

Gemeente Wormerland
T.a.v. het college van B&W
Koetserstraat 3
1531 NX Wormer

Wormer, 4 april 2025

Betreft: Zorgen over bouwplannen Veerdijk 44 Wormer en omgeving

Geacht College,

In navolging van de brief van 17 januari 2025 betreffende de zorgen over bouwplannen Veerdijk 44 Wormer en omgeving, waarvan ik mede-ondertekenaar ben, wil ik u het volgende mededelen.

Deze brief schrijf ik op persoonlijke titel aangezien het hier zaken betreft die na datum dagtekening van bovenvermelde brief hebben plaatsgevonden en grotendeels op mij persoonlijk betrekking hebben. Voor de overige punten en bezwaren (zoals bouwvolume, -hoogte en afstand, aantal woningen, parkeren, leefbaarheid, wind, privacy, zon, bouwschade, participatietraject e.d.) verwijs ik naar bovenvermelde brief.

Ik verzoek u onderstaande punten mee te nemen in het advies van het College van B&W aan de Gemeenteraad omtrent de nieuwbouwplannen van Veerdijk 44.

Introductie

Ik ben woonachting in het appartementencomplex 5.1.2e) en mijn appartement is gesitueerd aan de zij/westgevel op de begane grond, met een drie meter diepe tuin grenzend aan de kavel Veerdijk 44. Als deelnemer heb ik alle klankbordgroepbijeenkomsten bijgewoond.

Informatieverstrekking door ontwikkelaar

Bij het verslag van de (laatste) klankbordgroepbijeenkomst is als bijlage de Projectkaart verstrekt. Hieruit blijkt dat het gehele perceel zal worden bebouwd met de halfverdiepte parkeergarage met een bouwhoogte van 1,5 meter. Ook het gedeelte tussen de erfscheiding Java (grenzend aan mijn tuin) en de zijgevel nieuwbouw Veerdijk 44 krijgt deze bouwhoogte (door de ontwikkelaar 'de plek' genoemd). Onder bijlage A is toegevoegd de Projectkaart met 'de plek' in het geel gekleurd.

Nergens uit o.a. de maquette, 3D beelden, doorsneden, tekening op de website e.d. van de ontwikkelaar (zie bijlage B) blijkt dat 'de plek' een bouwhoogte zou krijgen van 1,5 meter en dit is ook nooit als zodanig door de ontwikkelaar gecommuniceerd.

Daarbij zijn in de Projectkaart ook de hoogteverspringingen in het middeldeel niet meegenomen (het middendeel krijgt overal dezelfde bouwhoogte) alsmede de terugliggende delen aan de voorkant bij De Kuif. Ook dit is niet conform de door de ontwikkelaar eerder getoonde tekeningen en verstrekte informatie (zie ook bijlage B).

Deze kaart, die als onderlegger zal dienen voor het bestemmingplan en derhalve één van de meest relevante documenten is, is nooit vertoond tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten. Ik voel mij

hierdoor enorm op het verkeerde been gezet en daarnaast is ons de mogelijkheid om tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten überhaupt onze visie hierop te kunnen geven geheel ontnomen.

Overigens is er van participatie door de klankbordgroep nauwelijks sprake geweest. Ondanks onze grote bezwaren (zie ook onze brief van 17 januari jl.) zijn door de projectontwikkelaar maar beperkte aanpassingen gedaan ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Echter is de afstand tussen Java en de nieuwbouw gedurende het planproces vervolgens juist weer kleiner geworden.

(Gebrekkige) beantwoording vragen door ontwikkelaar

De ontwikkelaar is bij mij thuis geweest om te situatie ter plekke te bekijken. Naar aanleiding daarvan en het verslag van de laatste klankbordgroepbijeenkomst op 22 januari jl. is afgesproken dat ik met een reactie zou komen waarop de ontwikkelaar vervolgens heeft gereageerd.

De vraag waarom de Projectkaart niet tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten is vertoond alsmede de vraag waaruit hij uit de tekeningen uit bijlage B zou kunnen opmaken dat 'de plek' een bouwhoogte krijgt van 1,5 meter wordt door de ontwikkelaar simpelweg helemaal niet beantwoord. Daarnaast zijn vragen deels of ontkennend beantwoord of geeft de ontwikkelaar aan deze verkeerd geïnterpreteerd te hebben. In feite roepen sommige antwoorden juist nog meer vragen op. Ook het verslag van de laatste klankbordgroepbijeenkomst geeft geen correcte weergave van wat er daadwerkelijk bij deze bijeenkomst besproken is.

Deze emailwisseling is in het bezit van Gemeente Wormerland maar wil ik u anders ook, indien gewenst, toezenden.

Toename aantal woningen binnen hetzelfde plan

De projectontwikkelaar is voornemens om i.p.v. 108 circa 150 te gaan realiseren (+42). Dit is een toename van bijna 40%. Het aantal parkeerplaatsen gaat echter slechts van 86 naar 96 (+10). Dus zelfs een lager aantal parkeerplaatsen per woning dan eerst. Oplossingen als deelauto's en deelscooters zijn schijnoplossingen voor een periode van enkele jaren om aan theoretische rekenmodellen te kunnen voldoen. Hierdoor zal de parkeerdruk juist alleen maar toenemen. Daarnaast betekent dit nog meer woningen en mensen op een perceel van slechts ca. 3.000 m². De bebouwingsdichtheid gaat hierbij van 360 naar **500** woningen per hectare. Terwijl dit bij de Zaandriehoek ca. 85 woningen per hectare is en het gemiddelde voor Wormer nog veel lager ligt.

Extra impact 1,5 meter bouwhoogte 'de plek' voor

Voor mijzelf en mijn twee naast burens ^{5.1.2e} ^{5.1.2a} ^{5.1.2e} waarvan de woningen ook gesitueerd zijn op de begane grond en aan de zijgevel van Java heeft de halfverdiepte parkeergarage extra impact. Dit betekent dat het gedeelte vanaf het hek van onze tuinen tot aan de zijgevel van de nieuwbouw ('de plek') een bouwhoogte krijgt van 1,5 meter.

Als 'de plek' daadwerkelijk deze bouwhoogte krijgt, betekent dit een hoogteverschil van 1,5 meter t.o.v. onze woningen en tuinen en heeft dit voor onze woningen en tuinen het gevolg dat deze half verdiept komen te liggen en dat zal dus vergelijkbaar gaan worden met de ligging in een souterrain (kuip). Daarbij wordt onze privacy enorm geschaad aangezien onze tuinen slechts drie meter diep zijn.

Daarnaast zal de bouw van de halfverdiepte parkeergarage tot aan de erfgrens Java zorgen voor extra toename windcirculatie/snelheid en grondwaterstand en grotere kans op bouwschade.

Conclusie

Na onze brief van 17 januari jl. is er niets veranderd. De ontwikkelaar heeft de Projectkaart uiteindelijk pas verstrekt afgelopen februari, notabene als bijlage bij het verslag van de laatste klankbordgroepbijeenkomst, maar niet tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten zelf. Daarnaast worden vragen niet, deels of ontkennend beantwoordt.

Daarbij komt dat de Projectkaart niet overeen komt met de door de ontwikkelaar eerder getoonde tekeningen en verstrekte informatie (o.a. geen hoogteverspringingen middendeel, bouwhoogte van 1,5 meter van 'de plek').

Bovenstaande in acht nemende rijst bij mij de vraag hoe zinvol (mijn deelnames aan) de klankbordgroepbijeenkomsten zijn geweest en of dit is wat de gemeente voor ogen heeft met het participatietraject zoals beschreven in het raadsbericht van 12 november 2024.

Voor mij en mijn naaste burens kwam de Projectkaart sowieso als een donderslag bij heldere hemel. Nooit is er over gesproken of informatie verstrekt dat 'de plek' grenzend aan onze tuinen een bouwhoogte zou krijgen van 1,5 meter en dat onze woningen daardoor in feite gedegradeerd worden tot de ligging in een souterrain, met alle bovenvermelde gevolgen van dien. Dit resulteert voor ons dan ook in een onaanvaardbare situatie.

Tenslotte is álles aan het bouwplan buitenproportioneel voor de kavel; zoals het aantal woningen, de bouwmassa, de bouwhoogtes alsmede de impact die het heeft op de omgeving. Oftewel dit bouwplan past simpelweg niet op deze locatie.

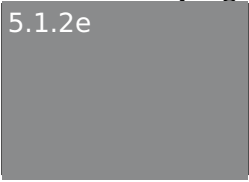
Zoals eerder vermeld verwijs ik voor het overige naar de brief van 17 januari jl.

Mochten er reeds vragen zijn, dan ben ik natuurlijk te allen tijde bereid om e.e.a. toe te lichten.

Graag verneem ik uw reactie op deze brief.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e



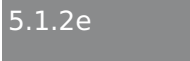
5.1.2e



5.1.2e



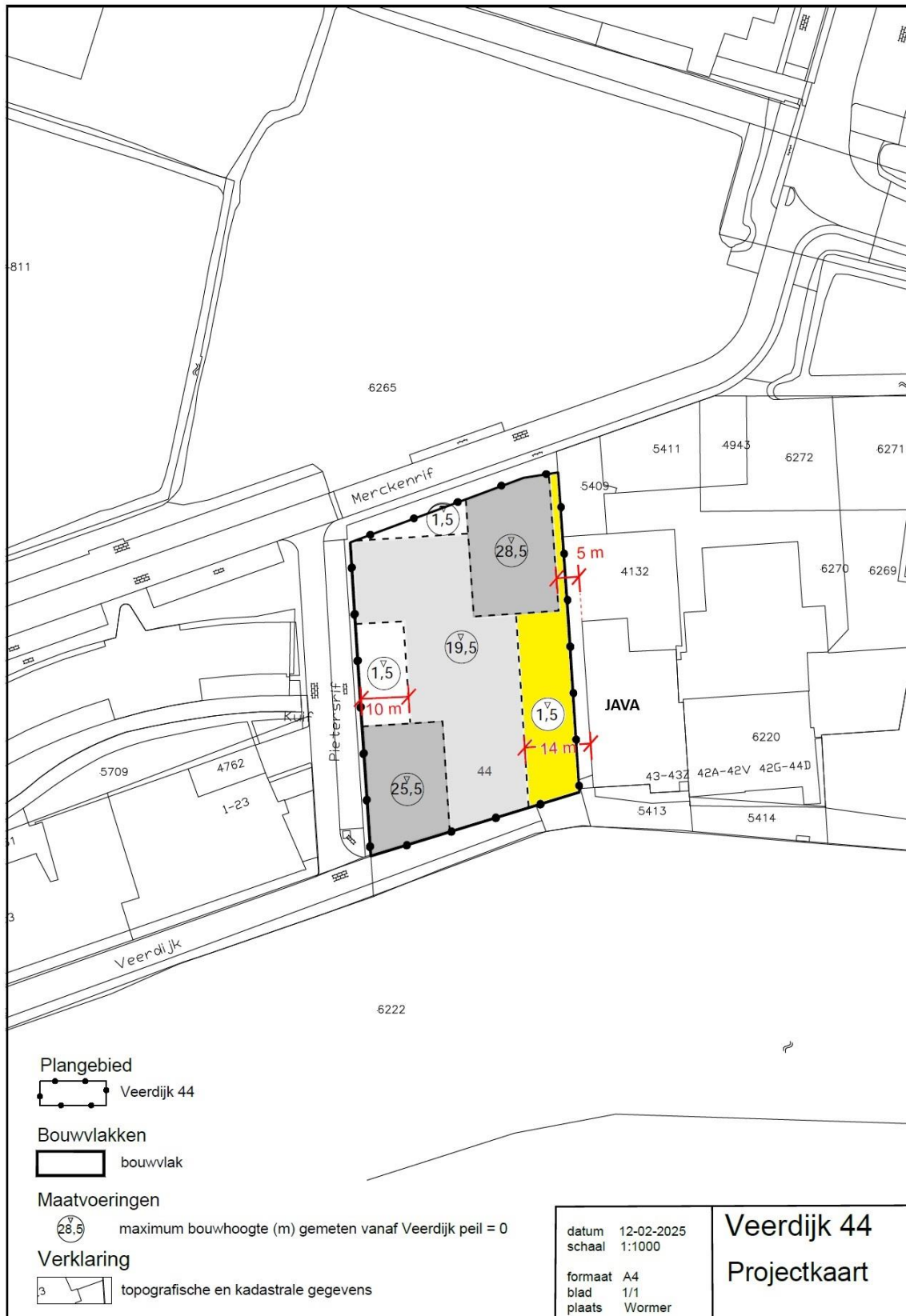
5.1.2e



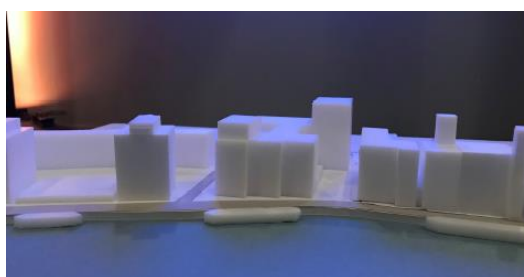
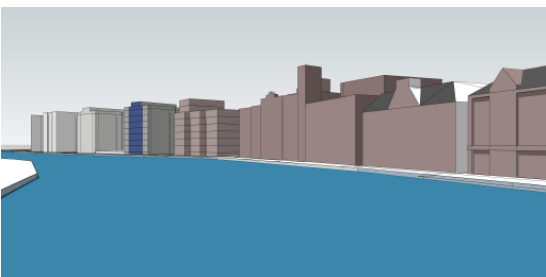
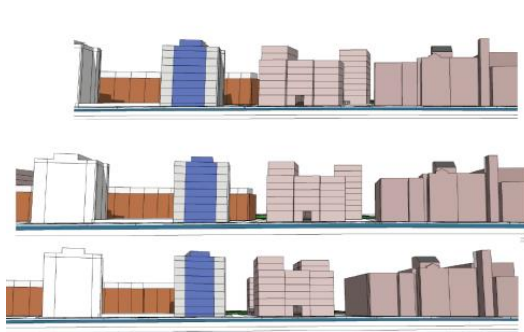
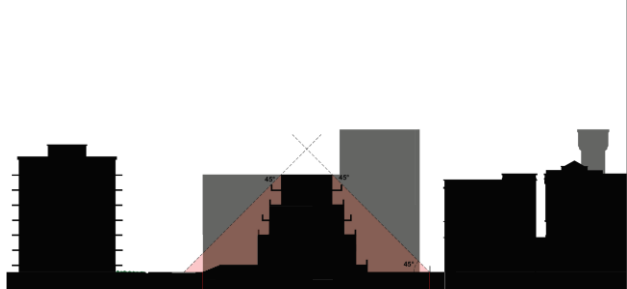
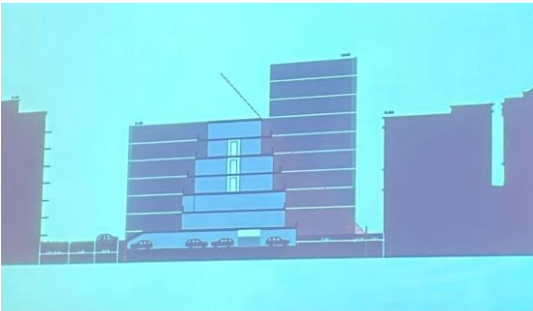
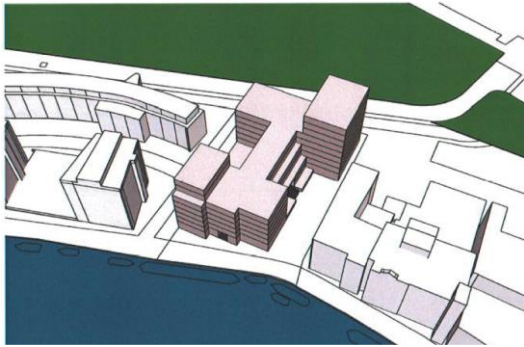
Kopie: Wethouder R. van Wanrooij, rolf.vanwanrooij@wormerland.nl
De heer S. van Dam, simon.vandam@over-gemeenten.nl
Gemeenteraad Wormerland, griffie@wormerland.nl

Bijlagen: 2

Bijlage A



Bijlage B



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3