

**Van Wijnen**  
**Projectontwikkeling Noord B.V.**  
Badweg 42  
Postbus 83  
8400 AB Gorredijk  
T 0513-46 76 66  
F 0513-46 44 78  
E [vwpn.gorredijk@vanwijnen.nl](mailto:vwpn.gorredijk@vanwijnen.nl)  
[www.vanwijnen.nl](http://www.vanwijnen.nl)  
KvK 01038572

Aan de bewoner(s) in de omgeving van het project Stekeldijk  
«Straat\_» «Nummer»  
«Postcode» «Woonplaats»

**Onderwerp** : Project Stekeldijk  
**Referentie** : RdG\_20160418  
**Datum** : 18 april 2016  
**E-mail** : [r.de.groot@vanwijnen.nl](mailto:r.de.groot@vanwijnen.nl)  
**Telefoon** : 072-750 35 00 (rechtstreeks)

Beste omwonende,

Op 12 januari 2016 hebben wij u tijdens een informatieavond in de Botterflat geïnformeerd over de plannen die er zijn voor het terrein aan de Stekeldijk. Wij hebben u toen in de gelegenheid gesteld om uw vragen met ons te delen. Deze vragen hebben wij samen met de gemeente voor u beantwoord en staan verderop in deze brief.

Allereerst onze excuses voor de late beantwoording. We kunnen ons voorstellen dat dit niet ten goede komt aan het vertrouwen dat u ons heeft gegeven door naar de informatieavond te komen. Dat vinden wij spijtig. Het zorgvuldig afwegen van alle voors en tegens op het plan heeft meer tijd gekost dan vooraf ingeschat. We hopen op uw begrip.

Vele vragen die zijn gesteld komen met elkaar overheen. We hebben deze samengevoegd en als één vraag beantwoord. De unieke vragen hebben we één op één beantwoord.

#### **Bereikbaarheid van het plangebied:**

Er zijn veel vragen en meningen gegeven over de bereikbaarheid van het terrein. Duidelijk is dat dit een belangrijk onderdeel is. We hebben daarom besloten om met een aantal bewoners uit de buurt, waaronder de buurtvereniging, in gesprek te gaan over de mogelijke verkeerssituatie(s). Wilt u hier ook over meepraten? Dan kunt u zich aanmelden bij de projectleider van de gemeente, [Oscar Rohde o.rohde@purmerend.nl](mailto:o.rohde@purmerend.nl). Onderstaande opmerkingen nemen we tijdens dit gesprek mee.

- In de Botterflat wonen veel senioren. Deze maken gebruik van rollators en scootmobielen, maar ook van taxibusjes en helaas soms ook van ambulances. Het is daar soms erg druk en onoverzichtelijk. De getoonde ontsluiting 2 en 3 gaat via de entree van de Botterflat. De huidige situatie in combinatie met de nieuwbouwplannen levert overlast en onveiligheid op. Er is een voorkeur voor getoonde ontsluiting 4. Over ontsluiting 2 en 3 is minder enthousiast gereageerd, doordat er dan meer verkeer langs de entree komt.
- Op basis van het huidige gebruik van de wijk zijn er veel zorgen over de veiligheid. Veiligheid voor de bewoners van de Botterflat, spelende kinderen op de Aakstraat en fietsende schooljeugd die de gehele wijk lijken te doorkruizen. Er zijn oplossingen aangedragen om de Anne Franklaan te gebruiken als de belangrijkste route, al dan niet met het fietspad Stekeldijk. De vraag is daarom gesteld of fietsverkeer en autoverkeer op de Stekeldijk kan worden gecombineerd. Ook is de vraag gesteld of hoek Aakstraat/Botterstraat door verkeersmaatregelen afgesloten kan worden.

Aan : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
Referentie : RdG\_20160418  
Datum : 18 april 2016  
Blad : 2 van 7

Ook zijn er nog andere vragen gesteld, deze hebben we zoveel mogelijk voor u gebundeld.

#### **Parkeren op en rond het plangebied:**

- **Waarom is ondergrondsparkeren geen oplossing?**  
*Het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de 102 woningen is o.a. gebaseerd op landelijke en gemeentelijke CROW richtlijnen. Op basis van de 102 woningen en de afmeting van de woningen kan worden volstaan met circa 138 aanwezige parkeerplaatsen. Het terrein rondom de appartementengebouwen biedt afdoende ruimte om hier in te voorzien. Een oplossing met ondergrondsparkeren is daarom niet noodzakelijk.*
- **Het parkeerterrein van het tuinderscomplex ISIS komt te vervallen?**  
*Een gedeelte van het plangebied wordt momenteel (beperkt) gebruikt als parkeerterrein voor enkele gebruikers van het tuinderscomplex ISIS. Dit is echter geen officieel parkeerterrein. Het parkeerterrein achter de Anne Franklaan blijft verder beschikbaar voor ISIS.*
- **Op dit moment is in de huidige situatie, dus zonder nieuwbouw, het parkeren rondom de Botterflat al een probleem.**  
*In onze komende gesprekken met een aantal bewoners zal ook het parkeren rondom de Botterflat worden besproken.*

#### **Groen:**

- **Het plangebied is nu een hondenuitlaat c.q. een hondenlosloopgebied. Is er nu een alternatief voor diegene uit de wijk die daar gebruik van maken?**  
*Aan de wijkbeheerder en de betrokken afdeling van de gemeente is gevraagd om een alternatief te vinden voor de wijk.*
- **Iets minder groen is geen probleem. Een klein stukje verderop liggen de tuinen rondom het Trimpad/trimbaan. Een goed alternatief.**  
*Bedankt voor de suggestie. Wij hebben deze voorgelegd aan de gemeente.*
- **Het nieuwe groen rondom de gebouwen niet uitgeven c.q. in beheer geven aan de nieuwe eigenaren van de appartementen, maar openbaar maken voor de wijk.**  
*In overleg met de gemeente is overeengekomen dat het groen, in aansluiting op het gemeentelijke beleid, niet in beheer komt bij de gemeente.*
- **Kunnen de bomen niet behouden blijven? In het getoonde plan is weinig groen aanwezig.**  
*Tijdens de informatieavond is toegezegd de bebouwing meer naar de spoorbaan te verschuiven, zodat bomen langs de Stekeldijk behouden kunnen blijven. Vastgesteld is dat de bomen langs de spoorbaan van matige kwaliteit zijn én nagenoeg aan het eind van hun levensduur. Op den duur zullen deze alsnog gerooid en vervangen moeten worden.*
- **Waarom wordt er niet gekozen voor een park op deze locatie in plaats van woningbouw?**  
*In de gemeente is er een toenemend tekort aan betaalbare starterswoningen en vrije sector huurwoningen. Door deze woningen te bouwen geeft de gemeente invulling aan haar overheidstaak om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van mensen.*
- **Denkt u aan de vogels in het plangebied?**  
*Jazeker! We hebben een Flora- en Faunaonderzoek laten doen en indien noodzakelijk treffen we maatregelen. Dit rapport - en alle anderen rapporten - zijn straks bij het wijzigen van het bestemmingsplan in te zien.*

**Aan** : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
**Referentie** : RdG\_20160418  
**Datum** : 18 april 2016  
**Blad** : 3 van 7

- Wat gebeurt er met de sloten?  
*De sloten blijven behouden, dit na overleg met en op verzoek van het Hoogheemraadschap. Er worden voorzieningen getroffen om regenwater langer vast te houden in het gebied.*

#### **Stedenbouwkundigplan/ situering bouwblokken:**

- Wij vinden de gebouwen te hoog die recht tegenover de Botterflat staan. Is het niet mogelijk dat te veranderen?  
*Op de informatieavond hebben we deze suggestie ook meerdere malen gehoord. En daarom is op de avond na overleg met de aanwezige omwonenden toegezegd de gebouwen om te draaien en het gebouw met 4 lagen tegenover het lage deel van de Botterflat neer te zetten. De beide gebouwen die bestaan uit 6 bouwlagen worden nu geplaatst tegenover het hogere gedeelte van de Botterflat en bij het open gedeelte tussen de Botterflat en de Anne Frank flat. Ook hebben we besloten om de gebouwen iets meer naar achteren - richting spoor - te verplaatsen. Zo ontstaat er meer afstand en kunnen bomen aan de Stekeldijk behouden blijven.*
- In reactie op ons voornoemde voorstel, dat is gedaan tijdens de informatieavond om de positie van gebouwen te veranderen, is er een opmerking gekomen over de schaduwwerking op het tuinderscomplex van ISIS.  
*Op dit moment staan er hoge bomen op de te ontwikkelen locatie. Deze bomen veroorzaken in het zomerseizoen ook schaduw op het ISIS-complex. We laten een bezonningsdiagram maken om te bepalen of er door de nieuwe situatie onevenredig veel schaduwoverlast ontstaat voor het ISIS-complex.*
- Waarom dit kleine krappe stukje bebouwen?  
*In de gemeente is er een toenemend tekort aan betaalbare starterswoningen en vrije sector huurwoningen. Door deze woningen te bouwen geeft de gemeente invulling aan haar overheidstaak om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van mensen.*
- Graag bouwblokken naar achter schuiven en bomen behouden aan de Stekeldijk.  
*We hebben tijdens de informatieavond toegezegd om de gebouwen iets meer naar achteren - richting spoor - te verplaatsen. Zo ontstaat er meer afstand en kunnen bomen aan de Stekeldijk behouden blijven.*
- De gebouwen zijn te hoog, dit doet afbreuk aan ons woongenot.  
*Met de aanpassing zoals in de informatieavond is toegezegd én in combinatie met de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in het gebied is er ons inziens sprake van evenwichtig en samenhangend plan in relatie tot de omgeving.*
- Waar zijn de ingangen van de gebouwen gesitueerd?  
*Wij vermoeden dat u daarmee de entree bedoelt van de 3 appartementengebouwen. De uitgangen zijn gericht op het spoor of naar het binnen gebied. In ieder geval niet richting de Stekeldijk.*
- We willen liever niet tegen een muur van woningen aankijken. Kan daar iets aan gedaan worden?  
*Helaas is het niet geheel te voorkomen dat u straks tegen woningen aankijkt. Wat we wel gaan doen, is de bomen langs de Stekeldijk te behouden.*

**Aan** : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
**Referentie** : RdG\_20160418  
**Datum** : 18 april 2016  
**Blad** : 4 van 7

#### **Overige:**

- Wordt er genotuleerd?  
*Nee, er wordt niet genotuleerd. Wel worden vragen en opmerkingen verzameld en beantwoord.*
- Er zijn vele losse tegels bij het tunneltje.  
*Bedankt voor uw inbreng! Wij geven uw opmerking door aan de afdeling Beheer van de gemeente.*
- Waarom is de tuinvereniging niet uitgenodigd.  
*De vereniging is uitgenodigd. Ondanks dat zij niet aanwezig waren is er contact met hun geweest. Zij ontvangen ook deze brief.*
- Wat is de status van de abominabel slechte rioleringen in de straat, worden die gelijk vervangen?  
*Voor de wijk Wheermolen is een meerjaren vervangingsplan voor de riolering, er wordt begonnen in noord/oosthoek van de wijk. De riolering Botterstraat staat nu in het voorlopige programma voor de periode 2020 – 2025. Maar dit zou nog kunnen opschuiven omdat er dit jaar wederom een inspectie wordt uitgevoerd. Het is ook nog niet zeker of er vervangen wordt of dat het bestaande riool gerenoveerd wordt (relining).*
- Hoe is het met de kosten als buizen op de grens van de tuinen afbreken? Worden er van tevoren opnamen gemaakt van de aanwezige omringende woningen?  
*Als er schade ontstaat die direct het gevolg is van de bouw zal dit door de bouwer opgelost worden. Voorafgaand aan de start van de bouw wordt een nulmeting gedaan. De staat van de belendingen wordt vastgelegd en dient als basis voor de afwikkeling van schade als gevolg van de bouw.*
- Wanneer gaat er bouwverkeer door de straten rijden? Wordt hier rekening mee gehouden?  
*Zodra de bouw begint. Voorafgaand maken wij een veiligheidsplan waarin de bouwroutes zijn aangegeven. Samen met de gemeente bepalen we welke maatregelen we moeten treffen om onveilige en ongewenste situaties tot een minimum te beperken. Primair gaat het om voorkomen, daar waar dat niet kan nemen we extra maatregelen.*
- Blij dat er wat met het terrein gebeurt. Het voelt nu onveilig.  
*Bedankt voor uw steun.*
- Aandacht voor de stadsverwarmingsbuizen. Er waren veel problemen met de Vrouwenzandstraat.  
*Bedankt voor uw advies.*
- Goed dat de gemeente woningen maakt voor jongeren.  
*Bedankt voor uw steun.*
- Dringend verzoek om de verkeersdrempels in de Anne Franklaan te verwijderen. Tijdens en na de bouw. Geeft zeer veel overlast.  
*We gaan binnenkort met een aantal bewoners uit de buurt in gesprek om verder te praten over de nieuwe verkeerssituatie (zie eerder in deze brief). Uw opmerking nemen we daarin mee.*

Aan : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
Referentie : RdG\_20160418  
Datum : 18 april 2016  
Blad : 5 van 7

- Er moet gebouwd worden in Purmerend maar dit is voor de nieuwe bewoners een slechte plek. Vraag het maar aan de bewoners van Triton en Juno. Hier wordt de wettelijke geluidsnorm overschreden.  
*Uiteraard hebben we een onderzoek laten doen naar geluid dat veroorzaakt wordt door het spoor. Hier is uit gebleken dat het geluid binnen de normen valt.*
- Er worden te veel appartementen gebouwd.  
*In de gemeente is er een toenemend tekort aan betaalbare starterswoningen en vrije sector huurwoningen/appartementen. Door deze woningen te bouwen geeft de gemeente invulling aan haar overheidstaak om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van mensen.*
- Bij de toename van auto's vanuit het parkeerterrein bij de Botterflat, de Anne Frank flat en het nieuwe parkeerterrein, ontstaat er meer overlast van 'naar binnen schijnende koplampen in huiskamers'.  
*We gaan binnenkort met een aantal bewoners uit de buurt in gesprek om verder te praten over de nieuwe verkeerssituatie (zie eerder in deze brief). Uw opmerking nemen we daarin mee.*
- Volgens bewoners gaat men voorbij aan het feit dat de meeste woningen gelegen richting Stekeldijk allemaal particulier eigendom zijn, Anne Franklaan - Botterstraat - Aakstraat enz. Mogelijk gaat de waarde van deze woningen omlaag.  
*Als er sprake is van een vermindering van de woningwaarde als gevolg van de ontwikkeling, kan het college worden gevraagd om daarin tegemoet te komen. De Wet Ruimtelijke Ordening kent hiervoor een regeling en is dan van toepassing.*
- De 3 appartementengebouwen komen pal naast het tuincomplex ISIS. Is het u bekend dat er veel geld is betaald voor de huisjes, tuintjes enz.? Na de bouw mogen zij tegen een groot hoog gebouw aankijken. Ook maken we ons zorgen over overlast tijdens de bouw (lawaai, stof en bouwverkeer).  
*Helaas is niet geheel te voorkomen dat u straks tegen woningen aankijkt. Wat we wel kunnen doen, en daar streven we ook naar, is om zoveel overlast te voorkomen. We laten o.a. een bezonningsdiagram maken om te bepalen of er door de nieuwe situatie onevenredig veel schaduwoverlast ontstaat voor het ISIS complex. We proberen overlast tijdens de bouw tot een minimum te beperken. Maar bouwen gaat ook altijd gepaard met transport en geluid. Voorafgaand aan de bouw maken wij een veiligheidsplan waarin de bouwroutes zijn aangegeven. Samen met de gemeente bepalen we welke maatregelen we moeten treffen om onveilige en ongewenste situatie tot een minimum te beperken. Primair gaat het om voorkomen, daar waar dat niet kan zullen extra maatregelen worden getroffen om overlast te beperken.*
- Is het mogelijk om de toegang via de Anne Franklaan voor een deel te onderkelderen?  
*Technisch is dit wellicht mogelijk, maar het is niet helemaal duidelijk waar uw vraag vandaan komt. Het is voor ons daarom moeilijk om dieper op uw vraag in te gaan.*
- Het terrein naast de IJclub Purmerend (Trimpad) waar nu de schooltuinen zijn, waarom kan dat niet bebouwd worden? Vervolgens verplaatsen we de schooltuinen naar het terrein Stekeldijk. Dit in combinatie met de aanleg van een park.  
*Deze locatie is niet in beeld geweest voor ontwikkeling. De Stekeldijk sluit beter aan op de huidige wijk, verder zijn er aan het Trimpad verschillende eigenaren. De gemeente is eigenaar van onderkomen van de afdeling Groen maar niet van de voormalig manege. Daarnaast ligt het hier vol met transportleidingen van gas en elektra wat bouwen ernstig bemoeilijkt.*

**Aan** : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
**Referentie** : RdG\_20160418  
**Datum** : 18 april 2016  
**Blad** : 6 van 7

- Waar komt de architect vandaan?  
*Uit Koog aan de Zaan.*
- Hoe is het met de grondverontreiniging?  
*Onderdeel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het beschikken over een goedkeuring van milieudienst van de deze regio. Op basis van onderzoeken en een plan van aanpak zal de milieudienst goedkeuring moeten geven. Zonder deze goedkeuring mag er niet worden gebouwd. De rapporten - en alle anderen rapporten - zijn straks bij het wijzigen van het bestemmingsplan en aanvraag van de omgevingsvergunning in te zien.*
- Krijgen we op alle vragen antwoord?  
*Ja. Indien vragen sterke overeenkomst met elkaar hebben, voegen we deze samen tot een vraag. Maar op elke vraag komt een antwoord.*
- Er ligt een laag beton.  
*Deze laag betreft een oude hoogovenslakkenlaag, gebruikt als verharding van het evenemententerrein, die als gevolg van het daarin aanwezige kalk inmiddels een homogene harde laag is geworden.*
- Worden heipalen of boorpalen gebruikt voor de fundering?  
*Als de kwaliteit van de bodem erom vraagt, zullen er boorpalen worden gebruikt. Maar als blijkt dat we kunnen volstaan met het gebruik van grondverdringende heipalen en als de overlast voor de buurt beperkt blijft tot trillingen en geluid - dus zonder dat er schade ontstaat aan de eigendommen - kiezen we op basis van economische gronden toch voor deze methode.*
- Welk type woningen worden gerealiseerd?  
*64 3-kamer huurappartementen en 38 2-kamer koopappartementen.*
- Zijn de onderzoeken inzake de bodemkwaliteit, flora & fauna, gemeentelijke bomeninventarisatie in te zien?  
*De rapporten - en alle anderen rapporten - zijn straks bij het wijzigen van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning in te zien.*
- Is er rekening gehouden met het sportcomplex Purmersteijn?  
*Ja, daar hebben we rekening mee gehouden.*
- Waarom zijn de bewoners van de Grote Frank niet uitgenodigd?  
*In overleg met de gemeente is bepaald welke omwonenden in de wijk worden uitgenodigd voor de informatieavond. De bewoners van de Anne Franklaan zaten daar ook zeker bij.*
- Stel: de plannen worden er toch doorheen gedrukt, op welke wijze worden wij dan gecompenseerd?  
*De plannen komen tot stand op basis van een zorgvuldige afweging. In dat opzicht is er geen sprake van een 'doorheen drukken' en/of compensatie, uitgezonderd de regeling opgenomen in de Wet Ruimtelijke Ordening, zogenaamde planschade.*
- Waarom zijn de bomen die weg moeten al voorzien van stippen?  
*Dit zegt ons oprecht niets. Wij zijn nog niet zover dat hier sprake van is. Wellicht zijn stippen met een ander doel aangebracht.*

**Aan** : Omwonende(n) locatie Stekeldijk  
**Referentie** : RdG\_20160418  
**Datum** : 18 april 2016  
**Blad** : 7 van 7

- Waar was de beloofde maquette?  
*Ons is niet bekend van een maquette of een toezegging daarvan.*
- Is ProRail op de hoogte van de plannen?  
*Prorail heeft richtlijnen opgesteld over het bebouwen in de nabijheid van spoorbanen. We voldoen aan deze richtlijnen en het is voor ons daarom niet nodig om contact op te nemen met Prorail.*
- Hoe groot schatten jullie de kans dat het doorgaat?  
*Er is sprake van een zorgvuldige afweging bij het maken van de plannen. Op basis daarvan achten wij de kans reëel dat het plan door zal gaan.*
- Wanneer kunnen we antwoord verwachten?  
*De beantwoording heeft langer op zich laten wachten dan wij voornemens waren. Daarvoor onze excuses. Het project moet zorgvuldig ontwikkeld worden, uw vragen nemen wij daar in mee. Dit sluit aan op onze doelstelling om draagvlak te creëren in de buurt. Uw vragen zijn daarom zorgvuldig beoordeeld, besproken en beantwoord.*

Wij hopen hiermee antwoord te hebben gegeven op alle vragen die zijn gesteld. Zoals eerder in de brief al genoemd, gaan we op korte termijn met een deel van de bewoners, waaronder de buurtvereniging, een nieuw overleg in om de mogelijke verkeeroplossingen te bespreken. Op basis van de uitkomst van deze gesprekken zullen wij vervolgstappen nemen. Daarna wordt het wijzigen van het bestemmingsplan in gang gezet. Wij houden u hiervan op de hoogte.

Met vriendelijke groet,  
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

R.W.M. de Groot  
Commercieel Projectontwikkelaar