

Realisatie ijsclubgebouwtje

22-05-2014 Jaap en Jan hebben bij gemeente gesproken met Steven Doelman en Sjoerd Talstra (afd. Vergunningen)

In vervolg op ons overleg op 13 april j.l. hebben wij gesproken met bovenstaande heren van de gemeente om (voor zover mogelijk) zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen waaraan het gebouw zou moeten voldoen.

Aan de hand van het bestemmingsplan (zie ook artikel 6.3, nadere eisen) en de daarbij behorende tekeningen (en de Welstandsnota) zijn verschillende zaken de revue gepasseerd.

- De locatie en plattegrond van het gebouw.

Wij hebben aangegeven wat volgens ongeveer de locatie zou moeten zijn van het gebouw (dus tegenover Maria Louiselaan) en daarmee samenhangend ook de plattegrond (opp ongeveer 5 meter bij 10 meter).

Daar waren op voorhand geen bezwaren tegen. Er is door gemeente gewezen op aanwezige gasleiding (en de beperkingen die daar aan kleven in verband met bebouwing in de buurt (strook van 5 meter vanaf leiding moet vrijblijven).

Ook is door de gemeente aangegeven om de keuze voor de locatie goed te beargumenteren in de officiële aanvraag (zie voor argumenten verslag 2).

Overigens heeft de locatie van het gebouw op de bestemmingsplankaarten archeologische waarde. Afhankelijk van diepte en oppervlak van de werkzaamheden is archeologisch onderzoek nodig. Gezien afmetingen gebouw en diepte afgraving zal dat hier waarschijnlijk niet nodig zijn.

- Materiaalgebruik

De locatie van het gebouw zorgt ervoor dat gemeente/Welstand kritischer naar het ontwerp zullen kijken, dan als het gebouw bijvoorbeeld dichter tegen de A32 had gestaan.

Op voorhand worden niet bepaalde materialen uitgesloten, maar dan komt het wel erg aan op de details.

Als het om steen zou gaan hebben donkerder kleuren de voorkeur.

Bij hout gaat voorkeur uit naar gedekte kleuren. Als voorbeeld wordt genoemd red cedar dat na verloop van tijd vergrijsst.

(toetsen aan: Stedebouwkundige bepalingen 2013 en Welstandsnota 2013)

- Peil

Dit is van belang voor hoogte van gebouwtje dat volgens bestemmingsplan maximaal drie meter mag zijn.

Peil is in deze situatie officieel "de toegang vanaf de weg". Dus bij de bovenkant van het wegdek begint de teller.

Het feit dat wij waarschijnlijk een stuk lager beginnen met bouwen, betekent niet dat het gebouwtje dan hoger dan drie meter zou mogen worden (tenminste formeel niet)

- Oppervlakte gebouw.

Volgens bestemmingsplan is dat maximaal 50m². Daarbij tellen overstekken niet mee.

Dat betekent overigens niet dat overstekken daarmee vrijwel onbegrensd groot zouden mogen zijn. Dat moet met 50-75 cm wel ophouden anders is er sprake van een overkapping (zeker als er ondersteuning van palen is). Een overkapping telt dus wel mee voor de oppervlakteberekening van het gebouw.

- De functie van het gebouw.

Als functie staat in het bestemmingsplan dat het gebruikt moet worden voor opslag en andere activiteiten ten behoeve van de IJclub.

Aan die functie zijn minder strenge bouwtechnische eisen gekoppeld, dan aan bijvoorbeeld een functie als dorpskamer/vergaderruimte voor dorpsbelang/feestcommissie). Is dan namelijk een Verblijfsruimte en dan wordt er getoetst aan het Bouwbesluit.

Een andere functie dan genoemd in het bestemmingsplan is dus niet toegestaan, maar zou wellicht ook veel extra kosten met zich meebrengen, bijvoorbeeld een hogere isolatiewaarde en hogere deuren.

Dit laat onverlet dat wij als IJclub het gebouwtje bijvoorbeeld meer dan als vereist kunnen isoleren. Wij moeten per slot van rekening in de winter stoken om het goed warm te houden.

- Vergroting/uitgraving van de ijsbaan in noordelijke richting.

Bestemmingsplantechnisch is daartegen geen bezwaar. Het gebied heeft de bestemming ijsbaan.

Echter op de kaarten is aangegeven dat juist dat gedeelte een archeologische waarde heeft en daarom is voor een eventuele afgraving een archeologisch onderzoek vereist (een en ander afhankelijk van diepte en oppervlak van afgraving; maar daar valt ons idee wel onder). Dat betekent dan dus in elk geval extra kosten. (Indien dit > 0.50 m diepte wordt en > dan 500 m² is).

Afgesproken is om zodra wij tekeningen/schetsen hebben van hoe wat ons betreft het gebouwtje eruit zou komen te zien, wij een (of meerdere) vooroverleg(gen) zullen hebben met Sjoerd Talstra van de gemeente.

Pas als wij het eens zijn met de gemeente zal het officiële traject van de vergunningaanvraag worden gestart.

Gemeente wijst erop dat instemming (of bijna instemming) van hen niet betekent dat vergunning zonder meer verleend zal worden. De Weststandscommissie (Hûs en Hiem) gaat in elk geval ook de plannen bekijken en zou met aanvullende/extra eisen kunnen komen. Daarnaast dient dan t.z.t. ook het zakelijk recht van opstal uitgebreid te worden.

==

Indruk die wij uit het gesprek kregen was dat er voor wat betreft oppervlak en hoogte wellicht hier en daar nog heel beperkt ruimte is voor wat afwijkingen. Daar kan echter niet vanuit worden gegaan en dat zal dan ook zeer goed beargumenteerd moeten worden in de aanvraag.

Afspraak Jaap en Jan:

Jaap zoekt via/met Jan Oosterbaan op korte termijn contact met de persoon (Fred Dijkstra) waarvan Jan Oosterbaan op onze laatste bestuursvergadering wat schetsjes van een gebouw heeft laten zien. Fred is lid van de IJclub.

Mochten we met Fred in zee willen gaan dienen vooraf goede afspraken te worden gemaakt over werkzaamheden en eventuele vergoeding.