

Presentatie bouwlocaties

Spatterstraat, De Caascooper en De Drie Morgen

Simon van Dam

René van der Maten

Martijn Hemmer

Gemeente Wormerland

MB architecten

BPD Gebiedsontwikkeling



De Spatterstraat



Begane Grond Spatterstraat



Sporthal met 4 zaaldelen ± 3000 m²

36 appartementen van 50 m²

30 appartementen van 60 m²

10 rijwoningen

10 levensloopbestendige woningen

6 appartementen van 50 m²

14 twee-^onder een kap kapwoningen

95 parkeerplaatsen onder de sporthal

65 parkeerplaatsen op maaiveld



 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling


Gemeente
Wormerland


MB
ARCHITECTEN

Verdiepingen Spatterstraat



- Sporthal met 4 zaaldelen ± 3000 m²
- 36 appartementen van 50 m²
- 30 appartementen van 60 m²
- 10 rijwoningen
- 10 levensloopbestendige woningen
- 6 appartementen van 50 m²
- 14 twee-^o-^e-^e-ⁿ kap kapwoningen
- 95 parkeerplaatsen onder de sporthal
- 65 parkeerplaatsen op maaiveld



bpd
 bouwfonds gebiedsontwikkeling

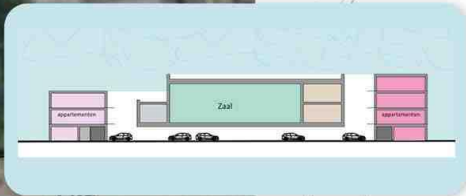


MB
 ARCHITECTEN

Dakaanzicht Spatterstraat



- Sporthal met 4 zaaldelen ± 3000 m²
- 36 appartementen van 50 m²
- 30 appartementen van 60 m²
- 10 rijwoningen
- 10 levensloopbestendige woningen
- 6 appartementen van 50 m²
- 14 twee- onder een kap kapwoningen
- 95 parkeerplaatsen onder de sporthal
- 65 parkeerplaatsen op maaiveld



Perspectief vanuit groenperk



 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Gemeente
Wormerland 


MB
ARCHITECTEN

Perspectief vanaf de Spatterstraat



 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling



MB
ARCHITECTEN

Inloop De Spatterstraat – 30 september 2024

Circa 70 bezoekers

Bezoekers: driekwart 65+, voornamelijk (direct) omwonenden en gebruikers/werknemers sporthal

*Er was **veel belangstelling voor de plannen** en er zijn goede gesprekken gevoerd met de aanwezigen. Met name **het verkeer tijdens drukke momenten** bleek een belangrijk aandachtspunt tijdens de gesprekken. Ook waren er veel vragen **over bouwhoogtes, het groen en de planning**.*

*Verder was er **veel belangstelling** van woningzoekenden.*

Inloop De Spatterstraat – Overzicht veel gestelde vragen / opmerkingen

- Blijf in gesprek met omwonenden en gebruikers bij vervolgstappen ontwikkeling van de nieuwbouw
- We snappen dat de sporthal te verouderd is en woningbouw is echt nodig
- Denk aan voldoende groen in het plan, denk aan de natuur, hoge gevaarlijke bomen wel weghalen
- Maak de nieuwbouw niet te hoog, 4 bouwlagen aan de Spatterstraat vinden we te hoog
- We verliezen zonlicht en privacy en vinden dat onze woonomgeving erop achteruit gaat
- Zorg voor voldoende parkeergelegenheid in de hele wijk (is nu al een probleem)
- Bouw (ook) voor jongeren/starters en doorstromers en ook grote appartementen
- Bouw snel (vragen over de planning)
- Sociale functie sporthal niet vergeten (multifunctioneel + horeca)
- Geen padelbanen (i.v.m. lawaai)
- Mooi plan, is of komt er een maquette van het plan?
- Liever koop- dan huurwoningen
- Een aparte turnhal zou fijn zijn
- Graag sporthal zonder belijning op de vloer maar met laser belijning
- Weinig vertrouwen dat nieuwbouw doorgaat i.v.m. discussies over ijsbaanlocatie
- Graag alternatieve locaties woningbouw onderzoeken
- Zorg in de nieuwe situatie dat er geen hangjongeren bij de sporthal komen
- Graag willen inschrijven voor een nieuwbouwwoning (zelf of kinderen)
- Waar is de wethouder vanavond?
- Kijk nog eens goed naar de locatie van het fietspad en naar de breedte van de vaargeul voor bootjes
- Wanneer start de verkoop?
- We willen beter betrokken worden en vinden dat de plannen al te ver zijn uitgewerkt
- Welke inspraak is nog mogelijk tijdens het vervolgtraject?

Aanbevelingen en kansen om mee te nemen in het traject naar Programma van Eisen

- *Nadere afstemming met direct omwonenden*
- *Nadere afstemming met beheerder sportkantine / sporthal*
- *Parkeren nader onderzoeken in verband met veiligheid / overlast*

Vervolg:

- *Op basis van input kan deze deelontwikkeling een vervolg krijgen, waarbij verdieping van sport, kantine en omgeving van toepassing is.*





De Caascooper



Begane Grond De Caascooper Model CC5



43 appartementen 70-97 m2 GBO

Begane grond parkeren en 3 appartementen

4 verdiepingen met appartementen

16 parkeerplaatsen op de begane grond onder het gebouw

40 parkeerplaatsen op het maaiveld

5 parkeerplaatsen aan de Caascooper

Verdiepingen De Caascooper Model CC5



43 appartementen 70-97 m2 GBO

Begane grond parkeren en 3 appartementen

4 verdiepingen met appartementen

16 parkeerplaatsen op de begane grond onder het gebouw

40 parkeerplaatsen op het maaiveld

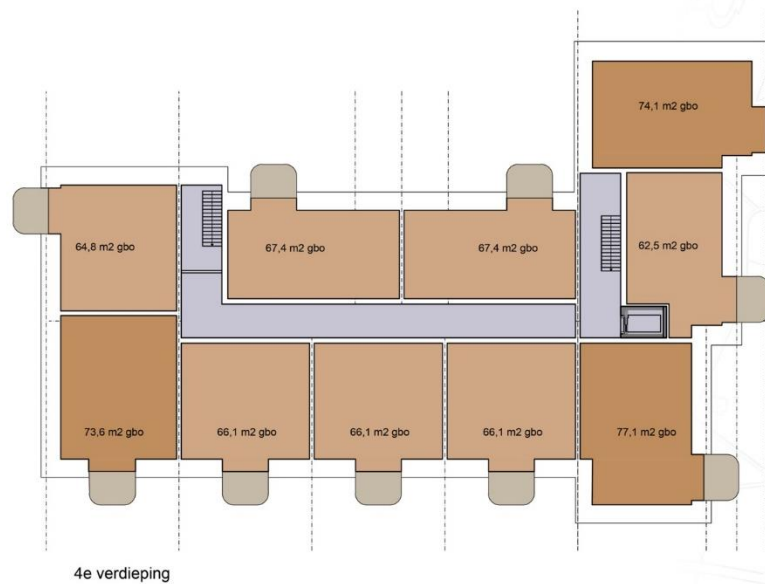
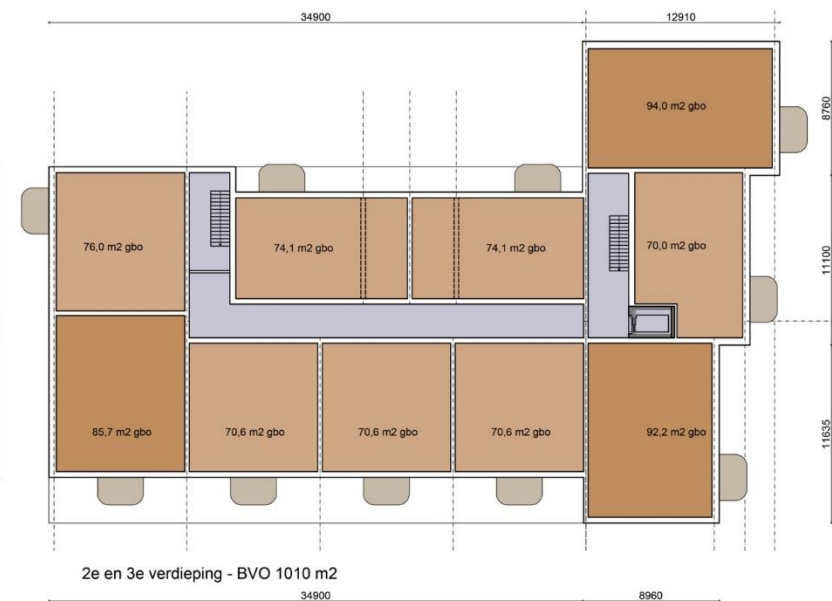
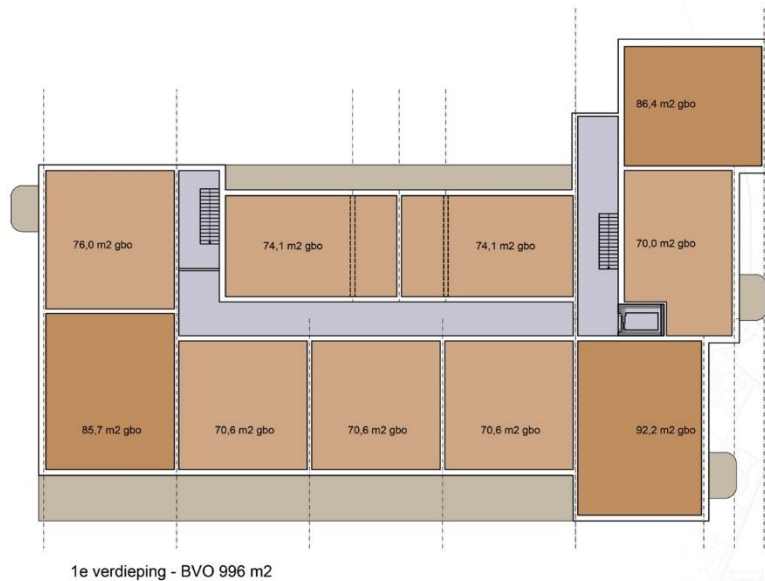
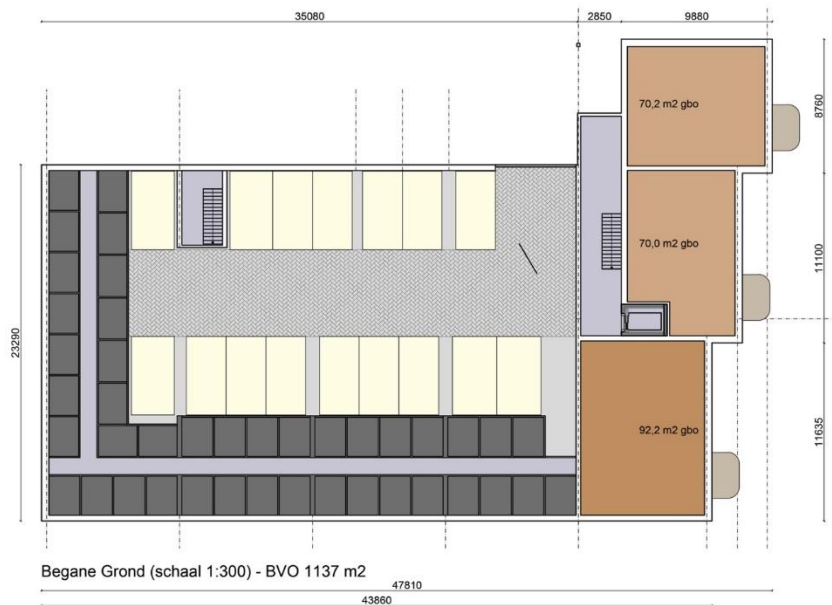
5 parkeerplaatsen aan de Caascooper

 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling


Gemeente
Wormerland


MB
ARCHITECTEN

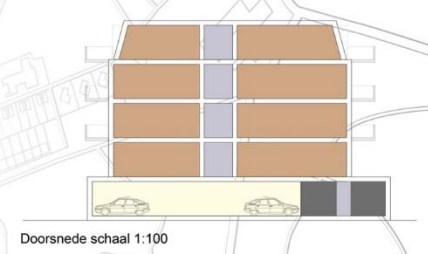
Concept indelingen De Caascooper Model CC5



43 appartementen 70-92 m2 GBO

Begane grond parkeren en bergingen en 3 appartementen.

De appartementen zijn 4 bouwlagen hoog (in totaal met parkeer laag dus 5 bouwlagen).



Perspectief Model CC5



bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Gemeente
Wormerland

MB
ARCHITECTEN

Begane Grond De Caascooper Model CC6



- 42 appartementen 70-97 m2 GBO
- Begane grond parkeren en 2 appartementen
- 4 verdiepingen met appartementen
- 16 parkeerplaatsen op de begane grond onder het gebouw
- 39 parkeerplaatsen op het maaiveld
- 2 parkeerplaatsen aan de Caascooper



Verdiepingen De Caascooper Model CC6



42 appartementen 70-97 m2 GBO

Begane grond parkeren en 2 appartementen

4 verdiepingen met appartementen

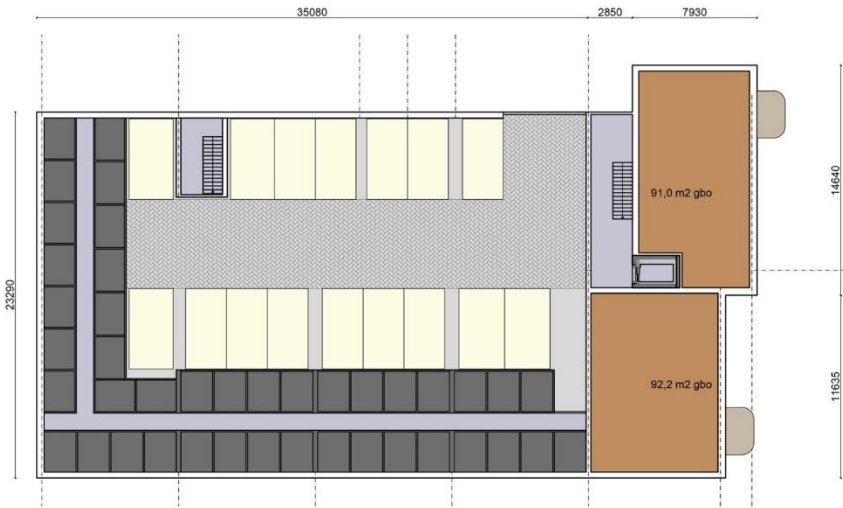
16 parkeerplaatsen op de begane grond onder het gebouw

39 parkeerplaatsen op het maaiveld

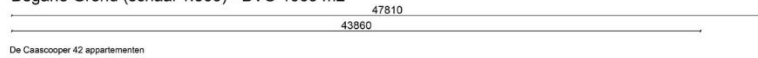
2 parkeerplaatsen aan de Caascooper



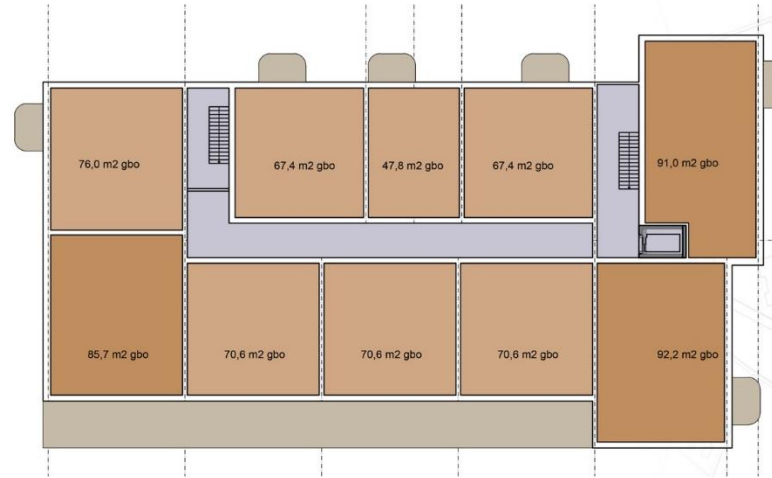
Concept indelingen De Caascooper Model CC6



Begane Grond (schaal 1:300) - BVO 1069 m2

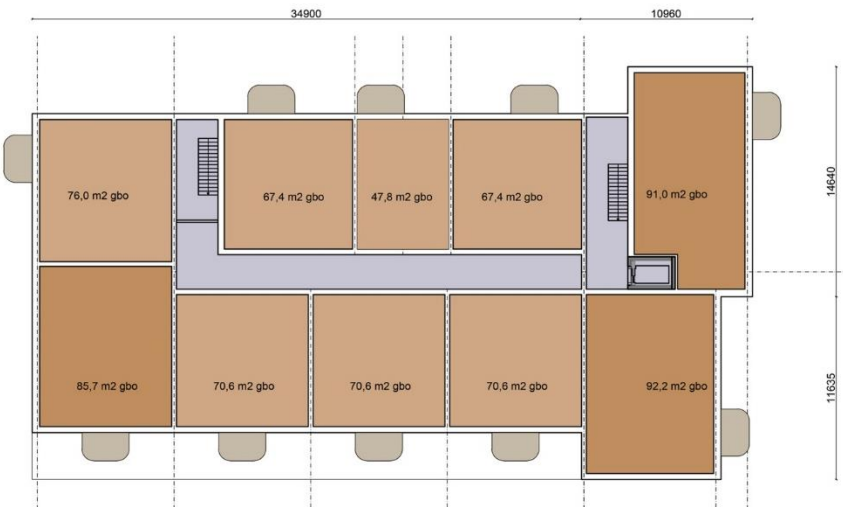


De Caascooper 42 appartementen



1e verdieping - BVO 996 m2

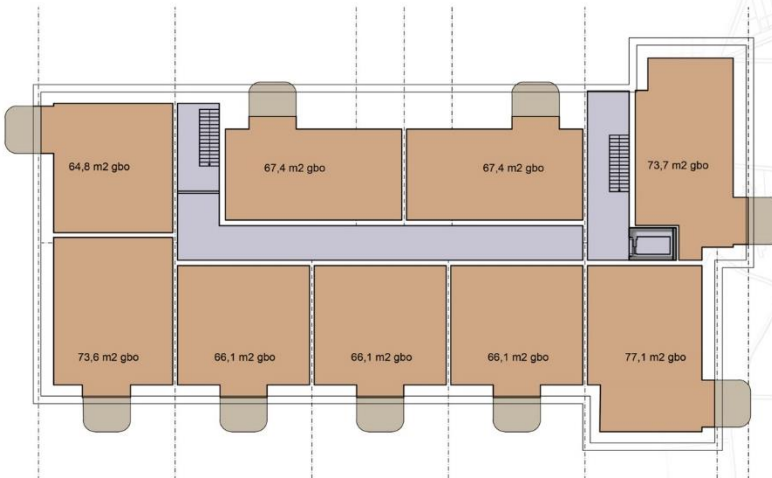
De Caascooper 42 appartementen



2e en 3e verdieping - BVO 964 m2



De Caascooper 42 appartementen



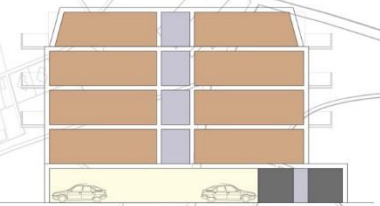
4e verdieping - BVO 896 m2

De Caascooper 42 appartementen

42 appartementen 70-92 m2 GBO

Begane grond parkeren en bergingen en 2 appartementen.

De appartementen zijn 4 bouwlagen hoog (in totaal met parkeer laag dus 5 bouwlagen).



Doorsnede schaal 1:100
De Caascooper 42 appartementen



Perspectief Model CC6



bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Gemeente
Wormerland



MB
ARCHITECTEN

Circa 35 bezoekers

Bezoekers: mix leeftijden, circa 50% = 55+

*Op de plannen voor de locatie De Caascooper ontvingen we **veel positieve reacties**.*

*Aanwezigen gaven aan dat de plannen er goed uitzien, en dat **hier snel woningbouw** moet worden gerealiseerd, ook omdat buurtbewoners bang zijn **voor leegstand en eventueel overlast** van hangjongeren op het oude tennisterrein.*

*Daarnaast spraken aanwezigen ook hun zorgen uit **over de verkeerssituatie** en verwachte parkeerproblematiek.*

Inloop De Caascooper – Overzicht veel gestelde vragen / opmerkingen:

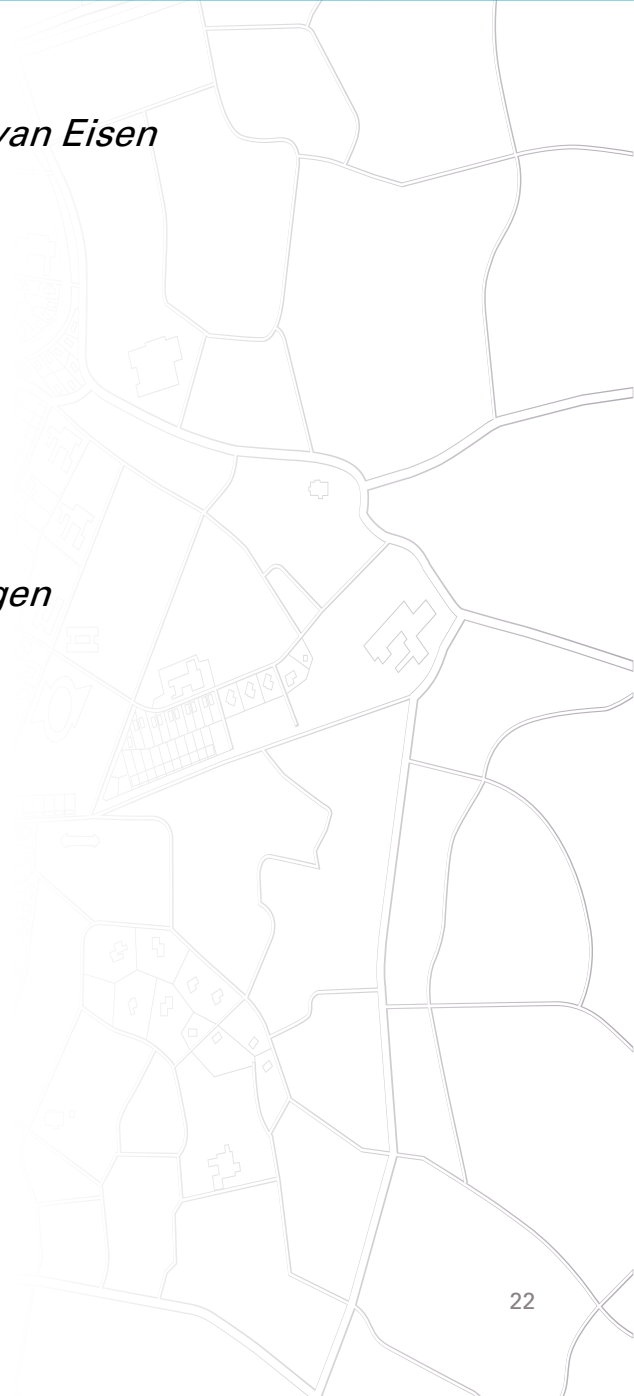
- Mijn kinderen wonen nog thuis, begin maar
- Het valt me mee qua zon/schaduw en wegvallen uitzicht
- Mooi gebouw, mooie plannen, graag tempo maken
- Snel beginnen, haast maken, de locatie verloedert nu. We zijn bang voor vandalisme, brand, vuurwerk.
- Wonen er recht tegenover. Kunnen goed leven met de plannen, snel beginnen.
- Woningen zijn nodig (voor bezoekers zelf, kinderen en familieleden: alle leeftijden)
- Wordt het koop of huur? Geen variantvoorkeur
- Verwarring over ontwerp door eerder getoonde impressies
- Blij met de afstand tot de gevel nieuwbouw. Valt ons mee
- I.p.v. mogelijke noodlokalen liever een nieuw schoolgebouw voor de vrije school (wens vanuit de andere school)
- Gaat woningbouw wel snel gebeuren (i.v.m. bezwaren op IJsbaan)?
- Verkeersproblematiek, te weinig (en deels nog te smalle) parkeerplekken in de directe omgeving op dit moment al.
- Wanneer staan de woningen er, hoe verloopt de toewijzing van de woningen?
- Interesse in nieuwbouwappartement (direct omwonenden 65+)
- Mooi plan (veel complimenten over de opzet), veel voorkeur variant CC6
- Blij verrast door de verwachte bouw en vooral het aanzien en het aantal parkeerplaatsen
- Let op voldoende afstand tussen bestaande bouw en nieuwbouw
- Het gebouw graag omdraaien en de parkeerplaatsen aan de weggant. Het gebouw is te hoog, inkijsk en zon aandachtspunt
- Graag bouwen voor de jongeren (onze kinderen): is belangrijk en urgent
- Fijn 1 op 1 vragen te kunnen stellen vanavond i.p.v. algemeen verhaal aanhoren op een bijeenkomst
- Wat wordt de tijdelijke invulling van de locatie voor de bouw start? Laat de gemeente de plek nu verloederen?
Graag actie
- Eventuele ventilatoren/airco en warmtepomp-units appartementengebouw (nieuwbouw) a.j.b. aan de weg zijde plaatsen om geluidsoverlast te voorkomen

Aanbevelingen en kansen om mee te nemen in het traject naar Programma van Eisen

- *Algemeen heel positief*
- *Omwonenden vrezen overlast ivm leegstand verenigingsgebouw*
- *Kans op versnelling*

Vervolg:

- *Op basis van input kan deze deelontwikkeling een nadere verdieping krijgen*
- *Deze locatie is kansrijk om naar voren te halen indien wenselijk.*





De Drie Morgen



Situatie De Drie Morgen - Model 1



15 rijwoningen

14 appartementen van 70 m² in 3 bouwlagen

9 appartementen van 50 m² in 3 bouwlagen

Mogelijk 1 bouwlaag extra op het appartementengebouw (+ 4 app.)

Totaal 38 (of 42) woningen

53 parkeerplaatsen

 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling



MB
ARCHITECTEN

Perspectieven De Drie Morgen - Model 1



 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling



MB
ARCHITECTEN



Situatie De Drie Morgen - Model 2



15 rijwoningen

14 appartementen van 70 m² in 3 bouwlagen

9 appartementen van 50 m² in 3 bouwlagen

Mogelijk 1 bouwlaag extra op het appartementengebouw (+ 4 app.)

Totaal 38 (of 42) woningen

44 parkeerplaatsen



Perspectieven De Drie Morgen - Model 2



 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling



MB
ARCHITECTEN



Situatie De Drie Morgen - Model 3



- 8 rijwoningen
- 24 appartementen van 70 m2 in 3 bouwlagen
- 11 appartementen van 50 m2 in 3 bouwlagen
- Mogelijk 1 bouwlaag extra op het appartementengebouw (+ 8 app.)
- Totaal 43 (of 51) woningen
- 47 parkeerplaatsen



Perspectieven De Drie Morgen - Model 3



Circa 45 bezoekers

Bezoekers: mix leeftijden van ca 30-80 jaar

De zorgen **over het parkeren leven hier ook**, omdat er **nu al een parkeerprobleem** is tijdens trainings- en wedstrijddagen (zogenaamde piekmomenten) van korfbalvereniging Groen Geel.

De wijk wordt op die momenten belast met verkeersdrukke en aanwezigen gaven aan dat dit probleem door het nieuwbouwplan erger zou worden.

Daarnaast vonden enkele direct omwonenden **het plan te massaal** en zijn ze bang dat hun uitzicht /privacy verloren gaat.

Algemeen: hier meer kritiek op de plannen dan bij de andere deelgebieden. Zit vooral in het onderdeel parkeren en dat de opgave van inpassing zich beperkt tot de locatie van de tennis.

Inloop De Drie Morgen – Overzicht veel gestelde vragen / opmerkingen:

- Wij (overburen) zijn positief
- Wij zijn van Korfbalvereniging Groen Geel, we zijn in gesprek
- Wij (buurtbewoners) zijn positief, snel beginnen, onze kinderen zoeken een woning
- Leuk plan, wij komen vooral voor het verkeer en parkeren (= drama).
- Onze kinderen moeten ook wonen, maar dit plan is wel erg massaal.
- Bewoners van omliggende straten: de bouwhoogte zorgt voor aantasting van privacy en schaduwwerking;
- Het plan past niet binnen de omgeving en de welstandsnota. Het plan zou kleinschaliger moeten worden ontworpen.
- De huidige parkeerproblematiek komt verder onder druk te staan. Het plan moet passen binnen de parkeernormen;
- Onduidelijk op welke manier duurzaamheid wordt gegarandeerd in het project;
- Onvoldoende groene ruimte en sociale voorzieningen;
- Participatie en inspraak vinden we beperkt. Deze ontwerpen wijken af van eerder gepresenteerde ontwerpen waar minder woningen waren gepland;
- Er zou een speeltuin komen die twee keer zo groot zou zijn als de huidige speeltuin;
- Ingetekende sloten nemen veel ruimte in, weglaten zou betekenen dat de bebouwing verder richting Groen Geel zou kunnen worden verplaatst;
- Geschrokken van de hoeveelheid appartementen op deze kleine ruimte.
- Wij wonen haaks op /tegenover het plan en zijn hier niet blij mee: uitzicht weg, geschrokken van de hoogte en ontbreken van eerder in schetsen getoonde speeltuin en groenstrook
- Verkeersoplossingen voor de doorstroming: voorstel een brug over het water en de weg verbreden
- Maak ook grotere appartementen
- Geen extra laag op het appartementengebouw
- Hoe zit het met het geld? De gemeente is niet transparant. Er wordt geen openheid verstrekt. Ze zijn in zee gegaan met de enige aanbieder. Hoe zit het?
- Omwonenden: er zijn meerdere parkeerpieken in het weekend door korfbal. We kunnen vaak zelf geen parkeerplek vinden als bewoner.
- Vertegenwoordiger protestgroep Vrienden van het Kerkepad: voor woningbouw maar tegen verplaatsing van tennis en padel naar de ijsbaan.
- Veel gehoord: geen voorkeur of voorkeur model/variant 3, 4 bezoekers tegen alle varianten
- Kunnen ze terug naar de tekentafel samen met direct omwonenden (van de 2 rijen met eengezinswoningen die erop uitkijken)
- Wat is de planning? Wat zijn de bezwaarmogelijkheden in de toekomst tijdens de procedures?

Aanbevelingen en kansen om mee te nemen in het traject naar Programma van Eisen

- *Van de 3 deelplannen liepen hier de meningen het meest uiteen*
- *Direct omwonenden kritisch op uitzicht*
- *Buurtbewoners geven aan dat speelterrein veel gebruikt wordt, graag rekening mee houden*
- *Maar ook direct omwonenden die het positief vonden (afhankelijk van waar je woont)*
- *Parkeren is zeer kritisch, ook in relatie tot ontsluiting van de gehele wijk*
- *Nog eens kijken naar water doortrekken of noodzakelijk is, dan andere verkaveling mogelijk*

Vervolg:

- *Op basis van input nagaan of deze deelontwikkeling wellicht breder bekeken moet worden en niet alleen op de locatie zelf zou moeten plaatsvinden (is thans uitgangspunt). Denk aan ontsluiting en verkeersstromen, parkeren voor Groen Geel.*

Procedure Verduurzaming Sportcomplexen Wormer

