

Monnickendam, 16 november 2021

Nummer: 375-7

Portefeuillehouder: T. van Eijk
Contact via: Cluster RO

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Aan de Raad

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 32 AB in Ilpendam

Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen op het adres Dorpsstraat 32 AB in Ilpendam;
2. De ontwerp-VVGB (375-8) gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. De onder 1 en 2 bedoelde verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien na afloop van de inzage termijn blijkt dat geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

Op 9 juni 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen op het adres Dorpsstraat 32 AB in Ilpendam. Conform artikel 3.11 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) heeft het college van B&W op 22 juni 2020 (375-3) de aanvraag en de aanvulling van de aanvraag op 12 januari 2021 (375-5) naar uw raad doorgestuurd.

De aanvraag bestaat uit het realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen en is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een procedure vereist als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft als bedoeld in artikel 2.27 Wabo.

Uw raad is middels raadsinformatiedocument 375-1 geïnformeerd over het voornemen van het college om medewerking te verlenen aan dit plan.

Argumenten

1.1. De aanvraag omgevingsvergunning is niet overeenstemming is met het bestemmingsplan
De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. Het plan is in strijd met de bestemming 'Wonen-2', artikel 22.2.1 onder g, omdat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' een 2-onder-1 kapwoning mag worden gebouwd met een inhoud van 400 m3 per woning en het plan twee vrijstaande woningen betreft van elk 460 m3.

Afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van vrijstaande woningen is alleen mogelijk met een uitgebreide procedure (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo).

1.2. Het verlenen van een omgevingsvergunning is mogelijk door middel van een uitgebreide procedure zoals bedoeld in 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.

Met toepassing van een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend aan het plan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpomgevingsvergunning zijn als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd (375-9/1 en 375-9-2).

1.3. Omwonenden hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de hoogte van de te realiseren woningen.

Op verzoek van de gemeente heeft de aanvrager omwonenden en dorpsraad geïnformeerd over het plan om de twee-onder-een-kapwoning om te zetten naar twee vrijstaande woningen. Omwonenden hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de gewenste bouwhoogte van 9,4 meter en verzoeken aanvrager terug te gaan naar een hoogte van 8 meter, zoals voor de twee-onder-een-kapwoning een vergunning is verleend (18 juni 2018, Z-2018-085).

De bouwhoogte is echter niet in strijd met het bestemmingsplan. In een aanvullend advies heeft de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland op 18 oktober geadviseerd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie acht dat zowel op stedenbouwkundig niveau m.b.t. de context in de tweedelijns bebouwing als de gebouwtypologie, de voorgestelde hoogte op deze locatie passend is.

1.3. U als raad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

De raad is het bevoegd gezag om te oordelen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht).

2.1 Ter inzage legging ontwerp-VVGB;

Uit de tekst van artikel 3.11, lid 3 van de Wabo blijkt dat uw raad eerst een ontwerp-VVGB ter inzage moet leggen. Het voorgesteld raadsbesluit ontwerp-VVGB treft u bij dit raadsvoorstel aan (375-8). De ontwerp-VVGB wordt opgenomen in het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. Beide ontwerpbesluiten zullen ter inzage worden gelegd waarbij een ieder zienswijzen kan indienen. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de ontwerp-VVGB, zullen wij die aan uw raad voorleggen zodat uw raad daarover uw oordeel kunt geven in het kader van een definitieve verlening van de VVGB.

3.1 Tijdswinst

Zonder zienswijzen op de ontwerp-VVGB wordt de ontwerpbesluit omgezet in een definitieve VVGB. Dit levert tijdswinst op. Het stuk hoeft dan immers niet opnieuw bij uw raad te worden geagendeerd. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt dan verder door het college afgehandeld.

Communicatie

1. Het ontwerpbesluit wordt naar de aanvrager verzonden.
2. Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd.
3. Het ontwerpbesluit wordt ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlagen:

1. Ontwerp-vvgb (375-8)
2. Ruimtelijke onderbouwing (375-9/1)
3. Ontwerpomgevingsvergunning (375-9/2)