

Verslag derde participatie WoZoCo Edam-Volendam

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



Colofon

Datum: 13 juni 2022

Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

OOG van de bouwmeester B.V.

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding	5
2. Agenda en gevoerde gesprekken	6
3. Besproken punten.....	7
3.1 <i>Initiatief</i>	7
Respondent 1.....	7
Reactie ontwikkelaar	7
Respondent 3.....	8
Reactie ontwikkelaar	8
Respondent 7.....	8
Reactie ontwikkelaar	8
3.2 <i>Stedenbouwkundige opzet en architectuur</i>	8
Respondent 1.....	8
Reactie ontwikkelaar	8
Respondent 2.....	9
Reactie ontwikkelaar	9
Respondent 2.....	10
Reactie ontwikkelaar	10
Respondent 3.....	10
Reactie ontwikkelaar	11
Respondent 4.....	13
Reactie ontwikkelaar	13
Respondent 5.....	13
Reactie ontwikkelaar	13
Respondent 6.....	14
Reactie ontwikkelaar	14
3.3 <i>Planproces en bestemmingsplan</i>	14
Respondent 1, 2, 3 en 4.....	14
Reactie ontwikkelaar	14
Respondent 4.....	14
Reactie ontwikkelaar	14
Respondent 4.....	15
Reactie ontwikkelaar	15
Respondent 5.....	15
Reactie ontwikkelaar	15
3.4 <i>Verkeer</i>	15
Respondent 1, 2, 3 en 5.....	15
Reactie ontwikkelaar	15
3.5 <i>Communicatie en Participatie</i>	16
Respondent 1.....	16
Reactie ontwikkelaar	16
Respondent 2.....	16
Reactie ontwikkelaar	16

Respondent 2 en 4.....	17
Reactie ontwikkelaar	17
Bijlagen	18
Bijlage 1 Informatiebrief en uitnodiging.....	18
Bijlage 2 Presentaties door Architectenbureau Ruben Wennekers	19
Bijlage 3 Alternatieve positionering WoZoCo.....	20
Bijlage 4 Samenvatting haalbaarheidsonderzoek ter verduidelijking van verslag participatieronde	21

1. Inleiding

Aanleiding

Naar aanleiding van de resultaten van de QuickScan en het technisch haalbaarheidsonderzoek heeft gemeente Edam-Volendam ons op 24 juni jl. in een brief haar positieve besluit laten weten. De gemeente heeft tevens besloten om het project niet langer aan te merken als 'ruimtelijke project' binnen hun projecten organisatie. Wij zullen daarom het project voortzetten aan de hand van de door de gemeente meegegeven kaders, ons eigen participatieplan en via de ruimtelijke procedures die voor de ontwikkeling nodig zijn.

Nu is het plan in de fase beland waarin we het Voorlopig Ontwerp verder uitwerken tot een Definitief Ontwerp en werken aan de afronding van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben wij en de gemeente de anterieure overeenkomst getekend waarbij afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van het project. Wij als initiatiefnemers hebben de derde participatieronde gedaan waarin de stand van zaken besproken en het bestemmingsplan en het architectonisch ontwerp hebben gepresenteerd.

Opzet

Op 14 april 2022 is bij alle bewoners en ondernemers wonende aan het Oorgat en de Zeevangzeedijk een derde brief bezorgd (bijlage 1). In de brief is de stand van zaken in het project beschreven, zijn de nieuwste impressies van de WoZoCo en de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan getoond en is een uitnodiging voor individuele online gesprekken opgenomen. Na afstemming met de respondenten zijn in de periode april-mei 2022 gesprekken gevoerd waarbij bij een aantal direct aanwonenden ook thuis is afgesproken.

Verslag

Voor u ligt een geanonimiseerd verslag van de in de gevoerde gesprekken en conversaties per e-mail aan bod gekomen onderwerpen. Het verslag van deze derde participatieronde dient in samenhang met het eerste en tweede verslag gelezen en geïnterpreteerd te worden. Alle verslagen, bijlagen en een managementsamenvatting zijn gebundeld in een definitief participatieverslag welke ook als bijlage van het bestemmingsplan wordt opgenomen. De bijlagen zijn geactualiseerd naar aanleidingen van de opmerkingen van alle participatieronden en geven daardoor de meest recente inzichten weer. Bijlage 4 bevat de samenvatting van het haalbaarheidsonderzoek waaraan in het verslag van participatieronde 2 wordt gerefereerd.

2. Agenda en gevoerde gesprekken

Wij hebben in de derde participatieronde met 7 respondenten via mail, beeldbellen of bij een ontmoeting op het Oorgat, gesprekken gevoerd. Hierbij was 1 respondent die wij in de eerdere rondes nog niet gesproken hadden en 6 respondenten met wie wij eerder contact hadden. Van de overige respondenten uit de eerste en tweede ronde hebben we geen reactie ontvangen in deze derde ronde. Totaal hebben wij in alle participatieronden met 19 verschillende respondenten één of meerdere malen contact gehad.

Bij de gesprekken is de volgende agenda aangehouden

1. Opening en voorstelronde:
 - a. gesprek duurt ca 30 minuten.
 - b. korte geschiedenis betrokkenheid en rol van Jeroen en Maarten
 - c. omwonenden stellen zich voor.
2. Doel van het gesprek:
 - a. Kennismaken voor nieuwe respondenten.
 - b. Informeren over status, tonen ontwerp en bestemmingsplan.
 - c. Terugkoppeling van gespreksonderwerpen uit de eerdere rondes.
 - d. Derde participatie waarvan verslag naar gemeente gaat.
3. Korte toelichting plan (en Proces/Planning)
 - a. Mondelinge en visuele toelichting van het initiatief aan de hand van de ontwerppresentatie (Bijlage 1).
 - b. Toelichting proces van vergunning en bestemmingsplan (Bijlage 2).
 - c. Planning.
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. Besproken punten

In de gesprekken in de derde participatieronde lag de focus met name op de stedenbouwkundige opzet en de uitwerking daarvan. Een aantal respondenten bleef principieel bezwaar hebben tegen de stedenbouwkundige opzet, terwijl andere respondenten juist geen wijzigingen meer wilden in het plan. 2 respondenten hebben nog een alternatief plan geïntroduceerd waarbij het WoZoCo een kwartslag is gedraaid. Ook verkeer is nogmaals aangestipt door enkele respondenten om na te gaan of hier voldoende rekening mee is gehouden. Een aantal respondenten kon zich niet goed vinden in de eerdere veralgemeniseerde en geanonimiseerde participatieverslagen. Wij hebben geprobeerd om hun opmerkingen op eerdere verslagen zo letterlijk mogelijk te verwerken in dit verslag. Een van de respondenten was benieuwd of het mogelijk was om hier een familielid te plaatsen.

3.1 Initiatief

Respondent 1

Respondent geeft in deze **derde** participatieronde aan nog steeds van mening te zijn dat het initiatief niet passend is voor de locatie. Een WoZoCo met 28 zorgeenheden met bewoners en bezoekers is te veel voor de locatie. Respondent vreest de grote verkeer aantrekkende werking tijdens de exploitatie en impact op de privacy in de eigen tuin.

Reactie ontwikkelaar

Er is een verschil tussen het huidige gebruik en de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn intensiever en meer overlast gevende mogelijkheden voor bebouwing en gebruik dan bij de voorgestelde nieuwe maatschappelijke bestemming.

De huidige planologische mogelijkheden en de voorgestelde nieuwe situatie zijn vergeleken in een Risicoanalyse planschade Oorgat 6-6A en een bezonningstudie. Deze stukken zijn onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Uit de analyse blijkt dat de impact van het plan op de omgeving niet negatief is maar sprake is van een planologisch voordeel.

In de *Risicoanalyse planschade Herontwikkeling bedrijfsperceel Oorgat 6/6a te Edam* is de impact van het plan op de omgeving geanalyseerd aan de hand van meerdere thema's waaronder uitzicht, privacy, schaduwwerking, verkeer en parkeren. Hoewel respondent geen direct aanwonende is, maar een omwonende, is het in dit verband relevant om de slotconclusie uit de analyse aan te halen:

"Conclusie

Uit het voorafgaande is gebleken dat het schadueffect in de nieuwe situatie een per saldo neutraal effect veroorzaakt. Omdat het nieuwe bestemmingsplan de huidige bedrijfsbestemming doet vervallen wordt een grote potentiële hinderbron weggenomen. Dat is een significant planologische voordeel. Bovendien is sprake van inbreiding met een woonfunctie binnen bestaand stedelijk gebied, lag de herontwikkeling in de lijn der verwachting en is geen sprake van een onevenredig nadeel, zodat vanwege normaal maatschappelijk risico een percentage van 5% van eventuele waardedaling voor eigen rekening zou behoren te blijven. Aangezien er sprake is van planologisch voordeel in plaats van nadeel, is van waardedaling geen sprake.

De effecten van het nieuwe bestemmingsplan op de omgeving zijn zodanig dat er geen sprake zal zijn van planschade.”

Respondent 3

Respondent 3 geeft aan dat het water aan de achterkant een stinkende prutsloot is en blijft. Daar dus de ouderen wegstoppen doet geen recht aan de laatste jaren, soms maanden van hun leven. Dit is een van de bezwaren tegen het bouwplan. De grootheid ervan is er ook eentje.

Reactie ontwikkelaar

Ontwikkelaar heeft contact gezocht met het Waterschap om na te gaan wie verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de sloot. Het Waterschap heeft aangegeven dat de eigenaar van de sloot het onderhoud heeft. Dit blijkt de gemeente te zijn. De gemeente heeft toegezegd om de sloot mee te nemen in hun onderhoudsplanning.

Het WoZoCo is qua bouwhoogte en bouwvolume niet veel groter dan de huidige planologische mogelijkheden op het perceel van de bedrijfsloods. Voorts verwijzen we naar bovenstaande conclusies uit de risicoanalyse planschade.

Respondent 7

Respondent vraagt naar woonruimte in de WoZoCo.

Is dit te bouwen centrum alleen bestemd voor demente ouderen of ook voor gewone senioren? Als ik hier een bevestigend antwoord op krijg, is mijn vraag beantwoord, en is het niet nodig mij verder te informeren.

Reactie ontwikkelaar

De woon-zorgvoorziening is met name voor mensen met een ernstige vorm van Alzheimer. Dit zijn mensen die dag en nacht zware zorg nodig hebben. Voor gewone senioren is dit dan niet heel geschikt en ook niet de meest ideale plek om te wonen lijkt ons.

3.2 Stedenbouwkundige opzet en architectuur

Respondent 1

Respondent vraagt naar bouwhoogte en positionering ten opzichte van de huidige bebouwing, geeft aan dat de architectuur te modern is en vreest inkijk in de eigen tuin. Wie bepaalt welke stedenbouwkundige opzet de beste is?

Reactie ontwikkelaar

De bouwhoogte is nagegaan en kort na het gesprek is een toelichting toegezonden:

De peilmaat van de begane grond van de bestaande loods in relatie tot het nieuwe woon-zorgcomplex. De begane grond van het nieuwe woon-zorgcomplex ligt 1,5 meter onder de kruin (midden) van de weg van het Oorgat. De bestaande loods ligt op -0,59 cm tov NAP. De kruin van de weg van het Oorgat ligt op 0,82 cm t.o.v. NAP. Omgerekend betekent dit dat de begane grond van de bestaande loods 1,41 m onder de kruin van de weg ligt. De vloer van het woon-zorgcomplex komt dus ca. 9 cm lager te liggen.

In het huidige bestemmingsplan, te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl, zijn de planologische mogelijkheden te zien van wat er nu mogelijk is. Er is in het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte vastgelegd van 9 meter ten opzichte van de kruin van de weg. Het voorgestelde plan heeft een bouwhoogte van 9,23 ten opzichte van de kruin van de weg.

De nok- en goothoogte zijn vastgelegd op de plankaart die bij het bestemmingsplan behoort en af te lezen in de doorsnedes in het Voorlopig Ontwerp.

Respondent 2

Respondent laat, voorafgaand aan het overleg dat in het kader van de derde participatieronde plaats zal vinden weten dat wat respondent betreft de gesprekken nu vooral over het (voorontwerp) bestemmingsplan lijken te gaan maar dat respondent het hoofdzakelijk over de architectuur en de plaatsing van het gebouw 6a moeten hebben - Respondent wijst er op dat de eerste ontmoeting op 22-7-2021 in Edam door respondent als verkennend gesprek n.a.v. het bezwaar tegen de plaatsing van een woon/zorgcentrum langs de erfgrens werd beoordeeld. Er kwam van alles aan de orde, zo ook de opties van 4 ramen minder en een zichtbeperking op het eigen tuin/erf. In het verslag presenteert de ontwikkelaar beide punten als definitieve tegemoetkoming.

De volgende dag mailt respondent dat dit voorstel beslist geen oplossing voor het principiële bezwaar is en licht standpunt op 4-10-2021 na ontvangst van reactie ontwikkelaar, nogmaals toe. Toch worden beide opties als “concrete maatregelen” in het ontwerp opgenomen.

Om verdere misverstanden te voorkomen stelt respondent het op prijs dat het bezwaar tegen de plaatsing van het gebouw ook in de verslagen wordt vermeld

Reactie ontwikkelaar

Ontwikkelaar heeft het overleg van 22-7-2021 bij u thuis als constructief ervaren en had de indruk dat in goed overleg de afspraken verder uitgewerkt konden worden..

Ontwikkelaar betreurt dat, ondanks de toezeggingen over het groen inrichten van de erfgrens en de aanpassingen aan het ontwerp, respondent niet het vertrouwen heeft dat een acceptabele situatie zal ontstaan. De zorgen van respondent zijn (geanonimiseerd) genoemd in het tweede participatieverslag op bladzijde 6, paragraaf 3.2.

Er zijn met respondent geen bindende afspraken gemaakt dat met de aanpassingen de bezwaren zonder meer zouden vervallen. Dat het plan is aangepast betekent alleen dat het plan op basis van de genoemde bezwaren daar waar mogelijk is aangescherpt om een verbeterde inpassing in de omgeving te bewerkstelligen.

Eerder is de risicoanalyse planschade en de bezonningsstudie aan respondent toegestuurd. Daaruit ook blijkt dat er voor respondent of toekomstige kopers van de woning(en) geen planschade optreedt. Deze onderzoeken zijn weliswaar in opdracht van ontwikkelaar uitgevoerd, maar zijn voor de gemeente een essentieel stuk ter onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging. Gemeente Edam-Volendam heeft dit stuk gecontroleerd en geaccordeerd. De gemeente is overtuigd van de hoofdopzet van ons plan en heeft, met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, de lichten op groen gezet voor het indienen

van het bestemmingsplan en afspraken met ontwikkelaar gemaakt over de realisatie van het project.

Respondent 2

Respondent 2 geeft aan een principieel bezwaar te hebben met het feit dat een dergelijk gebouw zo kort op de erfgrans mogelijk is.

Respondent stemt niet in met het opnemen van het gespreksverslag in het "participatieboekje". De ervaringen van respondent zijn dat het dan lijkt alsof je instemt, hetgeen voor respondent nooit het geval geweest is.

Vanaf het begin heeft respondent al aangegeven dat de hoeveelheid ramen en bijbehorende hoeveelheid appartementen die straks uitkijken op haar tuin onacceptabel is.

Respondent hoopt echt dat er ruimte is om alsnog het bouwwerk een kwartslag te draaien. De stedenbouwkundige zichtlijnen die het argument zijn dat daartegen ingebracht wordt, bestaan alleen op papier en in de hoofden van stedenbouwkundigen. De nadelen voor respondent staan in geen verhouding daartoe.

Reactie ontwikkelaar

De bezwaren van respondent zijn in meerdere contacten gehoord en vervolgens in de verslagen genoemd. Voor de inkijk van de vele ramen die straks uitkijken op de tuin van de respondent zijn vanuit eerdere overleggen met de respondent aanpassingen doorgevoerd. Bij de 4 hoekappartementen op de 1^e en 2^e verdieping zijn de ramen in deze gevel verwijderd en op de erfafscheiding wordt een 3 meter hoge groene erfafscheiding geplaatst waardoor er vanaf de begane grond appartementen geen inkijk meer is. Verder is aangeboden om de bestaande bomen op het perceel van de respondent te onderhouden tijdens de realisatie van het project en eventueel te vervangen indien bij de bouw van het WoZoCo er onverhoopt iets met deze bomen zou gebeuren.

Verder is er binnen het burendrecht, de planologische mogelijkheden en de door de gemeente meegegeven stedenbouwkundige kaders een voor alle partijen acceptabele inpassing gepoogd te realiseren. Met onze inspanningen hebben wij het principiële bezwaar van respondent, tegen de reeds bestaande mogelijkheid om op 2 meter van de erfgrans een gebouw met gevelopeningen te plaatsen, niet weg kunnen nemen.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van de respondent hebben wij de stedenbouwkundige variant (bijlage 3) getekend en gemeente Edam-Volendam gevraagd deze variant te beoordelen.

Respondent 3

Respondent trekt het voorgenomen **gebruik** in twijfel: *"Wie zegt ons trouwens niet dat het verpleeghuis er niet gaat komen (bv door personeelstekort) en er vervolgens per appartement 2 mensen gaan huren inclusief eigen auto's en bezoek?"*

Respondent is erg benieuwd naar de **onderbouwing** van de keuzes die tot dit ontwerp hebben geleid. Respondent is voornemens wederom contact met de gemeente op te nemen

om deze vragen te stellen. Ook zal respondent bij de andere burens informeren hoe deze het plan en een eventuele andere opzet beoordelen.

Respondent geeft aan dat de hoeveelheid ramen en bijbehorende hoeveelheid appartementen die straks uitkijken op de eigen tuin onacceptabel is

Er is een **alternatief**. Namelijk het bouwplan een kwartslag draaien. Dit neemt niet de bezwaren van de grote aantallen appartementen die gebouwd gaan worden en de parkeerdruk die dit met zich meebrengt weg. Maar naar respondent heeft begrepen zullen op dat onderwerp andere bewoners zich ook richten.

Respondent heeft contact gehad met respondent 4. Deze respondent zal het gesprek met jullie over het kwartslag draaien van het bouwwerk zelf voeren. Voor andere bewoners maakt het draaien van het bouwwerk geen verschil omdat zij daar geen zicht op hebben of net als wij erop vooruitgaan.

Respondent hoopt echt dat er ruimte is om alsnog het bouwwerk een kwartslag te draaien. De stedenbouwkundige zichtlijnen die het argument zijn dat daartegen ingebracht wordt, bestaan alleen op papier en in de hoofden van stedenbouwkundigen. De nadelen voor respondent staan in geen verhouding daartoe.

Respondent stuurt een E-mail met deze strekking ook aan de gemeente.

Reactie ontwikkelaar

Bij de ontwikkeling van de WoZoCo hoort een bestemmingsplan waarin een maatschappelijke functie aan het complex wordt gegeven. Deze functie staat wonen niet toe. Voor een eventueel toekomstige woonfunctie zou een nieuwe bestemmingsplanwijziging nodig zijn waarin ook o.a. het parkeren wordt vastgelegd.

In de contacten met de participant heeft de ontwikkelaar aangegeven onaangenaam verrast te zijn door het late moment waarop respondent zich hard maakt voor een variant voor de positionering van de WoZoCo op het terrein. De respondent heeft aan de eerste participatie namelijk niet deelgenomen. In de tweede participatieronde is reeds een stedenbouwkundige variant op verzoek van onder andere respondent onderzocht en door de gemeente als niet wenselijk geacht.

De ontwikkelaar is gebonden aan de stedenbouwkundige kaders die gemeente Edam-Volendam voor deze ontwikkeling stelt. Bij het vaststellen van deze kaders wordt onder andere gemeentelijk en provinciaal beleid betrokken. Specifiek zijn in een vroeg stadium van de planvorming de volgende onderbouwende aspecten genoemd; de stedenbouwkundige openheid (relatief ten opzichte van geslotener bebouwing elders aan het Oorgat) en het zo veel mogelijk behouden van de huidige positie van bebouwing van de bedrijfsloods.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van de respondent hebben wij de stedenbouwkundige variant (bijlage 3) getekend en gemeente Edam-Volendam gevraagd deze variant te beoordelen.

Reactie gemeente:

Stedenbouwkundig advies Oorgat 6 variant participatie (07-06-2022)

Inleiding

Tijdens gesprekken met twee direct omwonenden van de ontwikkeling is de vraag gesteld of het een mogelijkheid is het woon-zorgcomplex een kwartslag te draaien. Het gebouw wordt in deze variant meer naar achter geplaatst op het erf ten opzichte van de weg.

Gestelde voorwaarde

- Openheid op het erf behouden.
- Behouden van de gebiedseigen agrarische stedenbouwkundige opzet van Edam-Volendam.
- Zichtlijnen vanaf Oorgat naar het achterliggend gebied behouden, in dit geval de bomen rij rondom het fort.
- Het behouden van de monumentale beuk aan de voorzijde van het perceel.
- Het (optisch) verlagen van het zorgcomplex door gebruik te maken van het hoogte verschil van het perceel

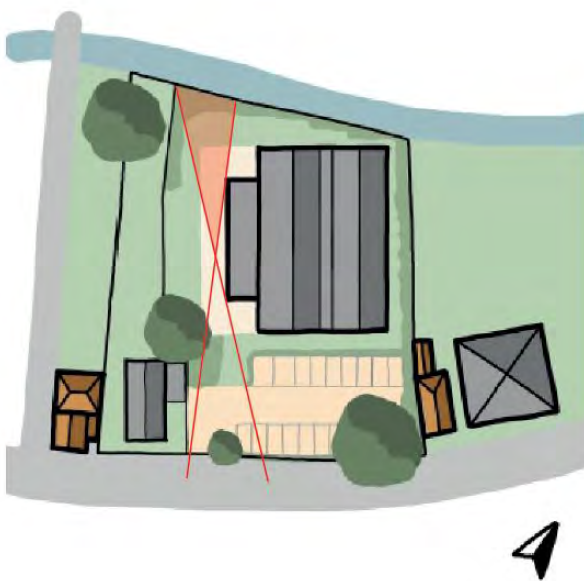
Afweging en Conclusie

Monumentale beuk zal in beide varianten behouden blijven en is daardoor geen bepalende factor voor de stedenbouwkundige afweging. Hetzelfde geldt voor het verlagen van het zorgcomplex door gebruik te maken van het hoogte verschil van het perceel. In beide gevallen wordt het zorgcomplex aan de achterzijde van het perceel geplaatst en aan de voorzijde iets verdiept waardoor het pand in het geheel laag komt te liggen.

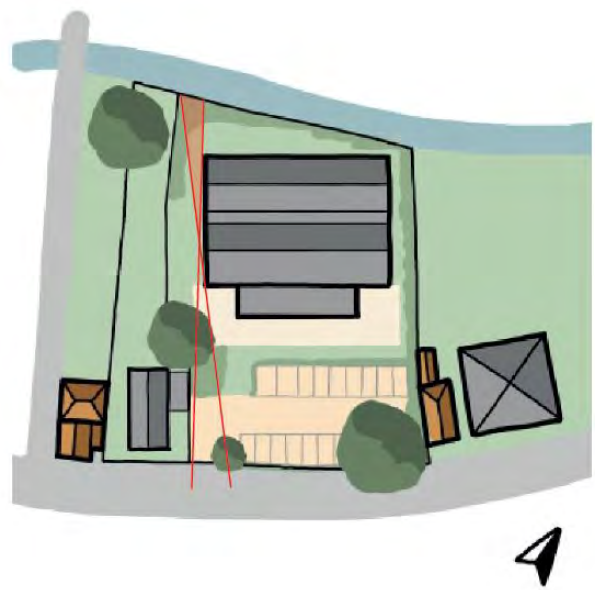
Het zorgcomplex wordt door de draaiing meer naar de achterzijde van het erf geplaatst. Dit leidt tot meer afstand van de openbare weg. In theorie zou dit kunnen leiden tot een verbetering van de openheid op het erf, maar dat is hier niet het geval. Het draaien van het complex zorgt ervoor dat er over bijna de hele breedte van het perceel bebouwing wordt gerealiseerd. Dit zorgt voor een zeer gesloten en verhard aanzicht van het volledige erf.

Wanneer we het bouwvlak draaien wordt er in de breedte gebouwd in plaats van in de lengte. Dit zien we niet in de omgeving van het Oorgat of in de linten van Edam-Volendam, deze manier van bouwen is niet gerelateerd aan een agrarisch erf. In de omliggende omgeving worden gebouwen met een soort gelijke oppervlakte en massa nooit in de breedte geplaatst, maar altijd in de lengte. Door het gebouw in de breedte te plaatsen ontstaat er een veel massiever aanzicht met een veel groter volume. De kapvormen zijn niet meer zichtbaar door het draaien van het complex, hierdoor is de hoogte van de nok over de gehele breedte van het complex leidend voor het volume.

Onderstaande studies geven de zichtlijnen op het erf weer, er is een duidelijk verschil te herkennen tussen de twee varianten. Het zicht op het achterliggende gebied wordt aanzienlijk aangetast, en daarbij verdwijnt de volledige openheid op het erf dit zorgt voor een ongewenste stedenbouwkundige structuur.



Variant 1



Variant Draaiing

Advies

Gezien de eerder genoemde voorwaarden voor de ontwikkeling van het perceel en de daarop volgende conclusie wordt er stedenbouwkundige geadviseerd om te blijven bij variant 1 en niet te ontwikkelen met de gedraaide variant.

Respondent 4

Respondent heeft vernomen dat er door omwonenden voor een alternatief plan gepleit wordt. Respondent vraagt naar de **argumentatie** rond het mogelijk een kwartslag draaien van het bouwvolume. Respondent betwijfelt of deze oplossing beter zou zijn dan het voorliggende plan. Respondent is geen voorstander van deze wijziging.

Reactie ontwikkelaar

De argumentatie is niet van ons, maar van enkele buurtbewoners.

Met het draaien van het bouwvolume zou het bezwaar van inkijk en verminderde privacy mogelijk weggenomen worden en een gang naar de rechter voorkomen kunnen worden.

Respondent 5

Respondent heeft vernomen dat enkele omwonenden bezwaren hebben tegen het plan, maar concludeert dat dit een individuele zaak is. Respondent zelf heeft geen bezwaar tegen het plan, behalve het verkeer.

Reactie ontwikkelaar

Niet van toepassing

Respondent 6

Respondent heeft vernomen dat er aan een plan werd gewerkt met het bouwplan een kwartslag gedraaid en geeft aan hier geen voorstander van te zijn indien dit zou worden uitgewerkt.

“Het zal je niet verbazen dat wij tegen varianten zijn waarbij het pand een kwartslag draait en/of dichter naar de weg toegaat. (...) Mocht dit serieus overwogen worden wil ik het meteen weten om op passende wijze te kunnen protesteren.”

Reactie ontwikkelaar

Niet van toepassing

3.3 Planproces en bestemmingsplan

Respondent 1, 2, 3 en 4

Respondenten willen weten hoe het **proces** van totstandkoming van het bestemmingsplan in zijn werk gaat. Respondenten vragen **wie bepaalt** welke stedenbouwkundige variant de beste is?

Reactie ontwikkelaar

De ontwikkelaar heeft in 2020 een principeaanvraag gedaan bij het college van burgemeester en wethouders om na te gaan of een ontwikkeling van een kleinschalig woon-zorgcomplex met een vrijstaande villa een invulling van de locatie was die mogelijk haalbaar is. Het college heeft hier positief op gereageerd en aangegeven dat de ontwikkelaar de haalbaarheid kon toetsen met de verschillende afdelingen binnen de gemeente. Hiertoe is een intentieovereenkomst getekend waarbij een quickscan en technische haalbaarheidstoets uitgevoerd dienden te worden. De verschillende afdelingen van de gemeente hebben zowel bij de quickscan als haalbaarheidstoets een positief oordeel geveld. Vanuit de quickscan zijn de eerste kaders opgesteld en in de haalbaarheidstoets zijn de definitieve kaders en afspraken voor de verdere uitwerking vastgelegd. Hierin zaten ook de stedenbouwkundige kaders waarbinnen het plan verder uitgewerkt kon worden. Ook is het plan zowel stedenbouwkundig als architectonisch beoordeeld door Welstand. Van Welstand is een akkoord op hoofdlijnen verkregen. Daarnaast heeft de provincie Noord-Holland in het Vooroverleg van het bestemmingsplan ook een positief oordeel gegeven over de voorgestelde ontwikkeling

Respondent 4

Respondent vraagt naar plannen voor de periode tot aan de bouw, nu ook de woning niet meer in gebruik is. Vandalisme wordt gevreesd.

Reactie ontwikkelaar

Het terrein wordt afgesloten en de woning en de loods worden vandalismebestendig afgetimmerd en afgesloten. Er zal geen actief toezicht zijn op het terrein. Wanneer het planologisch proces te lang gaat duren zijn wij genoodzaakt het terrein te verhuren.

Respondent 4

Respondent laat ontwikkelaar een aantal wensen weten voor de invulling van de gezamenlijke erfgrens en het peil van het terrein.

Reactie ontwikkelaar

Dit wordt in goed onderling overleg verder uitgewerkt en is geen onderdeel van de participatie.

Respondent 5

Respondent vraagt naar de duur van de uitvoering. Hoelang duurt het bouwen?

Reactie ontwikkelaar

De bouwtijd zal vanaf sloop tot bouwkundige oplevering ca. 1 jaar en 1 kwartaal duren.

3.4 Verkeer

Respondent 1, 2, 3 en 5

Respondenten vrezen de grote verkeer aantrekkende werking tijdens de exploitatie. Een WoZoCo met 28 zorgenheden met bewoners en bezoekers is teveel voor de locatie.

Reactie ontwikkelaar

Het is van belang onderscheid tussen het huidige gebruik en de huidige planologische mogelijkheden te maken. Voor een correcte beoordeling van het voorgestelde plan wordt dit plan vergeleken met de huidige planologische mogelijkheden, niet met het huidige gebruik.

De veranderingen voor verkeer en parkeren zijn onderzocht en de resulterende rapportages zijn onderdeel van het bestemmingsplan. De conclusie van de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan luidt dat er geen significante gevolgen zullen zijn:

“Een dergelijke verspreide toename van het verkeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersdruk op het Oorgat in westelijke of in oostelijke richting. De etmaalverkeersintensiteiten op het Oorgat zullen als gevolg van het project met circa 9% toenemen, waarvan een deel in westelijke en een deel in oostelijke richting. Bovendien zal er ten opzichte van de huidige (planologisch toegestane) situatie beduidend minder vrachtverkeer gaan plaatsvinden. De vermindering van het vrachtverkeer heeft positieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling via het Oorgat, mede gelet op de smalle wegprofiel. Gelet op het voorgaande worden er als gevolg van het project geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling.”

Ook de conclusie van de verkeersparagraaf in de *Risicoanalyse planschade Herontwikkeling bedrijfsperceel Oorgat 6/6a te Edam* laat zien dat de verkeer aantrekkende werking planologisch zelfs gunstiger uitpakt:

“5.4.2. Conclusie verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van gedeeltelijke sloop/nieuwbouw is beperkt en veel geringer dan wat in de planologisch alternatieve situatie op grond van het huidige bestemmingsplan al is toegestaan. Planologisch gezien is dus sprake van een verbetering. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het punt van verkeer en parkeren is geen planschade te verwachten.”

3.5 Communicatie en Participatie

Respondent 1

Respondent geeft aan het verslag van de **eerste** participatieronde niet ontvangen te hebben. Het **tweede** verslag geeft volgens respondent de eerdere respons niet voldoende weer en is te optimistisch.

1. Respondent was niet enthousiast over het plan.
2. Respondent leest het bezwaar tegen verkeersbewegingen tijdens de bouw en de aantrekkende werking tijdens exploitatie niet terug in het verslag.
3. In het verslag is niet terug te zien hoeveel respondenten gesproken zijn.

Reactie ontwikkelaar

Verslag **eerste** participatie is direct na het gesprek toegezonden.

De opmerkingen op het **tweede** verslag

1. Dit is inderdaad door respondent aangegeven en niet duidelijk benoemd in het verslag.
2. In *paragraaf 3.4 Verkeer* op pagina 8, hebben wij met de zin "*Respondenten zien dat als een goede stap, maar blijven kritisch op dit onderwerp.*" gemeend te verwijzen naar de aanhoudende zorgen omtrent de verkeersbewegingen tijdens de bouw en de exploitatie. De gekozen formulering is te algemeen geweest en veronderstelt ten onrechte kennis bij de lezers van de verslaglegging over het onderwerp verkeer in het eerste participatieverslag.
3. Dit is genoemd op pagina 5 in "*hoofdstuk 2. Agenda en gevoerde gesprekken*".

Respondent 2

Respondent ziet het eerdere, indringende bezwaar over het oostelijke woongedeelte met onbeperkt zicht op het privéterrein van aanliggend perceel nergens genoemd in het verslag van participatieronde 2 en verzoekt ontwikkelaar vriendelijk om deze discussie aan de orde te stellen en in de notulen te vermelden.

Reactie ontwikkelaar

In het **tweede** verslag is op pagina 6 in paragraaf 3.2 *Stedenbouwkundige opzet en architectuur*, de volgende tekst opgenomen: "*De stedenbouwkundige opzet (positie en bouwhoogte) roept vooral bij de direct omwonenden vragen op over mogelijke nadelen voor de privacy in de tuinen.*"

Het is correct dat respondent indringend bezwaar maakte en het onbeperkte zicht op het privéterrein benoemde. De aangehaalde zin maakt de urgentie blijkbaar niet duidelijk genoeg. In het verslag op pagina 6 onder "Reactie ontwikkelaar" benoemd hoe wij naar deze kritiek op het plan gehandeld hebben. Er staat onder andere:

"Het ontwerp van de zorgvilla is aangepast zodat op de verdiepingen minder appartementen ramen aan de zijgevels hebben. Hiermee is inzicht naar de belendende erven beperkt ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.

Tevens zijn afspraken gemaakt of is overleg gaande met de eigenaren van de belendende percelen over de inrichting van de erfscheidingen en de begroeiing op de erfscheiding en in de zones kort bij de erfgronden. Omdat er zorgen zijn geuit over de overlevingskansen van bomen wanneer de bestaande bebouwing plaats maakt voor de nieuwe hebben wij aangeboden de bomen op de belendende percelen te laten onderzoeken en onderhouden.”

Respondent 2 en 4

Respondent vragen naar een bouwkundige nulmeting en het plaatsen van trillingsmeters.

Reactie ontwikkelaar

Dit punt is eerder benoemd door buurtbewoners en aanwonenden. In het verslag van participatieronde 1 is in paragraaf 3.2 *Ontwikkeling en realisatie* onder *Reactie ontwikkelaar* de volgende reactie vastgelegd: “Een nulmeting en monitoring van de omliggende gebouwen wordt in het project meegenomen.”

Dit uitgangspunt is nog steeds van kracht.

Bijlagen

Bijlage 1 Informatiebrief en uitnodiging

Brief Omwonenden Oorgat 6 en 6A te Edam d.d. 14 april 2022



Oorgat Ontwikkeling B.V.

Postadres
Postbus 11326
1001 GH Amsterdam

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

Aan de bewoners van dit adres

Amsterdam, 14 april 2022

Onderwerp: Herontwikkeling Oorgat 6 en 6a te Edam

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 april 2021 heeft u van ons een eerste brief ontvangen over ons initiatief voor het ontwikkelen van een kleinschalig woon-zorgcomplex en een vrijstaande woning op de percelen Oorgat 6 en 6A in Edam. Op 3 juli 2021 is een tweede brief verstuurd over de verdere planvorming en zijn de eerste beelden met u gedeeld.

Met deze brief willen wij u informeren over het vervolg van het project en de start van de bestemmingsplanprocedure. Mocht u het op prijs stellen dan kunnen wij het vervolg, een update van het ontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan aan u toelichten en uw eventuele vragen hieromtrent beantwoorden. Gezien de eerdere persoonlijke gesprekken, heeft een digitale bijeenkomst via ZOOM onze voorkeur. Op de achterzijde van deze brief vindt u informatie over de wijze waarop u met ons een afspraak kunt maken.

Initiatiefnemers

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

Stand van zaken

Naar aanleiding van de eerdere participatiegesprekken met omwonenden en de resultaten van de quickscan en het haalbaarheidsonderzoek heeft gemeente Edam-Volendam ons op 24 juni 2021 in een brief haar positieve besluit laten weten waarmee we het project verder uit konden werken.

De afgelopen periode hebben we met diverse adviseurs het voorontwerp bestemmingsplan voorbereid. Er zijn diverse onderzoeken verricht, zoals een bodemonderzoek, ecologisch onderzoek, archeologisch onderzoek, stikstofonderzoek, verkeersonderzoek en een planschadeanalyse. Alle onderzoeken zijn getoetst door de gemeente en door onze adviseur Van Riezen & Partner verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan bestaande uit een concept plankaart (bijlage 1), planregels en planvoorschriften. Met de gemeente Edam-Volendam is aansluitend een anterieure overeenkomst

getekend waarbij afspraken zijn gemaakt over de realisatie van het plan. Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst is het voorontwerp bestemmingsplan gestuurd na de contractpartijen (o.a. Provincie, Waterschap en brandweer) voor het Vooroverleg. Met de input uit het Vooroverleg en van deze derde participatieronde worden eventuele opmerkingen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan welke vervolgens ter inzage zal worden gelegd door de gemeente.

Met de architect hebben we het ontwerp van de woning en het woon-zorgcomplex verder uitgewerkt en gepresenteerd aan de Welstand. Van de Welstand hebben we een akkoord op hoofdlijnen ontvangen op het plan. Met de civiele aannemer en civiel engineer hebben we ook de sloop, bouw- en woonrijp maken van de locatie uitgewerkt. In bijlage 2 vindt u een aantal artist impressions van het aangepaste ontwerp en het inrichtingsplan.

Informatie en uitnodiging

Heeft u behoefte aan een nadere toelichting op het plan en het verdere proces dan kunt u ons mailen op info@oorgatontwikkeling.nl. 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 ca. 20 minuten binnen het opgegeven tijdsblok.

Tijdsblok 1	dinsdag	19 april	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 2	woensdag	20 april	tussen 18.30 u – 22:00 u
Tijdsblok 3	donderdag	21 april	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 4	maandag	25 april	tussen 18.30 u – 21.00 u

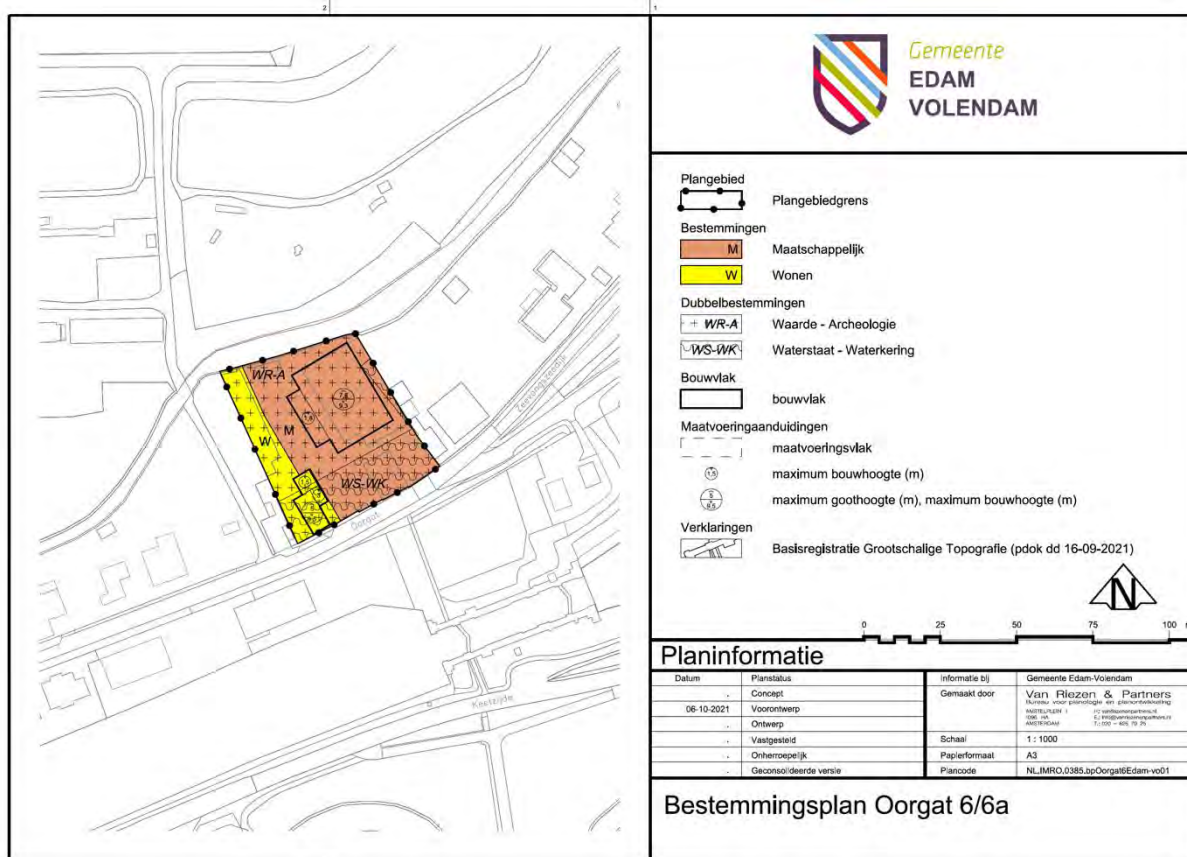
Heeft u nog vragen, opmerkingen of suggesties naar aanleiding van deze brief? Dan kunt u een mail sturen naar info@oorgatontwikkeling.nl.

Met vriendelijke groet,

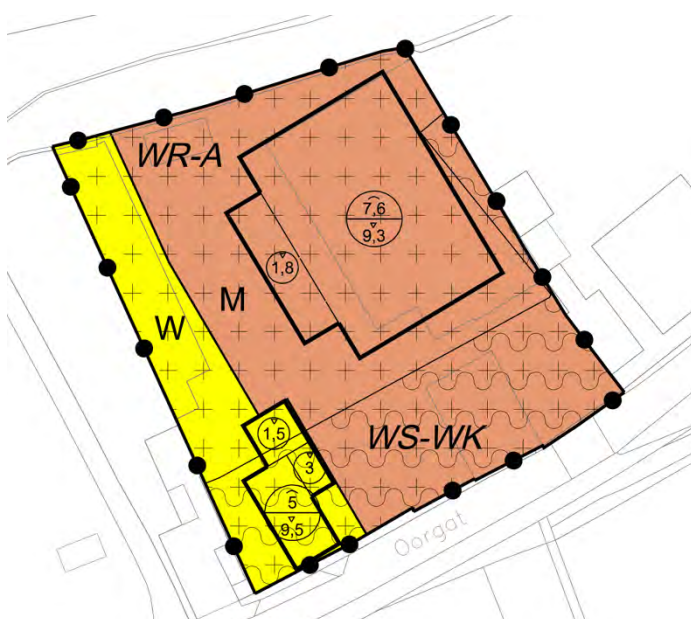


Maarten Leschot
Directeur Oorgat Ontwikkeling B.V

Bijlage 1: Plankaart voorontwerp bestemmingsplan



Afbeelding 1: Verbeelding Bestemmingsplan Oorgat 6/6a



Afbeelding 2: Uitsnede locatie van de verbeelding Bestemmingsplan Oorgat 6/6a

Bijlage 2: Artist impressions van het project



Afbeelding 3: Vogelvlucht van het project gezien vanaf het Oorgat



Afbeelding 4: Het woon-zorgcomplex gezien vanaf de zijde van het Fort bij Edam

Bijlage 2 Presentaties door Architectenbureau Ruben Wennekers
220331 VO boekje Oorgat 6 en 6A te Edam

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



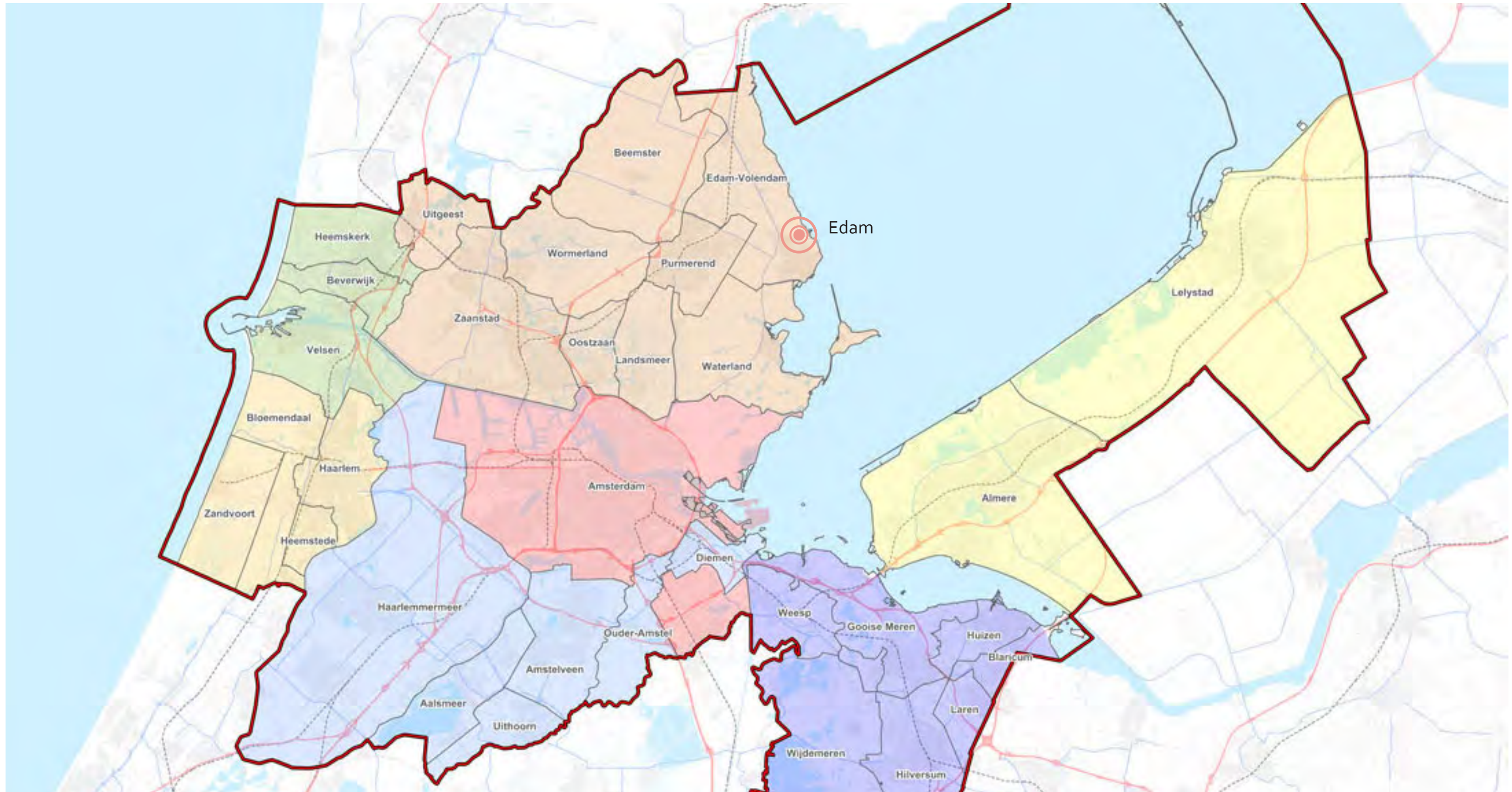
ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Woonzorgcomplex aan het Oorgat





regionale ligging



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Edam



huidige situatie



loods
footprint ca. 21,5 x 27,5 meter

monumentale beuk

bedrijfswoning
footprint ca. 9,5 x 13,5 meter

Oorgat



schaal 1:500

Oorgat 6 Edam
1:500

- herplaatsen bouwvlak t.b.v. nieuwe woning aan westzijde van het erf
- toevoegen woonzorgcomplex op de plaats van de huidige schuur
- terrassen zorgcomplex bij de uitbouw en aan de noordzijde van het perceel aan het water
- meer breedte toevoegen aan het kavel van huisnummer 8

560 m²
begroeid hekwerk hoog 1,8 m
beschoeijing met hekwerk
opstelplaats containers overkapping met sedum dak
huidige erfgrans 59 m² grond voor woning Oorgat 8
keerwand hoog begroeid met hederica ca. 300 +P
keerwand laag begroeid met hederica 3m hoog
keerwand hoog parkeerterrein aan weerszijde hagen
keerwand laag begroeid met hederica 3m hoog
keerwand hoog begroeid met hederica
keerwand hoog parkeerterrein aan weerszijde hagen
haag c.a. 300 +P
monumentale beuk
grondstrook t.b.v. onderhoud Oorgat 4
2146 m²
29528
34134
1215
12577
2240
13000
2500
1500-P
250-P
100-P
Peil=0
3039 2995 6300 3300
38939
20815
17427
4
2
6
6A
8
P
Pinv.
Entree
Platformlift - uit het zicht
Opstelplaats fiets

Legend:

- Hoofdgebouw
- Bijgebouw
- Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
- Looppad met tegels
- Beton straatsteen dikformaat
- Groenbestrating met 20-40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
- Hagen 1m hoog
- Begroeid hekwerk 1,8m hoog
- Keerwand laag begroeid met hederica 3m hoog
- Keerwand hoog begroeid met hederica
- Keerwand hoog parkeerterrein aan weerszijde hagen
- Grondspot
- Lichtmast
- Containers - uit het zicht
- 15 parkeerplaatsen > 2500x5000
- 2 parkeerplaatsen mindervalide > 3500x5000
- Entree
- Platformlift - uit het zicht
- Opstelplaats fiets

North Arrow

keerwand

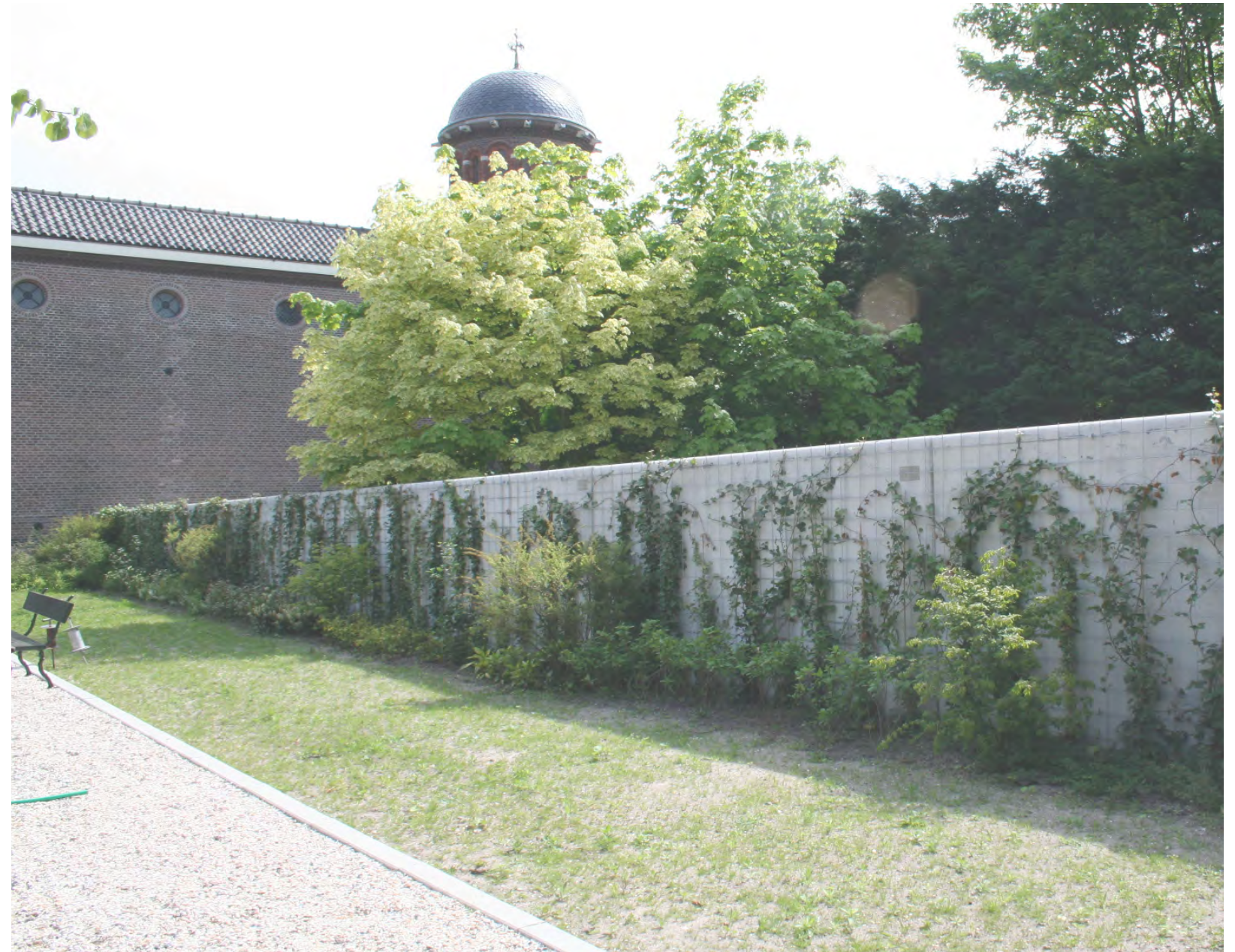
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Betonnen keerwand met begroeiing

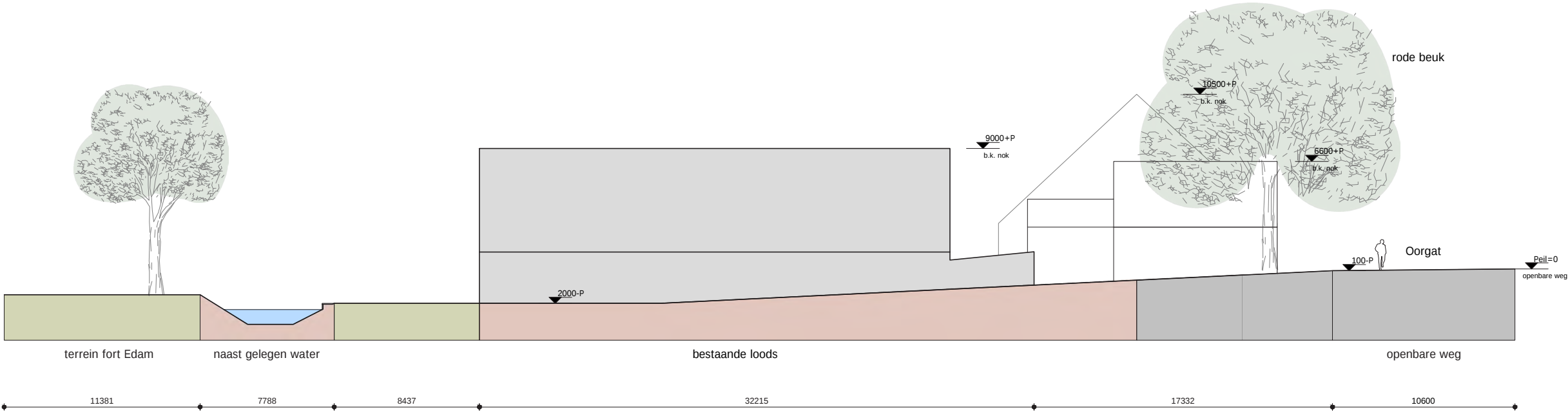


Eco keerwand

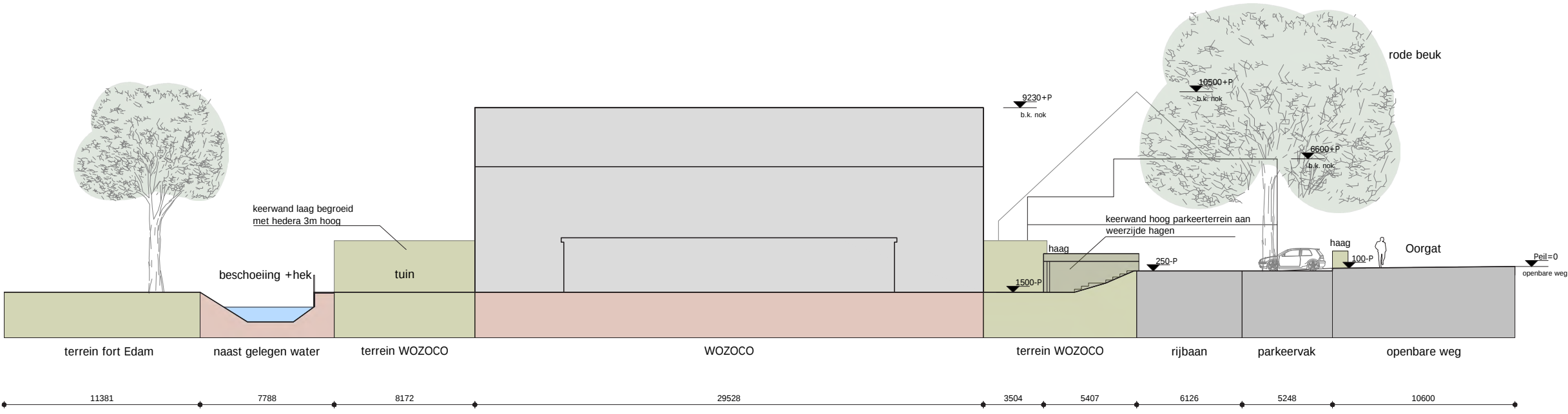


Betonnen keerwand begroeid met hедера

Doorsnede profielen



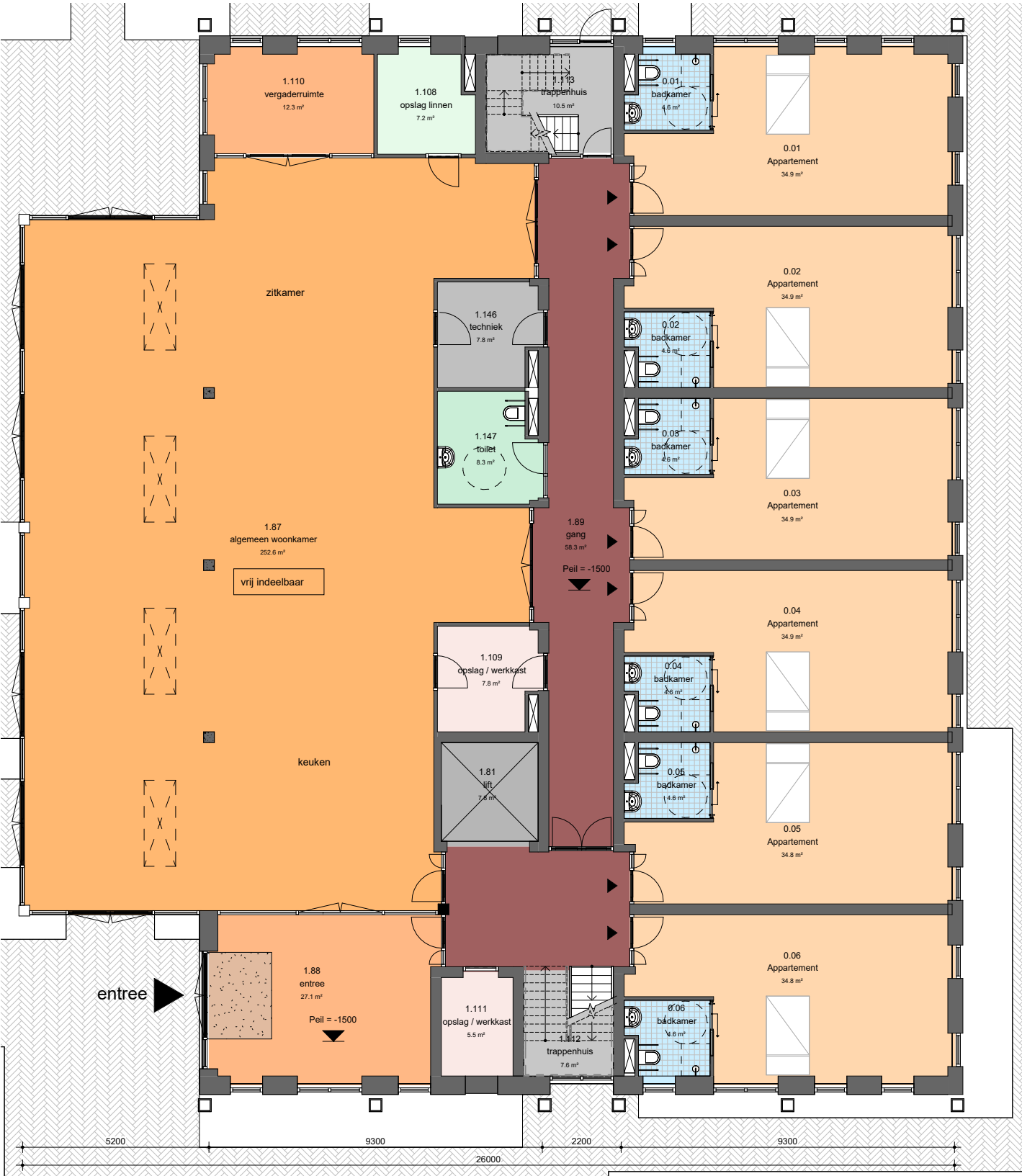
Dwarsdoorsnede bestaande situatie 1:200



Dwarsdoorsnede nieuwe situatie 1:200

plattegronden

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ruimte

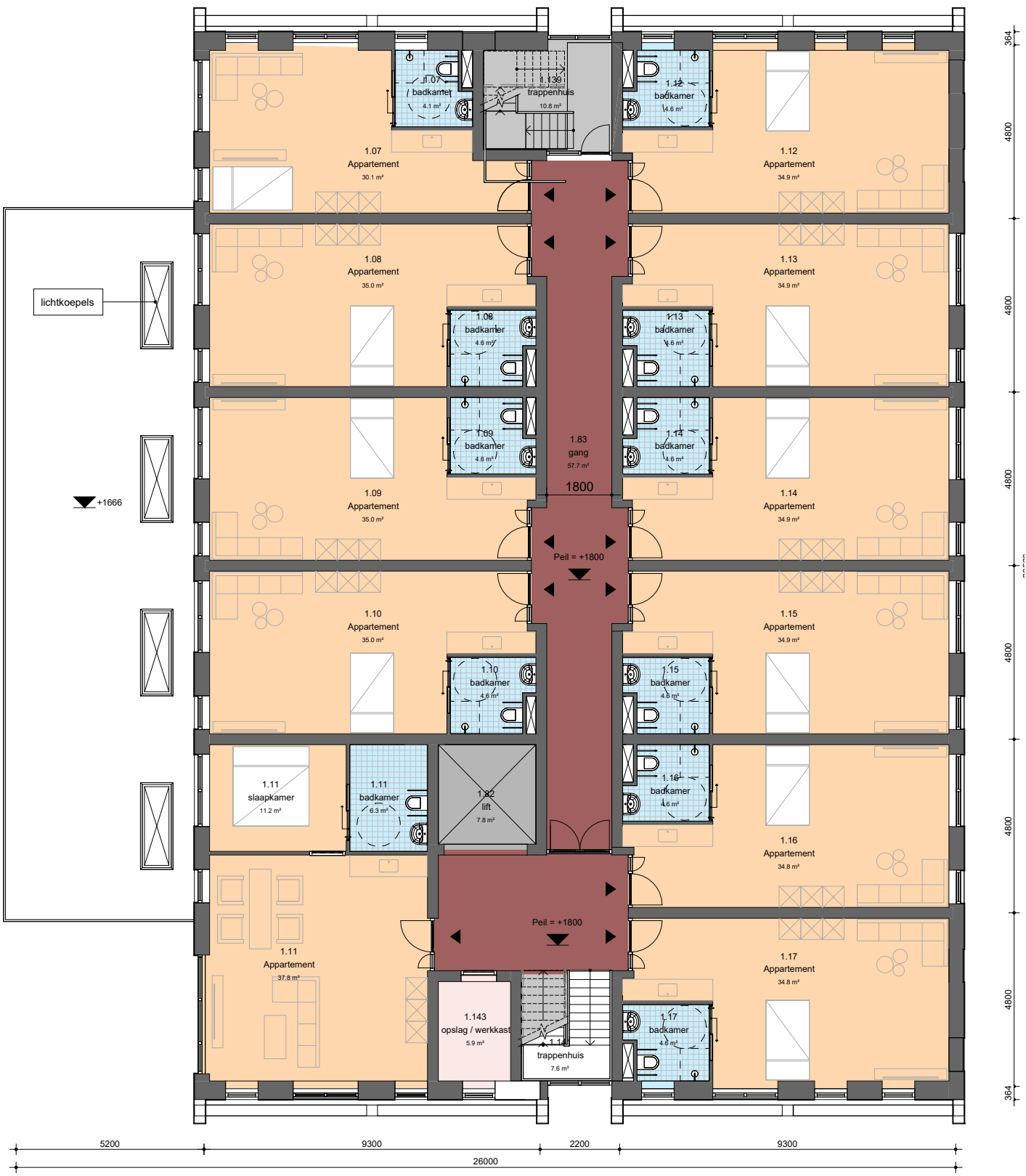
- Appartement
- badkamer
- gang
- lift
- opslag / werkkast
- slaapkamer
- trappenhuis

BVO totaal		
Oppervlakte	Naam	
726.4 m²	BVO	
GBO totaal		
Oppervlakte	Appartement nummer	Type
40.2 m²	0.01	Appartement A
40.2 m²	0.02	Appartement A
40.2 m²	0.03	Appartement A
40.2 m²	0.04	Appartement A
40.2 m²	0.05	Appartement A
40.2 m²	0.06	Appartement A
241.1 m²		

begane grond
1:150

gemeenschappelijke ruimtes
6 appartementen

plattegronden



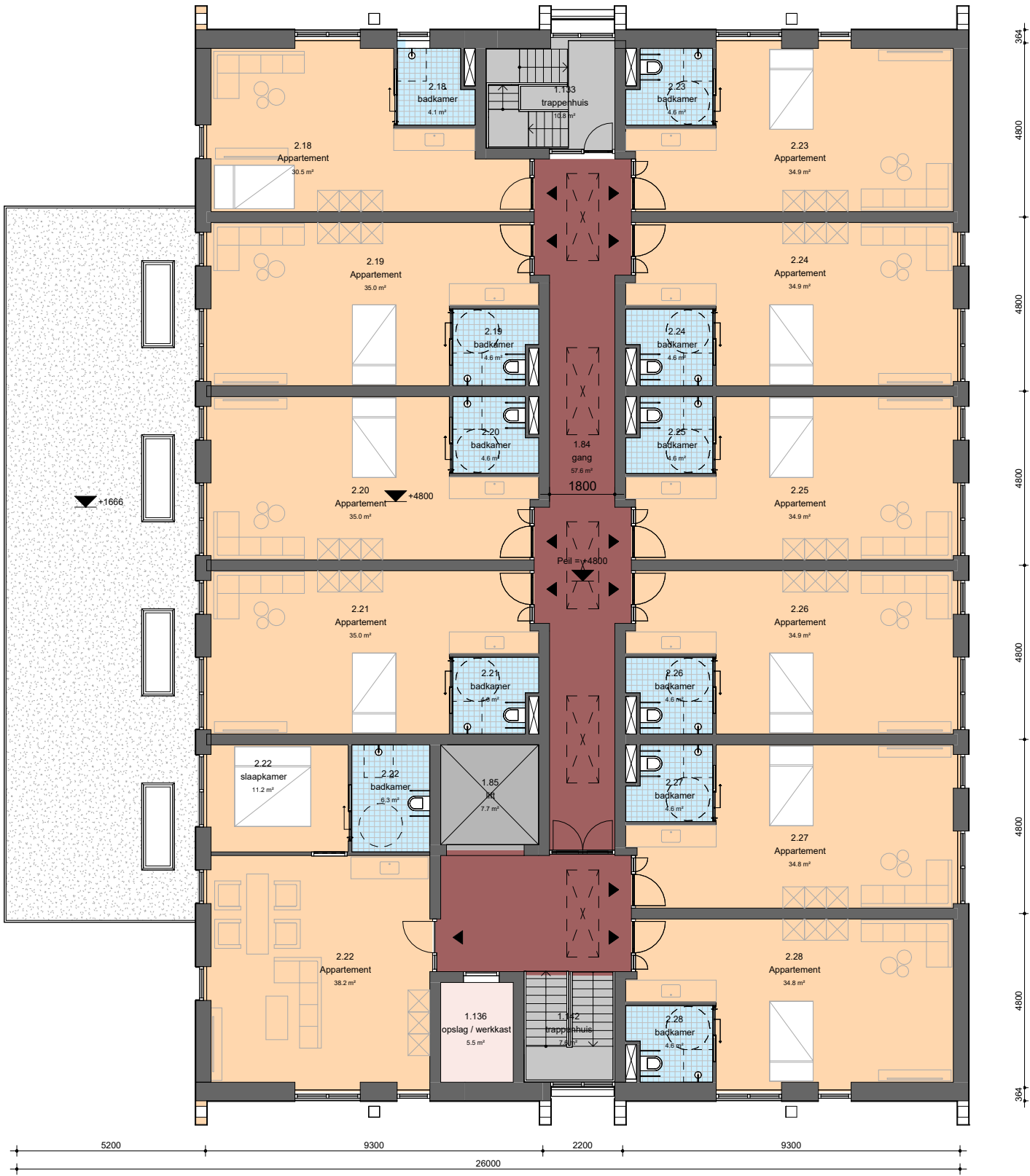
ruimte

- Appartement
- badkamer
- gang
- lift
- opslag / werkruimte
- slaapkamer
- trappenhuis

BVO totaal		
Oppervlakte		Naam
629.1 m²		BVO
GBO totaal		
35.0 m²	1.07	Appartement B
40.2 m²	1.08	Appartement A
40.2 m²	1.09	Appartement A
40.2 m²	1.10	Appartement A
56.1 m²	1.11	Appartement C
40.2 m²	1.12	Appartement A
40.2 m²	1.13	Appartement A
40.2 m²	1.14	Appartement A
40.2 m²	1.15	Appartement A
40.2 m²	1.16	Appartement A
40.2 m²	1.17	Appartement A
452.7 m²		

eerste verdieping
1:150
11 appartementen

plattegronden



ruimte

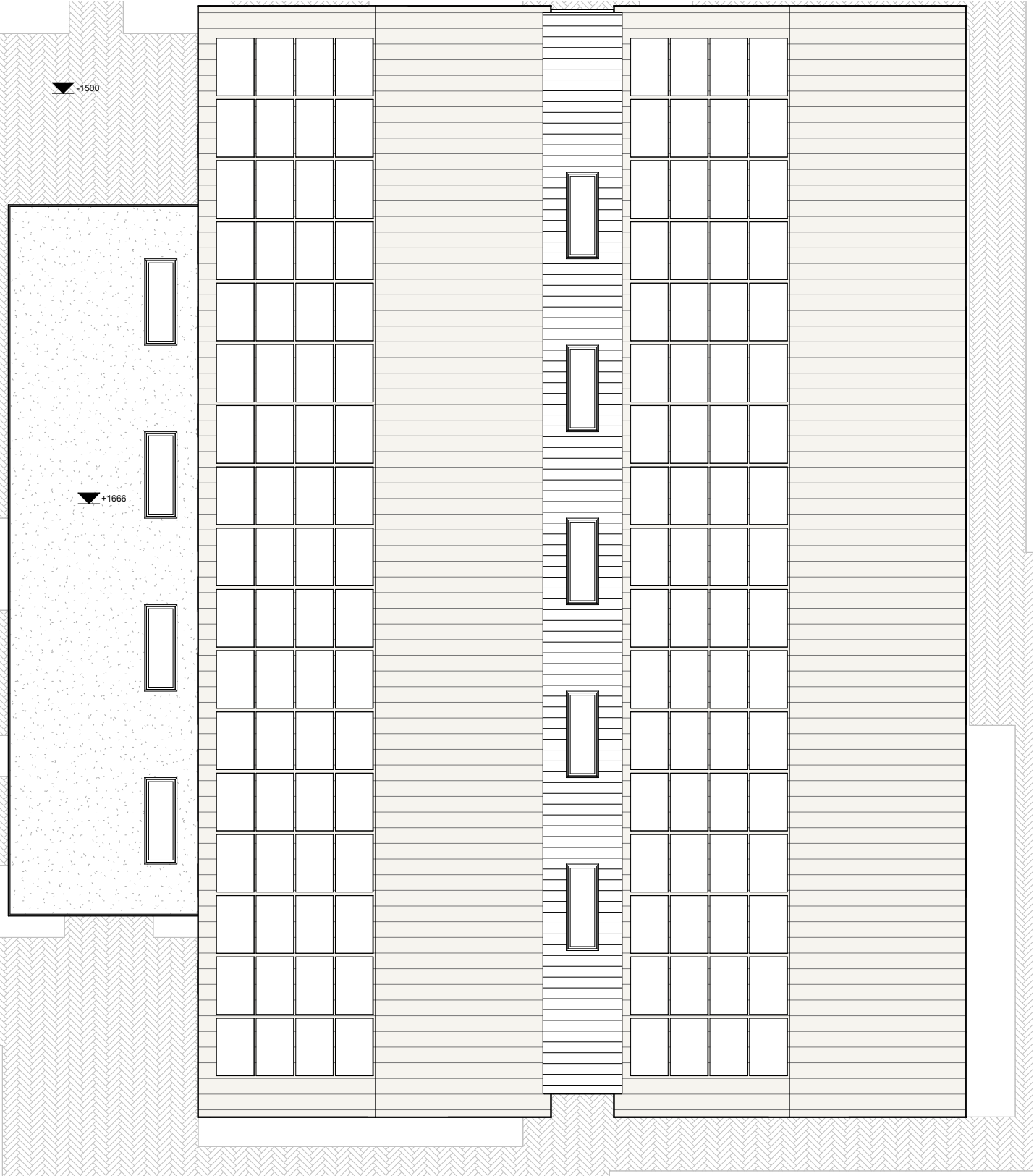
- Appartement
- badkamer
- gang
- lift
- opslag / werkkast
- slaapkamer
- trappenhuis

BVO totaal		
Oppervlakte	Naam	
630.4 m²	BVO	
GBO totaal		
35.0 m²	2.18	Appartement B
40.2 m²	2.19	Appartement A
40.2 m²	2.20	Appartement A
40.2 m²	2.21	Appartement A
56.1 m²	2.22	Appartement C
40.2 m²	2.23	Appartement A
40.2 m²	2.24	Appartement A
40.2 m²	2.25	Appartement A
40.2 m²	2.26	Appartement A
40.2 m²	2.27	Appartement A
40.2 m²	2.28	Appartement A
452.7 m²		

tweede verdieping
1:150
11 appartementen

plattegronden

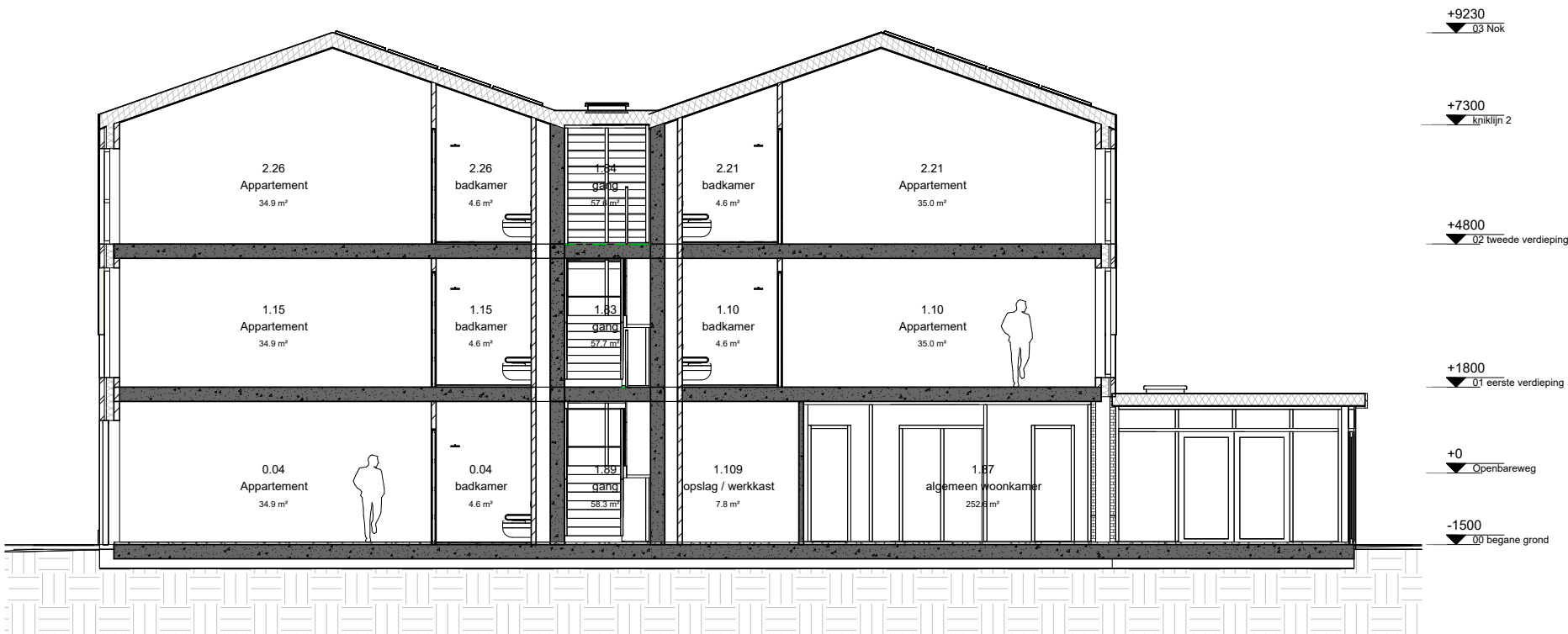
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



dakaanzicht
1:150

doorsnede

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022

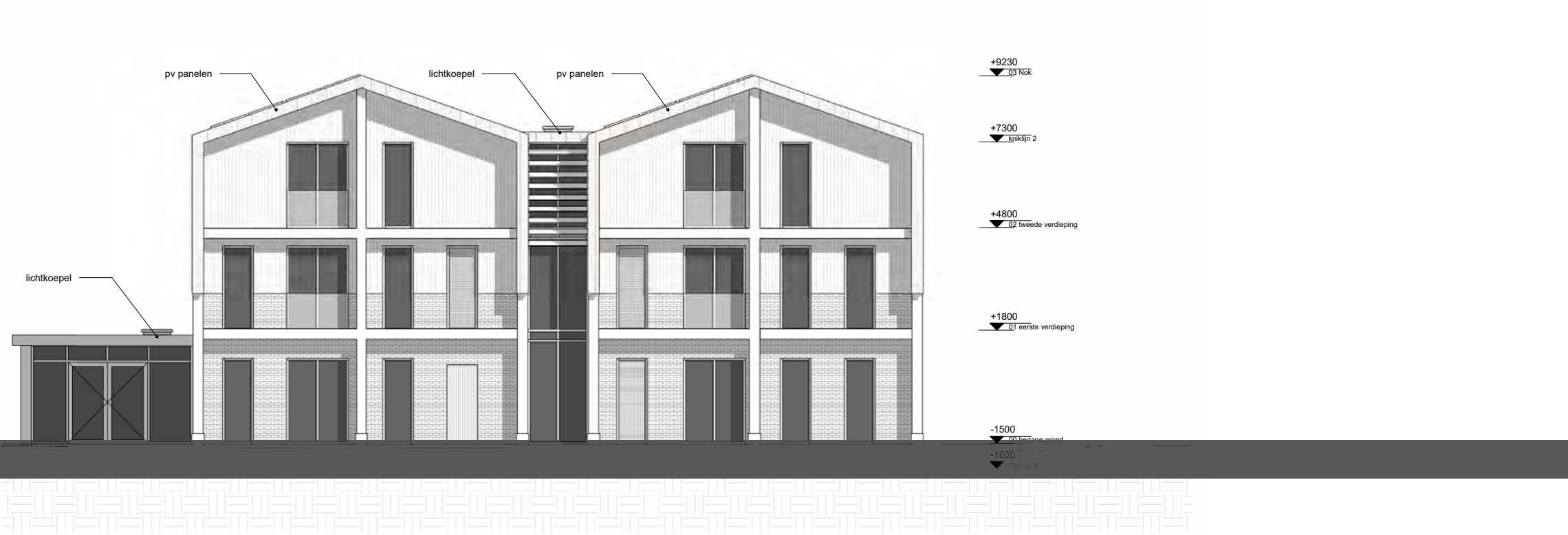


Materiaal en kleurenstaat:		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevel	metselwerk	bruinrood genuanceerd
gevel	verticale houten beplanking	naturel
dak	gefelste zinken beplating o.g.	naturel
spanten	eikenhout o.g.	naturel
kozijnen	aluminium	antraciet RAL 7021
dakgoot	zinken zetwerk	naturel
plat dak	epdm sedumdak	zwart
zonnepanelen	glas	zwart

doorsnede
1:150

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



voorgevel
1:150

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



linker zijgevel
1:150

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



achtergevel
1:150

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



rechter zijgevel
1:150

impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



impressie



impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022

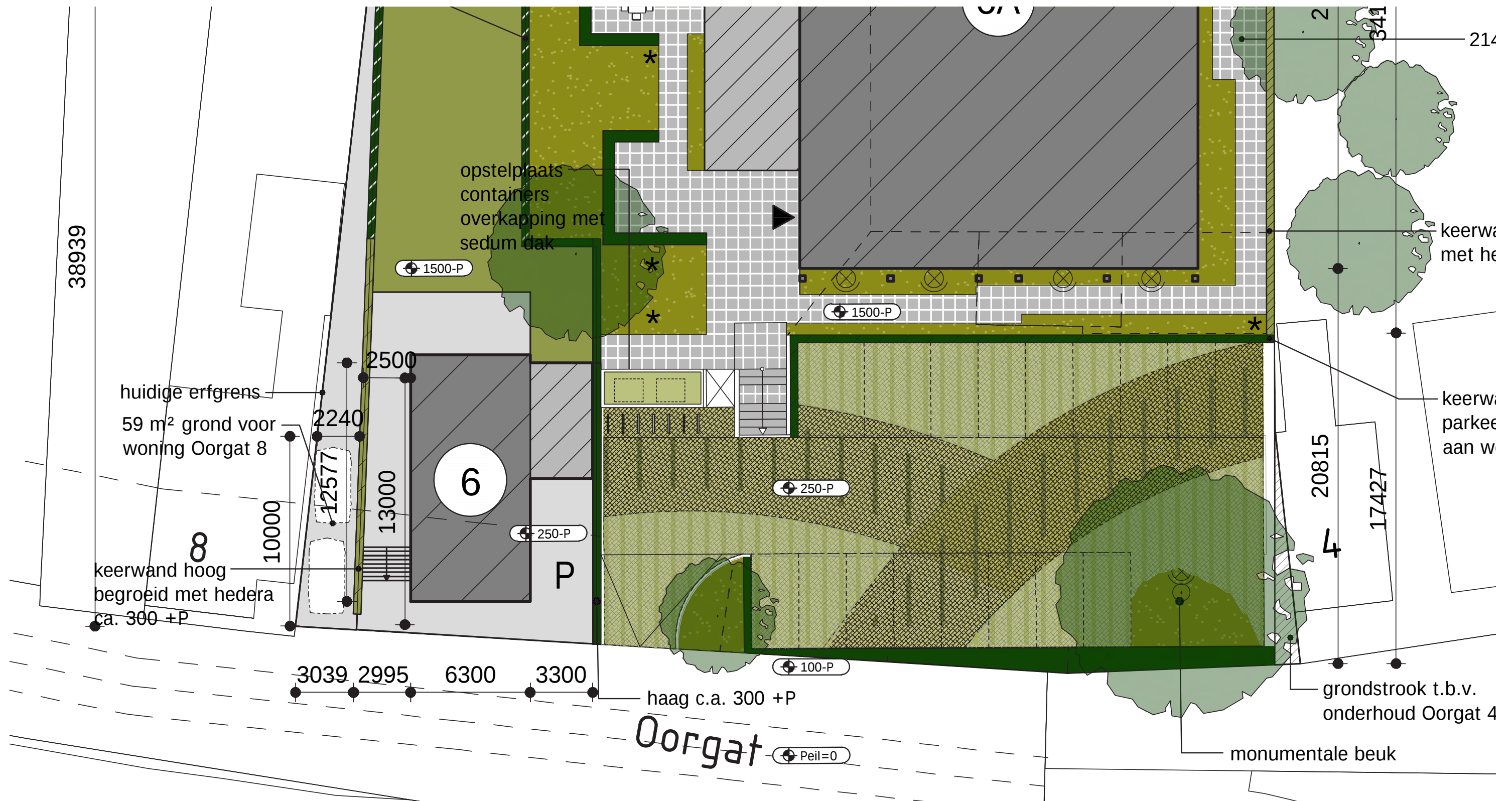


referenties

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022

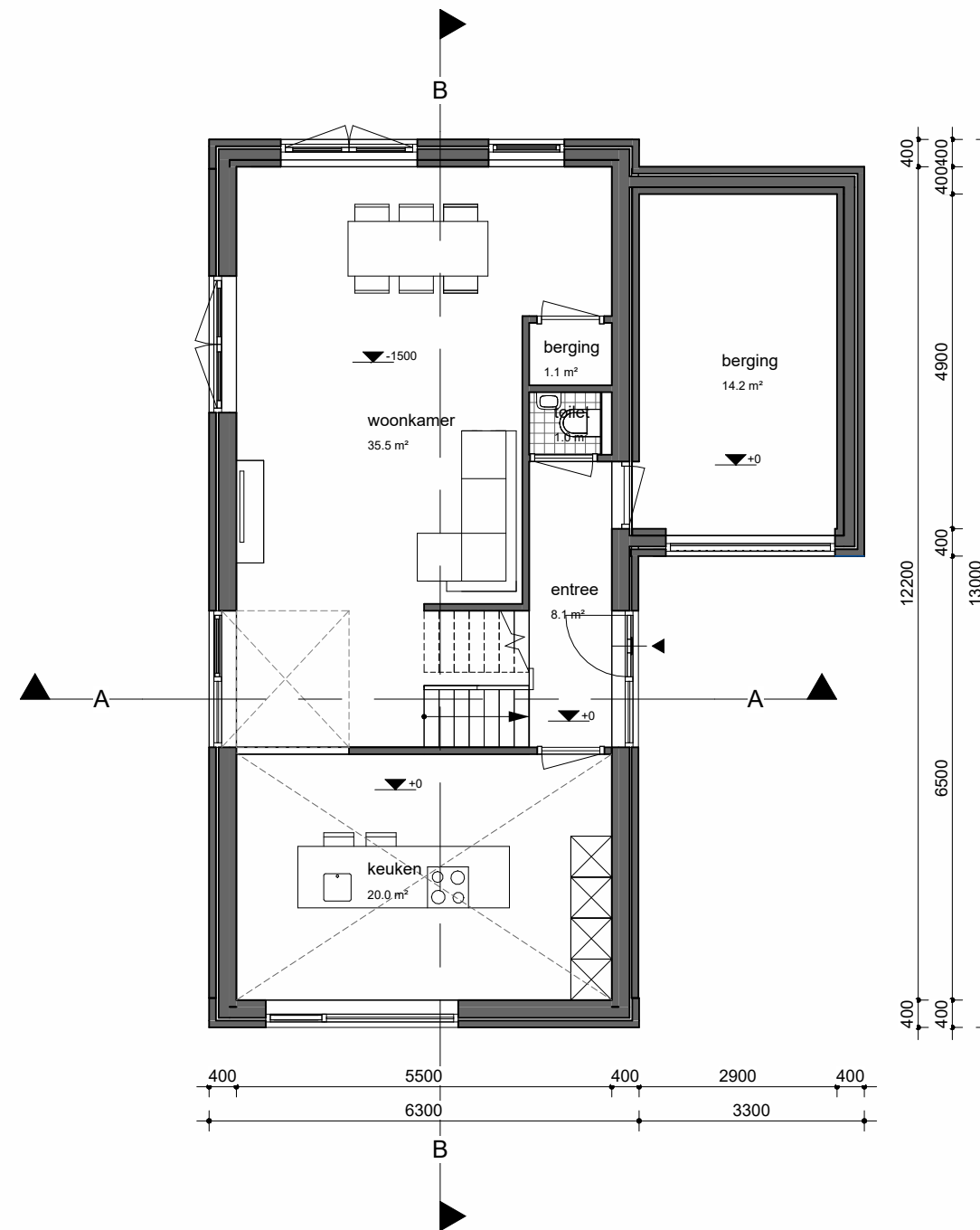


Nieuwe situatie woning



plattegronden

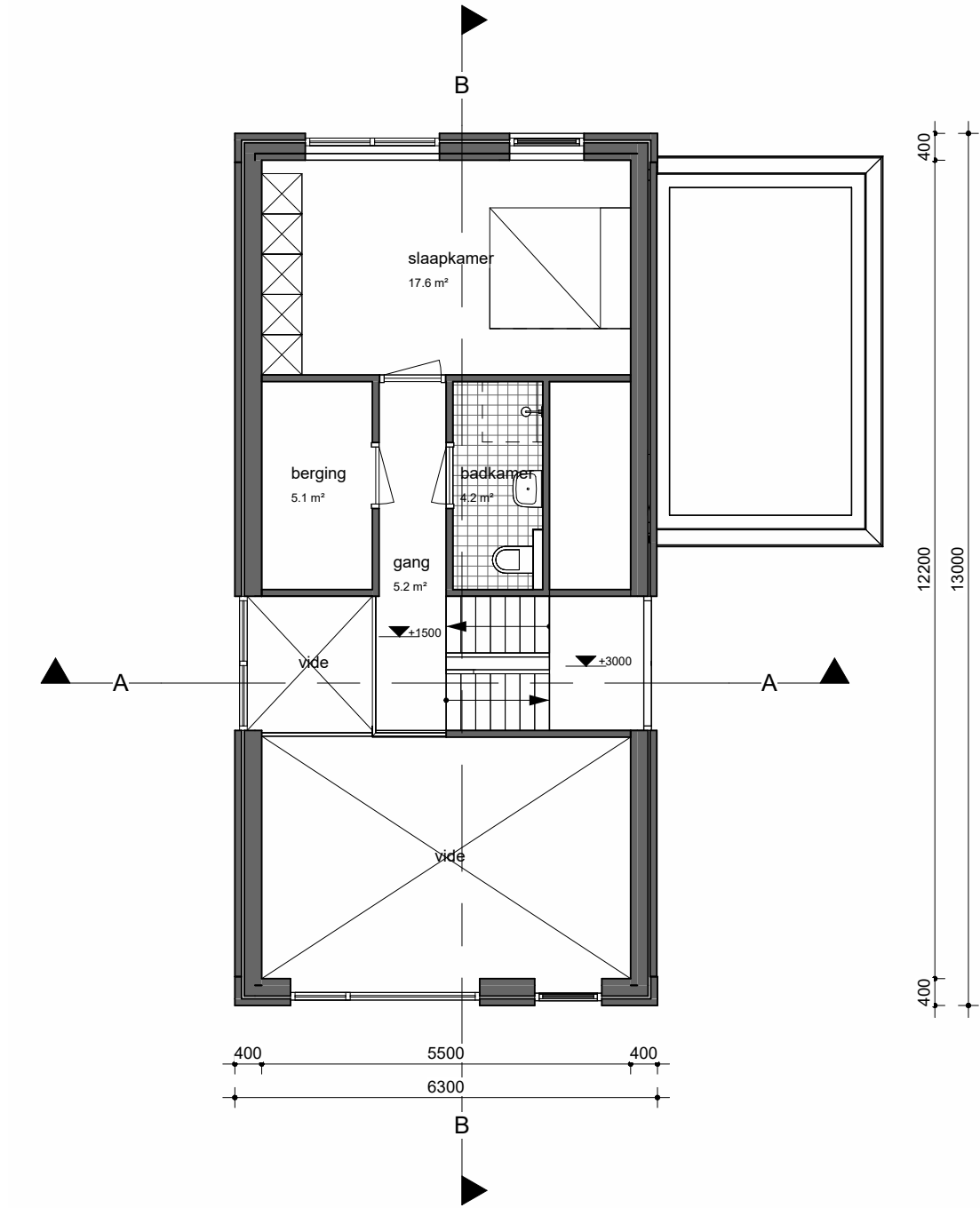
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Souterrain / begane grond

plattegronden

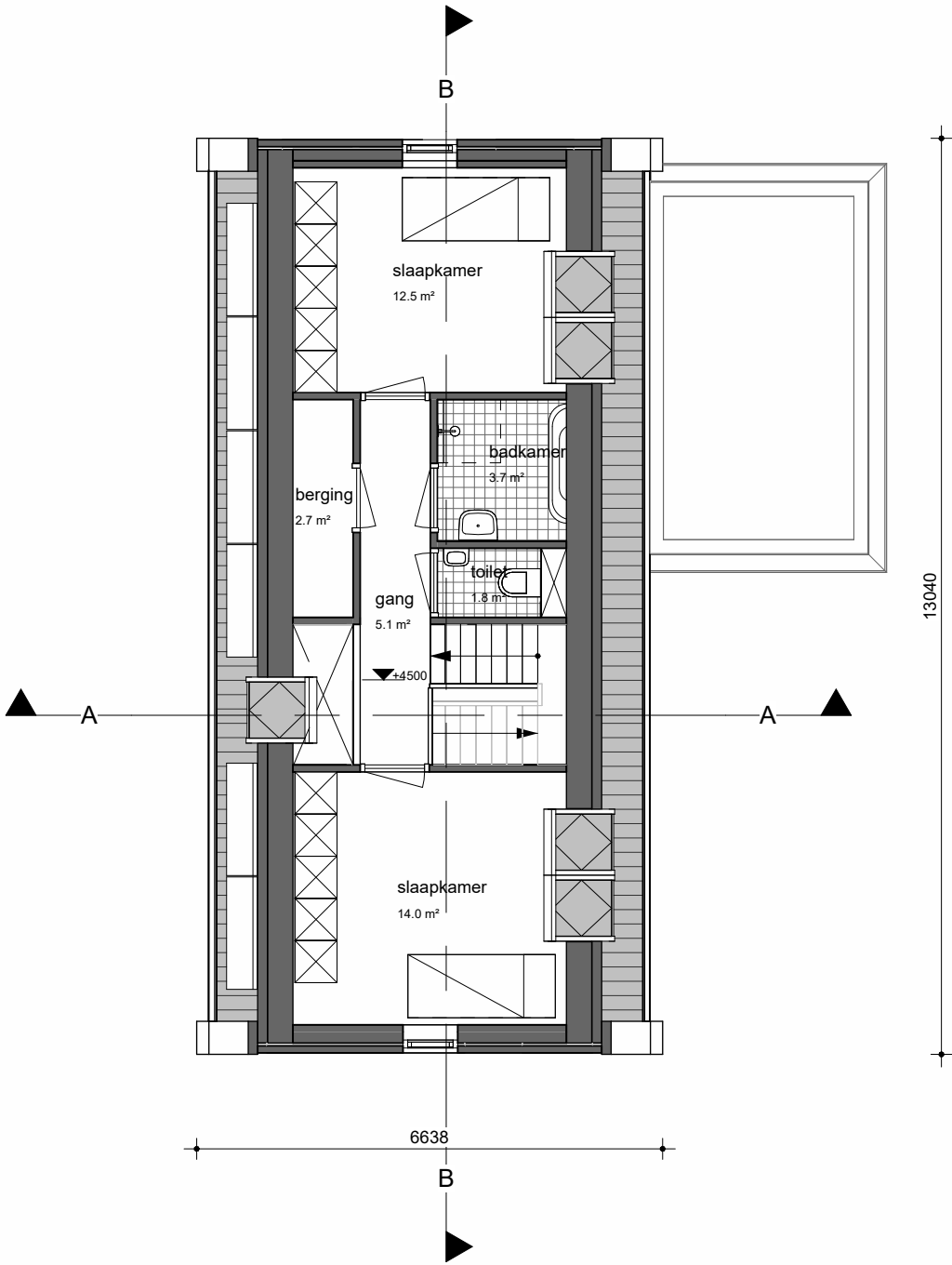
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Eerste verdieping

plattegronden

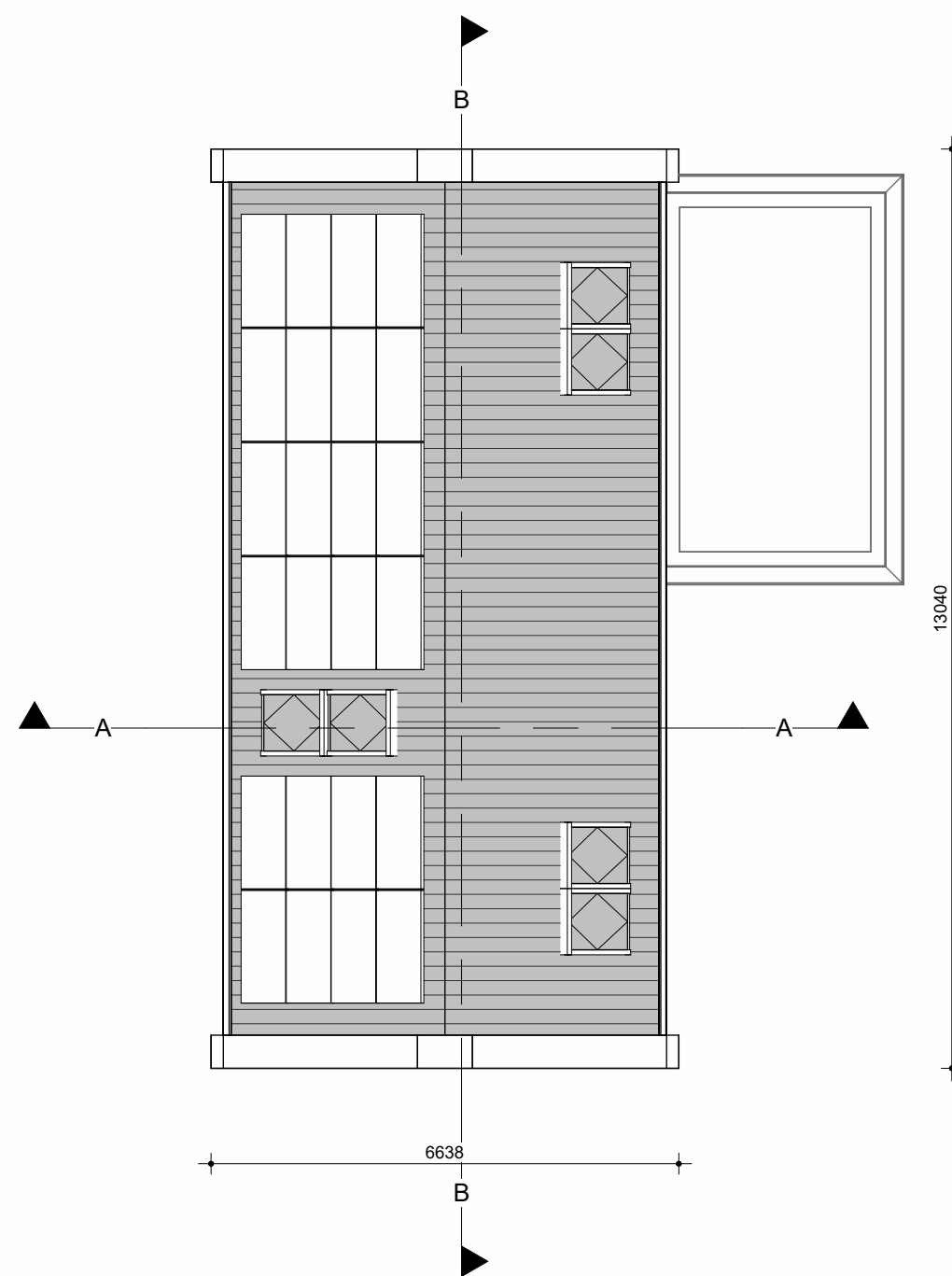
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Tweede verdieping

plattegronden

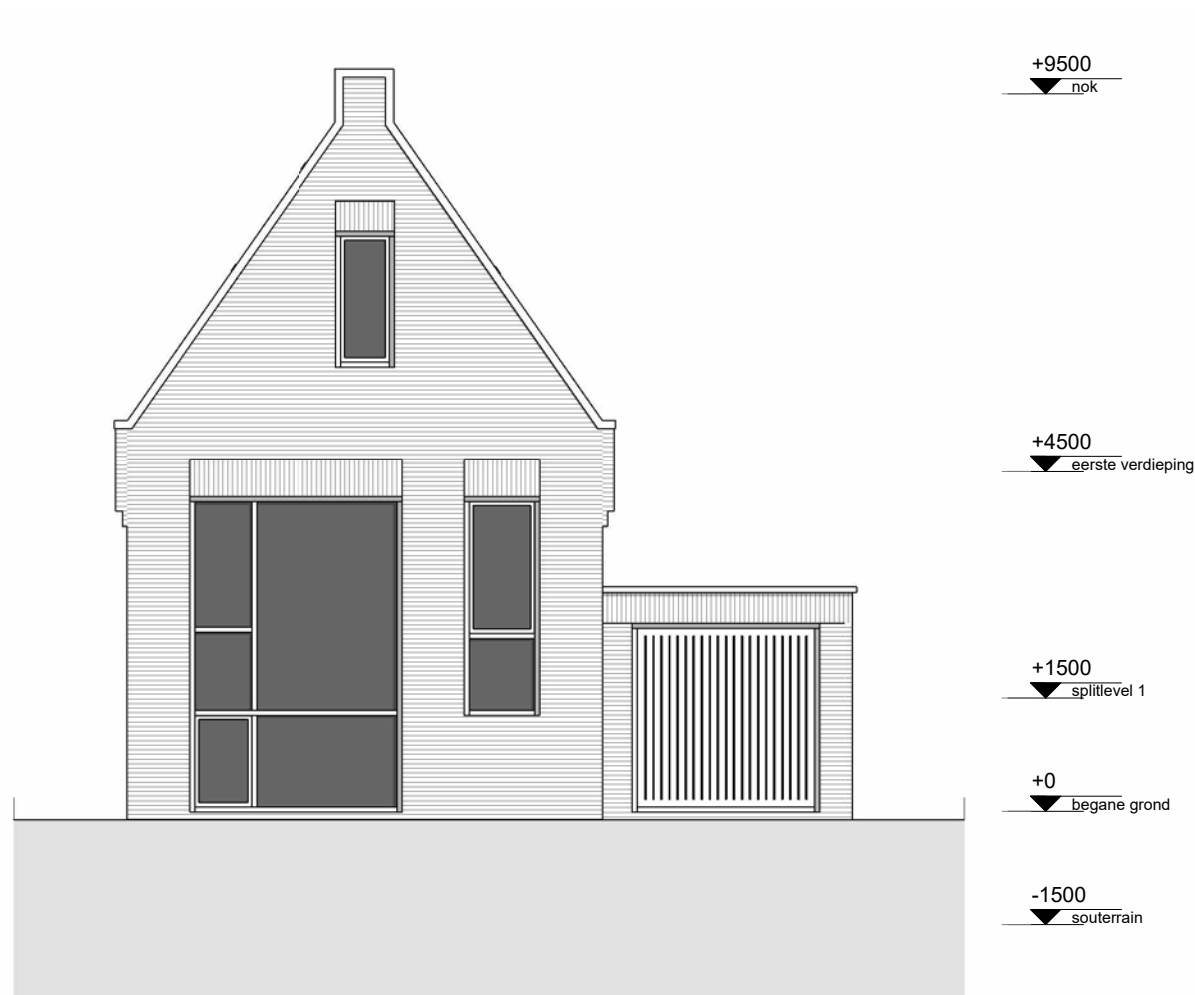
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



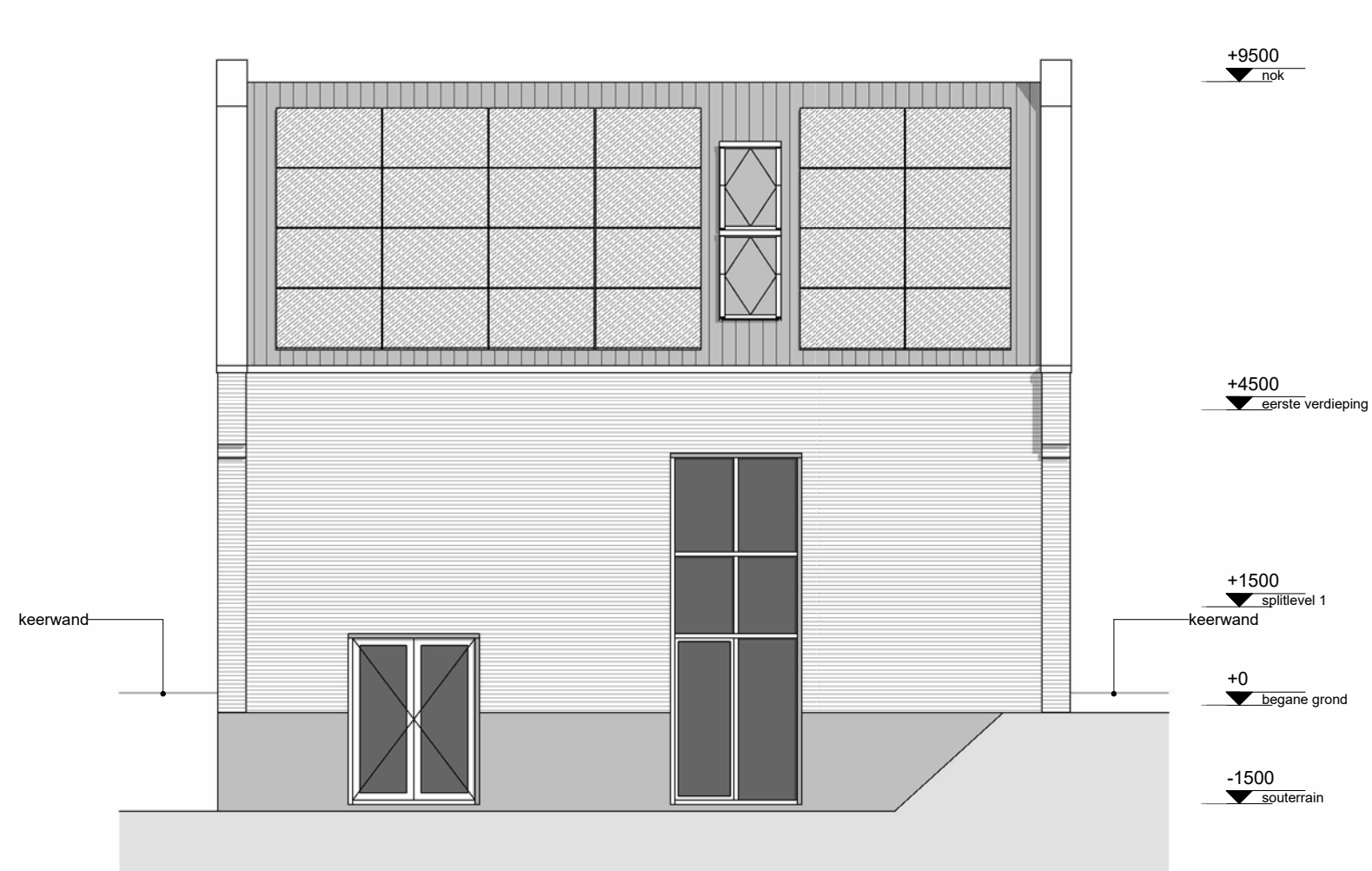
Dakaanzicht

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Voorgevel



Linker zijgevel

gevels

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



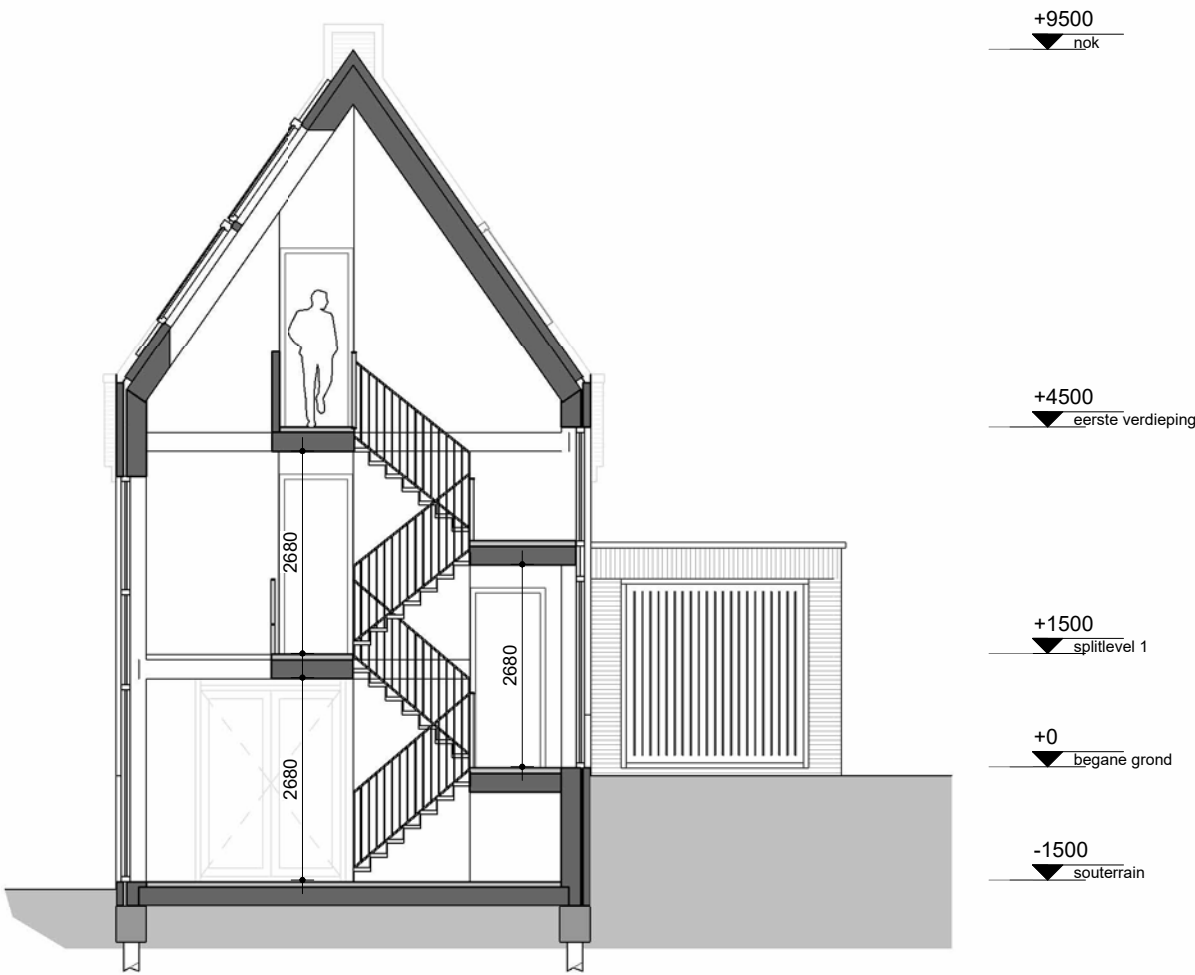
Achtergevel



Rechter zijgevel

doorsnede

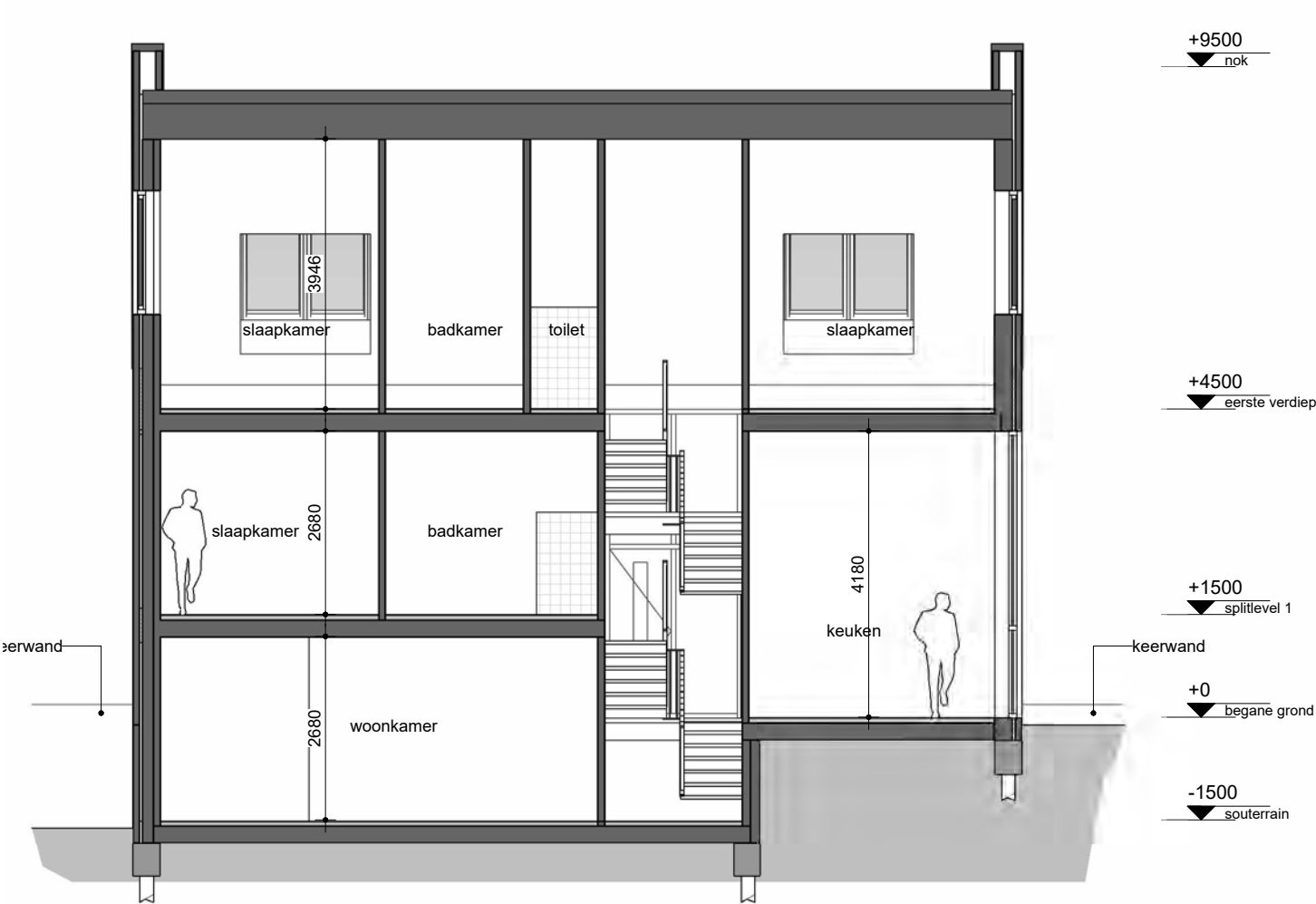
Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Doorsnede A-A

doorsnede

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



Doorsnede B-B

impressie

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022

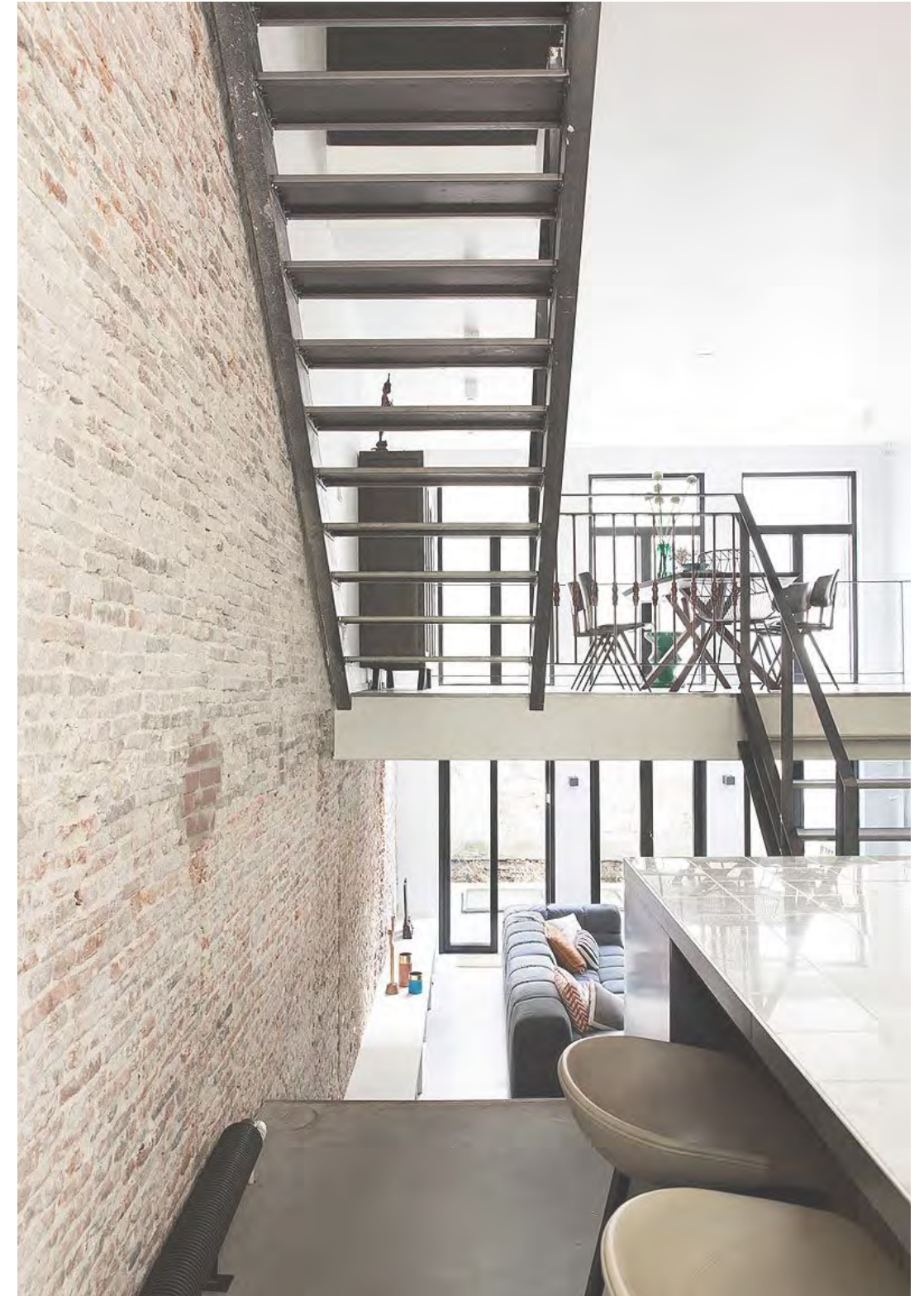


impressie



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
31 maart 2022

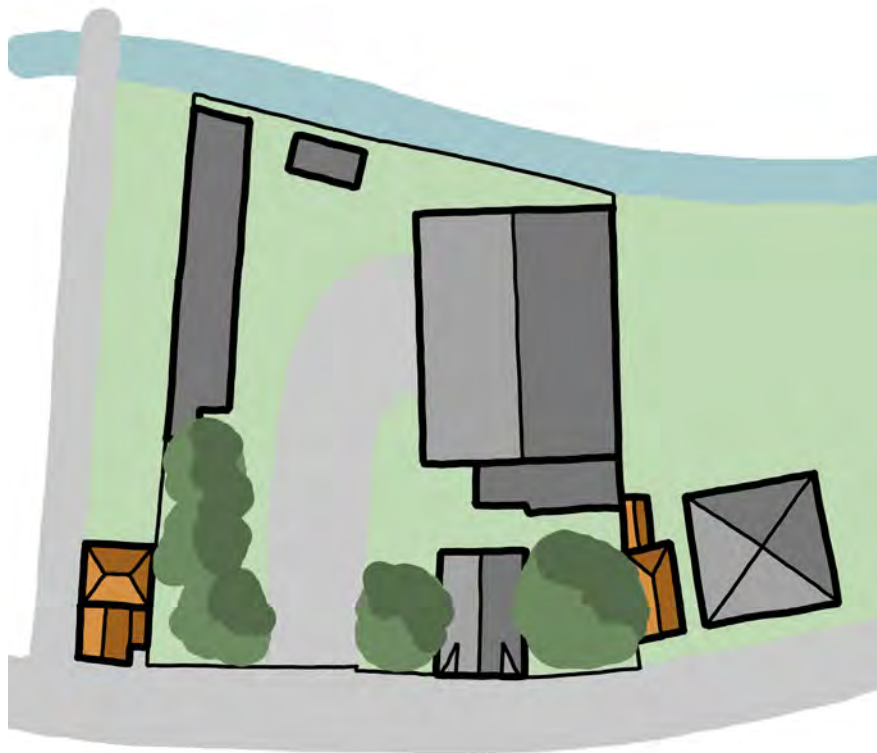
referenties



Bijlage 3 Alternatieve positionering WoZoCo

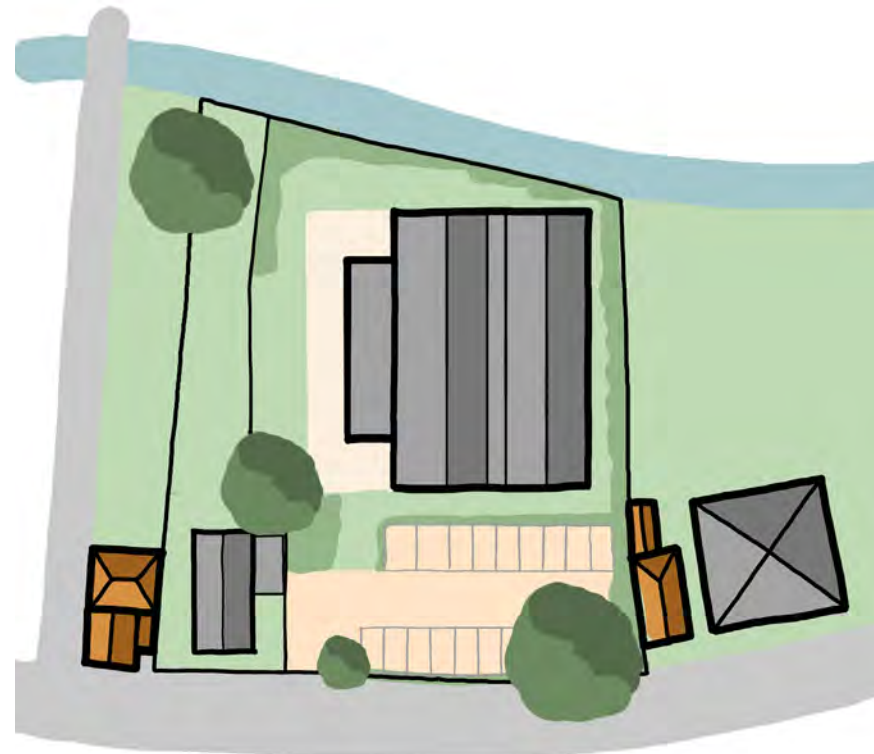
zoals 30 mei 2022 voorgelegd aan Gemeente Edam-Volendam:

220523 Oorgat 6 Alternatief nav Participatie 3 DEF



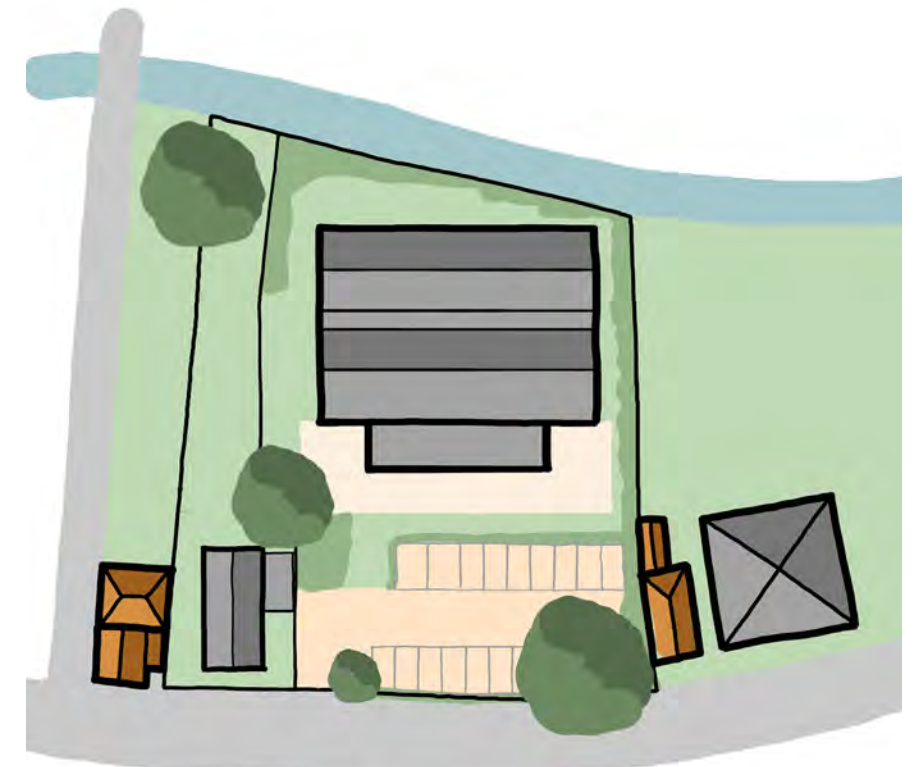
Bestaand

- volume haaks op de weg
- rechter gevel tegen rechter kavelgrens
- veel open ruimte



Voorgesteld plan

- volume haaks op de weg
- afstand t.o.v. rechter kavelgrens
- terugliggend t.o.v. de openbare weg
- zicht op tuin Oorgat 1, overzijde van de weg
- behouden open karakter locatie, zicht naar achter
- beschut terras linker zijde



Alternatief plan, kwartslag gedraaid

- Het kavel wordt minder ruimtelijk benut
- buitenruimte onaantrekkelijk gelegen (kort tegen hoger liggende parkeerplaats)
- aanzicht vanaf het oorgat is forser en belemmert ruimtelijke beleving van het achtergebied
- bezonning van belendende kavels wordt minder
- appartementen hebben zicht op de achtergevel van de woningen aan het oorgat (geen significante verbetering)

Samenvatting

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

- O 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 initiatiefnemer hiertoe een bestemmingsplan op te (laten) stellen.*
- O Alle benodigde onderzoeken voor dit bestemmingsplan alsmede het (laten) opstellen ervan, bijvoorbeeld Flora & Fauna, bodem, archeologie zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.*
- O De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkmogelijkheid 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.*
- O 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.*
- O Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.*
- O Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden (parkeernorm 0.6, minimaal 17 parkeerplaatsen).*
- O Het liftsysteem mag geen dakopbouw hebben.*
- O De grond op de locatie is verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitend 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.*
- O Gebouw moet voldoen aan de BENG eisen, voorkeur gaat uit naar ENG.*
- O Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals bijvoorbeeld zink en koper.*
- O 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.*
- O Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW.*
- O 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*
- O 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.*
- O 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 persleidingstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.*
- O 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.

O Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners.

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

O 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,-.

O K&L en CAI huisaansluitingen dienen worden aangevraagd en betaald door de ontwikkelaar.