



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:

- *Verkennd 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.

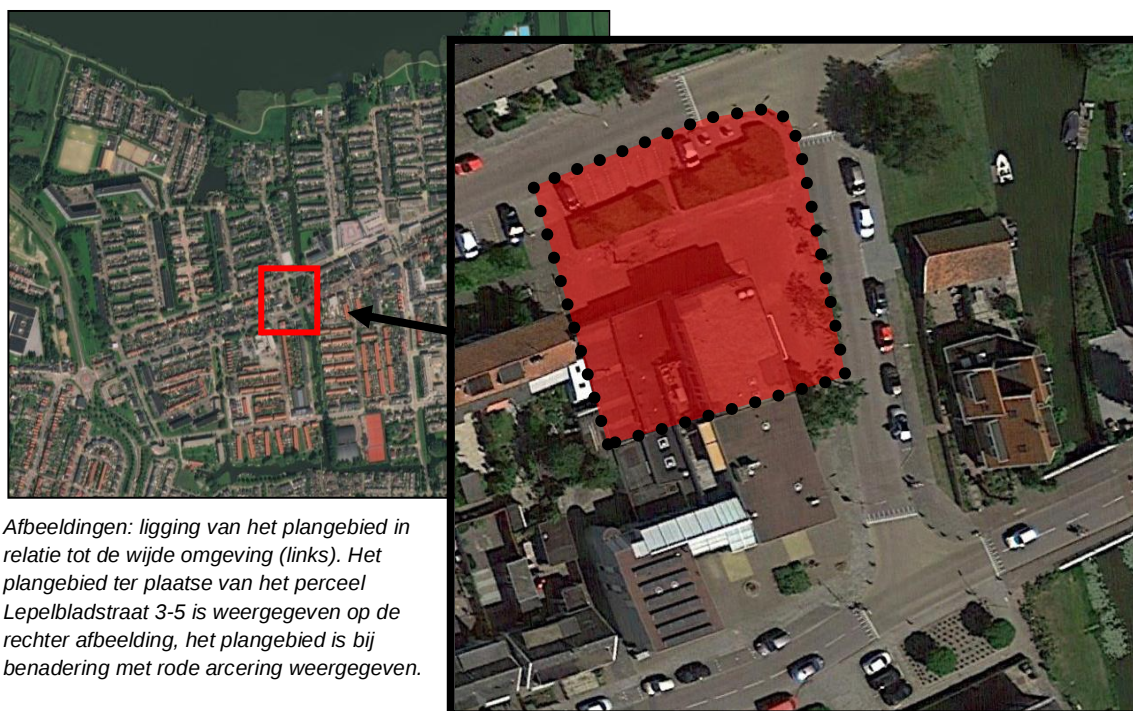


Afbeelding: aanzicht huidige bebouwing ter plaatse van het projectgebied aan de Lepelbladstraat 3-5

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

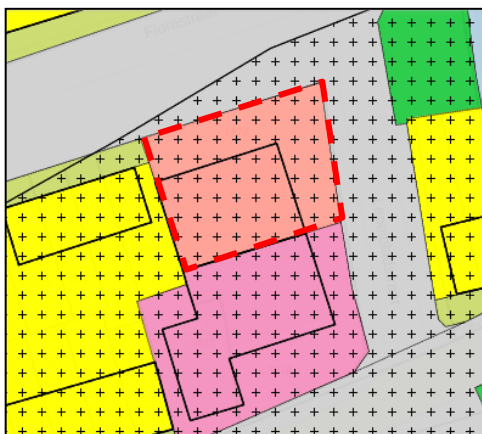
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint', zoals dit op 21 maart 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Wormerland is vastgesteld.

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.



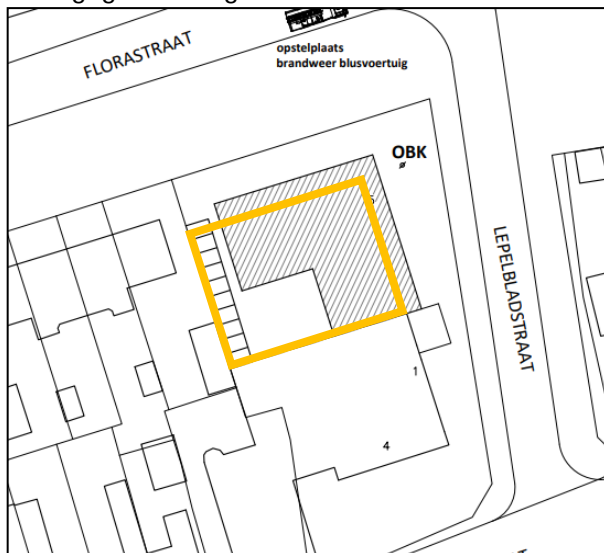
Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Detailhandel (het roze vlak)' bevat. De zwarte kruisarcering betreft de dubbelbestemming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

Conclusie

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 (rechtsboven) 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.

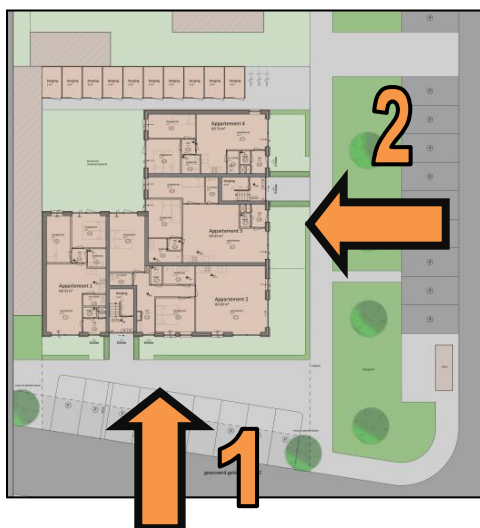


De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het toekomstige gevelaanzicht.

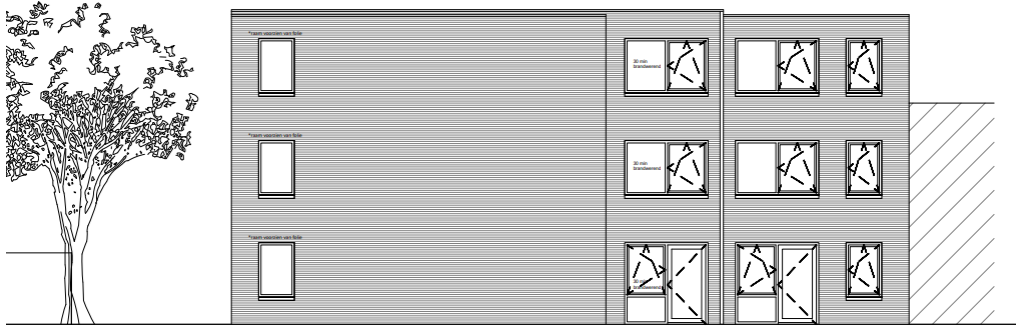
1



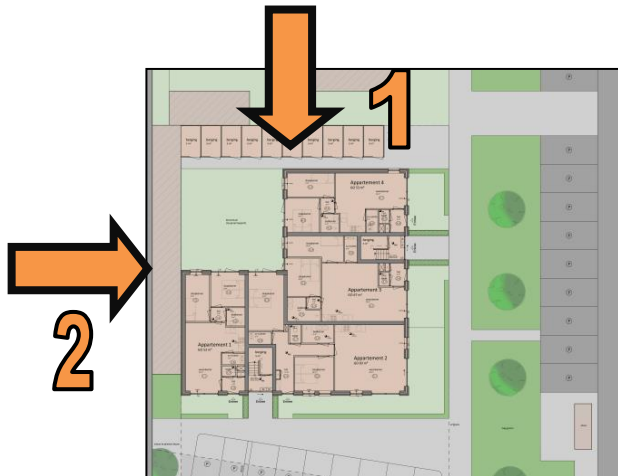
2



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.

Conclusie

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.

Conclusie

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 transitie 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.

Conclusie

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*

Conclusie

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.

Beschouwing

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 (NO_x).

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 rijksbeschermd gebouwd 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 wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï 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 geluidszones 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 projecten 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.

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.

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 genereert, 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 voor risicovolle 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 onder 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

vergunningaanvraag 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

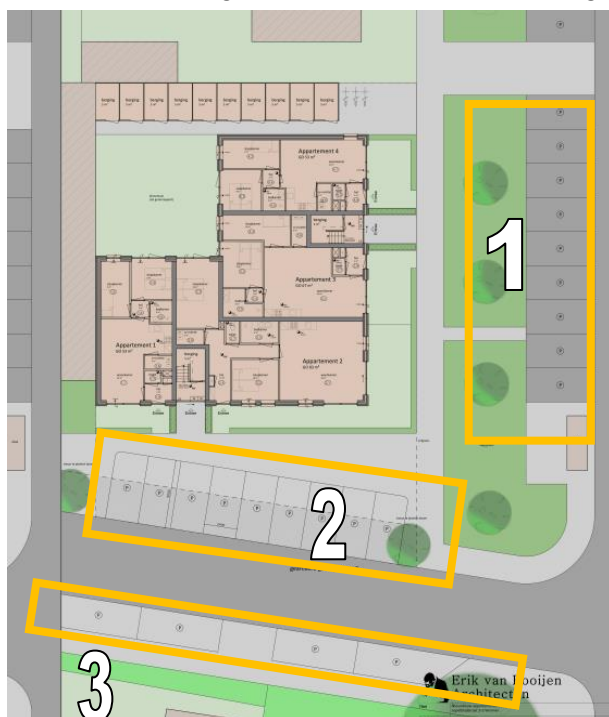
Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

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.

Conclusie

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 ontwerpomgevingsvergunning.

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.