

Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordweg/Gele Lisstraat' heeft van 29 juni 2023 tot en met 10 augustus 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op Overheid.nl, het Gemeenteblad van Wormerland, de Zaankanter en op www.wormerland.nl. Het ontwerpbestemmingsplan is inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wormerland.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 10 augustus 2023. Gedurende bovengenoemde termijn zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordweg/Gele Lisstraat'. Het betreft de volgende indieners:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	21-07-2023	Geregistreerd poststuk - 920485
2	03-08-2023	Geregistreerd poststuk - 922620
3	07-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923200
4	07-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923016
5	08-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923180
6	09-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923359

Er zijn geen zienswijzen ontvangen buiten de zienswijzenperiode. Zienswijzen 1 tot en met 5 zijn ontvankelijk verklaard. Zienswijze 6 is ingediend namens meerdere reclamanten. De handtekening van een deel van de reclamanten alsmede een ondertekende machtiging ontbreekt. Zienswijze 6 is daardoor enkel ontvankelijk voor de reclamant die de zienswijze heeft ondertekend.

1.1 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). Om deze reden worden in deze nota van zienswijzen geen NAW-gegevens vermeld. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). De zienswijzen zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document 'Overzicht indieners (incl. NAW) zienswijzen bestemmingsplan 'Noordweg/Gele Lisstraat'' opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie is afzonderlijk aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het ontwerp(plantype) tot gevolg heeft.

Ingekomen zienswijze:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	21-07-2023	Geregistreerd poststuk - 920485
2	03-08-2023	Geregistreerd poststuk - 922620
3	07-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923200
4	07-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923016
5	08-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923180
6	09-08-2023	Geregistreerd poststuk - 923359

Een zienswijze kan meerdere (vraag)stellingen bevatten.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. In het ontwerpbestemmingsplan worden twee middenspanningsruimtes als 'woongebied' bestemd. Hoewel binnen de bestemming 'woongebied' ook voorzieningen ten behoeve van openbaar nut zijn toegestaan, is reclamant van mening dat de twee middenspanningsruimtes binnen de bestemming 'woongebied' planologisch niet voldoende beschermd zijn. Reclamant verzoekt dat de twee middenspanningsruimtes als 'bedrijf – nutsvoorziening' worden bestemd. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van de middenspanningsruimtes voor derden zichtbaar en wordt hun bestemming beter geborgd.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente is niet voornemens om de gronden ter plekke van de middenspanningsruimtes voor een ander gebruik in te richten en de twee middenspanningsruimtes te verplaatsen. Er is dan ook geen reden om de bestemming hiervoor te wijzigen ten opzichte van de huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint'. De twee middenspanningsruimtes kunnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' behouden en worden meegenomen in het bestemmingsplan.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan, te weten:

- Opnemen van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' op de verbeelding en in de regels, conform het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint'.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. Het plangebied is deels gelegen op gronden waarvan reclamant stelt dat deze door verjaring ex artikel 3:99 BW eigendom zijn geworden van reclamant. Bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan is een oude kadastrale grens gehanteerd. Reclamant zegt dat er niet

uitgegaan kan worden van de oude kadastrale grens, het plan dient hierop aangepast te worden;

2. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de exacte stedenbouwkundige invulling nog onduidelijk is. Er is voor gekozen om het gehele plangebied de flexibele bestemming 'Woongebied' te geven. Naast 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor (semi)openbare ruimte in de vorm van bijvoorbeeld een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en watergangen. Onduidelijk is waar de bebouwing gaat komen. Reclamant stelt dat een dergelijke globale manier van bestemmen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel;
3. In het ontwerpbestemmingsplan worden de belangen van omwonenden en van reclamant in het bijzonder niet meegewogen. Op geen enkele manier is onderzocht welke gevolgen de plannen hebben voor de aangrenzende percelen. De gevolgen voor reclamant zijn daarmee onevenredig. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Reden waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
4. De omvangrijke, reeds geschetste bouwmogelijkheden leiden tot aantasting van de privacy van reclamant, schaduwwerking en daarmee ernstige hinder. Op dit moment heeft reclamant aan de achterzijde vrij uitzicht. Zowel in feitelijk als in planologisch opzicht, verslechtert zijn situatie aanzienlijk wat onacceptabel is en tevens een grond voor planschadevergoeding. Reclamant acht de kans groot dat er schade aan zijn woning ontstaat, doordat er zo kort op zijn woning gebouwd kan / gaat worden. Reclamant stelt de gemeente op voorhand hiervoor aansprakelijk.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente heeft voor het ontwerpbestemmingsplan de grens van de bestemming 'Groen' uit het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' aangehouden. De gronden met de bestemming 'Groen' vallen binnen het kadastrale perceel WMR F 5729, welke volgens de kadastrale gegevens eigendom is van de gemeente. De gronden ten zuiden van de watergang zijn echter al enkele jaren in gebruik door reclamant en feitelijk ingericht als tuin. Op 19 juni 2023 heeft overleg plaatsgevonden met bewoners van de Zandweg. Naar aanleiding van dit overleg is op 10 juli 2023 ter plaatste gebrainstormd en voorgesteld om, indien alle betreffende bewoners zich hier gezamenlijk in konden vinden en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier daar geen bezwaren tegen heeft, de zuidelijke watergang te dempen en met de in gebruik zijnde grondoppervlakte ten zuiden van de sloot aan de achterliggende bewoners te verkopen, waardoor er rechtlijnige erfgrenzen ontstaan. De gemeente zou hiertoe een financieel voorstel doen aan de bewoners van de Zandweg. Uit de individuele zienswijzen van de betreffende bewoners blijkt echter dat dit voorstel niet gezamenlijk gedragen wordt. De grens van het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, waarbij de zuidelijke grens van de bestemming 'Water' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' wordt aangehouden als bestemmingsplangrens. Op deze manier kan de tuin van reclamant in stand worden gehouden. Waarbij wel opgemerkt wordt dat deze gronden de bestemming 'Groen' hebben en dit niet overeenkomt met het gebruik als 'Tuin';
2. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was de inrichting en het stedenbouwkundig plan nog niet definitief. Om deze reden is ervoor gekozen om het gehele plangebied te bestemmen als 'Woongebied'. De bestemming 'Woongebied' is ten opzichte van een reguliere bestemming 'Wonen' flexibeler, omdat de gronden tevens zijn bestemd voor (semi-)openbare ruimte in de vorm van bijvoorbeeld een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en watergangen. De gemeente wenste de mogelijkheid te hebben om nog enigszins te kunnen schuiven in de inrichting en enige marge te hebben in het aantal woningen met een maximum van 165. Het aantal woningen is dan ook gemaximaliseerd en op basis van

dit aantal woningen zijn ook de onderzoeken en bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen berekend. Om deze reden is tevens op de gehele bestemming 'Woongebied' een bouwvlak opgenomen. De gemeente zal bij herziening van het Omgevingsplan het gerealiseerde plan overnemen.

Inmiddels is de uitwerking van het plangebied meer vast komen te liggen. De gemeente is voornemens grondgebonden woningen te realiseren aan de kant van het perceel van reclamant. Om reclamant meer zekerheid te geven zal het bouwvlak aan de zuidkant van het plangebied aangepast worden, waarbij een bouwhoogte en bouwaanduidingen worden opgenomen, ten einde een meer concreet toekomstig gebruik planologisch vast te leggen. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van reclamant om meer zekerheid aan deze zijde van het plangebied te krijgen;

3. De gemeente en WormerWonen hebben op 7 oktober 2019 een gezamenlijke brief gestuurd betreffende 'Uitnodiging inspraak in het plan van uw nieuwe wijk'. In deze brief, die huis-aan-huis is verspreid rondom het plangebied, worden omwonenden uitgenodigd deel uit te maken van een klankbordgroep welke advies mocht uitbrengen in het vernieuwingstraject van de Gele Lisstraat. Reclamant en omwonenden van de reclamant hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in het klankbordgroep advies uit te brengen.

Tevens is op 8 juni 2023 aan de reclamant en omwonenden een brief verstuurd met daarin een uitnodiging voor een bewonersavond op 19 juni 2023. Deze avond stond los van de algemene presentatie aan de buurt;

4. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan nog niet definitief. De tuin en woning van reclamant zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Om reclamant meer zekerheid te bieden, wordt naast het verleggen van de bestemmingsplangrens, tevens het bouwvlak aangepast. Het nieuwe bouwvlak komt op 7 meter ten noorden van de nieuwe bestemmingsplangrens te liggen, waardoor er afstand gecreëerd wordt tussen het perceel van reclamant en de dichtstbijzijnde woonbebouwing die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan. Tevens krijgt het bouwvlak aan deze kant van het plangebied de bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – gestapeld' met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit betekent dat er op deze locatie grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de door reclamant gewenste zekerheid verschaft.

Door de stand van de zon zullen objecten ten noorden en oosten van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op afname van dag- en zonlichttoetreding. Gezien de ligging van de woning van reclamant ten zuiden van het plangebied en de aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemmingsplangrens, het bouwvlak, de bouwaanduiding en de bouwhoogte, ligt schaduwwerking door de ontwikkeling niet in lijn der verwachting. Desalniettemin is een zonnestudie uitgevoerd. De zonnestudie laat zien dat er geen sprake is van schaduwwerking wat veroorzaakt wordt door onderhavig plan. In de huidige situatie is de schaduw ter plaatse van de woningen van de reclamant gelijk aan de schaduw in de nieuwe situatie. De zonnestudie is tevens bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Met de aanpassing van de bestemmingsplangrens en het bouwvlak zal er minder dicht op de woning van reclamant gebouwd worden. Schade wordt om die reden ook niet aannemelijk geacht, desondanks zal de gemeente een nulmeting (vooropname) laten uitvoeren voorafgaand aan de bouwactiviteiten. De nulmeting legt de situatie vast, zodat eventueel ontstane schade door de bouwwerkzaamheden later makkelijk in kaart kunnen worden gebracht. Als er schade veroorzaakt wordt tijdens het bouwen, kan met de nulmeting aangetoond worden waar de aansprakelijkheid ligt.

Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan

onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat komt voor tegemoetkoming in aanmerking. Het verzoek om planschade staat los van de planologische procedure van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan, te weten:

- Aan de zuidkant van het plangebied wordt de bestemmingsplangrens in noordelijke richting aangepast en zal de kadastrale eigendom volgen;
- Aanpassing bouwvlak op 7 meter van de nieuwe bestemmingsplangrens zodat dit deel wordt uitgewerkt;
- Opnemen bouwaanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – gestapeld' en maximale bouwhoogte 11 meter ter plekke van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – gestapeld';
- Opnemen van de zonnestudie als bijlage 8 bij het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 3

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. Er komt een forse toename van verkeer op de Noordweg/Zandweg vanwege de vele extra woningen, die door de realisatie van het bestemmingsplan gebouwd kunnen worden. Deze toename zorgt voor extra geluidshinder, verkeersonveilige situaties, onnodig brandstofverbruik en stikstof uitstoot vanwege het moeten omrijden. Het bestemmingsplan stelt als uitgangspunt dat er goede verbindingen en aansluitingen zullen worden gerealiseerd, maar meldt verder niet hoe dit dan gerealiseerd wordt. Reclamant stelt een oplossing voor door een verbinding te maken tussen de Noordweg en de Koningsvarenstraat. Tevens zal het plaatsen van een geluidswal langs de woning van reclamant het probleem van geluidsoverlast verminderen;
2. In het bestemmingsplan wordt de brug vlakbij de woning van reclamant geplaatst. Vanwege het gebruik van de brug door wandelaars, fietsers en brommers/scooters zal er overlast en geluidshinder ontstaan. Ook ontstaat een stuk onveiligheid in de straat doordat de brug een ontsnappingsroute kan zijn voor criminelen. Een alternatief tegen de geluidshinder is het plaatsen van de brug naar een locatie meer noordelijk, met aansluitend een zebrapad over de Noordweg;
3. Reclamant is bang voor schade door de bouwwerkzaamheden. Op dit moment heeft reclamant achter de woning vrij uitzicht. Met de uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan verslechtert de situatie aanzienlijk. Dit is grond voor planschadevergoeding;
4. De sloot achter het erf van reclamant dreigt gedempt te worden. Door dit gegeven loopt reclamant risico op schade en overlast door een teveel aan water wat niet voldoende afgevoerd kan worden. Door het behoud van de sloot blijft er een natuurlijke afwatering aanwezig wat de kans op schade en overlast door een teveel aan regenwater minimaliseert.

Gemeentelijke reactie

1. Op basis van het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de realisatie van 150 tot maximaal 165 woningen en hiervan worden er minimaal 72 uitgevoerd als sociaal huurappartement. Dit

laatste is het aantal woningen dat eerst gesloopt wordt. De totale toename aan woningen betreft daardoor 78 tot maximaal 93 woningen.

Het plangebied wordt vanaf de Gele Lisstraat via de Florastraat en de Zandweg ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg Noordweg/Rouenweg (N514). De N514 heeft voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Tussen de rotonde aan de Noordweg en de Koningsvarenstraat is een doorsteek voor fietsers aanwezig. Een aansluiting tussen de Noorderweg en de Koningsvarenstraat is op dit moment geen goede optie, omdat de Koningsvarenstraat en de straten daarachter nu niet geschikt zijn voor het extra verkeer. Dit onderzoek is nu bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Volgens de kencijfers van het CROW zorgt de totale verkeersaantrekkende werking van het plan voor gemiddeld 919,5 ritten met licht verkeer per etmaal en 1.084 vrachtverkeersbewegingen per jaar. Op basis van deze gegevens is in februari 2023 een effectbeoordeling stikstofdepositie opgesteld. In deze berekening is de rijroute voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase meegenomen. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van 93 grondgebonden woningen en 72 appartementen aan de Gele Lisstraat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr oplevert op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De depositie die optreedt wordt volledig tenietgedaan door de interne saldering.

Een geluidswal langs de woning van reclamant is geen wenselijk oplossing, het betreft hier een belangrijke toegangsweg tot het dorp welke overzichtelijk moet zijn en de huidige uitstraling moet behouden. In het kader van verkeersveiligheid is het dan ook niet mogelijk een geluidswal te plaatsen. Het voetpad vanaf de nieuwe positie van de brug naar de Zandweg rotonde zal van de Noordweg worden gescheiden met een haag, welke tevens bijdraagt aan akoestische demping verkeersgeluid;

2. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan nog niet definitief. De tuin en woning van reclamant zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Verplaatsing van de brug meer richting het noorden is meegenomen in het nieuwe voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, zoals besproken in het overleg met bewoners van de Zandweg op 10 juli 2023. Het Hoogheemraadschap heeft ook akkoord gegeven op de verplaatsing van de brug. Deze komt voorbij het eerste bouwblok, op circa 25 meter van de eerder getekende brug;
3. De bestemmingsplangrens zal aan de zuidkant van het plangebied meer noordelijk worden gelegd. De nieuwe bestemmingsplangrens wordt gevormd door de zuidelijke grens van de bestemming 'Water' uit het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint'. Hiermee wordt de kadastrale eigendomsgrens gevolgd. Tevens wordt het bouwvlak aangepast. Om reclamant meer zekerheid te bieden, wordt naast het verleggen van de bestemmingsplangrens, tevens het bouwvlak aangepast. Het nieuwe bouwvlak komt op 7 meter ten noorden van de nieuwe bestemmingsplangrens te liggen, waardoor er afstand gecreëerd wordt tussen het perceel van reclamant en de dichtstbijzijnde woonbebouwing die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan.

Met de aanpassing van de bestemmingsplangrens en het bouwvlak zal er minder dicht op de woning van reclamant gebouwd worden. Schade wordt om die reden ook niet aannemelijk geacht, desondanks zal de gemeente een nulmeting (vooropname) laten uitvoeren voorafgaand aan de bouwactiviteiten. De nulmeting legt de situatie vast, zodat eventueel ontstane schade door de bouwwerkzaamheden later makkelijk in kaart kunnen worden gebracht. Als er schade veroorzaakt wordt tijdens het bouwen, kan met de nulmeting aangetoond worden waar de aansprakelijkheid ligt.

Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan

onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat komt voor tegemoetkoming in aanmerking. Het verzoek om planschade staat los van de planologische procedure van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat;

4. De sloot langs de Noordweg dient tot en met de duiker door te lopen en wordt in het nieuwbouwplan verbreed. Deze sloot zal zorgdragen voor de waterberging vanuit het plangebied. Het gedeelte van de sloot achter de woningen aan de Zandweg wordt in het nieuwbouwplan doodlopend. In het plan worden hemelwater en afvalwater gescheiden ingezameld en afgevoerd. Vooralsnog wordt aangenomen dat het hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Door extra oppervlaktewater te creëren worden geen problemen verwacht voor de benodigde berging, in verband met de toename in het verhard oppervlak. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd en zal het Hoogheemraadschap advies geven.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan, te weten:

- Opnemen bestemming 'Water' op de verbeelding en in de regels conform bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint';
- Locatie van brug vastleggen door aanduiding 'brug' op te nemen in de bestemming 'Water'. Deze wordt 25 meter verplaatst in noordelijke richting.
- Opnemen verkeerskundig onderzoek als bijlage 14 bij het bestemmingsplan.

Zienswijze nr 4

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. Achter het perceel heeft reclamant een stuk grond in eigendom dat door verjaring bezit is geworden van reclamant. Het plan dient aangepast te worden aan de grenzen zoals deze heden in gebruik zijn;
2. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende wat de werkelijke bouwsituatie zal worden. Dit biedt onzekerheid, waardoor de rechtszekerheid wordt geschonden;
3. Bij de voorbereiding van het plan zijn belangen van reclamant niet geïnventariseerd. Ook is geen afweging van belangen van reclamant opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is niet tegen de bouw van woningen. Echter, doordat het plan nog aangepast kan worden, is voor reclamant onvoldoende duidelijk welke nadelige gevolgen de bouw van het plan zal hebben. De bouw van bijvoorbeeld een gebouw van zes lagen vlak achter het erf van reclamant zal de privacy schaden en het woongenot verminderen. Het plan zal waarschijnlijk leiden tot een waardedaling van de woning. Reclamant ziet graag enige vorm van compensatie hiervan. Verder schat reclamant de kans groot dat schade aan de woning zal ontstaan, als gevolg van de bouw en het toekomstige verkeer naast de woning.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente heeft voor het ontwerpbestemmingsplan de grens van de bestemming 'Groen' uit het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' aangehouden. De gronden met de bestemming 'Groen' vallen binnen het kadastrale perceel WMR F 5729, welke volgens de

kadastrale gegevens eigendom is van de gemeente. De gronden ten zuiden van de watergang zijn echter al enkele jaren in gebruik door reclamant en feitelijk ingericht als tuin.

Op 19 juni 2023 heeft overleg plaatsgevonden met bewoners van de Zandweg. Naar aanleiding van dit overleg is op 10 juli 2023 ter plaatste gebrainstormd en voorgesteld om, indien alle betreffende bewoners zich hier gezamenlijk in konden vinden en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier daar geen bezwaren tegen heeft, de zuidelijke watergang te dempen en met de in gebruik zijnde grondoppervlakte ten zuiden van de sloot aan de achterliggende bewoners te verkopen, waardoor er rechtlijnige erfgrenzen ontstaan. De gemeente zou hiertoe een financieel voorstel doen aan de bewoners van de Zandweg. Uit de individuele zienswijzen van de betreffende bewoners blijkt echter dat dit voorstel niet gezamenlijk gedragen wordt. De grens van het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, waarbij de zuidelijke grens van de bestemming 'Water' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' wordt aangehouden als bestemmingsplangrens. Op deze manier kan de tuin van reclamant in stand worden gehouden. Waarbij wel opgemerkt wordt dat deze gronden de bestemming 'Groen' hebben en dit niet overeenkomt met het gebruik als 'Tuin';

2. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was de inrichting en het stedenbouwkundig plan nog niet definitief. Om deze reden is ervoor gekozen om het gehele plangebied te bestemmen als 'Woongebied'. De bestemming 'Woongebied' is ten opzichte van een reguliere bestemming 'Wonen' flexibeler, omdat de gronden tevens zijn bestemd voor (semi-)openbare ruimte in de vorm van bijvoorbeeld een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en watergangen. De gemeente wenste de mogelijkheid te hebben om nog enigszins te kunnen schuiven in de inrichting en enige marge te hebben in het aantal woningen met een maximum van 165. Het aantal woningen is dan ook gemaximaliseerd en op basis van dit aantal woningen zijn ook de onderzoeken en bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen berekend. Om deze reden is tevens op de gehele bestemming 'Woongebied' een bouwvlak opgenomen. De gemeente zal bij herziening van het Omgevingsplan het gerealiseerde plan overnemen.

Inmiddels is de uitwerking van het plangebied meer vast komen te liggen. De gemeente is voornemens grondgebonden woningen te realiseren aan de kant van het perceel van reclamant. Om reclamant meer zekerheid te geven zal het bouwvlak aan de zuidkant van het plangebied aangepast worden, waarbij een bouwhoogte en bouwaanduidingen worden opgenomen, ten einde een meer concreet toekomstig gebruik planologisch vast te leggen. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van reclamant om meer zekerheid aan deze zijde van het plangebied te krijgen;

3. De bestemmingsplangrens zal aan de zuidkant van het plangebied meer noordelijk worden gelegd. De nieuwe bestemmingsplangrens wordt gevormd door de zuidelijke grens van de bestemming 'Water' uit het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint'. Hiermee wordt de kadastrale eigendomsgrens gevolgd. Tevens wordt het bouwvlak aangepast. Om reclamant meer zekerheid te bieden, wordt naast het verleggen van de bestemmingsplangrens, tevens het bouwvlak aangepast. Het nieuwe bouwvlak komt op 7 meter ten noorden van de nieuwe bestemmingsplangrens te liggen, waardoor er afstand gecreëerd wordt tussen het perceel van reclamant en de dichtstbijzijnde woonbebouwing die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan.

Met de aanpassing van de bestemmingsplangrens en het bouwvlak zal er minder dicht op de woning van reclamant gebouwd worden. Schade wordt om die reden ook niet aannemelijk geacht, desondanks zal de gemeente een nulmeting (vooropname) laten uitvoeren voorafgaand aan de bouwactiviteiten. De nulmeting legt de situatie vast, zodat eventueel ontstane schade door de bouwwerkzaamheden later makkelijk in kaart kunnen worden

gebracht. Als er schade veroorzaakt wordt tijdens het bouwen, kan met de nulmeting aangetoond worden waar de aansprakelijkheid ligt.

Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat komt voor tegemoetkoming in aanmerking. Het verzoek om planschade staat los van de planologische procedure van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan, te weten:

- Aan de zuidkant van het plangebied wordt de bestemmingsplangrens aangepast;
- Aanpassing bouwvlak op 7 meter van de nieuwe bestemmingsplangrens;
- Opnemen bouwaanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – gestapeld' en maximale bouwhoogte 11 meter ter plekke van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – gestapeld'.

Zienswijze nr. 5

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. Er is onvoldoende rekening gehouden met de toename in verkeer en het effect op de bestaande bebouwing. In het akoestisch onderzoek behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderzoek naar de bestaande woningen binnen de zone van de Noordweg en Zandweg. Een evaluatie van toename aan geluidshinder is niet mogelijk door het ontbreken van een akoestisch rapport voor de bestaande bewoning, waardoor een beoordeling van de invloed van het ingediende bestemmingsplan niet mogelijk is;
2. Informatie betreffende hogere grenswaarden ontbreekt. Onduidelijk is of er hogere grenswaarden van toepassing zijn op de voor- en achterzijde van de woningen aan de Zandweg. Hierdoor mag men ervanuit gaan dat er geen hogere grenswaarden zijn opgesteld voor deze woningen en de berekende waarden uit het rapport niet voldoen aan de gestelde normen uit de Wgh en het Bouwbesluit 2012. De gemeente Wormerland dient aansprakelijk te worden gesteld om de benodigde maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn om de bestaande woning aan de gestelde eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 alsmede de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 te laten voldoen betreffende de maximale belasting geluidhinder én de maximale toegestane binnenwaarde, indien blijkt dat de gestelde normen worden overschreden;
3. Reclamant vreest afname van het woongenot en afname van de woningwaarde door overschrijding van zowel de maximale norm op geluidshinder uit de Wgh van 63 dB als de binnenwaarde norm uit het bouwbesluit 2012 van 33 dB.

Gemeentelijke reactie

1. Bij woningbouwontwikkelingen moet worden aangetoond dat de nieuw te realiseren woningen kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh). Voor bestaande woningen mag

ervan worden uitgegaan dat deze voldoen aan de Wgh. Dit ligt niet binnen de onderzoeksinspanningen voor de nieuwbouw.

In het akoestisch onderzoek voor het ontwerpbestemmingsplan is de prognose meegenomen dat in 2035 het verkeer op de Zandweg 13.000 voertuigen per etmaal bedraagt. In het akoestisch onderzoek is derhalve uitgegaan van een groei aan verkeersbewegingen. Op basis van het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de realisatie van 72 appartementen en maximaal 93 grondgebonden woningen. Blijkens kencijfers van het CROW bedraagt de totale verkeersaantrekkende werking van het plan gemiddeld 919,5 ritten met licht verkeer per etmaal en 1.084 vrachtverkeersbewegingen per jaar. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is men voornemens twee appartementencomplexen met in totaal 72 sociale huurappartementen te slopen. Hierdoor ontstaat per saldo een toename van 93 woningen. De toename aan licht verkeer bedraagt daardoor gemiddeld ($93 \times 7,1 =$) 660,3 ritten per etmaal. Een toename van 660 ritten per etmaal zorgt voor een toename aan 0,2 dB op de woningen aan de Zandweg. In de praktijk zal dit lager zijn, omdat het verkeer uit het plangebied zich op de Zandweg splitst in oostelijke en westelijke richting. Een toename van 0,2 dB is over het algemeen niet waarneembaar door het menselijke oor.

2. Bij woningbouwontwikkelingen moet worden aangetoond dat de nieuw te realiseren woningen kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh). Voor bestaande woningen mag ervan worden uitgegaan dat deze voldoen aan de Wgh. Dit ligt niet binnen de onderzoeksinspanningen voor de nieuwbouw. Het akoestisch onderzoek is derhalve opgesteld om de leef- en woonkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling aan te tonen en niet bedoeld voor reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Naast het akoestisch onderzoek geldt bovenstaande ook voor het besluit hogere waarde. Ook deze is opgesteld voor de nieuwe woningen, conform de Wet geluidhinder. (Nieuwe) Hogere waarde stel je niet vast voor bestaande woningen, tenzij er sprake is van een significante toename van geluid en daarvan is geen sprake.
3. Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat komt voor tegemoetkoming in aanmerking. Het verzoek om planschade staat los van de planologische procedure van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 6

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1. De toename (auto)verkeer in de Gele Lisstraat en het stukje Florastraat vanaf de drempel Zandweg / T-splitsing florastraat – Gele Lisstraat, leidt niet alleen tot een sterk verminderde veiligheid voor fietsers, wandelaars en spelende kinderen maar ook tot blijvende derving woongenot van de woningen op de hoek Florastraat, door naar binnen schijnende autolampen via de voorramen. Reclamant stelt een aantal oplossingen voor, waaronder ontsluiting vanaf en naar de rotonde Noordweg/Poortwachterweg, eenrichtingsverkeer op de Gele Lisstraat en het gebied inrichten als woonerf;

2. Reclamant voorziet inbreuk op de privacy door woonkamers/balkons aan de straatzijde van de Gele Lisstraat. Door eensgezinswoningen aan de straatzijde van de Gele Lisstraat te plaatsen zal inbreuk van privacy tot een minimum beperkt worden;
3. Aangezien het appartementenblok, zoals opgenomen in de huidige plannen, hoger zal worden dan de te slopen flat zal de zon 's avonds eerder uit de tuinen verdwijnen waardoor het woongenot sterk verminderd wordt. Reclamant ziet graag dat de gemeente Wormerland en/of Wormer Wonen een hernieuwde uitvoering van een schaduwmeting laat uitvoeren;
4. De trillingen van het zware bouwverkeer en het heien van de funderingspalen kunnen naast derving van het woongenot, zorgen voor schade aan de huidige woningen (bouw vanaf 1966). Reclamant verwacht dat de gemeente Wormerland en/of Wormer Wonen een bouwkundige vooropname laat doen om de staat en stand van de woningen vast te leggen, een zogenoemde nulmeting;
5. Aantal parkeerplaatsen zal niet voldoende zijn voor alle aanwezige (bedrijfs)auto's en werkbusjes.

Gemeentelijke reactie

1. Een 4e poot is niet echt nodig voor de nieuwbouwplannen de komende 5 jaar. Het realiseren van een extra doorsteek is nu niet wenselijk. De straten Koningsvarenstraat en daarachter zijn nu niet gemaakt voor extra verkeer. De gemeente is wel voornemens een mobiliteitsprogramma te maken om onderzoek te doen naar mogelijke andere manieren van ontsluiting. Daarnaast heeft er een verkeersonderzoek plaats gevonden dat aangeeft dat er in de straten niet veel extra verkeer wordt genereerd.
2. Reeds in de huidige situatie zijn er appartementen aanwezig aan de Gele Lisstraat. Op basis van het voorlopige stedenbouwkundige plan worden er wederom appartementenblokken aan de straatzijde geplaatst en een blok met rijwoningen. Wel bestaat in de nieuwe situatie de mogelijkheid om de appartementenblokken hoger te bouwen. De huidige stedenbouwkundige verkaveling is in overleg met (adviseurs/specialisten van) gemeente en WormerWonen tot stand gekomen en getoetst in een vooroverleg met de welstandscommissie en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Door het realiseren van een mix van appartementen en rijwoningen, zoals beoogd in het bestemmingsplan, wordt de huidige stedenbouwkundige structuur doorbroken;
3. In opdracht van WormerWonen is een zonnestudie uitgevoerd. De zonnestudie laat zien dat er geen sprake is van schaduwwerking wat veroorzaakt wordt door onderhavig plan. In de huidige situatie is de schaduw ter plaatse van de woningen van de reclamant gelijkwaardig aan de schaduw in de nieuwe situatie. Er is zelfs sprake van een lichte verbetering op sommige delen van de tuin. De zonnestudie is tevens bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan;
4. Met de aanpassing van de bestemmingsplangrens en het bouwvlak zal er minder dicht op de woning van reclamant gebouwd worden. Schade wordt om die reden ook niet aannemelijk geacht, desondanks zal de gemeente een nulmeting (vooropname) laten uitvoeren voorafgaand aan de bouwactiviteiten. De nulmeting legt de situatie vast, zodat eventueel ontstane schade door de bouwwerkzaamheden later makkelijk in kaart kunnen worden gebracht. Als er schade veroorzaakt wordt tijdens het bouwen, kan met de nulmeting aangetoond worden waar de aansprakelijkheid ligt.
Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat komt

voor tegemoetkoming in aanmerking. Het verzoek om planschade staat los van de planologische procedure van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat;

5. Door WormerWonen is een omgevingsvergunning aanvraag ingediend. Deze aanvraag voorziet in een directe bouwontsluiting vanaf de Noordweg direct naar de bouwlocatie. Hiermee wordt de Gele Lisstraat tijdens de bouw geheel ontzien. Dit geldt tevens voor de parkeerplaatsen. De bedrijfsauto's en werkbusjes zullen parkeren op het bouwterrein, en niet op de parkeerplaatsen bedoeld voor de omwonenden.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan, te weten:

- Opnemen van de zonnestudie als bijlage 8 bij het bestemmingsplan.
-

Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties worden de volgende zienswijzen (al dan niet gedeeltelijk) gegrond verklaard: zienswijze nr. 1, nr. 2 (gedeeltelijk), nr. 3 (gedeeltelijk), nr. 4 (gedeeltelijk) en nr. 6 (gedeeltelijk). Zienswijze nr. 5 geeft geen aanleiding tot aanpassing.

De bovengenoemde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn bij de vaststelling van het plan op de volgende wijze in het plan opgenomen:

Regels

- i. Toevoeging bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' conform bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint';
- ii. Toevoeging bestemming 'Water' conform bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint';
- iii. Toevoeging aanduiding 'brug' conform bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint';
- iv. Toevoeging bouwaanduidingen in bestemming 'Woongebied';
- v. Toevoeging goothoogte en bouwhoogte aanduiding in bestemming 'Woongebied';
- vi. Regels uit 'Parapluplan Parkeren Wormerland' bijgevoegd onder paragraaf 8.3 'parkeren'.

Verbeelding

- i. Bestemmingsplangrens aanpassen aan de zuidkant van het plangebied. De zuidelijke grens van de bestemming 'Water' wordt aangehouden als nieuwe bestemmingsplangrens;
- ii. Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint';
- iii. Bestemming 'Water' opgenomen;
- iv. Aanduiding 'brug' opgenomen in de bestemming 'Water';
- v. Bouwvlak aangepast;
- vi. Goothoogte en bouwhoogtes opgenomen;
- vii. 'Maximum aantal bouwlagen' verwijderd;
- viii. Bouwaanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – gestapeld' opgenomen in zuidelijk deel plangebied.

Toelichting

- i. Opnemen van zonnestudie als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- ii. Opnemen van verkeersonderzoek als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- iii. Opnemen van parkeeronderzoek parkeren bij sociale huurwoningen Zaanstad als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- iv. Verwijderen van voormalige bijlage 15 'Parkeeronderzoek'.
- v. Aanpassen tekst onder paragraaf 4.11.2, 'parkeren'.