



Gemeente Zeist

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist



Uit-C

Centraal Orgaan opvang asielzoekers
t.a.v. mevrouw mr. drs. C. Schippers
Postbus 3002
2280 ME RIJSWIJK

VERZONDEN - 5 NOV. 2015

Datum	3 november 2015	Ons kenmerk	15uit04199
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	UHV/1VL/15u.002228
Bijlage(n)		Behandeld door	dhr. F. Verheul
Onderwerp	Gedoogbeschikking noodopvang officiershotel		

Geachte mevrouw Schippers,

Inleiding

Bij brief van 26 oktober 2015, door ons ontvangen op 26 oktober 2015, met als kenmerk UHV/1VL/15u.002228, en aangevuld op 29 oktober 2015, heeft u ons verzocht om vooruitlopend op het besluit om een omgevingsvergunning voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik een gedoogbeschikking af te geven. Dit verzoek vloeit voort uit het overleg dat wij in de maanden september en oktober van 2015 hebben gehad over de mogelijkheid om van het voormalige officiershotel op Kamp van Zeist een noodopvang voor vluchtelingen te maken en deze per 9 november 2015 te openen. Er zal huisvesting worden geboden aan 150 bewoners.

Het verzoek ziet op het in gebruik nemen van het voormalige officiershotel op Kamp van Zeist per 9 november 2015. Daarnaast is verzocht de gedoogbeschikking te laten gelden voor de duur dat de aanvraag om een omgevingsvergunning in behandeling is en de gevraagde omgevingsvergunning voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik is verleend. Het voormalige officiershotel is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Kampweg 120 D42 te Zeist en kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie C, nummer 1398. De verdere inhoud van deze brief is hierop gericht.

In deze brief wordt eerst het ontstaan van het handelen in strijd met de planregels van het bestemmingsplan behandeld. Vervolgens zal het legalisatieonderzoek, de belangenafweging en brandveiligheid worden behandeld. Tot slot volgt het genomen besluit en de inschrijving van de gedoogbeschikking in het kadaster.

Handelen in strijd met de planregels van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 in onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren voorzover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Op het moment dat het voormalige officiershotel per 9 november 2015 als noodopvang voor vluchtelingen in gebruik wordt genomen, handelt u in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

Legalisatie

Wij hebben onderzoek verricht naar de mogelijkheden tot legalisatie indien u handelt in strijd met de planregels van het bestemmingsplan. Legalisatie vindt plaats door het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik" voor het tijdelijk gebruiken van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein in strijd met de planregels het bestemmingsplan. Wij

hebben onderzocht of voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met de planregels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Uit bovengenoemd onderzoek is het volgende gebleken:

Het perceel is gelegen op gronden waarvoor het bestemmingsplan "Kamp van Zeist 2006" van kracht is. De onderhavige gronden zijn bestemd als "Bos en Natuur". De voor "Bos en Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden in de vorm van gebiedseigen bos en natuur;
- watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Gelet op het voorgaande past het in gebruik nemen van het officiershotel en het omliggende terrein op Kamp van Zeist als noodopvang voor vluchtelingen niet binnen de bestemming "Bos en Natuur" en is daarom in strijd met de planregels van het bestemmingsplan.

Het voormalige officiershotel en het omliggende terrein waren in het verleden in gebruik als Militair Luchtvaartmuseum. Het bouwwerk staat er rechtsgeldig op grond van artikel 12 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan. In artikel 12 is het overgangsrecht geregeld. Het gebouw stond er voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kamp van Zeist (goedkeuring GS 2 oktober 2007). De werkzaamheden die moeten worden verricht om het voormalige officiershotel geschikt te maken voor het gebruik als noodopvang voor vluchtelingen zijn vergunningsvrije activiteiten op grond van artikel 3 lid 8 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Gelet hierop is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo vereist. Daarom ziet het verzoek om een gedoogbeschikking enkel op het strijdig gebruik van de gronden en het bouwwerk.

In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug heeft het perceel van het voormalige Militair Luchtvaartmuseum bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kamp van Zeist 2006" de bestemming "Bos en Natuur" gekregen. Hierdoor is de bestemming van "rood" naar "groen" gegaan. Dit betekent dat de bestemming met bouwrechten is gewijzigd naar een bestemming voor het herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden in de vorm van gebiedseigen bos en natuur. Deze bestemmingswijziging vloeit voort uit een overeenkomst tussen diverse partijen met de uiteindelijke doelstelling om het onderhavige perceel om te vormen naar natuur. Op grond van deze overeenkomst wordt gestart met fase I in 2017. Uit navraag bij de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug is gebleken dat het de doelstelling is de vergroening vóór 2025 te realiseren en dat nu, rekening houdend met de situatie rondom de opvang, wordt aangestuurd op een start van de vergroening vanaf maart 2019. Gelet hierop zijn er vooralsnog geen plannen om het voormalige officiershotel voor maart 2019 af te breken. Hierdoor is het mogelijk om het voormalige officiershotel tot die tijd te gebruiken. Met het tijdelijk toestaan van het gebruik van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein als noodopvang voor vluchtelingen komt het naleven van deze overeenkomst niet in het geding en wordt in de tussentijd een goede invulling gegeven aan het gebruik van een leegstaand gebouw en het omliggende terrein.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het tijdelijke gebruik van het voormalige officiersgebouw en het omliggende terrein als noodopvang voor vluchtelingen. In verband met het programma Hart van de Heuvelrug en de daar ten grondslag liggende overeenkomst kan dit slechts met een omgevingsvergunning tot uiterlijk 1 maart 2019. U zult hiervoor nog wel een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten indienen.

Conclusie:

Wij zijn in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het tijdelijk gebruiken van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein als noodopvang voor vluchtelingen. Hiervoor dient nog wel een omgevingsvergunning voor de activiteit "planologische strijdig gebruik" te worden aangevraagd. Voor het afhandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik" is de reguliere procedure van toepassing. Dit houdt in dat de afhandelingstermijn 8 weken bedraagt. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk om vóór 9 november 2015 een omgevingsvergunning af te geven.

Belangenafweging

Volgens de jurisprudentie heeft de overheid een 'beginselplicht tot handhaving'. Hieruit volgt dat met het oog op precedentwerking moet worden aangegeven welke bijzondere omstandigheden rechtvaardigen dat van een handhavingsmaatregel wordt afgezien. Wanneer tegen een ontstane situatie niet wordt opgetreden, opent dat de weg voor anderen om ook zonder omgevingsvergunning de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Uw verzoek is september 2015 bij het college van burgemeester en wethouders van Zeist in een gesprek kenbaar gemaakt. U hebt in het gesprek verteld dat u het officiershotel en het omliggende terrein al per 9 november 2015 in gebruik wenst te nemen. Het is niet mogelijk voor die tijd een omgevingsvergunning voor "planologisch strijdig gebruik" te verlenen, omdat deze omgevingsvergunning onder de reguliere procedure valt en de proceduredtijd 8 weken bedraagt. Hierdoor is het niet mogelijk om vóór 9 november 2015 een omgevingsvergunning te verlenen. Vandaar uw verzoek om een gedoogbeschikking af te geven voor de tussenliggende periode dat de aanvraag om een omgevingsvergunning in behandeling is.

De instroom van vluchtelingen is op dit moment erg hoog. Wekelijks melden zich volgens het COA circa 3000 vluchtelingen. Door deze ongekeerde hoge toestroom van vluchtelingen is er een tekort aan opvangcentra en is het voor het COA een enorme opgave ervoor te zorgen dat er iedere dag weer voldoende opvangplekken beschikbaar zijn om alle vluchtelingen onderdak te bieden. Het is voor het COA van groot belang een deel van de gebouwen op het terrein van het voormalig Militair Luchtvaart Museum op Kamp van Zeist op zeer korte in gebruik te kunnen nemen.

Vanuit humaniteit en vanuit maatschappelijk oogpunt willen wij een substantiële bijdrage leveren aan de noodopvang van vluchtelingen. Nu is gebleken dat het voormalige officiershotel en het omliggende terrein in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug tot 1 maart 2019 beschikbaar zijn, wordt een goede invulling gegeven aan een leegstand gebouw met bijhorend omliggend terrein. Wij zijn daarom ook voornemens medewerking te verlenen aan uw verzoek om het voormalige officiershotel en het omliggende terrein als noodopvang van vluchtelingen te gebruiken tot 1 maart 2019 en bieden u hiervoor de mogelijkheid per 9 november 2015 met de opvang te kunnen starten.

Wij zijn gelet op voorgaande van mening dat hier sprake is van bijzondere omstandigheden die rechtvaardigen van handhaving af te zien als per 9 november 2015 het voormalige officiershotel en het omliggende terrein in gebruik wordt genomen als noodopvang van vluchtelingen. Derhalve zijn wij van mening dat wij onder voorwaarden een "gedoogbeschikking" kunnen afgeven voor de duur dat de aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling is om uiteindelijk tot een legale situatie te komen.

Brandveiligheid

Het ontruimingsplan, de alarmeringlijst en bedrijfshulpverlening zijn ter advisering voorgelegd bij de Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

Er is getoetst aan gebruiksfunctie wonen:

Het voorgenomen gebruik in het officiershotel voldoet qua brandveiligheid bijna helemaal. Nu niet geheel wordt voldaan aan het Bouwbesluit, is getoetst op basis van gelijkwaardigheid. Op grond van gelijkwaardigheid zijn er vanuit de VRU geen bezwaren met de noodopvang van vluchtelingen in het voormalige officiershotel.

De VRU vraagt wel voor de ingebruikname van het voormalige officiershotel voor noodopvang van vluchtelingen middels certificaat/ opleveringsrapport aan te tonen dat de brandmeldinstallatie (BMI) voldoet aan NEN 2535. Detectie per wooneenheid inclusief alarmering met luid alarm (slow whoop). Daarnaast dient voor de ingebruikname aangetoond te worden dat er binnen 40 meter van de toegang voldoende bluswater beschikbaar is 30m³/hr. Bovengenoemde wordt als extra voorwaarden opgenomen in deze gedoogbeschikking.

Gelet op het voorgaande stemt de VRU in met het ontruimingsplan, de alarmeringlijst en bedrijfshulpverlening.

Besluit

Hierbij besluiten wij u voor het perceel plaatselijk bekend als het voormalige officiershotel, Kampweg 120 D42 te Zeist, kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie C, nummer 1398, onder voorwaarden een gedoogbeschikking te verstrekken.

Deze gedoogbeschikking ziet op het tijdelijk gebruiken van het voormalige officiersgebouw en het omliggende terrein als noodopvang voor vluchtelingen in strijd met de planregels van het bestemmingsplan "Kamp van Zeist 2006". Het strijdig gebruik betreft het gebruik als asielzoekerscentrum op een perceel welke bestemd is als "Bos en Natuur".

Voorwaarden:

1. De gedoogbeschikking wordt afgegeven voor het gebruik van het gebouw en direct omliggende terrein tot maximaal 150 bewoners, tenzij het vanuit het Bouwbesluit 2012 blijkt dat er minder bewoners zijn toegestaan.
2. Het gebouw dient ten tijde van ingebruikname te voldoen aan alle Bouwbesluiteisen (volksgezondheid en (brand)veiligheid). Ten aanzien van de brandveiligheid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. voor de ingebruikname van het gebouw dient middels certificaat/ opleveringsrapport te zijn aangetoond dat de brandmeldinstallatie (BMI) voldoet aan NEN 2535. Detectie per wooneenheid inclusief alarmering met luid alarm (slow whoop);
 - b. voor de ingebruikname van het gebouw dient te zijn aangetoond dat er binnen 40 meter van de toegang voldoende bluswater beschikbaar is 30m³/hr.
3. Aan dit besluit wordt de voorwaarde verbonden dat de gedoogbeschikking in ieder geval vervalt, indien u zelf geen gebruik meer maakt, dan wel kunt maken, van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein.
4. De gedoogbeschikking geldt voor de duur dat de aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling is. Dit houdt in dat de gedoogbeschikking pas vervalt na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
5. Gelet op punt 4 van de voorwaarden aan de gedoogbeschikking, is de gedoogbeschikking gekoppeld aan de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik". Wij hebben op dit moment nog geen aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling. Gelet hierop vervalt de gedoogbeschikking eveneens indien ná 1 januari 2016 blijkt dat er geen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen.
6. De gedoogbeschikking vervalt eveneens indien blijkt dat het voormalige officiershotel en het omliggende terrein wordt gebruikt in strijd met het omschreven gebruik zoals omschreven in deze gedoogbeschikking.
7. Bij het vervallen van de gedoogbeschikking dient u of uw eventuele rechtsopvolger(s) het strijdige gebruik van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein per direct te staken en gestaakt te houden.

Het voormalige officiershotel en het omliggende terrein zijn op een kadastrale kaart ingetekend. Op de kadastrale kaart is het officiershotel en het omliggende terrein gearceerd. De kadastrale kaart is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Inschrijving

Op grond van artikel 3 van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) dienen wij deze "gedoogbeschikking" in te schrijven in de openbare registers (van het Kadaster). De inschrijving zal pas worden doorgehaald als de gedoogbeschikking vervalt. Door inschrijving in het Kadaster worden eventuele rechtsopvolgers tijdig ingelicht over het feit dat aan het gebruik van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein een gedoogbeschikking ten grondslag ligt.

Vragen?

Hebt u nog vragen, neemt u dan contact op met F. Verheul. Hij is rechtstreeks bereikbaar op nummer (030) 69 87 611.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,
de gemeentesecretaris,

W.C.M. Lissenberg-van Dam

de burgemeester,

drs. J.J.L.M. Janssen

Bijlagen:

- brief van COA van 26 oktober 2015;
- ontruimingsplan COA;
- alarmeringslijst COA;
- bedrijfshulpverleningsplan COA;
- kadastrale kaart;
- tekeningen.

Bezwaar

Ingevolge het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist, Postbus 513, 3700 AM Zeist. Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener en de dagtekening
- het telefoonnummer (waarop de indiener overdag bereikbaar is)
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt
- de redenen van het bezwaar
- de handtekening van bezwaarde(n)

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt (in casu verzonden). **Het bezwaarschrift dient voor het einde van deze termijn ter post te zijn bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn door ons is ontvangen.** Na indiening van het bezwaarschrift ontvangt u van het bestuursorgaan nader bericht over de verdere procedure.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij de gemeente Zeist via www.zeist.nl/bezwaarschrift. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verzoek om voorlopige voorziening

Daarnaast kan na de indiening van het bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Hiervoor is griffierecht verschuldigd; na indiening ontvangt u hierover nader bericht van de rechtbank.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

postbus 3002, 2280 ME RIJSWIJK

College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM ZEIST

Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Unit Huisvesting

Sir Winston Churchilllaan 366a
2285 SJ RIJSWIJK

telefoon 06-15060517

fax 088-7157100

postadres postbus 3002

2280 ME RIJSWIJK

INGEKOMEN 29 OKT. 2015

datum 26 oktober 2015
onderwerp verzoek gedoogbesluit
gebruik voormalig
officiershotel
(Kampweg 120 D)
ons kenmerk UHV/IVL/15u.002228
uw brief

inlichtingen bij Iris Vliegenberg
telefoon 088 7157000

20151178

e-mail Dehoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van Zeist, irisvliegenberg@coa.nl
bijlage(n)

03 NOV 2015

Teammanager Vergunningen

Geacht college,

Naar aanleiding van de brief van de gemeente Zeist van 22 september 2015, waarin u aangeeft uw medewerking te willen verlenen aan het gebruik van het terrein van het Militair Luchtvaart Museum (MLM), is het COA gestart met de voorbereidingen om diverse gebouwen op het terrein geschikt te maken voor noodopvang van vluchtelingen.

Op dit moment is de instroom van vluchtelingen erg hoog. Wekelijks melden zich circa 3.000 vluchtelingen. Door het tekort aan opvangcentra, is het is voor het COA een enorme opgave om ervoor te zorgen dat er iedere dag weer voldoende opvangplekken beschikbaar zijn om alle vluchtelingen onderdak te bieden. Gezien deze ongekend hoge instroom van vluchtelingen is het voor het COA daarom van groot belang om een deel van de gebouwen op het terrein van MLM zo snel mogelijk in gebruik te kunnen nemen. Wij bereiden op dit moment de omgevingsvergunning voor. Het voormalige officiershotel (Kampweg 120 D 42 te Zeist) heeft weinig bouwkundige ingrepen en is op korte termijn geschikt te maken voor de noodopvang van circa 150 personen. Wij willen per 9 november 2015 het voormalige officiershotel en het omliggende terrein in gebruik nemen.

Gezien de noodzaak om de opvang zo spoedig mogelijk operationeel te hebben, verzoeken wij u in relatie tot het voorgaande een gedoogbesluit te nemen voor het in gebruik nemen van het voormalige officiershotel en het omliggende terrein voor de periode dat de omgevingsvergunning nog in behandeling is.

Correspondentie uitsluitend
aan het postadres met
vermelding van de datum en
het kenmerk van deze brief



MINUUT BRIEF

Datum : 25 oktober 2015
Coursanr : 154.002228
Unit : Huisvesting
Naam : Iris Vliegenberg
Betreft : Formeel verzoek gedoogbesluit Zeist
Organisatie : Gemeente Zeist
Ingekomen briefnummer
(brief bijvoegen) :
Alle bijbehorende bijlagen :

CENTRAAL BUREAU

Naam team Juridische Zaken :
Naam team Financiën :
Naam teamhoofd : Edwin van Dijk
Naam unitmanger : Carolien Schippers
Lid van Bestuur :
Brief tekenen door : Carolien Schippers
Toelichting : Brief met verzoek voor gedoogbesluit
vooruitlopend op het indienen en afhandelen van
de omgevingsvergunning het officiersgebouw reeds
in gebruik te mogen nemen voor de opvang.

SECRETARIAAT

Verzenden origineel : secretariaat huisvesting
Kopie : Pascal Meertens, Jet van Doornik, Ronald Schell,
Henni van Laar en Iris Vliegenberg



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

2

UHV/IVL/ISu.002228

De verwachting is dat wij vóór 1 januari 2016 de benodigde omgevingsvergunningen voor alle gebouwen op het terrein hebben aangevraagd. Uiteraard zullen wij het voormalige officiershotel en het omliggende terrein niet eerder in gebruik nemen voordat dit akkoord is bevonden door de brandweer.

Mocht u naar aanleiding van ons verzoek nog vragen hebben, dan zijn wij vanzelfsprekend beschikbaar voor een nadere toelichting.

Hoogachtend,
Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Mr. drs. C. (Carolien) Schippers
Unitmanager Huisvesting