

Bijlage II: Hoofdpijnen ruimtelijke onderbouwing

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

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In deze fase van het vooroverleg worden de hoofdpijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie. In een latere fase kan alsnog blijken dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1. *Verhouding tot het aangrenzende gebied*

De locatie van de twee woningen ligt in de kern van Ilpendam, gelegen in de tweede lijn achter de bebouwing aan de Dorpsstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door vooral woonfuncties en water en groen aan de achterzijde van het perceel. Voor de bouw van deze woningen, tuin en parkeergelegenheid is bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt.

2. *Relatie met het bestemmingsplan*

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', waarin de gronden de bestemming 'Wonen-2' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' hebben. Het plan is hiermee in strijd en binnen het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van twee vrijstaande woningen.

3. *Beleid Rijk, Provincie en Regio*

Het project is niet in strijd met beleid van het Rijk, Provincie Noord-Holland of Regio. Het plan voor het realiseren van twee woningen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

4. *Water*

Door de aard van het project zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' is rekening gehouden met het nationale en regionale waterbeleid. Hoofdwatervangsten en waterkeringen zijn specifiek in dit bestemmingsplan bestemd. Deze locatie ligt buiten de waterkering.

5. *Archeologie, cultuurhistorie, monumenten en beschermde gezichten*

Het bestemmingsplan vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 cm. Op de betreffende locatie is te verwachten dat archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Door de aard, omvang en diepte van het project is een archeologisch onderzoek vereist. Uit het onderzoek dat is opgesteld voor het reeds vergunde omgevingsvergunning voor deze locatie is aangegeven dat een aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden die niet via de Monumentenwet zijn beschermd, hebben een beschermende regeling gekregen in bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit plan op deze locatie. Er is ook geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6. *Geluid, veiligheid, bodem- en luchtkwaliteit*

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit bouwplan te verwachten. Voorafgaand aan de bouw van de twee woningen zal bodemonderzoek moeten worden verricht, waaruit moet blijken dat de bodem geschikt is voor wonen en tuinen. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de twee woningen. De realisatie van de woningen is reeds meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kernen Waterland 2013", waarbij is geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er treedt dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Er worden geen belemmeringen op grond van wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid verwacht..

7. Natuur- en bescherming plant- en diersoorten (stikstof)

Er zijn op voorhand geen significante effecten op de gebieds- en soortbescherming te verwachten. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen negatief effect op de beschermde natuurgebieden te verwachten en wordt het plan op het punt van soortbescherming uitvoerbaar. Een en ander zal moeten blijken uit nader onderzoek. Tevens dient ook gekeken te worden nagegaan of sprake is van significant negatieve effecten van stikstof aangezien er woningen worden gebouwd.

8. Verkeer, parkeren, laden en lossen

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De bestaande ontsluitingswegen zijn toereikend om dit extra verkeer te verwerken.

9. M.e.r.-beoordeling

Er wordt geen project mogelijk gemaakt waarbij aanzienlijk nadelige milieugevolgen als bedoeld in het Besluit m.e.r. kunnen optreden. Voor dit plan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

10. Welstand

Op 11 november 2019 is uw bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de monumenten- en welstandscommissie Waterland (MWW). De commissie is op hoofdlijnen akkoord met uw verzoek. Wel is de commissie van mening dat er meer afstand aanwezig moet zijn tussen de dakkapellen en de dakranden. Deze afstand moet tenminste 1 meter zijn. Het gegeven advies betekent dat uw bouwplan tijdens de formele procedure alsnog beoordeeld wordt door de welstandscommissie en dat uit deze beoordeling wijzigingen kunnen voortkomen.

11. Financiële uitvoerbaarheid (kostenverhaal, planschade, leges)

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, tenzij het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Daarom zal voor de bouw van twee woningen een exploitatieovereenkomst met de aanvrager worden gesloten waarin wordt vastgelegd dat de procedure wordt gefinancierd door de aanvrager, dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de exploitatiekosten zoals bedoeld in afdeling 6.2 Bor en de kosten voor eventuele planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Voor het in behandeling nemen van een formele aanvraag waarbij artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt toegepast (buitenplanse afwijking, waarbij een Goede Ruimtelijke Onderbouwing noodzakelijk is) worden leges in rekening gebracht (Tarief 2019 voor de afwijkingsprocedure is 25% van de totale bouwkosten met een minimum van € 2.263,95).