



parteon 

Postbus 22, 1520 AA Wormerveer

Gemeente Wormerland
T.a.v. wethouder R. Hendriks
Postbus 20
1530 AA WORMER

Postbus 22, 1520 AA Wormerveer
Dick Laanplein 1, 1521 HT Wormerveer
Telefoon (075) 627 5000
Telefax (075) 627 5599
E-Mail info@parteon.nl
Website www.parteon.nl
KvK Zaandam 35010382

Behandeld door:
M.P.G. Moolijman
doorkiesnummer: [075] 627 5951

31 augustus 2010

Betreft Poort van Wormer, positionering
Zuidelijk Zaanblok

Kenmerk 005/MM/1016

Geachte heer Hendriks,

Tijdens het laatste Stuurgroepoverleg van 29 juni jl. is afgesproken, dat Parteon de mogelijkheden van verplaatsing van het Zuidelijk Zaanblok zou onderzoeken. In deze brief doen wij u het resultaat van dit onderzoek toekomen.

Het Zuidelijk Zaanblok is in de huidige plannen gesitueerd aan de Zaan, naast drukkerij Remmert Dekker. Onderzocht wordt of het Zuidelijk Zaanblok naast het Noordelijk Zaanblok aan de Noordweg kan worden gesitueerd, ter plaatse van het huidige eerste hof van plandeel de Velden. Deze eengezinswoningen zouden dan ter plaatse van het huidige Zuidelijk Zaanblok kunnen komen.

De bovengenoemde uitwisseling van het programma heeft zowel stedenbouwkundige als financiële consequenties. Stedenbouwkundig bureau BGSV heeft het stedenbouwkundig plan voor de Poort van Wormer gemaakt. Hen is gevraagd het voorstel tot programmawijziging te beoordelen. De financiële gevolgen zouden met name aan de opbrengstenkant kunnen liggen. Makelaarskantoor KRK heeft de opbrengstgevolgen getaxeerd.

Stedenbouwkundige gevolgen

De bevindingen van BGSV zijn verwoord in de volgende 6 punten:

- Laagbouw aan Zaan: de maat en schaal van bebouwing contrasteert sterk met de Zaan en met de omringende gebouwen (ontstaan van kabouterhuisjes);
- Plein aan de Zaan mist een pleinwand van allure maar ook de mogelijkheid hier een bijzondere functie (horeca) onderdak te bieden;
- Hoogbouw aan het landschap: uitzichtzijde is noordzijde, zon is zuidzijde. Aan de westzijde wordt de zon weggenomen door het eerste zaanblok. Geen optimale woonkwaliteit;
- Het landschap komt in dit woonmilieu voor middels verschillende plantsoenen; doordat zij echter allemaal anders zijn is er niet meer sprake van een samenhangende reeks: onvoldoende om identiteit te geven aan dit laagbouw milieu;
- Langs de Noordweg is geen sprake meer van een prettig ritme van gebouwen en groen, die de overgang van Zaan naar dorp begeleid;
- De laagbouw is van een ander woningtype, zonder parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat de parkeerdruk op het openbaar gebied enorm toeneemt.

Financiële gevolgen

Voor het Zuidelijk Zaanblok aan de Zaan zijn de opbrengsten getaxeerd op € miljoen ex. BTW. Verplaatsing naar de Noordweg leidt tot een opbrengstdaling van ca. 20%, ofwel ca. € miljoen ex. BTW.



De verplaatsing van de eengezinswoningen richting de Zaan i.p.v. op de huidige positie van Veld 1 heeft geen gevolgen voor de opbrengsten. Het positioneren van het Zuidelijk Zaanblok heeft tevens gevolgen voor de verkoop van Veld 2, dat direct naast het Zuidelijk Zaanblok komt te liggen.

Naast de consequenties voor de opbrengsten dient, bij verplaatsing van het Zuidelijk Zaanblok, het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken te worden aangepast. De hierdoor ontstane vertraging leidt, bij de gerealiseerde investeringen in het project, tot het verder oplopen van de reeds hoge rentelasten.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat verplaatsing van het Zuidelijk Zaanblok stedenbouwkundig en financieel ongewenst is.

Tevens leidt verplaatsing tot een groot financieel tekort van ten minste ca. € miljoen aan de opbrengstenkant.

De uitkomsten van ons onderzoek naar de haalbaarheid voor verplaatsing van het Zuidelijk Zaanblok zijn alleen bestemd voor het college van B&W. Wij willen dan ook benadrukken dat de inhoud van deze brief vertrouwelijk is en niet aan derden mag worden afgegeven.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

A. de Graaf
Directeur
Parteon Projectontwikkeling