



Datum	: 5 juli 2024
Doel	: Afdoen toezegging 265 WL en beantwoording technische raadsvragen naar aanleiding behandeling bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer in Voorronde op 2 juli 2024
Onderwerp	: Afdoen toezegging 265 WL en beantwoording technische vragen bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer
Beh. ambtenaar	: P.E.D. Kamphuis en S. Bek

Tijdens de voorronde op 2 juli 2024 zijn bij de behandeling van het agendapunt gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer zijn er een aantal technische vragen gesteld die door het gebrek aan tijd niet meer tijdens de vergadering beantwoord konden worden.

Daarnaast heeft een inspreker namens een aantal bewoners zorgen geuit over mogelijke wateroverlast vanuit het nieuwbouwplan Gele Lisstraat voor de bestaande woningen aan de Zandweg en mogelijke schade aan deze woningen door bouwwerkzaamheden vanuit het nieuwbouwplan. Naar aanleiding van de zorgen vanuit deze inspreken heeft wethouder Van Wanrooi een toezegging gedaan een reactie te geven om de inbreng van deze inspreker.

Deze vragen zijn vertaald in onderstaande antwoorden. In de beantwoording is ook de reactie op de inbreng van de inspreker opgenomen. Als laatste geven wij aan dat de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan bij de stukken is gevoegd voor de behandeling in de raad 9 juli 2024.

1. De vraag is gesteld over de hoeveelheid te kappen en terug te plaatsen bomen in het plangebied van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat en de hoeveelheid groen in het plangebied.

Antwoord:

Er worden 165 bomen gekapt. Voor deze bomen geldt er een terugplantplicht. Het verplantbaarheidsonderzoek is uitgevoerd: de meeste bomen zijn te groot om verplant te kunnen worden. Er staan 18 bomen aan de voorzijde (straatkant) waarvan nog onderzocht wordt of deze te verplanten zijn.

Een aantal bomen zal dan uitgegraven en teruggeplaatst. Hiernaast zijn er een aantal monumentale bomen. Deze worden op de huidige plek behouden en worden zodanig beschermd dat er geen schade kan optreden tijdens de realisatie van het totale plan. Verder moet voldaan worden aan de voorschriften rond duurzaamheid waaronder een percentage kruinbedekking in het plangebied.

Het duurzame groen langs de watergang verdwijnt. In de plannen voor de nieuwbouwlocatie zal rekening worden gehouden met de aanleg van nieuw duurzaam groen.

2. Hoe verhoudt zich de afstand van de woningen aan de Zandweg van 7 meter tot het plangebied met betrekking tot eventuele toekomstige wateroverlast en eventuele schade



aan de woningen door de bouwwerkzaamheden binnen het nieuwbouwplan inclusief het ophogen van de grond?

Antwoord:

Wateroverlast.

De grens vanaf de toekomstige eigendomsgrens tot aan de bebouwingsgrens is ongeveer 7 meter. Op advies van het HHNK blijft de huidige sloot bestaan om eventuele wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Daarnaast is er specifiek onderzoek gedaan naar de kans op wateroverlast en daaruit is gebleken dat er geen wateroverlast te verwachten is voor de woningen aan de Zandweg.

Mogelijke schade door bouwwerkzaamheden in de nabije omgeving.

De nieuwbouwwoningen in de directe omgeving van de woningen aan de Zandweg bestaan uit laagbouwwoningen met twee lagen en een kap terwijl eerst verderop in het plangebied hoger wordt gebouwd.

Verder wordt de hoogte van de voorbelasting afgestemd op de bouwkundige staat van de woningen aan de Zandweg. De voorbelasting in het gebied naast de woningen Zandweg wordt lager aangehouden dan in de rest van het plangebied.

De aannemer die voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen gaat zorgen zal eerst een nulmeting bij de bestaande woningen aan de Zandweg uitvoeren. Bij de indiening van de omgevingsvergunning van de toekomstige, nabijgelegen nieuwbouwwoningen zal ook een plan ingediend moeten worden welke methoden van funderen en heien gekozen gaat worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat de woningen aan de Zandweg gebouwd zijn in 1913.

3. Voldoet het percentage aantal sociale huurwoningen aan het vastgesteld beleid?

Antwoord:

De woningbouw differentiatie van het project Gele Lisstraat is onderdeel van de herstructurering Plaszoom West en omvat de plangebieden Watermuntstraat, Gele Lisstraat en Wollegrasstraat. Het vastgesteld beleid geeft aan dat iedere te slopen sociale huurwoning voor 100% gecompenseerd moet worden in de nieuwbouwplannen en dat daarnaast 30% van de extra toe te voegen woningen uit sociale huur moet bestaan.

Op de schaal van Plaszoom West worden alle bestaande woningen gesloopt bestaande uit 198 bestaande sociale huurwoningen. Totaal worden 288 woningen teruggebouwd in de verschillende categorieën, waaronder 228 nieuwbouw sociale huurwoningen.

Er zijn 228 sociale huurwoningen vereist waar er 228 worden teruggebouwd. Daarmee voldoet de herstructurering op het schaalniveau van Plaszoom West aan het vigerend beleid t.a.v. sociale huur.

Daarnaast zijn er nog 8 middeldure huurwoningen voorzien door Wormer Wonen in het plangebied Noordweg/Gele Lisstraat Wormer.

4. In de toelichting zijn de provinciale Woonvisie 2010 en het regionaal actieprogramma wonen stadsregio Amsterdam aangehaald. Hoe verhouden zich deze stukken met het nieuw vastgestelde beleid?



Antwoord:

Het is een juiste constatering dat de provincie Noord-Holland inmiddels een nieuwe woonagenda heeft vastgesteld. De speerpunten komen grotendeels overeen. Ook zijn er Woonakkoorden gesloten. Uiteindelijk komen deze beleidsstukken tezamen in de Omgevingsvisie Wormerland en Woonvisie Wormerland 2017-2025. Deze beleidsstukken voldoen aan het meest recente vaststelde beleid van de provincie en de Metropool Regio Amsterdam.