

Notitie planologische mogelijkheden uitbreiding bouwwerken golfvereniging De Batouwe en advies over de vervolgstappen.

Inleiding

Onder verwijzing naar mijn eerder memo is, na ontvangst van diverse documenten en de bestudering ervan het volgende in chronologische volgorde te constateren.

1. Bestemmingsplan De Batouwe is vastgesteld op 9 juli 1991 en goedgekeurd op 10 oktober 1991. Op de plantekening staan twee bouwvlakken ingetekend: bouwvlakken A en B. Een driving range mag 40 meter lang, 4,5 meter breed en 4,5 meter hoog zijn.
Van belang zijnde voorschriften:
 - B1 onder e: "eveneens buiten de bebouwing: ten hoogste 1 overkapping van een golfafslagplaats;
 - B2 onder e: voor de overkapping gelden de volgende afmetingen:
 - De lengte mag maximaal 40 meter bedragen;
 - De breedte en de hoogte mogen elk maximaal 4,50 meter bedragen.
2. Bouwvergunning hoofdgebouw (clubgebouw) is aangevraagd op 19 februari 1992 en verleend op 9 juni 1992. De oppervlakte is 603 m². De inhoud is 5.492 m³. Onder 2.3 staat dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.
3. Bouwvergunning driving range is verleend op 10 november 1992. Bij de driving range zijn volgens de vergunning, garages en een opslagruimte (ondergronds) vergund. De oppervlakte is 184 m² en de inhoud is 565 m³. Dit mag op grond van het bestemmingsplan 810 m³ zijn. De hoogte is 3.51 m. Onder de 4.5 m wordt niet aangemerkt als een bouwwerk. Onder 2.3 van de vergunning is vermeld dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.
4. Bouwvergunning serre is verleend op 29 oktober 1999. De bouwvergunning is in overeenstemming met de voorschriften en regelen van het geldende bestemmingsplan "De Batouwe, plan van wijzigingen nr. 01". De vloeroppervlakte is 181 m² en de inhoud 570 m³
5. Bestemmingsplan De Batouwe 2002. Inhoud niet bekend.
6. Bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening. Vastgesteld op 2 april 2013, vigerend. Op de plantekening staat één bouwvlak getekend: oppervlak 4200 m².
Van belang zijnde regels:
 - Artikel 18.1: bestemming gronden. Onder a t/m f valt niet de driving range. De driving range met overkapping valt derhalve onder f; bijbehorende voorzieningen.
 - Artikel 18.2.1: de driving range met overkapping valt niet onder a t/m c. de driving range met overkapping valt derhalve onder d: overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - Artikel 18.2.1.1: bepalingen gebouwen
 - Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de bouwvlakken
 - Per bouwvlak mag het bebouwd oppervlak van de gebouwen niet meer bedragen dan 120% van het bestaand oppervlak.
 - Artikel 18.2.1.4: bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Overgangsbepalingen artikel 45.

Artikel 45.1.1: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is krachtens een geldige omgevingsvergunning voor het bouwen en dat afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- A. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

- Artikel 45.1.2: afwijken bij omgevingsvergunning: het bevoegd gezag kan eenmalig van het bepaalde in artikel 45, lid 1.1 afwijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 45, lid 1.1 met maximaal 10%
7. Daarnaast is er een “veegplan” bij deze derde herziening vastgesteld. In artikel 3.3.3 is opgenomen: ‘de gehele locatie wordt bestemd conform de feitelijke situatie. Dit betekent dat het kadastraal perceel Zoelen F 1406 (het oostelijk deel van het golfterrein, gelegen ten oosten van de N835/Beldertseweg) positief wordt bestemd. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld de parkeerplaatsen die hier aanwezig zijn. De geldende bestemmingen worden vertaald naar de actuele gemeentelijke bestemmingsplansystematiek, waarbij rekening wordt gehouden met de SVBP. De archeologische waarden krijgen eveneens een juridische regeling”. Het lijkt erop dat dit veegplan 5.1.2b niet de locatie betreft waarop de uitbreidingen zullen gaan plaatsvinden. Het veegplan wordt dan ook niet verder bij de overwegingen betrokken.

Conclusies

1. Op grond van bovenstaand overzicht zijn de huidige bouwwerken legaal opgericht onder het toenmalige bestemmingsplan. De bouw van het hoofdgebouw heeft plaatsgevonden binnen het daarbij vastgestelde bouwvlak. De bouw van de driving range is een bouwwerk dat onder ‘overige bebouwing’ valt en is daarmee niet gebonden aan een bouwvlak.
2. Het huidige bestemmingsplan en de documenten daaromheen geven de indruk dat het niet de bedoeling van de gemeente is geweest om wijziging in de bestemmingen aan te brengen. Desondanks is er een zodanige wijziging in de situering van het bouwvlak gekomen dat een gedeelte van de gebouwen nu buiten het bouwvlak is gelegen. Dat is op zich geen probleem omdat op grond van de overgangsbepalingen, de gebouwen, legaal zijn met onherroepelijke vergunningen.
3. Op grond van het huidige bestemmingsplan valt de driving range naar mijn mening onder overige bouwwerken. Voor die categorie bestaat er geen verplichting om de driving range binnen het bouwvlak te krijgen. Die blijft legaal buiten het bouwvlak.
4. Op grond van de overgangsbepalingen zijn dus alle bouwwerken legaal. De overgangsbepalingen geven echter beperkte mogelijkheden om binnen de regels van het bestemmingsplan uitbreidingen te verrichten.
5. Voor de driving range geldt een andere beperking. Niet het vloeroppervlak is hier van belang, maar de hoogte. Onder het oude bestemmingplan uit 1991 mocht de hoogte maximaal 4,5 meter zijn. De hoogte is vanaf het maaiveld 3,51 meter (zie het boekje van Van Es architecten). In het nieuwe bestemmingsplan mag de maximale hoogte echter 3,00 meter bedragen. De gerealiseerde hoogte is dus 0,5 meter hoger dan is toegestaan zonder planwijziging.

5.1.2b

5.1.2b

Advies

Ik geef in overweging in een overleg met de gemeente te gaan, waarbij als basisstuk deze notitie kan dienen, aangevuld met de uitbreidingsplannen.

In dat overleg kan naar voren worden gebracht dat de gerealiseerde bebouwing conform het toentertijd geldende bestemmingsplan is vergund en opgericht

5.1.2b

5.1.2b

Het gaat hier in beide gevallen om wijziging van de vergunning van 10 november 1992.

Bij de gemeente nagaan of zij dit ook zo zien.

Woudsend, 6 januari 2022.

5.1.2e

Juridisch adviseur bestuursrecht

5.1.2e

5.1.2e @outlook.com

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel b

Economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

Pagina('s): 2

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 3