

GEMEENTE HEERENVEEN
nr.: 14.1006099
afd.: PV
ingekomen d.d.: 22 AUG 2014
afgehandeld d.m.v.: H. Jansen
paraaf: d.d.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Retour naar correspondentieadres: Postbus 741, 8440 AS Heerenveen

Datum: 21 augustus 2014
Onderwerp: Nadere toelichting tijdelijke behoefte vergunning afwijking bestemmingsplan
Ons kenmerk: 1490149
Uw kenmerk:
E-mail: jansen@nienhuisjansen.nl
Tel.nr: 0513760231

Geacht college,

Namens cliënte, DTEX Holding BV, wordt de navolgende aanvulling gegeven op de toelichting bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het pand Venus 27 te Heerenveen.

Met deze toelichting wordt onderbouwd dat sprake is van een tijdelijke behoefte als bedoeld in artikel 5:18 Bor. Met dit artikel is niet beoogd een wijziging te brengen in de toepassing van de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State betreffende artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening en haar voorganger artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waar het betreft de vraag in hoeverre aannemelijk gemaakt moet zijn dat de desbetreffende voorziening tijdelijk is. Dat betekent dat ook voor een voorziening waar permanent behoefte aan is een omgevingsvergunning mag worden verleend, als het college in de vergunning aannemelijk maakt dat aan deze voorziening na afloop van de gestelde termijn op de thans beoogde plaats geen behoefte meer bestaat.

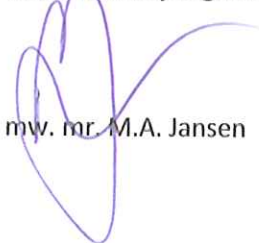
Cliënte heeft aangegeven dat zij een aantal bedrijfsactiviteiten wil combineren, waaronder de het gebruik van kunstgrasmatten voor indoor-voetbal. Dit is een nieuw te ontwikkelen bedrijfsactiviteit, waarvoor een tijdelijk locatie nodig is om dit op te zetten. Indien deze activiteit binnen 3 jaar financieel rendabel blijkt te zijn, zal het mogelijk zijn voor deze activiteit een zelfstandige definitieve vestiging te realiseren. Dat kan nieuwbouw zijn of de koop van een pand. De velden zijn demontabel en zijn niet aard en nagelvast verbonden aan het pand. De plaatsing van deze demonstratievelden is per definitie een tijdelijk gebeuren. Zoals eerder is toegelicht is op dit moment (deze bedrijfsactiviteit moet nog opgestart worden) nieuwbouw of koop van een pand waarin dit definitief zal worden gevestigd financieel onhaalbaar. Het huidige pand Venus 27 is voor bepaalde duur (vijf jaar) gehuurd om deze bedrijfsactiviteit te kunnen opzetten. Na afloop van deze huurperiode zal het pand weer leeg worden opgeleverd aan de verhuurder en zal bij bewezen rendabele exploitatie deze activiteit zijn verplaatst naar een andere locatie. Indien exploitatie niet rendabel blijkt te zijn, zal de exploitatie uiteraard worden gestaakt.

Voor de concrete en objectieve gegevens met betrekking tot de tijdelijkheid verwijst cliënte in de eerste plaats naar het huurcontract voor de duur van vijf jaar. Voorts wijst cliënte er op dat het gaat om demontabele velden die niet aard en nagelvast aan het pand zijn verbonden en vrij eenvoudig naar de nieuwe locatie zijn te verplaatsen. De feitelijke verplaatsing naar de definitieve locatie bij een bewezen rendabele exploitatie is dan ook in een zeer kort tijdsbestek te realiseren. Indien exploitatie niet rendabel blijkt, zal de bedrijfsvoering gestaakt worden en kunnen de velden gemonteerd worden. Cliënte kan na 3 jaar de keuze maken: een definitieve locatie zoeken en verplaatsen of de bedrijfsvoering staken. Bij verplaatsing zal dit voor het einde van de huurperiode (februari 2019) gerealiseerd zijn. Het gebruik van het pand Venus 27 zal dus sowieso nimmer langer dan 5 jaar nodig zijn en de behoefte aan afwijking van het bestemmingsplan is derhalve tijdelijk. Na afloop van deze huurperiode bestaat geen behoefte meer om deze locatie te gebruiken, omdat dan de exploitatie zal zijn verplaatst dan wel gestaakt.

Cliënte wijst er op dat naar verwachting per 1 november 2014 te wijziging van het Bor in werking zal treden. Die wijziging houdt onder meer in dat artikel 5:18 lid 1 tot en met 3 zal vervallen. Doordat aan artikel 4 bijlage II van het Bor een lid wordt toegevoegd, zal het met ingang van 1 november 2014 op grond van deze kruimelgevallenregeling mogelijk zijn een tijdelijke vergunning te verlenen. In Nota van Toelichting is aangegeven dat met deze wijziging een breuk is beoogd ten aanzien van het vereiste "tijdelijke behoefte". De eis dat de tijdelijke behoefte met concrete en objectieve gegevens aannemelijk dient te worden gemaakt zal per 1 november 2014 vervallen. Bij vergunningverlening zal enkel aannemelijk gemaakt moeten worden dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. Als voorbeeld wordt daarbij genoemd het plaatsen van een feesttent bij een recreatiecomplex voor de duur van enkele jaren om te beproeven of die exploitatie succesvol is, waarbij later kan worden beslist of er een definitieve voorziening kan komen.

De door cliënte gewenste vergunning zal dus vanaf 1 november 2014 eenvoudiger verleend kunnen worden. Om die reden wordt in overweging gegeven toe te zeggen dat de gevraagde vergunning op na inwerkingtreding in te dienen aanvraag zal worden verleend en de alsdan te legaliseren exploitatie tot die tijd te gedogen. Om een rendabele exploitatie te kunnen realiseren is het wel noodzakelijk om zo spoedig mogelijk te kunnen starten. Om die reden verzoekt cliënte u dan ook op zeer korte termijn hierover uitsluitsel te geven.

Met vriendelijke groet,



mr. mr. M.A. Jansen