



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr. 73
Agendapunt
Onderwerp Uitbreiding clubhuis te Purmerenderweg
55 te Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 19 oktober 2010

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het clubhuis VV ZOB op het perceel Purmerenderweg 55 te Zuidoostbeemster.
2. met de voorgestane uitbreiding de maximale bebouwingsmogelijkheden op het perceel Purmerenderweg 55 is benut;
3. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Op 2 september 2010 heeft Bouwadviesburo Van Zweeden BV een reguliere bouwvergunning ingediend ten behoeve van het uitbreiden van het clubhuis van VV Zuidoostbeemster op het perceel Purmerenderweg 55 te Zuidoostbeemster.

Aanvraag

Het sportcomplex is gelegen ten oosten van de Purmerenderweg in de nabijheid van de provinciale weg N244. Het sportcomplex is in oktober 2005 mogelijk gemaakt op agrarisch productiegrond. Het sportcomplex is destijds gerealiseerd met een drietal sportvelden met het daarbij behorend clubhuis, incl. kleed- en wasruimten, kantine en bebouwing ten behoeve van onderhoud. In 2006 is een bouwvergunning afgegeven voor het plaatsen van een tribune.

Het huidige clubhuis is aan de zuidzijde van het complex gelegen met een oppervlakte van circa 910 m². Het onderhavige verzoek betreft een uitbreiding van het clubhuis naar het oosten, waarbij het clubhuis met ca. 236m² wordt uitgebreid.

Wegens een gestage groei van de vereniging VV ZOB, evenals een gewenste scheiding in de logistiek van de drie te onderscheiden ledencategorieën (junioren, mannen en vrouwen) wordt een uitbreiding van het bestaande clubhuis voorgestaan.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel Purmerenderweg 55 is 'Landelijk Gebied 1994'. Het sportcomplex, en daarmee ook de gronden waarop de uitbreiding van het clubhuis is gesitueerd, is bestemd met de bestemming 'Agrarische doeleinden' en aangemerkt als agrarisch productiegebied I. Op deze gronden mogen uitsluitend landhekken tot een hoogte van 1,5m worden gebouwd. De uitbreiding van het clubhuis is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

Momenteel is de gemeente werkzaam aan een actualisatie van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Hiervoor is reeds een voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' opgesteld. Binnen dit voor-ontwerpbestemmingsplan kent het perceel Purmerenderweg 55 de bestemming 'Sport'. Het sport-complex heeft de aanduiding 'sportveld'. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding 'sportveld' mogen gebouwen ten behoeve van de sportbeoefening en het beheer worden gebouwd, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine, kleed- en wasruimten, een tribune en dug-outs.

Op de verbeelding is ter plaatse van het bestaande clubhuis een bouwvlak gesitueerd. De voorgestane uitbreiding van het clubhuis is gelegen buiten het bouwvlak en is daarmee in strijd met het toekomstig bestemmingsplan.

Gesteld moet worden dat de huidige versie van het toekomstige bestemmingsplan nog aan verandering onderhevig is en/of kan zijn. Het is aannemelijk om te zeggen dat bij de bepaling van het bouwvlak op de toekomstige verbeelding de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen. Op basis hiervan kan zodoende niet afgeleid worden dat de voorgestane uitbreiding van het clubhuis wat buiten het bouwvlak is gelegen, zonder meer als ongewenst dient te worden beschouwd en daarmee strijdig met het ruimtelijk wenselijk beleid.

Afweging

Het sportcomplex is in oktober 2005 gerealiseerd middels een art. 19 lid 2 WRO-procedure. In het kader van de ontwikkeling van het sportcomplex is een 'voorontwerpbestemmingsplan Sportpark ZOB 2004' opgesteld. Hoewel dit bestemmingsplan uiteindelijk nooit is vastgesteld, heeft het wel gediend als ruim-telijke onderbouwing bij de gevoerde vrijstellingsprocedure.

In dit bestemmingsplan is op de plankaart aan het gehele sportcomplex de bestemming 'sportdoeleinden' gegeven. De voor 'sportdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportterreinen;
- gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden en onderhoud, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, kleed- en wasruimten en tribunes,

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- water;
- groenvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De regels met betrekking tot gebouwen zijn als volgt:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 1.200m² bedragen;
- de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,5m bedragen;
- de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 8,5m bedragen.

Het clubhuis heeft na de voorgestane uitbreiding een oppervlakte van circa 1.146m². De op het perceel aanwezige tribune van 94m² wordt aangemerkt als bouwwerk, geen gebouw zijnde, en dient zodoende niet meegerekend te worden bij de toetsing aan de maximale oppervlakte van gebouwen.

Gelet op het raadsbesluit d.d. 7 juli 2005 omtrent planologische medewerking aan het sportcomplex en de goedkeuring van de provinciale planologische commissie d.d. 29 augustus 2005, evenals het col-legebesluit d.d. 19 oktober 2005 tot afgifte van de bouwvergunning, kan gesteld worden dat het 'voor-ontwerpbestemmingsplan Sportpark ZOB 2004' het wenselijke beleid voor het betreffende sportcomplex weergeeft. Onderhavig bouwplan past binnen dit voorontwerpbestemmingsplan.

In onderhavig geval betreft het geen geheel nieuwe bebouwing maar uitbreiding van bestaande bebouwing. De bebouwing blijft zodoende geconcentreerd op het sportterrein (binnen en nabij het bouwvlak van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied).

Wel wordt voorgesteld aan de raad om te verklaren dat met de voorgestane uitbreiding de grens van de bebouwingsmogelijkheden op het sportcomplex is bereikt.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.

Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

> financiële consequenties

Geen.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vroljiks