



MEMO

Aan	: Leden van de gemeenteraad
Kopie	:
Van	: mr. A. van Dekken/ E. Blok
Datum	: 9 december 2010
Kenmerk	: M/665/101209/AD
Onderwerp	: Overmeer Zuid

Geachte raadsleden,

In de commissie vergadering van 2 december 2010 is gevraagd of het niet mogelijk is om de "sportvelden plus" op een andere locatie, buiten de rode contour of zoals het nu heet BBG (Bestaand Bebouwd Gebied), te realiseren.

In deze memo wordt hierop nader ingegaan. In het eerste gedeelte wordt gekeken naar de juridisch/planologische (on)mogelijkheden en in het tweede gedeelte naar de financiële consequenties.

Juridisch/planologisch:

De vraag is ambtelijk en bestuurlijk voorgelegd aan de Provincie.

Het antwoord dat gekregen is luidt als volgt:

"Gedeputeerde Staten hebben in hun brief van 23 juni 2008, kenmerk 35253 de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden voor Overmeer-Zuid aangegeven. Dit standpunt is nog steeds van toepassing. In de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 is Overmeer-Zuid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) opgenomen.

De ontwikkelingen, zoals aangegeven op het kaartje bij de mail, vinden deels plaats buiten BBG. Het provinciale beleid gaat er van uit dat verstedelijking primair binnen BBG valt. Ook sportvoorzieningen worden opgevat als stedelijke ontwikkelingen. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten BBG is de Provinciale Verordening 2010 van toepassing, respectievelijk is een ontheffingsprocedure nodig, inclusief alle daarbij behorende eisen en verplichtingen.

Dat op rijksniveau sprake zou zijn van enige versoepeling van het Groene Hart beleid, dat overigens nog niet is geconcretiseerd, laat onverlet dat in Noord-Holland de Ruimtelijke Verordening van toepassing is. Alle ruimtelijke ontwikkelingen worden hieraan getoetst."

Het telefonisch contact met de Gedeputeerde mw. Driessen heeft geen ander antwoord opgeleverd. Zij bevestigde dat een ontheffing kan worden aangevraagd.

Uit het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat er geen medewerking aan een verzoek tot verplaatsing van "sportvelden plus" wordt verleend.

In de Provinciale Verordening (juni 2010) wordt de ontheffingsmogelijkheid genoemd waarop eventueel een beroep gedaan zou kunnen worden.

De desbetreffende artikelen zijn in kopie bijgevoegd (Hfd 4, art. 14 t/m 16).

Hieruit blijkt dat de procedure zwaar is zodat het een bijna onmogelijke exercitie betreft. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen nadat de ARO (de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ordening) is gehoord en indien (art. 15 van de Verordening):

- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

En als rekening is gehouden met het aspect nut en met de samenhangende aspecten van ruimtelijke kwaliteit te weten:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten;
- overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:
- 1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - 2. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - 3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - 4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - 5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Financiële gevolgen:

Verwerving zuidelijke polder

Naast de ruimtelijke aspecten zijn er tevens financiële gevolgen van een planontwikkeling buiten het bestaand bebouwd gebied.

Allereerst betreffen het financiële gevolgen voor de zuidelijke polder. De gronden in deze polder zijn eigendom van verschillende eigenaren. Een groot deel van deze gronden wordt gebruikt voor de uitoefening van agrarische activiteiten. Om dat deze activiteiten bedrijfseconomisch niet kunnen worden uitgevoerd op minder grond, zullen alle percelen moeten worden verworven. Naast de agrarische functie vinden in het gebied andere bedrijfsmatige activiteiten en wonen (aan de Vecht) plaats, al dan niet in combinatie met elkaar. Bij ontwikkeling van het gebied tot een sportgebied zullen deze activiteiten moeten worden beëindigd. De eigenaren moeten tevens schadeloos gesteld worden voor het beëindigen van deze activiteiten, dan wel er zal een vervangende locatie moeten worden gezocht. Los van de financiële compensatie is het de vraag of alle percelen minnelijk verworven kunnen worden. Onteigening voor de realisatie van sportactiviteiten is geen reële optie. Wij zijn dus als gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren om de percelen aan de gemeente te verkopen.

Een ruwe schatting van de te verwachten minnelijke verwervingskosten bedraagt circa € 3 miljoen exclusief kosten voor notaris etc.. Naast de verwervingskosten dient rekening gehouden te worden met planschade. De hoogte van deze planschade is thans niet in te schatten en zal dus als PM post moeten worden meegenomen.

Investerings bestaand sportgebied

Ook voor het bestaande sportgebied zijn investeringen te verwachten. De onderhoudsstaat van de voetbalaccommodatie is dusdanig slecht, dat vervanging van de drainage van de velden niet verder kan worden uitgesteld en dat de kleedkamers van de voetbalvereniging moeten worden opgeknapt. Ook zal geïnvesteerd moeten worden in de renovatie van de tennisbanen. Opgemerkt dient te worden dat al deze investeringen bedoeld zijn als tijdelijke maatregelen.

In het bestaand gebied is de voetbalvereniging eigenaar van één van de voetbalvelden. Dit veld moet worden aangekocht. Tevens hebben we te maken met een kinderdagverblijf dat op basis van een tijdelijke vergunning in het bestaande gebied een plek heeft. Deze tijdelijke situatie zal dus voorlopig moeten worden voortgezet. Ook bij de herontwikkeling van het bestaand sportgebied tot woongebied krijgen we te maken met planschade. Het betreft hier de planschade voor o.a de woningen aan de Uiterdijksehof en de 2 woningen aan de Middenweg. De hoogte van deze planschade is thans niet te bepalen. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten die plaatsvinden bij de 2 woningen aan de Middenweg kunnen niet worden voortgezet, omdat de bij het bedrijf behorende gronden in de zuidelijke polder nodig zijn voor de nieuwe sportvoorzieningen. Voor de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten zullen deze eigenaren schadeloos gesteld moeten worden. Deze kosten zijn thans niet te begroten. Daarnaast zijn er voor de planvorming (stedenbouwkundige visie en stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, diverse onderzoeken, ontwerp sportaccommodatie, projectleiding etc.) de afgelopen jaren investeringen gepleegd. Deze kosten dienen meegenomen te worden in de berekening. Een grove schatting van de vorengenoemde kosten bedraagt circa € 0,6 miljoen exclusief de te vergoeden plan- en bedrijfsschade.

Opbrengsten woningbouw en investeringen nieuw openbaar gebied

Tegenover de investeringen staan de extra opbrengsten van de verkoop van gronden die bestemd kunnen worden voor woningbouw. De extra te verkavelen grondoppervlakte bedraagt circa 4,5 ha. Van dit gebied kan een deel niet worden bebouwd vanwege de geluidsbelasting van de Randweg. Uitgaande van een uitgeefbaar deel van ongeveer 60% is de geschatte grondopbrengst circa € 3,5,- miljoen. Tegenover de grondopbrengsten staan de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het extra woongebied. Deze kosten bedragen circa € 1,7 miljoen.

Overige kosten

Naast vorengenoemde kosten en opbrengsten zijn er ook kosten door de vertraging van het project en de kosten voor het opnieuw ontwerpen en begeleiden van het nieuwe plan. Hieronder vallen ook de rentekosten over de reeds gerealiseerde kosten. Een voorzichtige raming van de vertragings- en rentekosten komt uit op circa € 0,4 miljoen over een periode van 3 tot 4 jaar.

Investeringen nieuwe sportvoorzieningen

Naast de investeringen ten behoeve van de voetbalvereniging en de tennisvereniging zijn er ook kosten voor een atletiekbaan en hockeyvelden en de benodigde kleedaccommodatie. Een voorzichtige schatting van deze extra investering bedraagt circa € 2,0 miljoen.

Résumé

Uitgaande van de vorengenoemde uitgangspunten betekent dat voor het verplaatsen van de sportvoorzieningen naar een locatie buiten het bestaande plangebied een investering van circa € 7,8 miljoen benodigd is. Dit is nog exclusief een PM voor planschadekosten en een risico voor mogelijke extra kosten ten gevolge van de vertraging van het in procedure te brengen bestemmingsplan.

De geschatte extra grondopbrengsten zijn geraamd op circa € 3,5 miljoen. Om het plan als zodanig te kunnen realiseren is dus per saldo circa € 4,3 miljoen extra nodig (exclusief PM voor planschade en vertragingskosten).

