

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

Het betreft de volgende zienswijzen:

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

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

1.1 Leeswijzer

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

1.2 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De zienswijzen zijn geanonimiseerd door het weglaten van de namen. De adresgegevens zijn onlosmakelijk verbonden aan de inhoud van de zienswijzen en kunnen daarom niet achterwege blijven.

De werking van de AVG strekt zich niet uit tot de gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en voor personen die beroepsmatig zijn betrokken bij de procedure, zoals advocaten en gemachtigden.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

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

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

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

1. Het eerste punt van reclamant ziet op de hoogte van het gebouw in combinatie met de kortere afstand tussen zijn erf en het nieuwe gebouw. Het feit dat het gebouw hoger en dichter bij zijn perceel gepositioneerd is, beïnvloedt volgens reclamant de bezonning in zijn achtertuin. Volgens reclamant juist op het moment dat de zon minder fel is in de avond. Daarbij komt volgens reclamant de bouwhoogte nu op 920 te staan, volgens reclamant zou ook met een inhoud van netto 260, een bouwhoogte van $3 \times 290 = 870$ haalbaar moeten zijn. Volgens reclamant zou de afwaardering van zijn woning een compensatie/vergoeding rechtvaardigen.
2. Reclamant merkt op dat in de ruimtelijke onderbouwing bij punt 5.10 verkeer en parkeren de volgende passage is opgenomen: "aan de overkant van de Lepelbladstraat zijn nog enkele parkeerplaatsen aanwezig die toe te wijzen aan het appartementengebouw". Reclamant is het hier niet mee eens. Hij geeft aan dat hier wordt geparkeerd door en de directe omwonenden, maar ook door mensen die in de dorpsstraat wonen en daar weinig parkeerruimte hebben.
3. Reclamant geeft aan dat de haaks op de rijbaan geplande parkeervakken normaliter al gevaarlijk zijn, maar dat er met name tijdens de spits in dit deel van de Lepelbladstraat hard gereden wordt. Dit gaat volgens reclamant in combinatie met fietsers leiden tot een hachelijke situatie. Daarnaast staan er veel busjes in de buurt geparkeerd. Hetgeen het zicht een stuk slechter maakt volgens reclamant. Reclamant geeft hiervoor de volgende oplossing: eenrichtingsverkeer voor auto's, van de Zandweg naar de Fauna/Florastraat, met schuine insteekvlakken in die rijrichting. Hierbij heeft de parkeerde auto middels zijn spiegels zicht op wat er aan komt. Reclamant geeft hierbij nog een voordeel, namelijk veel minder spitsverkeer s 'morgens langs de school op de Zandweg en als de avondspits langskomt is de school al uit. Zie hieronder een schets van reclamant met aangepaste routing.

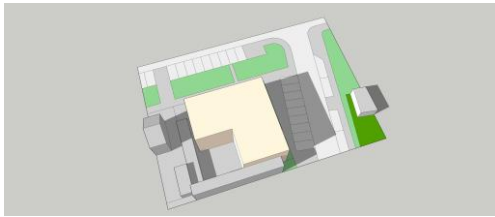


-
- Scale: 1:500
- 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

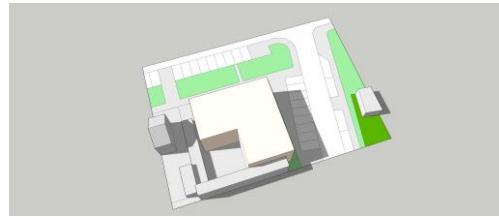
6. Het valt reclamant op dat er 5 bomen verdwijnen en er slechts 4 terugkomen. Dit is volgens reclamant niet volgens de richtlijnen.
7. Er wordt volgens reclamant gesproken van heien, maar reclamant merkt op dat hij gezien de bebouwing ernaast er vanuit mag gaan dat hier pulsen wordt bedoeld.

Gemeentelijke reactie

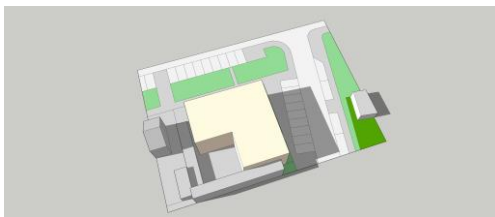
1. Het feit dat het gebouw hoger en dichter bij het perceel van reclamant is gepositioneerd beïnvloedt volgens B&W niet de bezonning in zijn achtertuin op het moment dat de zon minder fel is in de avond. Ter motivering is onderstaande zonnestudie opgenomen.



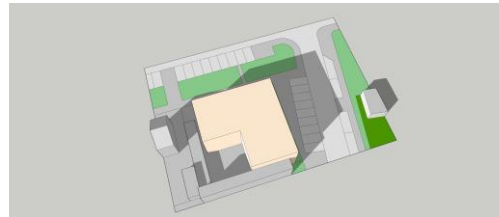
Maart om 17.00 uur



Mei om 18.00 uur



Augustus 17.00



Oktober 16.00 uur

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4. Het aansluiten van de Koningsvarenstraat op de rotonde op de Noordweg is iets dat buiten de scope van dit project valt. Een vierde poot aan de rotonde van de Noordweg richting de Koningsvarenstraat en vice versa, als bouwweg voor de ontwikkeling van Plaszoom west (sloop nieuwbouw Watermuntstraat, Wollegrasstraat en Gele Lisstraat), wordt betrokken bij die ontwikkeling.
5. Reclamant merkt op dat bij de huidige bouwtekeningen een zeer smalle doorgang ontstaat op de stoep voor Lepelbladstraat 1 in de richting van Lepelbladstraat 3. Deze opmerking is volgens B&W onjuist. De doorgang is ongeveer 1,5 meter op het smalste punt, daarna loopt het uit tot 5 meter.

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



6. Het is gemeentelijk beleid dat bij de kapaanvraag een herplantplicht wordt opgelegd. Deze herplantplicht behoeft echter niet op dezelfde plaats.
7. De initiatiefnemer geeft aan dat er niet geheid zal gaan worden met prefab betonplaten. Hoogstwaarschijnlijk zal er gewerkt worden met een stalen buispaal of schroefinjectiepaal.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

1. De Reclamant geeft aan dat de ramen van het nieuwe gebouw volledig uitkijken op zijn achtergelegen terras waardoor zijn privacy ernstig zal worden geschonden.
2. Het uitzicht wordt uit meerdere ramen van reclamant ernstig belemmerd door het nieuwe gebouw.
3. De situering van de voorgestelde parkeerplaatsen vormen een gevaar voor de verkeersveiligheid
4. De parkeergelegenheid van Apotheek Wormer B.V. is bestemd voor de inwoners van Wormerland die gebruik willen maken van haar diensten. Reclamant verwacht dat deze ruimte ook door de toekomstige inwoners van de Lepelbladstraat zal worden gebruikt.
5. De tuin met boom wordt op voorgestelde tekening gehalveerd waardoor slechts een stoep van 30 cm breed tussen parkeerplaatsen en grond overblijft.
6. De architectonische stijl sluit niet aan bij het bestaande pand/apotheek. Zowel de vorm als de hoogte wijken sterk af van de bestaande bebouwing die in de omgeving is gerealiseerd waarbij de geprognostiseerde uitspringende gevel richting lepelbladstraat ronduit dissonant is.
7. Reclamant merkt op dat de grafische voorstelling van het ingediende bouwplan niet waarheidsgetrouw is en een veel zwaardere impact heeft op de omgeving dan wordt gesuggereerd.

Gemeentelijke reactie

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

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

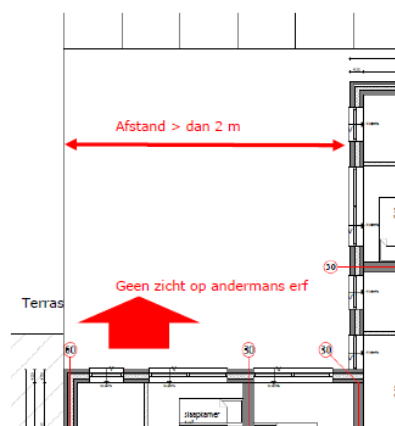
Bij deze belangenafweging kunnen ook privaatrechtelijke belemmeringen een rol spelen. Een privaatrechtelijke belemmering kan alleen aan de vergunningverlening in de weg staan op het moment dat deze belemmering een evident karakter heeft. Een dergelijke privaatrechtelijke belemmering is pas evident op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

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

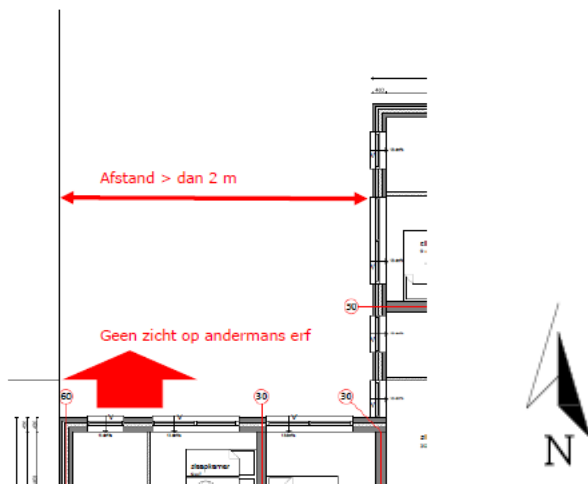
Situatie na uitvoering van de werkzaamheden



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

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

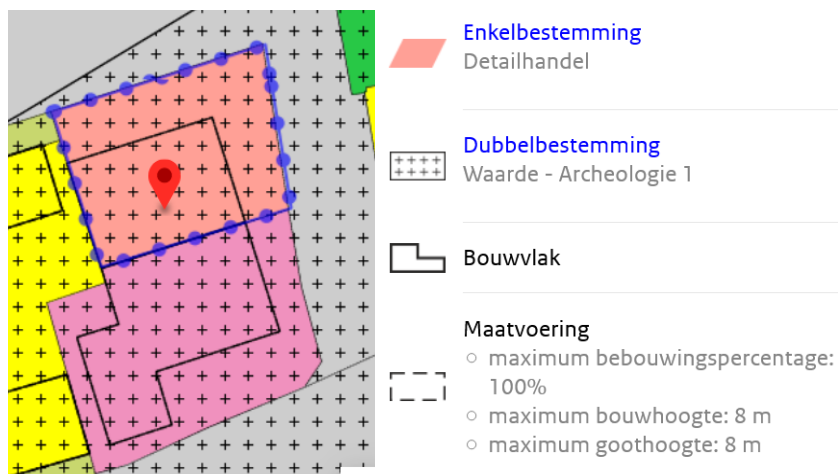
Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat er geen evidente schending plaatsvindt van artikel 5:50 BW. Artikel 5:50 BW is in dit geval geen evidente privaatrechtelijke belemmering die zich kan verzetten tegen de vergunningverlening. Enkel wanneer er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering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

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

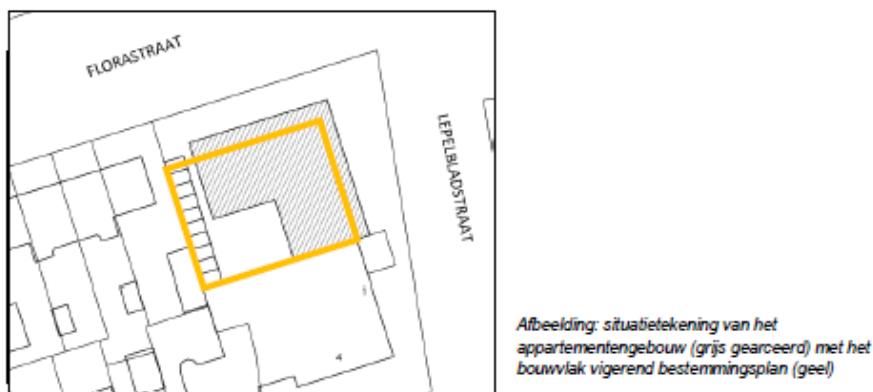
Bij de afweging dient de vergunde situatie vergeleken te worden met de maximale planologische situatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is namelijk al beoordeeld dat de maximale planologische situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de belangenafweging moet daarom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

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

¹ ECLI:NL:RVS:2018:2487.



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



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

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

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

² ECLI:NL:RVS:2015:1956.

³ ECLI:NL:RVS:2020:1607; ECLI:NL:RVS:2020:515.

2. We begrijpen dat het verlies van uitzicht vervelend is. Alleen bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast biedt het bestemmingsplan gezien het bouwvlak op de verbeelding en de planregels de mogelijkheid om een gebouw overeenkomstig de bestemming detailhandel nog dichterbij de erfgrans te situeren. Dit betekent dat het uitzicht in de huidige situatie al niet kan worden gegarandeerd.
3. B&W is van oordeel dat de situering van voorgestelde parkeerplaatsen geen gevaar vormt voor de verkeersveiligheid. Door haaksparkeren ontstaan voor voetgangers geen problemen aangezien aan weerszijden van de weg zich een stoep bevindt. Daarnaast leent de straat zich voor haaksparkeren. Er is ruimte voor en er is sprake van een 30 km zone. Bij 30 km zones komt haaksparkeren vaker voor. Daarbij is dit gedeelte van de Lepelbladstraat gelegen tussen twee verhoogde kruispunten waarvan de afstand ca. 60 meter bedraagt. Deze inrichting voldoet om haaksparkeren toe te staan.
4. Niet nader wordt onderbouwd waarom de bewoners van de Lepelbladstraat 3-5 gebruik zouden maken van deze parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er bij dit project wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en de beoogde parkeerbehoefte. Ten overvloede wil het college opmerken dat de parkeerplaatsen waarop reclamant doelt, openbare parkeerplaatsen betreffen. Deze parkeerplaatsen zijn dus niet uitsluitend bedoeld voor degenen die gebruik willen maken van de diensten van de Apotheek.
5. Deze opmerking is volgens B&W onjuist. De doorgang is ongeveer 1,5 meter op het smalste punt, daarna loopt het uit tot 5 meter.
6. Reclamant is de mening toegedaan dat de architectonische stijl niet aansluit bij het bestaande pand en de apotheek. De ontwikkellocatie betreft een locatie die zich kenmerkt door een menging van functies. Daarmee wordt bedoeld dat de woonfunctie in dit gebied wordt afgewisseld met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies.

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

Analyse Situatie



Florstraat, profiel



Lepelbladstraat, profiel



Hoek Florstraat-Lepelbladstraat



Hoek Florstraat-Lepelbladstraat

 Erik van Rooijen
Architecten

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

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



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



Molenbuurt Wormer



Dorpsstraat Wormer



Molenbuurt Wormer



Plan Molenbuurt



Rotterdam Wormer

 Erik van Rooijen
Architecten

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

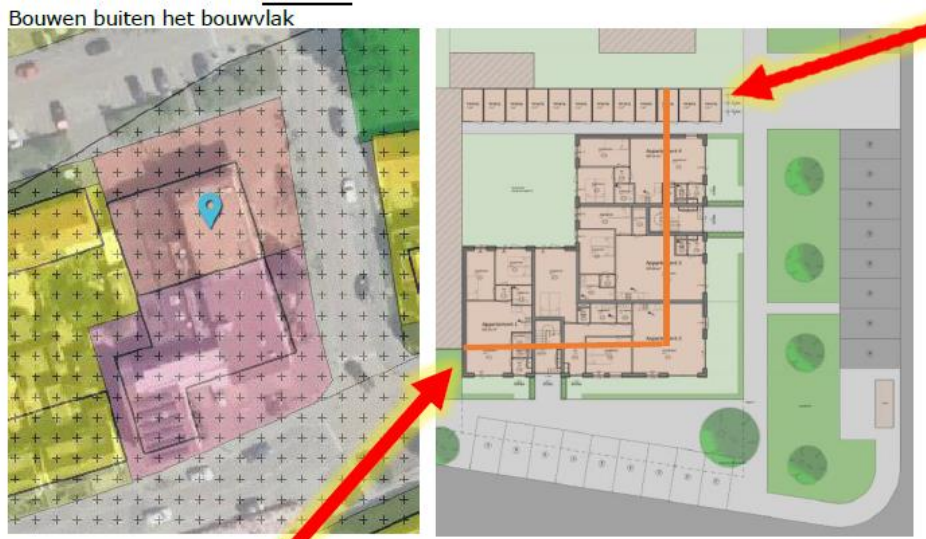
Zienswijze nr. 3

Samenvatting

1. Reclamant merkt op dat het bouwplan afwijkt van de bestaande rooilijn van de Florastraat. De gevel van het nieuwe pand komt volgens reclamant ruim 20 cm voorbij de gevels van de Florastraat.
2. Betreft de privacy merkt reclamant op dat recht tegenover zijn zijraam in het gebouw ook ramen (3 woonlagen) komen. Volgens reclamant zullen de nieuwe bewoners dus in zijn zijraam kunnen kijken.
3. Reclamant merkt op dat er ook bergingen zullen komen voor de toekomstige bewoners. Indien deze bergingen 4 cm smaller zouden zijn, zou reclamant zijn vrije uitzicht behouden.
4. Het nieuwe bouwplan past volgens reclamant niet in het "dorpse" karakter van het centrum van Wormer.
5. Tot slot merkt reclamant op dat de parkeervlakken op de Lepelbladstraat zullen leiden tot onveilige situaties.

Gemeentelijke reactie

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



2. De ramen in de zijgevel van het appartement op 7 meter afstand van de woning van reclamant zullen aan de onderzijde worden voorzien van folie tegen de inkijk. Hierdoor zullen de nieuwe bewoners dus niet meer in het zijraam van reclamant kunnen kijken.
3. De bergingen zullen ongeveer 40 cm worden opgeschoven. Dit brengt met zich mee dat de bergingen 4 cm kleiner worden, maar ze voldoen dan nog steeds aan de minimale vereisten van het Bouwbesluit 2012. Hierdoor zullen de bergingen niet voor het raam van reclamant uitkomen.
4. De ontwikkellocatie betreft een locatie die zich kenmerkt door een menging van functies. Daarmee wordt bedoeld dat de woonfunctie in dit gebied wordt afgewisseld met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies. Deze locatie wijkt in architectuur af waardoor er kan worden waargenomen dat er een transitie plaatsvindt in de opbouw van de wijk. In dit geval gaat het om de overgang van rijwoningen naar een dwarsverbinding door middel van een straat/weg (de Lepelbladstraat). De Lepelbladstraat heeft aan de oostzijde een nog zichtbare oude erfstructuur met een watergang voordat de rijwoningen continueren. Het nieuw te bouwen pand behoudt met zijn stijl en architectuur de stedenbouwkundige opbouw. De hoogte kenmerkt wederom de waargenomen transitie. De kop van een dergelijke bouweenheid kenmerkt zich juist door een andere en vaak iets hogere bouwstijl. Dit is ook op verschillende plekken in Wormer terug te zien. Zie hiervoor ook onderstaande voorbeelden.



Molenbuurt Wormer



Dorpstraat Wormer



Molenbuurt Wormer



Plan Molenbuurt



Rotonde Wormer

 Erik van Rooijen
Architecten

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

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