

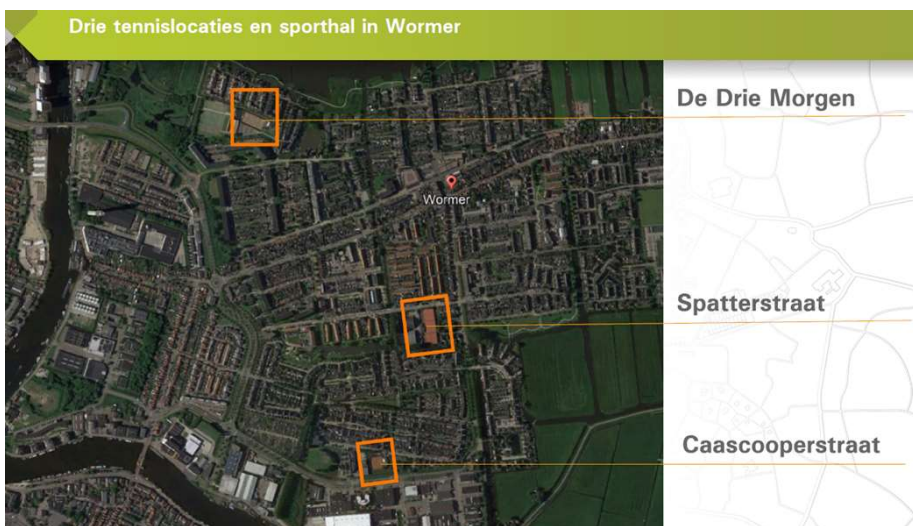
Achtergrond en onderbouwing advies tot verlening van een ontheffing voor natuurijsbaan Wormerland

In deze notitie wordt teruggekeken naar de omstandigheden waarin het verzoek tot provinciale medewerking in de vorm van een kaartwijziging BPL dan wel ontheffing, is ontstaan. Na een feitenrelaas volgt een analyse die de eventuele provinciale medewerking door middel van een ontheffing verder onderbouwt.

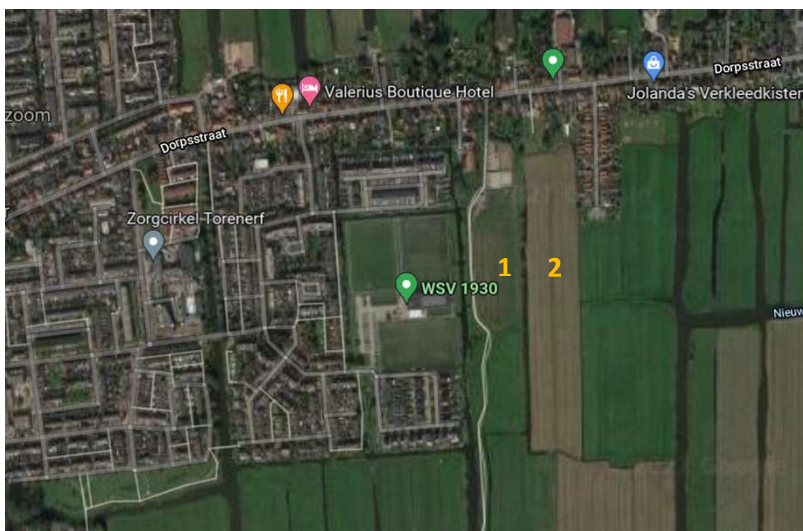
1. Achtergrond

De gemeente Wormerland heeft al langere tijd de ambitie om sportvoorzieningen (tennisvelden) van het centrum van het dorp naar het huidige natuurijsbaanterrein te verplaatsen en hiermee ruimte te creëren voor nieuwbouw op de locatie van de huidige drie tenniscomplexen binnen het dorp (zie kaart 1). Het huidige natuurijsbaanterrein (1) wil de gemeente verplaatsen naar het aangrenzende perceel ten oosten van de huidige locatie (2), zie kaart 1+2:

Kaart 1: Nieuwbouwlocaties waar de huidige sportvoorzieningen (tennisclubs) liggen



Kaart 2: Natuurijsbaan – huidige locatie (1) en nieuw locatie (2)



Plan past bij de beleidskaders en regels van de PRV (2019)

Op 20 november 2019 vond een bestuurlijk overleg plaats tussen gedeputeerde RO Cees Loggen en de wethouders Schalkwijk en Van Waaijen van de gemeente Wormerland. In dit overleg wilden de wethouders polsen of de ambitie van de gemeente past bij de toen geldende provinciale kaders/regels (PRV). Tijdens het overleg zijn de wethouders geïnformeerd dat het huidige natuurijsbaanterrein geschikt zou kunnen zijn om de beoogde sportvoorzieningen uit de binnenstad te accommoderen. Het natuurijsbaanterrein had de bestemming “sport” en het maakte toen geen deel uit van de beschermde gebieden in de regio. Het natuurijsbaanterrein grensde echter aan het werkingsgebied “bufferzone” van de PRV.

De verdere uitwerking van de ambitie en de mogelijkheid om de natuurijsbaan te verplaatsen naar een nabijgelegen perceel ten oosten van de huidige locatie (bufferzone) moest destijds verder worden onderzocht op basis van een concreet plan/schets. Dit plan is in maart 2022 aan de provincie voorgelegd.

Strijdigheid met Omgevingsverordening 2020

Inmiddels is het ontwerp van de nieuwe omgevingsverordening 2020 (OVNH2020) in het voorjaar van 2020 ter inzage gelegd. Bij het ontwerp OVNH2020 viel het natuurijsbaanterrein waar de sportvoorzieningen uit de binnendorp zouden verplaatst worden binnen de aangewezen gebieden “Landelijk gebied” (LG) en “Bijzonder provinciaal landschap” (BPL). Met de nieuwe aanwijzing als BPL zou het verplaatsen van de sportvoorzieningen naar de huidige natuurijsbaan praktisch niet mogelijk zijn. De kernkwaliteiten van het BPL daar mogen nl. niet aangetast worden door deze ontwikkeling. De provincie heeft geen zienswijze tegen de aanwijzing van de natuurijsbaanterrein als BPL van de gemeente ontvangen. Hierdoor is een kans tot eventuele grensaanpassing vóór de vaststelling van de OVNH2020 gepasseerd.

Kaart 3: Natuurijsbaan terrein in de PRV (links, grenzend aan Bufferzone) en in OVNH2020 (volledig binnen BPL)



Tijdens de behandeling van OVNH2020 door PS op 5 oktober 2020 is een motie ingediend door FvD en CDA met het voorstel om het werkingsgebied BPL te verwijderen van het natuurijsbaanterrein t.b.v. het verplaatsen van sportvoorzieningen vanuit het binnen-dorp. Deze motie is door PS verworpen.

PS vragen over herbegrenzing van ijsbaan

Statenleden stelden op 22 november 2021 technische vragen aan GS over de perspectieven voor grenswijziging van het natuurijsbaanterrein t.b.v. de sportvoorzieningen. In de beantwoording hebben GS aangegeven alleen een verzoek tot ontgrenzing van het natuurijsbaanterrein te kunnen overwegen, als het verzoek goed onderbouwd is én andere/nieuwe inzichten bevat t.o.v. wat reeds bekend was ten tijde van het verwerpen van de eerder genoemde motie door PS. Mocht dit aan de orde zijn dan wordt het onderbouwde voorstel voorgelegd aan PS voor een advies.

Bestuurlijke overleg 20 januari 2022

Op donderdag 20 januari heeft gedeputeerde Cees Loggen met de wethouders Kees van Waaijen en Rob Berkhout van de gemeente Wormerland over dit dossier gesproken. Tijdens het gesprek heeft de gedeputeerde RO aangegeven dat een advies aan GS/PS om het natuurijsbaan te ontgrenzen, dan wel een ontheffing verlenen, pas zou worden overwogen als de gemeente met een concreet onderbouwd plan komt en nieuwe informatie aanlevert ter heroverweging aan GS en PS.

2. Het plan, de onderbouwing en het verzoek om provinciale medewerking

In haar brief van 29 maart jl. onderbouwt het college van B&W waarom ze medewerking vanuit de provincie vraagt voor het verplaatsen van de tennisvelden en sportvoorzieningen vanuit het binnendorp naar de huidige ijsbaanlocatie aan de rand van het dorp (zie bijlage 1 en 2).

Hoewel de gemeente zelf aangeeft dat het plan nog niet compleet is en een nadere uitwerking vraagt, is het bekend dat het plan voor het natuurijsbaan de volgende elementen bevat:

- 10 tennisbanen (verdeeld over 6 velden).
- Vier padelbanen (Een padelbaan is een soort tennisbaan, omringd door glazen wanden en metaal hekwerk).
- Jeu de Boule
- Clubgebouw (Kantine + kleedkamer).
- Fiets/Parkeerplaats (al aanwezig)
- Een nieuwe voetgangersbrug over het water heen.

De componenten van het plan die afwijken van het vigerende bestemmingsplan (waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is) moeten voldoen aan de omgevingsverordening.

Met de beschikbare plangegevens lijkt het erop dat de volgende plancomponenten strijdig zijn met de regels voor BPL/LG:

- Het nieuwe clubgebouw (kantine/omkleedaccommodatie) wordt verplaatst en is met 450m² groter dan wat nu in het Bestemmingsplan is toegestaan;
- De glazen wanden van de padelbanen zijn hoger dan de drie meter die in het bestemmingsplan is toegestaan;
- Een nieuwe voetgangersbrug over het water heen.

De gemeente geeft echter argumenten waarom provinciale medewerking hier te rechtvaardigen is. De argumenten van de gemeenten zijn zowel inhoudelijk als procedureel van aard:

Inhoudelijke schetst de gemeente het totaalbeeld waarin het verplaatsen en clusteren van drie losse tennisclubs naar een nieuwe locatie (de huidige natuurijsbaan) ruimte creëert voor de realisatie van 165 woningen in het dorp waarvan een behoorlijk deel betaalbaar is en/of voor starters of senioren zijn aangewezen (zie bijlage 3):

- 92 woningen aan de Spatterstraat (29 sociaal huur, 27 middeldure huur, 12 goedkope rijwoningen, 10 seniorenwoningen, 14 twee-onder-een-kapwoningen)
- 39 appartementen (70-90 m2) aan de Caascooperstraat
- 29 koopwoningen (inclusief 11 appartementen van 75m2) in De drie morgen

Procedureel schetst de gemeente de omstandigheid waarin de natuurijsbaan op grond van de PRV niet onder een beschermingsregime lag. Pas met de introductie van de OV2020 kwam het onder bescherming (BPL). Deze gang van zaken is onredelijk nadelig voor het totaalplan, aldus de gemeente.

3. Hoe kijkt de provincie naar de plannen?

Het integrale plan van de gemeente sluit goed aan bij de provinciale ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050.

Op de ruimtelijke ontwikkelprincipes van “Metropool in ontwikkeling”, en “Sterke kernen, sterke regio’s” sluit het initiatief naadloos aan. Een deel van het plan staat echter op gespannen voet met het ontwikkelprincipe dat rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten en draagvermogen van het landschap.

Zie onderstaande tabel:

Beweging uit Omgevingsvisie	Ontwikkelprincipe	Relatie plan met ontwikkelprincipe	Uitleg
Metropool in ontwikkeling	Wonen en werken zoveel mogelijk via binnenstedelijke verdichting	Positief	165 extra woningen worden gerealiseerd in drie binnendorpse locaties op de locaties waar de huidige tennisvelden liggen. Een groot deel van het bouwprogramma is gericht op betaalbare woningen en starters/senioren.
Sterke kernen, sterke regio's	Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk	Positief	De toevoeging van 165 extra woningen versterkt de kernfunctie van Wormer. Het bundelen van drie tennisclubs op één locatie met daarbij behorende voorzieningen levert een schaa sprong op en draagt ook duidelijk bij aan het versterken van het dorpskern.
	Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap	Negatief/ neutraal	De verplaatsing van de drie tennisclubs naar de huidige natuurijsbaan is strijdig met de OVN2020 en tast het huidige open karakter van het perceel aan. Tegelijkertijd is deze kwaliteit (openheid) pas met ingang van de huidige OV2020 toegekend. In de tijd van de PRV was het perceel onderdeel van het stedelijk gebied.

Deze analyse toont een positieve balans van het totale plan. Met de realisatie van 165 binnenstedelijke woningen wordt behoorlijk bijgedragen aan de urgente woningbouwopgave van de gemeente die maar beperkt geschikte ruimte heeft voor nieuwbouw. Het clusteren van drie verspreide sportclubs op één grotere sportlocatie heeft voordelen van schaalvergroting (betere voorzieningen, duurzamer, bereikbaar). Een positieve provinciale grondhouding ten opzichte van dit initiatief is hierdoor te rechtvaardigen.

4. Hoe kan de provincie haar medewerking het best verlenen?

In haar brief verzoekt de gemeente de provincie om medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan en verwijst naar twee mogelijke instrumenten in de omgevingsverordening:

1. Ontheffing verlenen aan het bouwinstituut op basis van artikel 13.4
2. Ontgrenzing van ijsbaanterrein van werkgebied BPL op basis van artikel 13.7

Hier wordt ingegaan op de kenmerken en de voordelen/nadelen van de genoemde provinciale instrumenten om mee te werken:

Aan de verlening van een **ontheffing** kunnen GS voorschriften verbinden indien de betrokken provinciale belangen dit vanuit het oogmerk van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. De verlening van een ontheffing moet wel aan specifieke voorwaarden voldoen. Ontheffing mag alleen worden verleend als de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Tegen een ontheffingsbesluit kan via de ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling een beroep worden ingesteld.

Ontgrenzing: GS hebben een grotere beoordelingsvrijheid bij een besluit tot wijziging van de begrenzing dan bij een besluit tot ontheffingverlening waardoor het juridisch risico bij een wijziging van de begrenzing kleiner is. Er gelden geen specifieke vereisten voor een wijziging van de begrenzing. Wel zal het besluit tot wijziging van de begrenzing deugdelijk moeten worden gemotiveerd (algemene beginselen van behoorlijk bestuur). In dit verband zal moeten worden onderbouwd waarom op dit moment wel aanleiding bestaat om de locatie te ontgrenzen uit BPL en eventueel Landelijk gebied, terwijl daar bij de behandeling van de OV NH2020 in PS geen aanleiding voor was. Het feit dat er inmiddels concrete plannen liggen en dat de behoefte aan woningbouw sinds de behandeling in PS anderhalf jaar geleden alleen maar is toegenomen, zijn argumenten die in dit verband kunnen worden gebruikt. Ook zal moeten worden gemotiveerd dat ontgrenzing vanuit het belang van de bescherming van het BPL en het Landelijk gebied aanvaardbaar is. Dat is te onderbouwen door het huidige bestemmingsplan dat sportvoorzieningen toestaat.

Een derde optie is: **Geen ontgrenzing/ontheffing** en bij de gemeente aandringen op het wijzigen van het plan. GS kunnen de gemeente adviseren om het plan zodanig aan te passen dat het plan binnen de regels van BPL valt. Dat is wellicht de gemakkelijkste weg vanuit provinciale optiek. Hiermee is geen provinciale procedure nodig (behalve PS te informeren zodra het plan ter inzage ligt/aangepast wordt, gezien de discussies bij PS in het verleden). De kans is echter groot dat via deze weg een deel van de ambities van de gemeente (clubhuis, voetgangersbrug, Padelbanen) niet gerealiseerd kan

worden tot ergernis van de gemeente. Deze optie doet ook geen recht aan de eerdere uitspraak van GS tijdens PS behandeling van deze locatie 22 november jl. (waarin GS aangaf een verzoek voor te leggen aan PS mocht de gemeente met een concreet onderbouwd plan komen) en het overleg met de wethouders op 20 januari 2022.

Gelet op het voorgaande wordt **geadviseerd om medewerking te verlenen aan het plan door middel van een GS besluit om aan de RWK commissie het voorstel om een ontheffingsverlening voor te leggen**. Hiermee kan GS voorschriften toekennen aan de ontwikkelingen en wordt de BPL status van het perceel behouden. Bovendien doet deze recht aan eerdere communicatie met de gemeente en PS over eventuele medewerking aan het plan.