

# Meest gestelde vragen en opmerkingen over het sloop-/ nieuwbouwplan Gouwzee-/ Henri Dunantstraat

## Algemeen

### **Waarom gaan we de lage flats slopen?**

De lage flats zijn in een slechte staat. Renovatie van deze flats zou veel geld kosten. In de wijk zijn veel één- en tweepersoons huishoudens en er is in Purmerend een hele grote vraag naar sociale huurwoningen. Daarom wil Intermaris deze flats slopen en vervangen door nieuwbouw. We voegen meer woningen toe, van een goede kwaliteit en geschikt voor alleenstaanden, jongeren, ouderen en kleine gezinnen.

### **Waarom komen er twee- en driekamerwoningen?**

In de wijk zijn voldoende vier- en vijfkamerwoningen. Voor kleinere huishoudens zijn kleinere woningen nodig. Er is veel behoefte aan driekamerwoningen. Door ook tweekamerwoningen te maken in de nieuwe gebouwen kunnen we nog meer woningen bijbouwen. De twee- en driekamerwoningen zijn geschikt voor bijvoorbeeld starters, kleine gezinnen en ouderen. Zo ontstaat er een mix van bewoners in de wijk.

### **Waarom komen er heel andere gebouwen terug?**

We willen meer woningen in Purmerend. Want veel mensen zijn op zoek naar een huis. Daarom bouwen we ook op deze plek in de wijk meer woningen terug dan er nu staan. Dat betekent dat de nieuwbouw wat meer ruimte inneemt. Bovendien willen we graag meer verschillende typen huurwoningen maken. Die verdelen we over meerdere kleinere woongebouwen. Dan leren de bewoners elkaar sneller kennen. Dit komt de veiligheid ten goede. Voor de nieuwe woongebouwen is een ontwerp gemaakt. Eén heel lang gebouw met allemaal precies dezelfde woningen vervangen we door twee kleinere gebouwen. Het ene stuk is wat hoger dan het andere en de gevels verspringen. Hierin komen verschillende woningen, ook komen er woningen op de begane grond. En aan alle kanten van de gebouwen komen ramen en/of balkons. Het ontwerp past binnen de regels die de gemeenteraad heeft vastgesteld over hoe gebouwen eruit moeten zien in Wheermolen-Oost (het beeldkwaliteitsplan). De nieuwe gebouwen staan daardoor niet precies op dezelfde plek en nemen wat meer ruimte in dan het bestaande woongebouw.

### **Waarom is de omgevingsvergunning voor beide projecten niet in één keer aangevraagd?**

De sloop-/nieuwbouw op de locatie van de lage Gouwzeeflat (Gouwzeestraat 6 tot en met 100) staat in onze planning voor start bouw in 2024. De mensen die in deze flat woonden hebben daarom al sinds 2021 de mogelijkheid gekregen om met voorrang en met een verhuiskostenvergoeding naar een andere woning te verhuizen. Voor de lage flat in de Henri Dunantstraat was onze planning dat de bouw hier in 2028 zou starten.

Bij het maken van de bouwvelop hebben we deze beide gebouwen in samenhang bekeken, omdat de gebouwen dichtbij elkaar liggen. Hierdoor kunnen we bijvoorbeeld parkeeroplossingen tegelijkertijd beoordelen. Vervolgens keken we of we de nieuwbouw aan de Henri Dunantstraat eerder kon starten. De huurders van de Henri Dunantstraat konden zo ook eerder op zoek naar een andere (huur)woning. Dat bleek mogelijk. Daarom zijn de bewoners van deze flat vanaf zomer 2023 begonnen met verhuizen. Dat neemt de nodige tijd in beslag. De sloop en nieuwbouw op deze locatie kunnen niet eerder starten dan de tweede helft van 2025.

Sinds 1 januari 2024 is landelijk de nieuwe omgevingswet van start gegaan. De gemeente is nu bezig om een nieuw omgevingsplan voor de hele wijk Wheermolen te maken. Het idee was om in dit omgevingsplan alle nieuwbouwlocaties in Wheermolen-Oost mee te nemen. Maar voor de nieuwbouw aan de Gouwzeestraat 6 tot en met 100 duurt dit te lang. Daarom is voor alleen dit nieuwbouwplan aan de Gouwzeestraat een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente is gestart met een procedure voor alleen deze nieuwbouwlocatie, om hier zo snel mogelijk te kunnen starten met de nieuwbouw.

### **Wanneer wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor de doorsteek van de Gouwzeestraat naar de Henri Dunantstraat ingediend?**

Voor het maken van deze straat heeft de gemeente geen omgevingsvergunning nodig. Wel neemt de gemeente na het vaststellen van het bouwplan voor de nieuwbouw aan de Henri Dunantstraat een verkeersbesluit over het buiten gebruik stellen van een deel van de Gouwzeestraat en het maken van een nieuwe straat van de Gouwzeestraat naar de Henri Dunantstraat. Bij zo'n verkeersbesluit bestaat de mogelijkheid voor bewoners om hier bezwaar tegen te maken.

### **Omwonenden hebben zorgen over de gevolgen van heien met de zachte bodem, trillingen, lawaai en schade aan hun woningen. Wie gaat de eventuele schade aan woningen vergoeden door heien en wat doet men om dit te voorkomen?**

De aannemer is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade. Als er toch schade is, dan is de aannemer daarvoor verzekerd. Omwonenden moeten wel zelf schade melden bij de aannemer. Je moet dan ook kunnen aantonen dat de schade er eerder nog niet was. Daarom geven we omwonenden de mogelijkheid om vooraf aan de werkzaamheden een nul-meting te laten doen van hun woning. Een bureau komt dan kijken of er al scheuren in de muren zitten of andere schade is aan het huis. Daar maken ze een rapport van. Hiermee kan aangetoond worden dat eventuele nieuwe schade veroorzaakt is door de werkzaamheden. We plaatsen trillingsmeters in de buurt op het moment dat er werkzaamheden zijn. Zo houden we goed in de gaten of er niet te veel trillingen komen. Als dat wel zo is, dan leggen we de werkzaamheden stil. Samen met de aannemer kijken we dan op welke manier hij verder kan werken, zonder dat er schade aan de omgeving ontstaat.

### **Omwonenden maken zich zorgen over overlast van stof door de sloop. Er wonen mensen met longaandoeningen**

Als een aannemer zijn offerte uitbrengt voor de sloop van het gebouw, dan moet hij opschrijven hoe hij de sloop veilig kan doen. Hij moet ook aangeven hoe hij overlast van bijvoorbeeld stof bij de sloop zoveel mogelijk gaat voorkomen. Bij het uitkiezen van de aannemer zijn dit belangrijke aandachtspunten. Hoe zorgvuldig de aannemer ook werkt, overlast van stof is bij sloopwerkzaamheden niet te voorkomen.

### Hoeveel woningen worden er extra gebouwd?

Op de locatie van de flat aan de Gouwzeestraat 6 tot en met 100 komen er in de nieuwbouw 23 woningen bij. Op de locatie van de flat aan de Henri Dunantstraat 93 tot en met 187 komen er in de nieuwbouw 16 woningen bij.

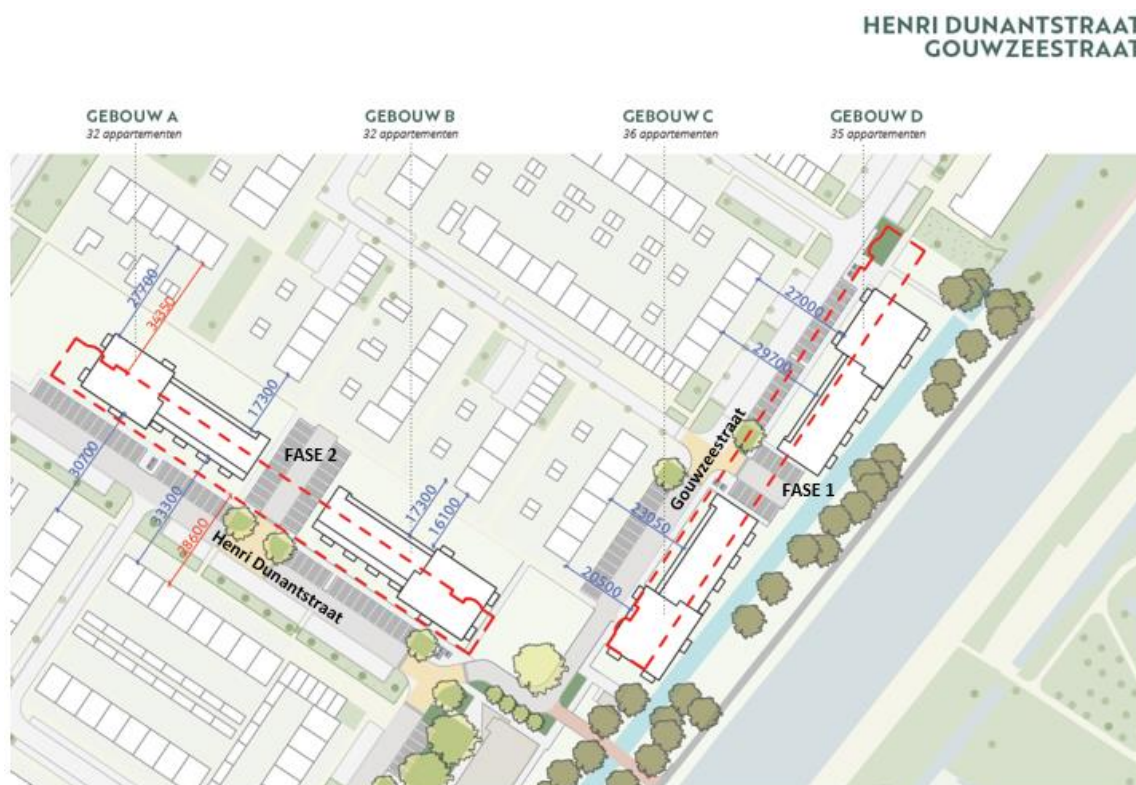
### Worden de omliggende woningen gecheckt op waardevermindering? Wordt de vermindering aan omwonenden uitgekeerd?

Wij verwachten niet dat de huizen minder waard worden. Als een eigenaar van een woning wel denkt dat de bouwplannen ervoor zorgen dat zijn huis straks minder waard is, dan kan hij naar de rechter gaan. Daar kan hij een verzoek indienen voor de geleden schade. De rechtbank stelt de hoogte van de eventuele vergoeding vast. Een eigenaar van een woning kan ervoor kiezen om zich, voor de onderbouwing hiervan, bij te laten staan door een gespecialiseerd bureau.

## Algemeen - Gouwzeestraat

### Worden de flats langs de Wheredijk (Gouwzeestraat) op dezelfde plek teruggebouwd?

Nee, de nieuwe woongebouwen komen niet precies op dezelfde plek. Dat komt doordat ze een andere vorm hebben dan de oude gebouwen die gesloopt worden. Het ene gebouw staat met de voorkant op de plek waar de voorkant van de flat nu ook staat. Het andere gebouw staat met de voorkant wat meer van de Gouwzeestraat af. Beide gebouwen komen verder richting de Wheredijk te staan dan de bestaande gebouwen.



### **Wat is de reden dat de flats dichtbij de Wheredijk worden teruggebouwd?**

Om aan de grote woningvraag te kunnen voldoen, bouwen we ook op deze plek in de wijk meer woningen terug dan er nu staan. Dat betekent dat de nieuwbouw wat meer ruimte inneemt. Bovendien willen we graag meer verschillende typen huurwoningen maken, verdeeld over meerdere kleinere gebouwen. Dat laatste brengt bewoners eerder in contact met elkaar. Er bestaat behoefte aan kleinere appartementen voor kleinere huishoudens. Daarom bouwen we hier twee- en driekamer appartementen terug.

Voor de nieuwe appartementen in de Gouwzeestraat hebben we een ontwerp gemaakt. In plaats van een heel lang, eentonig gebouw met allemaal dezelfde woningen, bouwen we twee kleinere gebouwen met daarbinnen een afwisseling van woningtypen, bouwhoogten en verspringing van de gevels. Er komen ook woningen op de begane grond en aan alle kanten van de gebouwen komen ramen en/of balkons. Op die manier voldoet het ontwerp aan het in de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor Wheermolen-Oost. De nieuwe gebouwen staan daardoor niet precies op dezelfde plek. Dit komt ook de veiligheid rondom de gebouwen ten goede.

## **Algemeen – Henri Dunantstraat**

### **Waarom is in het najaar 2023 het bouwplan aan de Henri Dunantstraat aangepast waarbij geschoven is met de nieuwe gebouwen?**

- De nieuwe gebouwen aan de Henri Dunantstraat zijn 8 meter opgeschoven richting de Wheredijk. Zo kregen we ruimte om balkons te maken op de kopse kant van één van de gebouwen. Daar stonden toen nog heel grote bomen dichtbij. Vanaf deze balkons is er minder inkijk in tuinen in de omgeving. Ook komen de vier balkons aan de kant van de Roggebotstraat dan ter hoogte van een strook openbaar groen en niet naast de tuinen van omwonenden.
- We keken nog eens nauwkeurig hoe we de nieuwbouw zoveel mogelijk op kunnen schuiven richting Henri Dunantstraat. Daarbij is rekening gehouden met de noodzakelijke breedte van rijbaan, parkeervakken en de stoep. Resultaat is dat de nieuwbouw nog 70 centimeter opschuift. Deze komt niet 7 meter, maar 6,30 meter dicht bij de huizen aan de Roggebotstraat. Het nieuwe gebouw staat straks 27,90 meter tot de woningen die rechtstreeks op het nieuwe gebouw kijken. En 16,30 meter tot de huizen die met hun zijtuin grenzen aan de Gouwzeestraat. Die huizen hebben geen ramen aan deze kant.

### **Waarom bouwen we niet op precies dezelfde plek terug?**

Aan dit bouwplan wordt nog gewerkt. We bekijken of er nog een aanpassing bedacht kan worden om tegemoet te komen aan sommige bezwaren. We gaan niet precies dezelfde gebouwen maken als er nu staan, omdat we met de nieuwbouw meer variatie en afwisseling in de wijk willen brengen. Zo komen bijvoorbeeld aan alle kanten van de gebouwen ramen en/of balkons.

We willen iets doen tegen de woningnood. Met dit plan voegen we verschillende huurwoningen toe van goede kwaliteit, in aantrekkelijke gebouwen met groen eromheen. Dat betekent dat de nieuwbouw wat meer ruimte inneemt. Daarom vervangen we een deel van de Gouweestraat naast de flat door openbaar groen. Dit sluit ook aan op de uitkomsten van de enquête, waarin bewoners aangeven zowel voldoende parkeerplaatsen als voldoende groen in hun woonomgeving belangrijk te vinden. Aan de Henri Dunantstraat komen dan aan beide zijden haaks parkeerplaatsen in plaats van langsparkeren zoals nu. Daarmee zorgen we voor genoeg parkeerplaatsen voor de bestaande en de nieuwe bewoners. Hierdoor schuiven de nieuwe woongebouwen aan de Henri Dunantstraat meer op richting de Roggebotstraat.

### **Het hoge gedeelte aan de kant van de Roggebotstraat komt 7 meter (is nu 6.30 meter) dichter bij de achtertuinen. Waarom is dat nooit verteld?**

We hebben geprobeerd alle omwonenden steeds te vertellen welke stappen we hebben gezet om tot een bouwvelop te komen en ze daarover te laten meepraten. We hebben de bouwvelop gepresenteerd in een nieuwsbrief en op een bewonersavond in september 2022. Hierop staat de plek, de hoogte en de breedte van de nieuwe gebouwen omschreven. Ook hebben we toen een tekening laten zien waarin te zien is dat de nieuwbouw opschuift richting de Roggebotstraat. Alleen stond daar niet duidelijk op vermeld hoeveel meter dit opschuift. Achteraf zien we in, dat we de precieze aantal meters toen niet duidelijk genoeg op de kaart hebben gezet. Daar hebben we van geleerd. Begin 2023 hebben we ter plaatse met enkele bewoners van de Roggebotstraat op straat uitgetekend waar de nieuwe gebouwen precies komen. Ook hebben we toen zowel op de website als in een nieuwsbrief tekeningen verspreid waarop de bestaande en de nieuwe situatie goed te zien zijn. We hebben daar ook de afstanden tot de woningen nu en bij de nieuwe gebouwen bij gezet.

### **Omwonenden hebben zorgen over meer schaduw**

Zonnestudies laten zien dat direct omwonenden geen extra schaduw krijgen in hun woningen. In de wintermaanden, tussen 21 september en 21 maart, als de zon laag staat, krijgen sommige tuinen wat meer schaduw. Bij een aantal woningen en tuinen komt juist meer zon door de opening tussen de twee nieuwe gebouwen.

### **Omwonenden hebben zorgen over privacy**

We houden in het ontwerp zoveel mogelijk rekening met de privacy van omwonenden. Dat doen we door de balkons waar mogelijk zo te plaatsen dat ze niet direct zicht hebben op de achtertuinen. Dat lukt in dit ontwerp bij vrijwel alle balkons. Ook bij het ontwerpen van het groen rond de nieuwbouw willen we nieuwe bomen zo plaatsen dat deze helpen om inkijk tegen te gaan. Verder is het zo dat in een wijk met veel woningen en flats, zoals Wheermolen, inkijk in tuinen en huizen nooit helemaal voorkomen kan worden. Ook nu is er inkijk tussen woningen in dezelfde rij en vanuit de hoge en lage flats om de woningen heen.

## **Veiligheid en parkeren**

### **Omwonenden hebben zorgen over het aantal parkeerplaatsen: meer woningen dus meer parkeerplaatsen nodig en er is nu al een tekort**

In 2019 en 2023 deden we parkeeronderzoeken. We keken hoeveel auto's geparkeerd stonden en hoeveel plekken er beschikbaar zijn in heel Wheermolen-Oost. Zo rekenden we uit hoeveel parkeerplaatsen erbij moeten komen voor de 39 woningen die we extra bouwen. Daarnaast keken we of we voor de bestaande woningen nog extra parkeerplaatsen konden toevoegen. Dat is gedaan in de plannen voor het herinrichten van de straten en het vervangen van de riolering.

Wij houden ons bij de bouw van nieuwe woningen aan de parkeernorm. Die is door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin staat hoeveel parkeerplaatsen er moeten zijn per nieuwbouwwoning. In het plan zijn in de omgeving van de nieuwbouw genoeg parkeerplaatsen gemaakt voor zowel de bewoners als hun bezoekers. Een groot deel van deze parkeerplaatsen komt aan de Henri Dunantstraat. Een aantal komt aan de Gouwzeestraat en nog een klein aantal aan de Dr. Albert Schweitzerlaan. Voor bestaande woningen geldt de parkeernorm niet.

### **Waarom komt er geen parkeergarage onder de nieuwe gebouwen?**

Dit is erg duur en voor de doelgroep die hier komt wonen is dat niet te betalen.

### **Kunnen hulpdiensten de straten in de buurt nog wel snel genoeg bereiken?**

Ja, net zoals nu. Er blijven twee toegangen tot de buurt via 30 kilometer straten. Dat is nu ook het geval. Het ontwerp van de nieuwe doorsteek is in juni 2023 besproken in het verkeersteam. Daarin zijn ook alle hulpdiensten vertegenwoordigd. Zij zijn akkoord met het ontwerp. Ze zeiden wel dat het belangrijk is dat er een parkeerverbod komt op de nieuwe verbindingsweg en die komt er.

### **Waarom worden de functionerende ontsluitingswegen Vrouwestrandstraat en Gouwzeestraat niet behouden als volwaardige ontsluitingswegen om daarmee de veiligheid te garanderen en onveilige situaties te voorkomen?**

De Vrouwestrandstraat en de Gouwzeestraat zijn en blijven 30 km erfontsluitingswegen. Beide straten blijven behouden en worden zo ingericht dat automobilisten gestimuleerd worden om niet harder dan 30 km/uur te rijden.

### **Wat is het advies van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland over de aanpassingen vanwege het sloop-/nieuwbouwplan?**

Dit advies is positief.

### **Waarom worden de straten Roggebotstraat en Gouwzeestraat éénrichtingswegen?**

Hierdoor kan de rijbaan smaller worden en is er meer ruimte voor voetpaden en groen.

### **Er komen meer voertuigen in de wijk doordat er meer woningen zijn. Moeten er niet meer ontsluitingen komen?**

Er is gekeken naar de toekomstige verkeersdruk bij het maken van dit ontwerp. Er zijn niet meer ontsluitingen nodig. Zoals het plan nu is, kunnen de straten de afwikkeling van het verkeer goed aan.

### **Kunnen de hulpdiensten mijn huis nog bereiken als de Gouwzeestraat doodlopend wordt?**

Er komt een verbinding tussen de Gouwzeestraat en de Henri Dunantstraat in de vorm van een 30 km/uur weg. Deze weg is door iedereen te gebruiken. Deze route zorgt voor een extra toegang tot dit gebied. Hierdoor kunnen de hulpdiensten uw huis bereiken via twee routes.

### **Wordt er een fietspad tussen de nieuwbouw aan de Henri Dunantstraat en Roggebotstraat gerealiseerd?**

Het ontwerp voor de ruimte tussen de nieuwbouw Henri Dunantstraat en de Roggebotstraat moet nog gemaakt worden. Een fietsroute is één van de wensen die we hebben opgehaald op de bewonersavond van 31 januari 2024. We moeten nog kijken of dit past en of we de fietsroute goed kunnen aansluiten op de omringende straten.



### **Omwonenden maken zich zorgen over de groei van het aantal misdrijven in de wijk door het toenemen van het aantal woningen**

Meer woningen en meer mensen kan leiden tot meer misdaad. We letten bij de bouwplannen goed op de veiligheid. We maken woningen op de begane grond van gebouwen. Zo krijgen we ogen en oren op straat. We voorkomen dat er stille achterkanten bij gebouwen komen. Want dat zijn vaak onveilige plekken.

## **Openbare ruimte en groen**

### **Waarom denken we aan het vervangen van een deel van de Gouwzeestraat door een groenstrook? Gaat dit niet ten koste van parkeerplaatsen?**

De huurders van de flat aan de Henri Dunantstraat kijken nu aan beide kanten uit op een straat en parkeerplaatsen. Door van twee straten één straat te maken kunnen we een straat vervangen door groen. De nieuwe bewoners kijken straks aan één kant uit op de groenstrook en aan de andere kant op een straat met parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen komen allemaal terug aan de kant van de nieuwbouw in de Henri Dunantstraat. En we maken er ook nog extra parkeerplaatsen bij omdat we woningen toevoegen. Ons plan gaat dus niet ten koste van parkeerplaatsen.

### **Komen er meer speelmogelijkheden in de buurt van de lage flat Gouwzeestraat? Bijvoorbeeld tussen de nieuwe flats?**

Deze wens is doorgegeven aan de ontwerpers van de openbare ruimte rond de nieuwe lage flats.

### **Wat gebeurt er in de ruimte rondom de nieuwe gebouwen?**

Rondom de gebouwen willen we voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, voetpaden en groen. Ook nemen we in de buurt maatregelen tegen klimaatverandering. We vangen het overtollige water op en zorgen ervoor dat groen verkoeling geeft. De ruimte nodigt uit tot bewegen en ontmoeten.

## **Inspraak en bezwaar**

### **Bewoners die meedachten over het plan vragen zich af waarom er niets met hun ideeën wordt gedaan. Ze hebben toch inspraak?**

We zitten nu nog in de ontwerpfase. We vragen bewoners om met ons mee te denken, zorgen te uiten en ideeën aan te dragen. We houden zoveel mogelijk rekening met de bewoners in de buurt. Maar ook met de nieuwe bewoners. Waar dat kan, passen we de ontwerpen aan en uiteindelijk maken we een keuze. Daarna start de formele inspraak en bezwaarprocedure. Alleen voor de nieuwbouw aan de Gouwzeestraat 6 tot en met 100 is op 1 maart 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Daarvoor komt er een bezwaarprocedure nadat de gemeenteraad en het college van B&W een besluit genomen hebben.

We nemen niet alle adviezen van bewoners over. Maar er is zeker een aantal adviezen van bewoners waar we iets mee gedaan hebben:

- De doorsteek voor auto's tussen Gouweestraat en Henri Dunantstraat was een voorstel van omwonenden. Als alternatief voor een doodlopende Gouweestraat.
- Sommige gebouwen schuiven op om maximaal rekening te houden met de privacy en plek van balkons. Dit hebben we gedaan naar aanleiding van reacties van omwonenden.
- Het maken van voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwbouw, maar ook meer groen. Dit is een reactie op de uitkomst van de enquête onder bewoners.
- We maken geen extra woningen voor de plint van D' Groene Citer, maar houden hier ruimte voor parkeren en groen.

### **Worden omwonenden op de hoogte gehouden over het indienen van de omgevingsvergunningen en de bezwaartermijn?**

Het gaat hierbij om een formele juridische procedure. De gemeente heeft daarvoor een vaste werkwijze. De binnengekomen aanvragen en het voorgenomen besluit omgevingsvergunning publiceren we op de gemeentepagina in het Purmerends Nieuwsblad. Dit is een gratis huis-aan-huis bezorgd blad. Daarbij geven we aan op welke manier en in welke periode omwonenden bezwaar kunnen maken tegen de plannen.

Ook publiceren we de aanvraag op [overheid.nl](https://www.overheid.nl). U kunt zelf een automatisch signaal instellen op de website van de overheid. U krijgt dan een bericht bij iedere vergunningaanvraag die gedaan wordt in uw omgeving. De website waar u zich hiervoor aan kunt melden is:

<https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>.

Belanghebbenden die bij ons een bezwaar indienen tegen een bouwplan worden vanaf dat moment schriftelijk op de hoogte gehouden van de vervolgstappen. Zoals behandeling in de raadscommissie met inspreekmogelijkheid, raadsbesluit en eventuele vervolgstappen in de bezwaarprocedure.