

Datum : 2 juli 2015
Kenmerk : VO-2015-012
Behandeld door : E. Schiedon
Doorkiesnummer : (0299) 658 514
Bijlagen : 1
Uw brief van :
Uw kenmerk :

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

De heer B. Wolters
Buurterstraat 20
1156 AS Marken



Onderwerp: reactie op uw verzoek om vooroverleg

Geachte heer Wolters,

Op 15 april 2015 hebben wij u geïnformeerd over de behandeling van uw verzoek om vooroverleg. Uw verzoek gaat over het uitbreiden van een cafetaria op het adres Buurterstraat 20 in Marken. In deze brief geven wij onze reactie op uw verzoek en onze redenen daarvoor.

Geen medewerking

Wij kunnen helaas geen medewerking verlenen aan uw verzoek om vooroverleg, omdat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Marken 2013', waarin de gronden de bestemming 'Horeca – categorie 1' hebben.

Wij hebben ook de mogelijkheid van een afwijking van het bestemmingsplan overwogen. Deze overweging heeft niet geleid tot een positieve reactie op uw verzoek om vooroverleg. De overwegingen voor de afwijzing van uw verzoek om vooroverleg vindt u in de bijlage.

Volgens artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan. Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient dat overeenkomt met dit verzoek om vooroverleg, dan dient u er rekening mee te houden dat de aangevraagde omgevingsvergunning waarschijnlijk wordt geweigerd.

Leges

De leges voor het behandelen van uw verzoek om vooroverleg bedragen € 446 87. Dit bedrag hebben wij u al in rekening gebracht.

U ontvangt met betrekking tot deze kosten binnenkort een aanslagbiljet met een nota van ons. Als u het niet eens bent met de aanslag, dan kunt u een bezwaarschrift sturen aan de heffingsambtenaar van de gemeente Waterland, Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dagtekening van de aanslag. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Bezwaar en beroep

Voor de goede orde wijzen wij u op het volgende. U heeft bij ons een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Een dergelijk verzoek staat gelijk aan een verzoek om informatie waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met de heer E. Schiedon ((0299) 658 514, E.Schiedon@waterland.nl), bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 12:30 uur.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Rinie Kling
hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bijlage 1

Overwegingen om NIET af te wijken van het bestemmingsplan behorend bij aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

Dossier : VO-2015-012

Bouwplan: uitbreiden van een cafetaria Adres: Buurterstraat 20 te Marken

Documentdatum: 01 juli 2015

Niet af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), niet af te wijken van artikel 10.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Marken 2013'

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Marken 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met artikel 10.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Marken 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Horeca – categorie 1' hebben, omdat de uitbreiding van de cafetaria buiten het bouwvlak valt en volgens de regels van artikel 10.2.1 alle gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd;
- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet kent;
- dat er in het bestemmingsplan wel een mogelijkheid bestaat om af te wijken van de bouwregels, maar dat dit, onder voorwaarden, alleen toepasbaar is op het verhogen van de goothoogte van het pand en niet op vergroting van het bouwvlak;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitbreiden van de cafetaria, maar dit niet wenselijk is omdat:
 - bij de oprichting van de huidige gebouwen nadrukkelijk is gekeken naar een passende omvang en een juiste locatie voor het gebouw, zodat deze zo goed mogelijk zou passen binnen de huidige, kleinschalige omgeving die gekenmerkt wordt door 1 laagse arbeiderswoningen die voornamelijk gebouwd zijn rond het midden van de vorige eeuw;
 - bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Marken 2013" de bestaande bebouwing is vastgelegd middels het aangeven van een bouwvlak voor alle gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming "Horeca";
 - blijkens de toelichting op de bestemming specifiek staat omschreven dat een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak niet wenselijk is (toelichting op de bestemming 'horeca – categorie 1');

- de bestemming “Horeca- categorie 1” volgens artikel 1.58 van het bestemmingsplan een horeca bedrijf betreft dat met name etenswaren en maaltijden verstrekt en daardoor slechts beperkt hinder veroorzaakt voor omwonenden;
- binnen de gebouwen gedurende het hele jaar gebruik t.b.v. de bestemming mogelijk is, dit in tegenstelling tot het terras, dat voornamelijk bij mooi weer in gebruik is t.b.v. de horeca functie;
- een verdere toename aan bebouwing op het perceel Buurterstraat 20 een uitbreiding en intensivering van de horeca functie tot gevolg zal hebben die wij gelet op de aanwezigheid van diverse woningen in de nabije omgeving onwenselijk achten;
- de cafetaria gesitueerd is langs een drukke ontsluitingsroute op Marken, waarbij het gebouw vanuit meerdere kanten duidelijk zichtbaar is, een verdere uitbreiding van de bebouwing tot dicht aan de openbare doorgaande weg achten wij ruimtelijk ongewenst;
- het uitbreiden van de cafetaria de bestaande rooilijnen en de vorm van de 2 gekoppelde gebouwen verstoort, die zich kenmerken door verspringing van de gevels;