

Verzoek tot vrijstelling art 19.1 WRO
ten behoeve van uitbreiding
werkplaats op het perceel
Maanhuizenlaan 2-a te Marknesse

Emmeloord, 29 mei 2007.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het verzoek tot het starten van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van het uitbreiden van een werkplaats op het perceel Maanhuizenlaan 2-a te Marknesse, afwijzen

Advies raadscommissie.

Advies: Alle fracties maken een voorbehoud ten aanzien van het voorgestelde.

Aanleiding.

Op 23 april 2007 heeft de heer H. Jager, Breestraat 38 te Marknesse, per brief een verzoek ingediend om een uitbreiding te realiseren van zijn werkplaats op het perceel Maanhuizenlaan 2A te Marknesse. De plannen bestaan uit het verhogen van de voorgevel door het zadeldak te vervangen door een rechte gevel met plat dak waardoor na de geplande uitbreiding een bovenverdieping ontstaat van circa 100 m².

Probleemstelling.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 1994' rust op het perceel de bestemming 'garageboxen', zoals omschreven in artikel 14 van de voorschriften. Volgens de plankaart geldt voor bebouwing op dit perceel een maximale goothoogte van 3 meter. Volgens de plannen van de heer Jager bedraagt de goothoogte van zijn werkplaats na verbouwing echter 6,6 meter. Deze overschrijding van de maximale goothoogte is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).
Artikel 14 van het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 2004'.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

De heer Jager heeft in 2002 al eens een verzoek gedaan tot uitbreiding van de werkplaats aan de Maanhuizenlaan 2A te Marknesse. Destijds is de heer Jager meegedeeld dat ten aanzien van een uitbreiding van de activiteiten in het pand een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO opgestart kon worden. Dat is ook gebeurd, waardoor thans activiteiten kunnen plaatsvinden op het perceel die overeenkomen met de bestemming 'centrumdoeleinden'. De aanwezigheid van een werkplaats op het perceel werd destijds aldus gelegaliseerd. Echter, het betreft hier uitsluitend een vrijstelling voor wat betreft uitbreiding van activiteiten en niet voor eventuele bouwkundige uitbreidingen van de werkplaats die buiten de bestemming 'garageboxen' vallen.

Voor een uitbreiding van de werkplaats die de gestelde maximale goothoogte op het perceel zou overschrijden is een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 1994' ex artikel 19, lid 1 WRO vereist. In 2002 is dit reeds aan de heer Jager meegedeeld. Derhalve dient dit verzoek te worden opgevat als een verzoek tot vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO.

De heer Jager is van mening, dat de huidige bestemming 'garageboxen' op een fout berust, gemaakt tijdens de procedure voorafgaand aan het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 1994'. Echter, tijdens de inzagettermijn destijds heeft de heer Jager geen zienswijze ingediend omtrent deze bestemming.

Naar onze mening dient geen medewerking te worden verleend aan deze vrijstelling ten behoeve van het uitbreiden van de werkplaats, omdat het pand zich bevindt in een gebied, dat gevormd wordt door 'achtertuinen bij woningen'. Het betreffende pand heeft veel grotere afmetingen (180 m² en een goothoogte die de 3 meter niet overschrijdt) dan de afmetingen van toegestane bijgebouwen bij de woningen volgens het bestemmingsplan (20 m² en een goothoogte van 3 meter). Het bestaande gebouw is in verhouding tot het karakter van het gebied eigenlijk al te groot, temeer omdat de woning op het perceel Maanhuizenlaan 2 op zeer korte afstand van de werkplaats is gelegen. Een verhoging van het bestaande gebouw in de vorm van een uitbreiding waarbij de bestaande goothoogte meer dan verdubbelt, is vanuit ruimtelijke overwegingen dan ook niet wenselijk. Door verdere vergroting van de massa wordt de dominantie van de woning nog verder aangetast, het geen de stedenbouwkundige structuur verder verstoort. De bewoners van de naastgelegen woning op het perceel Maanhuizenlaan 2 zouden in hun woongenot worden aangetast. Ten slotte zou de gewenste platte bouwmassa teveel conflicteren met het uitgesproken karakter van de Delftsche School van deze omgeving.

Bovenstaand standpunt wijkt niet af van ons standpunt uit 2002 en is reeds bij brief op 1 november 2002 meegedeeld aan de heer Jager

Financiën/Planning.

n.v.t.

Communicatie.

Bekendmaking op grond van de Awb.

Achterliggende documenten.

- Verzoek tot vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO van de heer Jager bij brief van 23 april 2007;
- Een tweetal meegeleverde planschetsen van de heer Jager voor de geplande uitbreiding, bij brief van 23 april 2007;
- Een tweetal verslagen van de heer Jager van gesprekken met medewerkers van de gemeente, eveneens bij brief van 23 april 2007;
- Schriftelijk standpunt van uw college ten aanzien van een eerder, soortgelijk uitbreidingsverzoek van de heer Jager, bij brief van 1 november 2002;

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: de heer W.J. Schutte

Steller : R.J. van Beek, tel. 549, r.van.beek@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat beleidsregels voor het plangebied tot nadrukkelijke uitdrukking komen in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 1994';

dat vrijstellingen van het vigerende bestemmingsplan alleen dan wenselijk zijn, wanneer er geen ruimtelijke bezwaren zijn voor voorgestelde plannen;

de huidige plannen van de heer Jager in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan 'Marknesse 1994';

dat de heer Jager derhalve een verzoek heeft ingediend tot het opstarten van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO teneinde een uitbreiding te realiseren van zijn werkplaats op het perceel Maanhuizenlaan 2A;

dat de huidige plannen van de heer Jager grote gelijkenis vertonen met eerdere uitbreidingsplannen uit 2002 en deze vanuit ruimtelijke overwegingen niet wenselijk zijn;

dat de heer Jager bij brief van 1 november 2002 reeds op de hoogte is gebracht van dit standpunt van ons college;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 mei 2007, no. 10598-1;

gelet op artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op artikel 14 van het vigerende bestemmingsplan 'Marknesse 2004';

B E S L U I T:

Het verzoek tot het starten van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van het uitbreiden van een werkplaats op het perceel Maanhuizenlaan 2A te Marknesse, af te wijzen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 september 2007.

De griffier,

de voorzitter,

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen al diegenen wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken daartegen beroep instellen bij de rechtbank te Zwolle-Lelystad. Dat kan door binnen zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Zwolle-Lelystad, sector bestuursrecht (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

In het beroepschrift moet in ieder geval het volgende vermeld worden:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum van het beroepschrift (dagtekening);
- een omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingediend;
- de reden(en) waarom beroep wordt ingediend;
- een handtekening.

Wanneer iemand beroep heeft ingediend, kan hij daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening treffen, indien de onmiddellijke uitvoering van het besluit onherstelbare gevolgen met zich meebrengt. Het indienen van beroep schorst namelijk niet automatisch de geldigheid van het besluit. Aan het instellen van beroep en vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie kan worden verkregen bij het cluster advies.