
Betreft: Notitie inloopbijeenkomst 09-10-2024, De Drie Morgen
Adres: De Drie Morgen Wormer
Datum: 10-10-2024
Status: Concept
Auteur: Michiel Hansen

1 Inleiding

Op woensdag 9 oktober heeft BPD samen met de gemeente Wormerland een inloop bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden over de ontwikkeling van nieuwbouwproject De Drie Morgen. In een eerder gecommuniceerd inrichtingsplan is een ander voorstel met de bewoners gedeeld, dan te zien op de inloopavond. Veel bewoners zijn hierdoor vooraf niet juist ingelicht.

Verscheidende omwonenden die wel bij de inloopavond aanwezig waren, hebben geconstateerd dat er gelijksoortige bezwaren zijn tegen de voorliggende opties. Deze notitie is een algemene reactie op de voorgestelde opties, die worden getoetst aan het beleid en de regels van de gemeente.

Het betreft een concept, aangezien we op korte termijn in hoofdlijn willen reageren. In detail zijn er mogelijk nog meer aandachtspunten. Gezien de tekortkomingen die zijn geconstateerd, verwachten we dat er in eerste instantie aan de eigen beleidseisen van de gemeente wordt voldaan, voordat er varianten aan de bewoners worden voorgelegd.

Diverse bestaande kwaliteiten verdwijnen en de nieuwe inpassing voldoet niet aan de kwaliteit van de naastgelegen woonwijk, waar op wordt aangesloten.

In het kort volgt hierna in het kort de conclusie, in de hoofdstukken daarna worden een aantal onderwerpen nader beschouwd en globaal getoetst aan het eigen beleid, zoals de parkeernota, de welstandsnota en het bestemmingsplan.

2 Conclusie

In het kort wordt het volgende geconstateerd;

- de bestaande situatie voor voetgangers wordt niet gewaarborgd.
- de groenstrook (zone met bestemming 'groen') aan noordzijde van het plan wordt gedeeltelijk verwijderd
- de groenstrook aan oostzijde van het perceel wordt verwijderd
- ruimte om te spelen (onderdeel van plan ijsbaanterrein) en de plaats voor afvalcontainers worden verwijderd.
- Het trottoir langs de straat wordt verwijderd
- Er wordt niet voldaan aan de Parkeernorm
- Er wordt niet voldaan aan huidige en te verwachten bouwhoogten
- Er wordt niet voldaan aan de Welstandsnota, bestaande karakteristieken en rooilijnen worden niet gevolgd.
- De voorgelegde plannen bij de inloopavond zijn afwijkend van hetgeen eerder is gecommuniceerd.
- Er wordt niet aangegeven wat de uitgangspunten van het project zijn en waar er wordt afgeweken aan het eigen beleid.
- De voorliggende plannen voldoen niet aan het beleid van de gemeente. Hier kan geen keuze gemaakt worden, aangezien ze allemaal niet voldoen. Er is nog geen buurtparticipatie mogelijk op een eerlijke wijze.

3 Parkeren

Een grote zorg is het aantal parkeerplaatsen dat in de plannen wordt opgenomen. Bij de realisatie van de woning op het ijsbaanterrein minder openbare parkeerplaatsen gerealiseerd dan oorspronkelijk in het plan was opgenomen. De 8 getekende parkeerplaatsen bij de speeltuin zijn er bijvoorbeeld 5 geworden. Deze parkeerplaatsen, ten behoeve van het huidige ijsbaanterrein worden in de nieuwe plannen niet meegerekend.

Deze ruimte en parkeerplaatsen mogen niet toegekend worden aan het nieuwe initiatief. Ze zijn onderdeel van het ijsbaanterrein zijn noodzakelijk voor de huidige woningen zoals deze vergund en verkocht zijn.



Op dit moment zijn er 35 parkeerplaatsen ten behoeven van korfbalclub Groen-Geel. In de voorliggende plannen wordt dit aantal ongeveer gehandhaafd. Het huidige aantal parkeerplaatsen is op piekmomenten te laag. Er worden bij thuiswedstrijden regelmatig parkeerwachten ingezet die ervoor moeten zorgen dat de wijk niet geheel vast komt te staan. Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten bate van de vereniging is wenselijk.

In Parapluplan Parkeren Wormerland (NL.IMRO.0880.BP3044240000-0301) wordt in hoofdstuk 3.2 aangegeven dat voor Nieuwbouwontwikkelingen moet worden voldaan aan de parkeereis volgens de opgenomen normen. Er wordt ook aangegeven dat compensatie voor bestaande tekortkomingen gewenst is en toegestaan.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hiervoor gelden de normen uit CROW-publicatie 381.

In het bestemmingsplan “Woonkern Wormer en lint met identificatienummer NL.IMRO.0880.BP2015002001-0401” van de gemeente Wormerland worden de volgende parkeernormen aangegeven. Voor grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 1,8 nagestreefd. De minimaal vereiste norm is 1,5 parkeerplaats per woning.

- Zie artikel 25 Wonen – 3, 25.4.1 parkeren lid c.
- Zie artikel 26 Wonen – 4, 26.4.1 parkeren lid c.

Model 1: 38 woningen x 1.5 = 57 parkeerplaatsen. Er worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit voldoet niet aan de vereiste parkeernorm.

Model 2: 38 woningen x 1.5 = 57 parkeerplaatsen. Er worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit voldoet niet aan de vereiste parkeernorm.

Model 3: 43 woningen x 1.5 = 65 parkeerplaatsen. Er worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit voldoet niet aan de vereiste parkeernorm.

4. Welstandsnota Wormerland (2004)

De gemeente heeft criteria opgesteld omtrent de redelijke eisen van welstand, deze is opgesteld door MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit en op basis van de richtlijnen die hier in staan beoordeeld de Welstandcommissie bouwplannen.

Het bestemmingsplan heeft met betrekking tot rooilijnen duidelijke instructies waar aan moet worden voldaan, die een gelijke benadering hebben voor alle type gebieden. Het aanhouden van bestaande rooilijnen voor bebouwing is een uitgangspunt in de welstandsnota van Wormerland. Het volgende staat bijvoorbeeld opgenomen;

- *Historisch juist is een plaatsing van een gebouw gerelateerd aan de zijdelingse perceelsgrenzen.*
- *waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden*
- *Behoud van de structuur en samenhang in delen hiervan – zoals Zaanse huizen, de kaprichting of een doorlopende rooilijn – zijn het belangrijkste en leidend bij de ontwikkelingen. Toepassing van een gebiedsvreemde karakteristieken in gebouwen, zoals bijvoorbeeld platte daken, wolfseinden of verschillende kleuren dienen te worden tegengegaan.*

Specifiek in gebied B3 Uitbreidingen na 2000, waar het ijsbaanterrein wordt benoemd, wordt het volgende aangegeven:

Ruimte

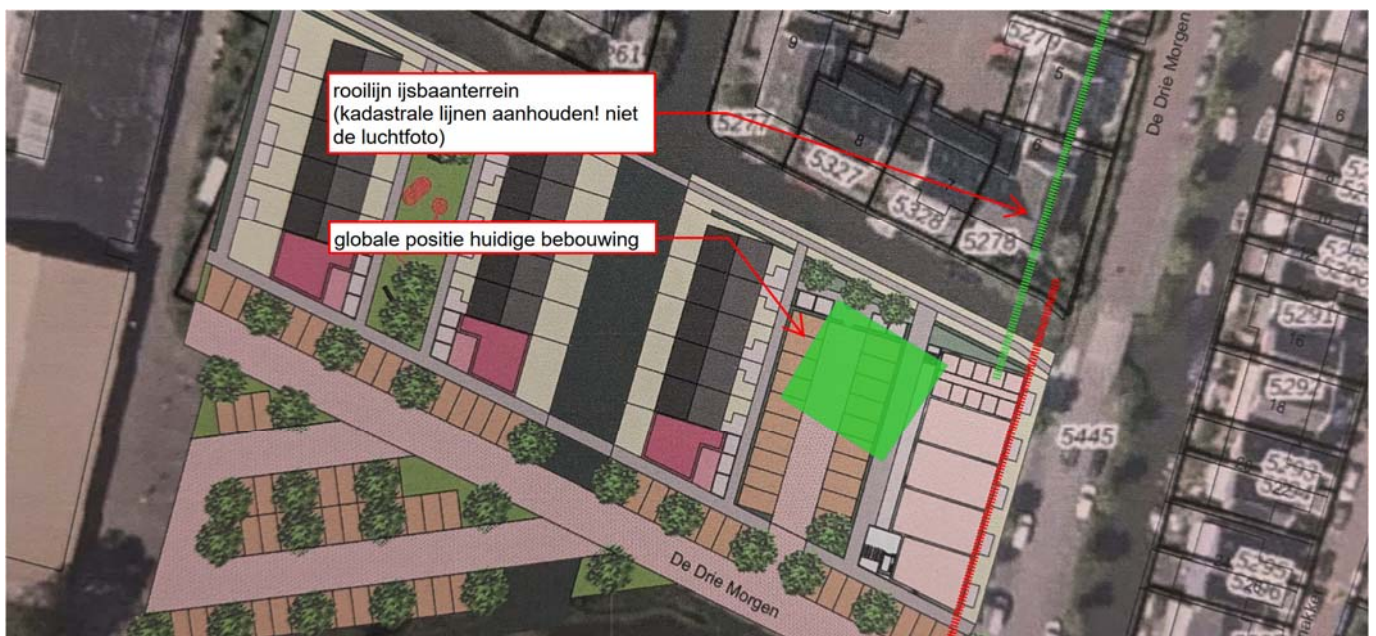
Het zijn buurten waarin rationele, rechtlijnig opgezette nieuwbouw, met daartussen groenstroken en waterlopen, overheerst. De gebieden zijn geometrisch van opzet met praktisch alleen (kaars)rechte straten, woonhoven en woonpaden. De samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte binnen de buurten is nadrukkelijk ontworpen. Dit is typerend voor buurten uit het begin van deze eeuw. De buurten bestaan zodoende uit clusters van diverse woningtypen die als een herkenbare identiteit – bijvoorbeeld een hof of gracht – zijn ontworpen. Tevens is een strak rooilijnenpatroon aangebracht.

De huidige rooilijn van de bestaande bebouwing is een aantal meters meer terug gelegen ten opzichte van de nieuwbouw na 2000, op De Drie Morgen (woningen Molenvan). Een nieuwbouwplan zou in eerste instantie de huidige rooilijn moeten respecteren, zoals de bestaande bebouwing, de tennisvereniging. Een hoogwaardig onderbouwd plan dat aansluit op de aanliggende bebouwing van het ijsbaanterrein zou stedenbouwkundig een optie kunnen zijn, mits andere kernwaarden die dat plan heeft, ook worden geaccepteerd. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld wandelgebieden, afvalverzorging, parkeerplaatsen, grondgebonden woningen, perceeloppervlaktes van een woning, etc.

In dat geval moet minimaal aan de welstandsnota worden voldaan. Hierbij is omschreven dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft. In een nieuw plan minimaal aan worden voldaan;

'waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden' (pagina 54 welstandsnota 2004)

(hier is nota bene in op de zelfde pagina in de welstandsnota een foto vanaf de speeltuin een foto gemaakt).



Naast bovengenoemde rooilijnen, worden andere lijnen van het ijsbaanterrein in de verschillende opties niet geheel doorgetrokken. Hierdoor ontstaan er nog smallere achtertuinen, voortuinen. De bestaande sloot tussen het wandelpad en de tennisvereniging verdwijnt in het plan geheel.

Bij de gebiedsbeschrijving Welstandsnota Wormerland, B3. Uitbreidingen na 2000 wordt het volgende omschreven:

“Kenmerkend is de sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang en de vaak ontworpen differentiatie binnen een buurt en binnen blokken. Verder zijn de gebieden rationeel van opzet, kennen deze een zorgvuldige scheiding van privé en openbaar en hebben een integraal (mee)ontwikkelde water- en groenstructuur.”

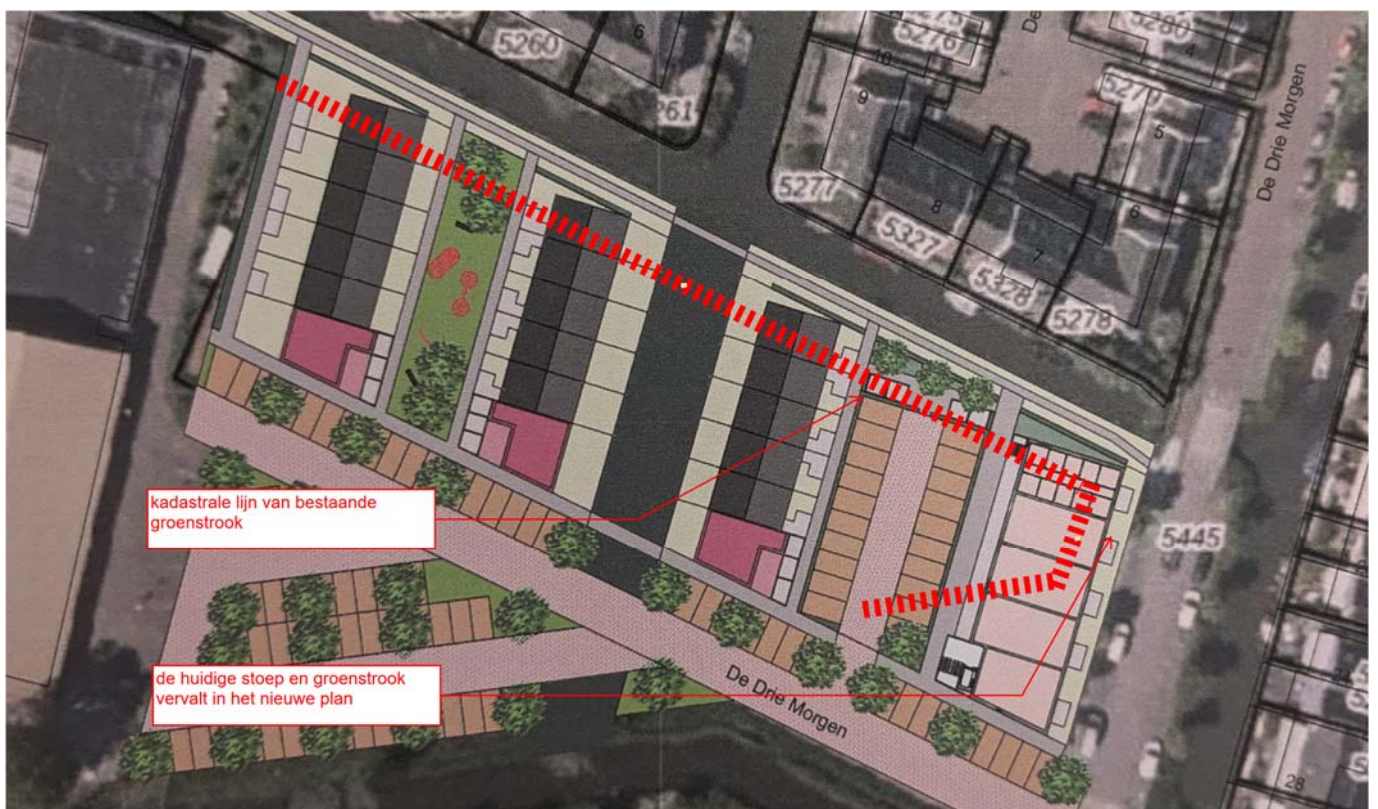
....

“Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Een afstemming van ingrepen per blok is het meest wenselijk.”

...

“daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet”

Bovenstaande constatering van de plannen sluiten niet aan op het bestemmingsplan. De bestaande karakteristieken worden niet behouden. De sloot, trottoirs en groenstroken worden verwijderd. De nieuw toegevoegde elementen sluiten daarnaast niet aan op de bestaande karakteristieken.



Het bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint (NL.IMRO.0880.BP2015002001-0401 21-03-2017) is van toepassing. De bestaande maximum goothoogte van de sportvereniging is 3 meter, en een goothoogte van 6 meter.

In de wijk van het IJsbaanterrein is de maximum goothoogte 6 meter en de maximum bouwhoogte 9m. De voorliggende plannen voldoen hier niet aan.