



RAADSVOORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Datum aanmaak	29-06-2009
Onderwerp	bouwplan 1e fase: het oprichten van 4 appartementen achter Dorpsstraat 34 te Wormer
Programma en portefeuillehouder	Programma 5, H. A. Stuurman
Raadsvergadering	25-08-2009

Onderwerp	bouwplan 1e fase: het oprichten van 4 appartementen achter Dorpsstraat 34 te Wormer
Gevraagde beslissing	Advies aan het college
Bevoegdheid	Het college is het bevoegde orgaan in deze om te besluiten of de vrijstellingsprocedure ex 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden gestart
Inleiding en probleemstelling	De appartementen worden opgericht in de bestemming 'Centrum'. Appartementen op de begane grond zijn in deze bestemming niet toegestaan, omdat woningen alleen boven de eerste bouwlaag zijn toegestaan (artikel 5.1.1. lid d). De eerste bouwlaag is bedoeld voor (een) winkel(s).
Oplissing	<p>Het bouwplan is slechts te realiseren door toepassing te geven aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat ten tijde van de aanvraag nog van kracht was. Inmiddels is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden.</p> <p><u>Historie</u></p> <p>Op 22 november 2005 is een eerder bouwplan behandeld in de voorronde van de raadsavond. Het bouwplan voor de bouw van 8 appartementen in de bestaande loods op het perceel Dorpsstraat 34 achter van destijds werd door alle fracties negatief beoordeeld. Daarbij werd wel opgemerkt dat 'op de betreffende locatie wel woningbouw is gewenst. De ontwikkelaar wordt uitgenodigd om te komen met een kwalitatief beter plan'.</p> <p>In 2007 is een nieuw bouwplan voor de bouw van 4 appartementen, een opslagruimte en een kantoor ingediend en behandeld in de raad. Dit plan, dat hoger was dan de bestaande loods, heeft eveneens geen doorgang gevonden.</p> <p>Het nu voorliggende bouwplan gaat over de bouw van 4 appartementen op de begane grond. Het bouwplan is niet groter dan de afmetingen van de bestaande loods.</p> <p><u>Parkeren</u></p> <p>Het bouwplan is getoest door OW en voor wat betreft parkeren en ontsluiting akkoord bevonden. Conform de parkeercijfers uit het ASVV (Aanbeveling Stedelijke Verkeersvoorzieningen) ligt</p>

de parkeernorm voor deze woningen tussen de 1,2 en 1,3 per woning. Het gemiddelde van 1,25 is hier aangehouden. Dit betekent dat ten behoeve van de 4 woningen 5 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In het plan zijn 5 bruikbare parkeerplaatsen opgenomen en voldoet daarmee aan de gestelde norm. Daarnaast is nog 1 extra parkeerplaats opgenomen, welke nog voor een eerder bouwplan voor Dorpsstraat 34 gerealiseerd diende te worden.

Ontsluiting

De ontsluiting op de Dorpsstraat is door Openbare Werken als volgt beoordeeld:

Het gaat hier om vier appartementen waardoor geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan. Er is ter plaatse een inritconstructie waarmee de voorrangssituatie is geregeld. De loods heeft op dit moment de bestemming Centrum - bedoeld voor detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen - waarbij meer verkeersbewegingen (door bijvoorbeeld toeleveranciers) zijn te verwachten dan bij gebruik als woningen. De bewoners zijn bekend met de situatie ter plaatse, toeleveranciers zijn dat vaak niet.

Na afronding van de vrijstellingsprocedure zal de aanvrager nog moeten zorgdragen voor de vestiging van een zakelijk recht, omdat de entrees alleen via gemeentegrond te bereiken zijn. Ook voor het ontluchten via belendende percelen dient een zakelijk recht gevestigd te worden. Eén parkeerplaats is gesitueerd voor een nooduitgang van het belendende winkelgebouw. Dit wordt opgelost door een nooduitgang op een andere plek te realiseren. Dit is mogelijk omdat dit pand van dezelfde eigenaar is. Onder deze voorwaarden is het plan voor wat betreft het ontluchten akkoord bevonden.

De overige brandveiligheidsaspecten zullen getoetst worden als onderdeel van de tweede fase bouwaanvraag.

Welstand

Het bouwplan is door de Welstandscommissie akkoord bevonden.

Planschade

Door de aanvrager is een planschade-overeenkomst getekend.

Voor het starten van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn er in een eerder stadium de volgende onderzoeken uitgevoerd.

Ecologisch onderzoek

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt nabij de Speciale BeschermingsZone (SBZ) het Wormer- en Jisperveld als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, maar gezien de binnenstedelijke ligging en **een inwendige verbouwing** op de projectlocatie, is er geen sprake van enige beïnvloeding vanuit de projectlocatie op de betreffende SBZ. De planlocatie is niet gelegen binnen de Provinciale Ecologische HoofdStructuur (PEHS). Er hoeft op basis van deze constatering geen specifieke aandacht aan het onderdeel gebiedsbescherming worden besteed.

Soortenbescherming

De aard van de activiteit en de ligging van de locatie zijn zodanig dat er geen sprake is van geschikte verblijfsplaatsen van

beschermde soorten en er derhalve ook geen effecten zijn. In het kader van de Flora- en faunawet is er dan ook geen sprake van procedurele consequenties.

Akoestisch onderzoek

Ter hoogte van het bouwplan kent de Dorpsstraat een 30 km/uur-regime. Dat maakt dat deze weg niet onderzoeksplichtig is voor de Wgh. Het is dan ook niet mogelijk voor de appartementen een hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde in het kader van het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen die zijn genoemd in de Wgh voor een goede ruimtelijke ordening, is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek is dat uit de berekening van de gevelbelasting blijkt dat de hoogste gevelbelasting, inclusief correctie artikel 110g en afronding, ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpsstraat 50 dB bedraagt voor de twee noordelijke appartementen. De twee zuidelijke appartementen overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied is 63 dB. De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wel dient op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen. Om de binnenwaarde bij de twee noordelijke appartementen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (55-33=) 22 dB worden bereikt. Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer Wm. Op dezelfde datum is de AMvB Niet In Betekenende Mate Bijdragen in werking getreden met nadere uitvoeringsregels. Deze Algemene Maatregel van Bestuur bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Het begrip 'niet in betekenende mate' wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In concreto komt dit neer bij woning op een grens van 1% bij 500 woningen. Aangezien het in het onderhavige plan slechts gaat om 4 woningen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'niet in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bouwplanoverleg adviseert het starten van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van 4 appartementen in de bestaande loods achter Dorpsstraat 34 te Wormer, aangezien er in ruimtelijk zin er nagenoeg niets verandert. Het bestaande

	<p>pand wijzigt niet in oppervlakte of hoogte. Hiermee is er qua schaduwwerking/bezinning geen effect te verwachten, waardoor bezwaren van omwonenden tegen de eerdere plannen waarbij de hoogte wel werd verhoogd, worden weggenomen.</p> <p>In het Structuurplan is opgenomen dat bij benutting van nieuwe zich aandienende inbreidingsmogelijkheden zoals een bedrijfsbeëindiging, er een hoge prioriteit worden gegeven aan de functie wonen. De in onbruik geraakte loods kan worden benut als inbreidingsmogelijkheid.</p> <p>Daarenboven is bij een eerder plan op deze locatie door de gemeenteraad gesteld dat: 'op de betreffende locatie wel woningbouw is gewenst. De ontwikkelaar wordt uitgenodigd om te komen met een kwalitatief beter plan'.</p> <p>Het bouwplanoverleg is van mening dat het onderhavige plan het predikaat 'kwalitatief beter plan' verdient.</p>
Meetbare doelstellingen/output	Vergunning met vrijstelling
Beslag op middelen	Geen
Evaluatie	Niet van toepassing

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van den Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit het college van burgemeester en wethouders voor te stellen de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten.



De raad van de gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juni 2009;

besluit:

het college van burgemeester en wethouders voor te stellen de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 25 augustus 2009

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

P.C. Tange

<VRO/mc>