

## Bijlage I: Overwegingen

Aanvraag	: DZ-VO-2019-064
Bouwplan	: realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van een 2-onder-1 kap woning
Adres	: Dorpsstraat 32 At/m F Ilpendam
Datum	: 12 november 2019

---

### Aan de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- dat de gronden waarop het verzoek om vooroverleg betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' van toepassing is;
- dat het verzoek om vooroverleg niet in overeenstemming is met artikel 22 van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen-2' en dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2', hebben;
- dat het verzoek om vooroverleg in strijd is met artikel 22.2.1 onder f, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan, omdat de dakhelling van een hoofdgebouw ten hoogste 60° mag bedragen en de dakhelling 61 graden wordt en in strijd met artikel 22.2.1 onder g, van de planvoorschriften, omdat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' een 2-onder-1 kapwoning mag worden met een inhoud van 400 m<sup>3</sup> per woning en het plan twee vrijstaande woningen betreft van elk 460 m<sup>3</sup>;
- dat de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2', opgenomen in artikel 31.2.1, van toepassing zijn aangezien er over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,35 meter grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Naar aanleiding van de eerder verleende omgevingsvergunning is reeds een archeologisch onderzoek opgesteld waarbij is aangegeven dat een aanvullend onderzoek noodzakelijk is;
- dat een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, Wabo niet mogelijk is omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van twee vrijstaande woningen niet biedt.
- dat buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is omdat het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken mogelijk is door middel van een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vereist is omdat het bouwplan niet valt onder de aangewezen categorieën in het 'Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en WRO (raadsbesluit 125-10 van 24 november 2011);
- dat er geen sprake is van toename van het aantal woningen (twee toegestaan, twee gebouwd), maar waarbij het totaal bebouwd oppervlak groter is dan 100 m<sup>2</sup>, namelijk 66 m<sup>2</sup> per woning, totaal 132 m<sup>2</sup>;
- dat medewerking aan het realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van de 2-onder-1 kap woning vooralsnog niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is gebleken op grond van de beschikbare gegevens, zie bijlage II Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing. Bij de procedurevoorbereiding kunnen nadere gegevens of onderzoeksresultaten naar voren komen waardoor het plan alsnog in strijd met een goede ruimtelijke ordening blijkt;
- dat door het minimaal verschuiven van woning 1, het weghalen van de bergingen op de begane grond en het verdwijnen van de dwarskap er meer openheid ontstaat;

- dat door de realisatie van twee vrijstaande woningen op dit perceel er ruimte vrij komt tussen de woningen met een doorkijk naar het achterliggende water en perceel. Dit past binnen de bestemming 'Wonen-2' die betrekking heeft op lintbebouwing;
- dat er met het reeds vergunde bouwplan medewerking is verleend aan een overschrijding van de inhoud naar circa 430 m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan voor deze locatie geen bouwregels met betrekking tot de bouw- en goothoogte zijn opgenomen, de impact van vergroten van de inhoud met nog 30 m<sup>3</sup> is minimaal;
- dat als gevolg van het bouwplan met de kleine overschrijding van de dakhelling en overschrijding van 15% op de maximaal toegestane inhoud, er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- dat op grond van artikel 6.12 van de Wro de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, tenzij het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
- dat om het kostenverhaal te verzekeren een exploitatieovereenkomst moet worden gesloten waarin wordt vastgelegd dat de procedure voor de bouw van twee woningen wordt gefinancierd door de aanvrager en dat deze zich verbindt tot vergoeding van de exploitatiekosten;
- dat tevens in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de kosten voor eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.