

NOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MUIDEN

Onderwerp: vergunningverlening voor voorbelasten sportvelden Bredius

Brief van:

Datum brief:
Registratienr.: 3514
Naam steller: Hilde van Zuijlen

	B	HT	HB	S
akkoord				
v.k.a.				
bespreken				
afwijzen				
projectbureau				

Akkoord afd. hoofd:

B&W-beslissing d.d. 03-03-2015

Mede advisering:

Afdeling :
Paraaf :
Datum :

Commissie:

Raad:

Publicatie: ☐ Advertentie
☐ Informatieblad
☐ Kabelkrant
☐ Website

Akkoord
De voorkeurs-
opties eerst
nog door de
advocaat laten
checken

Datum voorstel: 24 februari 2015

Voorstel:

1. besluiten om het voorbelasten van de locatie van de sportvelden op de Brediusgronden te beschouwen en vorm te geven als met behoud van agrarisch gebruik zodat dit is te beschouwen als gebruik conform het bestemmingsplan;
2. indien het besluit onder 1. uit oogpunt van kosten of feitelijke belemmeringen niet mogelijk blijkt, besluiten om ook omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het aanbrengen van het zandlichaam;
3. het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder 1. of 2. te mandateren aan het hoofd projectbureau.

Aantekeningen:

Secretaris:

Burgemeester:

Wethouder H. Timmerman:

Inleiding:

Als gevolg van de ontwikkeling van De Krijgsman kunnen de aldaar aanwezige sportvelden niet langer in gebruik blijven en is er de wens om de toegezegde alternatieve velden op de locatie Bredius zo spoedig mogelijk te realiseren.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' hebben de betreffende gronden de bestemming 'agrarisch' en een dubbelbestemming in verband met archeologische waarden. Het oostelijk deel van de gronden heeft tevens een dubbelbestemming in verband met cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan staat niet toe dat deze gronden als sportveld gebruikt worden. Het 'nieuwe' bestemmingsplan Bredius dat het gebruik voor sportvelden mogelijk moet maken, is in voorbereiding maar zal niet op tijd in werking treden om op korte termijn met de realisatie van de sportvelden te kunnen starten.

Ambtelijk is nagegaan welke juridisch planologische mogelijkheden er zijn om toch op korte termijn met de realisatie van de sportvelden te kunnen starten. De feitelijke realisatie van de sportvelden start met het aanbrengen van een zandpakket als voorbelasting. Berekend is dat er met een minimale zettingsperiode van een jaar rekening moet worden gehouden. Het zo snel mogelijk aanbrengen van het zand beperkt het risico dat er in het voetbalseizoen 2016/2017 nog geen speelklare velden zijn. Concreet betekent dit dat er begin juni 2015 gestart moet worden met het aanbrengen van het zandpakket. Ervan uitgaande dat de aanbesteding een passende aanbieding oplevert, dient de opdracht in verband met de voorbereidingstijd van de aannemer dan medio mei definitief gegund te worden.

Om op dit zandpakket in een later stadium de sportvelden en het verenigingsgebouw te kunnen realiseren is het vervolgens nog van belang dat tijdig voor het seizoen 2016/2017 het bestemmingsplan Bredius in werking treedt.

In verband met de dubbelbestemmingen is er voor de ophoging in ieder geval een omgevingsvergunningsplicht voor de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (aanlegvergunning).

De omgevingsvergunningsplicht in verband met de mogelijke archeologische waarden is er echter niet indien het in uitvoering zijnde archeologisch onderzoek aantoonbaar dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.

Indien die er wel zijn kan omgevingsvergunning worden verleend als uit het onderzoek blijkt dat de ophoging niet tot verstoring van de resten kan leiden. Als verstoring wel mogelijk is kan de omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend.

In verband met de cultuurhistorische waarden moet de omgevingsvergunning worden geweigerd, indien de ophoging blijvend onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Naast gebruik als sportvelden is ook het gebruiken van de gronden voor een zandlichaam in strijd met de primaire bestemming 'Agrarisch'. Om toch tijdig met het aanbrengen van het zandpakket te kunnen beginnen is een afweging gemaakt tussen drie opties:

1. het aanbrengen van het zand in strijd met het bestemmingsplan en middels een gedoogbeschikking 'formaliseren' dat hier tegen niet gehandhaafd zal worden.
2. het zandlichaam als ophoging van de agrarische gronden vorm te geven en als zodanig te beschouwen, zodat het gebruik conform het bestemmingsplan is.
3. het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbrengen van een zandlichaam.

In deze nota wordt het college gevraagd om te besluiten over deze opties.

Argumenten:

1.1, 1.2 Als gestreefd wordt naar realisatie van de sportvelden voor september 2016 is het noodzakelijk om, vooruitlopend op het bestemmingsplan, een keuze te maken voor een alternatief instrument om het voorbelasten mogelijk te maken.

Er zijn drie opties overwogen. De eerste optie was een gedoogbeschikking. Hiervoor is echter concreet zicht op legalisatie nodig, in casu middels op zijn minst een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de huidige planning van het bestemmingsplan Bredius is dit geen optie meer.

Tweede optie is het voorbelasten zodanig vorm te geven dat gesteld kan worden dat dit binnen het toegestane gebruik past. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Qua gebruik van de gronden kan de stelling worden ingenomen dat het na het ophogen van de gronden met een zandpakket nog steeds mogelijk kan zijn om deze conform de bestemming te gebruiken. Deze stelling wordt houdbaarder in het geval het zand wordt afgedekt met een laag grond (dit voorkomt tevens verstuiving), deze grond wordt ingezaaid met gras of een grasmengsel en er vervolgens, net als in de bestaande situatie, regelmatig schapen of ander vee op geplaatst wordt.

Voordeel van deze optie is dat er voor de ophoging wel een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, maar niet voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het daarbij toe te passen toetsingskader heeft puur betrekking op cultuurhistorie en archeologie en geeft relatief veel duidelijkheid over wanneer de vergunning verleend danwel geweigerd moet worden, zodat de kans op gegronde bezwaren een stuk beperkter is dan het geval is in de situatie dat er met de omgevingsvergunning ook van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

In de communicatie met de burger kan openlijk aangegeven worden dat de ophoging van de agrarische gronden in anticipatie op een toekomstige vestiging van een voetbalvereniging gebeurt. Middels de communicatie en de aan de vergunning te verbinden voorwaarden kan scherp gesteld worden dat de ophoging geen gevolgen kan en zal hebben voor het gebruik van de gronden conform de in het bestemmingsplan vastgelegde agrarische bestemming.

Derde optie is het verlenen van een omgevingsvergunning die naast het ophogen i.r.t. cultuurhistorie en archeologie ook betrekking heeft op het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. De betreffende juridische mogelijkheid is in november 2014 versoepeld en maakt het mogelijk om gronden voor maximaal 10 jaar in afwijking van het bestemmingsplan te gebruiken. Uit de toelichting bij de regeling blijkt dat het niet nodig is om de tijdelijke behoefte aan te tonen, maar dat het slechts feitelijk mogelijk en aannemelijk moet zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn zonder onomkeerbare gevolgen kan en zal worden beëindigd.

Naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter is en de gevraagde periode voor het tijdelijk afwijken langer is, zijn de eisen aan de motivering van het afwijkingsbesluit zwaarder. Het mag duidelijk zijn dat het opbrengen van zand niet tijdelijk is bedoeld. Het als zodanig benoemen (bijvoorbeeld een depot) komt niet geloofwaardig over omdat de gemeente juist duidelijk wil communiceren dat zij zo snel mogelijk de realisatie van de sportvelden mogelijk wil maken.

Het gebruik van gronden als 'zandpakket' geeft geen duidelijkheid over de functie daarvan, waardoor het bij de besluitvorming lastig te motiveren is waarom dit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening' en het ook lastig is om in de te maken belangenafweging het belang van een 'tijdelijk zandpakket' duidelijk te benoemen. Het tijdelijk mogelijk maken van een sportvereniging is een duidelijk verhaal, maar ook dat is niet tijdelijk bedoeld.

Geen van de formuleringen verdient een schoonheidsprijs, maar bijvoorbeeld het tijdelijk 'aanbrengen van een zandlichaam' zou dan het meest voor de hand liggen. Indien het er vervolgens naar uit ziet dat het bestemmingsplan Bredius niet tijdig in werking treedt om een voetbalvereniging op dit zand mogelijk te maken kan op dat moment middels een tijdelijke omgevingsvergunning overigens desnoods alsnog geregeld wordt dat ter plekke de voetbalvereniging kan worden gevestigd.

Er is nog geen rechtspraak beschikbaar over de nieuwe regelgeving, dus het blijft een risico of een dergelijke toepassing daarvan uiteindelijk toelaatbaar is.

Voorkeursoptie

Alles overwegende heeft optie twee, het vormgeven van het voorbelasten als agrarisch gebruik, de voorkeur. Hierbij kan relatief open worden gecommuniceerd over het uiteindelijke doel van de ophoging en door de 'eis' dat agrarisch gebruik mogelijk blijft, wordt de impact wellicht als minder groot ervaren. Belangrijk aandachtspunt is het voorkomen van precedentwerking voor andere agrarische gronden waar deze 'interpretatie' van het bestemmingsplan onwenselijk is.

Voor deze optie is noodzakelijk dat het zandpakket ook dusdanig kan worden aangebracht dat er vee op het zand kan komen en er gras kan groeien. Dit zal mogelijk ook extra kosten met zich mee brengen. Mocht dit onoverkomelijk zijn, dan is de keuze voor een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan de enig overgebleven functie.

1.3 Gelet op de strakke planning is het wenselijk dat de beslissing over het definitieve besluit, wordt gemandateerd aan het hoofd projectbureau.

Met het voorgestelde besluit zet uw college een duidelijke richting in. De uiteindelijke keuze is nog slechts afhankelijk van de kosten en feitelijke belemmeringen. Er wordt dan ook voorgesteld om het verlenen van de omgevingsvergunning, al dan niet met de activiteit 'tijdelijk afwijken' te mandateren aan het hoofd projectbureau.

Kanttekeningen:

Eerder is advies gevraagd aan de adviseurs van Boekel over de keuze van het instrument. De voorkeursoptie is toen niet aan de orde gekomen, maar wordt ambtelijk op dit moment gezien als de beste optie.

Uitvoering:

De komende periode wordt onderzocht of het behoud van agrarisch gebruik mogelijk is. Ook zal de communicatie worden voorbereid. De gemeente (of een aannemer namens de gemeente) zal uiteindelijk omgevingsvergunning aanvragen. Het hoofd projectbureau kan het besluit op deze aanvraag nemen.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning geldt een bezwaartermijn van 6 weken. Na deze termijn treedt de vergunning in werking. Dit is slechts anders indien er gedurende de bezwaartermijn bezwaar wordt gemaakt en er hangende dit bezwaar een voorlopige voorziening wordt gevraagd. In dat geval treedt de vergunning in werking indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

Financiële Toelichting:

De kosten van het voorbelasten maken onderdeel uit van de projectbegroting. Onderzocht wordt op het behoud van agrarisch gebruik meerkosten met zich meebrengt.

Voorlichting:

Bij iedere optie ontstaat een belangrijk communicatievraagstuk. Men zal zich waarschijnlijk realiseren dat het aanbrengen van het zand een opmaat is naar de vestiging van een voetbalvereniging ter plekke en dat de aanwezigheid van het zand dus weinig tijdelijk is of niet bedoeld is voor agrarisch gebruik. Rondom de vergunningverlening zal daarom aandacht zijn voor en passende communicatie daarover. De passende communicatie kan, omdat er geen ideale oplossing is, ook een rol spelen bij de keuze voor het in te zetten instrument.

Fusietoets:

nvt