

Verslag eerste participatie WoZoCo Edam-Volendam

Kleinschalige woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblematiek
Oorgat 6/6A te Edam



Colofon

Datum: 21 mei 2021

Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

OOG van de bouwmeester
Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding	4
2. Agenda en indruk van de gesprekken.....	5
3. Belangen buurtbewoners.....	6
3.1 <i>Initiatief</i>	6
3.2 <i>Planproces</i>	6
Respons ontwikkelaar	6
3.2 <i>Ontwikkeling en realisatie</i>	6
Respons ontwikkelaar	6
3.3 <i>De uiteindelijke situatie</i>	7
Respons ontwikkelaar	7
3.4 <i>Communicatie en Participatie</i>	7
4. Belangen direct omwonenden	8
4.1 <i>Parkeergelegenheid op eigen perceel en gezamenlijke aanpak achtertuinen en -terrein</i>	8
Respons ontwikkelaar	8
Respons gemeente	8
4.2 <i>Vrijstaande woning herbouwen op plaats van bestaande woning (Oorgat 6)</i>	8
Respons ontwikkelaar	8
Respons gemeente	8
5. Bijlagen	9

1. Inleiding

Aanleiding

Het plan om een kleinschalig woon-zorgcomplex en een woning te ontwikkelen op Oorgat 6 en 6a bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Gemeente Edam-Volendam toetst het plan op diverse onderdelen op haalbaarheid.

Wij als initiatiefnemers hebben een eerste participatieronde gedaan om ons aan de buurt voor te stellen, het initiatief en het planproces kort toe lichten en daarbij de eerste reacties op te halen.

Opzet

Op 17 april is bij alle bewoners en ondernemers wonende aan het Oorgat en de Zeevangzeedijk een brief bezorgd (bijlage 1). In de brief staat naast een korte toelichting op het initiatief een uitnodiging voor online gesprekken. Helaas konden vanwege de aanhoudende beperkingen door COVID-19 geen persoonlijke ontmoetingen plaatsvinden. Na afstemming met de respondenten zijn in de afgelopen weken de gesprekken ingepland en gevoerd.

Verslag

Voor u ligt een geanonimiseerd verslag van de in de gevoerde gesprekken aan bod gekomen onderwerpen. Het verslag is onderdeel van de haalbaarheidsstudie.

2. Agenda en indruk van de gesprekken

Wij hebben tot op heden met 13 respondenten via mail, telefoon en beeldbellen gesprekken gevoerd. Bij een aantal gesprekken was ook Esther Veerman van de gemeente Edam-Volendam aanwezig.

Bij de gesprekken is de volgende agenda aangehouden

1. Opening en voorstelronde:
 - a. gesprek duurt ca 20-25 minuten.
 - b. korte geschiedenis betrokkenheid en rol van Jeroen en Maarten.
 - c. omwonenden stellen zich voor.
2. Doel van het gesprek:
 - a. kennismaken.
 - b. Informeren.
 - c. eerste aanzet participatie waarvan verslag naar gemeente gaat.
3. Korte toelichting plan (en Proces/Planning)
 - a. mondelinge toelichting van het initiatief (geen beeldmateriaal).
 - b. proces Haalbaarheidsstudie (toetsen gemeente, onze activiteiten), ambtelijk advies incl. verslag van deze besprekingen, politieke besluitvorming.
 - c. planning volgend participatiemoment: rond de zomer.
4. Uitvraag eerste indruk en aandachtspunten / adviezen voor ons.
5. Samenvatting gesprek en de genoemde aandachtspunten.
6. Verzoek goedkeuring tot opnemen van de aandachtspunten in verslag.
7. Rondvraag en afsluiting.

3. Belangen buurtbewoners

In nagenoeg alle gesprekken kwamen de volgende reacties naar voren:

3.1 Initiatief

De eerste indruk van het initiatief is unaniem positief. Iedereen vindt het een goede bestemming en zijn blij dat op de locatie een mooi nieuw plan zal verschijnen.

3.2 Planproces

Respondenten willen graag meer weten over de totale doorlooptijd van het project.

Respons ontwikkelaar

Er is aangegeven dat het initiatief al enige tijd loopt. Er is een brochure en eerste schets gemaakt en deze is aan het college van de gemeente Edam-Volendam verstuurd. Het college heeft zich positief uitgesproken over de mogelijkheden van het plan en dit gaf aanleiding om een intentieovereenkomst te sluiten en de haalbaarheid te onderzoeken. Uit de eerst quickscan waren de reactie van de betrokken afdelingen van de gemeente ook overwegend positief waardoor nu de haalbaarheidsfase wordt opgestart.

Met de gemeente is afgesproken om voor 1 december van dit jaar het Ontwerp Bestemmingsplan voor de ontwikkeling ter inzage te leggen. Dit met het oog op veranderingen vanwege de nieuwe Omgevingswet. Wanneer er geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren wordt verwacht dat we eind eerste danwel tweede kwartaal van 2022 kunnen starten met de bouw. De realisatie duurt ca. 1 jaar. Er is aangegeven dat er tot start bouw nog meerdere informatie wordt gedeeld en participatie mogelijk is. Na de haalbaarheidsfase worden er ook beelden getoond van het ontwerp.

3.2 Ontwikkeling en realisatie

Respondenten laten zonder uitzondering weten dat zij het zware bouwverkeer in hun straat meer dan zat zijn. Na enkele bouwprojecten en de huidige dijkverzwaring is de irritatie goed hoorbaar. Een groot aandachtspunt is dan ook het bouwverkeer. Bewoners zien liefst het bouwverkeer niet over het Oorgat komen en gaan.

Door de opbouw (veendijk) schudden de huizen bij zwaar verkeer.

Ook zien enkele omwonenden graag een nulmeting van de bouwtechnische kwaliteit van hun woning om eventuele aan de bouw gerelateerde schade te kunnen vaststellen.

Respons ontwikkelaar

Het is ook in ons belang en in het belang van de aannemer dat de bouw soepel verloopt. Alle partijen zitten daarmee op dezelfde lijn van beperken van de overlast tijdens de bouw.

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.

Wij moeten hierbij wel alert zijn dat het verkeersprobleem niet naar een andere woonomgeving verschuift en we moeten rekening houden met de planning van grote civiele werken in de regio (Dijkverzwaring).

Tevens wordt al in de ontwerpfase gezocht naar een bouwwijze die het aantal transportmomenten en de bouwtijd op locatie minimaliseert.

In de uitwerking van het plan is een verkeersonderzoek in de tijd naar voren gehaald om tijdig te kunnen communiceren met de buurt en zo tot een aanvaardbaar resultaat te komen.

Communicatie over de afwegingen en de oplossing is voor en tijdens de uitvoering van groot belang. De contactgegevens van de opzichter/uitvoerder zullen beschikbaar zijn.

Een nulmeting en monitoring van de omliggende gebouwen wordt in het project meegenomen.

3.3 De uiteindelijke situatie

In duidelijk minder felle bewoordingen dan over het bouwverkeer wordt gevraagd naar de verkeerssituatie in de uiteindelijke situatie.

- Is het parkeren voldoende op de piekmomenten?
- Hoe vaak zijn er leveranciers en met welk vervoer komt dat?
- Komt al dat verkeer over het Oorgat?
- Hoe is de bereikbaarheid hulpdiensten (ambulance en brandweer, bluswater)?

Respons ontwikkelaar

Op dit moment is nog geen exploitant bekend. Wel hebben wij contact met meerdere gegadigden. Allen geven aan dat de geprojecteerde parkeerplaatsen voldoende zijn voor de piekmomenten. In de uitwerking van het plan is een verkeersonderzoek in de tijd naar voren gehaald om tijdig te kunnen communiceren met de buurt en zo tot een aanvaardbaar resultaat te komen.

3.4 Communicatie en Participatie

- De communicatie tot nu toe voldoet aan de verwachting van de respondenten.
- De voorgestelde toekomstige communicatie over het project wordt positief ontvangen.
- Enkele respondenten hebben verzocht dit verslag te ontvangen.

4. Belangen direct omwonenden

Voor de direct aan- en omwonenden speelde nog enkele aanvullende belangen. Ons is gevraagd bij het aanpakken van het terrein nauw te overleggen met de eigenaren van de belendende percelen over grondpeil, erfgrans en beschoeiing.

4.1 Parkeergelegenheid op eigen perceel en gezamenlijke aanpak achtertuinen en -terrein

De eigenaren van de naastgelegen woning hebben verzocht een deel van de grond te willen kopen om naast hun huis parkeergelegenheid te creëren. Daarnaast zien zij mogelijkheden om hun achtertuin gezamenlijk met ons plan aan te pakken middels een eventuele ophoging, nieuwe erfafscheiding, beschoeiing ed.

Respons ontwikkelaar

Om te onderzoeken of het mogelijk is de bouwvolumes op een andere manier op het kavel te plaatsen én het verzoek voor koop van een stuk grond in te willigen, hebben wij twee alternatieve indelingen van het terrein geschetst (bijlage 2).

In een eerste terugkoppeling met de gemeente is alternatief 2 het meest kansrijk bevonden. In deze variant zijn beide wensen het beste in overeenstemming te brengen met de totale ontwikkeling.

Respons gemeente

Met de gemeente zijn hierover verkennende gesprekken gevoerd. De inhoudelijke reactie van de gemeente volgt nog in de stukken van het haalbaarheidsonderzoek.

4.2 Vrijstaande woning herbouwen op plaats van bestaande woning (Oorgat 6)

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.

Respons ontwikkelaar

Er is toegezegd om serieus te onderzoeken of het verplaatsen van de vrijstaande woning een mogelijkheid is. Het gevolg is echter wel dat het woon-zorgcomplex op het kavel zal verschuiven naar de andere kant en hierdoor er zichtlijnen vanaf het woon-zorgcomplex op de tegenoverliggende tuin ontstaan en minder zichtlijnen zijn naar het fort.

In een eerste terugkoppeling met de gemeente wordt alternatief 1 als niet wenselijk bevonden en dienen er in het ontwerp van de vrijstaande woning oplossingen te worden gezocht om tegemoet te komen aan de bezwaren.

Respons gemeente

Met de gemeente zijn hierover verkennende gesprekken gevoerd. De inhoudelijke reactie van de gemeente volgt nog in de stukken van het haalbaarheidsonderzoek.

5. Bijlagen

Bijlage 1: *Brief Omwonenden Oorgat 6 en 6A te Edam d.d.16 april 2021*



Aan de bewoners van dit adres

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Postadres

Postbus 11326
1001 GH Amsterdam

Contactpersoon

Dhr. M. Leschot
E-mail info@oorgatontwikkeling.nl

Amsterdam, 16 april 2021

Onderwerp: Herontwikkeling Oorgat 6 en 6A te Edam

Geachte heer/mevrouw,

Graag nodigen wij u uit om persoonlijk kennis te maken. Helaas is dit door de coronamaatregelen op dit moment alleen digitaal mogelijk. Onderaan deze brief vindt u informatie over de wijze waarop wij dat doen. In deze brief stellen wij ons alvast aan u voor en lichten we ons initiatief kort toe.

Initiatiefnemers

Wij zijn Maarten Leschot van Oorgat Ontwikkeling BV en Jeroen Hillhorst van OOG van de Bouwmeester BV. Wij zetten ons in voor duurzame en lokale inpassing van maatschappelijk vastgoed een oplossing te bieden voor groeiende maatschappelijke problemen. In samenwerking met Architectenbureau Ruben Wennekers uit Oosthuizen willen wij een plan ontwikkelen op locatie Oorgat 6 en 6a.

Het plan

Op deze bijzondere plek willen wij dementerende ouderen een thuis bieden. Hiervoor willen wij een woonzorgvilla ontwikkelen die in de plaats komt van de huidige bedrijfsgebouwen. De huidige woning wordt vervangen door een nieuwe vrijstaande woning. De kenmerkende beuk die aan de voorkant van het terrein staat willen we daarbij graag behouden. In de afgelopen periode heeft het plan vorm gekregen en heeft de gemeente Edam-Volendam een quickscan uitgevoerd. De eerste indrukken zijn positief.

Vervolg

Samen met de gemeente Edam-Volendam onderzoeken wij of het plan haalbaar is. Hierbij wordt vanzelfsprekend aandacht besteed aan de omgeving. Wanneer het onderzoek is afgerond, en de uitkomst positief is, laten we u graag meer zien over het plan. We hopen dat de coronaregels dan soepeler zijn zodat we tijdens een bijeenkomst onze plannen aan u kunnen presenteren. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.



Informatie en uitnodiging

U kunt ons mailen op info@oorgatontwikkeling.nl voor een afspraak om kennis met ons te maken. In de mail kunt u uw voorkeur aangeven voor één van onderstaande tijdsblokken.

U krijgt een bevestiging per mail met een link naar de digitale vergadering van 15 minuten binnen het opgegeven tijdsblok.

Tijdsblok 1	maandag	19 april	tussen 18.30 u – 21.30 u
Tijdsblok 2	dinsdag	20 april	tussen 18.30 u – 21.30 u
Tijdsblok 3	woensdag	21 april	tussen 18.30 u – 21.30 u
Tijdsblok 4	donderdag	22 april	tussen 18.30 u – 21.30 u

Heeft u nog vragen, opmerkingen of suggesties naar aanleiding van deze brief?

Stuur u dan een mail naar info@oorgatontwikkeling.nl.

Met vriendelijke groet,

Maarten Leschot
Directeur Oorgat Ontwikkeling B.V

Bijlage 2: *VO boekje Oorgat 6 210514* door Architectenbureau Ruben Wennekers d.d.
14 mei 2021

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

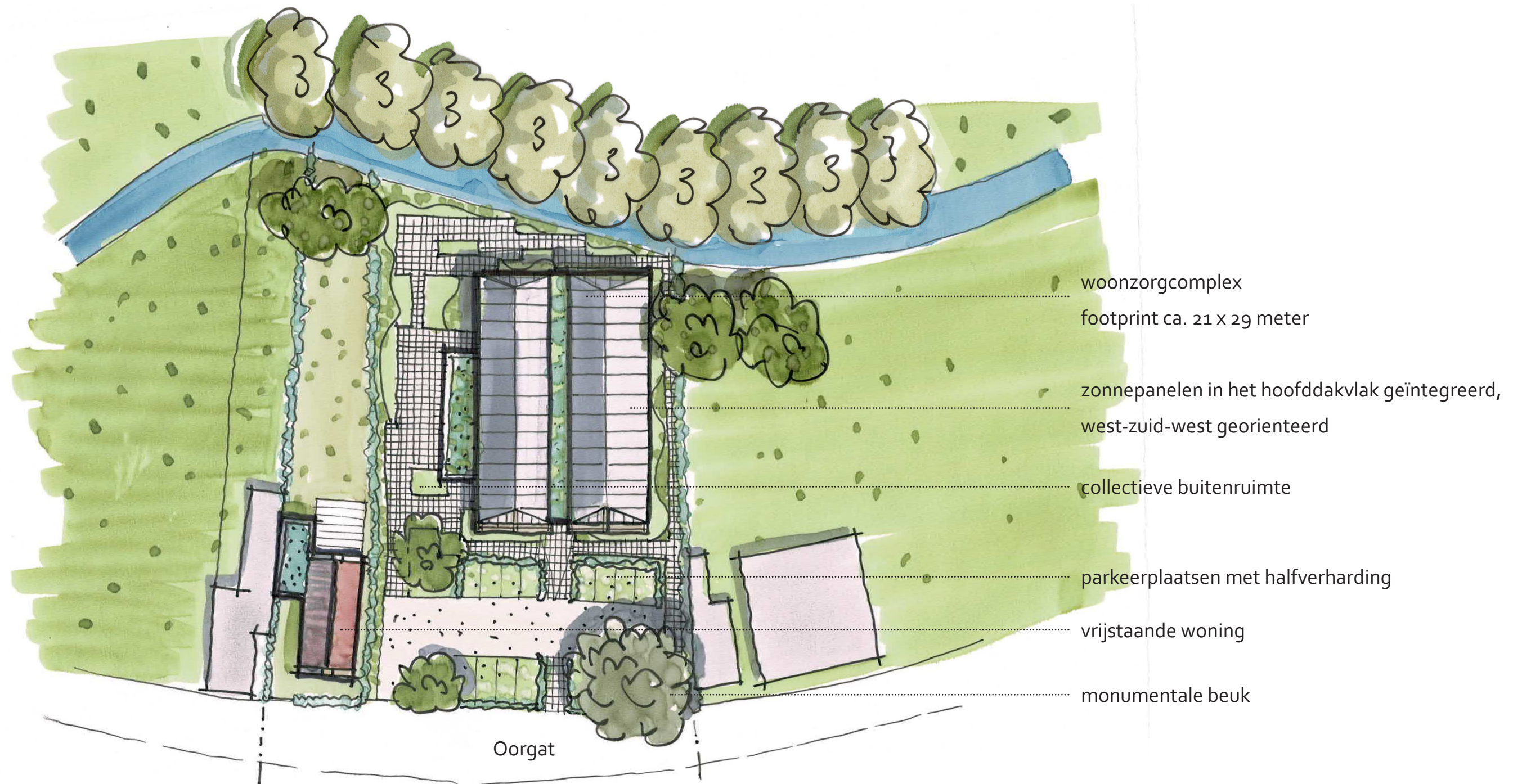
Woonzorgcomplex aan het Oorgat - alternatieven n.a.v. participatie



huidige situatie

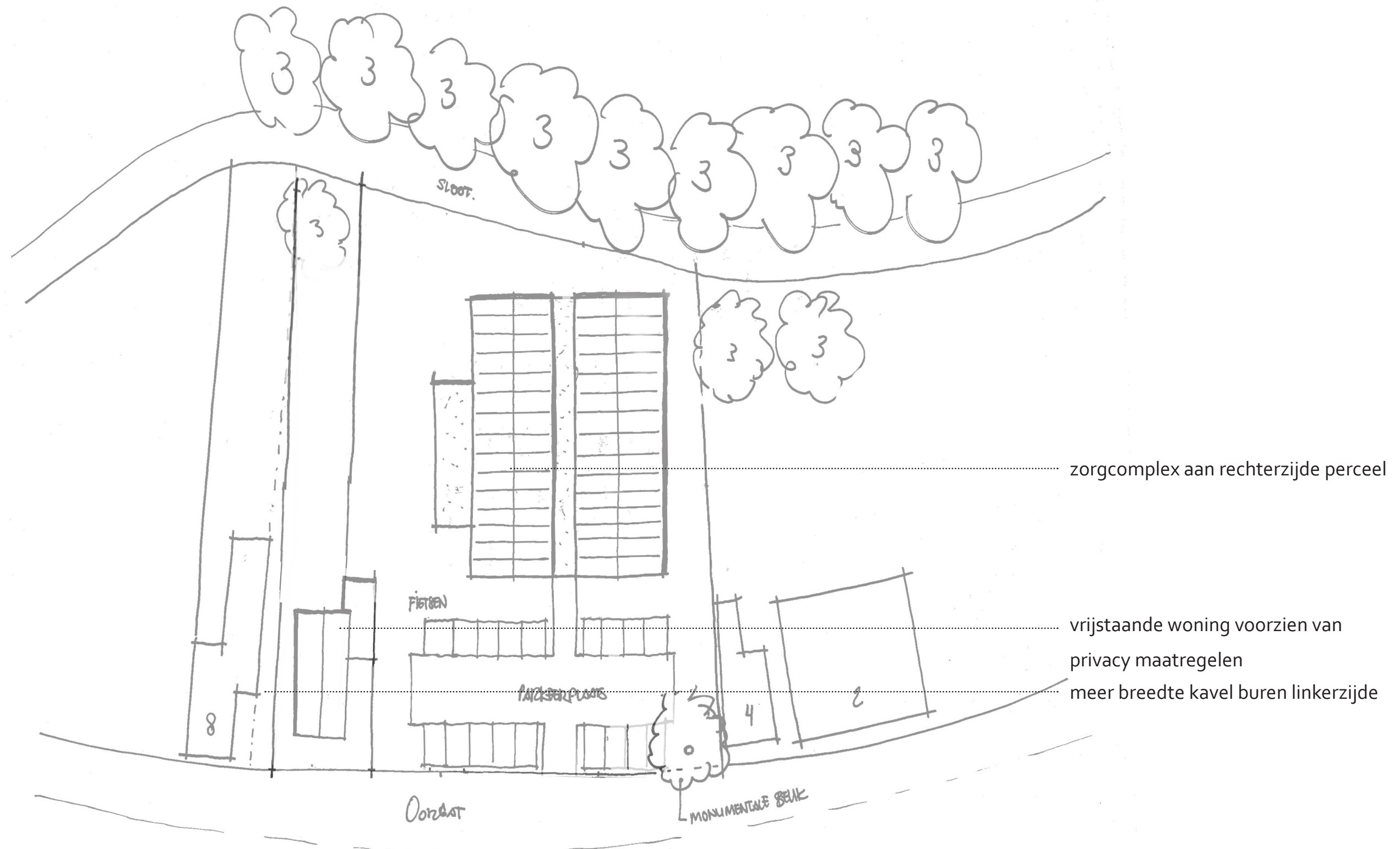


situatie schetsontwerp 26 maart 2021



schaal 1:500

situatie alternatief 2



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevel schetsontwerp 26 maart



zuidgevel woning
1:150

goothoogte 5,0 meter
nokhoogte 9,5meter

zuidgevel woonzorgcomplex
1:150

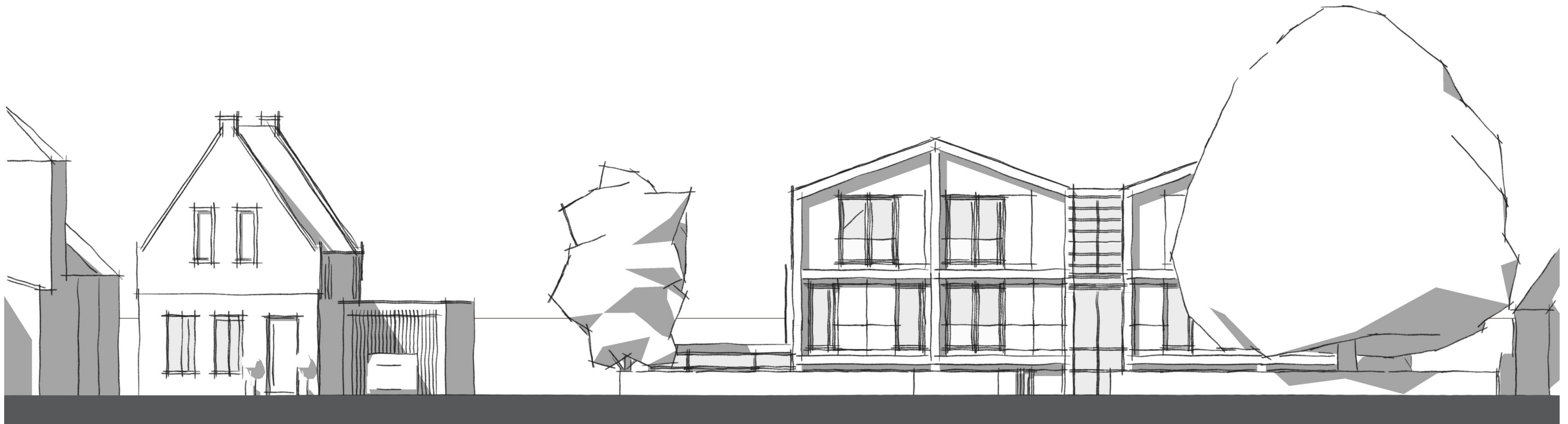
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevel alternatief

- meer breedte buurperceel
- alternatieve gevel met privacy maatregelen



zuidgevel woning
1:150

goothoogte 5,0 meter
nokhoogte 9,5meter

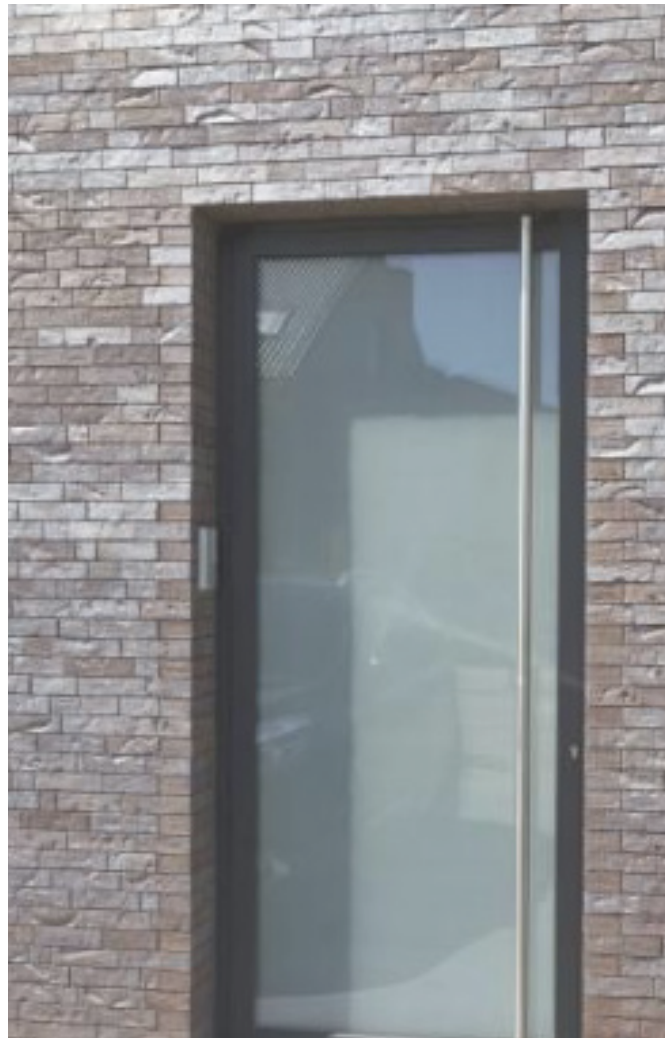
zuidgevel woonzorgcomplex
1:150

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties privacygevel vrijstaande woning



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



referenties zorgcomplex

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 mei 2021

