

BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 375-13
Onderwerp : Verklaring vgb - Bouwplannen Dorpsstraat 32 AB Ilpendam
Portefeuillehouder : Wethouder T. van Eijk
Datum : 8 december 2021

Vragen van de fractie van PvdA aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 3 december 2021) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders (in cursief):

Vraag 1

De gewenste bouwhoogte door de ontwikkelaar is 9,4 meter. Daar is bezwaar tegen door de omwonenden. In de stukken staat dat de bouwhoogte niet in strijd is met het bestemmingsplan. Welke argumenten worden hiervoor opgevoerd? En vanaf welk punt wordt het 0-punt gemeten, aangezien er op dit moment een groot hoogteverschil is op de bouwoppervlakte? Hoe verhoudt zich de bouwhoogte tot de omliggende percelen?

Antwoord 1

In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan is geen maximale goot- of bouwhoogte opgenomen. Dit betekent dat geen regel overtreden wordt en dat er dus op dit punt ook geen strijdigheid is met het bestemmingsplan. Dit betekent dat ongeacht het type woning voor een hogere bouwhoogte kan worden gechopt.

- a. Voor de woningen Dorpsstraat 35 en 35a geldt volgens het bestemmingsplan een goothoogte van 3,9m en een bouwhoogte van 7,6m. In het bouwplan wordt uitgegaan van een goothoogte van 3,9m en een bouwhoogte van 9,4m. Voor de woning Dorpsstraat 32 geldt een goothoogte van 3,4m en een bouwhoogte van 7,2m. Voor de woningen Dorpsstraat 39 en 41 geldt een goothoogte van 3,5m en een bouwhoogte van 6,5m. Voor de woningen over het water geldt een goothoogte van 8,1m en een bouwhoogte van 11,0m. Voorgaande geeft dus een gemêleerd beeld. De welstandscommissie beoordeelt het plan op zichzelf alsmede in relatie tot de omgeving en heeft een positief advies gegeven. Het nulpunt wordt gemeten vanaf het peil zodat in het bestemmingsplan omschreven staat. In artikel 1.93 lid b staat : voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw” Omdat de grond in 2021 gesaneerd is geldt dit als referentiepunt.*

Vraag 2

In 4.9 wordt vermeld dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Wat wordt precies gedaan aan de bodem zodat er gebouwd kan worden zonder dat deze verontreiniging nadelen heeft voor de gezondheid van de bewoners. Kunt u dit in het kort uitleggen?

Antwoord 2

In de ruimtelijke ordening is het verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Hieruit bleek dat de bodem verontreinigd is. Omdat er geen woningen op verontreinigde grond mogen worden gerealiseerd is een saneringsplan opgesteld om de verontreiniging weg te nemen. Inmiddels is een schone leeflaag ter plekke gerealiseerd en is er geen sprake meer van bodemverontreiniging ter plekke.

Vraag 3

Door de bouw van de reeds gebouwde appartementen is er een enorm hoogteverschil. Het gevolg is dat water naar omliggende percelen/ woningen stroomt en tot grote wateroverlast leidt. Dit zal versterken bij de bouw van deze woningen. Hoe wordt deze wateroverlast voor omwonenden opgelost?

Antwoord 3

In deze fase is nog geen overleg met het waterschap georganiseerd. Indien een verklaring van geen bedenkingen wordt verstrekt dan zullen wij met het waterschap hierover van gedachten wisselen. Dan gaat het in eerste instantie om de vraag of er wateroverlast te verwachten is en zo ja hoe dit ondervangen kan worden. De stukken zullen dan voor akkoord naar het waterschap worden verzonden waarbij de mogelijke wateroverlast expliciet als aandachtspunt zal worden benoemd.

Vraag 4

Het parkeren en de ontsluiting roepen vragen op. Er is een hek tussen de ingetekende parkeerplaatsen 1 en 2 aan de ene kant en 3,4,5,6 aan de andere kant van het hek. Klopt het dat dit hek blijft staan om te zorgen dat de ontsluiting van de appartementen via een andere weg gaat. dan de twee vrijstaande huizen. Zo ja, waarom zijn 1 en 2 dan aan het verkeerde kan van het hek, want dit zijn de parkeerplaatsen voor de appartementen.

Figuur 2. Plattegrondschets toekomstige situatie Dorpsstraat 32, enkel woningnr. 1 en 2 maken deel uit van onderhavige ontwikkeling (bron: W3 architecten en ingenieurs BV).



Antwoord 4

In de ruimtelijke onderbouwing is op grond van ons beleid aangegeven dat de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling 5 parkeerplaatsen is. Voor beide woningen wordt een dubbele oprit aangelegd waarmee vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Volgens het parkeerbeleid telt dit echter als 3 parkeerplaatsen waardoor er nog twee parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze twee parkeerplaatsen worden ontsloten via de weg tussen Dorpsstraat 32 en 35 waar een recht van overpad op rust. Dit betekent ook dat dit toegankelijk moet zijn voor de bewoners van de woningen, ongeacht of hier een hek staat of niet.

Vraag 5

Klopt het dat de afvalbakken van deze 6 woningen aan de straat gezet moeten worden in de Dropstraat. Waar is de plek waar deze extra bakken kunnen staan in de Dorpsstraat?

Antwoord 5

Het is inderdaad aannemelijk dat deze afvalbakken aan de Dorpsstraat gezet moeten worden. Hier is in deze fase van het proces nog geen specifieke plaats voor gereserveerd. Dit zal bij de eventuele afgifte van de omgevingsvergunning bekend moeten zijn.

Vraag 6

Tegenoverliggende appartementen zijn onlangs gebouwd. Klopt het dat bij de bouw van de appartementen 3,4,5,6 er geen vergunning was voor dakkapellen, die er wel gemaakt zijn? Mogen op de twee nieuwe vrijstaande huizen dakkapellen geplaatst worden, wat voor burens een nadeel kan vormen?

Antwoord 6

Het is mogelijk om onder voorwaarden, zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht, zonder vergunning een dakkapel te realiseren.

Voor wat betreft dakkapellen geldt dat de voet hiervan tussen 0,5m en 1,0m van de dakvoet moet zijn gelegen. Dit betekent dat op een hogere verdieping een dakkapel niet omgevingsvergunningsvrij kan worden gerealiseerd. Indien hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend dan toetst de gemeente deze op de reguliere wijze. Met name de toetsing aan de redelijke eisen van welstand speelt hierin een belangrijke rol.