

WIJ WHEER MOLEN

JULI 2024



Nieuwsbrief Boeierstraat e.o. **Plan voor omgeving Boeierstraat**

Vorig jaar november lieten we u de eerste schetsen zien van de nieuwbouw aan de Boeier-, Pluut- en Schokkerstraat. Daar kon u op reageren. We hebben de reacties verwerkt. En nu presenteren we een eerste plan. Hierin staat hoe hoog en hoe breed de nieuwe woongebouwen worden. En op welke plaats de gebouwen en het groen komen. Ook staat erin hoe het verkeer straks rijdt en waar parkeerplaatsen komen.

Een deel van de beelden vindt u in deze nieuwsbrief. Meer beelden staan op de website wijwheermolen.nl, onder het project 'Omgeving Boeierstraat'. Ook organiseren we diverse inloopmomenten. Medewerkers van de gemeente en Internaris geven een toelichting op de beelden. De uitnodiging daarvoor leest u in bijgevoegde brief.

Lees meer over het project 'Omgeving Boeierstraat' op pagina 2, 3 en 4.

Lees het laatste nieuws over de wijk op
wijwheermolen.nl

Kenmerken nieuwbouwproject Boeierstraat e.o.

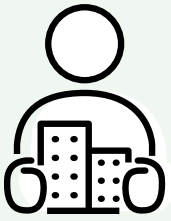
Boeierstraat 2 t/m 82
Schokkerstraat 2 t/m 24
Pluutstraat 1 t/m 23

Projectomvang

Sloop 60 eengezinswoningen
Nieuwbouw 277 huur- en
koopwoningen

Important information

This document contains important information about your neighbourhood. If you need help with the interpretation of this document, please contact us.



In het plan komt een mix van woningen

In het gebied tussen de Boeierstraat en de Pluutstraat bouwt Intermaris sociale huurwoningen met twee en drie kamers. En middenhuurwoningen met drie kamers.

Achter de bestaande woningen aan de Henri Dunantstraat komen 19 eengezinswoningen. Dit zijn koopwoningen. Aan de andere kant, tussen de Schokkerstraat en Boeierstraat, komen koopappartementen.

We bouwen voor verschillende doelgroepen

Voor ouderen en jongeren, voor gezinnen en voor mensen die zorg nodig hebben. We bouwen voor sociale en middenhuur.* En we bouwen voor mensen die willen doorstromen naar een koopappartement. Voor de invulling van de zorgappartementen zijn we in gesprek met De Zorgcirkel.

De 60 bestaande eengezinswoningen slopen we waarschijnlijk in het tweede deel van 2025. Er komen 277 woningen terug. We voegen dus meer dan 200 woningen toe. Met de nieuwbouw ontstaat er een nieuwe, levendige en duurzame buurt.

De nieuwbouw bestaat uit losse plandelen

Aan de kant van de Churchillaan komen twee L-vormige gebouwen bij elkaar in één bouwblok. Deze gebouwen bestaan uit meerdere delen met verschillende hoogtes. Eén gebouw heeft op de hoek een woontoren van maximaal 15 bouwlagen. De andere delen hebben hoogtes van 4 tot 6 bouwlagen.

Achter de huizen aan de Henri Dunantstraat komen twee rijen met in totaal 19 eengezinswoningen. Aan de kant van de Schokkerstraat komen ook twee L-vormige gebouwen bij elkaar in één bouwblok. Ook deze gebouwen bestaan uit meerdere delen van 4 tot 6 bouwlagen: zie afbeeldingen op de volgende pagina.

* Met een huur tot ongeveer 1.000 euro, peildatum 2024.

Er komt een woontoren met maximaal 15 woonlagen in het plan

Tijdens de vorige bijeenkomst lieten we twee maquettes zien voor de nieuwe bebouwing:

- Een versie met een woontoren bij het spoor aan de kant van de Pluutstraat.
- Een versie met de woontoren bij het spoor aan de kant van de Churchillaan.

Tijdens bijeenkomsten in het Infopunt en online hebben omwonenden hierop gereageerd. De bewoners uit de Henri Dunantstraat hebben verschillende meningen over de twee opties. De bewoners aan de kant van de Boeierflat hebben een voorkeur voor de toren aan de kant van de Churchillaan.

De bewoners van Triton die we spraken zien de toren het liefst bij de Pluutstraat verschijnen. Uiteindelijk hebben we ervoor gekozen om het plan met de toren langs de Churchillaan verder uit te werken. De belangrijkste reden hiervoor is dat de eigenaar van de huisartsenpraktijk (HOED) woningen gaat bouwen boven de praktijk. Als de toren bij de Pluutstraat komt, dan staat deze te dicht op de HOED en de nieuwe appartementen.

Schaduwwerking

De toren aan de kant van de Churchillaan levert minder schaduw op voor de directe omgeving dan een toren aan de kant van de Pluutstraat. En Triton staat op voldoende afstand. Daardoor hebben bewoners van deze toren geen last van schaduw. Als de woontoren tegen de groenstrook bij de Pluutstraat komt dan valt er in de namiddag en avond meer schaduw op het groen en het woongebouw dat ernaast staat.

De 'poort van Wheermolen'

De Churchillaan is een belangrijke weg voor de wijk. Deze verbindt Wheermolen met de rest van Purmerend en daarbuiten. Een toren op de hoek van de Churchillaan en het stationsplein versterkt dit. Samen met Triton vormt de woontoren dan 'de poort van Wheermolen'.

Toren aan kant van de Churchillaan



Dit is een voorbeelduitwerking.

Afstand tot de omgeving



Afstand tot de omgeving

Bewoners hebben zorgen over de inijk vanuit de woontoren. En ook over het uitzicht vanuit de eigen woning. Maar de afstand tussen Triton en de woontoren is met 90 meter heel groot. De afstand blijft hetzelfde als in de huidige situatie. En we plaatsen de toren zo dat hij niet op dezelfde

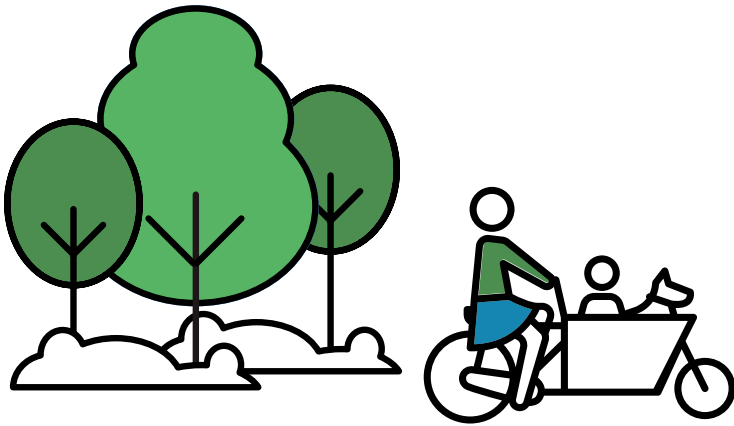
lijn ligt als de hoge toren van Triton. De afstand tussen de achtertuinten van de Henri Dunantstraat en de woontoren is ruim 80 meter. Daarnaast komt achter de huizen aan de Henri Dunantstraat een rij eengezinswoningen, verdeeld over twee blokken. Daardoor hebben bewoners van de Henri Dunantstraat minder zicht op de woongebouwen vanuit de tuin.

We hebben een windonderzoek gedaan

Een hoge toren kan invloed hebben op wind in de omgeving. Daarom hebben we een windklimaatonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een woontoren aan de kant van de Churchilllaan niet zorgt voor windhinder en al helemaal niet voor windgevaar.

Er komen maatschappelijke voorzieningen

Op de begane grond van de nieuwbouw met huurappartementen is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Dit is aan de kant van de Churchilllaan. Gemeente Purmerend en Intermaris zijn nog in gesprek over de mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan ruimtes voor zorgfuncties en -instellingen.



Herinrichting buurt

Parkeren

Parkeren is een aandachtspunt. Ook voor de omwonenden. Dit kwam uit de enquête die we in 2023 hebben uitgevoerd. In de nieuwe situatie komen er voldoende parkeerplaatsen. Bewoners van de woongebouwen aan de kant van de Churchilllaan parkeren deels aan de binnenzijde van het woongebouw. De bewoners van de koopappartementen parkeren in een (half)verdiepte parkeergarage. En de bewoners van de eengezinswoningen krijgen een parkeerplek op eigen terrein.

Groen

Het groene veld tussen de huidige Pluutstraat en de Schokkerstraat blijft voor een groot deel bestaan. Deze groene zone willen we later samen met bewoners en omwonenden invullen. Waar mogelijk blijven de bestaande bomen staan.

Openbare Ruimte en Verkeer

We richten de openbare ruimte in de buurt opnieuw in. Ook vervangen we het riool, zodat dit weer voor lange tijd mee kan. De Pluutstraat en Schokkerstraat zijn straks niet meer bereikbaar met de auto. Dit worden voetpaden. Met de wegen die overblijven blijft de buurt goed bereikbaar. Dat geldt ook voor het station. Het blijft net als nu een 30 km zone.

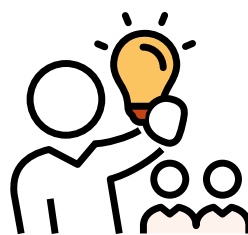
Wat zijn de volgende stappen?

In dit eerste plan staat hoe hoog en hoe breed de nieuwe woongebouwen worden. En op welke plaats de gebouwen en het groen komen. Ook staat erin hoe het verkeer straks rijdt en waar parkeerplaatsen komen. Hier kunt u op reageren. Dat kan tijdens een bijeenkomst, via de mail of via de website. U kunt ook langskomen in het Infopunt in het Makado winkelcentrum. Als u een goed idee heeft dan kijken we of we het plan kunnen aanpassen.

Een volgende stap is een voorlopig ontwerp van de nieuwe gebouwen en een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Daarop kunt u beter zien hoe de nieuwe gebouwen eruitzien. Maar ook waar de parkeerplaatsen zijn en waar groen komt. En de indeling van de begane grond en de woningen staan in dit ontwerp. Hier kunt u ook weer op reageren. Daarna maken we het ontwerp definitief.

Procedure BOPA

We zitten nu nog in de ontwerpfase. We vragen bewoners om mee te denken en zorgen met ons te delen. Daarbij wegen we de belangen van omwonenden en de bewoners in de buurt tegen elkaar af. Ook de nieuwe bewoners van de woningen worden hierin meegenomen. Waar dat kan, passen we de ontwerpen aan en uiteindelijk maken we een keuze. Daarna start de formele inspraak- en bezwaarprocedure.

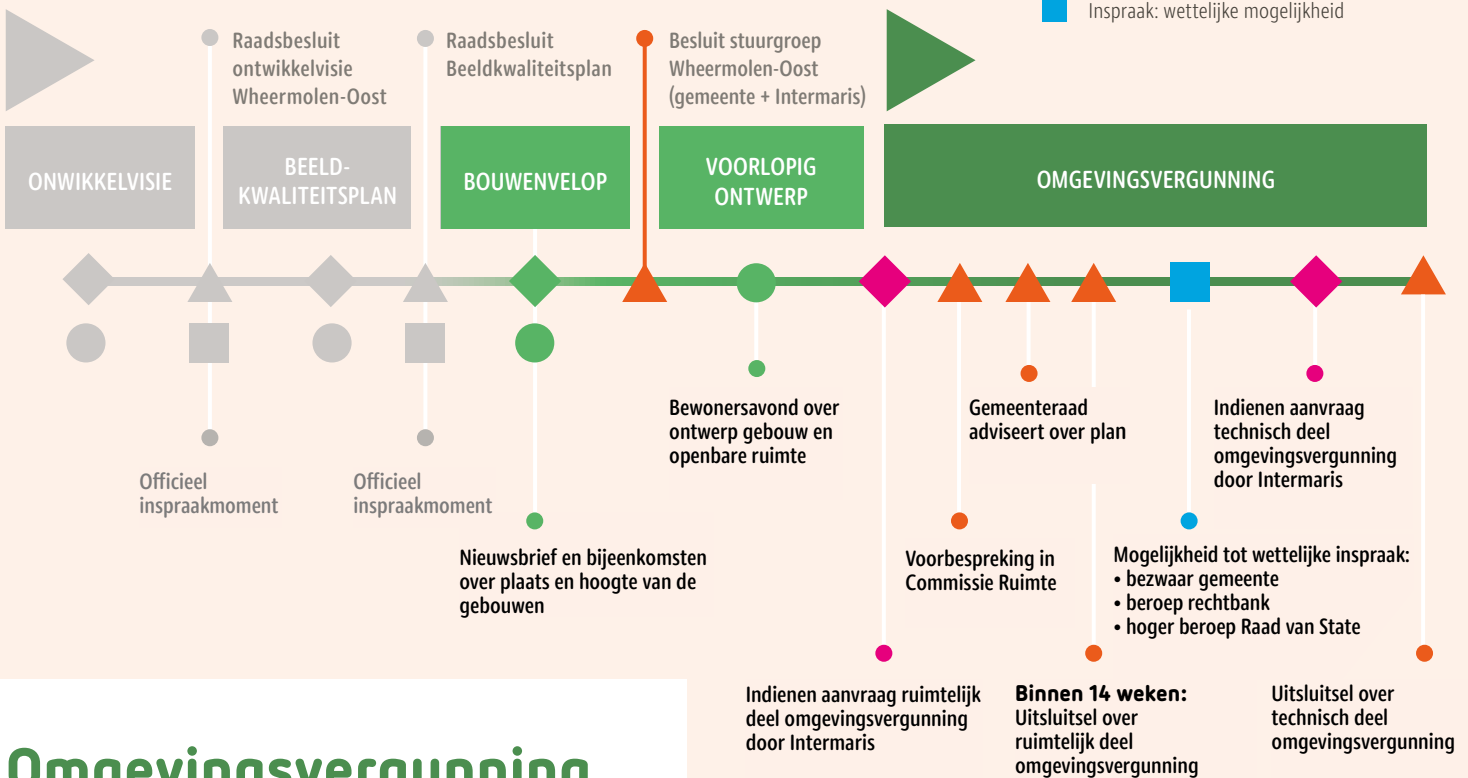


‘We vragen bewoners mee te denken en zorgen met ons te delen.’

Lees verder op pagina 5.

Stappenplan procedure BOPA

Boeierstraat



Omgevingsvergunning

Voor de nieuwbouw in de Boeierstraat, Pluutstraat en Schokkerstraat is een omgevingsvergunning nodig.

Deze vergunning bestaat uit twee delen:

Ruimtelijk deel

Het gaat om een vergunning voor het 'ruimtelijk deel'. Daarin staat waar het gebouw komt te staan, hoe hoog en breed het wordt en hoe het parkeren wordt opgelost.

Technisch deel

De tweede vergunning is voor het 'technische deel'. Daarin wordt gekeken naar welstand en bouwtechnische aspecten. Zoals de constructie en de veiligheid van het gebouw.

De gemeente toetst of de aanvraag past binnen het omgevingsplan. Bij de nieuwbouw in het gebied Boeierstraat weten we nu al dat dit niet het geval is. We bouwen namelijk meer woningen en hogere gebouwen terug dan dat er nu staan. Daarom leggen we het plan voor advies voor aan de gemeenteraad.

De stappen zijn als volgt:

- 1 Indienen aanvraag omgevingsvergunning door Intermaris
- 2 Advies gemeenteraad over het plan tijdens een raadsvergadering. Bij de voorbespreking in de commissievergadering is inspraak mogelijk
- 3 Afgifte vergunning 'ruimtelijk deel' uiterlijk 14 weken na aanvraag
- 4 De gemeente publiceert het afgeven van de vergunning in het Nieuwsblad Purmerend en in het Gemeenteblad op www.officiëlebekeendmakingen.nl. U kunt dan binnen 6 weken bezwaar indienen tegen de omgevingsvergunning bij de gemeente. Daarna kunt u in beroep bij rechtbank Noord-Holland en vervolgens nog in hoger beroep bij de Raad van State.
- 5 Indienen aanvraag technisch deel omgevingsvergunning door Intermaris

Als u zich aanmeldt op de website overheid.nl, dan blijft u op de hoogte over vergunningaanvragen in uw buurt.

Planning

Op dit moment werken we hard aan de ontwerpen van de nieuwe gebouwen en de ruimte daar omheen. Ook doen we veel onderzoek naar bijvoorbeeld de kosten van de nieuwbouw.

We onderzoeken ook de natuur en de mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen. Het is dus lastig om nu al een juiste planning te geven. We verwachten dat we de bestaande woningen in de tweede helft van 2025 slopen. En dat we daarna in de eerste helft van 2026 starten met het bouwen van het eerste deel van de nieuwbouw. Dit zijn de huurappartementen aan de kant van de Churchillaan.

Reageren op dit plan

In de brief bij deze nieuwsbrief staat een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst. Medewerkers van de gemeente en Intermaris geven daar uitleg over de beelden.

U kunt ook kijken op de website wijwheermolen.nl, onder het project 'omgeving Boeierstraat'. Hier staan alle beelden van het ontwerp. U kunt reageren op het plan tijdens de inloopbijeenkomst, via de mail of via de website. Of kom langs in het Infopunt in het Makado winkelcentrum.

We horen graag uw mening.



WIJ WHEER MOLEN

Infopunt Wheermolen

John. F. Kennedyplein 1
(ingang in het Makado tegenover de AH)

Telefoonnummer

0299 452 030

info@wijwheermolen.nl

www.wijwheermolen.nl

Openingstijden

Maandag t/m donderdag van 9.00 - 16.30 uur
Vrijdag van 9.00 - 15.00 uur

Uitgave

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Intermaris en gemeente Purmerend.



WIJ
WHEER
MOLEN

