

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Gewijzigde afspraken aanleg kunstgrasveld VV Lettele in relatie tot vergunningaanvragen nieuwbouw Sancta Maria

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-03-2025
Notanummer	: 2025-130
Datum	: 4-03-2025
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 20240627_LetteleSanctaMaria_Uitgangspuntenkaart-01.jpg, 2025 02 18 Brief gewijzigd afsprakenkader gemeente - vv Lettele - ondertkent door vv Lettele.pdf, Getekende versie 2023.pdf

Parafering

19-02-2025: Programmamanager24-02-2025: Wethouder27-02-2025: Programmamanager27-02-2025: Wethouder27-02-2025: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)27-02-2025: Wethouder

Agendering

- * 21-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 19-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 27-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 27-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

4-03-2025

B & W d.d.: 4-03-2025

Besluit

1. Te starten met de aanbesteding van het kunstgrasveld voor VV Lettele zodra de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit eerste fase (BOPA1) bekend is gemaakt en opdracht te geven voor realisatie nadat de bezwaartermijn van die omgevingsvergunning is verstreken, de bezwarencommissie over eventueel ingediende bezwaren advies heeft uitgebracht én ons college de bezwaren tegen die vergunning ongegrond of niet-ontvankelijk heeft verklaard.

2. De brief aan VV Lettele hierover en over de bijdrage aan een vervangende bergruimte, vast te stellen en te versturen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De gemeente heeft in december 2023 op basis van de eerder genomen besluiten van het college per brief schriftelijke afspraken gemaakt met VV Lettele over de voorwaarden waaronder opdracht wordt verstrekt voor realisatie van het kunstgrasveld. Een van de voorwaarden houdt in dat de gemeente pas een opdracht voor de aanleg van het kunstgrasveld zal verstrekken nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de nieuwbouw van de school.

Sinds december 2023 zijn er veel onderzoeken uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning en is er veelvuldig overleg gevoerd met stakeholders. Mede door de komst van de omgevingswet is er gekozen om de vergunningaanvraag voor de nieuwbouw op te splitsen in een ruimtelijk deel (BOPA1) en een fysiek deel (BOPA2 – voorheen de bouwvergunning). Als we de gemaakte afspraken en voorwaarden uit december 2023 VV Lettele respecteren is de aanleg van het kunstgrasveld in de zomer van 2025 niet mogelijk vanwege de benodigde proceduredtijden die voor BOPA2 doorlopen moet worden. Het gevolg hiervan zal zijn dat het kunstgrasveld pas in de zomer van 2026 kan worden gerealiseerd en dat de nieuwbouw van de school in de zomer van 2027 gereed is. Dit betekent concreet een uitloop van 1 jaar op de wensplanning en heeft tot gevolg dat de huidige school nog een jaar langer dienst moet doen. Dit willen we voorkomen.

Door het aanpassen van de afsprakenbrief met VV Lettele waarbij de onherroepelijk omgevingsvergunning wordt aangepast in een BOPA1 (eerste fase) is het nog wel mogelijk om de wensplanning te realiseren. Naast de gewijzigde afspraak over de vergunning zijn er ook afspraken vastgelegd over de financiële vergoeding aan vv Lettele voor het verwijderen van een berging.

Met dit voorstel vragen of het college akkoord is met gewijzigde afspraken met VV Lettele en de wijze van het verwoorden van de gewijzigde afspraken in de brief.

De gewenste zekerheid is nog steeds gewaarborgd in de brief. Ruimtelijk gezien is het mogelijk om op het huidige trainingsveld een school te bouwen. Hiervoor is nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen maar de gemeente heeft met mijnPlein een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt dat de bouw van school heel aannemelijk is. MijnPlein gaat na vaststelling van de BOPA1 door het college starten met de aanbesteding voor de realisatie van de nieuwbouw. Bovenstaande afspraken zijn behoorlijke zekerheden waarop de gemeente zonder grote risico's een opdracht kan verstrekken voor de aanleg van het kunstgrasveld.

De zekerheden die zijn ingebouwd nemen helaas niet alle risico's weg. Het was de bedoeling dat op 5 februari de Raad een positief bindend advies zou geven op de BOPA1. Hierna kan het college de BOPA vaststellen waarna de vergunning BOPA1 gepubliceerd kon worden. Door een drietal brieven aan de raad is het bindend advies door de Raad enkele weken uitgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit besluit is mogelijk om in de zomerstop van 2025 een kunstgras voetbalveld te realiseren. Door de realisatie van dit voetbalveld ontstaat ruimte voor de nieuwbouw Sancta Maria ter plaatse van het huidige trainingsveld. Door de realisatie van de nieuwe school krijgen de schoolkinderen en leerkrachten weer de beschikking over een school die voldoet aan de nieuwste normen.

Daarnaast ontstaat er in Lettele een kern van basisvoorzieningen (school/kinderopvang/KDS/sportvoorzieningen) die kun krachten kunnen bundelen op één locatie.

Kader

- * Besluit B&W d.d. 19-04-2022 notanummer 2022-333
- * Besluit B&W d.d. 22-06-2022 notanummer 2022-465
- * Raadsmededeling d.d. 10-01-2023 notanummer 2022-1011
- * Raadsvoorstel BOPA1 Kindcentrum Sportweg 1 Lettele 2024-912

Besluit locatiekeuze nieuwbouw voor de basisschool Sancta Maria waarbij in verband met de verplaatsing van VV Lettele onder ander een budget beschikbaar is gesteld voor de aanleg van een kunstgrasveld.

Betrokken partijen en participatie

VV Lettele. Met vv Lettele zijn meerdere gesprekken gevoerd over het afsprakenkader en de afhankelijkheid van de nieuwbouw Sancta Maria in relatie tot het nieuwe kunstgras voetbalveld.

Naast gesprekken over het afsprakenkader zijn er ook gesprekken gevoerd mbt de techniek en inhoud (wat gaan we realiseren).

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

Tempo maken: Door dit te beslissen is het nog mogelijk in de zomerstop van 2025 een nieuw kunstgrasveld aan te leggen. Anders schuift de planning 1 jaar op. Uitstel van realisatie aanleg kunstgras voetbalveld betekent ook een jaar langer wachten op een nieuwe school op deze locatie en dus ook een jaar langer op de huidige locatie.

Met het afgeven van de BOPA1 vergunning wordt het ruimtelijk gezien al mogelijk dat hier een school wordt gebouwd. Het risico dat er geen school komt is daarmee klein.

Argumenten tegen:

Er zijn twee tegenargumenten te benoemen.

De eerste zijn mogelijke bezwaren op de BOPA1 procedure. Ondanks het feit dat we de BOPA1 zorgvuldig hebben voorbereid en vertrouwen hebben in de procedure kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Wanneer deze bezwaren zwaarwegend zijn en een groot risico vormen op de aanleg van het kunstgras voetbalveld dan wordt de opdracht voor realisatie van het kunstgras voetbalveld uitgesteld. Dit resulteert dan waarschijnlijk in aanleg kunstgras voetbalveld in de zomerstop van 2026.

Het tweede risico is het niet wachten op een onherroepelijke BOPA2 vergunning. Het risico dat deze vergunning niet wordt aangevraagd/vergund is klein als BOPA1 is vergund. Daarnaast hebben partijen (gemeente/mijnPlein en KDS) in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt over de totstandkoming van een nieuwe school op deze locatie.

De gemeente maakt in de brief ook afspraken voor een vergoeding voor de realisatie van een vervangende bergruimte. Wanneer de komst van de school niet doorgaat moet de vereniging het vooruitbetaalde bedrag volledig terug betalen aan de gemeente. Het financiële risico is hiermee voldoende afgedekt.

Financiële consequenties en dekking



De realisatie van het kunstgras voetbalveld en de vergoeding voor de berging worden gedekt vanuit het programma Meedoen. Hiervoor is voldoende budget gereserveerd en er is ook ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen (15% onvoorzien).

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Bij akkoord en ondertekening van de brief gaan we na vaststelling van BOPA1 door het college de aanbesteding voor de realisatie kunstgras voetbalveld starten.

VV Lettele
t.a.v. het bestuur
Sportweg 1
7434 RZ Lettele

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

epa.de.langen@deventer.nl
e-mail

DEV-PRO/37457-2025
kenmerk

11 februari 2025
datum

E. de Langen
contactpersoon

Aanpassing afspraken aanleg kunstgrasveld VV Lettele
onderwerp

Geacht bestuur,

In de brief van 4 december 2023 hebben wij de gemaakte afspraken over het aanleggen van een kunstgrasveld door de gemeente ter vervanging van het huidige trainingsveld van VV Lettele vanwege de komst van een nieuw schoolgebouw voor basisschool Sancta Maria vastgelegd.

De gemeente is de afgelopen tijd druk bezig geweest om samen met direct betrokkenen de plannen voor de komst van een nieuw schoolgebouw vorm te geven. Desondanks is vertraging opgetreden in het aanvragen van de omgevingsvergunning die hiervoor benodigd is. Daarbij is ervoor gekozen gebruik te maken van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De vertraging kan worden ingelopen indien de tussen de gemeente en VV Lettele vastgelegde voorwaarde over het moment van realisatie van het kunstgrasveld wordt aangepast. De gemeente en VV Lettele zijn hierover met elkaar in gesprek gegaan en hebben hierover afspraken gemaakt. Tevens hebben de gemeente en VV Lettele in overleg afspraken gemaakt over de gemeentelijke bijdrage aan de kosten van de vervangende bergruimte.

In deze brief leggen wij beide afspraken – moment realisatie kunstgrasveld en kostenbijdrage vervangende bergruimte – vast.

Moment realisatie kunstgrasveld

De gemeente en VV Lettele zijn in de brief van 4 december 2023 overeengekomen dat het kunstgrasveld pas zal worden gerealiseerd nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van het nieuwe schoolgebouw voor basisschool Sancta Maria onherroepelijk is.

Ten tijde van het maken van deze afspraak was de omgevingswet nog niet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2024 is de omgevingsvergunning bouwen geknipt in twee afzonderlijke vergunningen, de omgevingsvergunning bouwen (technisch) en de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen. Omdat het omgevingsplan geen schoolgebouw toestaat is ook een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (hierna: bopa) nodig. De bopa maakt de komst van de school op die plek mogelijk, de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen geeft de feitelijke invulling van de bopa en het bouwtechnisch deel voorziet op het daadwerkelijk mogen bouwen van de school. Vertaald naar de gemaakte afspraken in de brief van 4 december 2023, betekent dit dat het kunstgrasveld pas zal worden

gerealiseerd nadat alle drie de omgevingsvergunningen voor het nieuwe schoolgebouw onherroepelijk zijn.

Door deze afspraak heeft de vertraging in het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het nieuwe schoolgebouw direct gevolgen voor de geplande oplevering van het nieuwe schoolgebouw in 2026. Dit heeft te maken met de periode dat VV Lettele geen gebruik kan maken van het trainingsveld. Deze periode willen de gemeente en VV Lettele zo kort mogelijk houden. Als rekening wordt gehouden met de speelseizoenen van de voetbal, zou de ontstane vertraging betekenen dat de oplevering van het nieuwe schoolgebouw een jaar opschuift. Dat is onwenselijk. Dit kan voorkomen worden indien het moment van realisatie van het kunstgrasveld naar voren wordt gehaald.

De gemeente en VV Lettele zijn daarom in afwijking van de gemaakte afspraken in de brief van 4 december 2023 overeengekomen dat het kunstgrasveld zal worden gerealiseerd nadat de omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) (inmiddels ingediend op 2 december 2024) vergund is, de bezwaartermijn van die omgevingsvergunning is verstreken, de bezwarencommissie over eventueel ingediende bezwaren advies heeft uitgebracht én ons college de bezwaren tegen die vergunning ongegrond of niet-ontvankelijk heeft verklaard. De voorwaarde dat ook de nog aan te vragen bouwtechnische omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken onherroepelijk moeten zijn, wordt daarmee losgelaten.

Voor het overige blijven de gemaakte afspraken uit de brief van 4 december 2023 in stand, zoals bijvoorbeeld het voorbehoud dat ook het eventuele vergunningentraject voor de realisatie van het kunstgrasveld met goed gevolg doorlopen moet zijn, zodat sprake is van een bruikbare vergunning waarvan bezwaar- en beroepstermijnen zijn verstreken en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures zijn afgerond.

Kostenbijdrage vervangende bergruimte

De gemeente en VV Lettele zijn in de brief van 4 december 2023 overeengekomen dat de gemeente in redelijkheid bijdraagt aan de kosten van vervangende bergruimte die VV Lettele elders op haar velden zal realiseren. De gemeente en VV Lettele hebben in overleg afspraken gemaakt over het door de gemeente aan VV Lettele hiervoor uit te keren bedrag.

Het door de gemeente aan VV Lettele uit te keren bedrag, bedraagt in totaal € 47.500,- inclusief btw. Dit bedrag is gebaseerd op een deel van de herbouwwaarde van een nieuwe berging plus vergoeding van de kosten voor asbestsanering dat benodigd is voor de sloop van de huidige groene keet. Dit is een redelijke bijdrage gelet op aspecten als nieuw-voor-oud, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en integraliteit van het plan. Van belang daarbij is dat geen aparte berging door VV Lettele wordt gebouwd, maar dat VV Lettele gebruik gaat maken van een deel van de nieuw te bouwen berging door Kulturhus De Spil.

Het bedrag van € 47.500,- is een vast bedrag en wijzigt niet in geval van eventueel meer- of minderwerk. Dat komt dan voor rekening of juist ten gunste van VV Lettele.

De gemeente betaalt 50% van het bedrag, te weten € 23.750,- aan VV Lettele vooruitlopend op de bouw van de vervangende bergruimte. De planning voor de sloop van de groene keet is uiterlijk gelijk aan de oplevering van het aan te leggen kunstgrasveld (voorlopige planning eind augustus 2025). De terreininrichting van het huidige trainingsveld, zoals doelen, ballenvangers, veldverlichting en hekwerken worden door de gemeente Deventer verwijderd nadat het nieuwe kunstgrasveld is opgeleverd.

Indien om wat voor reden dan ook de komst van de school niet doorgaat, dient het vooruitbetaalde bedrag door VV Lettele aan de gemeente te worden terugbetaald op eerste verzoek van de

DEV-PRO/37457-2025
kenmerk

gemeente. De andere 50% van het bedrag wordt uitsluitend door de gemeente aan VV Lettele betaald, indien en nadat het kunstgrasveld en de vervangende berging gerealiseerd is.

Overig

Voor het overige blijven de gemaakte afspraken uit de brief van 4 december 2023 in stand. Dat betekent ook dat de Gemeente en VV Lettele voor de start van de aanleg van het kunstgrasveld met elkaar in overleg gaan om afspraken te maken over het uitvoeren van het regulier onderhoud van het kunstgrasveld.

Ondertekening voor akkoord

Als u zich in deze gemaakte afspraken kunt vinden, verzoeken wij u deze brief voor akkoord te willen laten ondertekenen namens het bestuur van VV Lettele. Daarna kunt u de getekende brief aan ons terug sturen. Daarom wordt deze brief u in tweevoud toegestuurd.

Contact

Voor vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de heer E. de Langen, projectleider gemeente Deventer, via telefoonnummer: 06-25095246 en e-mail: epa.de.langen@deventer.nl

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

R.C. König
Burgemeester

J.P. Wassens
Gemeentesecretaris

Voor akkoord,
Namens VV Lettele: 

