.

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,

- 1 het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
- 2 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;
- 3 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 voorwaarde 1 van de hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheid. Daarmee nemen wij de positieve adviezen van 23 oktober 2023 van de Omgevingsdienst regio Utrecht en van 12 juli 2023 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.

Er is tevens voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn en dat er geen belemmeringen zijn vanwege soortenbescherming. De volgende voorwaarden zijn extra geformuleerd in de ecologische quickscan om negatieve effecten op beschermde soorten te kunnen uitsluiten:

- alleen verlichten op trainingsavonden;
- slechts tot 22:00 uur verlichten.

Voorwaarden 2 en 3 (van artikel 2.12, lid 2.B van het bestemmingsplan) zijn niet van toepassing omdat de gronden niet grenzen aan buitenplaats Dijnseburg.

Echter, omdat de lichtmasten buiten het bouwvlak gerealiseerd worden en het bestemmingsplan voor het plaatsen van lichtmasten buiten het bouwvlak geen afwijkingsmogelijkheid kent, kan deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet worden toegepast. Wij kunnen met hetzelfde toetsingskader en nadere motivering medewerking verlenen aan deze lichtmasten, maar dan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 12 december 2023 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 21 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website www.zeist.nl onder 'Bekendmakingen'.

Ter inzage

De aanvraag met bijbehorende stukken, de ontwerpvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 22 december 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 zijn er geen zienswijzen ingediend. De vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan achterwege blijven nu er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp. Dit is overeenkomstig het besluit met kenmerk 11RAAD0005 van 31 mei 2011.

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

- 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 gemeenteground 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.

Bouwverordening

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

3. GEBRUIKEN

De volgende voorwaarden zijn extra geformuleerd in de ecologische quickscan om negatieve effecten op beschermde soorten te kunnen uitsluiten, en worden om deze reden verbonden aan deze vergunning:

- alleen verlichten op trainingsavonden;
- slechts tot 22:00 uur verlichten.

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

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen.