

Reg.nr. 2021omg0319

Ontwerp verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Wormerland hebben op 31 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 11 appartementen en aanleg van een uitweg op de locatie Faunastraat 133 P t/m Z te Wormer.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Deze wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en wordt verleend voor:

Bouw 11 appartementen en aanleg uitweg

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)
- Het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e, Wabo)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dat wil zeggen dat de uitgebreide procedure is toegepast (paragraaf 3.3 Wabo).

- De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen;
- De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo voor de activiteit het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken;
- De aanvraag is getoetst aan artikel 2.18 Wabo en 2.12 APV Wormerland voor de activiteit het maken van een uitweg;
- Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, gedateerd 31-05-2021;
- Tekening bestaande situatie, blad BS-01, gedateerd 17-10-2019;
- Tekening nieuwe situatie plattegronden, blad DO-01, gedateerd 21-06-2021;
- Tekening nieuwe situatie gevels en doorsneden, blad DO-02, gedateerd 21-06-2021;
- Detailboek, blad DO-03, gedateerd 11-05-2021;
- Bouwbesluitberekeningen en bijlagen, gedateerd 04-12-2020;
- Brandoverslag rapportage, gedateerd 03-12-2020;
- Brandveiligheid rapportage, gedateerd 03-12-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, gedateerd 28-06-2021;
- Besluitgebied, gedateerd 16-11-2020;

- Verkennend bodemonderzoek, gedateerd 25-10-2019;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gedateerd 19-11-2020;
- Bouwbesluittoetsing, gedateerd 04-12-2020;
- Digitale watertoets, gedateerd 29-08-2019;
- QuickScan Flora en Fauna, gedateerd 04-10-2019;
- Memo Aeries beoordeling, gedateerd 04-02-2021;
- Realisatiefase 2021, gedateerd 04-02-2021;
- Gebruiksfasen 2022, gedateerd 04-02-2021;
- Constructieberekening, gedateerd 26-07-2021;
- Constructietekening overzicht, blad 20, gedateerd 27-07-2021;
- Werknotitie, gedateerd 17-08-2021;
- Palenplan, fundering, begane grondvloer, blad 21, gedateerd 27-07-2021;
- 1e verdiepingvloer, blad 22, gedateerd 27-07-2021;
- 2e verdiepingvloer, blad 23, gedateerd 27-07-2021;
- 3e verdiepingvloer, blad 24, gedateerd 27-07-2021;
- Details, blad 20-D2, gedateerd 27-07-2021;
- Tekening bouwplaatsinrichting, ongedateerd;
- Veiligheid- en gezondheidsplan, gedateerd 18-10-2021.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen.

Zienswijze en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschiikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 december 2022 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschiikking indienen bij de raad van Wormerland, Postbus 20, 1530 AA te Wormer. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ligt het ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning ter inzage en kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren te brengen.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 11 appartementen en aanleg van een uitweg op de locatie Faunastraat 133 P t/m Z te Wormer.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woonkern Wormer en lint" met de bestemming "Centrum";
- Het bouwplan niet voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften omdat:
 - i. Wonen op de begane grond niet is toegestaan;
 - ii. Het bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak is beoogd;
 - iii. De goot- en bouwhoogte wordt overschreden;
 - iv. De inhoud van het hoofdgebouw wordt overschreden.
- Er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheid is om medewerking te verlenen;
- Het plan niet past in de bij de Algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- We alleen medewerking kunnen verlenen aan een ontheffing, indien de motivering een Goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat, (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo);
- Er een Ruimtelijke Onderbouwing is toegevoegd, en we besloten hebben om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan;
- Er op grond van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving, er geen bezwaar bestaat tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan. Indien tijdens de werkzaamheden asbestverdacht materiaal en/of andere verontreinigende stoffen in de bodem worden aangetroffen dan dient u contact op te nemen met Omgevingsdienst IJmond;
- Er geen archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden voor het bouwplan;
- De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de aspecten: water, omgevingskwaliteit, milieuzonering, soortenbescherming, gebiedsbescherming, duurzaam bouwen en luchtkwaliteit en geen belemmering vormt voor dit bouwplan;
- Er voor het aspect geluid aandacht gegeven moet worden. De hogere waarde procedure is, gezien de 30 km zone, niet noodzakelijk. Gezien de geluidbelasting van 54 dB kan extra geluidsisolatie noodzakelijk zijn, om de binnenwaarde van 33 dB uit het 'Bouwbesluit 2012' te kunnen garanderen;
- Er geen vergunningplicht geldt voor de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, voor dit bouwplan;
- Er voor het aspect brandveiligheid wordt voldaan aan het Bouwbesluit;
- Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm;
- Er voor de aanpassingen (herschikking parkeerplaatsen en omliggende verharding, verplaatsen lichtmast (ter plaatse van de nieuwe uitweg), omleggen datakabels voor de gevel en huisnummerv verwijzingsbordjes) in de openbare ruimte een intentieverklaring (anterieure overeenkomst) met de gemeente Wormerland is overeengekomen;
- Het bouwplan komt gedeeltelijk op gemeentegrond te staan. De gemeente Wormerland werkt privaatrechtelijk mee (grondkoopovereenkomst) aan deze grondverkoop om uitvoering van dit plan mogelijk te maken;
- Er gebruik gemaakt kan worden van de nabijgelegen bestaande ondergrondse aanbodlocaties voor afval;
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening Wormerland;
- De welstandscommissie van MOOI Noord-Holland (adviseurs omgevingskwaliteit) op 29 juni 2021 het bouwplan uiteindelijk, met in acht nemen van de

stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente, akkoord heeft bevonden, met de volgende motivering

De opdrachtgever en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven, op een gewijzigd plan, waarin met name de westgevel weer transparant is vormgegeven, met veel glas met een lichte kleurstelling en donkere kozijnen. De oostgevel is niet gewijzigd, en gesloten vormgegeven gelet op de mogelijkheid dat hier in de toekomst een volume tegenaan gebouwd wordt.

Naar de mening van de commissie is het plan op deze wijze voldoende aangepast, akkoord.

, waardoor het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van Welstand;

- Het voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aangeleverde gegevens van het bouwplan voldoen aan de relevante eisen van het Bouwbesluit;
- Er op 9 juli 2021 door omwonenden een proforma bezwaar is ingediend met de volgende gronden: *(aangevuld met onze afwegingen en middels een informatieavond positief door omwonenden is ontvangen en is afgesproken dat men op de hoogte wordt gehouden van de uitvoerende werkzaamheden)*

1. De woningen op Dorpsstraat 31 t/m 37 zijn woningen van begin 20e eeuw. Met de mogelijke bouw van een appartementencomplex zijn wij bang dat dit nadelige effecten kan hebben voor de fundering van onze oude woningen.

Dit aspect is meegewogen in de beoordeling waarin geconcludeerd wordt dat de invloed op belendingen gering zal zijn en er in het constructieve ontwerp voldoende rekening gehouden is met de belendingen om de volgende afwegingscriteria:

- *De nieuwbouw wordt gefundeerd op DPA palen. Dit paalsysteem wordt vaak toegepast in de buurt van belendingen omdat het een grondverdringend en trillingvrij paalsysteem betreft die minimale invloed heeft op de constructie van de belendingen;*
- *De palen die direct naast de belendingen worden aangebracht staan volgens de statische berekening minimaal 1 m' uit die belendingen. Bij de beoordeling van het definitieve palenplan wordt dit gecontroleerd;*
- *De fundering en bovenbouw van de nieuwbouw staan helemaal vrij van de belendingen.*

2. Met de komst van een nieuw appartementencomplex en het al bestaande appartementencomplex zal de privacy in onze tuinen nog minder worden. *Woningen zijn hier al toegestaan, echter niet op de begane grond. Deze woningen dragen niet bij aan privacy vermindering*

3. Met de komst van het appartementencomplex zal het tekort aan parkeerplaatsen nog meer toenemen.

Door de aanwezigheid van het parkeerterrein voor de Vomar en het parkeerdek op de Vomar, is er voldoende parkeerruimte voor de buurt aanwezig. Het zal echter niet altijd vlak voor de deur zijn en het parkeerdek gaat een halfuur na sluitingstijd van de Vomar dicht. Voor de avond en nacht is het parkeerterrein voldoende groot om in de behoefte van de buurt te voorzien.

Het parkeren van de voormalige winkel vond plaats in de openbare ruimte. Aan de hand van het bruto vloeroppervlak van de winkel zijn er voor het deel aan de Faunstraatzijde 12 parkeerplaatsen nodig.

De 11 nieuwe appartementen vragen een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement, totaal 15,4 stuks benodigd. Naast de 12 stuks in de openbare ruimte aanwezige parkeerplaatsen, worden 4 parkeerplaatsen op het binnenterrein gerealiseerd en wordt voldaan aan de parkeernorm.

4. Met de bouw van het appartementencomplex zal de zon voor een groot gedeelte wegblijven uit onze tuinen in de namiddag.

De massa van het bouwwerk is nagenoeg conform het bestemmingsplan

5. Bij Faunastraat 125 staat al een appartementencomplex. Met de komst van het tweede appartementencomplex komen onze tuinen dus tussen twee verschillende appartementencomplexen in te liggen wat niet fijn is voor ons uitzicht en voor het aanzicht.

Het bestemmingsplan laat dit toe, behalve woningen op begane grond.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "woonkern Wormer en lint" en gesitueerd is op gronden met de bestemming "Centrum";
- Het bouwplan behelst de nieuwbouw van 11 appartementen en aanleg van een uitweg;
- Het bouwplan niet voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften omdat:
 1. Wonen op de begane grond niet is toegestaan;
 2. Het bouwwerk gedeeltelijk buiten het bouwvlak is beoogd;
 3. De goot- en bouwhoogte wordt overschreden;
 4. De inhoud van het hoofdgebouw wordt overschreden.
- Er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheid is om medewerking te verlenen;
- Het plan niet past in de bij de Algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- We alleen medewerking kunnen verlenen aan een ontheffing, indien de motivering een Goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat, (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo);
- Er voor dit bouwplan stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten zijn opgesteld die als doel hebben om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen en de samenhang in de straat te behouden. Het onderhavige bouwplan voldoet hieraan;
- Er een ruimtelijke- en belangenafweging gemaakt is over de effecten van het toevoegen van deze nieuwe geluidsgevoelige functie op de omgeving;
- Er door omwonenden een proforma bezwaar is ingediend en deze in de afweging is meegenomen;
- We besloten hebben om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke- en Belangenafweging

Zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zitten er in de directe omgeving twee geluidsbronnen die beide buiten de richtafstanden vallen welke in de VNG-publicatie voor diverse omgevings- en gebiedstypen zijn opgenomen. Te weten een supermarkt met een laad- en los-plek, en een inrichting voor het bereiden van voedingsmiddelen met bezorgfunctie. Door deze ontwikkeling komt er een geluidsgevoelige functie bij. Deze bedrijven mogen niet beperkt worden in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het mag niet zo zijn dat door deze ontwikkeling significant meer overlast ontstaat door geluid of geur, of dat de omliggende bedrijven wegens deze ontwikkeling (hoge) kosten moeten maken om aan de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu te blijven voldoen.

Ondanks dat er een geluidsgevoelige functie bij komt, blijft het met voldoende marge binnen de afstandsnormen. De afstandsnorm voor een supermarkt is binnen dit type gebied 10 meter. De werkelijke afstand is bij dit plan 15 meter. De afstandsnorm voor een inrichting voor het bereiden van voedingsmiddelen met bezorgfunctie bedraagt 0 meter. De werkelijke afstand is bij dit plan 10 meter. De afstandsnormen worden dus niet overschreden.

Bovendien heeft de gemeente in de woonvisie prestatieafspraken opgenomen. De beschikbaarheid van woningen is in de gemeente onvoldoende wegens een tekort aan betaalbare woningen. Er is sprake van een toenemende behoefte met daarnaast een slechte beschikbaarheid van woningen voor starters. Ook wil de gemeente "volop verduurzamen". De gemeente geeft aan dat het een duurzame en energiezuinige woningvoorraad belangrijk vindt. Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met de woningbouwcorporaties, maar geven ook goed weer wat de ambitie is van de gemeente. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze ambities door het realiseren van 11 nieuwe appartementen, welke bovendien duurzaam zullen zijn, omdat ze zullen moeten voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Conclusie

De toevoeging op de bestaande milieuzonering is klein en het belang voor de gemeente en de regio dat deze ontwikkeling doorgang krijgt ten behoeve van een grote behoefte naar betaalbare woningen is erg groot.

Binnen een gemengd gebied als deze, waar de functie wonen binnen het bestemmingsplan in de huidige situatie al is toegestaan, kan er van de bedrijven geacht worden dat ze al reeds vergaande maatregelen getroffen hebben. Ze hebben deze moeten treffen om in de bestaande situatie te voldoen aan de milieuvergunning.

Het college medewerking verleend aan deze ontwikkeling om 11 appartementen te realiseren, met de afwijking van het bestemmingsplan om ook woningen toe te staan op de begane grond binnen de bestemming "centrum";

OP BASIS VAN DE BEPALINGEN IN PROVINCIALE EN GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN:

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De aanpassingen aan de openbare ruimte dienen uitgevoerd te worden door een erkend (en door de gemeente goed te keuren) aannemer.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm;
- Er voor de aanpassingen (herschikking 12 parkeerplaatsen en omliggende verharding, verplaatsen lichtmast (ter plaatse van de nieuwe uitweg), omleggen data-kabels voor de gevel en huisnummerverwijzingsbordjes) in de openbare ruimte een intentieverklaring (anterieure overeenkomst) is overeengekomen.