



Nieuwsbrief Koggenland en Luitje Broekemastraat.



Deze nieuwsbrief is voor de bewoners rondom Koggenland 90-92 en Luitje Broekemastraat 35

Op woensdag 19 juli organiseerden de gemeente en Rochdale een informatieavond over de ontwikkellocaties Koggenland en Luitje Broekemastraat.

De gemeente heeft in 2019 besloten om op verschillende plekken in Purmerend woningen te laten ontwikkelen. Daar zijn dit er twee van. De locaties noemen we de BOL – binnenwijkse ontwikkellocaties. Het gaat om stukken grond waar de gemeente zelf eigenaar van is. Op de locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat is Rochdale de ontwikkelende partij. Voor de locatie Koggenland gaat het om 53 sociale huurwoningen met een maatschappelijke voorziening op de begane grond. Bij Luitje Broekemastraat gaat het om 11 middeldure huurwoningen (appartementen).

Tijdens de inloopavond vertelden we meer over de plannen voor de twee locaties. Ook konden bewoners meedenken over de uitstraling van het gebouw en het groen. De avond werd goed bezocht door omwonenden. We schatten dat er tussen de 60 en 70 omwonenden op de avond zijn geweest. Sommige bewoners zijn blij dat op deze manier iets aan de woningnood wordt gedaan. Maar er kwamen ook kritische opmerkingen en vragen.

Lees verder op pagina 2 >



Veelgestelde vragen en opmerkingen

Veel van de vragen die gesteld zijn tijdens de informatieavond, heeft de gemeente gebundeld op purmerend.nl/veelgesteldevragenBOL. Scan de QR-code om direct naar het overzicht van vragen en antwoorden te gaan. Heeft u andere vragen? Mail dan naar het projectteam via ontwikkellocaties@purmerend.nl.



Openbaar groen



Over dit onderwerp vindt u meer vragen en antwoorden op de website van de gemeente. Een paar zaken willen we ook in de nieuwsbrief kort toelichten:

Vervolg van
pagina 1 >

- Er waren veel vragen over bomen die eerder beschermd waren en nu niet meer. Sommige bomen hebben door de fusie van Purmerend met Beemster een andere status gekregen. Door de fusie zijn de criteria voor de beschermde status vernieuwd en dat heeft geleid tot een nieuwe bomenkaart. Daarnaast wordt de bomenkaart om de paar jaar herzien. Op basis van de dan geldende richtlijnen kunnen bomen een andere status krijgen. Bomen die op de nieuwe bomenkaart staan, mogen alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, met compensatieplicht gekapt worden. Bomen die daar niet op staan, kunnen zonder vergunning gekapt worden. Op onze website vindt u een link naar de bomenkaart.
- Het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte werkt de gemeente de komende tijd verder uit tot een definitief ontwerp. Onderdeel van dat ontwerp is een beplantingsplan. We nemen de suggesties van omwonenden mee die zijn opgehaald tijdens de bewonersavond. Als u ook wilt meedenken over het groenplan, stuur uw ideeën dan per mail naar ontwikkellocaties@purmerend.nl. U kunt reageren tot en met 1 oktober 2023.

De twee ontwerpen

U kon tijdens de inloopavond de ontwerpen zien van hoe de twee gebouwen eruit kunnen zien. Naast Rochdale en de gemeente waren er ook medewerkers van Fijn Wonen (aannemer) aanwezig. Zij gaan het gebouw voor Rochdale maken. De architect van KOW Architecten gaf uitleg over de ontwerpen.

Er was veel interesse om de eerste beelden te bekijken. Maar er waren ook veel vragen over de veiligheid van het bouwverkeer en het behouden van de speeltuin. Dit, en nog vele andere, zijn allemaal onderwerpen die Rochdale meeneemt in de voorbereiding van de bouw.

Voorkeur aangeven met gele en groene stickers

Iedereen kreeg bij binnenkomst twee stickers. De direct omwonenden kregen groene stickers. Degenen die wat verder van de locatie wonen gele. Hiermee konden mensen aangeven welke kleur van de gebouwen de voorkeur heeft. De meeste stickers werden geplakt bij optie 2. Daarnaast konden bezoekers aangeven welke uitstraling voor balkons ze mooier vonden. Er kwam een duidelijke voorkeur naar voren voor glas voor de balkons. Voor Rochdale zijn dit mooie uitgangspunten om verder mee aan de slag te gaan.





Onderzoeken en sloop gebouwen

In september gaat de aannemer Fijn Wonen de grond onderzoeken. Dat noemen ze ook wel sonderen. De grond wordt onderzocht zodat er een goed funderingssysteem voor de nieuwbouw kan worden vastgesteld. Dit gebeurt vanuit een speciale wagen. De overlast van deze wagen zal beperkt zijn.

In oktober begint de sloop van de huidige gebouwen aan het Koggenland en de Luitje Broekemastraat. Aannemer Markus gaat de panden slopen in opdracht van de gemeente. Direct omwonenden krijgen nog een brief van de aannemer met aanvullende informatie en contactgegevens.



Denkt u ook mee over de namen van de gebouwen?

U kon tijdens de inloopavond een voorstel indienen voor de namen van de gebouwen. Heeft u ook nog een goed idee voor de namen? Laat het ons voor 1 oktober weten door het formulier in te vullen op www.rochdale.nl/koggenland. U kunt ook de QR-code hierboven scannen.

Aandacht tijdens de bouw

Er waren op de inloopavond veel vragen over de bouw. Welke overlast is er tijdens de bouw? Hoe houden we het veilig voor de buurt? En wat gebeurt er met het speelveld? Dat zijn allemaal hele terechte vragen.

We kunnen ons goed voorstellen dat u zich zorgen maakt over de impact van de twee gebouwen. Daarom hebben de gemeente en Rochdale de mogelijkheden goed onderzocht. De locatie Luitje Broekemastraat is helaas minder goed bereikbaar met vrachtverkeer. Dat betekent dat het veld bij Luitje Broekema tijdens de bouw nodig is om een veilige bouwverkeersroute te realiseren. Afsluiting van het speelveld zal ongeveer 8 maanden duren.

Om overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken, stelt de aannemer een zogenaamd BLVC-plan op. Een BLVC-plan gaat in op 4 belangrijke aspecten waar tijdens een bouwproject aandacht voor moet zijn: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Zo gaat het bijvoorbeeld over aanrijroutes, veiligheid rondom de speelplaats en de bereikbaarheid van bestaande woningen. In het BLVC-plan staan maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. Ook controleert de gemeente het BLVC-plan van de aannemer.

Voordat de bouw begint, zal de buurt worden geïnformeerd over de bouw, en waar zij terecht kunnen met vragen. Ook tijdens de bouw zullen zij regelmatig geïnformeerd worden.

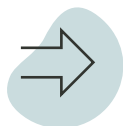


Verhuren van de woningen

Er kwamen op de inloopavond veel woningzoekenden langs die vragen hadden over de woningen. Heeft u ook interesse in de nieuwbouwwoningen? Dan is het belangrijk om te weten dat alle woningen worden aangeboden via WoningNet zodra de bouw klaar is. Om te reageren op woningen heeft u een inschrijving van WoningNet nodig en moet u aan de juiste eisen voldoen. Denk bijvoorbeeld aan een passend inkomen.

Wanneer de woningen precies op WoningNet staan kunnen we nu nog niet zeggen. We moeten namelijk eerst de bestemmingsplanprocedure – en de omgevingsvergunning afwachten, voordat we weten wanneer wij kunnen starten met de bouw. Misschien komen er nog bezwaren binnen van buurtbewoners en loopt de planning daardoor uit. Meer informatie: www.woningnet.nl

Hoe nu verder?



De woningen passen niet in het huidige bestemmingsplan. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Dan verandert er het een en ander in de stappen om tot woningbouw te komen. Op dit moment weten we nog niet wanneer de formele procedure wordt gestart (voor of na inwerkingtreding van de Omgevingswet). Zodra dit verandert, informeren we u over de procedure en uw mogelijkheden om op de plannen te reageren.

Wij streven ernaar om de stukken over de bestemmingsplanafwijking en ook de omgevingsvergunning voor 1 oktober 2023 te hebben ingediend. Dit najaar willen we daarom opnieuw een informatieavond organiseren voor u als omwonenden. Hier presenteren we het definitieve ontwerp en gaan we in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte en het groenplan. Daarnaast kunnen we op die avond meer vertellen over het verloop van de procedure en de tijdslijn, en over wat u kunt verwachten tijdens de bouw.



Koggenland



Luitje Broekemastraat

Contact en vragen

We houden u op de hoogte van de ontwikkelingen. Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op. Op de website van de gemeente vindt u meer informatie over de geschiedenis van deze projecten. Kijk op purmerend.nl/koggenland of purmerend.nl/luitjebroekemastraat.

Op de webpagina van Rochdale kunt u de ontwerpen van de gebouwen nog eens bekijken. Ook kunt u daar de plattegronden van de woningen vinden en informatie over de verhuur van de woningen. Kijk op rochdale.nl/koggenland voor meer informatie.

Gemeente Purmerend

Patrick Wezel, projectleider ontwikkeling
ontwikkellocaties@purmerend.nl
0299 452 452

Woningstichting Rochdale

Lotte Klous, projectmanager ontwikkeling
020 215 00 00



ROCHDALE
woningstichting



**PUR
MER
END**