

RAADSVRAGEN MET ANTWOORD

Nummer : 375-11

Onderwerp : bouwplan Dorpsstraat 32 AB in Ilpendam

Portefeuillehouder : Wethouder. T. van Eijk

Datum : 8 december 2021

Vragen van de fractie van VVD Waterland (ingezonden 6 december 2021) en de beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders (in cursief):

Door middel van raadsvoorstel 375-7 stelt uw college voor om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op het adres Dorpsstraat 32 AB in Ilpendam. Naar aanleiding van dit raadsvoorstel leven bij onze fractie de volgende vragen.

ALGEMEEN

Er is op dit adres reeds toestemming voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen, die volgens het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. Nergens blijkt uit waarom de ontwikkelaar nu ineens twee vrijstaande woningen wil realiseren die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Vraag 1

Heeft de ontwikkelaar die motivering wel gegeven? Zo ja, hoe luidt die?

Antwoord 1

Op pagina 5 van de ruimtelijke onderbouwing staat: "In de praktijk is echter gebleken dat vanuit woningzoekenden meer behoefte bestaat uit vrijstaande woningen op de projectlocatie". Het college heeft, nu het aantal woningen gelijk blijft en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan, geen aanleiding gezien om strikt vast te houden aan het bouwen van een twee-onder-een-kap woning.

Vraag 2

U meldt dat omwonenden bezwaar hebben tegen de plannen. Waarom is uw college voornemens die bezwaren te negeren door voor te stellen de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te geven?

Antwoord 2

In paragraaf 1.3 van het raadsvoorstel staat de volgende tekst:

“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.”

Gelet op het voorgaande is de bouwhoogte dus niet strijdig met het bestemmingsplan. Dit betekent dat ook een twee-onder-een-kap woning met een hoogte van 9,4 meter zou kunnen worden gebouwd. Verder wijst ons college op artikel 2.12 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin staat dat afwijking verleend kan worden indien een omgevingsvergunning vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing en niet in strijd is met het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening. Ons college oordeelt dat aan beide criteria voldaan wordt en signaleert tevens dat op grond van artikel 6:5 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot heeft het college initiatiefnemer verzocht om de omgevingsdialoog te voeren. Deze dialoog is wettelijk nog niet verplicht maar geeft de mogelijkheid om in een vroeg stadium de belangen van initiatiefnemer en omwonenden af te wegen. Daarnaast is het voor omwonenden van belang als signaleringsfunctie zodat zij op de hoogte zijn van de procedure. Omwonenden kunnen desgewenst nog gebruik maken van de formele procedure om een zienswijze in te dienen en bezwaar en/of beroep aan te tekenen.

NOKHOOGTE

Op pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de nokhoogte van de twee vrijstaande woningen 9,4 meter zou bedragen.

Vraag 3

Klopt het dat de nokhoogte van de op grond van het bestemmingsplan toegestane woningen 8 meter bedraagt?

Antwoord 3

Nee. Het klopt wel dat er een vergunning is verleend voor de bouw van een twee-onder-een-kap-woning met een hoogte van 8 meter. In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan is geen maximale goot- of bouwhoogte opgenomen. Dit betekent dat ongeacht het type woning voor een hogere bouwhoogte kan worden geopteerd.

Vraag 4

Wat is het punt van waaraf die 9,4 meter is berekend? Is dat de hoogte van het terrein ten tijde van de aanvraag in 2020 of is dat de hoogte van het terrein nadat dat in 2021 is opgehoogd om zo een schone leeflaag te creëren zonder de vervuilde grond eronder (helemaal) te saneren?

Antwoord 4

In dit geval gaat het om de hoogte van het terrein nadat dat in 2021 is opgehoogd.

Vraag 5

Het verhogen van de nokhoogte zorgt ervoor dat er een derde verdieping kan worden gecreëerd. Onder omwonenden bestaat de angst dat op die verdieping dakramen en/of -kapellen worden aangebracht waardoor die omwonenden inkijk krijgen in hun nu nog beschutte tuinen.

Kunt u garanderen dat er geen ramen en of dakkapellen worden aangebracht op de derde verdieping en dat toekomstige aanvragen daartoe zullen worden geweigerd? Zo ja, op welke wijze? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 5

Nee die garantie kan het college niet geven omdat dakramen veelal zonder vergunning kunnen worden geplaatst. 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.

PARKEREN

Op pagina 26 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat moet worden voorzien in 4,6 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan er 3 op "eigen opritten" kunnen komen. Op diezelfde pagina, gelezen in samenhang met pagina 6, staat dat de 2 andere plekken kunnen worden gerealiseerd op een eigen terrein dat te bereiken is via een erf waarop een recht van overpad is gevestigd.

Vraag 6

Is uw college het met onze fractie eens dat het van groot belang is dat de toch al veel te grote parkeerdruk in de Dorpsstraat (gelegen in de oude kern) niet nog groter wordt met alle gevolgen van dien?

Antwoord 6

Wij vinden dat inderdaad van groot belang. De parkeerbehoefte moet volledig op eigen terrein worden opgelost worden. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook op deze wijze beschreven.

Vraag 7

De toelichting op pagina 6 is voorzien van een illustratie, waarop 6 parkeerplaatsen zichtbaar zijn.

Kan uw college bevestigen dat de 6 genummerde parkeerplekken die op die illustratie worden weergegeven behoren bij de 4 reeds gebouwde woningen 32 C t/m F en dat er daarvan dus niet één hoort bij de aanvraag die nu voorligt?

Antwoord 7

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 8

Bent u ermee bekend dat de erfdienstbaarheid uitsluitend is gevestigd ten behoeve van het perceel waarop de woningen zullen worden gerealiseerd en dat de 6 ingetekende parkeerplaatsen op een perceel met een ander kadastraal nummer liggen, waar geen toegang toe is vanaf het dienende perceel, dat daarvan door een hek is gescheiden?

Antwoord 8

Dat er sprake is van een ander kadastraal nummer is ons bekend. Tevens is ons medegedeeld dat er recht van overpad bestaat om de genoemde twee parkeerplaatsen te bereiken. Omdat wij het met u eens zijn dat hier geen misverstand over mag bestaan zullen wij dit zorgvuldigheidshalve nogmaals nagaan voordat wij de omgevingsvergunning ter inzage zullen leggen.

Vraag 9

Waar zullen die twee extra parkeerplekken wel gaan worden gerealiseerd?

Antwoord 9

Zie de beantwoording van vraag 7.

Vraag 10

Bent u ermee bekend dat er bovendien een conflict is tussen de ontwikkelaar en de eigenaar van het dienende erf over de reikwijdte van de erfdienstbaarheid en dat dus geenszins zeker is dat parkeerplaatsen bereikbaar zijn als op pagina 6 omschreven, ook als die op het heersende erf worden gesitueerd?

Antwoord 10

Zie de beantwoording van vraag 8. Daarnaast is het volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State zo dat er sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering eer dit een rol kan spelen in de afgifte van de omgevingsvergunning. Dit omdat de civiel rechter de aangewezen is om hierover een oordeel te vellen.

Vraag 11

Bent u ermee bekend dat zich een bouwwerk bevindt op het dienende erf (vanaf de weg gezien aan de linkerzijde) dat niet is ingetekend op figuur 2 op pagina 6, maar wel in figuur 5 op pagina 7 en dat feitelijk parkeren op de eigen oprit van de linker woning waarschijnlijk onmogelijk maakt?

Antwoord 11

Op de wijze waarop het recht van overpad is weergegeven lijkt het ons op dit moment mogelijk om te parkeren op eigen terrein. Zoals bij de beantwoording van vraag 8 benoemd zullen wij nader onderzoek doen naar dit recht van overpad en daarbij dit punt ook meenemen voordat wij het plan ter inzage zullen leggen.

Vraag 12

Voor het geval de extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd op het heersende erf: is uw college bereid de uitkomst af te wachten van de gerechtelijke procedure tussen ontwikkelaar en de eigenaar van het dienende erf alvorens te beslissen op de aanvraag?

Antwoord 12

Op dit moment is er nog geen aanleiding om daarin een keuze te maken. Wel acht het college het van groot belang dat er in voldoende bereikbare parkeergelegenheid voorzien wordt op eigen terrein. De inzet van het college is er dan ook op gericht om dit bestuursrechtelijk mogelijk te maken.