

Ruimtelijke Toets t.b.v. haalbaarheid planontwikkeling Oorgat 6 - WoZoCo

19-05-2021

Esther Veerman/Michelle Veerman



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....	0
Omschrijving initiatief	2
Samenvatting	3
Ruimtelijke toets	4
Bestemmingsplan	4
Planologische toets	4
Stedenbouw	6
Bodem & Milieu	7
Duurzaamheid	7
Monumenten	8
Openbare Ruimte	10
Verkeer & parkeren	10
Afval	10
Riolering	10
Openbare Verlichting	10
Groen & wijkbeheer	10
K&L, CAI	11
Zorg & Sociaal domein	12
Wet Maatschappelijke Ondersteuning	12
Participatie	12

Omschrijving initiatief

Oorgat 6 WoZoCo

Uw initiatief behelst de ontwikkeling van een kleinschalige particuliere woon-zorgvoorziening in de vorm van een zorgvilla en een naastliggende woning. Uw wens is om in de zorgvilla kwalitatieve 24-uurs zorg aan te bieden gericht op ouderen met dementie. Het concept richt zich op patiënten met een zorgindicatie ZZP5 (kwetsbare gezondheid) tot ZZP10 (terminale zorg). De inclusieve zorgvilla zal bestaan uit zorgappartementen, een zorghotel, een hospice en eventueel een kleine buurtkamer (+- 30m²) met dagbesteding voor cliënten en omwonenden.

Hierdoor wordt ruimte geboden aan initiatieven die zich richten op saamhorigheid, sociale binding en het tegengaan van eenzaamheid.

Duurzaamheid staat bij deze ontwikkeling hoog in het vaandel, er wordt extra geïnvesteerd om de gebouwen gasloos en energieneutraal te ontwikkelen.



Samenvatting

Het plan is ruimtelijk haalbaar mits wordt voldaan aan onderstaande eisen:

- Omdat het plan in strijd is met het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplan wijziging benodigd. Indien de initiatiefnemer het initiatief wil vervolgen, verzoekt de gemeente de initiatienemer hiertoe een bestemmingsplan op te (laten) stellen.
- Alle benodigde onderzoeken voor dit bestemmingsplan alsmede het (laten) opstellen ervan, bijvoorbeeld Flora & Fauna, bodem, archeologie zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.
- De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkingsmogelijkheid voor het technisch haalbaar maken komt hierbij te vervallen. In het bestemmingsplan dient een hoogte van 4,5 meter en 8,55 meter opgenomen te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst hoger gebouwd kan worden.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijsd beeld ontstaat. Dit moet worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, en de gemeente neemt dit als voorwaarde op in de te verstrekken omgevingsvergunning.
- Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.
- Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden (parkeernorm 0.6, minimaal 17 parkeerplaatsen).
- Het liftsysteem mag geen dakopbouw hebben.
- De grond op de locatie is verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitsel geven over de ernst van de verontreiniging. Wanneer de omvang van de verontreinigde grond groter is dan 25m³ zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Dit onderzoek en eventueel te treffen maatregelen zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Gebouw moet voldoen aan de BENG eisen, voorkeur gaat uit naar ENG.
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals bijvoorbeeld zink en koper.
- Vanaf 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Hier moet aan worden voldaan.
- Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW.
- Aandacht voor de regels provincie en overleg met provincie is benodigd. De regels van de provincie vragen om een uitgewerkte onderbouwing van het plan. Deze afstemming en uitwerking zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer
- Een degelijk onderzoek naar de verwachte verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt is een vereiste. Dit onderzoek moet deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient u gelijktijdig met het bestemmingsplan in te dienen. Het opstellen ervan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Mocht afvoer via vrij verval naar het gemeentelijk rioolstelsel niet mogelijk zijn (ter beoordeling gemeente), dan moet er op eigen terrein een pomp put geplaatst worden met een persleiding die aangesloten wordt op een persleidingenstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.
- De locatie en inrichting/type bestrating van de kadastrale grens met de openbare weg moet in overleg met de afdeling Werken en Projecten van de gemeente bepaald worden. Er moet een duidelijke scheiding zijn op de kadastrale grens, bijvoorbeeld doormiddel van kleur of andere verband van steen.
- Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners.

- Op het terrein bevindt zich een rioolput die behoort tot het huidige vacuümsysteem. Deze rioolvacuümpot wordt op kosten van de gemeente aangepast/verplaatst.
- De woningeigenaar/ontwikkelaar betaalt wel het aansluittarief op basis van de aansluitverordening. Enkele aansluiting binnen de bebouwde kom van 0 t/m 10 meter € 1.250,-.
- K&L en CAI huisaansluitingen dienen worden aangevraagd en betaald door de ontwikkelaar.

Ruimtelijke toets

Bestemmingsplan

Planologische toets

In het vigerende bestemmingsplan is de huidige bestemming van het perceel 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven tot en met categorie B uit de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
2. een sloop- en transportbedrijf van puin en ander sloopmateriaal en een handelsbedrijf in sloopmateriaal, zand, grind en grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloop-, transport- en handelsbedrijf';
3. een aannemings- en molenmakersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en molenmakersbedrijf';
4. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
5. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

b. bijbehorende bouwwerken;

c. ter plaatse van de aanduiding 'provinciaal monument', mede voor een provinciaal met daaraan ondergeschikt,

d. wegen en paden;

e. nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende,

f. groenvoorzieningen;

g. parkeervoorzieningen;

h. laad- en losvoorzieningen;

i. erven en terreinen;

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, zodat een planologische belemmering aanwezig is.

Beoordeling

Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan en vergt een bestemmingsplanwijziging. Niet alleen omdat er een gerichte bestemming nodig is (maatschappelijk), maar ook omdat het plan is de voormalige bedrijfswoning te slopen en op een andere locatie te bouwen en te verkopen. De woning moet een woonbestemming krijgen.

Indien een horecafunctie voor derden opgenomen wordt in de plannen (kopje koffie/gebak/mee eten) vereist dit een toegevoegde bestemming in de vorm van 'ondergeschikte horeca'.

Een postzegelbestemmingsplan geeft de meeste rechtszekerheid, zowel aan omwonenden en andere belanghebbenden als aan de ontwikkelaar/gebruiker. Er komt namelijk direct een nieuwe planologisch regime/kader tot stand. In verband met de invoering van de omgevingswet dient wel rekening te worden gehouden met de uiterlijke datum van indiening van het plan. Een compleet,

getoetst, goedgekeurd en door het college vrijgegeven ontwerpbestemmingsplan (incl. participatie) dient voor 31.12.2021 gepubliceerd te zijn door de gemeente Edam-Volendam. Richtlijn is dat er op uiterlijk 1 december 2021 een besluit van het College van burgemeester en wethouders dient te liggen over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor publicatie.

Door de burens is aan de ontwikkelaar verzocht een stuk grond van 3 meter breed te verkopen in verband met 'parkeren op eigen terrein'. Indien er gronden met de bestemming 'bedrijf' worden verkocht aan particulieren om aan hun perceel toe te voegen, moet de bestemming formeel worden gewijzigd. Dit kan (en moet) in de aanvraag voor het WoZoCo worden meegenomen wanneer er gekozen wordt voor de uitgebreide procedure. Indien gekozen wordt voor een postzegelbestemmingsplan kan de bestemming direct worden aangepast.

Er zijn tal van onderzoeken nodig, zoals Flora & Fauna, bodem, archeologie, stikstof, etc. Deze zijn zowel voor een bestemmingsplan als voor de uitgebreide procedure nodig. Ook een goede ruimtelijke onderbouwing is in beide gevallen noodzakelijk. Deze komen allemaal voor rekening van de initiatiefnemer.

Keuze voor procedure bestemmingsplan dan wel uitgebreide vergunningprocedure

Bestemmingsplan

Het doorlopen van een postzegel bestemmingsplan procedure duurt minimaal 26 weken, meestal langer. Tijdens de ontwerpfase doorloopt de ontwikkelaar een participatietraject, er dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden en alle noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Dit wordt allemaal opgenomen in een concept-bestemmingsplan. Na toetsing en accordering kan het (voor) ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd worden. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, volgt de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Tegen de verleende vergunning staat bezwaar en beroep open. Het gereed maken van de aanvraag, toetsing welstand e.d. kan parallel aan de bestemmingsplanprocedure gebeuren.

Uitgebreide vergunningprocedure

Een uitgebreide vergunningprocedure duurt 26 weken. De ontwikkelaar dient eveneens vooraf participatietraject te doorlopen. Er moet een volledige aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Hierbij moet eveneens een ruimtelijke onderbouwing te zitten, evenals alle noodzakelijke onderzoeken.

Tegen de verleende vergunning is beroep en hoger beroep mogelijk.

Er vindt geen bestemmingsplan wijziging plaats, en het besluit is alleen gelinkt aan de huidige ontwikkeling.

Conclusie

Medewerking aan het plan is planologische mogelijk, een bestemmingsplan procedure wordt geadviseerd. De bestemming van Oorgat 6 en 6a wordt dan gewijzigd, dit is dan voor de toekomst een geldend en bindend planologisch kader en geeft de meeste rechtszekerheid voor alle belanghebbenden.

Stedenbouw

Vrijstaande woning

De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkingsmogelijkheid voor het technisch haalbaar maken komt hierbij te vervallen. In het bestemmingsplan dient een hoogte van 4,5 meter en 8,55 meter opgenomen te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst hoger gebouwd kan worden.

Zorgcomplex

Door gebruik te maken van het schuin aflopende erf en het ingraven van de voorzijde van het zorgcomplex, krijgt het gebouw een lagere nokhoogte dan de naastgelegen vrijstaande woning. Dit zorgt mooi voor een optische verkleining van het gebouw wanneer bekeken vanaf het Oorgat.

De plaatsing van het gebouw achter op het erf, maakt het realiseren van parkeerplaatsen op de voorzijde van het erf mogelijk. Deze parkeerplaatsen zijn direct aan het Oorgat gelegen, deze ruimte moet groen worden ingericht. Er moet voorkomen worden dat er een zeer vergrijsd beeld ontstaat langs het Oorgat. Denk hierbij aan groenblijvende erfafscheiding en groen naast de parkeerplaatsen. Dit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan en de gemeente neemt dit als voorwaarde op in de omgevingsvergunning.

Op de huidige tekening zijn geen dak installaties zichtbaar. In de plattegrond is een lift ingetekend aan de voorzijde van het gebouw. In sommige gevallen komt er bij het plaatsen van een lift een grote technische ruimte op het dak. Gezien de plaatsing van de lift zal deze mogelijke dakopbouw duidelijk te zien zijn vanaf het Oorgat. Dit verstoort het dakvlak en creëert een ongeorganiseerd beeld. Er moet daarom een liftsysteem zonder dakopbouw geplaatst worden.

Bodem & Milieu

Bodem onderzoek

Een actueel verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd conform NEN5740 is niet beschikbaar. Aangezien er sprake zal zijn van nieuwbouw waar mensen langer dan 2 uur per dag verblijven is deze noodzakelijk.

Archief Provincie Noord-Holland – Verkennend bodemonderzoek 2002 BSB

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dat in 2002 door Oranjewoud was uitgevoerd kan worden geconcludeerd dat de puin houdende ophooglaag ter plaatse van de gebroken asfaltverharding en de puin houdende ondergrond ter plaatse van de gedempte watergang licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK-totaal, EOX en minerale olie bevat. Vermoedelijk houden de verhoogde gehalten verband met de bijmenging van puin.

Conclusie

Het perceel is zeer waarschijnlijk plaatselijk sterk verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitsel geven over de ernst van de verontreiniging. Wanneer de omvang van de verontreinigde grond groter is dan 25m³ zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Duurzaamheid

Eisen

Gebouw moet voldoen aan de meest recente bouwbesluit

Moet voldoen aan de BENG eisen

- Extra aandacht aan de TO-juli. TO-juli is een nieuwe indicator die samen met het nieuwe stelsel voor de energieprestatie van gebouwen wordt ingevoerd. Deze grootheid geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800.

Voorkeur gaat naar ENG

- Hier wordt ook de energie gebruik en CO2 productie meegenomen van de constructiematerialen dus niet alleen de energie die nodig is voor de gebruiker en het verwarmen/koelen/ventileren van het gebouw als geheel.
- Gebouw moet dus ook energie opleveren zodat de productie van de constructie ook gecompenseerd is.
- Geen gebruik maken van uitlogende materialen zoals zink, koper etc.
- Let op geluid warmtepomp voor omgeving. - Vanaf 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om **warmtepompen** en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB **geluid** veroorzaken bij de burens.
- Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW. Hierbij is een dakhoek van 20° optimaal. Hoek mag max 30° en min. 10° zijn ten behoeve van de opbrengst van de panelen.
- Parkeervakken uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.

Monumenten

Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en een woon-zorgcomplex aan het Oorgat in Edam. De bestaande opstallen worden gesloopt. Het bouwvlak van de woning wordt verplaatst. Het woon-zorgcomplex past nagenoeg in het bouwvlak van de bestaande loods. De uitrit en de parkeerplaatsen bevinden zich aan de voorzijde van het perceel. De monumentale beuk op het voorerf blijft gehandhaafd.

Bestemmingsplan, waarde archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden. Aandacht voor archeologische waarden dan wel verwachtingen door middel van een archeologisch vooronderzoek is een vereiste.

Provinciaal beleid (art. 3.2)

Het behoud van het landschap rondom de Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie is geregeld via het ruimtelijk beleid van de provincie. Gemeenten houden bij de toepassing of wijziging van bestemmingsplannen rekening met de door de provincie gestelde regels. (Uitwerking kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam)

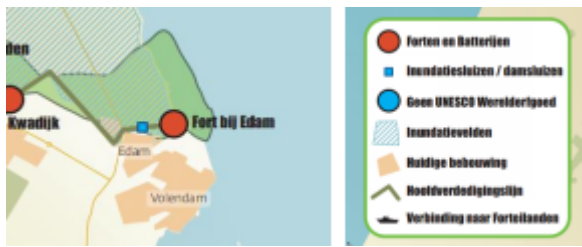
Met name de hoofdverdedigingslijn maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Voor beide nationale landschappen zijn er geen extra wettelijke voorwaarden. Wel geldt binnen de grenzen van beide nationale landschappen een extra kwaliteitsbeleid. Dit beleid houdt in dat er extra aandacht moet zijn voor de kwaliteit "openheid".



In de stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden.

De stellingzone, de kernzone en de monumentenzone. Voor deze zones zijn in de provinciale verordening regels gesteld. De bouwlocatie valt binnen de kernzone. De kernzone is als volgt begrensd:

1. Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde;
2. Schootcirkels rond de forten: cirkels van 100 meter rond een fort.



Uit BKP Provincie

Typend voor dit deelgebied van de stelling is het contrast tussen de binnenzijde waar de kernen Purmerend en Edam-Volendam liggen en het weidse landschap van de veenweidepolders en het Markermeer aan de buitenzijde. Behalve bij het fort bij Edam zijn er weinig herkenbare elementen van de Stelling aanwezig. Toetsing zou zich vooral moeten richten op het behoud van de openheid aan de buitenzijde van de Stelling.

Beoordeling

Aan de openheid aan de buitenzijden van de stelling verandert er niets.

Het gaat om een kleinschalige incidentele ontwikkeling binnen de kernzone. Volgens de regels van de provincie is dat mogelijk als deze als doel heeft de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. Het bouwplan dient dit doel niet in eerste plaats.

De vrijstaande woning past binnen de bebouwingsintensiteit van het lint.

Met het verplaatsen van het bouwvlak voor de vrijstaande woning verandert de openheid aan de binnenzijde van de stelling. Door het verwijderen van de bestaande opstallen en opslag op het achterterf wordt aan de andere kant weer wat meer openheid gecreëerd. Omdat het woon-zorgcomplex op de plaats van de bestaande schuur wordt gebouwd blijven de bestaande zichtlijnen min of meer gerespecteerd.

Aandacht voor de onderstaande regels en overleg met de provincie is benodigd. De regels van de provincie vragen om een uitgewerkte onderbouwing van het plan. De initiatiefnemer dient zelf af te stemmen met de provincie.

Voor de Kernzone geldt:

- Geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn;
- Kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap;
- Op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid.
- Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint;
- Voor bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn geldt: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat;
- Handhaving van de eenheid en herkenbaarheid van de Stellingdijken die specifiek voor de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd. Dit zijn de Liniewal Liebrug-Liede (gemeente Haarlemmerliede), de Geniedijk in de Haarlemmermeerpolder (gemeente Haarlemmermeer), de Liniewal in de Starnmeerpolder (gemeente Graft-De Rijp), de Vuurlijn (gemeenten Uithoorn en Aalsmeer), de Liniewal ten oosten van Fort bij Veldhuis (gemeenten Heemskerk en Uitgeest) en de Liniewal Aagtendijk-Zuidwijkermeer (gemeenten Zaanstad en Beverwijk). De zichtlijnen langs deze dijken moeten gehandhaafd blijven;
- Een groene of blauwe zone rond de forten waarborgen op die plaatsen waar die nu nog aanwezig is;
- Stimuleren en ontwikkelen van blauwe functies die het contrast met de hoofdverdedigingslijn versterken of die (voormalige) inundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken.

Openbare Ruimte

Verkeer & parkeren

Verkeer

Het verkeer op het Oorgat blijft een punt van zorg. Het advies om hier tijdens de participatie veel aandacht aan te besteden blijft gehandhaafd. Een degelijk onderzoek naar de verwachte verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt is een vereiste. Dit onderzoek moet deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing.

Parkeerplaatsen

Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden. Hierbij zal niet alleen de hoofdactiviteit beoordeeld moeten worden, maar ook de andere activiteiten als horeca, bezoek en toeleveranciers betrekken.

De parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis voor ouderen, dit wil zeggen mensen die geen eigen auto hebben, is 0.6. De ontwikkeling voorziet in 27 wooneenheden, en daarmee dienen er minimaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Verruiming van de CROW norm is niet aan de orde, ook niet in het kader van bijzondere concepten zoals elektrische deelauto's. Parkeren door bewoners of gebruikers van complex op het Oorgat zelf is geen optie. Er is sprake van een te hoge parkeerdruk op het Oorgat.

Afval

De initiatiefnemer zorgt zelf voor de afvoer van al het afval.

Riolering

Voor de afvoer van vuilwater is de voorkeur om, indien mogelijk, via vrij verval naar het gemeentelijk rioolstelsel. Mocht dit, door het vloerpeil niet mogelijk zijn, dan moet er op eigen terrein een pompput geplaatst worden met een persleiding die aangesloten wordt op een persleidingstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.

Voor het hemelwater van de daken en verharding is de voorkeur, in verband met klimaatadaptatie, dat deze geheel of grotendeels geïnfiltreerd wordt in de bodem.

Op het terrein bevindt zich een rioolput die behoort tot het huidige vacuümsysteem. Deze rioolvacuümpot wordt op kosten van de gemeente aangepast/verplaatst.

De woningeigenaar/ontwikkelaar betaalt wel het aansluittarief op basis van de aansluitverordening. Enkele aansluiting binnen de bebouwde kom van 0 t/m 10 meter € 1.250,-.

Openbare Verlichting

Op eigen terrein mag, mits het led verlichting betreft, elk type mast en armatuur toegepast worden.

Groen & wijkbeheer

Flora & Fauna

Op het terrein van Oorgat 6/6a is één boom op de bomenlijst als 'potentieel monumentaal' aangemerkt. De boom, een *Fagus Sylvatica* 'Atropunicea' (een beuk), is geen eigendom van de gemeente, maar volgens het beheersysteem wel (uit coulance) bij de gemeente in beheer. De gemeente stopt met het beheer van deze boom. De boom dient behouden te blijven.

In het fort en in de omgeving van het fort is veel activiteit van vleermuizen, bij eerdere ontwikkelingen zijn deze ervaring opgedaan. Het advies is in de nieuwe bebouwing rekening te houden met deze dieren doormiddel van inbouw nest- en verblijfkasten.

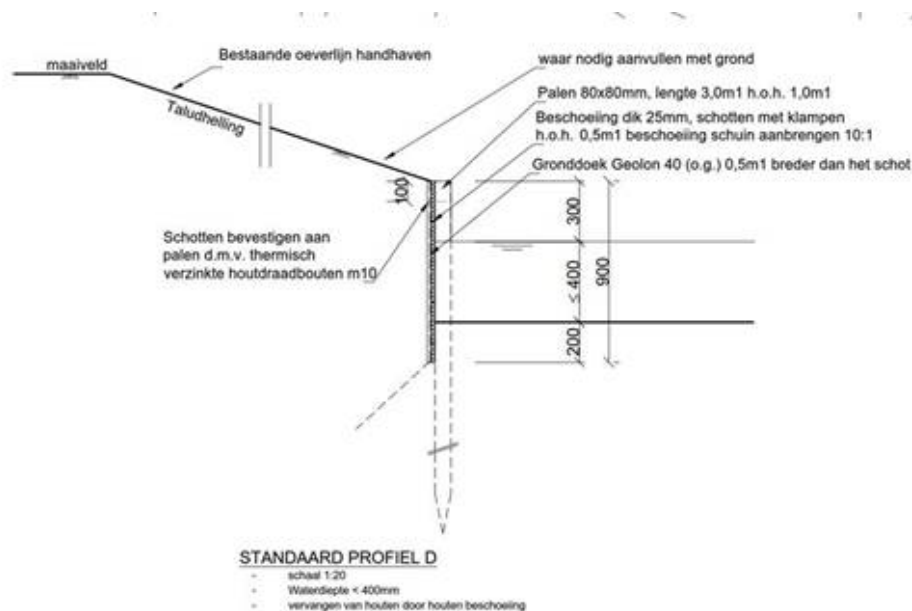
Verharding

Eigen terrein kan naar inzicht door de ontwikkelaar worden ingericht, de gemeente wordt hier wel graag bij betrokken. In het kader van groen compensatie is dat ook nodig.

De locatie en inrichting/type bestrating van de kadastrale grens met de openbare weg moet in overleg met de gemeente bepaald worden. Er moet een duidelijke scheiding zijn op de kadastrale grens, bijvoorbeeld doormiddel van kleur of andere verband van steen.

Beschoeiingen

De sloot is eigendom van de gemeente. Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners. De beschoeiing moet volgens onderstaande constructie worden aangelegd. Deze beschoeiing wordt eigendom van de bewoners die ook verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de beschoeiing. Dit dient in overeenkomsten met de nieuwe eigenaren vastgelegd te worden.



K&L, CAI

In dit geval zijn het huisaansluitingen vanaf de erfgrans en dienen zo te worden aangevraagd, behandeld en betaald door de ontwikkelaar.



Zorg & Sociaal domein

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Gebouwen met een bestemming die specifiek omschreven is als 'zorginstelling' komen niet in aanmerking voor aanvullende aanvragen vanuit de WMO.

Participatie

Aan alle bewoners en ondernemers wonende aan het Oorgat en de Zeevangsdijk is een uitnodigingsbrief verstuurd voor een gesprek. In totaal zijn er 13 gesprekken gevoerd. De eerste indruk van het initiatief is over het algemeen positief. De bewoners vinden het een goede bestemming en zijn blij dat er op de locatie mogelijk een mooi nieuw plan komt. Wel zijn er zorgen over het zware bouwverkeer in de straat. Bij de uitvraag aan de aannemer worden de (technische) omstandigheden duidelijk weergegeven en erop aangedrongen dat in ieder geval het zware bouwverkeer niet via het Oorgat van en naar het bouwterrein zal gaan. Ook de tijden waarop verkeer plaatsvindt worden onder de aandacht gebracht. Tevens wordt al in de ontwerpfase gezocht naar een bouwwijze die het aantal transportmomenten en de bouwtijd op locatie minimaliseert.

Ook zijn er vragen gesteld over de verkeerssituatie in de uiteindelijke situatie. Het participatieplan is voorzien van een (vervroegd) verkeersonderzoek om tijdig te kunnen communiceren met de buurt en zo tot een aanvaardbaar resultaat te komen. Het participatieplan is door de gemeente goedgekeurd en juichen dit aspect toe.

Voor de direct aan- en omwonenden speelde nog enkele aanvullende belangen. De eigenaren van de naastgelegen woning hebben verzocht een deel van de grond te willen kopen om naast hun huis parkeergelegenheid te creëren.

De eigenaren van het perceel direct aan de overkant van de weg hebben hun bezwaren geuit over de verplaatsing van de woning. Zij voorzien een zeer nadelige invloed hiervan op de privacy in hun tuin, die pal tegenover gelegen is. De vraag werd gesteld waarom de woning niet op de plek van de bestaande woning herbouwd kon worden. Een andere oplossing zou zijn het weglaten van doorkijkbare gevelopeningen op de verdiepingen.

Naar aanleiding van de wens van deze bewoners zijn er twee nieuwe schetsontwerpen gemaakt. Bij variant 1 is het woon-zorgcomplex verschoven. Tijdens een gesprek met initiatiefnemer en de Stedenbouwkundige is overeengekomen dat dit alternatief geen mogelijkheid is. De ruimte rond de zorgvilla wordt beperkt, de beuk komt niet meer tot zijn recht, de vrijstaande woning valt uit het lint en zo zijn er nog een aantal nadelen te benoemen.

Bij variant 2 is het woon-zorgcomplex niet verplaatst en de vrijstaande woning iets verschoven zodat de burens parkeren op eigen terrein kunnen realiseren. Om de overbuur tegemoet te komen qua privacy kan er architectonisch iets worden gewijzigd. Bijvoorbeeld d.m.v. een houten topgevel met blinde openingen (melkglas). De bewoner heeft aangegeven hiermee te kunnen leven.

In overeenstemming met de initiatiefnemer en de Stedenbouwkundige is besloten dat variant 2 een mooie oplossing is om de burens tegemoet te komen.