

Gespreksverslag [REDACTED] gemeente Purmerend / Rochdale

Datum 26-06-2023

Aanwezig

[REDACTED] ([REDACTED]) Gemeente
[REDACTED] ([REDACTED]) Rochdale)

Vanuit de buurt

[REDACTED]
[REDACTED]



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Purmerend, namens dezen, de teammanager Omgevingsteam:
Z2023-00005013
T.W. Bosch

Verslag:

Het gesprek met de projectmanager van de gemeente en Rochdale was om ons als buurt te informeren dat Rochdale, naast Koggenland ook Luitje Broekema erbij gaat doen.

Rochdale is betrokken bij de ontwikkeling Luitje Broekemastraat vanaf oktober 2022. Vanuit de gemeente was en blijft de wens een familie van gebouwen te maken om zo samenhang in de ontwerpen te houden en dit is eenvoudiger wanneer dit door dezelfde ontwikkelaar wordt gerealiseerd.

De appartementen (voor de ontwikkeling) zijn in het middenhuursegment (rond de 950 euro/maand). Er wordt in dit segment te weinig gebouwd. Er worden in plaats van de maximaal 12 appartementen nu 11 gerealiseerd, dit omdat er ook een fietsenberging moet komen, deze neemt de plaats in van 1 van de appartementen.

Rochdale heeft een preadvies (voor toets) laten uitvoeren door een welstandscommissie. Dit is een onafhankelijk bureau die kijkt o.a. naar de inpassing en vorm van een gebouw in relatie tot zijn omgeving. (De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. Zij beoordelen of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de welstandseisen. Zij beoordelen bijvoorbeeld het uiterlijk van het bouwwerk, de materialen, of het past in de bestaande omgeving en of het van voldoende kwaliteit is.)

De gemeente is naast de afstemming met Rochdale over de gebouwentwerpen (hoe komt het gebouw eruit te zien: verantwoordelijkheid Rochdale), parallel bezig met het concept ontwerpbestemmingsplan. De tekst (ruimtelijke onderbouwing) wordt door een extern bureau geschreven.

Vanuit de buurtcommissie is gevraagd over de hoogte bij Koggenland, dit omdat de commissie van mening is, dat participatie hier niet goed gegaan is. Door de bewoners van de Gors is er destijds een groot vlak gebouw gewenst met maximaal 6 lagen. De gemeenteraad heeft een besluit genomen dat het gebouw maximaal 6 lagen mag worden, hierdoor kan hiervan niet meer worden afgeweken.

Rochdale heeft in oktober 2022 een kavelpaspoort ontvangen van de gemeente. Binnen de kaders van het kavelpaspoort is Rochdale gaan ontwerpen. Dit ontwerp is anders dan de volumestudie die de gemeente had getekend, maar wel passend binnen het kavelpaspoort. De volumestudie van de gemeente had de helft van de woningen met een ongunstige oriëntatie t.o.v. de zon. Ook was het lastig om met de gebouwworm van de volumestudie een samenhang met het ontwerp van Koggenland te realiseren.

Er is ook voor gekozen om de parkeerplaatsen te verhuizen van de bomenrij naar een 2 rijen parkeren die publiek worden (iedereen mag er op parkeren). Plus de containers die ingetekend stonden tussen de boomwortels zijn verplaatst naar een voor de bomen betere locatie.

Het huidige ontwerp (door Rochdale) is een langgerekt gebouw, het grootste deel van de woningen heeft een goede oriëntatie t.o.v. dag/zonlicht. Het nadeel van deze gebouwvorm is dat hij wat langer is, en daarmee komt het gebouw zelf dichter naar de bomen toe te staan, maar alsnog voldoet het gebouw aan de minimale afstanden die staan beschreven in de BEA (Bomen effecten Analyse). De langere vorm betekent wel dat het iets verder van de woningen af komt te liggen, omdat het gebouw slanker is. De woningen voldoen aan de eisen van de gemeente m.b.t. natuurinclusief en klimaat adaptief bouwen. De woningen zullen in principe modulair worden gebouwd, wat betekent dat er op locatie een kortere bouwtijd is. De fundering zal wel gewoon op de bouwlocatie moeten worden gemaakt, het is nog niet bekend welk heisysteem wordt toegepast.

Een nadeel uit het herontwerp is dat het gebouw dicht bij de bomen moet komen. Om meer afstand tussen het gebouw en de bomen te maken, heeft Rochdale een aantal scenario's getekend waarbij het bouwvlak verschuift van de bomen, maar wel over de lijn van het plangebied. Deze voorstellen zijn voorgelegd en besproken met de buurtcommissie. Er zat een scenario bij, waar het gebouw ca. 3 m buiten de lijn gaat, en eentje met net iets meer, om 10 m afstand tussen de bomen te laten zien. De 10 m afstand is niet verplicht volgens de BEA. Deze voorstellen werden niet goed ontvangen bij de buurtcommissie. De buurtcommissie ziet het als vergroting van het gebied, en geeft aan dat ze vinden dat het gebouw binnen het plangebied moet blijven, zodat de nog resterende speelruimte/ het veld zo groot mogelijk blijft, waardoor we even terug gingen naar de kern van het gesprek wat is het doel van de meeting.

Zoals al eerder gemeld was de meeting om Rochdale naar voren te schuiven als partner van de gemeente om de bebouwing te ontwikkelen (ontwerpen). Ook was het om te bespreken dat er een brief naar de bewoners en een eventuele bezoekersavond komt. Er is vanuit de commissie besproken om geen avonden/brieven/plannen te sturen in de zomervakantie. De projectmanager van Rochdale meldde dat ze haar best gaat doen om deze zo snel mogelijk rond te krijgen voor de zomervakantie echter mocht dit niet lukken dan wordt dit na de zomer vakantie, niet tijdens.

Een ander punt wat werd geopperd door de gemeente is dat op deze avond de gemeente graag wilt horen van de buurt hoe het groen, binnen het plangebied, vormgegeven zou moeten worden bijvoorbeeld:

- Wilt men bijv. het groen tot een meter hoog om de auto's te verbergen maar wel zicht te houden op de dijk ? Of helemaal weg 2 meter hoog etc.
- Wat vindt men veilig ? Wil men ogen houden op het groen ?

Om bij de informatieavond goed geïnformeerd aan de slag te gaan met de bewoners, wilt men een informatieavond met foto realistische schetsen maken van een aantal locaties. Op dit moment ziet Rochdale en de Gemeente dit als een informatiemarkt, waarin mensen met kennis van zaken, op vragen van bewoners kunnen inspelen. Het doel is dat iedereen uit de buurt zijn/haar vragen kan stellen en beantwoord kan krijgen, om mee te kiezen in kleurstelling van het gebouw, en mee te denken over het openbaar groen. Het is mogelijk dat hierbij de aannemer ook aanwezig is en dat er voorbeelden van gevelbedekking te zien zijn.

Vanuit de commissie is de zorg gedeeld dat het ontwerp atelier de vorige keer niet werkte vanwege tegenstrijdige informatie voorzieningen/het in de emotie krijgen. Dat dit in kleine groepjes slecht werkt. De Gemeente en Rochdale nemen dit mee en gaan kijken wat ze met onze feedback gaan doen.

Omdat we het over het gebouw hebben, vragen wij ons af waarom het verschuiven van het bouwvlak, buiten het plangebied, überhaupt als optie wordt gezien?

de raad geïnformeerd middels een memo om het bouwvlak niet te vergroten bij de Tarwestraat en het Koggeland. (zie quote*)

**Quote MEMO (Update Binnenwijkse Ontwikkellocaties (BOL) Tarwestraat en Koggenland).
Dit bouwvlak is evenwel mede en in belangrijke mate tot stand gekomen in de participatie met
omwonenden en akkoord gegeven door uw raad. Het bouwvlak uitbreiden is dan ook geen optie,
omdat het belangrijk is om vast te houden aan de afspraken die met de omwonenden en u als raad
zijn gemaakt.*

De bewonerscommissie vraagt zich af waarom er niet gekozen is om 1 of 2 woningen minder te doen in plaats van het bouwvlak te verschuiven. Wij snappen niet dat dit nu bij ons anders moet lopen. Rochdale heeft aangegeven dat 11 woningen al erg weinig is en de financiële haalbaarheid lastig is met kleine woningaantallen. Ondanks dat vindt Rochdale het heel erg belangrijk dat er woningen aan de markt kunnen worden toegevoegd in het middeldure huursegment, omdat deze woningen er nauwelijks zijn. Ook daarom is het van belang het woningaantal niet nog verder naar beneden te brengen. Rochdale kan niet bepalen dat het bouwvlak opschuift, dit zal als voorstel moeten worden ingebracht bij de gemeenteraad, en dan zal de gemeenteraad hierover moeten beslissen, bij zo een moment kunnen bewoners uiteraard ook inspreken. Naar aanleiding van dit gesprek zal Rochdale verder in overleg gaan met de bouwpartners, om te overwegen of de verschuiving wel- of niet verder wordt uitgewerkt en ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bij navraag van welke grootte woning er nu ontworpen wordt zijn dat

- 3 woningen van 85 m²
- 2 woningen van 92 m²
- 6 woningen van 69 m²

De verschillen komen onder andere uit het hebben van de berging en de aankomst hal/trap. Als commissie hebben we dit terplekke gecontroleerd met de schets die in het raadsvoorstel de locatie rapportages stond en daaruit blijkt dat het gebouw op dit moment een grotere vloer oppervlakte heeft van ongeveer 10-20%. (382m² nieuw, t.o.v. 20mx17m=> 340). Echter is de 382 m² binnen het kavel paspoort zoals afgegeven door de gemeente.

Er is besproken dat er 1 bestemmingsplan komt voor beide locaties.

De reden voor de vertraging is o.a. corona, en het niet hebben van een ontwikkelaar voor de locatie Luitje Broekemastraat. Ook werd er besluitvorming rondom Koggenland afgewacht (o.a. over de maximale 6 woonlagen, en het woningaantal), voordat er met Luitje Broekema verder werd aangevangen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Mailadres: [Redacted email address]

=====

Van: [Redacted name]
[Redacted email address]

[REDACTED]
Onderwerp: Verslag van vergadering dd. 26.6.2023

Beste [REDACTED]

We hebben de aanpassingen in het verslag bekeken en besproken. Het verslag vinden wij goed met in achtneming van de volgende voetnoot: daar waar de projectontwikkelaar spreekt van een verplaatsing van de te bebouwen ruimte, spreekt de commissie LB straat van vergroting van het bouwvlak. De commissie LB straat houdt zich vast aan het door de raad vastgestelde speelveld terwijl de projectontwikkelaar dit speelveld in 2 delen wil splitsen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]