

RHO ADVISEURS - NOTITIE

DATUM 10 november 2023
KENMERK
VAN Jos Leijten
AAN Gemeente Wormerland

PROJECT Ontwikkeling sportpark Spatterstraat, Wormer

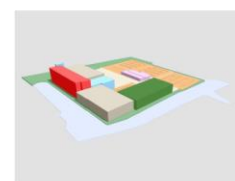
STEDENBOUWKUNDIG ADVIESNOTITIE

INLEIDING

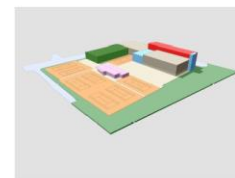
Voor de locatie met sportaccommodaties aan de Spatterstraat in Wormer is door de fractie GroenLinks Wormerland een voorstel gedaan voor herontwikkeling. Het voorstel wordt gedaan om de verschillen met het IJsbaanterrein te duiden. GroenLinks heeft de voorkeur voor de ontwikkeling van deze locatie boven de IJsbaanlocatie. In voorliggend advies wordt het plan op hoofdlijnen ruimtelijk beoordeeld. Er wordt geen afweging of vergelijking gemaakt met andere mogelijke locaties voor sportvelden en/of woningbouw.

VOORSTEL

Het voorstel van GroenLinks bestaat uit de uitbreiding van het bestaande tennispark met de nieuwbouw van een padelhal met 4 banen plus een nieuwe een sporthal in combinatie met woningen (appartementen). Het ontwikkelvoorstel gaat uit van minimaal 8 tennisvelden, 4 padelbanen, een sporthal in 2 delen met in het totaal ca. 2000 m² vloeroppervlak en 50 appartementen van ca. 54 m² in 5 bouwlagen langs de westelijke watergang. Daarbij wordt uitgegaan van 95 pp centraal in het gebied. Dit zijn ongeveer evenveel parkeerplaatsen als momenteel op de sportlocatie liggen.



noord-oost



zuid-oost

 = bestaande sporthallen



Situatie

Schaal 1:500 (bron Peak)

Layout alternatief

Locatiestudie

BURO SCHOUTE

VORMGEFIND BOUWKUNDE ADVIES
INSTRATIE FAMILIE AANDEKING DANKSEL TELEFOON 0704541141
EMAIL: INFO@BUROSCHOOTE.NL INTERNET: WWW.BUROSCHOOTE.NL

STRUCTUURVISIE WORMERLAND 2025 (2014)



In de structuurvisie van Wormerland wordt de locatie aan de Spatterstraat niet expliciet aangegeven. Wel valt het op de rand van de cirkel die wordt aangeduid voor de ontwikkeling van het woon-zorg servicegebied.

“Naast detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, zijn voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn van belang. De bevolking vergrijsd sterk en de vraag naar combinaties tussen wonen en zorg zal toenemen. De gemeente maakt zich sterk voor een voldoende gevarieerd, aanbod van woonzorgcombinaties en waar nodig toevoeging van zorg- en welzijnsvoorzieningen, toegespitst op deze doelgroep. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een woon-zorg servicegebied. In een woon-zorg servicegebied zijn optimale condities geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Er is sprake van integrale zorg en dienstverlening, georganiseerd vanuit een servicepunt, zorgpunt of steunpunt.”

Daarnaast wordt de ontwikkeling van het centrum van Wormer aangegeven. Dit centrum ligt op slechts circa 300 m van de locatie.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Ligging binnen Wormer

De sportlocatie ligt relatief centraal in het dorp Wormer. De Spatterstraat verbindt de Zaandammerstraat met de Rouwenweg (N514) en ontsluit verschillende woonbuurten. Recht tegenover de sportlocatie ligt de Molstraat die de locatie direct verbindt met de Dorpsstraat. Deze Dorpsstraat is onderdeel van het winkel- en voorzieningencentrum van Wormer.

Directe omgeving

Direct rond de locatie zelf liggen vooral woongebieden. De sportlocatie wordt aan de west- en zuidzijde geflankeerd door een watergang. Langs de westelijke watergang staat aan de zijde van de sporthallen een rij grote bomen aan het water. Aan de overkant staan grondgebonden rijwoningen met achtertuinen aan een achterpad aan deze watergang.

Aan de zuidkant staan aan de overzijde van de watergang grotere vrijstaande woningen en tweekappers met tuinen aan het water.

Ten noorden van de locatie staan aan de overkant van de Spatterstraat grondgeboden woningen en enkele korte rijen.

Aan de oostzijde van de tennisvelden staan twee rijtjes geschakelde woningen naast een grote villa op een ruim perceel.

De locatie ligt hiermee geheel te midden van woongebieden met woningen van maximaal 2 lagen en een kap.

Ruimtelijke inpassing

Vanuit ruimtelijk oogpunt staan de woningen in 5 lagen (of misschien wel 6 ivm bergingen etc onder het gebouw) erg dicht op de rand van de locatie, waardoor het profiel van de watergang (optisch) flink wordt vernauwd. Ook de nieuwe sporthal in de zuidwesthoek wordt verschoven richting de rand en er wordt een padelhal aan toegevoegd. Het lijkt er op dat in ieder geval de grote bomen langs de waterkant zullen moeten worden verwijderd voor de woningen en de sporthal. Vanuit het oogpunt van privacy valt op dat de 5 lagen woningen, direct uitkijken op de achtertuinen van de woningen aan de overkant van het water. Daarnaast ontstaat een hele dichte bebouwingswand, heel dicht op het water langs nagenoeg de hele west- en zuidzijde.

Ook valt op dat het woongebouw zeer dicht op de sporthal wordt geplaatst. Niet duidelijk is hoe zich een minimaal 8 m hoge sporthal verhoudt ten opzichte van de eerste twee woonlagen van het appartementengebouw?

In de directe omgeving van de sportlocatie staan nagenoeg alleen woningen van maximaal 2 lagen met een kap. Het toevoegen van een langgerekt gebouw in 5 lagen op deze plek heeft ruimtelijk een grote impact. Zoals aangegeven in het initiatief staat er inderdaad op de hoek van de Badhuisstraat en Spatterstraat een gebouw met meer volume, echter dit gebouw is slechts voor een beperkt deel in 6 lagen opgebouwd en dit hogere deel staat ook duidelijk als accent op de hoek.

In de uitgangspunten staat dat het aantal parkeerplaatsen ongeveer gelijk blijft. Echter er wordt flink wat programma toegevoegd (iig. 50 woningen en 4 padelbanen). Hiervoor zal ook een (extra)parkeeroplossing moeten worden bedacht. Immers al bij een beperkte parkeernorm van 1.3 pp/w zijn er al 65 parkeerplaatsen nodig voor alleen het woonprogramma. Wellicht is wat dubbelgebruik mogelijk, maar sport en wonen maken vaak op dezelfde tijden gebruik van parkeerplaatsen ('s-avonds en in de weekenden). Een adequate parkeeroplossing lijkt dan ook nog niet in het initiatief te zijn opgenomen.

Het programma van sportaccommodaties en de voorgestelde woningen lijkt op deze locatie daarom teveel van het goede.

Wanneer ervoor wordt gekozen op deze locatie toch de sportfaciliteiten te vernieuwen en woningen toe te voegen zal moeten worden gezocht naar een oplossing met minder woningen en een andere situering daarvan. Voor de kwaliteit van de woningen zelf lijkt het een betere optie om die dan bijvoorbeeld op de sporthal te plaatsen waarbij wellicht een collectieve daktuin kan worden gemaakt om de woningen wat kwaliteit mee te geven. Om het programma ruimtelijk in deze omgeving in te passen en het geheel voldoende ruimtelijke kwaliteit te geven

zal meer afstand van het water moeten worden gehouden en zal er minder hoogte moeten worden gemaakt. Daarnaast zal een goede oplossing voor het parkeren moeten worden uitgedacht, gezien het extra programma op de locatie.

Logische locatie voor sportaccommodatie?

Ongeacht waar de sportvoorzieningen heen kunnen verhuizen, lijkt een invulling van deze locatie, dicht bij het centrum van Wormer vooral geschikt om als woonlocatie te worden ontwikkeld. Dit sluit ook beter aan bij de structuurvisie om het centrum te versterken en wellicht aan te sluiten op de ontwikkeling van het woon-zorg servicegebied in combinatie daarmee met bijvoorbeeld de doelgroepen senioren en jongeren.

CONCLUSIE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bevat het voorgestelde initiatief te veel programma voor deze locatie. Daarnaast zal een initiatief met sport en wonen verder moeten worden uitgedacht om enerzijds het programma op een goede manier in de omgeving in te passen en anderzijds voor het voorgestelde woningbouwprogramma zelf voldoende kwaliteit mee te geven.

In het algemeen lijkt de locatie met de ligging dicht bij voorzieningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt vooral geschikt voor de ontwikkeling naar woonlocatie.