Ruimtelijke onderbouwing Lepelbladstraat 3-5 Wormer

In opdracht van:	**Erik van Rooijen Architecten**
Uitgevoerd door:	**Gerwin Bot, AgROM**
Versie:	**Vastgesteld**
Datum:	**14 augustus 2020**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. AANLEIDING 1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 2
1.4. LEESWIJZER 4

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE 5

2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING EN PROJECTGEBIED 5

HOOFDSTUK 3: VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING 7

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID 11

4.1. RIJKSBELEID 11
4.2. PROVINCIAAL BELEID 13
4.3. GEMEENTELIJK BELEID 15

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN 18

5.1. WATER 18
5.2. BODEM 18
5.3. FLORA EN FAUNA 20
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 21
5.5. GELUID 23
5.6. LUCHT 24
5.7. EXTERNE VEILIGHEID 25
5.8. MILIEUZONERINGEN 26
5.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 27
5.10. VERKEER EN PARKEREN 28

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID 30

6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 30
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 30

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET 31

Bijlagen:

- *Verkennend bodemonderzoek 'Lepelbladstraat 5 Wormer', Linge Milieu, kenmerk: 17.2167, d.d. 16 oktober 2017;*
- *Quickscan flora & fauna 'Lepelbladstraat 3-5 Wormer', Jansen & Jansen d.d. 20 september 2017;*
- *Archeologisch bureauonderzoek 'Wormer, Lepelbladstraat 3-5 Gemeente Wormerland (NH)', bureau Transect b.v., projectnummer 17080047, d.d. 3 oktober 2017;*
- *Ontwerp en inrichtingsschets Erik van Rooijen Architecten, d.d. 11 juni 2018;*
- *AERIUS-berekening Lepelbladstraat 3-5, 1531SN Wormer, d.d. 25 januari 2020;*
- *AERIUS-berekening gebruiksfase Raadhuisweg 13-15, d.d. 25 januari 2020.*

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 12 appartementen te realiseren ter plaatse van het voormalige winkelpand op de Lepelblad 3-5 te Wormer. De bestaande, in matige staat verkerende, bebouwing zal gezien het initiatief worden gesloopt. Door Erik van Rooijen Architecten is ten behoeve van het initiatief een bouwplan opgesteld.

Het voorliggende initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. De gemeente Wormerland heeft in haar reactie (d.d. 4 juli 2017) op het ingediende vooroverlegplan aangegeven om, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

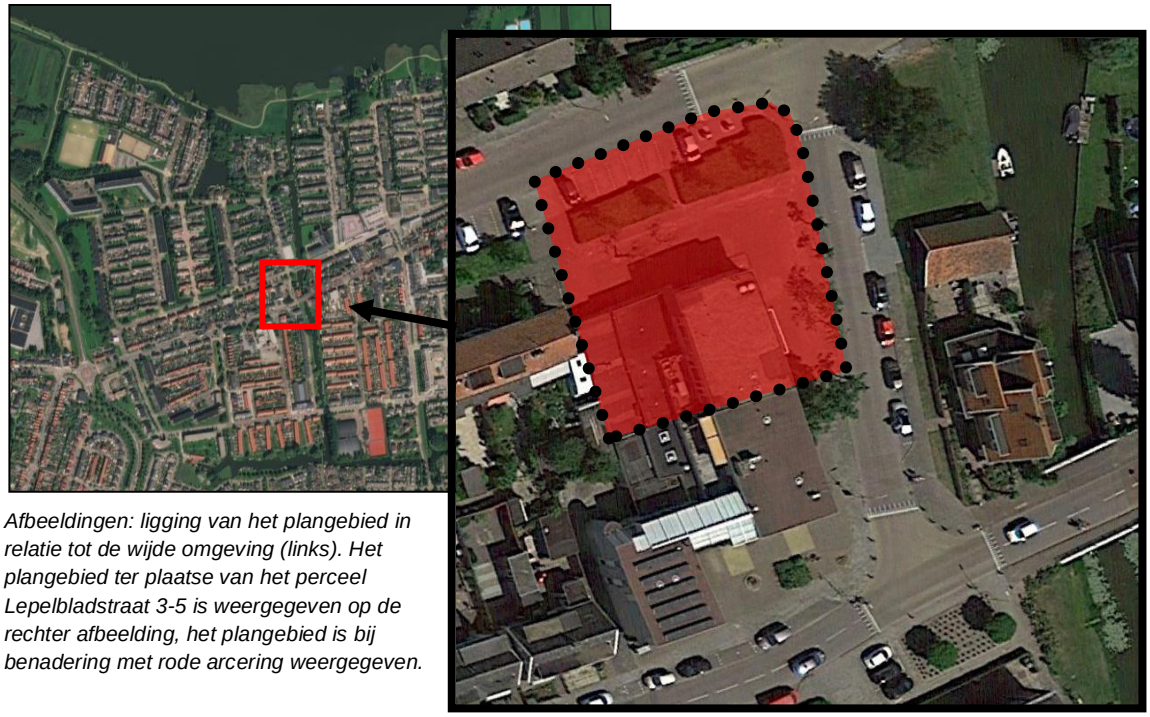
Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

Afbeelding: aanzicht huidige bebouwing ter plaatse van het projectgebied aan de Lepelbladstraat 3-5

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Lepelbladstraat, kadastraal bekend onder gemeente Wormer, sectie F, nummer 3876, ligt in het westen van de gemeente Wormerland en maakt deel uit van de kern Wormer.

Het projectgebied wordt begrensd door de kadastrale grenzen van het perceel. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Floraweg. Ten westen van het projectgebied bevindt zich de woonkavel aan de Florastraat 1. Ten oosten van het projectgebied is de Lepelbladstraat gelegen. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het alhier aanwezige bedrijfspand.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Lepelbladstraat 3-5 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

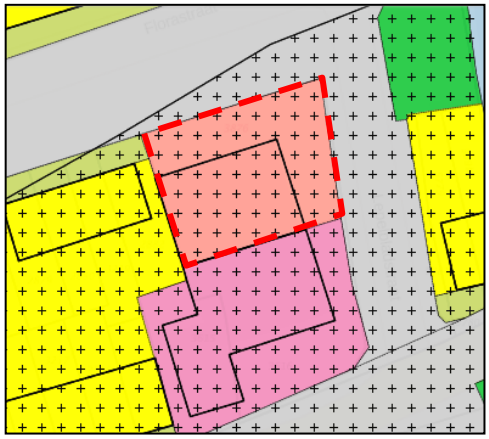
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ' Woonkern Wormer en Lint', zoals dit op 21 maart 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Wormerland is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Detailhandel' (artikel 8) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 32).

Bestemming 'Detailhandel'

Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' mogen de gronden worden benut voor detailhandel. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en onbebouwde gronden toegestaan.

Het zuidwestelijk deel van het projectgebied is aangewezen als bouwvlak. Binnen het bouwvlak bedraagt een bebouwingspercentage van 100%. De goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 8 meter. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter.



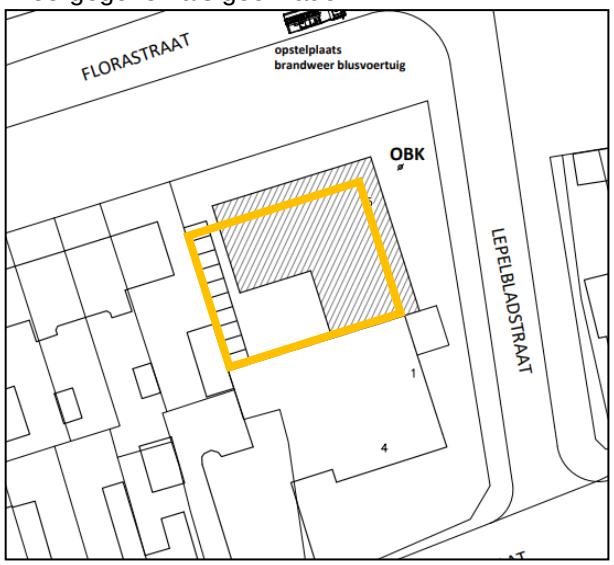
Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Detailhandel (het roze vlak) bevat. De zwarte kruisarcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1'.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

<u>Conclusie</u>

Realisatie van het appartementengebouw ter plaatse van het perceel aan de Lepelblad 3-5, te Wormer is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het toegestane gebruik en de toegestane bouwregels. De bouwhoogte van 8 meter uit het vigerende bestemmingsplan wordt ter plaatse van het appartementengebouw met 1,20 meter overschreden. Voorts valt de positionering van het appartementengebouw in noordelijke en oostelijke richting buiten het bouwvlak. Deze overschrijding bedraagt voor het noordelijk deel circa 3 meter en voor het oostelijk deel circa 2 meter. De positionering van het huidige bouwvlak is op de onderstaande situatietekening weergegeven als geel kader.



Afbeelding: situatietekening van het appartementengebouw (grijs gearceerd) met het bouwvlak vigerend bestemmingsplan (geel)

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving en projectgebied

Het projectgebied is onderdeel van het bebouwingslint gelegen langs de Florastraat en Zandweg. Hierbij vormt het projectgebied, tezamen met het aangrenzende pand zuidelijk gelegen pand, de oostelijke afronding van het bouwblok. Het aangrenzende pand heeft een maatschappelijke functie.

De overige directe omgeving van het projectgebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Ter hoogte van het projectgebied zijn de woningen ter plaatse van de Florastraat voornamelijk opgebouwd uit twee bouwlagen met kapconstructie. Langs de zuidelijk gelegen Zandweg en Dorpstraat is de bebouwing gevarieerder, mede door afwisseling van kapconstructies.

Afbeelding: woningen langs de Florastraat (linksboven) het zuidelijk gelegen maatschappelijk centrum (rechtsbouwen) woning gelegen aan de Zandweg (links)

Langs verschillende wegen in de omgeving van het projectgebied zijn brede hagen aangelegd. Hierdoor heeft de openbare ruimte veelal een groene uitstraling. In de directe omgeving geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Langs de meeste wegen in de directe omgeving zijn parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

Het projectgebied betreft een leegstaande voormalige supermarkt. Het, in matige staat verkerende gebouw, is aan de zijde van de Lepelbladstraat opgebouwd uit twee bouwlagen. De achterzijde bestaat uit één bouwlaag. De voormalige supermarkt heeft een begane grond vloeroppervlakte van circa 350 vierkante meter. De rond liggende gronden zijn grotendeels verhard.

Op de onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie van het projectgebied weergegeven.

Afbeeldingen: bestaande situatie plangebied

HOOFDSTUK 3: VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING

Ten behoeve van het initiatief is er door Erik van Rooijen Architecten een bouwplan ontworpen. Dit bouwplan (definitief ontwerp d.d. 11 juni 2018) gaat uit van de ontwikkeling van een appartementengebouw voor 12 appartementen. Het gebouw gaat uit van drie bouwlagen met op elke bouwlaag 4 appartementen. De bouwhoogte bedraagt 9,20 meter. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak variërend van 53, 67, 78 en 83 vierkante meter. De helft van de appartementen (6 stuks) hebben een gebruiksoppervlak van 53 vierkante meter. Drie appartementen hebben een gebruiksoppervlak 67 vierkante meter. Twee appartementen hebben een oppervlak van 78-, en één van 83 vierkante meter. Elk appartement heeft een berging. Het betreft hier 10 buitenberingen en 2 inpandige bergingen. Langs de straatzijde zijn balkons ontworpen, deze zijn gelegen boven eigen erf.

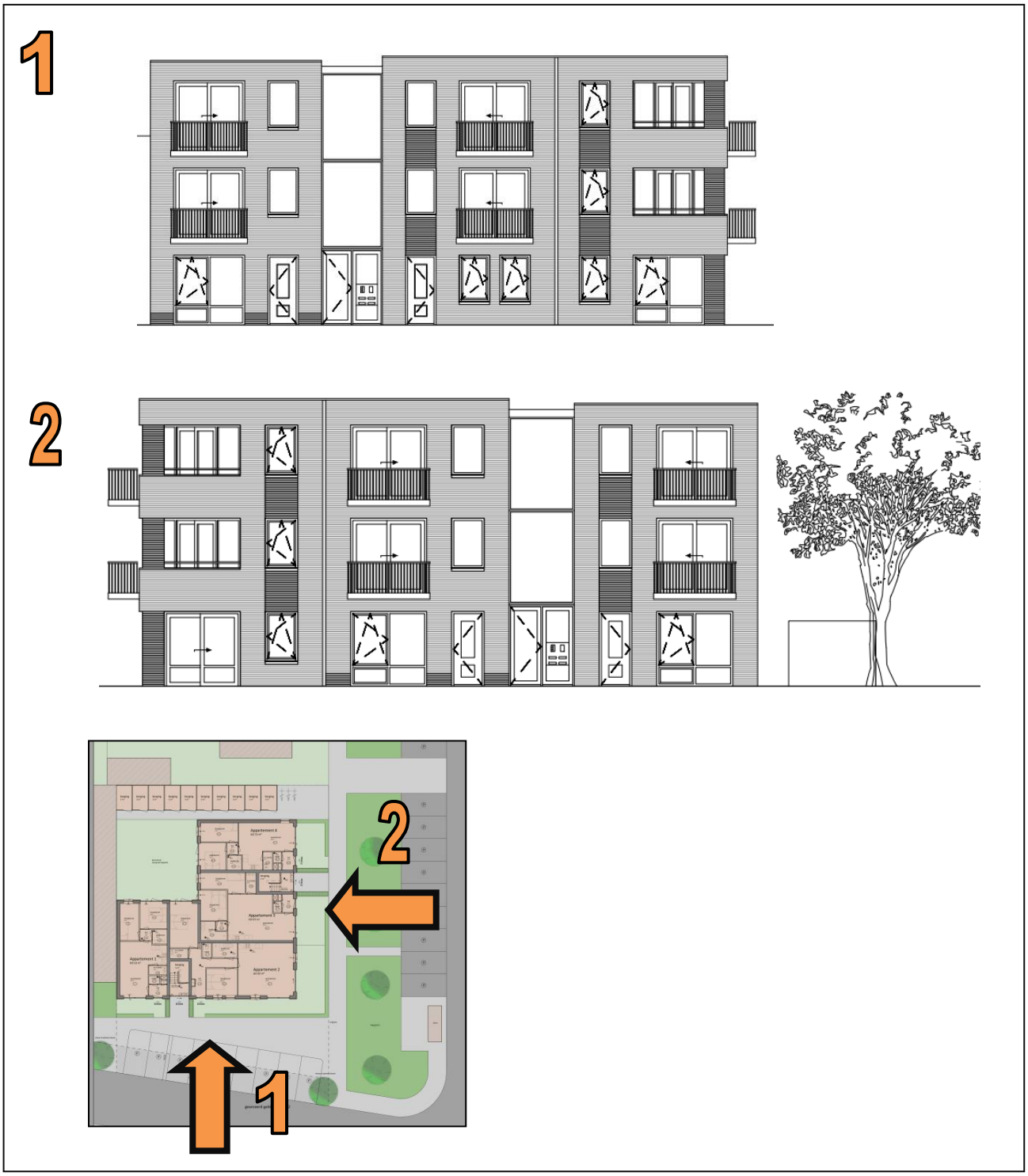
Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening weergegeven. Langs de lepelbladstraat worden 9 parkeerplaatsen aangebracht. Langs de westzijde van het projectgebied zijn 10 kleine beringen voorzien.

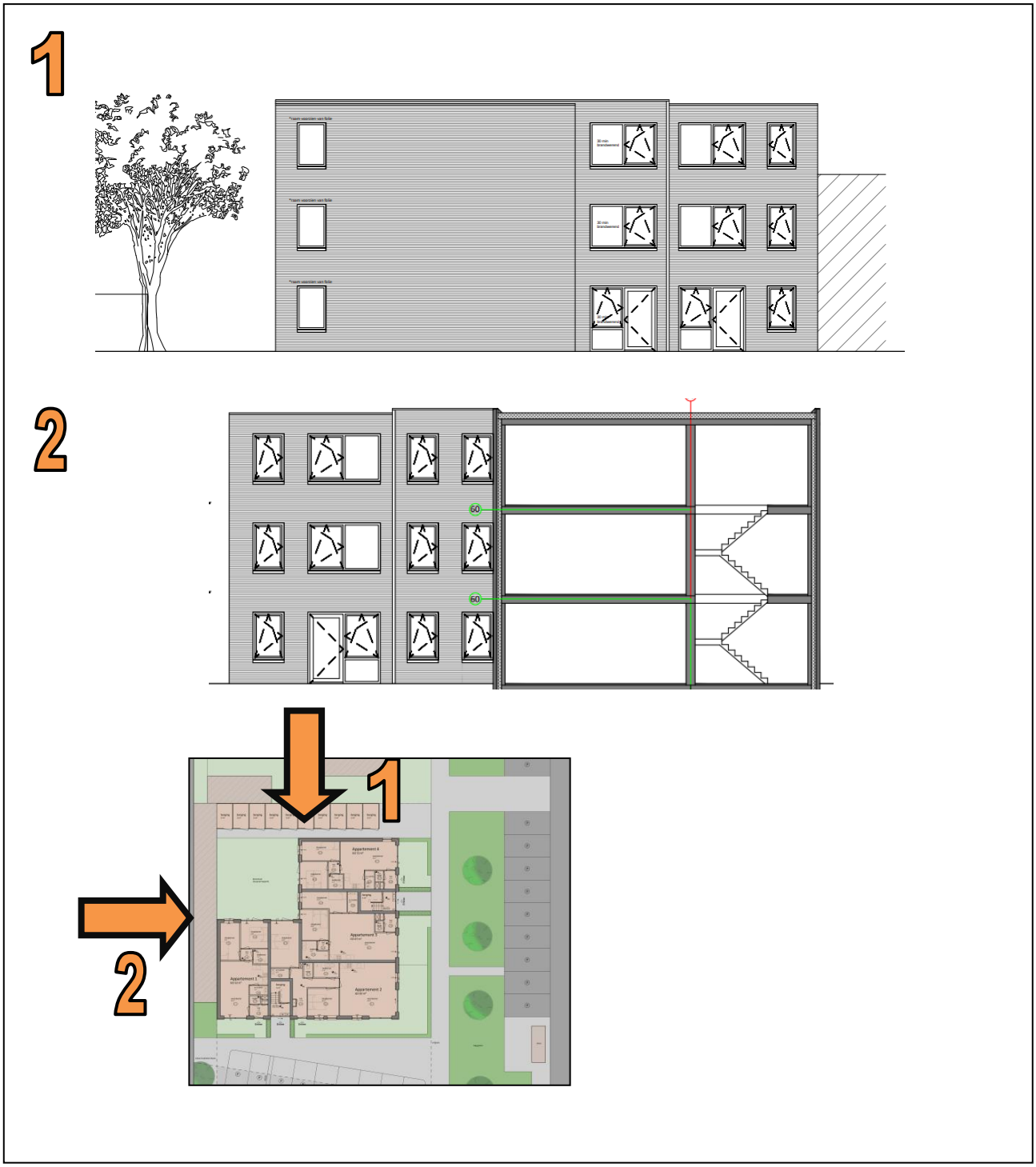
Afbeelding: situatietekening projectgebied

Wormer is na de oorlog flink gegroeid, op dit moment is men druk bezig om de verouderde woningen te slopen en te vervangen door nieuwe woningen, voorbeelden zijn de Molenbuurt en nu ook de Watermuntstraat. Binnen deze nieuwbouwprojecten vallen vooral de appartementengebouwen op qua architectuur. Ook bij dit plan willen we een nieuw gebouw neerzetten dat een positief bijdraagt aan de beeldkwaliteit. De bestaande situatie is slecht onderhouden, stond veelvuldig leeg en sluit ruimtelijk niet meer aan bij de functie en de omgeving. Het nieuwe plan zal een positief effect hebben op de omgeving, de leefbaarheid, de ervaring van de ruimte, de groenstructuur en de omwonenden. Hiertoe wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied sterk verbeterd.

Rondom het appartementengebouw wordt een groene strook aangelegd. Hierdoor krijgt het projectgebied een meer groenere uitstraling ten opzichte van de bestaande situatie waarbij het projectgebied nagenoeg volledig verhard is. Ook wordt er een binnentuin aangelegd waar de bewoners gebruik van kunnen maken. De 5 bestaande bomen langs de lepelbladstraat en de 2 bestaande bomen bij de entree (op eigen terrein) worden gekapt (zie onderstaande foto). In de toekomstige situatie worden er 4 nieuwe berkenbomen met worteldoek geplant. De inrichtingstekening en het ontwerp is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het toekomstige gevelaanzicht.




1
2
1
2

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

<u>Conclusie</u>

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op voorliggend initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

<u>Conclusie</u>

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: ‘behoefte’. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Het projectgebied ter plaatse van de Lepelbladstraat 3-5 is gelegen binnen bestaand gebied. Het huidige, in matige staat verkerende, winkelpand zal gezien de ontwikkeling van de 12 appartementen worden gesloopt. Middels het initiatief wordt beschikbare binnenstedelijke ruimte benut voor appartementen voor onder andere starters. Hiertoe sluit het initiatief aan bij doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie om de slaagkans voor onder andere senioren en starters te verhogen. Het initiatief is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het ‘Nationaal Waterplan 2016-2021’ vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het ‘Nationaal Waterplan 2009-2015’ en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema’s waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (gewijzigd) vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid regelmatig geactualiseerd. De laatste actualisatie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 23 mei 2018 door Provinciale Staten vastgesteld.

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. De projectlocatie ter plaatsen van de percelen Lepelblad 3-5 zijn binnen de verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Conclusie

Met de uitvoering van het project wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Lepelbladstraat 3-5. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve in lijn met het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De 'Watervisie 2016-2021' is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2019/2020 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Conclusie

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wormerland 2025

De ‘Structuurvisie Wormerland 2025’ is op 21 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Wormerland. Na een interactief proces met de raadswerkgroep en infodagen met inwoners en belanghebbenden is de visie nu het beleid van de gemeente geworden.

De waterrijke gemeente Wormerland heeft meerdere gezichten en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan. De kernen en de linten liggen op het snijvlak van deze twee landschappen.

Wormerland is een dynamische gemeente waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk leesbaar is in de bebouwde en onbebouwde omgeving. In de verschillende kernen zijn alle woningbouwlocaties ontwikkeld en rekening houdend met demografische ontwikkelingen is een passende woningbouwtaakstelling gehanteerd, die ervoor gezorgd heeft dat er een gezonde mix van jong en oud is ontstaan. Wormerland is een uiterst aantrekkelijke woongemeente met een diversiteit aan woonmilieus. Zowel het ‘stedelijk en industriële karakter’ alsmede het kleinschalig dorpse woonmilieu is vertegenwoordigd. Dit komt door de verscheidenheid aan kernen. Verder betekent een duurzame woon- en werkomgeving ook een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en voldoende op de behoefte toegesneden voorzieningen. Deze voorzieningen bevinden zich met name in het centrum van de kern Wormer.

<u>Conclusie</u>

Binnen de gemeente is er behoefte aan ‘kleine’ koop- en huurappartementen. De grootste behoefte ligt in het koopsegment. De voornaamste doelgroep voor deze woningen zijn starters (dit zijn ook woningzoekenden die door een ingrijpende gebeurtenis zoals een scheiding snel op zoek zijn naar een woning) en in minder mate doorstromers en ouderen. De woningen zouden levensloopbestendig/eenvoudig aanpasbaar/eenvoudig ombouwbaar gebouwd moeten worden (toekomstwaarde) zodat deze ook geschikt zijn voor doelgroepen zoals ouderen met bijvoorbeeld een toenemende zorgvraag. Voorliggend bouwplan sluit aan op deze behoefte en is in lijn met de Structuurvisie Wormerland 2025.

Woonvisie Wormerland 2017-2025

De ‘Woonvisie Wormerland 2017-2025’ is op 20 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Wormerland. De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen. De onderwerpen die in de woonvisie zijn opgenomen zijn: nieuwbouw, beschikbaar en betaalbaar, kwaliteit en wonen en zorg.

De belangrijkste doelstelling van de gemeentelijke woonvisie is een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.

Deze doelstelling is in de woonvisie vertaald naar een viertal ambities.

1. Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen
   Maatregelen:
   - *Uitbreiding woningvoorraad: nieuwbouw*
   - *Nieuwe plancapaciteit zoeken*
   - *Slaagkans voor senioren, starters, kwetsbare groepen verhogen*
   - *Zorg- en ondersteuningsstructuur*

2. Een passende en betaalbare woningvoorraad.
   Maatregelen:
   - *Sociale voorraad beter benutten en omvang vergroten*
   - *Bevorderen doorstroming*
   - *Afname goedkope scheefheid*
   - *Taakstelling vergunninghouders realiseren*
   - *Betaalbaarheid verbeteren*

3. Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag.
   Maatregelen:
   - *Geschikte woningen en woonomgeving in relatie tot de gebruikers*
   - *Voldoende beschut, verzorgd en bescherm wonen*
   - *Een gevarieerd voorzieningenaanbod, meebewegend met de behoefte en mogelijkheden van de inwoners*

4. Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.
   Maatregelen:
   - *Duurzame nieuwbouw*
   - *Verduurzaming bestaande woningvoorraad*
   - *Verhogen kwaliteit van de leefomgeving*
   - *Functieverandering en herstructurering*

<u>Conclusie</u>

Middels het initiatief wordt door functieverandering en herstructurering bijgedragen aan de slaagkans voor senioren, starters en kwetsbare groepen. Het initiatief is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Wormerland heeft voor duurzaam bouwen een lokaal stimuleringsbeleid geformuleerd in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid van 2017-2020 . Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR-gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers voor een bouwplan. De gemeente Wormerland heeft momenteel een GPR-score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Voor een hoekwoning en vrijstaande woning wordt de score 0,5 punt lager gesteld. Voor een hoger niveau van duurzaam bouwen is het mogelijk om de ambitie te verhogen naar minimaal 9 voor het thema ‘energie’ (richting BENG, “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”).

Conclusie

Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”. BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn. In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken).

Aardgasvrije nieuwbouw

Met het in werking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen. Gemeente Wormerland heeft op 1 februari 2018 de intentieovereenkomst voor aardgasvrije nieuwbouw van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekend. In deze intentieovereenkomst is opgenomen dat alle nieuwbouwwoningen waarover het besluit om te bouwen na 1 februari 2018 valt, worden opgeleverd zonder aardgasaansluiting.

Conclusie

Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met bovenstaande aspecten.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. Door de aanleg van de binnentuin en de groene rand rondom het nieuwe appartementengebouw is er in de toekomstige situatie sprake van een afname van de aanwezige verharding, hetgeen een positief effect heeft op het watersysteem. De woningen zullen in de toekomstige situatie worden aangesloten op het aanwezige (gescheiden) rioolstelsel.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw. Gezien de wijziging van de huidige detailhandelsfunctie naar een woonfunctie dient er aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Hiertoe is in het kader van de bodemgesteldheid ter plaatse van het projectgebied door Linge Milieu het verkennend bodemonderzoek 'Lepelbladstraat 5 Wormer' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: 17.2167, d.d. 16 oktober 2017) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 700 vierkante meter. In het kader van het onderzoek zijn 7 grondboringen geplaatst, waarvan 1 boring is afgewerkt met een peilbuis. In het onderstaande zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek beschreven.

- *Grond en grondwater*

De zandige bovengrond van het terrein rond het pand is analytisch schoon. Deze zandlaag heeft een dikte van 0.5 tot maximaal 1.0 meter onder maaiveld. De licht kool- en puinhoudende grond tussen 0.8 tot 1.3 meter onder maaiveld is licht verontreinigd met metalen, PAK en olie. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden.

- *Minerale olie*

Bij zowel onderhavig als bij eerder onderzoek is olie in de ondergrond geconstateerd. Bij het nu uitgevoerde onderzoek is aan de voorkant van het pand een licht verhoogd oliegehalte in de grond van 0.8 tot 1.3 onder maaiveld vastgesteld. Bij onderzoek in 2009 is aan de achterzijde van het pand, in de smalle steeg tussen het pand op nummer 5 en de woningen Florastraat, een kleine oliespot aangetroffen. Het maximaal gemeten oliegehalte lag destijds onder de interventiewaarde. Het volume van de met olie verontreinigde grond is in 2009 geschat op 4 kubieke meter. In het grondwater zijn olie en aromaten niet verhoogd. Dat geldt zowel de voor- als achterzijde van het pand.

De verhoogde oliegehaltes bevinden zich in de ondergrond. De bovengrond is aan alle zijden rond het pand schoon of maximaal licht verontreinigd. Voor de ontwikkeling van het pand is geen noemenswaardig grondverzet nodig. In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de licht en matig verhoogde oliegehaltes in de ondergrond geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het projectgebied. Omdat er nergens interventiewaarden worden overschreden en er geen sprake is van een daadwerkelijk geval van verontreiniging is verder onderzoek voor de ontwikkeling van de locatie niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

5.3. Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten (d.d. 3 oktober 2016) van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

<u>Beschouwing</u>

Flora & fauna
In het kader van de Wet natuurbescherming is het van belang om inzicht te krijgen in het voorkomen van beschermde planten- en/of diersoorten. Hiertoe is door bureau Jansen & Jansen de quickscan flora & fauna 'Lepelbladstraat 3-5 Wormer' uitgevoerd. Dit onderzoek, d.d. 20 september 2017) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de uitgevoerde quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke, door de Wet natuurbescherming beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Wordt met het uitvoeren van de ingreep de Wet natuurbescherming overtreden?

In het onderzoek is aangegeven dat er zijn geen waarnemingen zijn geweest van beschermde flora en fauna. Er zijn geen sporen aangetroffen welke wijzen op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Op basis van de quickscan kan de aanwezigheid van exemplaren en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna in het plangebied redelijkerwijs worden uitgesloten.

Stikstof
In verband met mogelijke negatieve effecten van stikstofdepositie ten gevolge van de uitvoering van dit plan op Natura 2000-gebieden (Wet natuurbescherming), dient ten gevolge van de recente PAS-uitspraak (29 mei 2019), een beoordeling plaats te vinden. De beoordeling van de stikstofdepositie dient onder meer onderbouwd te worden met een aantal berekeningen. De berekeningen dienen te geschieden met behulp van AERIUS Calculator. Vanaf 16 september jl. is er een AERIUS Calculator beschikbaar die is aangepast aan de PAS-uitspraak. De berekeningen dienen betrekking te hebben op de aanlegfase én de gebruiksfase. De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

De rekenresultaten als gevolg van het project veroorzaken geen stikstofdepositie van meer 0,00 mol/ha.jr op de Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen sprake van melding- of vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

De AERIUS-berekeningen voor de aanlegfase én de gebruiksfase zijn opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Zorgplicht
In de Wet natuurbescherming (Wnb) is een zorgplicht opgenomen (Artikel 1.11). De zorgplicht dient voornamelijk als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor vanuit de Wnb geen specifiek verbod geldt. Echter, de zorgplicht is van toepassing op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

- *Cultuurhistorie*

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Als onderdeel van een groter gebied is het projectgebied van het gebiedstype ‘Overig’.
De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. Zo hebben de jonge landschappen van droogmakerijen en aandijkingen, ontstaan tussen 1600 en 1930, een minder sterke gelaagdheid dan de oudere landschapstypen waarvan de bewoning al vanaf de vroege prehistorie bestaat.

Afbeelding: Uitsnede Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Het projectgebied is bij benadering met de rode stip aangegeven.

- *Archeologie*

Ten behoeve van het initiatief is er door bureau Transect b.v. het archeologisch bureauonderzoek ‘Wormer, Lepelbladstraat 3-5 Gemeente Wormerland (NH)’ uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 17080047, d.d. 3 oktober 2017) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied theoretisch een verwachting heeft op het aantreffen van resten uit de Late-Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. In het projectgebied kunnen

eventueel sporen van ontginning en bewoningen worden aangetroffen. Echter door moderne bouw- en sloopwerkzaamheden (vanaf de jaren ’50 en later) is de top van het veen, het archeologisch relevante niveau, waarschijnlijk verstoord geraakt. Eventuele archeologische waarden kunnen daarbij verdwenen zijn.

Bovendien zal het toekomstige pand grotendeels op de locatie worden geplaatst van het oude pand. De funderingsdiepte (exclusief heipalen, waarvan het palenplan overigens nog niet exact bekend is) zal op basis van de aangeleverde bouwtekeningen vergelijkbaar zijn. De verwachting is dus dat er weinig tot geen ongeroerde grond ontgraven gaat worden. De verwachting op het aantreffen van resten uit de Late-Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd kan daarmee laag worden genoemd.

Gezien het feit dat het archeologisch relevantie niveau waarschijnlijk verstoord is geraakt in de tweede helft van de vorige eeuw, kan een booronderzoek (verkennende fase) handig zijn om dit al dan niet te bevestigen. Echter gezien het feit dat de nieuwbouw in het plangebied grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing zal worden gerealiseerd, waarbij de funderingswijze vergelijkbaar zal zijn, wordt in het bureauonderzoek geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek niet nodig.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen geldt, op basis van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11), de wettelijke verplichting om archeologische resten te melden bij de bevoegde overheid, in deze de gemeente Wormerland. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.5. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

De projectlocatie is niet gelegen binnen de geluidzones van wegen. In de directe omgeving zijn op basis van een korte analyse enkel 30 km-uur wegen aanwezig (Zandweg, Florastraat en Lepelbladstraat). Er dient derhalve op basis van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.6. Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM pro-jecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

<u>Beschouwing</u>

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de ontwikkeling van 12 appartementen ter plaatse van het voormalige winkelpand op de Lepelblad 3-5 te Wormer. De bestaande, in matige staat verkerende, bebouwing zal gezien het initiatief worden gesloopt.

Het initiatief leidt niet tot significante extra verkeersbewegingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat de detailhandelsfunctie eveneens een verkeersaantrekkende werking genereerd, welke mogelijk hoger kan zijn dan de beoogde woonfunctie. Het initiatief kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

5.7. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

In de omgeving van het projectgebied zijn geen transportroutes of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Dat geldt ook voorrisicovolle inrichtingen. Gesteld kan worden dat het initiatief niet leidt tot een negatief effect op de bestaande veiligheidsniveaus (groepsrisico/plaatsgebonden risico). Met het initiatief wordt voorts geen nieuwe risicobron geïntroduceerd

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.8. Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Uit een inventarisatie is gebleken dat zich in de directe omgeving van de projectlocatie geen bedrijven bevinden met een belemmerende hinderafstand. De realisatie van het initiatief zal derhalve niet tot hindersituaties leiden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.9. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

In de D-lijst van het besluit is de activiteit ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ met daarbij genoemd vanaf welke schaalgrootte een mer-beoordeling dient plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling blijft hier ruimschoots onder.

Voor activiteiten ónder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke

vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is een beoordelingsnotitie opgesteld dient te worden. Deze afweging is integraal met hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven. Het initiatief vindt plaats binnen een stedelijke context, waarin reeds woonfuncties aanwezig zijn. Dit maakt dat het effect van het initiatief naar aard en omvang beperkt is.

Ook zelfstandig bezien zijn deze ruimtelijke en milieu effecten ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend en aanvaardbaar op deze locatie in bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat er zich geen ernstige milieueffecten voordoen bij uitvoering van dit plan. De ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de uitgevoerde AERIUS-berekeningen.

Conclusie

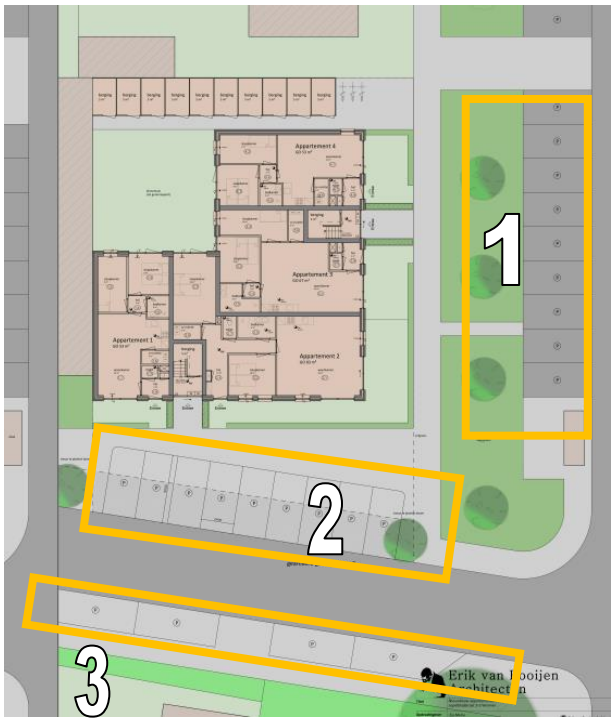
Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.10. Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de ontwikkeling van 12 appartementen ter plaatse van het voormalige winkelpand op de Lepelblad 3-5 te Wormer. De bestaande, in matige staat verkerende, bebouwing zal gezien het initiatief worden gesloopt.



Afbeelding: indeling parkeerplaatsen± nr. 1 betreft bestaande parkeerplaatsen waarbij er één nieuwe parkeerplaats wordt aangelegd. Ter plaatse van nr. 2 zijn 9 nieuwe aan te leggen parkeerplaatsen voorzien. Ter plaatse van nr. 3 zijn 4 bestaande parkeerplaatsen aanwezig.

- *Parkeren*

Vroeger was er ter plaatse van het bestaande pand een supermarkt aanwezig. Hiertoe zijn er langs het projectgebied diverse parkeerplaatsen aanwezig die behoorden bij de supermarkt. Zo zijn er op de faunastraat 8 haakse parkeerplaatsen aanwezig welke toe te wijzen zijn aan het te ontwikkelen appartementengebouw. Langs deze strook wordt 1 parkeerplaats toegevoegd. Langs de Lepelbladstraat worden 9 nieuwe haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de overzijde van de Lepelbladstraat zijn nog enkele parkeerplaatsen aanwezig die toe te wijzen zijn aan het appartementengebouw. De gemeente hanteert bij voorliggend initiatief een parkeernorm van 18 parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en de (beoogde) parkeerbehoefte.

- *Verkeer*

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is er voor een buurtsupermarkt in matig stedelijk gebied (rest bebouwde kom) een maximale verkeersgeneratie van 115,4 verkeersbewegingen per 100 vierkante meter bruto vloeroppervlak benoemd. De oppervlakte van de begane grond in de huidige situatie circa 350 vierkante meter. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van circa 403 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor een koop etage in het middensegment in matig stedelijk gebied (rest bebouwde kom) is een maximale verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per woning benoemd. Dit resulteert in een totale verkeersgeneratie van circa 72 verkeersbewegingen per etmaal. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking van het initiatief verbeterd ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

<u>Conclusie</u>

Het initiatief is daarmee vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van Zia Maria. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Wormerland zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning tezamen met de door de raad afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) hebben vanaf 26 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen inbrengen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevings-vergunning.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn derhalve ontvankelijk verklaard. Een van deze zienswijzen (nummer 1) was tevens prematuur ingediend tijdens de bewonersavond van 4 maart 2020. In de ‘Nota van zienswijzen’ zijn in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat. De gemeentelijke reactie waartoe zij aanleiding geven, is direct na desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders in de Nota van zienswijzen is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de bouw van een appartementengebouw voor 12 appartementen. Het huidige, in matige staat verkerende, bedrijfspand wordt gezien het initiatief gesloopt.

Met het initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied verbeterd. Zo bestaat het projectgebied in de bestaande situatie vrijwel geheel uit verhard terrein, in de nieuwe situatie is een meer groene uitstraling voorzien.

Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is qua bouwmaten, de stedenbouwkundige inpassing en qua bouwstijl rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het streven van de gemeente om te voorzien in voldoende woningen in het segment aan ‘kleine’ koop- en huurappartementen.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Eenvoudige Anterieure Overeenkomst zonder grondexploitatie (onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad)

De ondergetekenden:

De gemeente Wormerland, gevestigd aan Koetserstraat 3, 1531 NX te Wormer, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester P.C.Tange
hierna te noemen **de gemeente**.

De heer M. Gianatassio,
hierna te noemen **initiatiefnemer**.

Gezamenlijk te noemen **partijen**.

In aanmerking nemende:

a. dat initiatiefnemer eigenaar is van het perceel als bedoeld onder a.
b. dat het bouwplan van initiatiefnemer ziet op de realisering van 12 appartementen verdeeld over drie bouwlagen, met een gebruiksoppervlakte van 55 m2, 66 m2 en 82 m2 inclusief 12 bergingen op de begane grond, alsmede de bijbehorende bij de wooneenheden omringende inrichting, ontsluiting en de 10 benodigde openbare parkeerplaatsen als gevisualiseerd in bijlage 1 bij deze overeenkomst;
c. dat de welstandscommissie van Wormer een positief oordeel heeft afgegeven over het plan als opgenomen in bijlage 2;
d. dat het college d.d. 4 juli 2017 een positief standpunt ten aanzien realisatie van het beoogde bouwplan heeft ingenomen.
e. Dat vroeger ter plaatse van het bestaande pand een supermarkt aanwezig was waarbij er langs het projectgebied diverse parkeerplaatsen aanwezig zijn die behoorden bij de supermarkt. Zo zijn er op de faunastraat 8 haakse parkeerplaatsen aanwezig welke toe te wijzen zijn aan het te ontwikkelen appartementengebouw. Langs deze strook wordt 1 parkeerplaats toegevoegd. Langs de Lepelbladstraat worden 9 nieuwe haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de overzijde van de Lepelbladstraat zijn nog enkele parkeerplaatsen aanwezig die toe te wijzen zijn aan het appartementengebouw. De gemeente hanteert bij voorliggend initiatief een parkeernorm van 18 parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en de (beoogde) parkeerbehoefte.
f. dat het plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint vastgesteld d.d. 21 maart 2017;
g. dat initiatiefnemer heeft aangegeven een bestemmingsplanprocedure voor de locatie te willen doorlopen;
h. dat het college van burgemeester en wethouders zich op 4 juli 2017 bereid heeft verklaard daaraan publiekrechtelijke medewerking te verlenen.
i. dat deze overeenkomst wordt ondertekend onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Wormerland.

Komen overeen als volgt:

A. De openbare ruimte inclusief de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en het trottoir (zie op situatieschets bijlage 1) zullen door initiatiefnemer worden gerealiseerd passend in de omgeving en conform het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen (PvE) inrichting Openbare ruimte. Dit PvE wordt door de gemeente aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt, vooruitlopend op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer zal deze bij de aanleg / uitvoering (minimaal) in acht nemen.

B. Het appartementengebouw aangesloten kan worden op de bestaande gemengde riolering die in de omgeving aanwezig is.

C. Initiatiefnemer heeft verklaard bereid te zijn om het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie F nummer 3876 dat openbare ruimte wordt, te weten 9 parkeerplaatsen alsmede het trottoir (groot circa 70 m2), na realisatie conform PvE, aan de gemeente over te dragen voor een bedrag van € 1,00 (zegge: één euro). Een en ander zoals gevisualiseerd in Bijlage 1 en 3 en met inachtneming van het volgende;

1. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de openbare ruimte bouwrijp maken, met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in het definitief ontwerp en het terzake overigens bepaalde in c.q. krachtens deze overeenkomst. De openbare ruimte, het planten van 6 nieuwe berkenbomen met worteldoek en de voorzieningen van openbaar nut in het openbaar gebied zullen voor rekening en risico van de initiatiefnemer op de gronden in eigendom van de gemeente worden aangelegd overeenkomstig het definitief ontwerp. De Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut zullen na aanleg daarvan aan de gemeente worden opgeleverd.

2. De voor de juridische levering van het voorgenoemde over te dragen gedeelte van de openbare ruimte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen 2 maanden na oplevering van de laatste woning. De akte van levering zal worden verleden door notariskantoor Dijkhuis Koeman, Hoogstraat 11 te Koog aan de Zaan of diens plaatsvervanger. De voorgenoemde parkeerplaatsen en het trottoir zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende (kwalitatieve) rechten en aanspraken, waaronder alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en inschrijvingen daarvan, vrij van beslagen en vrij
van hypotheken.

3. De initiatiefnemer garandeert:
3a. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd te zijn tot de overdracht van de onder C bedoelde gronden;
3b. dat ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot de onder C genoemde gronden zullen bestaan;
3c. de onder C genoemde gronden bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zullen zijn, en niet zonder recht of titel in gebruik zullen zijn bij derden;
3d. de onder C genoemde gronden bij het ondertekenen van de akte van levering ontruimd zullen zijn, vrij van huur, pacht, en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- en pachtbescherming.
3e. Als planbijdrage aan gemeentelijke kosten is de initiatiefnemer verschuldigd een bedrag van € 4.800,- (60 uren x uurtarief van € 80,-), prijspeil 1 augustus 2018. Wanneer er zienswijzen en (hoger) beroep worden ingediend, draagt de gemeente er zorg voor dat deze worden beantwoord. Deze meerkosten van de beantwoording (inloopbijeenkomst,

zienswijzenota, pleitnota, verweerschrift etc.) hiervan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer en zijn niet meegenomen in de planbijdrage aan gemeentelijke kosten.
3f. De onder C in artikel 3e van deze overeenkomst bedoelde planbijdrage dient te worden betaald uiterlijk 2 weken nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning rechtskracht heeft gekregen.
3g. Bij te late betaling van dit bedrag, is de initiatiefnemer aan de gemeente de dan geldende wettelijke rente (handelstransacties) verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

D. Dat ter zake van de levering van voornoemde gronden, de kosten voortkomende uit de kadastrale registratie alsmede de notariële kosten voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

E. De huidige locatie is voor hemelwaterafvoer aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel. De nieuwe ontwikkeling kan ook op het gemengde stelsel worden aangesloten.

F. Het zonodig wijzigen van de bestaande ondergrondse leidinginfrastructuur en/of het aanleggen van nieuwe leidinginfrastructuur is in opdracht en voor rekening van initiatiefnemer.

G. Het zonodig verplaatsen van openbare verlichting in de openbare ruimte geschiedt in opdracht van de gemeente maar is voor rekening van initiatiefnemer;

H. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele noodzakelijke verlegging van kabels en leidingen en de aansluiting van de appartementen op de nutsvoorzieningen en voert daarover het overleg met de Nutsbedrijven. De Gemeente wordt gevrijwaard van enige financiële verplichtingen voortkomend uit de eventuele verlegging van kabels en leidingen.

I. Indien op verzoek van de initiatiefnemer wijzigingen van het bouwplan worden voorgesteld en de gemeente daaraan haar medewerking verleent zullen alle daaruit voortvloeiende meerkosten - met inbegrip van terzake door de gemeente te maken extra kosten inzake voorbereiding en uitvoering - voor rekening van de initiatiefnemer komen. Onder wijzigingen van het bouwplan worden verstaan onder andere wijzigingen van plannen waarmee de gemeente heeft ingestemd, zoals een Inrichtingsplan en een bouwplan.

1. De initiatiefnemer dient in ieder geval te voorzien in de aanleg van kabels en leidingen voor water, elektra, openbare verlichting, alsmede (glasvezel voor) telecommunicatie en centraal antennesysteem. De initiatiefnemer dient zonodig te voorzien in de verlegging van bestaande kabels en leidingen. De initiatiefnemer is verplicht om de nieuwbouw zónder gasaansluiting te bouwen.
2. Het overleg met de nutsbedrijven zal door partijen gezamenlijk worden gevoerd. Indien de gemeente ter zake van de aansluiting van nutsvoorzieningen op de huidige locatie aan nutsbedrijven vergoedingen verschuldigd wordt, is de initiatiefnemer gehouden om deze aan de gemeente te voldoen, op een termijn van uiterlijk een maand na de datum van verzending van de betreffende factuur door de gemeente. Bij betaling ná bedoelde termijn zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke rente worden verhoogd.

J. De kosten die voortvloeien uit (een) mogelijke planschadeclaim(s) die uit een ruimtelijk juridische procedure voor de ontwikkellocatie voortvloeien, komen volledig voor rekening van initiatiefnemer.

1. Initiatiefnemer verplicht zich om de gemeente volledig te compenseren in het bedrag van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door initiatiefnemer ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro.
2. Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente tot vergoeding van de tegemoetkoming in planschades die onherroepelijk worden toegewezen ten gevolge van de uit hoofde van deze overeenkomst in gang gezette planologische maatregel.
3. Betaling van de hiervoor bedoelde tegemoetkoming in planschades geschiedt alsdan binnen één (1) maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend betalingsverzoek van de gemeente. Dit betalingsverzoek zal worden gedaan na het onherroepelijk worden van het besluit tot toekenning van planschade.
4. Initiatiefnemer is zich er van bewust, dat de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade uitsluitend ter beoordeling staat aan het college van burgemeester en wethouders of - in beroep – de rechter.
5. De aansprakelijkheid van Initiatiefnemer tot vergoeding van tegemoetkoming in planschade blijft beperkt tot het bedrag / de bedragen, die door de planschadebeoordelingscommissie casu quo de rechter zijn of worden toegekend. Indien de gemeente in der minne een tegemoetkoming in planschade regelt, is initiatiefnemer tot vergoeding daarvan slechts gehouden, indien en voor zover hij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.
6. Aan initiatiefnemer wordt het advies gegeven om door een adviesbureau een risicoanalyse te laten opstellen omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) die uit de voor het initiatief te doorlopen ruimtelijke procedure(s) zou kunnen voorvloeien.

K. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het Bouwplan volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

L. Deze overeenkomst kan door beide partijen worden ontbonden
   1. indien de gemeenteraad het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet vaststelt;
   2. indien het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is geworden;
   3. niet uiterlijk binnen twaalf maanden nadat een onherroepelijke vergunning beschikbaar is, is gestart met de realisatieactiviteiten voor het vastgoed;
   4. indien de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard;
   5. indien de Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt of gerechtelijke schuldsanering van de Initiatiefnemer is aangevraagd;
   6. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van de Initiatiefnemer;

   zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder gehouden te zijn tot enigerlei vergoeding uit welke hoofde dan ook.

M. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.

N. Op de overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

O. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen partijen zijn vastgelegd.

P. Op alle in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Purmerend, d.d. 28-01-2019

Dhr. Gianatassio

Wormer, d.d. 26-11-2019

Namens de gemeente Wormerland

loco
RJG Berkhout

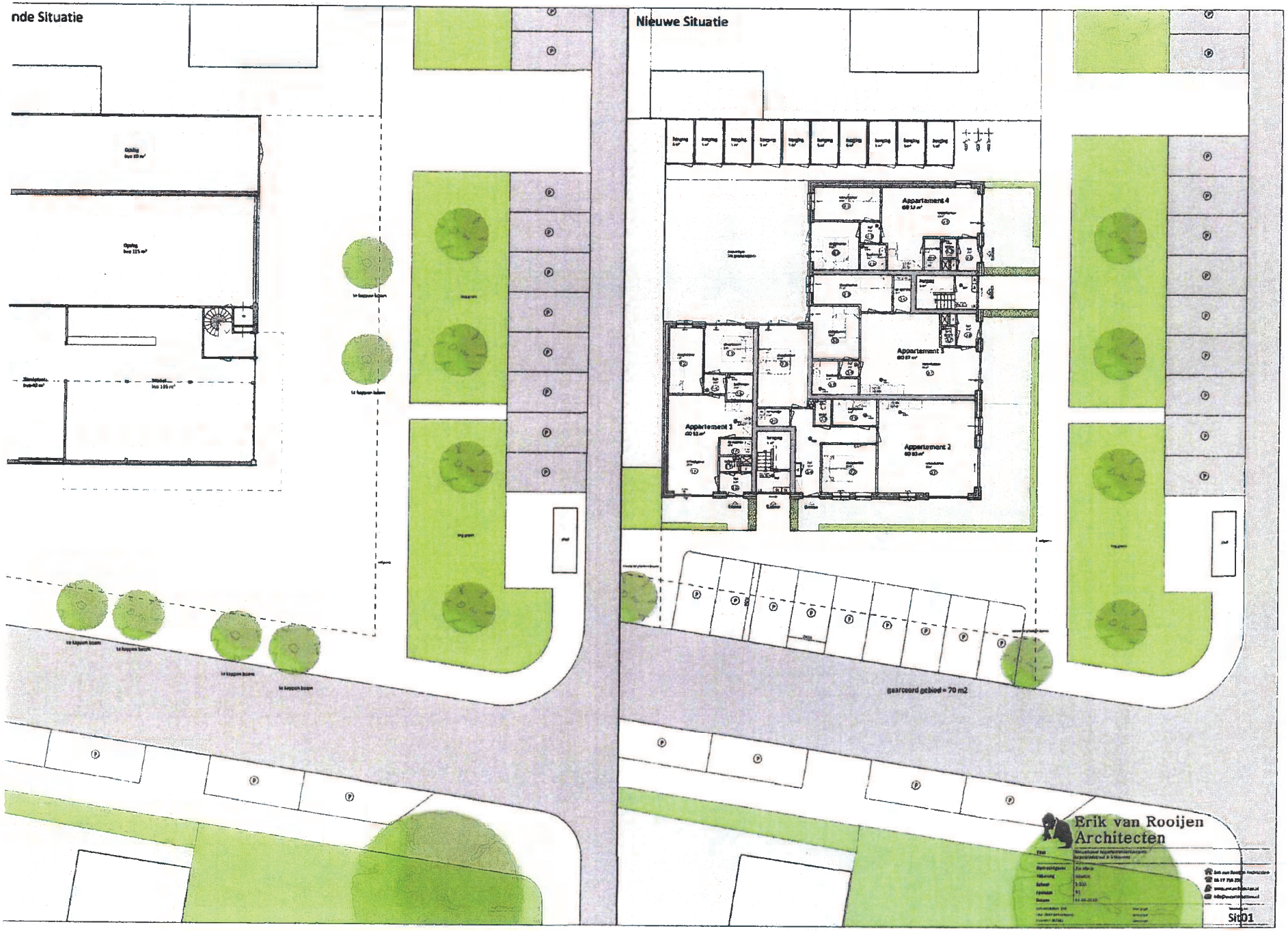
De burgemeester P.C. Tange

Bijlage 1- visualisering plangebied/situatie
Bijlage 2 - visualisering door Welstand positief beoordeeld plan
Bijlage 3 – visualisering over te dragen toekomstige openbare ruimte

Erik van Rooijen
Architecten
Titel
Nieuwbouw appartementencomplex
Lepelbladstraat 3-5 Wormer
Opdrachtgever
Zia Marie
Tekening
Situatie
Schaal
1:250
Formaat
A3
Datum
11-06-2018
Getekend door: EvR
Fase: Definitief Ontwerp
Projectnr: 160212
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Erik van Rooijen Architecten
06 17 256 239
www.evrarchitecten.nl
info@evrarchitecten.nl
Tekening nr:
Sit02

Bijlage 1

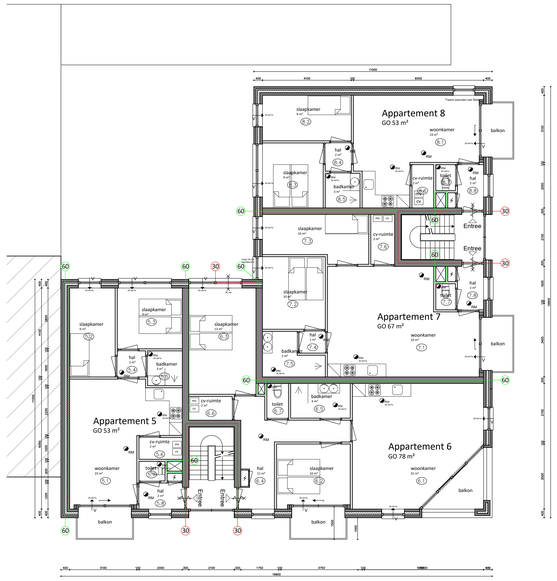
Bijlage 2


nde Situatie
Nieuwe Situatie
Appartement 4
Appartement 3
Appartement 1
Appartement 2
gearceerd gebied = 70 m2
Erik van Rooijen
Architecten
Sit01

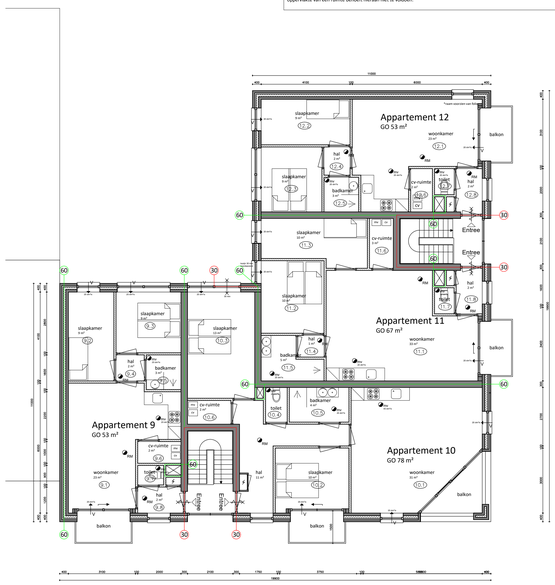
Bijlage 3

Nieuwe Situatie

Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Brandveiligheid

Constructieve gegevens volgens opgave constructeur. Bij brand in een brandcompartiment bezwijken niet aangrenzende bouw- constructies in ander brandcompartiment niet gedurende tenminste 60 minuten. Een vloer, trap of hellingbaan waarvoor of waaronder een vluchtroute voert bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een (sub) brandcompartiment waarin die vloer, trap of hellingbaan ligt. Constructieve delen van een vluchtweg bezwijken van de betreffende brandscheiding bezit dezelfde mate van brandweerstand m.b.t. bezwijken als de betreffende scheiding.

Een zijde van constructie onderdelen grenzend aan de binnenlucht voldoet aan rookklasse S1 en voldoet aan de eisen van rookklasse S2 en rookklasse S1F. In afwijking hiervoor is deze rookklasse S2 en voor bovenzijden van vloeren/trappen aan brandklasse D1 en rookklasse S1F. In afwijking hiervoor is deze brandklasse B. CE-voor vloeren/trappen, een extra beschermde vluchtroute. Een zijde van constructie onderdelen grenzend aan de buitenlucht voldoet aan brandklasse B-s1,d0 en voldoet aan brandklasse D en voor bovenzijden van vloeren/trappen aan DFL. In afwijking hiervoor is deze brandklasse B vanaf het aansluitend terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 meter alsook welke onderdeel van een brandwerende constructie vormen ter voorkoming brandoverslag. Ten hoogste 5 % van het totale oppervlakte van een ruimte behoeft fleerzan niet te voldoen.

Rookmelders woningen volgens primaire inrichtingseisen volgens NEN 2555. Eventuele aansluitende gekoppelde rookmelders indien vereist gelijkstroiveiligheid in verblijfruimten binnen de woning niet wordt behaald.

Elk appartement is afzonderlijk een brandcompartiment en bevem voorzien van brandwerende deur met brandgevaarlijk afgrenzend overeenkomstig NEN 6069. Voorzieningen voor afvoer van rook zijn overeenkomstig NEN 6062.

Daglicht

1. Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de gezamenlijke vloer kleiner is dan de gezamenlijke van het in tabel 3.74 aangegeven deel van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.
2. Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 3.74 gegeven oppervlakte.

Appartement 1 (5 en 9)
Verblijfsruimtes:
1.1 Woonkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 5,2 m² = 4,2 m² **voldoet**
1.2 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 1,5 m² = 1,2 m² **voldoet**
1.3 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 4,5 m² = 3,6 m² **voldoet**
Verblijfsgebieden:
VG 1 -> Eis (10% *40,8) = 4,1 m²
0,80 * 11,2 m² = 9,0 m² **voldoet**

Appartement 2
Verblijfsruimtes:
2.1 Woonkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 13,4 m² = 10,7 m² **voldoet**
2.2 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 3,0 m² = 2,4 m² **voldoet**
2.3 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 4,5 m² = 3,6 m² **voldoet**
Verblijfsgebieden:
VG 2 -> Eis (10% *60,5) = 6,1 m²
0,80 * 20,8 m² = 16,7 m² **voldoet**

Appartement 3 (7 en 11)
Verblijfsruimtes:
3.1 Woonkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 5,2 m² = 4,2 m² **voldoet**
3.2 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 1,5 m² = 1,2 m² **voldoet**
3.3 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 1,5 m² = 1,2 m² **voldoet**
Verblijfsgebieden:
VG 3 -> Eis (10% *51,5) = 5,2 m²
0,80 * 8,2 m² = 6,6 m² **voldoet**

Appartement 4 (8 en 12)
Verblijfsruimtes:
4.1 Woonkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 5,2 m² = 4,2 m² **voldoet**
4.2 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 1,5 m² = 1,2 m² **voldoet**
4.3 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 4,5 m² = 3,6 m² **voldoet**
Verblijfsgebieden:
VG 4 -> Eis (10% *40,8) = 4,1 m²
0,80 * 11,2 m² = 9,0 m² **voldoet**

Appartement 6 (en 8)
Verblijfsruimtes:
6.1 Woonkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 3,0 m² + 0,60 * 8,8 = 7,7 m² **voldoet**
6.2 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 4,5 m² = 3,6 m² **voldoet**
6.3 Slaapkamer -> Eis = 0,5 m²
0,80 * 4,5 m² = 3,6 m² **voldoet**
Verblijfsgebieden:
VG 6 -> Eis (10% *56,0) = 5,6 m²
0,80 * 12,0 m² + 0,60 * 8,8 = 14,9 m² **voldoet**

Ventilatie

Bouwbesluit 2012 art. 3.29:
1. Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.
2. Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.
6. Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 14 dm³/s.
7. Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.

Verblijfsgebieden:
Verblijfsgebied 1 (0,9 * 40,8) = 37 dm³/s
Verblijfsgebied 2 (0,9 * 60,5) = 54 dm³/s
Verblijfsgebied 3 (0,9 * 51,5) = 46 dm³/s
Verblijfsgebied 4 (0,9 * 40,8) = 37 dm³/s
Verblijfsgebied 6 (0,9 * 56,0) = 50 dm³/s

Trappen

Trap begane grond
optrede: 187.5 mm
aantrede: 220 mm
bovenkant hekwerk: 1000 mm
maximale afstand spijlen: 100mm

Balkons

Afmetingen balkons
Breedte balkon: 2650mm
Lengte balkon: 1600mm
bovenkant hekwerk: 1000 mm
maximale afstand spijlen: 100mm

*Vergunningstekeningen, alle maten in het werk controleren

Renvooi Algemeen

- Constructieve elementen
- Scheidingswanden, licht
- Isolatie
- CV-ruimte, geen gasaansluiting
- Mechanische ventilatie
- Meterkast
- Afzuiggunt mechanische ventilatie
- Ventilatierooster
- LS — Deur die te openen is zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen, bijvoorbeeld sleutels.
- Rookmelder volgens primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN2555
- 30 — brandscheiding met weerstand tegen branddoorslag van 30 min. conform NEN 6069
- 60 — brandscheiding met weerstand tegen branddoorslag van 60 min. conform NEN 6069
- Zelfsluitende deur
- Brandwerende deur/raam conform NEN 6069 brandwerend vanaf zijde met kruis

Bijschrift

*1 De NUTS-voorzieningen worden door een geertifiseerd bedrijf aangesloten in de meterkast en voldoen aan NEN 2768

*2 Voor alle berekbare deuren en ramen geldt het Politiekeurmerk Veilig Wonen

*3 Er worden geen uitloogbare materialen in de buitenschil toegepast

*4 Al het toegepaste tropisch hardhout is voorzien van het FSC-keurmerk

*5 De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB volgens NEN 5077.

*6 Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht tussen de verblijfs ruimtes is minimaal 32 dB volgens NEN 5077.

*7 Het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht tussen de verblijfs ruimtes is maximaal 79 dB volgens NEN 5077.

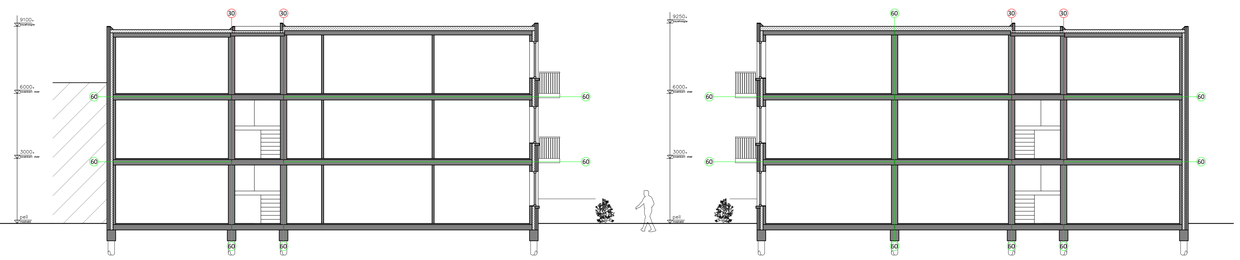
*8 De wateropname van de toegepaste materialen in de sanitaire ruimten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012

*9 De woningen worden niet voorzien van een aardgasaansluiting

Ruimtebepaling

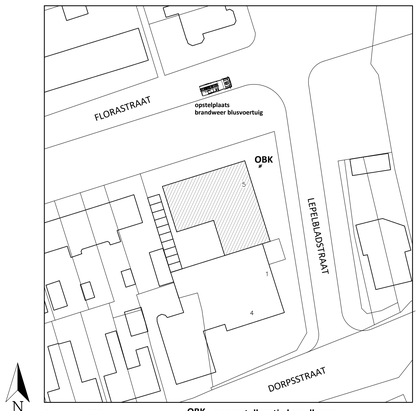
Nr	Omschrijving	Ruimte	VR (m²)	GO (m²)
	Appartement 1	**VG 1**	40,8	53,0
1.1	Woonkamer	VR 1.1	23,4	23,4
1.2	Slaapkamer	VR 1.2	8,6	8,6
1.3	Slaapkamer	VR 1.3	8,8	8,8
1.4	Hal			2,4
1.5	Badkamer			2,6
1.6	CV-ruimte			2,0
1.7	Toilet			1,1
1.8	Hal			1,9
	Appartement 2	**VG 2**	60,5	82,7
2.1	Woonkamer	VR 2.1	35,1	35,1
2.2	Slaapkamer	VR 2.2	10,2	10,2
2.3	Slaapkamer	VR 2.3	15,2	15,2
2.4	Hal			11,4
2.5	Badkamer			4,4
2.6	CV-ruimte			2,2
2.7	Toilet			1,6
	Appartement 3	**VG 3**	51,5	66,7
3.1	Woonkamer	VR 3.1	31,9	31,9
3.2	Slaapkamer	VR 3.2	9,7	9,7
3.3	Slaapkamer	VR 3.3	9,9	9,9
3.4	Hal			1,2
3.5	Badkamer			4,7
3.6	CV-ruimte			2,5
3.7	Toilet			1,1
3.8	Hal			2,4
	Appartement 4	**VG 4**	40,8	53,0
4.1	Woonkamer	VR 4.1	23,4	23,4
4.2	Slaapkamer	VR 4.2	8,6	8,6
4.3	Slaapkamer	VR 4.3	8,8	8,8
4.4	Hal			2,4
4.5	Badkamer			2,6
4.6	CV-ruimte			2,0
4.7	Toilet			1,1
4.8	Hal			1,9
	Appartement 6	**VG 6**	56,0	78,2
6.1	Woonkamer	VR 6.1	30,6	30,6
6.2	Slaapkamer	VR 6.2	10,2	10,2
6.3	Slaapkamer	VR 6.3	15,2	15,2
6.4	Hal			11,4
6.5	Badkamer			4,4
6.6	CV-ruimte			2,2
6.7	Toilet			1,6

Appartementen 5, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 zijn gelijk aan de ondergelegen appartementen.



Doorsnede A

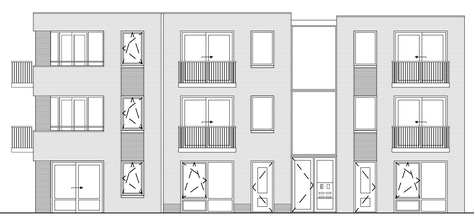
Doorsnede B



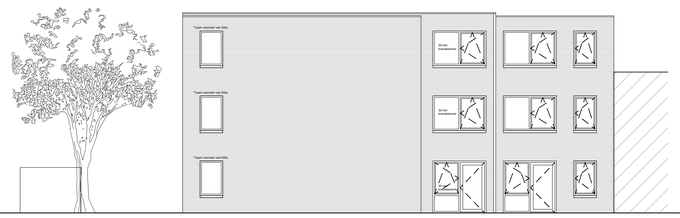
Situatie 1:500

OBK = voorstellocatie brandkraan

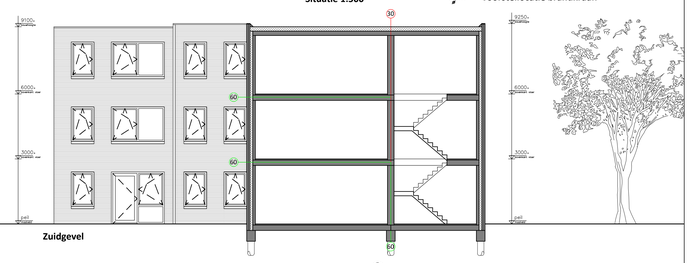
Oostgevel



Noordgevel



Westgevel



Zuidgevel

Erik van Rooijen Architecten

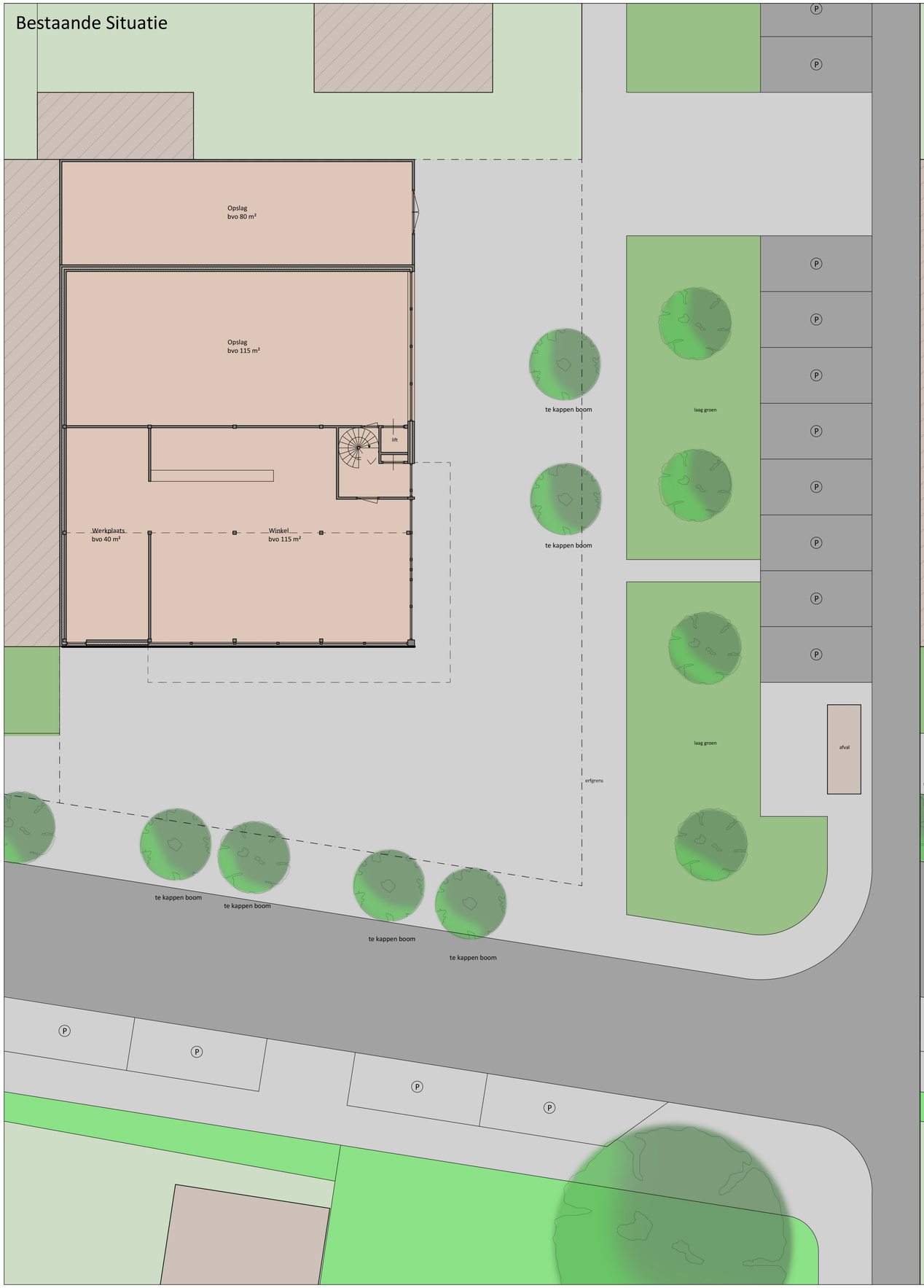
Titel	Nieuwbouw appartementencomplex Lepelbladstraat 3-5 Wormer
Opdrachtgever	Zia Maria
Tekening	Nieuwe Situatie
Schaal	1:100
Formaat	A0
Datum	11-06-2018

Erik van Rooijen Architecten
06 17 256 239
www.evrarchitecten.nl
info@evrarchitecten.nl

Getekend door: EvR
Fase: Definitief Ontwerp
Projectnr: 160212

Gewijzigd: 05-06-2019 Gewijzigd: 14-08-2020
Gewijzigd: 09-10-2019
Gewijzigd: 24-02-2020

Tekening nr: NS01



Erik van Rooijen Architecten

Titel	Nieuwbouw appartementencomplex Lepelbladstraat 3-5 Wormer
Opdrachtgever	Zia Maria
Tekening	Situatie
Schaal	1:100
Formaat	A1
Datum	11-06-2018

Getekend door: EvR
Fase: Definitief Ontwerp
Projectnr: 160212

Gewijzigd: 14-08-2020
Gewijzigd:
Gewijzigd:

Erik van Rooijen Architecten
06 17 256 239
www.evrarchitecten.nl
info@evrarchitecten.nl

Tekening nr:
Sit01

nieuw te planten boom
'Berkenboom'
met worteldoek
nieuw te planten boom
'Berkenboom'
met worteldoek
nieuw te planten boom
'Berkenboom'
met worteldoek
laag groen
afval
Erik van Rooijen
Architecten
Titel
Nieuwbouw appartementencomplex
Lepelbladstraat 3-5 Wormer
Opdrachtgever
Zia Maria
Tekening
Situatie
Schaal
1:250
Formaat
A3
Datum
11-06-2018
Erik van Rooijen Architecten
06 17 256 239
www.evrarchitecten.nl
info@evrarchitecten.nl
Getekend door: EvR
Fase: Definitief Ontwerp
Projectnr: 160212
Gewijzigd: 14-08-2020
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Tekening nr:
Sit02

MOOI NOORD-HOLLAND

ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie Welstand en Monumenten Wormerland

Commissie	Zaanstreek	Aantal adviesaanvragen: 6	**Vastgesteld:**
Vergaderdatum	17-03-2020	Waarvan herhalingen: 5	Voorzitter:
Vergaderlocatie	Stadhuis Zaanstad inzake Overgemeenten	Gemandateerd: 4 Grote commissie: 2	Secr. Arch:

Aanwezig	Marlies van Diest (voorzitter); Hans Kodde (architectlid); ir. Bart Duvekot (gemand. architectlid); Wouter Kieft (plantoelichter); drs. Ingrid Langenhoff (coördinator);
Bezoekers	Door omstandigheden wordt digitaal vergaderd waardoor het gesprek tussen de initiatiefnemer of ontwerper en de commissie niet plaats heeft kunnen vinden.

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
170014	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	**Lepelbladstraat 5 Wormer** Woningcomplex appartementengebouw: opnieuw aangepast plan D. Giannattasio Erik van Rooijen Architecten gebied B1 WB/2016/0345 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
grote com.	*Bevindingen 07-03-2017*	*De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven.* *Preadvies.* *Het betreft een eerste schetsontwerp ten behoeve van een afwijkingsprocedure of een wijziging bestemmingsplan van bedrijfsfunctie naar woonfunctie.* *Uitgangspunt is sloop en nieuwbouw, waarbij nog onderzocht wordt in hoeverre de fundering en de aan het buurpand grenzende muur behouden kan blijven.* *Het ontwerp is een blokvormig volume van drie lagen (met 12 appartementen, 4 per laag).* *Twee lagen gemetseld aansluitend bij buurpand met een terugliggende verdieping met penthouses, in een ander materiaal.* *De entree bevindt zich aan de Florastraat, in het midden van het bouwblok.* *Op de overgang naar de woningen aan de Florastraat staat een rij bergingen op de erfgrens getekend die door de rooilijn heen steken. En aan de zijde van de Lepelbladstraat een rij parkeerplaatsen.* *Naar de mening van de commissie laat dit schetsontwerp wat betreft stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking een te laag ambitieniveau zien. Het gaat om een belangrijke locatie op een kruispunt van wegen.* *Dit ontwerp neemt geen deel aan de omgeving. Dat heeft te maken met de gekozen typologie, de entree en de inrichting van de openbare ruimte (bergingen en parkeren) en het ontbreken van een visie op de overgang tussen openbaar en privé . Ook de bergingen die door de rooilijn steken is vreemd. Daarnaast heeft het hoekappartement*

		plek aan de noordzijde bij de bergingen wel heel weinig woonkwaliteit. De conclusie is dat het ontwerp onvoldoende specifiek op de plek ontworpen is. *De commissie adviseert om de referentie aan het bestaande gebouw helemaal los te laten en het programma te herzien (12 woningen lijken hier niet haalbaar) en eerst op zoek te gaan naar een typologie die recht doet aan de omgeving en zich daarmee verbindt.*
	Advies 07-03-2017	*Niet Akkoord*
grote com.	*Bevindingen 18-04-2017*	*Preadvies* *De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven op een aangepast plan, aan de hand van een presentatie.* *Wijzigingen:* *Het uitgangspunt is sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw van een appartementencomplex; een drielaags haakvormig volume, plat afgedekt, naar voren in de rooilijn geplaatst. Aan de achterzijde wordt de vrije hoek ingevuld als tuinen en een losstaand volume met bergingen.* *Zowel de Florastraat als de Lepelbladstraat zijn vormgegeven als een voorgevel, met in beide gevels iets terugliggend een (verlicht en transparant) trappenhuis en twee kleuren baksteen. De appartementen op de beganegrond worden ontsloten vanaf de straat met voordeuren op de straat en met voortuinen. Op de hoek aan de zijde van de Lepelenbladstraat zijn inpandige balkons ontworpen.* *Naar de mening van de commissie ontwikkelt het plan zich in de goede richting en is enige verschaling aangebracht maar nog onvoldoende. Het gebouw toont zich nog te zeer als één gebouw en verdient nog een ontwerpslag waarbij beter aangesloten wordt bij de omgeving in maat, schaal, percelering en detaillering.* *Oplossingsrichtingen en ontwerpsuggesties worden besproken, waaronder bijvoorbeeld voor het trappenhuiselement het toepassen van hoogteverschillen en volledig transparante glasgevel. De commissie heeft vraagtekens bij de toepassing van verschillende kleuren baksteen.* *Ook de detaillering kan fijnzinniger en subtieler worden uitgewerkt, bijvoorbeeld wat betreft van de kozijnen (met neggen).* *Wat betreft de inrichting van het openbaar terrein adviseert de commissie om de erfscheidingen mee te ontwerpen en de inrichting van de tuin en de opstelling van de bergingen vergt nog een ontwerpslag.* *Aanhouden* *Overweging ten overvloede* *Als ontwerpsuggestie vraagt de commissie aandacht voor de indeling van de appartementen met een slaapkamer op de hoek.*
	Advies 18-04-2017	*Aanhouden*
grote com.	*Bevindingen 02-05-2017*	*De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd plan.* • *De indeling van de appartementen is gewijzigd, de woonkamers is op de hoek.* • *De bergingen in de hoek van de binnentuin zijn vervallen en nu in een lijn geplaatst.* • *Het trappenhuis is transparanter vormgegeven* • *Percelering is aangebracht door middel van een plint (van baksteen) in het bouwdeel aan een zijde van het trappenhuis en door middel van hoogteverschil in het trappenhuiselement en toepassing van één kleur baksteen en een donkere voeg in dit bouwdeel.* • *De draaiende delen van de kozijnen zijn voorzien van een kleur* *Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie op hoofdlijnen zijn verwerkt.* *De commissie vraagt in de uitwerking nog aandacht voor de gevelindeling op de begane grond. De wijziging in plattegrond van de appartementen op de hoek moet ook gepaard gaan met de architectonische uitstraling die hoort bij een begane grond. Een woonkamer wint aan kwaliteit als de pui tot op maaiveld doorloopt en het is een verbetering als de gevel opener vormgegeven wordt op deze hoek. En toepassing van deuren zodat de buitenruimte toegankelijk is en gebruikt kan worden (en verrommeling van deze buitenruimte wordt voorkomen).* *De overige aangebrachte wijzigingen in de gevels zijn naar de mening van de commissie te minimaal om de beoogde verhoging van de expressie van de gevels te bewerkstelligen. Als voorbeeld noemt de commissie het hoogteverschil in dakrand tussen twee geveldelen van 10 cm.*

		Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.
	Advies 02-05-2017	*Akkoord op hoofdlijnen*
gemand.	*Bevindingen 15-10-2019*	*Namens de commissie uit te brengen advies dd 3 oktober 2019; Door de toepassing van verdiepte balkons en puien tot het maaiveld bij de hoekwoning op de begane grond, neemt de expressiviteit van de gevel toe.* *Gezien de maat en schaal van de directe omgeving blijft ook het hoogteverschil van de gebouwdelen een belangrijk instrument. Ten opzichte van het vorige plan is deze niet vergroot, zoals gevraagd, maar geheel verdwenen.* *Niet akkoord.*
	Advies 15-10-2019	*Niet Akkoord*
gemand.	*Bevindingen 15-10-2019*	*Preadvies* *Namens de commissie uit te brengen advies dd 15 oktober 2019; Door de toepassing van verdiepte balkons en puien tot het maaiveld bij de hoekwoning op de begane grond, neemt de expressiviteit van de gevel toe.* *Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt.* *Het plan is op hoofdlijnen akkoord.*
	Advies 15-10-2019	*Akkoord op hoofdlijnen*
gemand.	Bevindingen 17-03-2020	Namens de commissie uit te brengen advies dd 5 maart 2020; De positie van enkele kozijnen van de binnengevels wordt enigszins gewijzigd. Akkoord
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
gemand.	**Advies**	**Akkoord**

Gemeente Wormerland
Afdeling Vergunningen

Datum
11/07/2019

Onderwerp
Verbouwing en functiewijziging Lepelbladstraat 3-5, Wormer

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze bevestigen wij dat we voornemens zijn te voldoen aan de wensen van de gemeente betreffende de volgende twee punten:

1. Van de te verhuren appartementen zal ongeveer 30% als sociaal gerealiseerd gaan worden en blijven
2. De woningen op de begane grond zullen levensloopbestendig gebouwd worden

We hopen hiermee te voldoen aan de wensen van de gemeente, en er hier samen een mooi een duurzaam project van te maken.

Met vriendelijke groet,

Dhr. Giannattasio
Eigenaar

Erik van Rooijen Architecten
www.evrarchitecten.nl
erikvanrooijen@evrarchitecten.nl
06 17 256 239

Aan : De bewoners rondom het nieuwbouwproject aan de Lepelbladstraat 3-5
Onderwerp : Plannen en stand van zaken nieuwbouwproject aan de Lepelbladstraat 3-5
Datum : 7 maart 2019
Bijlage : Situatietekening

Geachte bewoner,

Middels deze brief willen we u persoonlijk informeren over de nieuwbouw appartementen die op de hoek van de Lepelbladstraat en de Florastraat op de locatie van het al langere tijd leegstaande winkelruimte op de Lepelbladstraat zullen worden gerealiseerd.

Het plan omvat de nieuwbouw van 12 appartementen verdeeld over drie bouwlagen. Om voldoende woonkwaliteit toe te voegen zal er een groenstrook langs de appartementen worden gemaakt en komt er een grote binnentuin volgens het ontwerp van een lokale hovenier.

Voor het parkeren worden er voldoende extra parkeerplekken toegevoegd langs de Lepelbladstraat. Er is ook een inrichtingsplan gemaakt waarop aangegeven is waar oude bomen worden vervangen om de Lepelbladstraat een mooie groene uitstraling te geven. Een aantal bomen hier zijn van erg slechte kwaliteit en deze zullen dan ook vervangen gaan worden.

Over deze plannen is in het voortraject een brief opgesteld door een aantal van de omwonenden. Naar aanleiding daarvan zijn er ook gesprekken geweest met de heer Mart Pels, de bewoner van Zandweg 2. De plannen zijn naar aanleiding van deze brief en gesprekken ook aangepast.

De woningen zijn ontworpen door Erik van Rooijen Architecten uit Wormer, en zijn zeer goed ontvangen door de welstandscommissie. De moderne woningen zijn ontworpen met oog voor detail en met toepassing van hoogwaardige materialen, in een architectuurstijl die goed aansluit bij de omgeving. Zie onderstaande impressies.

Oostgevel

Noordgevel

De plannen liggen nu bij de gemeente en zullen binnenkort worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de raad een zogenaamde ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt het besluit ter inzage gelegd voor belanghebbenden. Hierna zal de officiële omgevingsvergunning voor de bouw aangevraagd worden. Vooruitlopend daarop wordt u middels deze brief geïnformeerd. Wij zullen u als daar behoefte aan is ook geregeld middels nieuwsbrieven op de hoogte houden van de stand van zaken.

Wij kunnen ons voorstellen dat u na het lezen van deze brief vragen heeft. Indien u dit wenst kunt u ons mailen via erikvanrooijen@evrarchitecten.nl. Indien gewenst maken wij ook graag een afspraak voor een persoonlijke gesprek bij u thuis om u een nadere toelichting te geven en/of uw eventuele vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Erik van Rooijen MSc
Architect
erikvanrooijen@evrarchitecten.nl
06 17 256 239

Gegevens bevoegd gezag	
Referentienummer	**Datum ontvangst**

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2659617
Aanvraagnaam	Verbouwing en functiewijziging Lepelbladstraat 3-5
Uw referentiecode	160212
Ingediend op	14-07-2017
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het bestaande winkelpand staat voor een groot deel leeg op de begane grond, op de verdieping is een appartement gevestigd. De opdrachtgever wil op deze locatie graag appartementen ontwikkelen.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	EPC berekening en Constructiegegevens
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Wormerland (OVERgem)
Bezoekadres:	Koetserstraat 3 1531 NX Wormer
Postadres:	OVER-gemeenten Postbus 20 1530 AA Wormer
Telefoonnummer:	075-6512100
Faxnummer:	075-6512244
E-mailadres:	antwoord@over-gemeenten.nl
Website:	www.wormerland.nl
Contactpersoon:	V. Eshuijs-de Visser
Bereikbaar op:	Werkdagen van 9-17 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Bijbehorend bouwwerk bouwen
  - Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2017.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	D
Voorvoegsels	-
Achternaam	Giannattasio

2 Verblijfsadres

Postcode	1448 Mn
Huisnummer	46
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Suezweg
Woonplaats	Purmerend

3 Correspondentieadres

Adres	Suezweg 46 1448 Mn Purmerend

Formulierversie
2017.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	53124588
Vestigingsnummer	000023006439
Statutaire naam	Erik van Rooijen Architecten
Handelsnaam	Erik van Rooijen Architecten

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	Erik
Voorvoegsels	van
Achternaam	Rooijen
Functie	Architect

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	1546LZ
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Barnde Molen
Woonplaats	Jisp

4 Correspondentieadres

Adres	Barnde Molen 7 1546LZ Jisp

Formulierversie
2017.01

Locatie

1 Adres

Postcode	1531SN
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Lepelbladstraat
Plaatsnaam	Wormer
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Adres is Lepelbladstraat 3-5

Formulierversie
2017.01

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☐ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☑ Anders

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☑ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	510
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	970

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1530
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	3000

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	350
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	328

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☑ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.	Winkelruimte met wonen
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	780
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	600

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Metselwerk	Donkerrood/bruin
- Plint gebouw	Metselwerk	Donker gevoegd
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	Hout	Wit
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen	Aluminium	Antraciet
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	Zie details

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- [x] Ja
- [ ] Nee

Formulierversie
2017.01

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Andere functie, die deels al aanwezig is. Hogere bouwhoogte
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Winkelruimte met wonen op de 1e verdieping
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Positief. Meer leven in de buurt en een betere uitstraling aan de Lepelbladstraat en de Florastraat.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

Formulierversie
2017.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Lepelbladstraat 3-5 Wormer - DO	Lepelbladstraa-t 3-5 Wormer - DO 10-07-2017 V1.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2017-07-14	In behandeling

Formulierversie
2017.01

Kosten

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?	450000

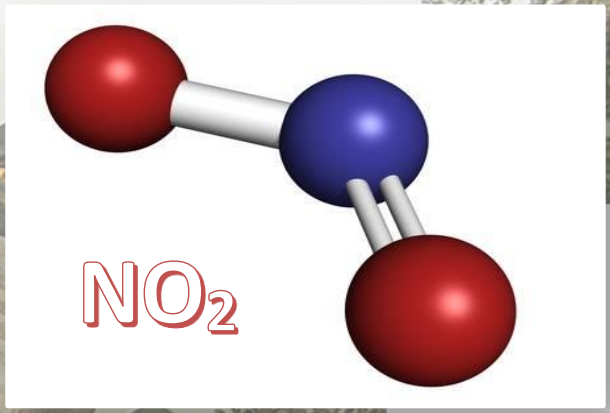
Projectkosten

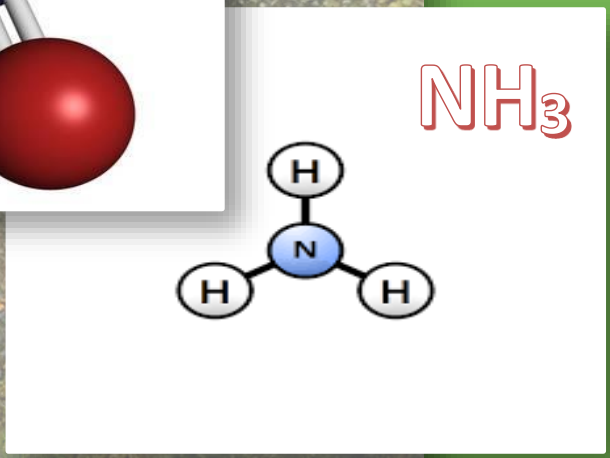
Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?	450000

Lepelbladstraat 3-5 te Wormer

Stikstofberekening

in het kader van de Wet natuurbescherming





G&G-advies 2020

Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Lepelbladstraat 3-5 te Wormer

Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming

S.C. Wytema

2020

Opdrachtgever

EVR Architecten

Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies 2020

	Datum
Versie	27 januari 2020

Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

Hazenkoog 35-A
1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Werkwijze en werkzaamheden 4
2 Methode 5
2.1 Berekening en uitgangspunten 5
3 Aanlegfase 6
3.1 Verkeersaantrekking 6
3.2 Inzet mobiele werktuigen 6
3.3 Berekening Aanlegfase 7
4 Gebruikfase 8
4.1 Verkeersaantrekking 8
5 Conclusie effectbeoordeling stikstof 9
6 Literatuur 10
7 Bijlagen 11

1 Inleiding

Er bestaan plannen aan de Lepelbladstraat 3-5 te Wormer een terrein te herontwikkelen. Het is hiervoor nodig een berekening uit te voeren om de gegenereerde stikstofuitstoot/depositie van dit project te bepalen. De te realiseren bebouwing wordt zonder gasaansluiting aangelegd, maar er is wel sprake van extra verkeer en de inzet van mobiele werktuigen door de herinrichting.

Alle verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen en hitte zijn betrokken, leveren door oxidatie van vrije stikstof uit de lucht de gebonden stikstofoxiden nitriet (NO_2) en/of nitraat (NO_3). Tevens komt soms ammoniak (NH_3) vrij.

De gebonden stikstofmoleculen worden na verbranding luchtzijdig verspreid en slaan na verloop van tijd neer. De gebonden moleculen werken na het neerslaan vervolgens bodemverrijkend en/of verzurend.

Nederland heeft zich door ondertekening van de Europese Habitatrichtlijn verplicht bepaalde vegetaties te beschermen binnen het gebiedennetwerk van de Natura 2000-gebieden. Deze vegetaties zijn in een aantal gevallen gevoelig voor bodemverrijking en/of verzuring en de neerslag van de gebonden stikstofmoleculen kunnen een bedreiging zijn voor het voortbestaan van deze vegetaties, zeker als de kritische (=maximale) depositiewaarde (KDW) op deze vegetaties reeds is bereikt.

1.1 Werkwijze en werkzaamheden

In het plangebied zullen woningen worden gerealiseerd. Het betreft 12 appartementen.

Voorafgaand aan de bouw zal de huidige bebouwing worden gesloopt, zal het puin worden afgevoerd en zal het bouwterrein verder bouwrijp worden gemaakt door dit te ontdoen van vegetatie, het te vlakken en het benodigde graafwerk uit te voeren voor kabels, leidingen en fundamenten.

Tijdens het werk zullen prefab betondelen, kozijnen en wanden worden ingehesen, een betonvloer worden gestort en zullen heipalen worden geslagen.

2 Methode

Om depositie van het project te berekenen wordt de meest recente versie van de rekentool 'Aerius' (AERIUS 2019) gebruikt. Vanwege een uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 kan niet meer gebruik gemaakt worden van automatische vergunningverlening op grond van de voorheen geldende drempelwaardes. Aangetoond moet worden dat geen significant negatieve gevolgen mogelijk kunnen zijn op Natura 2000-gebieden.

In de berekening wordt de projectbijdrage door Aerius op concrete rekenpunten exact berekend, waarbij ook vegetaties of Natura 2000-gebieden op meer dan 3 km afstand betrokken worden. De depositie op de meest nabijgelegen 'stikstofgevoelige habitattypen' (zoals gedefinieerd in Aerius) wordt doorgerekend om te onderzoeken of deze hoger is dan 0,00.

Als de projectbijdrage hoger is dan een berekende 0,00 mol/ha/jaar zijn mogelijk gevolgen te verwachten. Het rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar betekent een maximale stikstofdepositie op het meest dichtbij gelegen stikstofgevoelige habitattype in Natura 2000-gebieden die lager is dan 0,005 mol/ha/jaar. Dit komt omdat Aerius vanaf 0,005 mol/ha/jaar de depositie naar boven afrond tot een projectbijdrage van 0,01 mol/ha/jaar.

2.1 Berekening en uitgangspunten

Bij de berekening van stikstofemissie zijn twee fases te onderscheiden, de aanlegfase (bouw) en de gebruikfase (gebruik ontwikkelde gebied na afloop van de aanlegfase inclusief aantrekking verkeer e.d.). De situatie met de grootste stikstofemissie/depositie is uiteindelijk bepalend voor de gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Aanleg en gebruik komen niet naast elkaar voor. In deze berekening zullen beide fases berekend worden. De situatie met de hoogste projectbijdrage is bepalend voor de te verwachten gevolgen op Natura 2000-gebieden.

Voor de berekening zijn de effecten ingeschat op de meest dichtbij zijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het betreft diverse aangewezen (en in rekentool Aerius aangegeven) habitattypen in Polder Westzaan en het Wormer- en Jisperveld.

3 Aanlegfase

De stikstofemissies tijdens de aanlegfase zijn toe te wijzen aan twee bronnen. Het betreft verkeersaantrekkende werking en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwsite.

De aanlegfase zal ongeveer een jaar in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen niet bekend is, is gedeeltelijk gerekend met zogenaamde 'worst-case' aannames.

3.1 Verkeersaantrekking

De verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase bestaat uit transport van materialen en personen (bouwvakkers). Het verkeer is gemodelleerd tot het eerste knooppunt/aansluiting op de doorgaande weg, in dit geval de aansluiting op de N514 met 200 meter extra voor optrekken en afremmen. Buiten deze wegen wordt het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld, omdat het verkeer zich in hoeveelheid, snelheid, rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

De verkeersaantrekkende werking bestaat uit:

- Transport personeel: drie ritten met licht verkeer per dag, gedurende een jaar, wordt gemodelleerd als 6 ritten omdat zowel aankomst als vertrek wordt meegerekend.
- Aanvoer bouwmaterieel en bouwmaterialen: één rit met zwaar verkeer per dag, gedurende een jaar, wordt gemodelleerd als 2 ritten omdat zowel aankomst als vertrek wordt meegerekend.

3.2 Inzet mobiele werktuigen

De belangrijkste werkzaamheden waarbij stikstof vrij komt, betreffen sloopwerk en afvoer van puin, vlakken van de vrijgekomen gronden, graven van sleuven voor bijvoorbeeld kabels en leidingen, heien, hijswerk t.a.v. prefab constructiedelen, productie/aanvoer van beton op locatie t.b.v. vloeren en fundering.

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren genomen die zijn vermeld in Tabel 1. Er wordt uitgegaan van de inzet van materieel van stageklasse IV of nieuwer.

De mobiele emissiebronnen zijn in Aerius apart ingevoerd, niet te kiezen bronnen zijn binnen Aerius ingegeven als 'anders' met emissiefactoren zoals aangegeven in Tabel 1.

De materiële inzet is zo accuraat mogelijk ingeschat door de initiatiefnemer. Er is echter een extra bron met vermogen van 100 kw (vergelijkbaar met een grote graafmachine) opgenomen voor onvoorziene werkzaamheden, correctie van TAF-factoren en voor divers overig klein materieel gedurende 20 dagen continu.

3.3 Berekening Aanlegfase

De uitkomst van de berekeningen (rekenscherm) is opgenomen in Bijlage 1. Separaat worden bestanden met extensie gml en PDF bestanden opgeleverd als onderlegging van de berekening.

Uit de berekeningen blijkt dat op alle rekenpunten de projectbijdrage van de aanlegfase van het initiatief 0,00 mol/ha/jaar is. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

Tabel 1.
Geschatte materiaalinzet en geproduceerde stikstof in de aanlegfase op basis van directe invoer van bouwjaar in Aerius of met stageklasse in het Emissiemodel Mobiele Machines (EMMA) (HULSKOTTE & VERBEEK 2009).

Stage IV	Vermogen (kw)	Stageklasse of bouwjaar	Draaitijd factor	Emissiefactor (g/kw)	Aantal	Draaitijd (dagen)	Draaitijd (uren)	Omrekening gram-kilo	Emissie (Kg NO_x)
Betonstorter	200	2015	0,5	0,4	1	15	120	0,001	4,80
Graafmachine; slopen	100	2015	0,6	0,3	1	10	80	0,001	1,44
Dumper (afvoer)	75	2015	0,5	0,4	1	10	80	0,001	1,2
Hijskraan	100	2015	0,5	0,4	1	30	240	0,001	4,80
Heistelling	224	2015	0,6	0,4	1	5	40	0,001	1,79
Divers/onvoorzien	100	2015	1	0,4	1	20	160	0,001	6,4
Totaal									20,43

4 Gebruikfase

Er wordt bij de berekening met betrekking tot gebruik uitgegaan van 12 appartementen. De bebouwing wordt gasloos en zonder andere stookinstallaties aangelegd, zodat hier van emissie geen sprake is en alleen de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking wordt berekend.

4.1 Verkeersaantrekking

Bij de bepaling van het aantal verkeersbewegingen per woning per dag is bij het project uitgegaan van 'koop,appartement,midden' ligging 'matig stedelijk', 'rest bebouwde kom' en 'maximale verkeers-generatie'. Dit resulteert in 12x5,5(*1,11)= 73,26 vervoersbewegingen per dag (CROW 2018). Het betreft zowel heen- als terugreizend verkeer. De kencijfers van het CROW zijn hierbij (worst-case) gemodelleerd voor een werkdag door deze te vermenigvuldigen met 1,11. Gezien het gebruik van de woningen wordt dit verkeer in de 'lichte verkeerscategorie' gemodelleerd.

Het verkeer is gemodelleerd tot het eerste knooppunt/aansluiting op de doorgaande weg, in dit geval de aansluiting op de N514 met naar beide kanten 200 meter extra voor optrekken afremmen. Deze modellering is in lijn met een algemeen criterium voor verkeer aantrekkende werking van wegverkeer dat de gevolgen voor het milieu van dit verkeer niet meer aan het nieuwe project kunnen worden toegerekend wanneer geacht kan worden dat dit verkeer is opgenomen in het "heersende verkeersbeeld".

De uitkomst van de berekeningen is opgenomen in Bijlage 2. Separaat worden bestanden met extensie gml en PDF bestanden opgeleverd als onderlegging van de berekening.

Uit de berekeningen blijkt dat op alle rekenpunten de projectbijdrage van het initiatief 0,00 mol/ha/jaar is. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

5 Conclusie effectbeoordeling stikstof

- De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van het gebouw is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
- De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.
- In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

6 Literatuur

AERIUS CALCULATOR, 2019. https://calculator.aerius.nl/calculator/

AERIUS, 2016. *Emissiewaarden_aerius_def_versie_20_april_2016.*

ALBERTS, A. (CONTACT), 2018. *Notitie Stikstofdepositie in Natura 2000 - Bedrijfsunits Rode Ring, Assendelft*. Ecogroen, 18-428, Ecogroen Zwolle.

BIJ 12 REFERENTIEDATA NATURA 2000- GEBIEDEN: *https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2019/10/Referentiedata-VR-HR.pdf*

BIJ12, 2018. *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator, Versie 1.*

CBS, 2019. *Motorvoertuigenpark; inwoners, type, regio, 1 januari 2019 https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/7374hvv/table?fromstatweb*

COMPENDIUM VOOR DE LEEFOMGEVING. https://www.clo.nl/indicatoren/nl018916-vermestende-depositie

CROW, 2018*. Toekomstigbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen* .CROW, Ede

HULSKOTTE, J.H.J & R.P. VERBEEK, 2009 (GEACTUALISEERD). *Emissiemodel Mobiele Machines gebaseerd op machine verkoop in combinatie met brandstof afzet (EMMA).* TNO 034-UT-2009-01782-RPT-ML, TNO, Utrecht.

NATUUR EN MILIEU, 2018. *Factsheet Milieu impact mobiele werktuigen.* https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2018/12/Factsheet-Impact-mobiele-werktuigen-2018.pdf

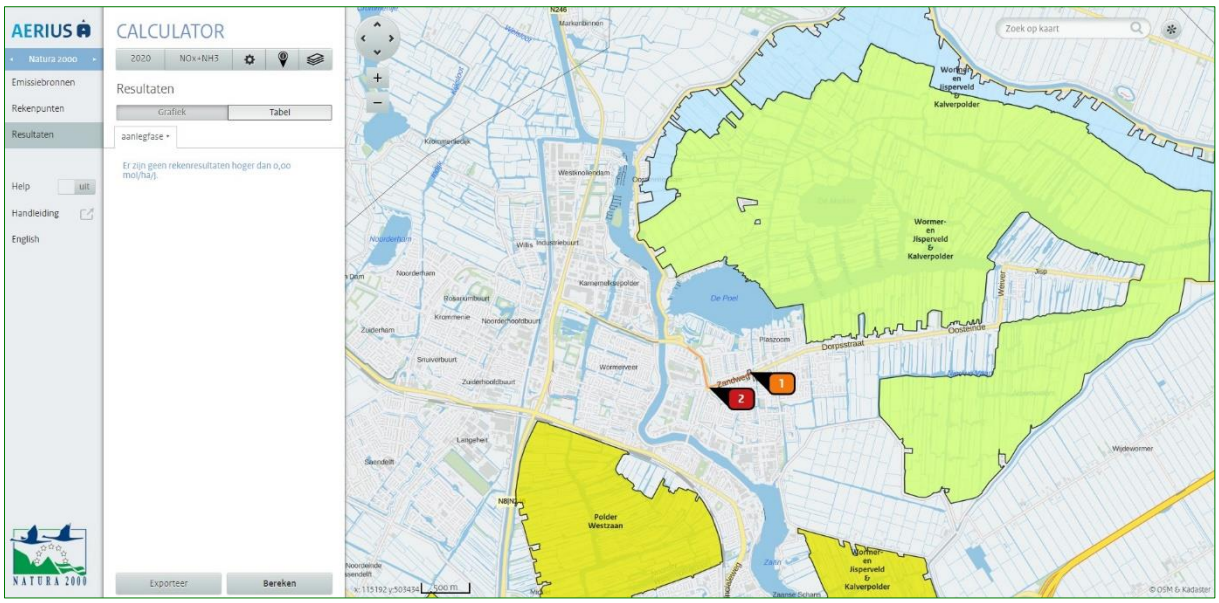
RIJKSOVERHEID, 2019. *Beleidsregels stikstofaanpak 10 december 2019: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/12/04*

VAN DOBBEN, H.F., R. BOBBINK, D. BAL EN A. VAN HINSBERG, 2012. *Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000*. Alterra rapport 2397, Alterra, Wageningen

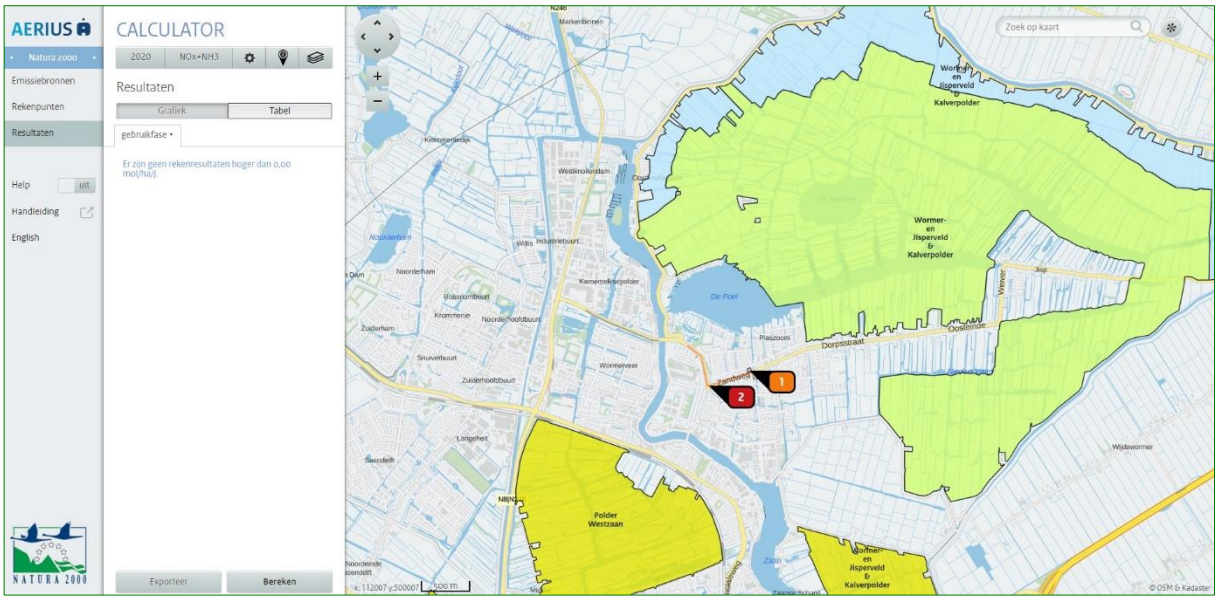
7 Bijlagen

Bijlage 1 **Berekening aanlegfase**
Bijlage 2 **Berekening gebruiksfase**

Bijlage 1 Berekening aanlegfase



Bijlage 2 Berekening gebruiksfase



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Hazenkoog 35A
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

www.vandergoesengroot.nl

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van der Goes en Groot	Lepelbladstraat 3-5, 1531SN Wormer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Lepelbladstraat 3-5 Wormer	S4JSjNAtCZkP

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
25 januari 2020, 22:19	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	24,32 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

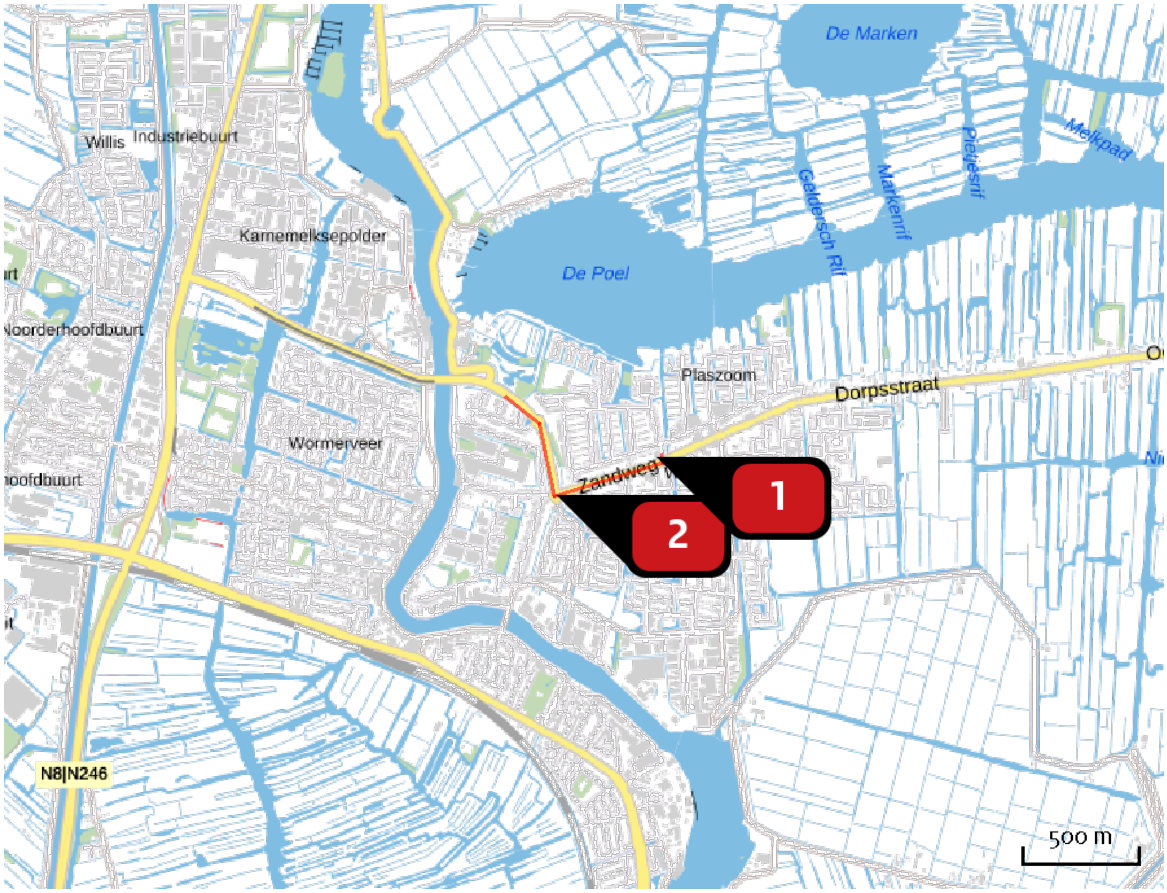
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

nieuwbouw 12 appt

Locatie
Situatie 1

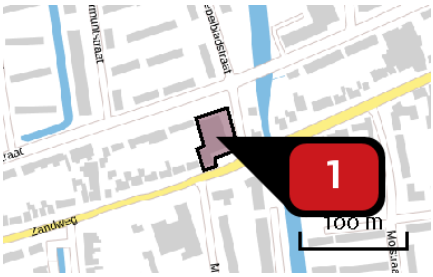


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	bouwterrein Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	20,43 kg/j
2	aan/afvoer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,89 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1

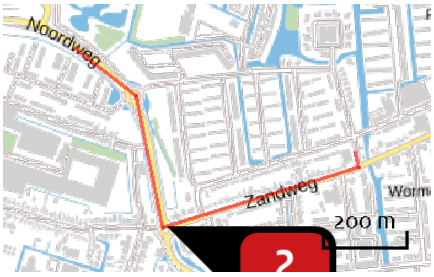


Naam: bouwterrein

Locatie (X,Y): 115687, 501252

NOx: 20,43 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	betonstorter		4,0	4,0	0,0	NOx	4,80 kg/j
AFW	graafmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	1,44 kg/j
AFW	dumper		4,0	4,0	0,0	NOx	1,20 kg/j
AFW	heistelling		4,0	4,0	0,0	NOx	1,79 kg/j
AFW	mobiele kraan		4,0	4,0	0,0	NOx	4,80 kg/j
AFW	divers/onvoorzien		4,0	4,0	0,0	NOx	6,40 kg/j



Naam: aan/afvoer

Locatie (X,Y): 115258, 501088

NOx: 3,89 kg/j

NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	6,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	3,13 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200113_49aab7f583
Database	versie 49aab7f583

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening gebruikfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van der Goes en Groot	Lepelbladstraat 3-5, 1531SN Wormer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Lepelbladstraat 3-5 Wormer	RNrTuJX04Z0A

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
25 januari 2020, 22:25	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	9,20 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

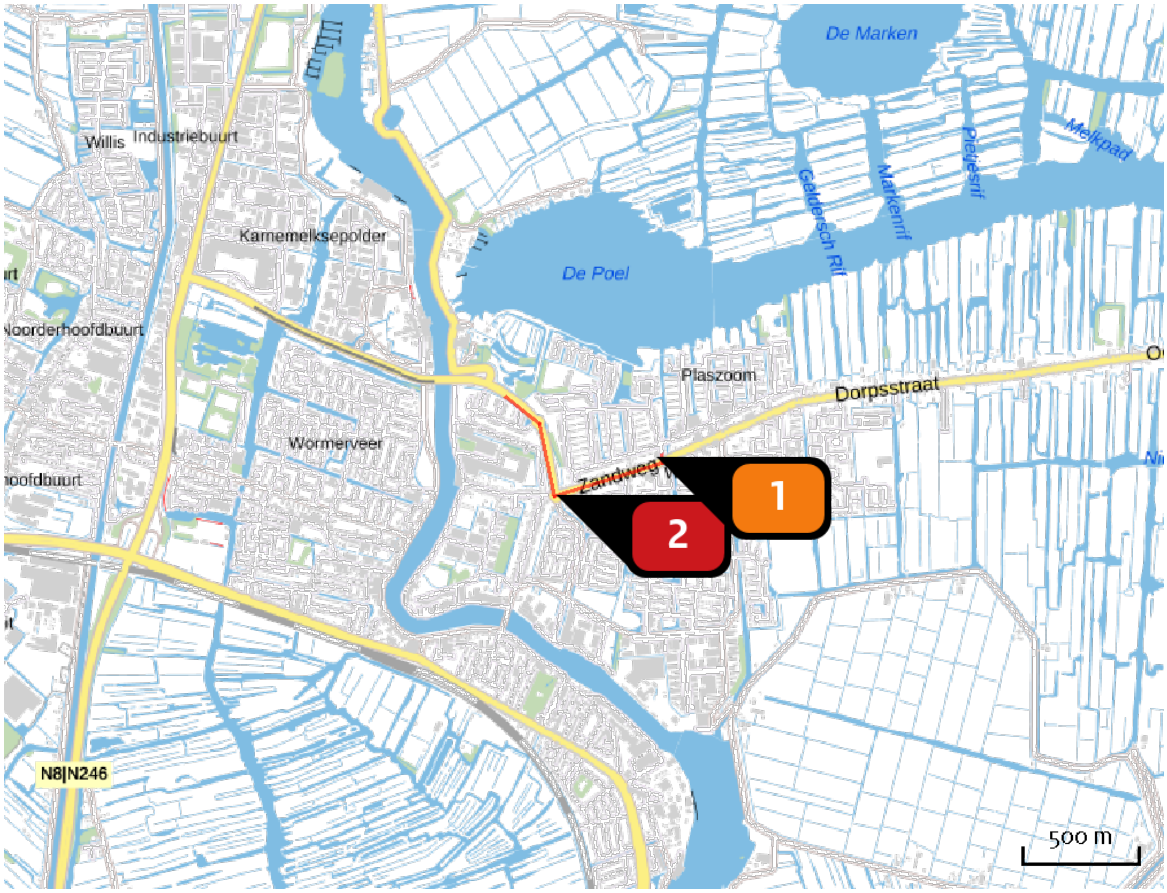
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

nieuwbouw 12 appt

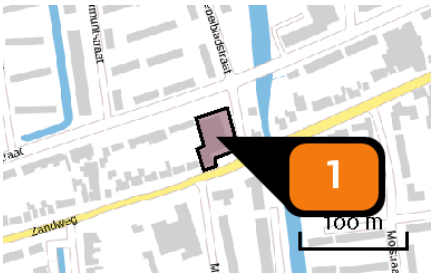
Locatie
gebruikfase



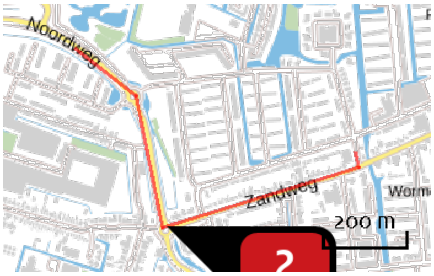
Emissie
gebruikfase

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	woning Wonen en Werken | Woningen	-	-
2	verkeer aantrekkende werking Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	9,20 kg/j

Emissie (per bron)
gebruikfase



Naam	woning
Locatie (X,Y)	115687, 501252
Uitstoothoogte	1,0 m
Oppervlakte	0,1 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie



Naam	verkeer aantrekkende werking
Locatie (X,Y)	115258, 501088
NOx	9,20 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	73,3 / etmaal	NOx	9,20 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200113_49aab7f583
Database	versie 49aab7f583

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

notitie

aan	OVER Gemeenten	**van**	Niels Folkers
t.a.v.	Linde Geerse	**telefoon**	06-27592220
	linde.geerse@over-gemeenten.nl		
datum	29 januari 2020		
onderwerp	Milieuadvies AERIUS-berekening, Lepelbladstraat 3-5 Wormer		

OVER Gemeenten heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd het de AERIUS-berekening voor het plan: Nieuwbouw Appartementen, Lepelbladstraat 3-5 Wormer te beoordelen.

Het doel van de AERIUS-berekening is om te beoordelen of een vergunning voor de Wet natuurbescherming, onderdeel gebieden noodzakelijk is voor dit project. In deze notitie doen wij verslag van onze bevindingen.

Conclusie

Omgevingsdienst IJmond is akkoord met de AERIUS-berekening. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht voor de Wet natuurbescherming.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

De ontwerpomgevingsvergunning tezamen met de door de raad afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) hebben vanaf 26 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen inbrengen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning.

De bekendmaking van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpomgevingsvergunning Lepelbladstraat 3-5 te Wormer heeft plaatsgevonden in de Staatscourant (Staatscourant 2020, 17724) en in het Zaans Stadsblad van 25 maart 2020.

Het plan is direct raadpleegbaar op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Kies 'geavanceerd zoeken'. Vul bij het tabblad 'ID' het planIdn verder aan met: 0880.OP4122430000-0301 en kies 'zoeken'.

Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb).

Een te vroeg ingediende zienswijze kan tot niet-ontvankelijkheid leiden. Artikel 6:10 i.v.m. artikel 3:16 Awb zegt dat deze niet-ontvankelijkheidverklaring achterwege kan blijven indien het besluit ten tijde van de indiening wel reeds tot stand was gekomen, of nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel het geval was.

De termijn van terinzagelegging liep tot en met 6 mei 2020.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn derhalve ontvankelijk verklaard. Een van deze zienswijzen (nummer 1) was tevens prematuur ingediend tijdens de bewonersavond van 4 maart 2020.

Het betreft de volgende zienswijzen:

Nr.	**Datum ontvangst**	**Kenmerk**
1	1 mei 2020	527764
2	6 mei 2020	521511
3	6 mei 2020	521950

Er zijn geen zienswijzen ontvangen nadat de termijn van terinzagelegging was verstreken.

1.1 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie waartoe zij aanleiding geven, is direct na desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

1.2 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De zienswijzen zijn geanonimiseerd door het weglaten van de namen. De adresgegevens zijn onlosmakelijk verbonden aan de inhoud van de zienswijzen en kunnen daarom niet achterwege blijven.
De werking van de AVG strekt zich niet uit tot de gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en voor personen die beroepsmatig zijn betrokken bij de procedure, zoals advocaten en gemachtigden.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie 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.

Zienswijze nr. 1

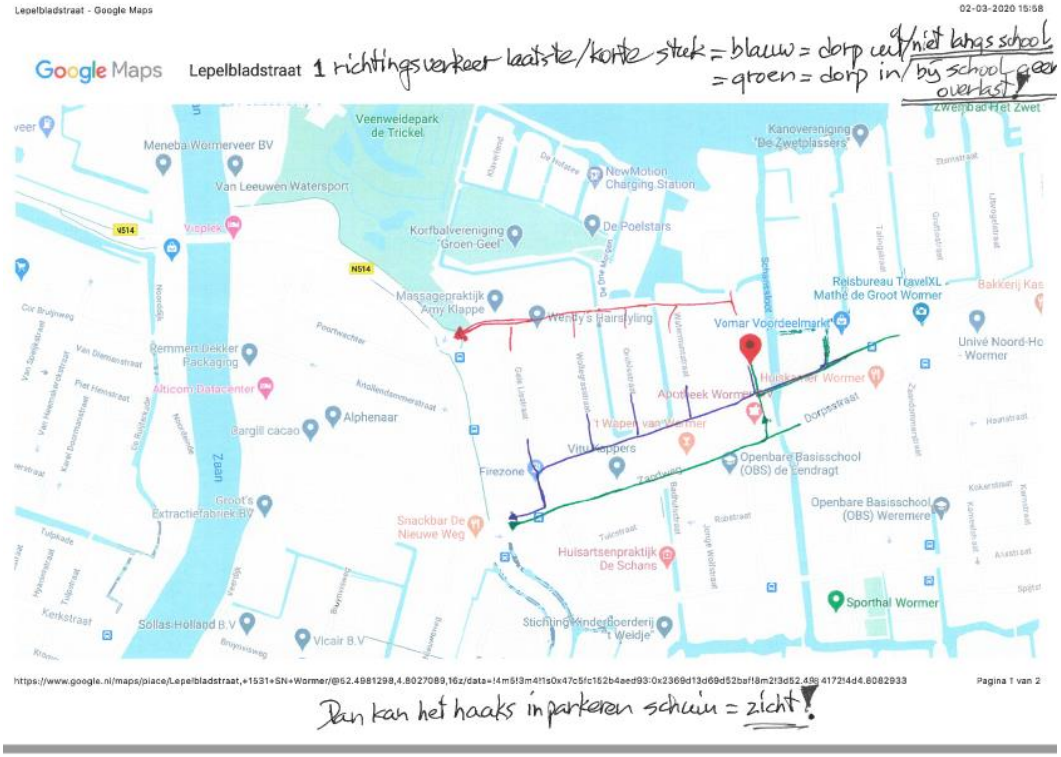
Samenvatting

Deze zienswijze is zowel prematuur ingediend tijdens de bewonersavond van 4 maart 2020 als tijdig ingediend tijdens de termijn van de terinzagelegging.

1. Het eerste punt van reclamant ziet op de hoogte van het gebouw in combinatie met de kortere afstand tussen zijn erf en het nieuwe gebouw. Het feit dat het gebouw hoger en dichter bij zijn perceel gepositioneerd is, beïnvloedt volgens relamant de bezonning in zijn achtertuin. Volgens reclamant juist op het moment dat de zon minder fel is in de avond. Daarbij komt volgens reclamant de bouwhoogte nu op 920 te staan, volgens reclamant zou ook met een inhoud van netto 260, een bouwhoogte van 3x290=870 haalbaar moeten zijn. Volgens reclamant zou de afwaardering van zijn woning een compensatie/vergoeding rechtvaardigen.

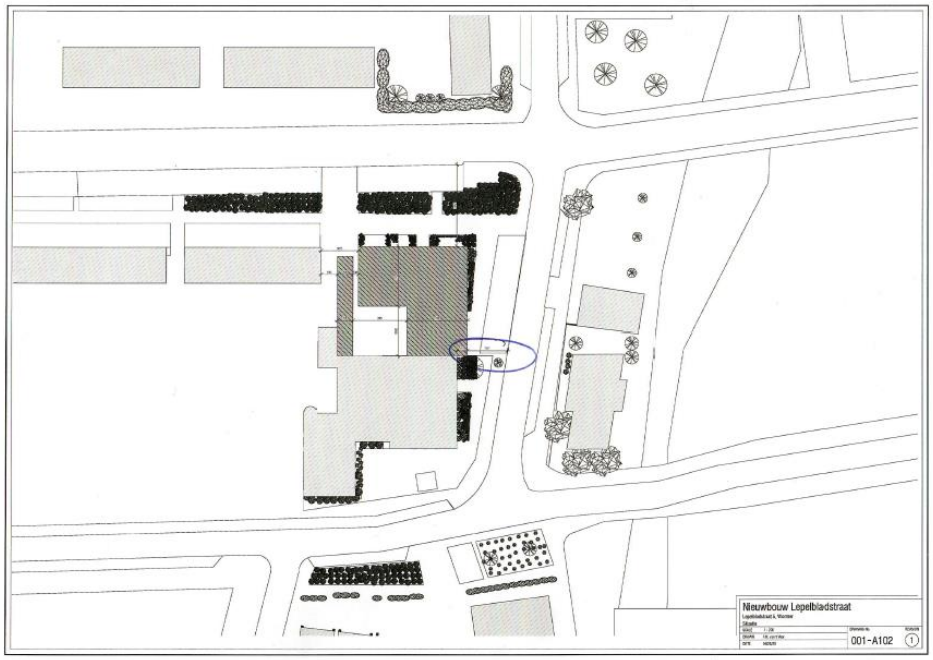
2. Reclamant merkt op dat in de ruimtelijke onderbouwing bij punt 5.10 verkeer en parkeren de volgende passage is opgenomen: "aan de overkant van de Lepelbladstraat zijn nog enkele parkeerplaatsen aanwezig die toe te wijzen aan het appartementengebouw". Reclamant is het hier niet mee eens. Hij geeft aan dat hier wordt geparkeerd door en de directe omwonenden, maar ook door mensen die in de dorpsstraat wonen en daar weinig parkeerruimte hebben.

3. Reclamant geeft aan dat de haaks op de rijbaan geplande parkeervakken normaliter al gevaarlijk zijn, maar dat er met name tijdens de spits in dit deel van de Lepelbladstraat hard gereden wordt. Dit gaat volgens reclamant in combinatie met fietsers leiden tot een hachelijke situatie. Daarnaast staan er veel busjes in de buurt geparkeerd. Hetgeen het zicht een stuk slechter maakt volgens reclamant. Reclamant geeft hiervoor de volgende oplossing: eenrichtingsverkeer voor auto's, van de Zandweg naar de Fauna/Florastraat, met schuine insteekvlakken in die rijrichting. Hierbij heeft de parkeerde auto middels zijn spiegels zicht op wat er aan komt. Reclamant geeft hierbij nog een voordeel, namelijk veel minder spitsverkeer s 'morgens langs de school op de Zandweg en als de avondspits langskomt is de school al uit. Zie hieronder een schets van reclamant met aangepaste routing.



4. Reclamant merkt op dat het verkeer op wijkniveau beter verdeeld zou kunnen worden als de Koningsvarenstraat zou aansluiten op de nieuwe rotonde op de Noordweg.

5. Reclamant merkt op dat bij de huidige bouwtekeningen een zeer smalle doorgang ontstaat op de stoep voor Lepelbladstraat 1 in de richting van Lepelbladstraat 3. Volgens reclamant zou dit opgelost kunnen worden met schuine insteekvlakken. Reclamant verwijst hierbij naar onderstaande afbeelding.

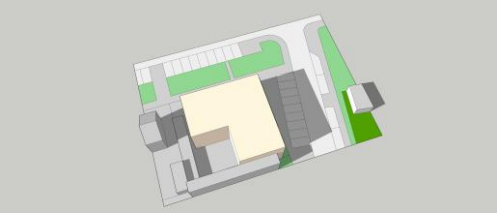


6. Het valt reclamant op dat er 5 bomen verdwijnen en er slechts 4 terugkomen. Dit is volgens reclamant niet volgens de richtlijnen.

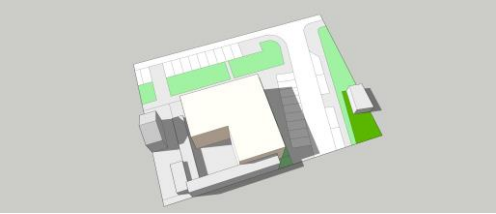
7. Er wordt volgens reclamant gesproken van heien, maar reclamant merkt op dat hij gezien de bebouwing ernaast er vanuit mag gaan dat hier pulsen wordt bedoeld.

<u>Gemeentelijke reactie</u>

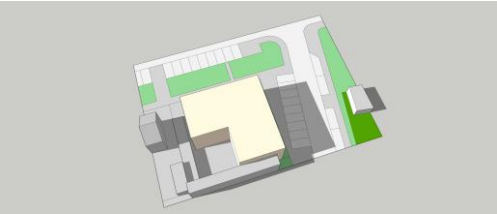
1. Het feit dat het gebouw hoger en dichter bij het perceel van reclamant is gepositioneerd beïnvloedt volgens B&W niet de bezonning in zijn achtertuin op het moment dat de zon minder fel is in de avond. Ter motivering is onderstaande zonnestudie opgenomen.



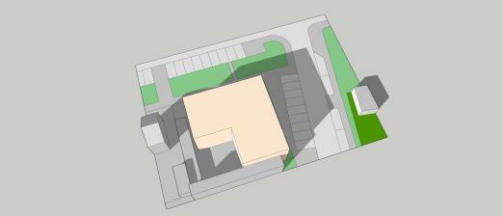
Maart om 17.00 uur



Mei om 18.00 uur



Augustus 17.00



Oktober 16.00 uur

Het ontwerp bestaat uit verschillende volumes. Deze verschillen van elkaar in kleuren, metselwerk en ook in bouwhoogte. De hoogste blokken zijn 9250mm hoog. Reclamant rekent met 2,90 bruto verdiepingshoogte. Terwijl deze verdiepingshoogte met een betonvloer met vloerverwarming en de eis van een vrije hoogte van 2,60m 3m zou moeten zijn. Daarnaast wordt door reclamant in zijn rekensom geen rekening gehouden met het feit dat bovenop de bovenste betonplaat ook nog eens 20cm isolatie dient te worden aangebracht conform de daarvoor geldende eisen en er een dakopstand nodig is van ongeveer 10cm. De bebouwing tegenover de woning van reclamant heeft een hoogte van 9100mm. Deze bebouwing kan gezien het bovenstaande niet worden verlaagd.

Volgens reclamant zou de afwaardering van de woning een compensatie rechtvaardigen. Het staat reclamant vrij om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeente in te dienen. Een verzoek om planschadevergoeding dient schriftelijk en binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan te worden ingediend.

2. De bestaande bebouwing had een parkeerbehoefte in de openbare ruimte. Het is gebruikelijk dat de oorspronkelijk bedoelde parkeervoorzieningen van de bestaande bebouwing worden ingezet bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij een functiewijziging van bedrijfsmatig naar wonen komt 2/3 van dit aantal hiervoor in aanmerking. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling komt dat neer op 8 bestaande parkeerplaatsen die voor deze nieuwe ontwikkeling kunnen worden ingezet. De

overige parkeerplaatsen dienen op eigen terrein of elders in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.

Dat deze parkeervoorziening momenteel door de omgeving wordt benut is begrijpelijk. Het betekent alleen niet dat B&W deze parkeervoorziening niet meer aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kunnen toerekenen.

3. Haaksparkeren leidt volgens B&W niet tot een gevaarlijke verkeerssituatie. Door haaksparkeren ontstaan voor voetgangers geen problemen aangezien aan weerszijden van de weg zich een stoep bevindt. Daarnaast leent de straat zich voor haaksparkeren. Er is ruimte voor en er is sprake van een 30 km zone. Bij 30 km zones komt haaksparkeren vaker voor. Daarbij is dit gedeelte van de Lepelbladstraat gelegen tussen twee verhoogde kruispunten waarvan de afstand ca. 60 meter bedraagt. Deze inrichting voldoet om haaksparkeren toe te staan.

   Reclamant zou graag eenrichtingsverkeer voor auto's, van de Zandweg naar de Fauna/Florastraat willen zien, met schuine insteekvlakken in die rijrichting.

   Betreft de schuine insteekvakken, dat is in dit plan geen mogelijkheid. Aangezien we bij schuin parkeren 2 of 3 parkeerplaatsen tekortkomen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Zie ter illustratie onderstaande afbeelding.

   Betreft het eenrichtingsverkeer voor auto's, het volgende. Allereerst valt dit buiten de scope van dit plan. Meer inhoudelijk gaf de vak ambtenaar het volgende aan. Acht jaar geleden is geprobeerd om hiervan eenrichtingsverkeer te maken. Toentertijd was daar alleen geen draagvlak voor. Hierbij speelde een rol dat men over het algemeen niet wilde omrijden naar de woning.

4. Het aansluiten van de Koningsvarenstraat op de rotonde op de Noordweg is iets dat buiten de scope van dit project valt. Een vierde poot aan de rotonde van de Noordweg richting de Koningsvarenstraat en vice versa, als bouwweg voor de ontwikkeling van Plaszoom west (sloop nieuwbouw Watermuntstraat, Wollegrasstraat en Gele Lisstraat), wordt betrokken bij die ontwikkeling.

5. Reclamant merkt op dat bij de huidige bouwtekeningen een zeer smalle doorgang ontstaat op de stoep voor Lepelbladstraat 1 in de richting van Lepelbladstraat 3. Deze opmerking is volgens B&W onjuist. De doorgang is ongeveer 1,5 meter op het smalste punt, daarna loopt het uit tot 5 meter.

   Schuin inparkeren is in dit plan geen mogelijkheid. Aangezien we bij schuin inparkeren 2 of 3 parkeerplaatsen tekortkomen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Zie ter illustratie onderstaande afbeelding.

6. Het is gemeentelijk beleid dat bij de kapaanvraag een herplantplicht wordt opgelegd. Deze herplantplicht behoeft echter niet op dezelfde plaats.

7. De initiatiefnemer geeft aan dat er niet geheid zal gaan worden met prefab betonplaten. Hoogstwaarschijnlijk zal er gewerkt worden met een stalen buispaal of schroefinjectiepaal.

Zienswijze nr. 2

<u>Samenvatting</u>

1. De Reclamant geeft aan dat de ramen van het nieuwe gebouw volledig uitkijken op zijn achtergelegen terras waardoor zijn privacy ernstig zal worden geschonden.

2. Het uitzicht wordt uit meerdere ramen van reclamant ernstig belemmerd door het nieuwe gebouw.

3. De situering van de voorgestelde parkeerplaatsen vormen een gevaar voor de verkeersveiligheid

4. De parkeergelegenheid van Apotheek Wormer B.V. is bestemd voor de inwoners van Wormerland die gebruik willen maken van haar diensten. Reclamant verwacht dat deze ruimte ook door de toekomstige inwoners van de Lepelbladstraat zal worden gebruikt.

5. De tuin met boom wordt op voorgestelde tekening gehalveerd waardoor slechts een stoep van 30 cm breed tussen parkeerplaatsen en grond overblijft.

6. De architectonische stijl sluit niet aan bij het bestaande pand/apotheek. Zowel de vorm als de hoogte wijken sterk af van de bestaande bebouwing die in de omgeving is gerealiseerd waarbij de geprognotiseerde uitspringende gevel richting lepelbladstraat ronduit dissonant is.

7. Reclamant merkt op dat de grafische voorstelling van het ingediende bouwplan niet waarheidsgetrouw is en een veel zwaardere impact heeft op de omgeving dan wordt gesuggereerd.

Gemeentelijke reactie

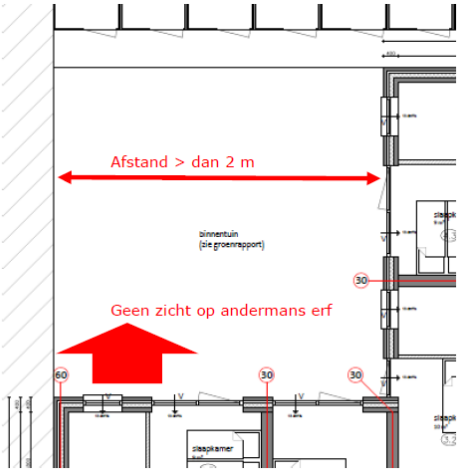
1. Reclamant geeft aan dat de ramen van het nieuwe gebouw volledig uitkijken op zijn achtergelegen terras waardoor zijn privacy wordt geschonden.

   Er is sprake van een bouwplan dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er daarom een belangenafweging plaats te vinden.

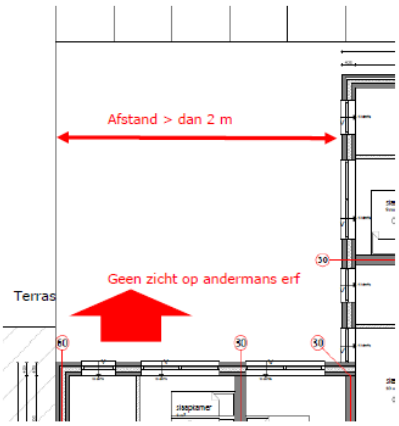
   Bij deze belangenafweging kunnen ook privaatrechtelijke belemmeringen een rol spelen. Een privaatrechtelijke belemmering kan alleen aan de vergunningverlening in de weg staan op het moment dat deze belemmering een evident karakter heeft. Een dergelijke privaatrechtelijke belemmering is pas evident op het moment dat de belemmering zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en geen twijfel bestaat over het bestaan ervan.

   In het kader van een privaatrechtelijke belemmering is in dit geval artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) van belang. Het doel van artikel 5:50 BW is de bescherming van privacy van buren. Uit dit artikel volgt dat het zonder toestemming van buren niet is toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van het erf van de buren vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Deze afstand van twee meter wordt rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur gemeten. Rechthoekig betekent haaks op het raam (een hoek van 90 °) ofwel recht vooruit.

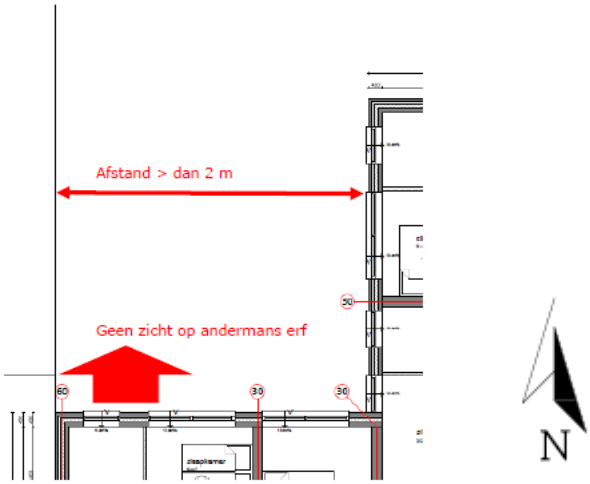
   Situatie na uitvoering van de werkzaamheden



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

In de eerste plaats is het van belang dat het terras van reclamant is gesitueerd op de eerste verdieping. De appartementen op de begane grond die rechtstreeks uitkijken op het erf van reclamant, hebben zicht op een blinde muur. De appartementen op de eerste en tweede verdieping die gesitueerd zijn binnen de twee meter van de erfgrens, kijken niet recht vooruit uit op het erf van reclamant. De ramen van deze appartementen kijken uit op het westen, terwijl het erf van reclamant gesitueerd is op het zuiden ten opzichte van de nieuwe appartementen. Daarnaast zijn er ook appartementen op de eerste en tweede verdieping waarvan de ramen wel uitkijken op het erf van reclamant. Alleen bevinden deze ramen zich op grotere afstand dan 2 meter van het erf van reclamant.

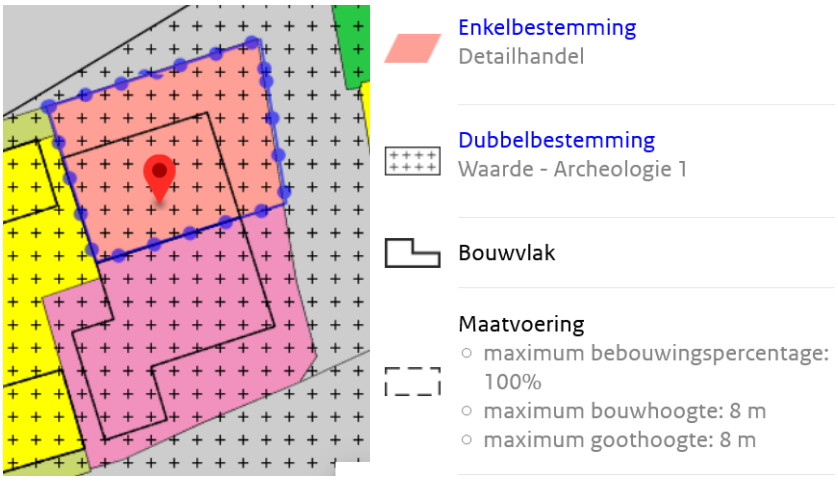
Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat er geen evidente schending plaatsvindt van artikel 5:50 BW. Artikel 5:50 BW is in dit geval geen evidente privaatrechtelijke belemmering die zich kan verzetten tegen de vergunningverlening. Enkel wanneer er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering mag de bestuursrechter hierover oordelen. Het staat reclamant vrij om een civiele procedure op te starten.

Dat artikel 5:50 BW niet aan vergunningverlening in de weg staat betekent nog niet dat de vergunning verleend kan worden. B&W dienen ook zelf een afweging te maken in het kader van het belang van de privacy van reclamant. Van belang is dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant.

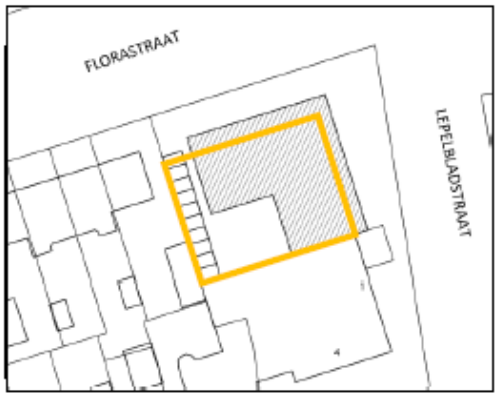
Bij de afweging dient de vergunde situatie vergeleken te worden met de maximale planologische situatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is namelijk al beoordeeld dat de maximale planologische situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de belangenafweging moet daarom de maximale planologische situatie als uitgangspunt genomen worden.[1]

Het nu geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een gebouw overeenkomstig de bestemming ‘detailhandel’ volledig op de erfgrens te situeren.
De maximale bouwhoogte bij het huidige bestemmingsplan bedraagt 8 meter.
Onderstaand een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl.

[1] ECLI:NL:RVS:2018:2487.



Het plan zorgt voor een wijziging van het bouwvlak en een wijziging van de maximale bouwhoogte. Het plan maakt een maximale bouwhoogte van 9,20 meter mogelijk waar eerder een hoogte van 8 was toegestaan. Op onderstaande afbeelding wordt duidelijk hoe het bouwvlak wordt gewijzigd.



Afbeelding: situatietekening van het appartementengebouw (grijs gearceerd) met het bouwvlak vigerend bestemmingsplan (geel)

Gelet op wat het bestemmingsplan al mogelijk maakte zijn B&W van oordeel dat de verhoging van de bouwhoogte en de wijziging van het bouwvlak niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant. Hierbij is het volgende van belang.

B&W willen opmerken dat de appartementen waarvan de ramen rechtstreeks uitzicht hebben op het erf van reclamant, zicht hebben vanuit de slaapkamers. Uit de rechtspraak blijkt dat de inkijk dan minder belastend wordt geacht, omdat dit soort verblijfsruimten minder intensief wordt gebruikt.[2]

Daarnaast is volgens B&W van belang dat uit de rechtspraak volgt dat enig verlies van privacy in een stedelijke omgeving niet volledig valt uit te sluiten. [3] Een dergelijke bouwhoogte en bouwvlak situering zijn in een stedelijke omgeving volgens B&W niet ongebruikelijk. B&W zijn daarom van oordeel dat zij zich bij de afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt hebben kunnen stellen dat de aantasting van de privacy van reclamant niet zodanig is dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de hierboven genoemde omstandigheden stellen B&W zich dan ook op het standpunt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant.

---

[2] ECLI:NL:RVS:2015:1956.
[3] ECLI:NL:RVS:2020:1607; ECLI:NL:RVS:2020:515.

2. We begrijpen dat het verlies van uitzicht vervelend is. Alleen bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast biedt het bestemmingsplan gezien het bouwvlak op de verbeelding en de planregels de mogelijkheid om een gebouw overeenkomstig de bestemming detailhandel nog dichter op de erfgrens te situeren. Dit betekent dat het uitzicht in de huidige situatie al niet kan worden gegarandeerd.

3. B&W is van oordeel dat de situering van voorgestelde parkeerplaatsen geen gevaar vormt voor de verkeersveiligheid. Door haaksparkeren ontstaan voor voetgangers geen problemen aangezien aan weerszijden van de weg zich een stoep bevindt. Daarnaast leent de straat zich voor haaksparkeren. Er is ruimte voor en er is sprake van een 30 km zone. Bij 30 km zones komt haaksparkeren vaker voor. Daarbij is dit gedeelte van de Lepelbladstraat gelegen tussen twee verhoogde kruispunten waarvan de afstand ca. 60 meter bedraagt. Deze inrichting voldoet om haaksparkeren toe te staan.

4. Niet nader wordt onderbouwd waarom de bewoners van de Lepelbladstraat 3-5 gebruik zouden maken van deze parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er bij dit project wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en de beoogde parkeerbehoefte. Ten overvloede wil het college opmerken dat de parkeerplaatsen waarop reclamant doelt, openbare parkeerplaatsen betreffen. Deze parkeerplaatsen zijn dus niet uitsluitend bedoeld voor degenen die gebruik willen maken van de diensten van de Apotheek.

5. Deze opmerking is volgens B&W onjuist. De doorgang is ongeveer 1,5 meter op het smalste punt, daarna loopt het uit tot 5 meter.

6. Reclamant is de mening toegedaan dat de architectonische stijl niet aansluit bij het bestaande pand en de apotheek. De ontwikkellocatie betreft een locatie die zich kenmerkt door een menging van functies. Daarmee wordt bedoeld dat de woonfunctie in dit gebied wordt afgewisseld met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies.

   Toen het bestaande pand werd ontworpen in 1972 was het bedacht als een supermarkt. Daarom is er rondom het pand altijd veel semiopenbare ruimte aanwezig geweest. Gezien de nieuwe functie is semiopenbare ruimte rondom het pand niet voor de hand liggend. Op basis van advies van de Welstandscommissie Mooi Noord-Holland is gekozen voor een geparceleerd plan. Dat betekent dat er meerdere woningen te onderscheiden zullen zijn in plaats van één groot woonblok. De nieuwe woningen krijgen voordeuren en tuinen langs de straat. Dit sluit aan bij het nieuwe gebruik, de omgeving en zal tot een verbetering van de openbare ruimte leiden.

De ontwikkellocatie wijkt in architectuur af waardoor er kan worden waargenomen dat er een transitie plaatsvindt in de opbouw van de wijk. In dit geval gaat het om de overgang van rijwoningen naar een dwarsverbinding door middel van een straat/weg (de Lepelbladstraat). De Lepelbladstraat heeft aan de oostzijde een nog zichtbare oude erfstructuur met een watergang voordat de rijwoningen continueren. Het nieuw te bouwen pand behoudt met zijn stijl en architectuur de stedenbouwkundige opbouw.

De moderne baksteenarchitectuur waarvoor is gekozen sluit goed aan bij deze tijd, de locatie en de nieuwe functie. Met het plan zal de hoek worden geaccentueerd en zal er een verbetering plaatsvinden van de ruimtelijke ervaring.

De hoogte kenmerkt wederom de waargenomen transitie. De kop van een dergelijke bouweenheid kenmerkt zich juist door een andere en vaak iets hogere bouwstijl. Dit is ook op verschillende plekken in Wormer terug te zien. Zie onderstaande voorbeelden.

Molenbuurt Wormer

Dorpstraat Wormer

Molenbuurt Wormer

Plan Molenbuurt

Rotonde Wormer

Erik van Rooijen Architecten

7. Reclamant merkt op dat de grafische voorstelling van het ingediende bouwplan niet waarheidsgetrouw is en een veel zwaardere impact heeft op de omgeving dan wordt gesuggereerd. Niet nader wordt onderbouwd waarom de grafische voorstelling niet zou voldoen aan de werkelijkheid. De grafische voorstelling is tot stand gekomen met behulp van de Kadastrale kaart, de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en de luchtfoto. Tot op heden is bij het college niet bekend dat de grafische voorstelling foutief zou zijn. Ten overvloede wordt opgemerkt dat interne specialisten en externe relevante partijen de mogelijkheid hebben gehad om op dit plan te reageren, hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de provincie Noord-Holland.

Zienswijze nr. 3

<u>Samenvatting</u>

1. Reclamant merkt op dat het bouwplan afwijkt van de bestaande rooilijn van de Florastraat. De gevel van het nieuwe pand komt volgens reclamant ruim 20 cm voorbij de gevels van de Florastraat.

2. Betreft de privacy merkt reclamant op dat recht tegenover zijn zijraam in het gebouw ook ramen (3 woonlagen) komen. Volgens reclamant zullen de nieuwe bewoners dus in zijn zijraam kunnen kijken.

3. Reclamant merkt op dat er ook bergingen zullen komen voor de toekomstige bewoners. Indien deze bergingen 4 cm smaller zouden zijn, zou reclamant zijn vrije uitzicht behouden.

4. Het nieuwe bouwplan past volgens reclamant niet in het “dorpse” karakter van het centrum van Wormer.

5. Tot slot merkt reclamant op dat de parkeervlakken op de Lepelbladstraat zullen leiden tot onveilige situaties.

Gemeentelijke reactie

1. Het klopt dat de bestaande rooilijn wordt overschreden. Echter is dit geen belemmering. De rooilijn gaat conform dit bestemmingsplan gelijk op met het bestaande bouwvlak. Met dit plan wordt het bestaande bouwvlak gewijzigd. Dat volgt ook uit onderstaande afbeeldingen.

2. De ramen in de zijgevel van het appartement op 7 meter afstand van de woning van reclamant zullen aan de onderzijde worden voorzien van folie tegen de inkijk. Hierdoor zullen de nieuwe bewoners dus niet meer in het zijraam van reclamant kunnen kijken.

3. De bergingen zullen ongeveer 40 cm worden opgeschoven. Dit brengt met zich mee dat de bergingen 4 cm kleiner worden, maar ze voldoen dan nog steeds aan de minimale vereisten van het Bouwbesluit 2012. Hierdoor zullen de bergingen niet voor het raam van reclamant uitkomen.

4. De ontwikkellocatie betreft een locatie die zich kenmerkt door een menging van functies. Daarmee wordt bedoeld dat de woonfunctie in dit gebied wordt afgewisseld met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies. Deze locatie wijkt in architectuur af waardoor er kan worden waargenomen dat er een transitie plaatsvindt in de opbouw van de wijk. In dit geval gaat het om de overgang van rijwoningen naar een dwarsverbinding door middel van een straat/weg (de Lepelbladstraat). De Lepelbladstraat heeft aan de oostzijde een nog zichtbare oude erfstructuur met een watergang voordat de rijwoningen continueren. Het nieuw te bouwen pand behoudt met zijn stijl en architectuur de stedenbouwkundige opbouw. De hoogte kenmerkt wederom de waargenomen transitie. De kop van een dergelijke bouweenheid kenmerkt zich juist door een andere en vaak iets hogere bouwstijl. Dit is ook op verschillende plekken in Wormer terug te zien. Zie hiervoor ook onderstaande voorbeelden.

Molenbuurt Wormer

Dorpsstraat Wormer

Molenbuurt Wormer

Plan Molenbuurt

Rotonde Wormer

Erik van Rooijen
Architecten

Er wordt door reclamant daarom onterecht aangegeven dat de ontwikkeling niet past bij het dorpse karakter, het is juist de functie van kop van een gebied met transitie naar een nieuw gebied wat kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opzet van Wormer.

5. B&W is van oordeel dat de parkeervlakken bij de Lepelbladstraat niet zullen leiden tot onveilige verkeerssituaties. Door haaksparkeren ontstaan voor voetgangers geen problemen aangezien aan weerszijden van de weg zich een stoep bevindt. Daarnaast leent de straat zich voor haaksparkeren. Er is ruimte voor en er is sprake van een 30 km zone. Bij 30 km zones komt haaksparkeren vaker voor. Daarbij is dit gedeelte van de Lepelbladstraat gelegen tussen twee verhoogde kruispunten waarvan de afstand ca. 60 meter bedraagt. Deze inrichting voldoet om haaksparkeren toe te staan.

Print

OVER-gemeenten

SCANVELOP ZAKEN

SCANV000001328919V4806

Document:	1328919
Versie:	4806
Medewerker:	Linde Geerse OVR/LOF/GO
Naam:	Raadsbesluit
Map:	Zaak 412243 - Woningbouw - Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo procedure - Lepelbladstraat 3-5 te Wormer - Wormerland
Zaaktype:	Project ruimtelijke omgeving
Kleur:	**kleur**
Papieren versie:	retour
Indicatie nog lezen na scannen	Ja
Bewaarplaats:	Dagdoos scanvelop - woensdag 19 augustus 2020 - 1328919

****

> *Dit barcodevel met het document erachter terugsturen naar de gemeente aub.*

Aanvullende opmerkingen:

Aangemaakt op:	woensdag 19 augustus 2020
Geprint op:	woensdag 19 augustus 2020
Code:	SCANV000001328919V4806