

Participatieverslag woningbouwlocaties project verduurzaming Sportaccommodaties

De gemeente is al enige tijd bezig om de sportaccommodaties in Wormerland toekomstbestendig te maken op het gebied van duurzaamheid. Onder het project verduurzaming sportcomplexen vallen meerdere locaties.

Tijdens de vergadering van 5 maart 2024 heeft de gemeenteraad het ijsbaanterrein aan de Dorpsstraat gekozen als locatie voor de verduurzaming van de sportaccommodaties. In juni 2024 heeft gemeente Wormerland samen met projectontwikkelaar BPD een samenwerkingsovereenkomst getekend. Dit betekent nog niet dat er op de locaties ook al gebouwd gaat worden. Het project bevindt zich nog altijd in de haalbaarheidsfase.

Momenteel onderzoeken we de haalbaarheid van het project. Hierin stellen we een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op, voor zowel de woningbouwlocaties en het ijsbaanterrein, waarin staat waaraan het project moet voldoen om gerealiseerd te kunnen worden. Ook zijn we in gesprek met de Provincie Noord-Holland, de tennisverenigingen en de ijsvereniging

De raad heeft gevraagd om een gedegen participatie en daar is invulling aan gegeven. Per locatie loopt een passend participatietraject. Voor de drie woningbouwlocaties (De Spatter, De Caascooper en De Drie Morgen) zijn op 30 september en op 9 oktober inloopsessies gehouden in sporthal Wormer en in basisschool WormerWieken.

De ontwikkeling van het ijsbaanterrein is een apart traject en hiervoor gaan is 25 november een klankbordgroep sessie georganiseerd voor betrokkenen bij het ijsbaanterrein.

Tijdens de inloopsessies hebben we input gevraagd op het concept SPvE van de woningbouwlocaties. Van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en gemeente Wormerland waren meerdere medewerkers aanwezig voor vragen en een toelichting op de plannen. Door middel van informatiepanelen werd het plan gepresenteerd.

Buurtbewoners konden reageren op de plannen door middel van reactieformulieren tijdens de inloopavond. Ook kon via e-mail op de plannen worden gereageerd. Wij hebben 64 reactieformulieren ontvangen en via e-mail zijn er door 7 bewoners vragen gesteld of opmerkingen gemaakt waarover individueel met de betrokkenen is gemaild om nader in gesprek te gaan.

In totaal zijn er circa 150 buurtbewoners en belangstellenden (waarvan circa 1/3 woningzoekenden) langs geweest tijdens de inloopbijeenkomsten.

De Spatter – circa 70 bezoekers

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. Daarnaast vonden enkele aanwezigen dat het ijsbaanterrein belangrijke natuurwaarden heeft en daarmee ongeschikt als sportaccommodatie. Verder was er veel belangstelling van woningzoekenden die positief reageerden op de plannen. Een aantal bewoners benadrukten dat het belangrijk is dat zonlicht hun woningen blijft bereiken. Uit zonne-/schaduwstudies blijkt dat, in sommige varianten, gevels van woningen gedurende een deel van het jaar in de schaduw komen te liggen. Dit wordt als onacceptabel ervaren.

De Caascooper – circa 35 bezoekers

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. Hierbij speelde mee dat buurtbewoners bang zijn voor leegstand en eventueel overlast van hangjongeren op het oude tennisterrein. Daarnaast spraken aanwezigen ook zorgen uit over de verkeerssituatie en verwachte parkeerproblematiek.

De Drie Morgen – circa 45 bezoekers

Ook voor het plan De Drie Morgen ontvingen we positieve reacties. 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 verkeersdruk 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

Tijdens alle drie de inloopsessies hebben enkele aanwezigen ook aangegeven dat ze het ijsbaanterrein een belangrijk natuurgebied vinden en dat ze dit ongeschikt vinden als locatie voor een sportcomplex. Verder was er veel belangstelling van (ouders van) woningzoekenden, wat ook het belang van de woningbouwontwikkeling onderstreept.

Reacties uit de buurt per locatie: een samenvattend verhaal

Tijdens de inloopavonden voor de drie locaties – De Spatter, De Caascooper en De Drie Morgen – hebben omwonenden en belangstellenden hun reacties en zorgen geuit. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten, gegroepeerd per locatie.

Locatie De Spatter

Op 30 september 2024 vond de inloopavond plaats in sporthal Wormer, waarbij ongeveer 70 mensen aanwezig waren. Het publiek bestond grotendeels uit direct omwonenden en gebruikers van de sporthal, waarvan driekwart 65 jaar of ouder was. De aanwezigen benadrukten het belang van groen in de plannen en vroegen om rekening te houden met de natuur, zoals het verwijderen van gevaarlijke bomen. Er werd opgeroepen om de bouw voortvarend aan te pakken, waarbij ook aandacht werd gevraagd voor specifieke details zoals de locatie van het fietspad en de breedte van de vaargeul voor bootjes. De behoefte aan een snelle planning en duidelijke communicatie werd sterk naar voren gebracht.

Locatie De Caascooper

Op 9 oktober 2024 werd een inloopavond gehouden in basisschool Wormerwieken. Circa 35 mensen van diverse leeftijden waren aanwezig, waarvan ongeveer de helft ouder was dan 55 jaar. Belangrijke onderwerpen waren:

- Verkeersproblematiek: De aanwezigen wezen op de al bestaande parkeerdruk en de smalle parkeerplekken in de omgeving.
- Gebouwontwerp: Er waren zorgen over de hoogte van het gebouw, met klachten over inzicht en schaduwwerking. Het verzoek werd gedaan om het gebouw om te draaien zodat de parkeerplaatsen aan de weggant komen.
- Jongerenhuisvesting: Er werd een sterke behoefte uitgesproken voor woningen specifiek gericht op jongeren en starters.
- Tijdelijke invulling: De vraag werd gesteld wat er met de locatie gebeurt tot de bouw begint, om verloedering te voorkomen.
- Technische voorzieningen: Het verzoek werd gedaan om geluidsoverlast van ventilatoren, airco's en warmtepompen te minimaliseren door deze strategisch te plaatsen.

De individuele benadering tijdens deze bijeenkomst werd gewaardeerd, aangezien bezoekers de kans kregen om direct vragen te stellen.

Locatie De Drie Morgen

Dezelfde avond, van 18.45 tot 20.00 uur, vond de inloopbijeenkomst voor De Drie Morgen plaats. Hier kwamen ongeveer 45 bewoners samen, met leeftijden variërend van 30 tot 80 jaar. Terwijl sommige aanwezigen, zoals directe burens en de korfbalvereniging Groen Geel, positief waren over het project, werden ook zorgen en bezwaren geuit:

- Privacy en schaalgrootte: De voorgestelde bouwhoogte werd als te massaal ervaren, met negatieve effecten op privacy en schaduwwerking. Het plan zou niet passen bij de omgeving en wijkt af van de welstandsnota.
- Verkeer en parkeren: De parkeerdruk, die nu al hoog is tijdens piekmomenten, zal volgens de buurt verder toenemen. Er werd aangedrongen op een plan dat beter voldoet aan parkeernormen.
- Participatie: Bewoners voelden zich onvoldoende betrokken bij het proces en gaven aan dat eerdere ontwerpen minder woningen omvatten.
- Speeltuin en groen: Bewoners vroegen om een grotere speeltuin, iets dat oorspronkelijk was voorgesteld, en meer groenstroken.
- Transparantie: Er waren zorgen over het gebrek aan openheid van de gemeente, met vragen over de keuze voor de projectontwikkelaar en de financiële haalbaarheid.

Algemene vragen en verwachtingen

De omwonenden willen weten hoe hun opmerkingen worden verwerkt in de verdere planvorming. Ze vragen om meer transparantie en betere betrokkenheid, en benadrukken het

belang van kleinschalige ontwerpen die passen bij de bestaande wijk. Daarnaast wordt expliciet aandacht gevraagd voor de planning en toekomstige inspraakmogelijkheden.

Conclusie

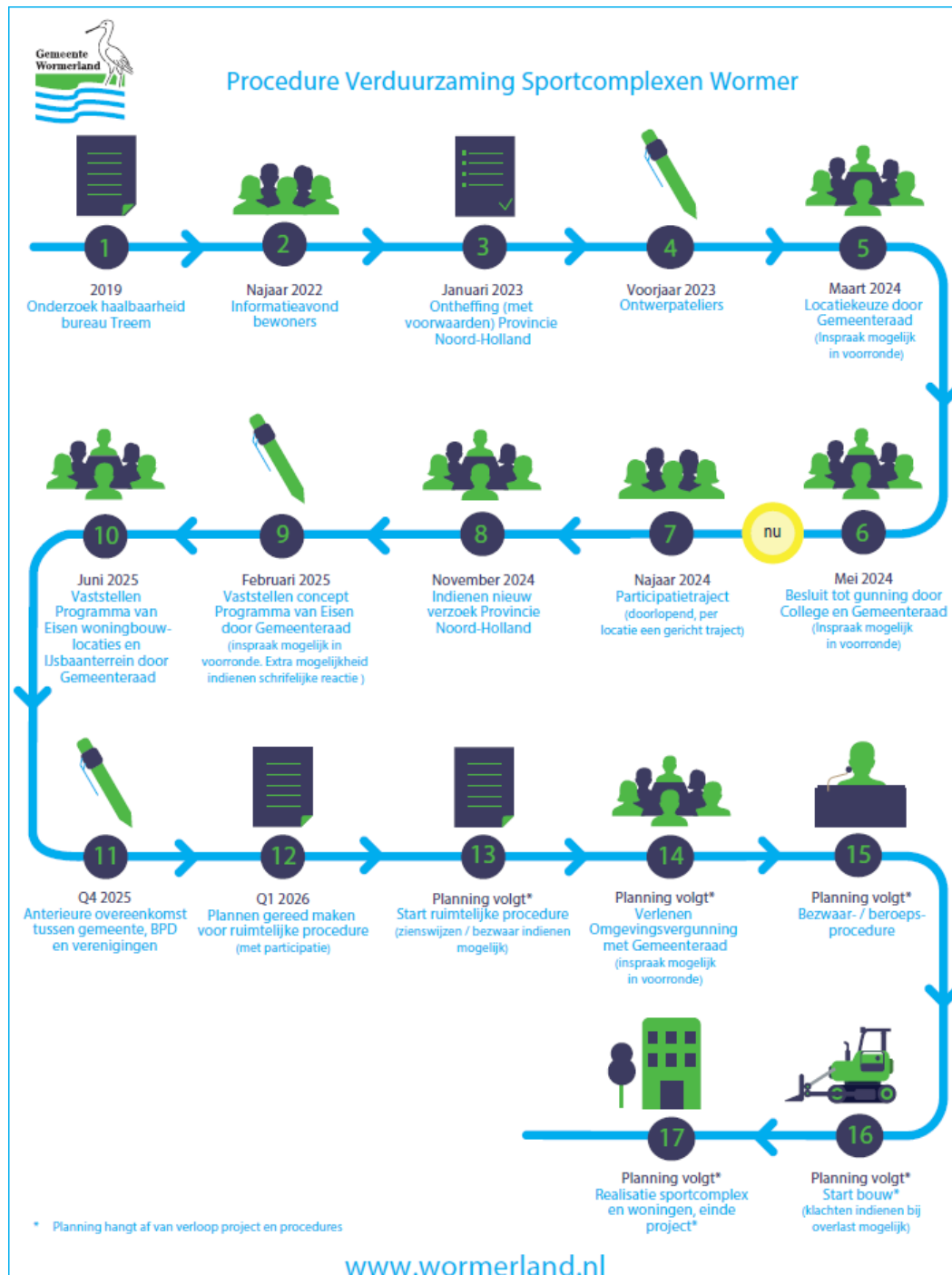
De gemeente en projectontwikkelaars hebben aangegeven dat de opgehaalde feedback wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Het doel blijft om een balans te vinden tussen de wensen van de buurt en de stedenbouwkundige en financiële kaders. Aanpassingen op basis van de reacties zullen waar mogelijk worden doorgevoerd.

We nemen alle kritische en positieve input mee tijdens de verdere uitwerking van de plannen. Op basis van feedback, zorgen, wensen en enthousiaste geluiden van bewoners uit Wormer, direct omwonenden en woningzoekenden passen wij, waar mogelijk en binnen de kaders, de plannen aan.

De ontwikkelaars en de gemeente hechten veel waarde aan een goed participatieproces. Het doel is om een plan te realiseren waar behalve de bewoners en gebruikers ook de buurtbewoners blij mee zijn. Tijdens het participatietraject kunnen omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden hun ideeën en zorgpunten inbrengen. Er waren diverse mogelijkheden om dit te doen. Deelnemen aan participatiebijeenkomsten, het inleveren of mailen van reactieformulieren, een persoonlijk gesprek met de projectmanager of wethouder en e-mails naar de projectverantwoordelijken van gebiedsontwikkelaar BPD en gemeente Wormerland.

Het proces & de planning

Zo ziet het proces en de planning voor de komende jaren eruit:



Op de website van gemeente Wormerland publiceren we alle actuele informatie over de voortgang van de ontwikkeling van de woningbouwlocaties en de verduurzaming van de sportcomplexen.

Gespreksverslagen omwonenden Spatterstraat

Inleiding

De gemeente is bezig met een project om sportaccommodaties in Wormerland toekomstbestendig en duurzaam te maken. Een van de locaties is de Spatterstraat. Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden, waaronder inloopavonden en overleggen in klein comité. Hieronder volgt een samenvatting van de besproken punten en gemaakte afspraken.

Belangrijke aandachtspunten

Tijdens de bijeenkomsten gaven bewoners aan dat zij laat geïnformeerd waren over het project en graag eerder betrokken waren geweest. Belangrijke aandachtspunten die naar voren kwamen:

1. Zonlicht en schaduwwerking: Bewoners benadrukten dat het belangrijk is dat zonlicht hun woningen blijft bereiken. Uit zonne-/schaduwstudies blijkt dat in sommige varianten gevels van woningen gedurende een deel van het jaar in de schaduw komen te liggen, wat als onacceptabel wordt ervaren.
2. Afstand en bouwhoogte: Er werd gevraagd om voldoende afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Daarnaast stelden bewoners voor om de gevels van de sporthal en appartementen niet hoger dan drie bouwlagen te maken en de gevels te vergroenen om het uitzicht te verbeteren.
3. Parkeren en verkeersafwikkeling: Er zijn zorgen geuit over parkeersituaties waarbij autolampen de woonkamers verlichten. Alternatieven werden voorgesteld, zoals een parallelle rijbaan met een haag. Ook werd het belang van een goede verkeersafwikkeling en voldoende parkeerruimte benadrukt.

Resultaten zonne-/schaduwstudies en overleg over plan Spatterstraat

De resultaten van de zonne- en schaduwstudies met betrekking tot de geplande ontwikkeling aan de Spatterstraat tonen aan dat een aantal voorgevels van woningen op 21 november in de ochtend en late middag in de schaduw valt. Uit de modellen blijkt dat de voorgevels van de woningen een deel van de dag schaduw verkrijgen. Voor de twee onder één kap woningen geldt dit voor de hele dag. In de donkere wintermaanden scheelt dat veel licht en warmte. Dit geldt niet voor alle woningen, maar voor sommige bewoners is de situatie onacceptabel. Zij ervaren de voorgestelde plannen als nadelig en zien geen reden waarom zij deze nadelen zouden moeten dragen.

Uit dezelfde studies blijkt echter dat op 21 oktober gedurende een groot deel van de dag wel zonneshijn op de gevels aanwezig is. Bewoners zelf vinden dit tegenvallen. De modellen laten zien dat de bezonning op 21 oktober al voor een deel van de dag wordt weggenomen. Dat wordt door de bewoners als achteruitgang ervaren omdat nu de gehele dag zonlicht op de gevels kan schijnen.

Tijdens de overlegmomenten is besproken of er mogelijkheden zijn om het plan aan te passen, zodat de nadelen voor de woningen tegenover de sporthal beperkt blijven. De conclusie van dit onderzoek is dat substantiële verbetering alleen mogelijk is door de sporthal met appartementen verder naar het zuiden te verplaatsen. Deze verschuiving zou echter betekenen dat het programma moet worden gewijzigd, met als gevolg dat 2-onder-1-kapwoningen uit het plan geschrapt zouden worden. Dit maakt het plan financieel onhaalbaar.

Presentatie van alternatieven

Tijdens de overleggen zijn meerdere alternatieven besproken. Twee haalbare varianten werden gepresenteerd. Deze hielden een minimale afstand van 29,4 meter aan tussen de bestaande woningen en de sporthal. Verdere vergroting van deze afstand bleek niet mogelijk zonder dat dit het aantal te realiseren woningen en daarmee de financiële haalbaarheid zou beïnvloeden.

De voorgestelde wijzigingen omvatten onder andere:

- Het aanpassen van de parkeersituatie met een haag en parallelle rijbaan om lichtoverlast te voorkomen.
- Het creëren van een dakhelling van 75 graden. Dit biedt een klein voordeel in lichtval en heeft visueel een lichte meerwaarde, hoewel het effect op de bezonning beperkt blijft. Een variant met een dakhelling van 60 graden, die mogelijk iets gunstiger zou zijn voor de bezonning, is vanwege nieuwe sporttechnische eisen niet uitvoerbaar.

Bewonersreacties op alternatieven

Hoewel enkele aanpassingen positief werden ontvangen, blijft de schaduwwerking op gevels een punt van zorg. Alternatief 6, dat het best aansluit bij de wensen van de bewoners, bleek financieel niet haalbaar omdat het aantal woningen aanzienlijk moest worden teruggebracht. Varianten 2 en 4 werden gezien als het beste compromis.

Conclusie

De gemeente en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling hebben in de afgelopen overlegsessies diverse aanpassingen verkend om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners. Zo is de sporthal met appartementen al verschoven naar het zuiden, wat resulteerde in een afstand van 29 meter tussen de gevels en is het voorplein anders ingedeeld. Daarnaast is onderzocht of het gedeeltelijk schuin maken van gevels de schaduwwerking zou kunnen verminderen. Hoewel sommige bewoners positief hebben gereageerd op deze aanpassingen, blijft de schaduwwerking op de gevels voor een deel van hen onacceptabel.

Gespreksverslagen omwonenden De Drie Morgen

Inleiding

In het kader van het project verduurzaming sportaccommodaties en nieuwbouw heeft een overleg plaatsgevonden met bewoners van de omliggende straten en vertegenwoordigers van de gemeente, architecten en projectontwikkelaars. Tijdens dit overleg werden bezwaren besproken en varianten van het plan gepresenteerd.

Belangrijkste aandachtspunten bewoners

De volgende onderwerpen kwamen vanuit de bewoners naar voren:

1. Verkeersveiligheid en parkeren:
 - a. Er is al een tekort aan parkeerplekken in de wijk, met name tijdens activiteiten van korfbalvereniging GroenGeel.
 - b. De nieuwe plannen mogen geen extra parkeerdruk veroorzaken, maar bewoners vinden de huidige parkeernormen (CROW) niet toereikend.
2. Bouwhoogte en privacy:
 - a. Hoogbouw (3-4 bouwlagen) leidt tot schaduwwerking, minder natuurlijke lichtinval en aantasting van privacy.
 - b. Bewoners geven de voorkeur aan grondgebonden woningen en stellen dat dit beter aansluit bij de bestaande wijk.
3. Ontwerp en leefbaarheid:
 - a. Bewoners waren onaangenaam verrast door de conceptontwerpen, die sterk afwijken van eerdere plannen waarin duurzame laagbouw of houtbouw werd voorgesteld.
 - b. GroenGeel deelt de zorgen over verkeersdruk en parkeren.
 - c. Er is behoefte aan een plan dat verkeersveiligheid waarborgt en ruimte biedt voor fietsers en voetgangers.
4. Financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden:
 - a. Het project moet kostenneutraal zijn.
 - b. 30% van de woningen moet sociaal zijn, maar dit geldt voor het totale project, niet specifiek voor De Drie Morgen.

Presentatie van varianten

Drie nieuwe varianten werden gepresenteerd:

- Variant 1 (Model 5a):
 - 89 parkeerplekken, 18 grondgebonden woningen, en 14 appartementen (3 bouwlagen).
 - Bij deze variant is er een klein overschot aan parkeerplekken, maar bewoners vinden dit onvoldoende en wijzen op de bestaande parkeerproblemen.
- Variant 2 (Model 6a):
 - 98 parkeerplekken, inclusief 44 voor GroenGeel.
 - De appartementen zijn verplaatst, maar hoogbouw blijft een bezwaar.
- Variant 3 (Model 7a):
 - Alleen grondgebonden woningen en het grootste overschot aan parkeerplekken (23).
 - Dit plan wordt als het meest acceptabel beschouwd, maar bewoners hebben nog steeds zorgen over schaduwwerking en verkeersveiligheid.

Reacties van bewoners

- Voorkeur: Model 7a sluit het beste aan bij de wensen van bewoners vanwege de focus op grondgebonden woningen en de opname van een speeltuin in het ontwerp.
- Zorgen:
 - Parkeerdruk blijft een probleem, vooral tijdens piekmomenten van GroenGeel.
 - De afstand tot de bestaande woningen is klein, wat kan leiden tot schaduwwerking en verlies van privacy.
 - Fietser- en verkeersveiligheid zijn onvoldoende gewaarborgd in de ontwerpen.

Conclusies en vervolgspraken

De gemeente en projectontwikkelaars erkennen de zorgen van bewoners en streven naar een balans tussen haalbaarheid en wensen van de omgeving. Afgesproken is dat:

1. Het verslag en de varianten worden gedeeld met de bewoners.
2. Bewoners model 7a bespreken met de rest van de buurt en een gezamenlijke reactie geven.
3. Reacties uiterlijk op 6 december 2024 worden ingediend, zodat deze meegenomen kunnen worden in de raadsbespreking van februari 2025.

De gemeente benadrukt dat dit een participatiefase is en dat er nog officiële inspraakmogelijkheden volgen tijdens de vergunningprocedures. De inspanningen van bewoners worden gewaardeerd en meegenomen in de verdere uitwerking.

Gespreksverslag klankbordgroep ijsbaanterrein

Op 25 november 2024 vond een klankbordgroep sessie plaats waarin de gemeente en betrokken bewoners samenkwamen om de voortgang en aandachtspunten rondom het project te bespreken. De sessie werd geleid door Willem de Haas (onafhankelijk gespreksleider) en kende een brede vertegenwoordiging van zowel gemeentelijke medewerkers als leden van de klankbordgroep.

De bijeenkomst werd geopend met een korte introductie van het projectteam, waarbij wethouder Jeroen Schalkwijk toelichtte dat het project zich nog in een onderzoeksfase bevindt. Hij benadrukte dat samenwerking met de klankbordgroep essentieel is. De projectleider benadrukte dat de financiële haalbaarheid nog wordt onderzocht en mede afhankelijk is van de invulling van de woningbouwlocaties. Momenteel wordt hiervoor gewerkt aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en daarom kunnen de financiële consequenties pas op een later moment worden gedeeld.

Ook is er gesproken over de petitie die aan de voorzitter van de gemeenteraad is aangeboden. Er is een mogelijkheid dat de petitie wordt uitgewerkt in een burgerinitiatief. Het college wacht dit af.

Daarnaast werd uitgebreid stilgestaan bij transparantie en communicatie. De klankbordgroep gaf aan behoefte te hebben aan meer openheid over financiële en procesmatige zaken, gezien de lange looptijd van het project. De projectleider benadrukte dat hoewel het project in een stroomversnelling is gekomen, bepaalde informatie zoals de financiële haalbaarheid pas op een later moment volledig kan worden gedeeld.

De klankbordgroep uitte zorgen over verschillende technische en ruimtelijke aspecten. Zo werd gesproken over zettingsproblematiek op het ijsbaanterrein, geluidsoverlast en de parkeersituatie in omliggende wijken. Het parkeeronderzoek, waarin gemeten is dat de druk in de wijk momenteel rond de 60% bedraagt, werd bekritiseerd.

Daarnaast is er onduidelijkheid over het effect van wind op de tennisbanen. Verder werd er nog gesproken over het concept capaciteitenonderzoek en werd de vraag gesteld of er wel echt behoefte is aan zoveel tennis- en padelbanen.

Het thema participatie stond ook hoog op de agenda. Er is afgesproken om thema-avonden te organiseren, zodat specifieke onderwerpen zoals geluid, verkeer en sportinfrastructuur in kleinere groepen besproken kunnen worden. Dit wordt door de klankbordgroep positief ontvangen. Wel heerst er onvrede over de samenstelling van de klankbordgroep. Sommige leden vinden dat direct betrokkenen zoals omwonenden een grotere rol moeten krijgen, terwijl anderen pleiten voor een bredere vertegenwoordiging van straten en verenigingen.

Ten slotte kwam de planning aan bod. De oorspronkelijke opening, gepland voor 2026, is niet meer haalbaar namelijk. Er wordt gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek dat medio 2025

afgerond moet zijn. Hierin worden de woningbouwlocaties, financiële haalbaarheid en stedenbouwkundige uitgangspunten onderzocht. Dit zal de basis vormen voor verdere besluitvorming door de gemeenteraad.

De bijeenkomst eindigde met een oproep tot een bredere regionale benadering van het project en een eerlijkere balans in de belangenafweging. De volgende bijeenkomst van de klankbordgroep staat gepland voor het eerste kwartaal van 2025. Alle input uit de participatie sessies wordt vastgelegd en wordt voorgelegd aan het college en de gemeenteraad, zodat de opmerkingen en zorgen van de klankbordgroep serieus worden meegenomen in het vervolgtraject.