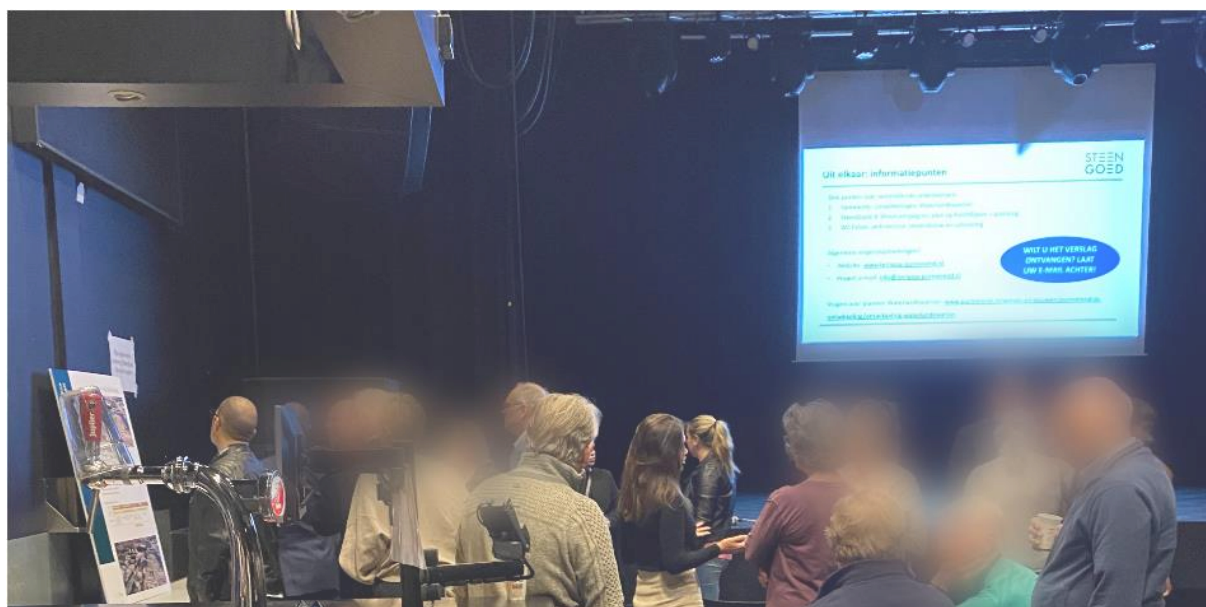


VERSLAG

DIETZ STRATEGIE & COMMUNICATIE



BUURTBIJEENKOMST INITIATIEF NIEUWBOUW WATERLANDLAAN 1-57 PURMEREND

BUURTBIJEENKOMST INITIATIEF NIEUWBOUW WATERLANDLAAN 1-57 PURMEREND

WAAR	:	POP- EN CULTUURPODIUM P3, PURMERSTEENWEG 17-19 PURMEREND
WANNEER	:	07 NOVEMBER 2022
TIJDSTIP	:	19.00 - 21.00

AANWEZIGEN PROJECTTEAM

NAAM	ROL	ORGANISATIE
PHILIP BRUINHARD	Projectontwikkelaar	SteenGoed B.V.
PETER CORNIELJE	Projectontwikkelaar (woningcorporatie)	Wooncompagnie
MARTIN MATTHIJSSE, MARIJE DE BLOCK, ENRICO VAN DIJK	Projectleider, communicatieadviseur Casemanager Omgevingsinitiatieven	Gemeente Purmerend
MARNIX VINK, EVE ROBIDOUX & JOS LIGTHART	Architecten	Felixx & w3 Architecten / Ing.
AARON VERMEULEN, ROBIN DROOGENDIJK, EMMA SCHIJFF	Juridisch advies	MEES Ruimte & Milieu
JIM WOUDA (GESPREKSLEIDER), DAAN DURA	Procesbegeleiders	Dietz Strategie & Communicatie

Er waren 55 gasten uit de omgeving aanwezig. Zij werden gevraagd hun (e-mail) achter te laten als zij dit verslag wensten te ontvangen.

Zie voor algemene informatie over het initiatief de projectwebsite: www.terrazza-purmerend.nl
Heeft u na het lezen van dit verslag nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u deze aan het projectteam doorgeven via het e-mailadres info@terrazza-purmerend.nl

Voor vragen over de ontwikkelingen in het hele Waterlandkwartier kijkt u op:
<https://purmerend.nl/wonen-en-bouwen/purmerend-in-ontwikkeling/ontwikkeling-waterlandkwartier>

INHOUDSOPGAVE

1. Opzet bijeenkomst (p4)
2. Verslag (p5)
3. Overzicht vragen, reacties en opmerkingen bij 1^e deel bijeenkomst: presentatie (p10)
4. Overzicht vragen, reacties en opmerkingen bij 2^e deel bijeenkomst: informatiepunten (p13)

1. OPZET BIJEENKOMST

AANLEIDING

Dit document is het verslag van de buurtbijeenkomst over de plannen voor sloop- en nieuwbouw van de huidige bebouwing aan de Waterlandlaan 1-57 in Purmerend (het gebied tussen de Waterlandlaan, de Landsmeerstraat en de Zeevangstraat). Projectontwikkelaar SteenGoed heeft in 2015 afspraken gemaakt met de grondeigenaar en sinds toen een nieuwbouwplan gaan ontwikkelen. In dit plan worden de huidige gebouwen, voornamelijk verouderde bedrijfsruimtes, gesloopt met het doel deze te vervangen door 291 huurwoningen in verschillende segmenten. Binnen en buiten Purmerend is er momenteel veel vraag naar woningen.

Ook is het plan kleine bedrijven toe te voegen op de begane grond aan de Waterlandlaan en de openbare ruimte te verbeteren. De plannen proberen aan te sluiten bij de gemeentelijke wens om het hele Waterlandkwartier (het voormalige 'Stationsgebied') tot een nog betere woon- en leefomgeving te maken.

Voor dit plan is een wijziging van de huidige bestemming (bedrijvigheid) naar de nieuwe bestemming (wonen) nodig. Om dit te bewerkstelligen heeft SteenGoed eind september 2022 een aanvraag voor een Omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Purmerend. Deze aanvraag wordt eerst beoordeeld op volledigheid en vervolgens volgt de inhoudelijke toetsing door de gemeente. Onderdeel van de aanvraagprocedure is publicatie van de aanvraag en een zienswijze periode waarin omwonenden, ondernemers en anderen zienswijzen kunnen indienen op de beoogde verstrekking van de omgevingsvergunning. Via www.overheid.nl kunt u in de gaten houden wanneer de zienswijzeperiode volgt. Voor verdere vragen over het proces verwijzen wij u graag naar info@terrazza-purmerend.nl of als u vragen heeft voor de ontwikkeling van het gebied aan de gemeente naar waterlandkwartier@purmerend.nl of www.purmerend.nl/waterlandkwartier

OPZET

De bijeenkomst bestond uit twee onderdelen:

- Centrale presentatie van het projectteam over de voorgeschiedenis van het initiatief, de nieuwbouwplannen en de planning;
- Gesprekken tussen aanwezigen en projectteamleden bij informatiepunten, over de plannen, de uitwerking, de vervolgstappen, omgevingsvergunningsaanvraagprocedure en de planning.

Er ligt een ontwerp voor de herontwikkeling van het terrein. De ontwikkelaar (SteenGoed) vindt het belangrijk om omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden uit de omgeving over de plannen te informeren. Met dit doel vond deze bijeenkomst plaats. Hierbij was ruim gelegenheid voor vragen en reacties.

Tijdens de bijeenkomst lichtten projectontwikkelaar Philip Bruinhard van SteenGoed en architect Marnix Vink van Felixx Architecten de ideeën voor het project toe. Belangrijke thema's hierbij waren de eisen vanuit de gemeente, de rolverdeling binnen het projectteam, de functies, grootte en uitstraling van de beoogde nieuwbouw en groen/openbare ruimte. In dit verslag vindt u een beknopte weergave van het gepresenteerde verhaal.

Er zijn veel vragen gesteld en reacties gegeven op de plannen en het ontwerp. U vindt een weergave in de bijlage bij dit verslag. Overlappende vragen/reacties zijn in de verslaglegging samengevoegd.

2. VERSLAG

INHOUD BIJEENKOMST

Inleiding

Jim Wouda, procesbegeleider bij bureau Dietz, opent de bijeenkomst. Jim stelt de sprekers voor en licht het doel en de opzet van de avond toe. Hij geeft aan dat vragen en opmerkingen tijdens de presentatie gegeven kunnen worden maar dat hier ook tussen de sprekers door en na de bijeenkomst gelegenheid voor is. De sprekers van de avond worden toegelicht:

- Martin Matthijssse; projectleider, gemeente Purmerend;
- Philip Bruinhard; initiatiefnemer & projectontwikkelaar, SteenGoed;
- Peter Cornielje; proces-/projectontwikkelaar, Wooncompagnie;
- Marnix Vink; architect, Felixx architecten.

Proces en aanleiding

Vervolgens krijgt Martin Matthijssse, projectleider bij de gemeente Purmerend, het woord. Hij licht de bredere ontwikkelingen in het Waterlandkwartier toe. Centraal hierbij staat de langetermijnvisie van de gemeente ('Agenda Purmerend 2040') waarin gestreefd wordt naar het toevoegen van 10.000 woningen in de stad. De gemeente streeft naar verbetering van de mobiliteitstransitie en het Waterlandkwartier is hierbij onderdeel van het sleutelgebied voor de regio.

In een andere gemeentelijke visie, de Hoogbouwvisie (2017), is uitgewerkt hoe de stedelijke verdichting kan plaatsvinden. De gemeente streeft naar stedelijke verdichting op plekken die dicht bij voorzieningen en openbaar Vervoer liggen. Het Waterlandkwartier is hier een voorbeeld van. In het Masterplan Waterlandkwartier heeft de gemeente uitgewerkt wat haar wensen en eisen voor het Waterlandkwartier zijn. Dit Plan is de afgelopen zomer bekrachtigd tot Structuurvisie. In de Structuurvisie en de Hoogbouwvisie schetst de gemeente de stedenbouwkundige kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Zij heeft bepaald dat nieuwe bebouwing de hoogte in mag, mits het ontwerp aan bepaalde eisen voldoet.

In aanvulling op de Structuurvisie voltooit de gemeente volgend jaar een Kwaliteitsplan. Dit wordt naar verwachting in maart 2023 ter inzage gelegd en beoordeeld.

De gemeente wil naar een situatie waarbij aan de Waterlandlaan vooral wordt gewerkt en richting de Oeverlanden vooral gewoond wordt.

De gemeente heeft verder de ambitie de buitenruimte, waar zij grotendeels eigenaar van is, een impuls te geven. Deze moet groener, zodat zij zich beter leent voor waterberging, het tegengaan van hittestress en een gezond leef- en werkmilieu. Een betere waterberging gaat ook bodemdaling tegen. Ook wil de gemeente auto's die nu op straat staan geparkeerd zo veel mogelijk opvangen in parkeergarages en bewoners zoveel mogelijk gebruik laten maken van 'mobiliteit hubs'. Deze hubs zijn plekken waar naast parkeergelegenheid ook deelmobiliteit en andere mobiliteitsvoorzieningen als fiets parkeren verzameld zijn.

Momenteel toetst de gemeente of de aanvraag voor een omgevingsvergunning van de Waterlandlaan 1-57 binnen de kaders van de gemeente valt.

Martin Matthijssse verwijst voor meer informatie over de ontwikkelingen in het hele Waterlandkwartier naar www.purmerend.nl/waterlandkwartier. Dit is een gemeentelijke site.

De site voor de nieuwplannen voor de Waterlandlaan 1-57 wordt beheerd door de ontwikkelaar SteenGoed (<https://terrazza-purmerend.nl>).

Initiatief op hoofdlijnen

Philip Bruinhard van SteenGoed krijgt het woord en licht toe wat SteenGoed voor organisatie is. SteenGoed ontwikkelt vaak locaties die midden in de stad liggen en daardoor uitdagend maar ook veelbelovend en belangrijk zijn.

Zij heeft het projectterrein in 2015 aangekocht. Alhoewel de bebouwing verouderd is ligt het dicht bij OV en voorzieningen. Sinds 2016 is zij over het terrein in gesprek met de gemeente. De gemeente heeft in 2017 de Hoogbouwvisie Purmerend ontwikkeld. Ook sloot zij dat jaar met SteenGoed een Intentieovereenkomst om de mogelijkheden voor dit terrein te verkennen.

Sinds 2017 zijn de randvoorwaarden een aantal keer gewijzigd, wat is meegenomen in de planvorming. Een daarvan is dat de gemeente rond 2018 de zogeheten '30-30-40 regeling' introduceerde. Deze regel schrijft voor dat elke huurontwikkeling 30% sociale huur, 30% middeldure huur en 40% vrije sectorhuur moet bevatten. Het voordeel van deze regel is dat alle drie de doelgroepen nu door dit initiatief bediend worden.

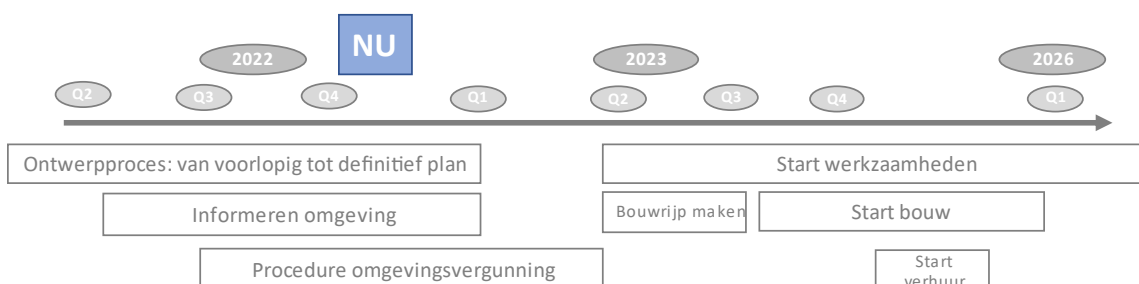
In 2021 sloten SteenGoed, Wooncompagnie en de gemeente een Anterieure Overeenkomst, waarmee zij formeel aangegeven dat zij voldoende mogelijkheden zien om een plan uit te werken en te laten realiseren. Daarna voltooide de gemeente, mede op grond van buurtparticipatie, het Masterplan Waterlandkwartier.

Philip Bruinhard geeft aan dat SteenGoed met het plan groen, duurzaamheid en hoogwaardigheid heeft willen nastreven, evenals nieuwe voorzieningen voor de stad. Dit plan is daarmee één van de eerste projecten dat binnen het plangebied Waterlandkwartier gerealiseerd kan worden. Momenteel is de gemeente aan het toetsen of het Wijzigingsplan volledig is en in procedure gebracht kan worden, en zo ja, dan volgt de inhoudelijke toetsing en vervolgens als alles akkoord is uiteindelijk verstrekking van de omgevingsvergunning. Dit vergt al met al ongeveer 6 maanden. Medio volgend jaar is duidelijk of de ingediende plannen vergund worden. Aan de ingediende plannen is sinds 2015 gewerkt en Wooncompagnie, een eindbelegger en een aannemer hebben zich aan het initiatief verbonden voor de realisatie- en gebruiksfase. De intentie van SteenGoed en haar partners is om het plan op relatief korte termijn te realiseren en de 291 woningen toe te voegen aan Purmerend. SteenGoed ziet de volgende planning voor zich:



Planning

STEEN
GOED



Peter Cornielje van woningcorporatie Wooncompagnie krijgt het woord om zijn rol in dit initiatief toe te lichten. Wooncompagnie heeft geen eigen grond in bezit en is voor nieuwe ontwikkelingen dus afhankelijk van gemeenten en ontwikkelaars. Daarom was zij blij met het aanbod van SteenGoed om een van de drie torens van het plan over te nemen, vooral omdat sociale huisvesting in Purmerend schaars is. Gemiddeld is het bij Wooncompagnie 15 jaar wachten op een sociale huurwoning. Er zijn soms tot wel 1500 kandidaten per woning.

Wat betreft het volume van de woningen is Wooncompagnie afgegaan op woningzoekenden voor een á twee persoonshuishoudens. Hierbij spelen onder andere een toename van één persoonshuishoudens en de toename van de vergrijzing een rol, en wil Wooncompagnie een brede doelgroep huisvesten.

In totaal gaat het om 84 driekamerappartementen met een ondergrondse parkeergarage en twee commerciële ruimten. Het complex van Wooncompagnie is vanaf de Waterlandlaan gezien rechtsgelegen en is ingetekend voor 10 bouwlagen. De woningen vallen allen onder de liberaliseringsgrens, en hebben op dit moment dus een maximale maandelijkse huurprijs van 763.- Euro per maand. Er komen twee commerciële ruimtes op de begane grond. Er is nog niet duidelijk welke invulling deze ruimtes krijgen.

Peter Cornielje geeft gespreksleider Jim Wouda het woord. Jim geeft aan dat specifieke vragen over de vergunningsprocedures naderhand aan de tafel van MEES Ruimte & Milieu (of de aanwezige jurist van de gemeente) gesteld kunnen worden.

Architectuur en uitstraling plan

Marnix Vink van Felixx Architecten krijgt het woord. Hij legt uit dat zij als Felixx samen met W3 Architecten & Ingenieurs uit Broek in Waterland samen de nieuwbouwplannen hebben vormgegeven. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan een goede aansluiting met de omgeving. Hij geeft aan dat er informatiepanelen en andere bronnen zijn bij hun informatiepunt in het tweede deel van de bijeenkomst. Dit is de beste plek om vragen en opmerkingen te geven die niet algemeen zijn. Marnix Vink geeft aan dat de gemeente heeft meegegeven dat de onderbouw van de complexen meer massief moet zijn en de daar bovenop liggende woonlagen een 21^{ste}-eeuwse skyline moeten uitstralen. Afgelopen periode is de vormgeving met de gemeente afgestemd – ook zodat het plan aansluit bij de Structuurvisie Waterlandkwartier.

Marnix Vink gaat dan in op de vormgeving van de onderbouw: aan de Waterlandlaan komen aan de Waterlandlaan bedrijfsruimtes. Daarboven beginnen de woningen.

Qua hoogteopbouw lopen de drie complexen van de Landsmeerstraat van vijftien naar dertien en uiteindelijk naar tien lagen (derde toren, bestemd voor sociale verhuur door Wooncompagnie). Er is bewust voor deze hoogteopbouw gekozen om aan te sluiten bij de Hoogbouwvisie van de gemeente. Deze bepaalt de aard van de Waterlandlaan als een die richting de Stationsweg een steeds 'stedelijker' karakter krijgt. Op die manier vormt zij een logische overgang naar het centrum van Purmerend (en een mogelijk OV-knooppunt bij de Stationsweg).

De bebouwing neemt richting de Purmerweg (in noordoostelijke richting) geleidelijk af tot drie lagen aan de Purmerweg-zijde. De bebouwing zoekt daarmee aansluiting bij de woningen die daar aan de straat staan. De woningen op de begane grond van deze bebouwing hebben hun voordeur gericht naar de Purmerweg. Deze woningen krijgen een groene zoom.

Wat betreft de bezonning van de huidige omliggende woningen licht Marnix Vink toe dat er door een externe specialist (Peutz) een bezonningsstudie is gedaan. Deze studie is ook nodig voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning, en kijkt wat de invloed van de geplande bebouwing op de omgeving is wat betreft schaduwwerking. Hieruit blijkt dat op een zomerdag de schaduw eerst naar het zuiden beweegt, dan naar de Noordster, en vervolgens via het noorden verdwijnt in het oosten (aan het Waterlandplein). Dit betekent dat de schaduwval op deze zomerdag niet op de woningen aan de Purmerweg valt. Voor een beperkte periode per jaar (2 à 3 maanden in de winter) is er gedurende 1 tot 3 uur per dag sprake van verschuivende schaduwval op de woningen aan de Purmerweg.

Hiermee voldoet het plan aan de regels.

In termen van mogelijke windhinder heeft een externe specialist (Peutz) in kaart gebracht dat de huidige plannen niet voor windoverlast zorgen.

In termen van openbare ruimte is de ruimte tussen de torens vrij toegankelijk voor de buurt en voetgangers, en gesloten voor fietsers en auto's. Voetgangers kunnen doorsteken van de Waterlandlaan naar de Purmerwegzijde en andersom. De nieuwe bebouwing krijgt buitenruimte en een terras op een collectief en openbaar toegankelijk dek. Ook komt er een speelplek in de openbare ruimte. Wat betreft parkeren wil de gemeente dat dit uit het zicht geplaatst georganiseerd wordt. De plannen hebben in het gebouw op de begane grond ruimte voor auto parkeren, uit het zicht gehouden door een dak met daarop terrassen/buitenruimtes van aanliggende woningen. Er worden 166 auto parkeerplekken gecreëerd voor bewoners en bezoekers, en 8 deelauto's voor bewoners van de complexen en de buurt.

De fiets van de bewoners wordt inpandig op de begane grond in het complex geparkeerd. Voor bezoekers van bedrijven of woningen in het nieuwe complex zijn er 92 fiets parkeerplekken op straat ingetekend. Een deel van de fiets parkeerplekken komt aan de Landsmeerstraat-zijde.

Wat betreft de uitstraling van de geplande bebouwing is er gekozen voor het gebruik van donkere stenen voor de gevels in de onderste lagen. En lichtere stenen in de lagen erboven zodat de hoogbouw lichter overkomt. Ook zijn er groene daken, die als terrassen in hoogte afnemen richting de Purmerweg. Dit is prettiger om op te kijken en draagt ook bij aan waterberging en het tegengaan van hittestress in de zomer.

Voor de inpassing van natuur is er gekozen voor soorten vegetatie die het hele jaar door aantrekkelijk zijn en bloemen geven. Deze zijn ook waardevol voor insecten en vogels. De ambitie is om het terrein groener te maken dan het nu is. Beplanting draagt hieraan bij, maar ook de terrassen van de nieuwe woningen. Hierop maken pergola's het mogelijk dat er klimplanten kunnen groeien.

Marnix Vink geeft Jim Wouda het woord. Jim sluit dit eerste deel van de bijeenkomst af en nodigt de aanwezigen uit om bij een van drie informatiepunten langs te lopen voor resterende vragen of opmerkingen over alle onderdelen van de nieuwbouwplannen, de rolverdeling en de verdere planning.

AFSLUITING

De vragen, opmerkingen en reacties tijdens het eerste en tweede deel van de bijeenkomst vindt u in de twee bijlagen onderaan dit document.

Dit verslag wordt ook op de website gedeeld. Mist u zaken of ziet u fouten in de verslaglegging, laat het weten via info@terrazza-purmerend.nl

CONTACTGEGEVENS BIJ VRAGEN/OPMERKINGEN

Zie voor algemene informatie over het initiatief de projectwebsite: www.terrazza-purmerend.nl

Heeft u na het lezen van dit verslag nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u deze aan het projectteam doorgeven via het e-mailadres info@terrazza-purmerend.nl

Voor vragen over de ontwikkelingen in het hele Waterlandkwartier kijkt u op:

<https://purmerend.nl/wonen-en-bouwen/purmerend-in-ontwikkeling/ontwikkeling-waterlandkwartier>

3. OVERZICHT VRAGEN, REACTIES EN OPMERKINGEN BIJ 1^E DEEL BIJENKOMST: PRESENTATIE

In deze bijlage staan alle vragen en reacties die tijdens de presentatie voorbijkwamen genoteerd per onderwerp. Dietz heeft de vragen, reacties en opmerkingen zo volledig mogelijk opgeschreven. Mist u zaken of ziet u fouten in de verslaglegging? Laat het weten via info@terrazza-purmerend.nl.

Algemeen

Vraag: Komt er een bestemmingsplanprocedure?

Antwoord: SteenGoed heeft gekozen voor een omgevingsvergunningaanvraag in afwijking op het huidige bestemmingsplan. Dan wordt een uitgebreide planprocedure gevolgd van circa 6 maanden. In dit geval wordt er dus geen bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Vraag: Ooit waren er ook koopwoningen in de plannen – waarom zijn die er niet meer? Werd dit niet voorgeschreven in het Masterplan?

Antwoord: SteenGoed heeft gekozen voor samenwerking met een wooncorporatie en een belegger waardoor in deze economisch onzekere tijd de afname van de woningen is gegarandeerd – en dat zijn alleen huurwoningen.

Vraag: Hoe groot is de kans dat de 84 woningen voor de sociale huur naar onze kinderen en niet andere doelgroepen als statushouders gaan?

Antwoord: Onze ambitie als Wooncompagnie is om deze woningen voor de reguliere verhuur te maken, maar wij hebben ons te houden aan de afspraken met de gemeente. Bijvoorbeeld als het gaat over huisvesting voor statushouders. Dat zou overigens altijd maar voor een deel van de nieuwe woningen gelden. De overige woningtoewijzing gebeurt op basis van urgentie. Ook wordt er ruimte geboden aan een voorrangregeling voor inwoners uit Purmerend.

Vraag: Waarom wordt de nieuwe bebouwing zo hoog?

Antwoord: Ten eerste creëert een hogere bebouwing meer ruimte voor hardnodige woningen. Om dit mogelijk te maken betekent de ingetekende afname van bouwhoogte richting de Purmerweg dat de bebouwing aan de Waterlandlaan de hoogte in moet. Anderzijds schrijven de Hoogbouwvisie en de Structuurvisie Waterlandkwartier van de gemeente dat hogere bebouwing aan de Waterlandlaan passend is bij de ambitie

Parkeren & verkeer

Vraag: Schijnbaar willen we openbaar vervoer verbeteren, hoe is dat mogelijk in de toekomst?

Antwoord: Wij als gemeente hebben daar slechts zeer beperkte zeggenschap over. Uiteraard pleiten wij bij de NS voor een Intercity-stop in Purmerend. Bussen zijn in deze regio het meest belangrijk en wij willen die, samen met de vervoersregio, een impuls geven. De uitdaging voor ons nu is hoe we het beste het centrum en het Waterlandkwartier verbinden met het station en de rest van de stad?

Vraag: Wat is de parkeernorm die de gemeente hanteert?

Antwoord: De gemeente hanteert standaard parkeernormen, deze staan in de parkeernota. Maar wij willen een mobiliteitstransitie met lagere parkeerbehoefte stimuleren. Voor afwijking van het bestemmingsplan (van bedrijvigheid naar wonen) geldt dat de gemeente het nu per casus bekijkt. De gemeente gaat nu toetsen of afwijking van de parkeernorm voor dit project voldoende onderbouwd is.

Vraag: Wat voor soort bussen komen er in de toekomst te rijden over de Waterlandlaan?

Antwoord: De ambitie is om elektrische bussen te laten rijden, maar dit is iets om samen met de vervoersregio te beslissen.

Vraag: Hoe verhoudt een toename in busverkeer zich tot de Waterlandlaan? Gaat het niet te veel trillen?

Antwoord: Het is nog niet zeker dat er een toename in het busverkeer komt. De vraag is of het extra bussen moeten worden of betere routes – we streven naar goede routes.

Vraag: Waarom komen er bijna 300 woningen en maar 166 parkeerplekken?

Antwoord: Er wordt gewerkt volgens het STOMP-principe, wat inhoudt dat de auto niet langer centraal staat bij de inrichting van de ruimte, maar er eerst uitgegaan wordt van de voetganger (Stappen) en vervolgens de fietser (Trappen), OV en deelmobiliteit. Als laatste wordt de privéauto meegenomen in de inrichting. De nieuwe bewoners krijgen geen vergunning om te parkeren in de openbare ruimte en daarmee wordt een toename van de parkeerdruk voor de huidige bewoners door deze ontwikkeling tegengegaan.

Vraag: Mooi plan, maar we moeten voorkomen dat er mensen met een auto in de openbare ruimte gaan staan. Hoe dit te voorkomen?

Antwoord: De gemeente heeft bepaalde randvoorwaarden voor parkeren waar het plan aan moet voldoen. Een daarvan is dat er geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Zie ook voorgaande beantwoording.

Vraag: Wordt het kruispunt Purmerweg-Markerkade opengesteld in de toekomst?

Antwoord: Wij zijn als gemeente de mobiliteit nog aan het uitwerken, onze ambitie is: minder doorgaand autoverkeer op de Waterlandlaan. Dat willen we in de toekomst verminderen door het creëren van goede alternatieven en goede ontsluiting. De gemeente heeft grote ambities voortegengaan van de woningnood en het verbeteren van de mobiliteitstransitie. Maar die uitwerking behoort niet tot het plan dat vanavond hier besproken wordt.

Opmerking: Als er 166 mensen naar hun werk gaan om acht uur 's ochtends had ik gedacht dat er twee in en uitrij mogelijkheden gerealiseerd zouden worden, maar er is er maar een getekend. Waarom? Want er is al parkeerdruk. Kijk s.v.p. goed naar ontsluiting.

Antwoord: Bij de plantoetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt eveneens getoetst of er voldoende doorstroming is voor het autoverkeer dat gebruik maakt van de nieuwe parkeergarages. Deze zogenaamde “verkeergeneratie” is in een rapport uitgewerkt en wordt getoetst of deze voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden.

Ontwerp nieuwbouw

Vraag: Als er gewoond wordt zijn er ook kinderen en ouderen, krijgen die ook een plek?

Antwoord: Wonen en werken wordt door de sprekers vanavond en bij de informatiepunten verder toegelicht – ook wat betreft kinderen en ouderen. In dit kader is ook dubbelgebruik van ruimte en voorzieningen belangrijk. Rondom het gebouw en op het verhoogde maaiveld boven de parkeergarages worden ruimtes ingericht voor rusten, samenkomen en spelen.

Vraag: Wij hadden de verwachting dat de bebouwing maximaal 14 lagen zou worden, waarom is dit nu een laag meer?

Antwoord: Er is lang aan de plannen en uitwerking gewerkt - in een eerdere fase zijn andere plannen gepresenteerd. Uiteindelijk is het vanavond gepresenteerde plan de uitwerking die het meest tegemoetkomt aan de stedenbouwkundige wens. Er is bijvoorbeeld, ook in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie gekozen om de volumes op te laten lopen naar het spoor.

Vraag: Waarom staat het hoogste deel van de geplande bebouwing ingetekend aan de westkant, waar de kleinste afstand is tot de omliggende bebouwing?

Antwoord: Het Masterplan geeft aan dat daar de hoogteaccenten kan liggen, dicht bij het spoor en het hart van het Waterlandkwartier. De bouwkael is hier ook breder, wat maakt dat het trapsgewijs oplopen ook beter aansluit.

Vraag: De afbeelding over bezonning laat een situatie zien van midzomer wanneer de zon op haar hoogste punt staat. Hoe zit het met bezonning van de omliggende woningen in andere jaargetijden?

Antwoord: Voor een beperkte periode per jaar (2 à 3 maanden, midwinter) is er gedurende 1-3 uur sprake van schaduwval op de woningen aan de Purmerweg. Bij het informatiepunt van de architect kunt u de bezonningsstudie zien voor het hele jaar in horen wat dat betekent voor uw woning.

Bouw-sloopfase

Vraag: Wat voor palen gaan jullie gebruiken voor de bouw van de woningen?

Antwoord: we willen voorkomen dat er trillingen ontstaan, daarom gebruiken wij schroefpalen op plaatsen dicht bij de naastgelegen bebouwing, en voor het overige werk waar het kan vorgefabriceerde palen.

Vergunningsproces

Vraag: In hoeverre kunnen we bezwaar maken tegen de hoogte van de geplande bebouwing?

Antwoord: U kunt reageren op het plan tijdens de zienswijzeperiode, wanneer de gemeente de ingediende aanvraag voor de omgevingsvergunning inhoudelijk toetst. Nadat de omgevingsvergunning is verstrekt volgt een beroepsperiode. Via www.overheid.nl kunt u in de gaten houden wanneer dit is.

Vraag: Is stikstof nu een thema? Kan dit leiden tot vertraging van dit plan?

Antwoord: Een onderdeel van de aanvraag tot omgevingsvergunning is de toetsing op stikstofdepositie, daar is een aparte rapportage voor ingediend.

4. OVERZICHT VRAGEN, REACTIES EN OPMERKINGEN 2^E DEEL BIJeenkomst: Informatiepunten

In deze bijlage volgt overzicht van de vragen en opmerkingen die bij de gesprekstafels gegeven zijn. Dietz heeft de vragen, reacties en opmerkingen zo volledig mogelijk opgeschreven. Mist u zaken, laat het dan weten via info@terrazza-purmerend.nl.

Vraag: Wat is er gedaan om windhinder als gevolg van de nieuwe bebouwing te voorkomen? Is er een windstudie gedaan?

Antwoord: Een externe specialist heeft inderdaad een windstudie gedaan en die heeft geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voor windoverlast zorgt. Ook worden er bomen gepland om tocht tussen de gebouwen tegen te gaan.

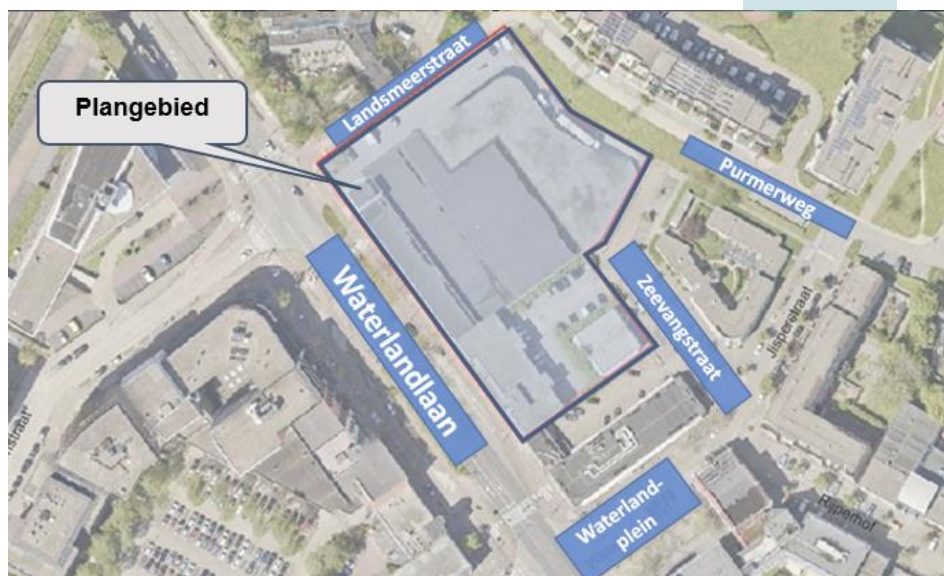
Vraag: Bij een van de informatiepunten is een dia laten zien met ingetekende hoogbouw op o.a. de plaats van de huidige Noordster. Komt daar ook echt hoogbouw?

Antwoord: Het klopt dat die dia is laten zien. Die afbeelding is gemaakt door een architect om een indruk te geven van hoe de ontwikkelingen in de omgeving van de Waterlandlaan 1-57 eruit *kunnen* gaan zien. Het is nog helemaal niet zeker hoe hoog en met welke vorm die ontwikkelingen worden.

Dit terrein valt niet onder de projectlocatie van vanavond. De gemeente kan u (voor zover al bekend) met dergelijke vragen verder helpen.

Vraag: Welk terrein behoort tot dit project?

Antwoord: Het plangebied betreft het gebied tussen de Waterlandlaan, Landsmeerstraat en de Zeevangstraat. Deze locatie is hieronder op een plattegrond blauw omlijnd, waarbij de omringende straten staan aangegeven. De afbeelding is tevens op de projectwebsite te vinden, <https://terrazza-purmerend.nl>.



Het projectterrein / plangebied, blauw omlijnd

Vraag: Wordt de buurt meegenomen over de inpassing van andere initiatieven op nabijgelegen percelen?

Antwoord: Dit is een vraag voor de initiatiefnemers aldaar (voor zover al bekend) en de gemeente.

Vraag: Is de hoogteopbouw van de geplande bebouwing niet om te draaien, zodat het hoogteaccent aan de Zeevangstraat komt te staan?

Antwoord: Het Masterplan geeft aan dat het stedenbouwkundig passend is om de hoogteaccenten aan de Landsmeerstraat te plaatsen, dicht bij het OV-knooppunt en het hart van het nieuwe Waterlandkwartier.

Vraag: Betekent deze herontwikkeling dat er meer ruimte komt aan de voorkant van het terrein, dus aan de Waterlandlaan?

Antwoord: Nee, de geplande bebouwing komt op dezelfde positie (tot de erfgrens) te staan. De lagen vanaf de 3^e bouwlaag hellen iets over de bebouwing eronder.

Opmerking: Ik vind het een mooi plan en denk dat het een verbetering voor de buurt is. Het kan ook goed zijn voor de waarde van mijn huis.

Opmerking: Ik schrik van de hoogte van de nieuwe bebouwing. Komt er compensatie voor de schaduw op mijn zonnepanelen?

Antwoord: Er is een uitgebreide bezonningsstudie van het plan beschikbaar. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en richtlijnen. Eventuele verzoeken voor compensatie kunnen middels een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente.



Opmerking: Ik begrijp dat het voor het publieke belang belangrijk is dat deze realisatie er komt. Maar ik vraag de initiatiefnemers ook naar het individueel belang van de buurt te kijken.

Antwoord: SteenGoed heeft bij de planvorming zoveel mogelijk geprobeerd te komen tot een hoogwaardig ontwerp dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de veelheid van wensen en eisen die daarmee gepaard gaan.

Opmerking: Ik zou graag meer informatie op de projectwebsite willen zien, zoals bezonning, windhinder en informatie over de woningen.

Antwoord: De projectwebsite is ter ondersteuning van deze informatieavond eenvoudig ingericht en wordt met de voortgang van het project steeds verder aangevuld. Er wordt momenteel gewerkt aan een animatie waarmee de geplande bebouwing vanuit verschillende hoeken uit de omgeving bekeken kan worden. Op die manier wordt de technische informatie uit de rapporten vertaald naar een praktische weergave van de gevolgen voor de buurt.

Opmerking: Is het een idee het fietspad bij de Markerkade 'open' te stellen voor auto's van de wijk. Middels een bestemmingsvignet of iets dergelijks?

Antwoord: De gemeente ontwikkelt nu de Mobiliteitsvisie, haar ambitie is: minder doorgaand autoverkeer op de Waterlandlaan. Dat wil zij in de toekomst verminderen door het creëren van betere ontsluiting en ov. De gemeente heeft grote ambities voor het oplossen van de woningnood en mobiliteit. Maar die uitwerking behoort niet tot het plan dat vanavond hier besproken wordt.

Opmerking: De toenemende parkeerdruk wordt een probleem. Zeker in het weekend. Mijn voorstel is om de parkeervergunning ook voor het weekend te laten gelden, met verruimde tijden.

Antwoord: De besluitvorming omtrent het parkeerregime is voorbehouden aan de gemeente. Als bewoner kunt u dit voorstel voorleggen aan de gemeente.

Opmerking: Kunnen de presentaties ook op de website gezet worden, met name die van de architect?

Antwoord: Een deel van het beeldmateriaal wordt op de website geplaatst. Ook wordt er momenteel gewerkt aan een animatie waarmee de geplande bebouwing vanuit verschillende hoeken uit de omgeving bekeken kan worden. Op die manier wordt de technische informatie uit de rapporten en de veelheid aan beeldmateriaal vertaald naar een praktische weergave van de gevolgen voor de buurt. Deze animatie komt op de website.

Opmerking: Hoe zien jullie dat voor je, met al dat verkeer? Ook zoveel mensen en zo weinig groen zie ik in de plannen, en een veel te groot plan voor de Waterlandlaan.

Antwoord: Er wordt gewerkt volgens het STOMP-principe, wat inhoudt dat de auto niet langer centraal staat bij de inrichting van de ruimte, maar er eerst uitgegaan wordt van de voetganger (Stappen) en vervolgens de fietser (Trappen), OV en deelmobiliteit. Als laatste wordt de privéauto meegenomen in de inrichting. De nieuwe bewoners krijgen geen vergunning om te parkeren in de openbare ruimte en daarmee wordt een toename van de parkeerdruk voor de huidige bewoners door deze ontwikkeling tegengegaan. Wat betreft het aantal mensen is het door de huidige woningbouwopgave nodig dat er stedelijke 'verdichting' plaatsvindt.

Opmerking: Kunnen jullie een tekening maken vanuit het appartementencomplex de Oeverlanden om te laten zien hoe dit zich verhoudt tot de nieuwbouw? Met de afstanden bestaande bouw tot nieuwbouw bijvoorbeeld.

Antwoord: Op dit moment werkt SteenGoed aan een animatiefilmpje waarin in 3D een visualisatie wordt gegeven van hoe de nieuwe bebouwing er vanuit verschillende hoeken in de omgeving uit zou zijn.

Opmerking: Ik maak me grote zorgen over de verkeersdruk bij de uitrit van de wijk bij Waterlandplein naar Waterlandlaan. Op dit moment is dit al een zeer druk kruispunt, met gevaarlijke situaties voor fietsers en parkerende auto's bij parkeerplekken Eveen. Een andere uitrit om 166 auto's op te vangen, bijvoorbeeld Landsmeerstraat, zou overwogen moeten worden.

Antwoord: Er is een verkeersstudie gedaan die met de aanvraag voor de vergunning is ingediend bij de gemeente. Die kijkt momenteel of deze voldoende is voor het verlenen van de vergunning.

Opmerking: Kruispunt op de hoek van de Zeevangstraat moet integraal veiliger en bij deze of de toekomstige herontwikkeling van het pand waarin Eveen zit veranderen!

Antwoord: Dit gebied is onderdeel van de openbare ruimte. Voor vragen/opmerkingen hiervoor kunt u terecht bij de gemeente.

Opmerking: Wilt u kijken naar de verkeerssituatie vanaf de Waterlandlaan/Evean naar de Zeevangstraat? Als de ingang van de parkeergarage bij de Waterlandlaan/Evean komt te liggen dan wordt het heel erg druk op de straat langs het Waterlandplein. Daar zijn ook parkeerplaatsen voor kort parkeren Evean. Het kan nu al druk zijn en de verkeersveiligheid wordt er zeker niet beter op. Al helemaal niet voor voetgangers en fietsers. Optie: maak de ingang van de parkeergarage aan de Landsmeerstraat bij de Noordster.

Antwoord: De ontsluiting uit de plannen is op basis van het verkeerskundig onderzoek ingetekend. Op dit moment kijkt de gemeente naar de kwaliteit van de ingediende plannen. Al zij reden en grond ziet om de huidige ingetekende oplossing af te keuren doet zij dit.

Opmerking: Kan er a.u.b. iets aan het stoplicht gedaan worden bij de Bieb? Soms gaat het licht voor de auto's tot 3x van groen naar rood voor wij (fietsers) over mogen steken. Echt heel naar!

Antwoord: Dit gebied valt buiten het projectgebied. Voor vragen/opmerkingen hiervoor kunt u terecht bij de gemeente.