

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Oorgat 6/6a Edam”

versie Definitief
datum 28 November 2022

Opsteller:

D. Reek

Beleidsmedewerker Omgevingsbeleid

Sectie Omgevingsbeleid

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Edam-Volendam

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Anonimiseren	3
2	Zienswijzen	4

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Nota heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend in verband met het voornemen van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam om het bestemmingsplan 'Oorgat 6/6a' ter besluitvorming voor te dragen aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oorgat 6/6a' heeft met ingang van 27 juni 2022 gedurende zes weken (t/m 8 augustus) voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gegeven in de Staatscourant, op de website van de gemeente Edam-Volendam en in het huis-aan-huisblad 'Stadskrant'. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Gedurende de ter inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen overzichtelijk weergegeven en beantwoord en is per zienswijze (of groep zienswijzen) aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen, maar een volgnummer te geven.

2 Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Edam-Volendam in totaal 4 zienswijzen ontvangen. In navolgend overzicht is te zien dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn.

Reclamant	gedateerd	Datum ontvangst	Ontvankelijk?
Reclamant 1	20.12.2021	21 december 2021	Ja
	25.07.2022	26 juli 2022	Ja
Reclamant 2	5.8.2022	8 augustus 2022	Ja
Reclamant 3	5.8.2022	8 augustus 2022	Ja
Vereniging Oud Edam	1.8.2022	3 augustus	Ja

De ontvangen zienswijzen zijn op de volgende pagina's samengevat en van een antwoord voorzien.

3 Inhoudelijke beoordeling

Reclamant 1	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	De huidige scheiding tussen 2 en 6 bestaat uit een loods met een bakstenen muur zonder ramen. Het nieuwe ontwerp voorziet aan deze kant echter een façade met ca. 30 ramen, verdeeld over 3 verdiepingen! Een zichtbeperking van betekenis ontbreekt en de toekomstige bewoners hebben vanuit hun 18 appartementen vrij zicht op ons huis en tuin. Dit is een directe inbreuk op onze privacy en daarmee verbonden waardevermindering bij verkoop. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het aantal appartementen dat door een raam in de zijgevel uitzicht op het belendend perceel heeft verminderd. Deze aanpassingen worden direct door Reclamant afgewezen. Op de waardevermindering van Oorgat 2/4 is in alle participatie-gesprekken met ontwikkelaar gewezen.	Reclamant geeft aan dat door inbreuk op privacy een waardevermindering zal ontstaan. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid vermelde oorzaak op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro stelt dat een oorzaak als bedoeld in het eerste lid onder meer een bepaling van een bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro betrekken burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Bij het bepalen van planschade mag wat betreft de maximale invulling van het bestemmingsplan geen rekening worden gehouden met binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Slechts ingeval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken.

		Op grond van het huidige bestemmingsplan Oorgat e.o. mag de bedrijfsloods in het bouwvlak op de erfgrans worden gebouwd met een bouwhoogte van 9m. Op grond van artikel 5:50 lid 1 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van naburige erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit naburige erf uitzicht geven. Volgens het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak van het kleinschalige woonzorgcomplex op 4m van de erfgrans. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie in het kader van privacy. Voorts wordt de bouwhoogte verhoogd met 0,30m dit is geen significant verschil met de gestelde bouwhoogte. Het gebruik van het perceel en het gebouw(woonzorgcomplex) wijzigt wezenlijk van de bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Gezien het toegelaten gebruik voor een sloopbedrijf is in de planologisch bestaande situatie een andere personendichtheid en andere dagdelen van aanwezigheid van personen te verwachten dan bij de nieuwe maatschappelijke bestemming. De huidige bestemming maakt behalve een sloopbedrijf tevens bedrijven in categorie A en B uit de bedrijvenlijst mogelijk. Daaronder vallen ook kantoren en fitnesscentra. De personendichtheid en dagdelen van aanwezigheid van personen van die beide functies is ongunstiger dan van een kleinschalig woonzorgcomplex. Van een verslechtering van privacy is door de woonzorgvilla geen sprake. Gelet op vorenstaand wordt waardevermindering door privacy niet verwacht. De zienswijze leidt niet tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.
2.	Verzoekt om het woonzorgcomplex een kwartslag te draaien. De toekomstige bewoners hebben dan vrij uitzicht op de straat en het fort. Er is genoeg ruimte op het erf, het bouwvolume blijft gelijk en de “verstoorde zichtlijn” is een zwak argument voor het Oorgat. Voorts tonen de zijgevels met aanzienlijk minder ramen vriendelijker en betekenen minder inbreuk op privacy en woongenot van de burens	<u>Draaien woonzorgcomplex</u> De welstandsnota stelt dat het karakter van het Oorgat wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs, de ritmiek van de lintbebouwing en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap van waarde zijn. Het initiatief is getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst het initiatief aan de gebiedsgerichte welstandscriteria C Oorgat. In deze criteria zijn de waardebepaling, de uitgangspunten voor relatie met de omgeving, de massa en opbouw van het gebouw en detaillering, materiaal en kleur openomen. Het bouwplan is meerdere malen in de welstandscommissie behandeld. Op 4 april 2022 heeft de commissie het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. In de toelichting van

		het ontwerpbestemmingsplan was het welstandsadvies niet toegevoegd. De provincie NH stelt in artikel 6:48 van de omgevingsverordening NH 2020 6:49 dat rekening gehouden dient te worden met Erfgoederen van uitzonderlijke waarden. Het plan is in de kernzone van Fort Edam dat onderdeel uitmaakt de stelling van Amsterdam gelegen. De Provincie heeft in het vooroverleg 3.1.1. Bro aangegeven (28 april t/m 19 mei 2022) dat het ten aanzien van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam positief is. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing. Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling: • Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken. • Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing. • Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de
--	--	---

		<i>hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorraad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?</i> Initiatiefnemer zal houten delen toepassen in de topgevels van het kleinschalig woonzorgcomplex. Daarnaast worden aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is technisch en financieel niet haalbaar. Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter in dermate slechte staat dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt. Het 'gat' in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp. Er wordt een extra boom geplaatst om de rooilijn te continueren. De hellingbaan is vervangen door een plateaulift. Tot slot is op basis van het verzoek van reclamant tot draaiing van het woonzorgcomplex door stedenbouw in juni 2021 gekeken naar het plan (stedenbouwkundig advies 7 juni 2022). Zie verslag derde participatie Wozo Edam-Volendam 8 juni 2022. Uit dit advies blijkt dat het door het draaien van het gebouw in de breedte een massiever aanzicht met een veel groter volume ontstaat dat niet past op het Oorgat. Voorts wordt het zicht op het achterliggende gebied aanzienlijk aangetast en daarbij verdwijnt de volledige openheid op het erf dit zorgt voor een ongewenste stedenbouwkundige structuur. De mening van Stedenbouw is naar aanleiding van de zienswijzen niet veranderd. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel is gelet op de transparantie c.q. verduidelijking in hoofdstuk 2 en 3 van het bestemmingsplan de adviezen van de welstandscommissie en van stedenbouw van 7 juni 2022 toegevoegd. <u>Privacy</u> Naar aanleiding van reclamants mening over de privacy en woongenot in de participatieronden zijn van 4 hoekappartementen op de bovendieping de ramen weggelaten in de rechter zijgevel.. Voorts is op verzoek van reclamant op de betonnen grondkeerwand (0-60cm) een hekwerk van 3 meter geplaatst begroeid met hедера en andere klimplanten, gelijk aan de erfafscheiding aan de andere zijde van het perceel van reclamant. Hierdoor hebben 6 appartementen op de begane grond geen zicht op het perceel van reclamant. In totaal is gedurende het participatietraject het bouwplan aangepast waardoor het uitzicht van 10 appartementen is gewijzigd ten behoeve van de privacy en woongenot van reclamant.
--	--	---

		Vanuit het oogpunt van privacy is gekeken naar het burennrecht. Op grond van artikel 5:50 lid 1 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van naburige erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit naburige erf uitzicht geven. De grenslijn van het erf van reclamant ligt op 4m. De inbreuk op privacy die gevoeld wordt is begrijpelijk. Echter op basis van het burennrecht wordt voldaan aan de grondslagen van het recht. Voorts is het aantal ramen verminderd en komt er een keerwand (erfafscheiding) van 3m. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3.	Reclamant is van plan haar eigendom te verkopen. De nieuwe eigenaar zal de toegestane bebouwing achter de boerderij voluit benutten, ook langs de gezamenlijke erfgrns.	Wij danken reclamant voor het delen van het toekomst perspectief van hun eigen perceel.
Standpunt	De zienswijzen geven geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan en het bouwplan. Wel is ter verduidelijking c.q. transparantie van de motivering van de uitvoerbaarheid van het plan het welstands- en stedenbouwkundig advies betreffende draaiing (7 juni 2022) toegevoegd in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat aanpassing van de toelichting niet is te kwalificeren als 'gewijzigd vaststellen' van een bestemmingsplan. Gewijzigd vaststellen is alleen aan de orde als de verbeelding en/of regels worden aangepast. Zie ook ABRS 9 november 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 r.o. 2.2.1. <i>“De door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] bedoelde wijziging betreft uitsluitend de plantoelichting. Deze maakt geen deel uit van het plan. Het plan is derhalve ongewijzigd door de raad vastgesteld, zodat de aard en de omvang van het plan niet zijn veranderd.”</i>	
Besluit	De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan Gewijzigd vast te stellen.	

Reclamant 2	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Reclamant 2 steunt de zienswijzen van reclamant 1	De mening van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijzen geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2	De hoeveelheid wooneenheden is te hoog. Het is de vraag of een zorgaanbieder zoveel personeel weet te vinden. Zeker in de huidige tijd van	Initiatiefnemer heeft een overeenkomst gesloten voor 20 jaar met een Zorgexploitant. Op dit moment is het omzetten van de zorgappartementen naar appartementen niet aan de orde. Op het Oorgat overheerst de woonfunctie. Voorts is er een wijzigingsbevoegdheid van

	woningnood is de stap naar een gebruik als gewone wooneenheden snel gemaakt. Hiervoor is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk, maar we zien ook hoe snel dat nu gebeurt. Er kan een gigantisch appartementencomplex ontstaan waar op geen enkele manier voldoende parkeerplaatsen voor zijn. De hoeveelheid eenheden staan in schril contrast met de rest van de bebouwing in de omgeving. In de regel is dat 1 woning per perceel (stolpen daar gelaten). Hier komen 28 eenheden en nog een aparte woning erbij, waardoor het er 29 eenheden ontstaan. Reclamant verzoekt de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan in overweging te nemen of op dit perceel ook toestemming gegeven zou worden voor een bouwwerk met 28 wooneenheden.	bedrijfsbestemming naar woonbestemming voor het perceel opgenomen in het huidige bestemmingsplan Oorgat e.o. Een woonbestemming zou in de reden kunnen liggen. Echter iedere ontwikkeling dient de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Bij ontwikkeling van huur- of koopappartementen geldt een parkeernorm van 1,4 (huur) en 1,8 (koop). Dit zijn respectievelijk 39 (huur) of 45 (koop) parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Dit is is gelet op de ruimte op het kavel niet mogelijk. Op dit moment zijn in het plan 17 parkeerplaatsen opgenomen. Bij 17 parkeerplaatsen (de norm van parkeerplaatsen voor het woonzorgcomplex) kunnen 12 huurappartementen of 10 koopappartementen worden gerealiseerd. Vanwege de parkeerdruk en het belang dat de doorgang vrij blijft op het Oorgat, is het niet mogelijk om de behoefte aan meer parkeerplaatsen op te vangen in de openbare ruimte. Een ontwikkeling van 28 huur- of koopappartementen wordt op dit moment dan ook ambtelijk niet haalbaar geacht. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3	Hoeveelheid zorgwoningen is per vierkante meter voor dit deel van de gemeente veel te hoog en niet eerder vertoond aan de uiteinden van de bebouwde kom of aan de dijk zonder voldoende parkeerplekken op het perceel zelf. De gedachte dat personeel op de fiets komt en de mensen die er wonen geen auto's meer hebben, slaat nergens op. De parkeerplaatsen bij de jachthaven zijn in de praktijk te ver weg. Het aantal wooneenheden moet dan ook drastisch naar beneden.	Voor de zorgappartementen geldt volgens het gemeentelijk parkeerkengetal voor een verpleeg- of verzorgingstehuis (CROW) een parkeer norm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 17 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zijn in de ontwikkeling voorzien. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
4	De hoeveelheid verkeersbewegingen zal onacceptabel veel stijgen door toeleveranciers, zorgverleners, huisartsen, ambulances etc. Hoe verhoudt de verzwarende van het gebruik van de	Het Oorgat kent volgens het gemeentelijk verkeersmodel momenteel een verkeersintensiteit van circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van de kengetallen uit de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige (planologische toegestane) situatie 55 tot 121 verkeersbewegingen per etmaal vanwege het bedrijf (uitgaande van 1407m2 bvo bedrijfsbebouwing) en 8 tot 9 verkeersbewegingen per

	weg tot de recent ingrijpende besluiten voor de toegankelijkheid van het Oorgat?	etmaal vanwege de (bedrijfs)woning. Het totaal verkeersbewegingen per etmaal in de huidige (planologische toegestaan) situatie uitkomt op 63 tot 130 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen als gevolg van het project zullen vanwege de functie van de woonzorgvoorziening verspreid over de dag plaatsvinden waarbij er rondom de wisseling van diensten van het personeel wat meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan op andere momenten. Over een heel etmaal gezien is een maximale toename van circa 120 verkeersbewegingen (ten opzichte van geen bedrijvigheid) relatief beperkt doordat er gemiddeld sprake is van 6-7 extra verkeersbewegingen per uur in de periode tussen 06:00 tot 23:59. Een dergelijke verspreide toename van het verkeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersdruk op het Oorgat in westelijke of oostelijke richting. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
5	Er is door begroeiing rondom het Fort geen sprake meer van een doorzicht en zichtlijnen. Reclamant verzoekt de gemeente het zorgcomplex een kwartslag te draaien. Hierdoor worden de meeste ramen gericht op de straatkant en op de achterkant. Dit is ook in overeenstemming met hoe de ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting van het Oorgat en de Zeevangsdijk is. Het beoogde bouwwerk heeft de meeste raampartijen nu aan de zijkanten en daarmee uitkijkend op de achtertuinen van de percelen ernaast. Bij het niet draaien van het woonzorgcomplex wordt het uitzicht van bewoners beperkt omdat op het perceel van Reclamant 1 aanzienlijke bouwwerken mogen worden opgericht. In ieder geval zal op het deel waar dat niet mag een schutting en beplanting verrijzen waardoor aan de oostkant van het nog te realiseren bouwwerk geen sprake zal zijn van uitzicht maar alleen hoge bebouwing en/of dichte beplanting.	<u>Draaien woonzorgcomplex</u> De welstandsnota stelt dat het karakter van het Oorgat wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs, de ritmiek van de lintbebouwing en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap van waarde zijn. Het initiatief is getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst het initiatief aan de gebiedsgerichte welstandscriteria C Oorgat. In deze criteria zijn de waardebepaling, de uitgangspunten voor relatie met de omgeving, de massa en opbouw van het gebouw en detaillering, materiaal en kleur openomen. Het bouwplan is meerdere malen in de welstandscommissie behandeld. Op 4 april 2022 heeft de commissie het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was het welstandsadvies niet toegevoegd. De provincie NH stelt in artikel 6:48 van de omgevingsverordening NH 2020 6:49 dat rekening gehouden dient te worden met Erfgoederen van uitzonderlijke waarden. Het plan is in de kernzone van Fort Edam dat onderdeel uitmaakt de stelling van Amsterdam gelegen. De Provincie heeft in het vooroverleg 3.1.1. Bro aangegeven (28 april t/m 19 mei 2022) dat het ten aanzien van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam positief is. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij

		<i>per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.</i> <i>Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling:</i> <i>• Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken.</i> <i>• Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing.</i> <i>• Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorrad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?</i> Initiatiefnemer zal houten delen toepassen in de topgevels van het kleinschalig woonzorgcomplex. Daarnaast worden aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is technisch en financieel niet haalbaar. Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter in dermate slechte staat dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt. Het 'gat' in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp. Er wordt een extra boom geplaatst om de rooilijn te continueren. De hellingbaan is vervangen door een plateau lift. Tot slot is op basis van het verzoek van reclamant tot draaiing van het woonzorgcomplex door stedenbouw in juni 2021 gekeken naar het plan (stedenbouwkundig advies 7 juni 2022). Zie verslag derde participatie Wozo Edam-Volendam 8 juni 2022. Uit dit advies blijkt dat het door
--	--	--

		het draaien van het gebouw in de breedte een massiever aanzicht met een veel groter volume ontstaat dat niet past op het Oorgat. Voorts wordt het zicht op het achterliggende gebied aanzienlijk aangetast en daarbij verdwijnt de volledige openheid op het erf dit zorgt voor een ongewenste stedenbouwkundige structuur. De mening van Stedenbouw is naar aanleiding van de zienswijzen niet veranderd. De zienswijzen geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel is gelet op de transparantie c.q. verduidelijking van in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan het advies van de welstandscommissie en het advies van stedenbouw van 7 juni 2022 toegevoegd.
6	Het woongebouw staat ook anders dan alle andere woongebouwen op het Oorgat en de Zeevangszeedijk niet in of aan de rooilijn. Dit is schending van de stedenbouwkundige en ruimtelijke integriteit van het gebied. Verzoeken om het woonzorgcomplex in de rooilijn van de andere bestaande bebouwing te zetten.	In de welstandsnota is de stedenbouwkundige en ruimtelijke integriteit van het gebied weergegeven. De welstandsnota stelt in de gebiedsgerichte criteria c Oorgat: <i>Het karakter wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs. Ook is de ritmiek van de lintbebouwing bepalend, in een individuele dan wel geschakelde vorm. Langs het Oorgat en de Zeevangszeedijk zijn de zichtlijnen naar het achterliggende landschap van waarde. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek zijn van het gebied. Nieuwe bebouwing dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. In het deel langs het Oorgat en de Zeevangszeedijk moeten de zichtlijnen naar het achterliggende landschap gehandhaafd worden. Het welstandbeleid zal zich richten op criteria voor de parcellering, de detaillering en het materiaalgebruik, maar moet tevens ruimte bieden voor individuele expressie.</i> De welstandscommissie heeft het plan meerdere malen beoordeeld. Bij de beoordeling van het plan zijn a. de waardebepaling, b. relatie met de omgeving, c. massa en opbouw van het gebouw en d. detaillering, materiaal en kleur. Op 4 april 2022 heeft de welstandscommissie het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen over terreininrichting en architectuur, op hoofdlijnen aan hoofdlijnen aan de redelijke eisen van welstand. Er is dan ook geen sprake van schending van de stedenbouwkundige en ruimtelijke integriteit van het gebied. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
7	Er is vaak tegen ons gezegd dat de huidige bestemming ook allerlei zaken mogelijk maakt, die als onwenselijk gezien kunnen worden. Deze stellingname voelt niet fijn en zet ons eigenlijk in	We nemen de mening van reclamant betreffende hetgeen de initiatiefnemer in de participatierondes naar voren heeft gebracht voor kennisgeving aan. In de toelichting van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid in het kader van parkeren en milieu te worden onderbouwd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende

	de hoek. Met andere woorden wordt er dan gezegd dat wij niet zo moeten zeuren. Hoe dan ook gaat deze stellingname voorbij aan de huidige verplichting om ook bij bestaand, toegestaan ruimtelijke gebruik ook dan voldoende parkeerplaatsen te realiseren en te voldoen aan uiteenlopende milieuregels gericht op o.a. geluid en stank.	onderzoeken blijkt dat de consequenties van het bouwplan in het kader van milieu niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Tot slot wordt in het plan voldaan aan de gestelde parkeernorm. De zienswijze geeft geen reden om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Standpunt	De zienswijzen geven geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan en het bouwplan. Wel is ter verduidelijking c.q. transparantie van de motivering van de uitvoerbaarheid van het plan het welstands- en het stedenbouwkundig advies betreffende draaiing (7 juni 2022) toegevoegd in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat aanpassing van de toelichting niet is te kwalificeren als ‘gewijzigd vaststellen’ van een bestemmingsplan. Gewijzigd vaststellen is alleen aan de orde als de verbeelding en/of regels worden aangepast. Zie ook ABRS 9 november 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 r.o. 2.2.1. <i>“De door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] bedoelde wijziging betreft uitsluitend de plantoelichting. Deze maakt geen deel uit van het plan. Het plan is derhalve ongewijzigd door de raad vastgesteld, zodat de aard en de omvang van het plan niet zijn veranderd.”</i>	
Besluit	De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	

Reclamant 3	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Vereniging Oud Edam is van mening dat nieuw te ontwikkelen plannen moeten aansluiten bij en voortborduren op het eerdere bestemmingsplan, juist om het bijzondere karakter van het Oorgat te waarborgen. De wijziging in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a is té drastisch en breekt volledig met het karakter van het Oorgat. Het Oorgat is een middeleeuwse dijk. Het kenmerkt zich door een bebouwingslint van historische rurale typologieën afgewisseld met moderne inbreidingen. In de directe nabijheid is het fort Edam te vinden. Het graven van een doorgang vanuit de stad naar de Zuiderzee betekende voor Edam de start als bloeiende handels- en scheepsbouwstad. In de visie van Vereniging Oud Edam moet die geschiedenis afleesbaar blijven. Zeker aan de kant van de Zeevang en het Fort bij Edam (oneven nummers). Het conserverende karakter uit het vigerende bestemmingsplan zien zij niet meer terug in het nieuwe bestemmingsplan Oorgat 6/6a, de criteria uit de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 2 vigerend bestemmingsplan Oorgat), de toelichting van de doelstelling uit het bestemmingsplan Oorgat en de Welstandsnota zijn terzijde geschoven.	Het initiatief is passend in het bijzondere karakter van het Oorgat. Het plan voldoet aan de welstandscriteria. Op 4 april 2022 heeft de commissie het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan is het welstandsadvies niet toegevoegd. Voorname zienswijze geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel wordt voor de transparantie het welstandsadvies toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan en de conclusie verwerkt in de toelichting. Op het perceel Oorgat 6 6/a is een aanduiding “wro-zone wijzigingsgebied1” wijzigen in de bestemming ‘wonen’ en ‘tuin’ opgenomen. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan onder voorwaarde dat de financiële uitvoerbaarheid van het project is verzekerd. Voorts wordt als één van de voorwaarden voor ontwikkeling is dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden bijlage 2 bij de regels worden opgevolgd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn niet van toepassing omdat bij de wijziging van de bestemming geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Voor dit initiatief is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorname zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.
2	In het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a ontbreekt een concreet stedenbouwkundig plan, wat wel zou moeten bij een dergelijke	Hoofdstuk 7 van de welstandsnota stelt dat de welstandsnota geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten bevatten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld

	herontwikkeling (zie Welstandsnota gemeente Edam-Volendam, § 7.1. Herontwikkelingen, Algemeen). Ook zijn er voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a geen nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.	zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het initiatief wordt in het kader van welstand niet gezien als grotere (her) ontwikkelingsproject. Het initiatief is getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria van de gebiedsindeling C. Oorgat. Het klopt dat er geen boekje is met stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er zijn wel degelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven gedurende het ontwikkelingsproces van het project. Het initiatief is gedeeltelijk via het Edams Volendams Ruimtelijk Planproces en gedeeltelijk via de lijn tot stand gekomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd als reactie op de ontwerpen van de initiatiefnemer. De ontwikkelaar was uit eerste hand bekend met de uitgangspunten die destijds aan de randvoorwaarden ten grondslag lagen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Oorgat e.o.. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten waren dan ook in het eerste ontwerp meegenomen. Het ontwerp is gedurende het proces beoordeeld door stedenbouw. Op basis van de naar voren gebrachte stedenbouwkundige randvoorwaarden is het ontwerp aangepast en is het voorlopig ontwerp van 31 maart 2022 ontstaan. De eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in het haalbaarheidsonderzoek. Daarna zijn stedenbouwkundige beoordelingen gedaan in het kader van vragen vanuit de welstandscommissie en de wensen van participanten om het woonzorgcomplex te draaien en de woning te verplaatsen. Bij de beoordeling en formulering van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de hoofdlijnen van de welstandsnota en “enkele” criteria uit de bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden van het vigerend bestemmingsplan Oorgat. Leidend hierbij zijn de volgende uitgangspunten geweest: 1. <u>Het zeer landelijke karakter (welstandsnota).</u> Volgens de welstandsnota krijgt dit landelijk karakter vorm door de hoge mate van transparantie tussen de bebouwing naar het achterliggende landschap. Er is gekozen voor een schuur typologie welke thuishoort in het landelijke karakter van het lint. Voorts is er transparantie tussen de bebouwing behouden. Het woonzorgcomplex is gesitueerd op de plek van de huidige bedrijfsloods. De woning is gelet op het behoud van de monumentale boom aan de andere zijden gesitueerd. 2. <u>Waarborgen doorzicht naar het Fort bij Edam (Unesco erfgoed en cultuurhistorisch waardevol) (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> De bouwvlakken die in bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn meegenomen geven een mogelijkheid tot zicht op het achterliggende landelijk gebied en het fort. De nieuwe bouwvlakken van de woning en het woon-zorgcomplex waarborgen ook de zichtlijnen op het fort. Het
--	---	---

		bouwvlak van de nieuwe woning is op dezelfde plaats gesitueerd als een van de bouwvlakken voorgesteld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. 3. <u>Behoud Monumentale boom (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> De wortels van de boom krijgen de ruimte door verplaatsing van de woning en het uitvlakken en verlagen van 0,25m van het parkeerterrein. 4. <u>Parkeren op eigen terrein. (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> Er worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigenterrein. 5. <u>Buitenruimten, semi-private ruimten, parkeerplaatsen, aansluitingen openbaarheid, beplantingen, verhardingen, en erf- of terreinafscheidingen mee ontwerpen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> In het voorlopig ontwerp van 31 maart 2022 is hieraan voldaan. 6. <u>Hoofdbebouwing mag binnen zone van minimaal 3 meter tot maximaal 30 meter van de kant van de weg liggen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> Het woon-zorgcomplex ligt op circa 17 meter van de kant van de weg. Zij is gesitueerd op dezelfde plek als het huidige hoofdgebouw (de bedrijfsloods). De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan en het bouwplan aan te passen. Wel is gelet op de transparantie en verduidelijking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met bovengenoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
3	Omdat het plangebied in de Kernzone van de Stelling ligt, dringt Vereniging Oud Edam aan op het handhaven van de zichtlijnen. En wel om de volgende redenen: - Ook al is er geen sprake van een open landschap. Ook de bomen en struiken rondom het Fort bij Edam horen op deze plek bij de Stelling van Amsterdam. - De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 2 bij het vigerende bestemmingsplan): deze zijn helder door de gemeente	De provincie NH heeft in haar omgevingsverordening NH 2020 6:49 gesteld dat rekening gehouden dient te worden met Erfgoederen van uitzonderlijke waarden. Het plan is gelegen in de kernzone van Fort Edam dat onderdeel uitmaakt de stelling van Amsterdam gelegen. De Provincie heeft in het vooroverleg 3.1.1. Bro aangegeven dat het advies ten aanzien <i>van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam positief is. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak</i>

	omschreven en vastgelegd. Er zijn daarin op het perceel Oorgat 6 twee bouwvlakken aangegeven, geschikt voor in totaal maximaal vier woningen. Gezien de grootte en breedte van het perceel is dit ook prima mogelijk, zonder het karakter van dat deel van het Oorgat te kort te toen. De ligging van de bouwvlakken op het perceel zijn ook nog eens zorgvuldig aangegeven. De zwaarte van de bebouwing ligt aan de straatzijde. Bouwvlak A is ingetekend naast Oorgat 8. De sprong van bouwvlak B, enigszins op de plek van de oorspronkelijke stolpboerderij, is te verklaren vanuit het behoud van de monumentale boom. Het bouwen van de zogenaamde 'dienstwoning', oftewel de villa pal naast nummer 8 is in het licht van de stedenbouwkundige randvoorwaarden legitiem. - Bezwaarlijker is het woonzorgcomplex zelf. Dit staat haaks op wat de randvoorwaarden en welstandsnota hebben gesteld. Het sluit qua volume en karakter niet aan op het karakter van het bebouwingslint (morfologisch en typologisch). Door de plaatsing van het woonzorgcomplex achter op het perceel wordt de in de stedenbouwkundige randvoor-	<i>neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit.</i> <i>De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.</i> <i>Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling:</i> <i>• Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken.</i> <i>• Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing.</i> <i>• Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorrad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?</i> Initiatiefnemer zal houten delen toepassen in de topgevels van het kleinschalig woonzorgcomplex. Daarnaast worden aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is technisch en financieel niet haalbaar. Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter in dermate slechte staat dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt. Het 'gat' in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp. Er wordt een extra boom geplaatst om de rooilijn te continueren. De hellingbaan is vervangen door een plateaulift. Voorname is opgenomen in paragraaf 6.2.2. van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en geeft geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.
--	---	--

	waarden aangegeven zichtlijn naar het Fort belemmerd. - Dat de projectlocatie bebouwd is en rondom begroeid neemt voor Oud Edam niet weg dat zichtlijnen behouden dienen te blijven. - De vereniging Oud Edam zet eveneens haar vraagtekens bij het feit dat door de situering van het woonzorgcomplex op de plaats van het bestaande bedrijfsgebouw de bestaande zichtlijnen in tact blijven. Alsmede dat de ontwikkeling niet leidt tot een significant hoger geluidsniveau in de openbare ruimte of een significante aantasting van het groene en open landschap. Deze vraagtekens ontstaan omdat het nieuwe woonzorgcomplex breder wordt dan de bestaande bedrijfshal. De vereniging vindt dit te gemakkelijk geformuleerd en verzoekt om een nader uitwerking. Door plaatsing van de villa wordt de zichtlijn belemmerd: de doorkijk is veel smaller in vergelijking met de bestaande situatie.	
4	De villa kent weinig aansluiting bij het rurale en informele karakter van het Oorgat. Het pand heeft eerder de uitstraling van een woning in een nieuwbouw- of villawijk en past dus in die zin niet op die beoogde plek aan het Oorgat.	De villa is eveneens beoordeeld door de Welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 4 april 2022 het plan voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.
5	Wil een woonzorgcentrum écht een maatschappelijke rol vervullen, dan kan de	De mening van Vereniging Oud Edam wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

	ontwikkelaar beter kiezen voor een plek die gemakkelijk bereikbaar is.	
6	<u>Afgraven</u> 1. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a niet goed duidelijk gemaakt waarom het afgraven plaatsvindt. Inpassing in de typologie van het Oorgat kan het niet zijn. Want het afgraven creëert daar juist een breuk mee. 2. De vereniging trekt uit de profielen van het booronderzoek blad 26 de conclusie dat voor deze 'doorsnede profielen' niet Oorgat 6, maar de stulp van Oorgat 2 als referentiepunt is genomen. Dat geeft een onjuiste voorstelling van zaken, want Oorgat 2 is 12 meter hoog. Deze voorstelling stelt het woonzorgcomplex lager voor dan het is. Ook valt het op dat de nieuwe villa beduidend lager komt te liggen dan het vrijwel even hoge woonzorgcomplex. 3. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat het kunstmatig diep afgraven van de bodem betekent voor de burens: wat de gevolgen zijn voor hun grond(verzakking, verschuiving, vernatting, verdroging) en voor hun inzicht of juist inkijk. 4. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen van het afgraven voor het dijklichaam en de waterkering zijn.	Ad 1. In paragraaf 4.8 van het ontwerp bestemmingsplan zijn de conclusies van het onderzoek naar de bodemkwaliteit van de locatie opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er een puinverharding aanwezig is van 0,35m a 1,5m dik. Deze laag is niet geschikt voor hergebruik. Voorts is er sprake van ernstige bodemverontreiniging van asbest in de bovengrond en PAK in de ondergrond. Op basis van dit gegeven wordt er afgegraven 1,5m afgegraven en een schone leeflaag (1m) terug gebracht. Ad 2. <u>Woonzorgcomplex</u> Blz 26 bij het booronderzoek betreft de doorsnede van het bouwplan van het Woonzorgcomplex. De doorsnede is gedateerd op 4 maart 2022. Het plan is doorontwikkeld. De doorsnede tekening behorende bij bijlage 12 in het VO van 31 maart 2022 is de juiste tekening waarvan moet worden uitgegaan. Het ontwerp aanlegpeil in de tekening van 4 maart 2022 is 1,7 m - peil. Het juiste peil zoals te zien op de tekening van 31 maart 2022 is 1,5m - peil. De vereniging concludeert terecht dat de belendende bebouwing als referentie is weergegeven. De hoogte van de bebouwing op nummer 2 en 4 is herleid uit de Actuele Hoogtekaart Nederland. De nok is 10,50m. Het bestemmingsplan Oorgat e.o. geeft inderdaad aan dat de bebouwing vanaf de bovenkant van de weg 12 meter mag zijn. Initiatiefnemer heeft om praktische redenen de belendende bebouwing niet exact nagemeten en ervoor gekozen de bebouwingshoogte conservatief weer te geven op de doorsnede. De tekening stelt daarom, in tegenstelling tot wat de vereniging noemt, het woon-zorgcomplex relatief juist hoger voor ten opzichte van de belendende bebouwing dan wanneer van de hoogte genoemd in het bestemmingsplan Oorgat e.o. zou worden uitgegaan. In dat geval had de belendende bebouwing 1,5 meter hoger op tekening gestaan waardoor het woon-zorgcomplex relatief lager zal lijken. De nok van het complex is nu getekend 1,5 meter lager dan de nok van de belendende bebouwing. Wanneer 12 meter vanuit het bestemmingsplan voor de stulp wordt aangehouden zou de nok van het complex 3,0 meter onder de nok van de belendende bebouwing komen. <u>Villa</u> Het is niet duidelijk waar de vereniging met deze constatering op doelt. Het aanlegpeil van de woning is gelijk aan dat van het woonzorgcomplex. Het peil van het voorterrein ligt gelijk met of hoger dan het peil van het parkeerterrein.

		Ad 3. Zoals uit de bovengenoemde beantwoording onder ad 1 blijkt wordt een vervuilde puinlaag verwijderd en een schone leeflaag aangebracht. Er is geen sprake van kunstmatig diep afgraven. Om de reeds aanwezige vernatting in de tuin van Oorgat 8 op te lossen, hebben initiatiefnemers en eigenaren van Oorgat 8 nauw overleg over het gelijktijdig aanpakken van hun tuin, de beschoeiing en de erfafscheiding. Tot slot wordt op de erfgrans met het perceel Oorgat 2/4 in overleg een lage grondkering geplaatst om eventuele hoogteverschillen te stabiliseren. Op deze grondkering wordt op verzoek van eigenaar van het belendend perceel een erfafscheiding geplaatst begroeid met heder. Deze erfafscheiding beschermt eigenaar van belendend perceel tegen inkijk. Ad 4. Op 1 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap per email in principe ingestemd met het ontwerp. In het vooroverleg van 28 april t/m 19 mei 2022 heeft het HHNK geen reactie gegeven. Op grond van vorenstaande mag er vanuit worden gegaan dat het plan akkoord is bevonden door het Waterschap. De zienswijzen geven geen reden het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel is ten behoeve van verduidelijking van het plan paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de tekeningen en beschrijving betreffende beschoeiingen, erfafscheidingen en hoogtematen.
	<u>Bouwvorm</u> In de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden bijlage 2 van het huidige bestemmingsplan Oorgat, wordt sterk gerefereerd aan de agrarische architectuur. Heel specifiek worden de stolp en kapberg toegelicht. In dat licht pleit Vereniging Oud Edam voor het behoud van de stolpboerderij op nummer 6, al was het een reconstructie. De vereniging vindt het ook merkwaardig dat de achtergelegen bedrijfsloods als uitgangspunt voor de vorm architectuur wordt genomen, aangezien	We begrijpen de wens van de vereniging Oud Edam. Volgens het bestemmingsplan Oorgat e.o. heeft de stolp geen aanduiding “Waarde-Edams-Volendams erfgoed en “specifieke bouwaanduiding-stolp”. Uit de inventarisatie ten behoeve van de cultuurhistorische waarde, bijlage 3 van het bestemmingsplan Oorgat e.o. is de stolp niet genoemd. De stedenbouwkundige randvoorwaarde bijlage 2 zijn zoals aangegeven niet van kracht omdat het hier een bestemmingsplan betreft en geen wijzigingsplan. Zoals aangegeven zijn veel aspecten van de stedenbouwkundige randvoorwaarden meegenomen bij de beoordeling van het plan. Het aanvullende typologische bouwvoorschrift is niet meegenomen. In die zin dat er geen stolp hoefde worden teruggebracht echter wel een schuur typologie om zo dicht mogelijk bij het rurale karakter van het lint van het Oorgat te blijven.

	de loods in wezen een ondergeschikt bijgebouw van de stolp is.	Tot slot mogen volgens het bestemmingsplan Oorgat e.o. op de enkel bestemming bedrijf gebouwen ten behoeve van bedrijven tot categorie B en specifiek ook een sloop- en transportbedrijf van puin en ander sloopmateriaal en een handelsbedrijf in sloopmateriaal, zand, grind en grond worden opgericht. Op het bouwvlak van de loods mag een gebouw worden opgericht met een bouwhoogte van 9m en een goothoogte van 5m. Voorts mag er een bedrijfswoning worden opgericht als daarvoor een aanduiding is opgenomen op de plankaart. Dat is bij Oorgat 6/6a het geval. Er mag een bedrijfswoning worden opgericht met een bouwhoogte van 7.5m en een goothoogte van 3,5m. Een hoofdgebouw wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Een bijgebouw (bijgehorend bouwwerk) als uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. De loods is naar onze mening geen bijgebouw maar een hoofdgebouw aangezien de functie, de constructie en afmeting van de loods gelet op de bestemming als belangrijkste functie valt aan te merken. De woning daarentegen is gelet op de constructie, maatvoering en functie niet de belangrijkste. De woning mag er alleen maar zijn omdat er een aanduiding op de verbeelding is voor een woning. Als deze er niet was, was er geen bedrijfswoning toegestaan. De relatie met de functie en bestemming bedrijf blijkt door deze bestemmingsaanduiding dan ook zeer belangrijk. De zienswijzen geven geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
7	<u>Hoogte</u> Een bouwhoogte van 9,3 meter is atypisch voor de omgeving van het oorgat. Vanaf welke hoogte wordt 9,3 meter berekend, vanaf het maaiveld of het peil? Het Oorgat heeft een rurale typologie die behouden en waar mogelijk geaccentueerd moet worden. Daaraan wordt in het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a voorbijgegaan. Als vanaf het maaiveld wordt gerekend wordt verwezen naar de zienswijzen over afgraven. Als vanaf de weg wordt gemeten is	De hoogte van het woonzorgvoorziening wordt gemeten vanaf het peil van de weg. De bouwhoogte is nagenoeg gelijk aan de bouwhoogte voor de loods uit het huidige bestemmingsplan Oorgat e.o. Om de rurale typologie te behouden is gekozen voor een schuur typologie. Door het pand achter op het erf op dezelfde plaats van de huidige loods te situeren wordt gebruik gemaakt van het natuurlijke aflopende hoogte van het perceel. De laagste hoogte van het perceel is -2m ten opzichte van de weg. Door het aanbrengen van een leeflaag komt het pand op +/- 1,5m lager te liggen dan het Oorgat. Passend bij een schuur typologie is de flauwe hellingshoek, het gebruik van hout op de gevels en plaat materialen op het dak. Om het volume optische te verkleinen is er voor gekozen om materiaal van het dak door te trekken in de gevels. Dit samen met de lagere plaatsing op het erf maakt het stedenbouwkundige inpasbaar.

	de locatie te hoog en wordt het zicht op het fort extra belemmerd. Het ontwerp staat haaks op het karakter van het vriendelijke rurale buurtje, zowel door de harde lijn die ontstaat door de afgraving als door de drie bouwlagen.	De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
8	<u>Plaatsing woon-zorgcomplex</u> - De loods bestaat uit minder bouwlagen en voegt zich daardoor beter in de typologie van het Oorgat. De loods staat achter de bedrijfswoning/stolp-boerderij. Bedrijfswoning vormt het hoofdgebouw, is daarmee een natuurlijk onderdeel van de lintbebouwing aan het Oorgat. De loods is aan het zicht onttrokken door de stolpboerderij en de monumentale rode beuk. - Het wooncomplex komt prominent in zicht. Het is een hoofdgebouw achter op het perceel. Dit is niet in lijn met de typologie van de lintbebouwing en is qua vorm niet geënt op de loods en niet ondergeschikt aan de dienstwoning. - Het wooncomplex voegt niet in de historische gegroeide stedenbouwkundige eigenheid en karakter. En dat is een ruraal karakter. - De vereniging vertrouwt er op dat de architect rekening heeft gehouden met de minimum hoogte van de woonlagen binnen de bouwhoogte van 9,3m.	De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte welstandscriteria zoals genoemd onder C. Oorgat. Het plan is beoordeeld op a. waardebeoordeling, b. relatie met de omgeving, c. Massa en opbouw van het gebouw en d. detaillering, materiaal en kleur. Op 4 april 2022 heeft de welstand positief geadviseerd. Het plan voldoet onder voorwaarden op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Voorname zienswijzen geven geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
9	Het parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel is niet in de lijn met de	Ook dit aspect is meermalen in de welstandscommissie besproken. Ruimtelijke c.q. stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn:

	stedenbouwkundige typologie, waarbij hoofdgebouwen aan de weg staan. Het parkeerterrein zou verplaatst moeten worden.	• Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. • Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijsd beeld ontstaat. • Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding. • Het parkeerterrein wordt omzoomd met blokhagen van 80cm hoogte en de monumentale beuk blijft behouden. Parkeren aan het Oorgat is gebruikelijk, de straat wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Uit onderzoek naar de terreininrichting is gebleken dat het parkeerterrein lager kon worden gelegd. Volgens het criteria van welstand dient de plaatselijke aanwezige structuur gehandhaafd te blijven. Op 22 april 2022 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd dat het plan aan redelijke eisen van welstand voldoet. Voorname zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
10	Het woonzorgcomplex is niet bereikbaar met openbaar-vervoer. Alle werknemers, artsen, ambulances, familieleden, bezoekers en mensen voor de dagbesteding komen met de auto. Dit maakt de last van het verkeer voor de bewoners van het Oorgat erger. Tevens hebben de verkeersbewegingen consequenties voor de oude kom en Lokkementjeweg/Noordervesting/Klundert. Met name de oude kom zit niet te springen om extra verkeers-bewegingen. De vereniging vindt de verkeersbewegingen aan het Oorgat een groot bezwaar en mist een adequate oplossing.	We begrijpen de zorg van de vereniging. Het Oorgat kent volgens het gemeentelijk verkeersmodel momenteel een verkeersintensiteit van circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersbewegingen als gevolg van het project zullen vanwege de functie van de woonzorgvoorziening verspreid over de dag plaatsvinden waarbij er rondom de wisseling van diensten van het personeel wat meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan op andere momenten. Over een heel etmaal gezien is een maximale toename van circa 120 verkeersbewegingen per uur in de periode van 6.00 uur tot 23.50uur. Een dergelijke verspreide toename van het verkeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersdruk op het Oorgat in westelijke of oostelijke richting. De etmaalintensiteiten op het Oorgat zullen als gevolg van het project met circa 9% toenemen. Voorname zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
11	<u>Archeologie.</u> Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat: Geadviseerd wordt vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving – variant archeologische begeleiding – om eventuele sporen, vondsten en monsters veilig te stellen om daarmee informatie, ex-situ, te behouden die van belang zijn voor kennisvorming over het verleden.	Er is een omissie opgetreden in het bestemmingsplan. Het klopt dat bijlage 2 betrekking heeft op het verkend bodemonderzoek in eerder stadium. Het betreft het bodemonderzoek van november 2021. Op 23 februari 2022 is een plan van aanpak voor een verkennend booronderzoek ingediend. Door de gemeente is met het Plan van aanpak ingestemd. Het verkennend booronderzoek is uitgevoerd op 30 maart 2022 en ontvangen op 28 april 2022 door de gemeente. Bij het onderzoek zijn overeenkomstig het plan van aanpak 8 boringen gezet met een edelmanboor met een doorsnede van 7cm en een gutsboor met een doorsnede van 3cm.

	De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Edam-Volendam, te worden genomen. De beslissing is genomen en evenals het eerdere selectiebesluit aan deze toelichting gevoegd als Bijlage 2. Het is een uitgelezen kans op deze historische plek. Het is de vereniging niet duidelijk in welke bijlage de gemeente toestemming heeft gegeven. De in dit verband genoemde Bijlage 2 lijkt betrekking te hebben op het verkend booronderzoek en niet op een volgend stadium. De vereniging pleit in dit verband voor opgravingen. Voorts pleit de vereniging ook op plekken te kijken waar er mogelijk al verstoringen hebben plaatsgevonden.	Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied archeologische lagen aanwezig zijn waarin ook archeologische sporen en/of artefacten kunnen voorkomen. De gemeente heeft het advies om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding, om eventuele sporen, vondsten en monsters veilig te stellen om daarmee, ex-situ, te behouden die van belang zijn voor kennisvorming over het verleden wordt overgenomen. De opgraving behoort volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PVE). Het PVE dient volgens de KNA opgesteld te worden door een daartoe bekwaam seniorarcheoloog. Het PVE dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Edam-Volendam. Voornoemde zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel is het advies van de gemeente van mei 2022 opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
12	De vereniging wil graag aan tafel om dit plan ten goede te keren. Door een volumineus woon-zorgcomplex verliest het Oorgat zijn charme als boerenbuurt en door het woon-zorgcomplex is er geen enkele verwijzing naar het rurale karakter.	Op 19 september en 14 november 2022 hebben onder begeleiding van de gemeente gesprekken plaats gevonden tussen de vereniging Oud Edam en Initiatiefnemers. Beide partijen hebben hun inzichten over het plan met elkaar gedeeld. De gesprekken zijn als zeer prettig ervaren. Initiatiefnemer en Vereniging Oud Edam zijn overeengekomen dat Vereniging Oud Edam meedenkt bij de realisatie van de definitieve ontwerpen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit om de relatie tussen het woonzorgcomplex, de woning en de landelijke omgeving in het ontwerp krachtiger te maken. Het verder ontwikkelen van het woonzorgcomplex en de woning hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan. De gespreksverslagen zijn als bijlage 1 en 2 bij de nota van beantwoording zienswijzen opgenomen. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Standpunt	De zienswijzen geven geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan en het bouwplan. Wel zijn gelet op de transparantie en verduidelijking van de uitvoerbaarheid van het plan hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met : a. de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de weerlegging uit bovengenoemd punt 2; b. de tekeningen en beschrijving betreffende beschoeiingen, erfafscheidingen en hoogtematen; En hoofdstuk 3 van de toelichting en de bijlage met:	

	c. het advies van de gemeente van mei 2022 betreffende archeologie; Uit jurisprudentie blijkt dat aanpassing van de toelichting niet is te kwalificeren als ‘gewijzigd vaststellen’ van een bestemmingsplan. Gewijzigd vaststellen is alleen aan de orde als de verbeelding en/of regels worden aangepast. Zie ook ABRS 9 november 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 r.o. 2.2.1. <i>“De door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] bedoelde wijziging betreft uitsluitend de plantoelichting. Deze maakt geen deel uit van het plan. Het plan is derhalve ongewijzigd door de raad vastgesteld, zodat de aard en de omvang van het plan niet zijn veranderd.”</i>
Besluit	De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reclamant 4	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Het ontwerp is niet kleinschalig en het is geen villa maar een flatgebouw. Reclamant is van mening dat het gebruik van de juiste terminologie van belang is, om hiermee een juiste voorstelling van zaken te geven, waardoor betrokkenen een zuivere afweging kunnen maken in het proces dat volgt. De terminologie kleinschalig woon-zorgvoorziening en zorgvilla (en woorden van gelijke strekking) is gelet op de maatvoering geen juiste weergaven.	Initiatiefnemer heeft op 19 september 2022 een huurcontract gesloten voor 20 jaar met een zorgverlener. Zorgverlener wil graag dat haar nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van de toeslag PGB-kleinschalig wooninitiatief. De woontoeslag is bedoeld voor het organiseren van zorg, voor het leveren van zorg in gemeenschappelijke woonruimtes en voor huur van een gemeenschappelijke ruimte. Voorwaarde hierbij is dat: 1. er minimaal 3 en maximaal 26 bewoners wonen en zij persoonsgebonden budget ontvangen. 2. De bewoners wonen op 1GBA adres of op meerdere adressen die maximaal 100 meter van elkaar liggen. En 3 er minimaal één gemeenschappelijke ruimte is waar de bewoners gezamenlijk activiteiten kunnen hebben. De terminologie kleinschalig woonzorgcomplex is gelet op vorenstaande juist gekozen. Echter het aantal appartementen is nog niet juist. Met zorgverlener is afgesproken dat er 26 appartementen worden gerealiseerd, waarin 1 bewoner woont die zorg behoeft. Vornoemde zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel tot het aanpassen van de toelichting en het stedenbouwkundig ontwerp. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de terminologie kleinschalige woonzorgcomplex niet aangepast, maar als eenduidige terminologie doorgevoerd. Voorts is het aantal van 28 wooneenheden aangepast naar 26 wooneenheden, zowel in de toelichting en het definitief stedenbouwkundig ontwerp. Het aantal parkeerplaatsen van 17 blijft gelijk in het definitief ontwerp. Om een duidelijk beeld te geven van het kleinschalig woonzorgcomplex en de woning is paragraaf 2.2 “Gewenste ontwikkeling” van de toelichting aangevuld met beelden van de situering van het kleinschalige woonzorgcomplex en de woning, doorsnedes met hoogte maten en een impressie.

2	Een flatgebouw past niet in de omgeving en zorgt voor aanzienlijke inkijk in reclamant zijn tuin: - het huidige bestemmingsplan laat een loods toe met een maximale bouwhoogte van 9m en een maximale goothoogte van 5 meter. De goothoogte is toegenomen tot 7,6meter. Dit is een aanzienlijke wijziging. - Er wordt een extra verdieping gecreëerd. Er komt ipv een loods een flatgebouw van drie verdiepingen met een groot aantal ramen. Dit pas niet in de omgeving. - een aanzienlijk deel van de ramen kijkt uit op de tuin van Oorgat 12, waardoor inbreuk wordt gemaakt op de privacy van Oorgat 12. - Een belangrijke overweging bij de aanschaf van mijn huis in 2020 was de grote mate van privacy in de tuin en het mooie uitzicht. Indien de bestemmingswijziging wordt doorgevoerd vervallen deze kenmerken, wat uiteraard tot bezwaar van mijn kant leidt.	<i>Maatvoering</i> Om het rurale karakter van het Oorgat te behouden is gekozen voor een schuurtypologie. Passend bij een schuur typologie is de flauwe hellingshoek van het dak, het gebruik van hout op de gevels en plaat materialen op het dak. Een goothoogte van 7,6 meter is passend gelet op de flauwe hellingshoek van het dak. Voorts blijft de bouwhoogte ten opzicht van het maaiveld van de weg nagenoeg gelijk. <i>Privacy</i> Vanuit het oogpunt van privacy is gekeken naar het burendrecht. Op grond van artikel 5:50 lid 1 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van naburige erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit naburige erf uitzicht geven. De grenslijn van het erf van reclamant ligt op circa 50m. Van inbreuk op privacy is geen sprake. Voorname zienswijzen leiden niet tot gewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan.
3	Risico dat ziekenwagens vast komen te staan bij verkeersopstoppen Oorgat <i>- Het is reclamants zienswijze dat mensen die een bovengemiddelde behoefte hebben aan spoedeisende hulp uitgerekend huisvesten op een locatie waar het verkeer bovengemiddeld vaak vaststaat tot het aanzienlijke risico leidt dat medische hulp te laat komt.</i>	We begrijpen uw zorg. Uit telefonisch overleg in september 2022 van de afdeling verkeer met de hulpdiensten is gebleken dat de druk op het Oorgat niet zodanig is dat de aanrijtijd onder druk komt te staan. Voorname zienswijzen leidt niet tot gewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan.

4	Van de ontwikkelaar heeft reclamant begrepen dat er eerder een plan was om in het gebied vier woningen te realiseren. Dit plan zou niet zijn doorgegaan omdat het verzoek tot bestemmingswijziging naar Wonen door de gemeente werd afgewezen. Kunt u aangeven op welke gronden dit verzoek destijds is afgewezen?	Het klopt dat in 2012 ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan Oorgat ook onderhandeld werd over de ontwikkeling van woningen op het perceel Oorgat 6/6a. De onderhandelingen zijn toentertijd gestrand. Om een dergelijke ontwikkeling wel mogelijk te maken is in het bestemmingsplan Oorgat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 4 woningen onder de voorwaarden dat deze wijzigingsbevoegdheid slechts is toegestaan onder voorwaarde dat de financiële uitvoerbaarheid van het project verzekerd is.
Standpunt	De zienswijzen van reclamant geven geen aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is wel geactualiseerd naar de juiste stand van zaken van 26 woningen. Verder is de juiste terminologie van kleinschalig woonzorgcomplex consequent doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Tot slot is paragraaf 2.2. verduidelijkt met beelden van de situering van het kleinschalige woon-zorgcomplex en de woning, doorsnedes met hoogte maten en een impressie. Uit jurisprudentie blijkt dat aanpassing van de toelichting niet is te kwalificeren als ‘gewijzigd vaststellen’ van een bestemmingsplan. Gewijzigd vaststellen is alleen aan de orde als de verbeelding en/of regels worden aangepast. Zie ook ABRS 9 november 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 r.o. 2.2.1. <i>“De door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] bedoelde wijziging betreft uitsluitend de plantoelichting. Deze maakt geen deel uit van het plan. Het plan is derhalve ongewijzigd door de raad vastgesteld, zodat de aard en de omvang van het plan niet zijn veranderd.”</i>	
Besluit	De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	

memo/advies

Aan : Vereniging Oud Edam, initiatiefnemer en zakenpartner initiatiefnemer
bestemmingsplan "Oorgat 6/6a Edam"

Van : Danielle Reek, gemeente Edam-Volendam

Datum : 23 september 2022

Kenmerk :

Kopie aan :

Betreft : Verslag gesprek 19 september zienswijzen Vereniging Oud Edam

De Vereniging Oud Edam heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Oorgat 6/6a te Edam een zienswijze ingediend. In de zienswijze heeft zij naar voren gebracht graag in gesprek te gaan met initiatiefnemers. Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer hebben aangegeven dit ook te willen. Naar aanleiding van de zienswijzen zal hoor en wederhoor plaatsvinden.

De gemeente geeft aan dat er gekozen is voor een bestemmingsplanprocedure voor het bestemmen van de percelen Oorgat 6/6a Edam van bedrijf naar wonen en maatschappelijk. De wijzigingsprocedure uit het huidige bestemmingsplan Oorgat e.o. kan niet worden gebruikt, omdat deze een maatschappelijke bestemming niet mogelijk maakt. Het plan voor het woon-zorgcomplex en een woning heeft een proces doorlopen van projectcollege die deze functies op deze locatie kansrijk achtte, tot een quickscan en haalbaarheidsonderzoek door de gemeente. Deze onderzoeken wezen uit dat het project doorgang kon vinden. In deze quickscan en haalbaarheidsonderzoek zijn zowel planologische, verkeers- als civieltechnische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan meegegeven. Dit heeft geleid tot het ontwerp bouwplan van het woon-zorgcomplex en de woning. Over het plan hebben initiatiefnemers 3 participatierondes gehouden. Naar aanleiding van deze participatie is het plan op punten gewijzigd en zijn de door omwonenden voorgestelde varianten onderzocht. Op basis van het bouwplan is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd.

Na de voorstelronde wordt het gesprek geopend met de vraag wat voor beide partijen hun droom is voor het Oorgat en het perceel Oorgat 6/6a.

Vereniging Oud Edam juicht een maatschappelijke voorziening toe. Echter, de vereniging vindt het een rare plek voor een woon-zorgcomplex. Het is ver weg van het stadshart en het is niet bereikbaar met het openbaar vervoer. Voorts heeft het plan geen rurale uitstraling. Het Oorgat is een boerenbuurtje richting de Zeevangseedijk. Er zijn in de afgelopen jaren panden gerealiseerd die zeer groot zijn en detoneren. Alle stolpboerderijen verdwijnen de afgelopen jaren. De ziel gaat uit dit stukje Oorgat vandaan. Iets groots als een woon-zorgcomplex is niet de droom van de vereniging Oud Edam. Het past niet in het buurtje. Voor het Oorgat wenst de Vereniging Oud Edam een landelijk karakter. Niet een groot kolos. De Vereniging Oud Edam vindt het geen aanvulling op het ruimtelijk beeld van het Oorgat. De Vereniging Oud Edam is bang dat door toevoeging van dit woon-zorgcomplex een steeds meer universeel stukje

bebouwing ontstaat dat overal zou kunnen staan. We missen de aansluiting bij het Landelijke bebouwingskarakteristiek. Aan de kant van het water langs het Oorgat is de geschiedenis van het landschap door ontwikkeling niet meer af te lezen. Aan de noordkant in de Polder nog wel. Het niet bereikbaar zijn met openbaar vervoer heeft als consequentie dat familie en personeelsleden genooddakt zijn om met de auto te gaan. Het is druk aan het Oorgat richting Zeevangszeedijk. Extra verkeer is daarom niet wenselijk volgens de Vereniging Oud Edam.

De initiatiefnemer vindt dit niet gek en begrijpt dit. Zakelijk partner van initiatiefnemer is ruim 15 jaar geleden voor de eigenaren gaan kijken naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. De eigenaren hadden de wens het vervuilde en verouderde bedrijfsterrein te verlaten en er woningen voor in de plaats te laten bouwen. Vanuit financieel oogpunt (mede door de op te ruimen vervuiling) stond er altijd flinke druk op de ontwikkelmogelijkheden. Bij de eerste studies is ter tijd zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van 4 vrijstaande villa's door de stedenbouwkundigen van de gemeente. Echter, 4 woningen bleken door de jaren heen steeds financieel geen haalbare kaart. De gemeente wilde toen ter tijd de stedenbouwkundige opzet van Oorgat naar Zeevangszeedijk waarborgen. Behouden moet blijven dat de bebouwing geleidelijk steeds vrijer in het landschap staat naarmate je verder van de stadskern komt. De gemeente wilde de doorzichten handhaven en kwam tot de ontdekking dat deze door hagen etc. konden worden dichtgezet. Gevolg hiervan is dat men in de randvoorwaarden een clustering van bebouwing heeft neergelegd. Hierdoor wordt de openheid in de hoger volumes gewaarborgd, daar waar het op ooghoogte planologisch niet af te dwingen was. Deze uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet in het landschap heeft de ontwikkelaar/initiatiefnemer ook weer meegenomen in het nieuwe plan. In de stedenbouwkundige droom van Jeroen staan de gebouwen transparant in het landschap en zijn zichtlijnen naar het achterland en het fort gewaarborgd. Dit was het beginpunt van het plan.

Vereniging Oud Edam is van mening dat door verplaatsing van de stolp en situering van het woon-zorgcomplex op plek van de loods er een ander soort zichtlijn ontstaat. Het grote gebouw wordt nu primair. De loods is altijd ondergeschikt geweest als loods van de hoofdwooning. Het bijgebouw krijgt een primaire functie. Deze primaire functie wordt naar de achterkant van het perceel gelegd.

Zakelijk partner van initiatiefnemer vraagt zich hardop af of dat zo erg is. De situatie is feitelijk nu ook al zo. Bedrijfsfunctie op het achterterrein met een (dienende) woonfunctie in het lint. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen er meerdere soorten bedrijfsactiviteiten in de loods worden gehuisvest. Van opslag van betonpalen tot fitnesscentrum.

Het plan voor 4 woningen bleek de afgelopen 15 jaar financieel niet haalbaar. Jeroen is op zoek gegaan naar wat er op basis van de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan wel een geschikte functie kon zijn. Initiatiefnemer was zijn woon-zorgportefeuille aan het opbouwen. En zo is onderzocht of een woon-zorgcomplex niet een geschikte functie is voor deze plek. Uit marktonderzoek bleek dat dergelijke zorg niet werd aangeboden en dat zorgverleners graag deze functie zouden wensen. Verder kwam naar voren dat een dergelijke functie qua parkeren en verkeer minder druk zou geven op het Oorgat. En zo is de droom ontstaan. De markt, de omwonenden behalve de buurvrouw, en de gemeente bleek ook mee te kunnen gaan met de functie op het perceel.

Het zijn onzelfstandige zorgappartementen die gerealiseerd worden voor bewoners met een zware zorgindicatie ZZP5 en ZZP7. De bewoners zijn overwegend zwaar dementerend. Zij worden veelal door hun kinderen geplaatst in deze zorgvoorziening. De opbrengsten voor de zorgexploitant bestaan uit de huur, servicekosten en een zorgbijdrage, meestal vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Initiatiefnemer verhuurt het complex aan een zorgexploitant. Vandaag, 19 september, hebben zorgexploitant en initiatiefnemer voor 20 jaar een huurcontract gesloten. Het is een particuliere zorgverlener en niet de zorgcirkel. De zorgcirkel wilde graag exploiteren. Zij werken echter overwegend samen met woningbouwcorporaties en hebben lagere huren. Dit paste niet in ons concept. Onze huur ligt eerder in het middensegment. Het is de bedoeling dat zowel Edammers als anderen in het zorgcomplex komen wonen en dat ouderen uit Edam mee kunnen doen aan de activiteiten die worden georganiseerd. Deze ouderen kunnen worden opgehaald.

Met een gezonde financiële casus als leidraad is naar een functie gezocht die past bij het reeds aanwezige bouwvolume. In het schakelen van aspecten van het situeren van de woon-zorgfunctie en de woning is gekeken hoe we het beste de functies kunnen clusteren om zo de zichtlijnen vanaf het Oorgat te kunnen waarborgen.

Met dit in het achterhoofd en rekening houdend met de monumentale beuk en het uitzicht vanuit de kamers van nieuwe bewoners is gekeken waar het beste geparkeerd kon worden en situering van de woning en het woonzorgcentrum. In verband met het wortelstelsel en toekomstige groei van de te behouden monumentale beuk is het onwenselijk om een nieuwe woning op dezelfde plek te bouwen. Door het neerleggen van de woning voor het woon-zorgcomplex kon door de situering van de tuin het doorzicht door beplanting worden dichtgezet. Ook kon de huidige 'stolpwoning' door de slechte staat niet behouden blijven. Redenen genoeg om naar een betere oplossing door te zoeken. Vandaar dat de woning in het nieuwe plan is verplaatst. Parkeren aan de straat bleek daarbij een betere oplossing dan deze verkeersbewegingen naar het achterterrein te brengen. Bovendien zorgt de invulling met lage hagen voor een ruime blik op het achterliggend landschap. In de exploitatie kan dit vrije zicht geborgd worden.

Vereniging Oud Edam wil het graag hebben over de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid op het Oorgat. De vraag is of hieraan is gedacht. Het antwoord is dat hier inderdaad aan gedacht is. Het is druk op het Oorgat en het is heel begrijpelijk dat daar aandacht wordt gevraagd. Het is een drukke straat. Er is door de gemeente voor vrachtverkeer een verbod neergelegd. Het effect van deze regel kennen de initiatiefnemers niet. De doelgroep kan zelf niet eens meer rijden. De parkeerplaatsen met een norm van 0,6 parkeerplaats per appartement voldoen aan de CROW-normering van 0,5 -0,7 parkeerplaats per appartement. De zorgexploitant heeft op basis van ervaring aangegeven dat zij met een parkeernorm van 0,5 uitkomen. Er zijn 5 parkeerplaatsen 24/7 bezet door auto's van personeelsleden. Daarnaast zijn er familie, vrienden en leveranciers. Met exploitant is afgesproken dat leveranciers via Warder gaan rijden. We stimuleren dat mensen uit de buurt komen. In de fietsenberging zijn oplaadpunten voor elektrische fietsen. Daarnaast worden er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor de burens van Oorgat 8, waardoor zij hun auto niet meer in de straat hoeven te parkeren. Ervaring van exploitanten leert dat 17 parkeerplaatsen voldoende zijn. Voor worstcase scenario kan niet echt ontworpen worden. Dan moet elders geparkeerd worden. Ten opzichte van het huidige gebruik is er een toename van verkeersbewegingen. Ten opzichte van wat er planologisch mag is er geen

significante toename. Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer kunnen zich echter voorstellen dat dit extra verkeer, gelet op de drukte op het Oorgat, ervaren wordt als te veel. Door het opheffen van de bedrijfsbestemming wordt de mogelijkheid van zwaar verkeer op het Oorgat wel weggenomen.

Vereniging Oud Edam zou graag de verkeersintensiteit en parkeerdruk verminderen in Edam. Er is gebleken dat auto's ontmoedigd konden worden en ergens anders geplaatst konden worden tijdens het 650-jarig jubileum. Ze hebben de gemeente al vaker gevraagd om met een plan te komen voor uitplaatsen auto, opdat straten ingericht kunnen worden die de verkeersveiligheid bevorderen. Deelauto's en vervoerssystemen van deur tot deur zijn ontwikkelingen voor ver in de toekomst. Daar zijn we nog lang niet. Laadpaalstructuur is daarnaast lastig. Een parkeergarage onder de Baandervesting is helaas afgeketst. Er zal nog niet gekomen worden tot een afname van auto's. Dus als er dan weer een nieuwe functie komt die weer verkeersbewegingen teweegbrengt, komt de Vereniging Oud Edam in het verweer.

Al pratend komen we tot de ontdekking dat we mensen niet kunnen verbieden om een tweede auto te nemen of te vragen of de campinggast niet 6 keer over het Oorgat wil rijden. Verder is de bevolking nog niet toe aan alternatieve vervoerssystemen, zoals een deelauto. De overheid kan het stimuleren. Echter er is een keuzevrijheid van de burger.

De gemeente adviseert Vereniging Oud Edam in het kader van het omdenken over verkeersintensiteit, parkeerprobleem, vervoerssystemen, deelauto's contact op te nemen met de afdeling verkeer van de gemeente. Er kan hulp gebruikt worden.

Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer geven aan dat ze het verkeersprobleem begrijpen. Zij doen daar waar mogelijk er alles aan om de verkeersintensiteit van zwaar- en bouwverkeer zoveel mogelijk via Warder te laten verlopen. Ambulance kan er prima komen. Er wordt niet verwacht dat deze er gelet op de doelgroep en het aanwezige speciaal opgeleide personeel een ambulance met spoed moeten komen.

Het afgraven was onduidelijk op de tekening. Er is op dit moment niet veel verval volgens de Vereniging Oud Edam. Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan de hand van tekeningen aan dat er een verval is van 2 meter. Het aanlegpeil van de schuur ligt 2 meter onder het peil van de weg. Met het bouwplan wordt 0,5m omhooggegaan. We gaan naar 1,5m onder het peil van de weg. Er is een reinigingsopgave. Het afvoeren van het vervuilde puin wordt bedoeld met het afgraven. Het betreft geen sanering, maar het puin moet wel van het perceel af. Na het verwijderen van het puin wordt zowel het terrein onder het woon-zorgcomplex en het achtererf van de woning voorzien van een leeflaag. Het parkeren wordt uitgevlakt op een zo laag mogelijk peil. Het is een wisselwerking tussen de kolos aan de achterkant en daarvoor het parkeren. Hoe meer puin gesaneerd is hoe lager het gebouw komt en hoe lager ook het parkeren kan komen te liggen zoals bij de volkstuintjes. Stedenbouw vond het bij het ontwerpen belangrijk dat het woon-zorgcomplex en het parkeren zo gesitueerd werd dat het woon-zorgcomplex optisch lager is dan de nokhoogte van de nieuw te realiseren woning. Hierdoor wordt het woon-zorgcomplex optisch gekoppeld aan de woning.

Voor wat betreft de zichtlijnen heeft Jeroen Hilhorst op tekening aangegeven waarmee rekening is gehouden om de doorzichten naar het achterland van het Oorgat te behouden. Vereniging Oud Edam concludeert dat de architect en initiatiefnemers door de clustering en de huidige

situering de zichtlijnen naar hun mening behouden. De gemeente geeft aan dat de Provincie als hoeder van het fort en schootsveld positief heeft geadviseerd over het plan. De Provincie gaf de suggestie om naast de monumentale boom nog een boom te plaatsen om de rooilijn van het Oorgat te accentueren. Dit wordt niet de taxus.

De keerwand tussen parkeren en woon-zorgcomplex en het ontwerp van de woning zijn akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap. Het dijklichaam wordt door dit plan niet aangetast. De keerwand is inderdaad een harde lijn in het plan. Bij de overgang bij de woning is gekeken waar het trappetje naar de burens en de dijk wordt neergelegd. Met het trappetje heb je kort aan de openbare weg de beleving dat het terrein omlaag gaat. Bij de parkeerplaatsen zijn er in het hoogteverschil zoveel mogelijk containers en fietsenbergingen gerealiseerd, omdat de verplichting vanuit de gemeente bestond om hagen toe te passen rondom de parkeerplaats. Hierdoor had het weinig effect om met een talud te werken. In eerste instantie waren er hellingbanen, deze zijn vervangen door een hefplateau in verband met bruikbaarheid en veiligheid. De aanpassing van het plan is goed ontvangen bij welstand. Op de daken komen meer dan 300 zonnepanelen. De hagen op de erfgronden bij Oorgat 2 en de nieuwe woning worden begroeiingshekken met klimop er omheen.

De gemeente geeft aan dat de suggestie in de zienswijzen ten behoeve van archeologie klopt. De omissie in het bestemmingsplan wordt bij vaststelling opgelost.

Initiatiefnemer hoopt dat door de uitleg de ambitie voor het plan verduidelijkt is. Vereniging Oud Edam heeft gevoel gehad haar zorgen te kunnen uiten. Gesprek wordt beëindigd. De gemeente legt de procedure uit betreffende het vaststellen van het bestemmingsplan. Vereniging Oud Edam kan vragen stellen indien noodzakelijk. Voorts geven Initiatiefnemer en zakelijk partner initiatiefnemer aan open te staan voor een vervolgesprek, indien Vereniging Oud Edam dat nog noodzakelijk vindt. De gemeente verzoekt de Vereniging Oud Edam dit zo spoedig mogelijk te laten weten, opdat het proces van het vaststellen van het bestemmingsplan op een handige manier doorgang kan vinden.

memo/advies

Aan : Vereniging Oud Edam, initiatiefnemer en zakenpartner initiatiefnemer
bestemmingsplan "Oorgat 6/6a Edam"

Van : Danielle Reek, gemeente Edam-Volendam

Datum : 24 november 2022

Kenmerk :

Kopie aan :

Betreft : Verslag gesprek 14 november 2022 zienswijzen Vereniging Oud Edam

De Vereniging Oud Edam heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Oorgat 6/6a te Edam een zienswijze ingediend. In de zienswijze heeft zij naar voren gebracht graag in gesprek te gaan met initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben aangegeven dit ook te willen. Op 19 september jl. is met elkaar gesproken. Naar aanleiding van dit gesprek is een tweede gesprek belegd op 14 november jl.

Bij het gesprek waren de voorzitter en het bestuurslid voor ruimtelijke ordening en handhaving beschermd stadsgezicht van de Vereniging Oud Edam aanwezig alsmede de initiatiefnemer en zakelijk partner van de initiatiefnemer en de gemeente.

In dit gesprek zijn de volgende punten aanbod gekomen:

1. De afleesbaarheid van de geschiedenis (boerenbuurtje/agrarische ontwikkeling) brokkelt al af en wordt bij dit plan nog meer weggenomen.
2. Het voorliggende plan strookt niet met de stedenbouwkundige onderlegger (randvoorwaarden) zoals de gemeente die heeft opgesteld. Dat punt is niet echt duidelijk naar voren gekomen in het gesprek.
3. Openheid naar het achterliggende terrein/fort: daar wordt weliswaar voldoende rekening mee gehouden, maar de locatie van de voormalige loods, die eerst een secundaire/ondersteunende functie had, krijgt nu een primaire functie.
4. De typologie van de huidige stolpwooning verdwijnt en de bebouwingslijn aan de straat verandert; de nieuwe woning heeft een smaller profiel en van een andere typologie.
5. Het zou een verbetering zijn als de nieuwe woning eenzelfde bepalende rol/vorm gaat krijgen in het straatbeeld waardoor het karakter van het "agrarische" Oorgat behouden blijft en het zorgcentrum als tweedelijns bebouwing gezien wordt.

De vereniging Oud Edam mist in het nieuwe plan de relatie tussen de woning en het achterliggende woonzorgcentrum. In de huidige situatie heeft in de stedenbouwkundige context de huidige woning de primaire bebouwing aan het lint welke een relatie heeft met de achterliggende loods. Deze relatie is er niet meer door de scheiding van de percelen en het verplaatsen van de nieuwe woning naar de andere kant. De vereniging Oud Edam zou graag deze stedenbouwkundige relatie behouden, zodat dit in de toekomst ook afleesbaar is. Het is wenselijk het primaire bebouwingslint te behouden. Nu het Kleinschalig woonzorgcomplex naar

achter wordt geplaatst, komt er een gat in het bebouwingslint. Voorts stellen zij dat de loods ondergeschikt is aan het woonhuis, omdat het bedrijf daarin was gevestigd.

Zij stellen voor de woning anders vorm te geven en anders te situeren waardoor er een stedenbouwkundige relatie tussen het kleinschalig woonzorgcomplex en de woning ontstaat.

De gemeente geeft aan dat bij de inpassing door de stedenbouwkundige is gekeken naar de mogelijkheden. Bij het bepalen van de massa is het bestemmingsplan leidend geweest. In het bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de loods wordt gezien als primaire hoofdfunctie op de kavel omdat de bestemming “Bedrijf” dit gebouw qua functie aanwijst als hoofdgebouw.

De zakelijk partner van de initiatiefnemer vraagt aan de Vereniging Oud Edam hoe zij een grotere dominante woning op de kavel zien. Initiatiefnemer en zakelijk partner hebben namelijk het idee gehad dat het niet te vol moest worden aan de voorkant. Gelet op het feit dat er geparkeerd dient te worden en zij de functie en het gebouw van het kleinschalig woonzorgcomplex niet wil verstoppen.

Verder stellen zij dat de woning niet de primaire functie is, dat is de loods waarin het bedrijf gevestigd is. In de bedrijfswoning zat oorspronkelijk een kantine en een kantoor met wonen op de verdieping. Later is dat weer volledig in gebruik genomen als woning. Het huis is meerdere malen van functie veranderd. Vanuit de functieverandering door de tijd is gekeken naar de situering van de nieuwe functie van kleinschalig woonzorgcomplex en woning op de kavel. Gebleken is dat er op de kavel voldoende ruimte is om een kleinschalig woonzorgcomplex en woning apart van elkaar te situeren. Bij de uitwerking is dan ook minder aandacht gegeven aan de relatie tussen de twee functies “wonen” en “kleinschalig woonzorgcomplex”.

Vereniging Oud Edam wil graag de stedenbouwkundige afleesbaarheid van het agrarische lint terugzien. Zij zouden willen dat het lijkt dat het bij elkaar hoort. Het Oorgat heeft een boeren uitstraling. Zij associëren het met het landelijke en het open gebied erachter. Zij zien graag een huis aan de voorzijde met een schuur aan de achterzijde of een boerderij. Ze zouden graag een iets grotere robuustere woning. Zij willen graag architectonisch en in de materialisering afstemming zien tussen de woning en het kleinschalig woonzorgcomplex, zodat de relatie afleesbaar blijft.

Als burgerlid van de welstandscommissie is het bestuurslid van de Vereniging Oud Edam niet betrokken geweest, omdat het Oorgat niet valt onder de Vereniging Oud Edam. Hierdoor heeft hij geen zicht gehad op de materialisatie en de architectuur. De welstandscommissie heeft het plan in meerdere vergaderingen besproken en beoordeeld. De welstandscommissie is op hoofdlijnen akkoord. De welstandscommissie heeft in haar vergaderingen ook met de stedenbouwkundige positionering van de gebouwen, buitenruimte, materialisatie en architectuur besproken. Stedenbouwkundig is het ook bekeken. Dit is echter een bevoegdheid van de gemeente. Het advies van de welstand wordt meestal overgenomen. Op dit moment staan de verantwoordelijk wethouders positief tegenover het plan. Hoe het college en de raad erin staan wordt duidelijk als het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan raad en college.

Vereniging Oud Edam wil graag weten hoe we het landelijke karakter, genoemd in de welstandsnota, terugzien in het plan. Gemeente geeft aan dat op basis van deze karakteristiek vanuit stedenbouw is gestuurd op een uiterlijke verschijningsvorm van een schuurachtig karakter. Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden, bijlage 2 bestemmingsplan Oorgat, in het achterhoofd zijn gehouden en waar mogelijk meegenomen zijn bij het ontwerpen van het plan. In het kader van landelijkheid is veel rekening gehouden met de zichtlijnen naar het achterland, het fort en naar de omringende percelen. Verder is de buitenruimte zeer groen ontworpen. Tot slot is er in materialisatie en architectuur gezocht naar landelijke vormgeving. Na meerdere ontwerpssessies en besprekingen bij de welstandscommissie is op het ontwerp van maart 2022 uitgekomen. De relatie tussen de gebouwen kan wellicht nog sterker, dit hebben we alleen nog niet eerder als uitgangspunt gehad.

Vereniging Oud Edam vraagt zich af hoe landelijk een gebouw is gebaseerd op een loods van een sloopbedrijf. Er wordt met elkaar tot de conclusie gekomen dat er niet gezegd kan worden wat landelijk is. Dat is maar welk tijdsgewricht je als uitgangspunt neemt. Eigenlijk verandert een locatie per tijdsgewricht. En nu is gekeken hoe deze transformatie passend is in dit tijdsgewricht. Op dit moment is de transformatie naar een kleinschalig woonzorgcomplex de juiste in het tijdsgewricht. Zakelijk partner van initiatiefnemer is dan ook blij met dit gesprek omdat daar het plan alleen maar beter van kan worden. Bij ontwerpen is gekeken naar de lintbebouwing van het Oorgat. Na de moestuinen komen nog enkele huizen en dan staan er grotere objecten. Tussen deze grotere objecten paste de typologie stolp niet echt op de achterkant van de kavel. Het werd een vreemde eend in de bijt. De gemeente heeft het landelijke karakter niet helemaal losgelaten. Voorts heeft zij tijdens het ontwerpproces de massa en de hoofdvorm van de loods die mag volgens het bestemmingsplan willen consolideren. Vereniging Oud Edam zou graag gezien hebben dat de massa en vormgeving van de loods was losgelaten voor de nieuwe situatie.

Op basis van tekeningen en kaartmateriaal wordt gesproken met elkaar over massa, vormgeving, architectuur en situering. De voorzitter van de Vereniging Oud Edam associeert de uitstraling van het plan met een Vinex-locatie. Bij het bovenaanzicht kan het ook weer gezien worden als twee megastallen. Echter het is een enorme opgave om in te passen. Zakelijk partner vindt het knap dat het zo is ingepast, want deze massa was er al en is nu anders ingepast. De footprint blijft gelijk.

Vereniging Oud Edam vindt de massa van de woning te zuinig. Zakelijk partner van initiatiefnemer heeft uitgelegd dat het inderdaad een beetje zuinigjes is getekend en dat het optisch smaller lijkt, maar niet qua volume/ bouwmassa. Ook uitgelegd dat deze bouwmassa garant staat voor zicht op het fort. Toen was alles duidelijk. De gemeente geeft aan dat bij het vergroten van de massa van de woning de zichtlijn naar het fort in de knel komt. De zichtlijn naar het Fort bepaalt de maten van de woning. Het plan is volgens het Edam Volendams Ruimtelijke Planproces ontwikkeld. Verder wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet gebruikt. Het plan is met de gemeente samen ontwikkeld. In het planproces heeft de stedenbouwer op het plan gereageerd. Bij de beoordeling van het plan heeft zij de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het huidige bestemmingsplan Oorgat meegenomen en de welstandscriteria. Het proces is anders dan bij een kavel dat leeg is en waar geen initiatief wordt gepresenteerd. Hier stel je als gemeente vaak stedenbouwkundige randvoorwaarden op. Bij het EVRPP kom je in gezamenlijkheid tot een plan.

Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan dat de woning op dit moment goed genoeg is voor het plan. De woning wordt niet verder door ontwikkeld dan nadat deze verkocht is. Dit is aan de nieuwe eigenaar. In de doorontwikkeling van de woning kan naar de relatie worden gezocht met het kleinschalig woonzorgcomplex in uitstraling, architectuur en materialisatie. De Vereniging Oud Edam snapt dat de initiatiefnemer niet nog meerdere ontwerpen gaat maken. De gemeente geeft aan dat de massa van de woning gewaarborgd is in het bestemmingsplan.

Verder wordt aangegeven dat de zichtlijnen en de hagen elkaar bijten bij de woning. De hagen bij de woning heeft initiatiefnemer niet in de hand. De eigenaar van het woonzorgcomplex is gehouden aan de voorgeschreven hoogte van de hagen (0,8 m) en de exploitant van het kleinschalig woonzorgcomplex wil graag de sociale veiligheid waarborgen. De hagen zullen daarom het zicht op het achterliggende landschap nooit belemmeren. Dit is een voordeel van de gekozen functie. De functie wordt gewaardeerd door de Vereniging Oud Edam.

De Vereniging Oud Edam wil graag bij alle plannen kijken waar zij de stedenbouwkundige kwaliteit kunnen verbeteren. Zij zijn blij mee te mogen denken. De initiatiefnemer hoopt dat met de uitleg van vandaag nog meer inzicht is gegeven in het planproces en de oplossingen die zijn gekozen.

De gemeente vraagt ter afronding van het gesprek of alle vragen aan bod zijn gekomen. De vereniging Oud Edam geeft aan dat alle vragen keurig zijn toegelicht. In het kader van het ontwerp zou de Vereniging Edam graag nog iets doen aan de relatie met de geschiedenis en tussen de gebouwen. Gemeente wil graag weten van de Vereniging Oud Edam of de massa die in het ontwerp bestemmingsplan is neergelegd voldoet. Of dat er een verbeteringslag wenselijk is waardoor de massa nog zal veranderen. De massa zou anders gepositioneerd kunnen worden. Door de twee gebouwdelen van het kleinschalig woonzorgcomplex ten opzichte van elkaar te verschuiven. Initiatiefnemer geeft aan dat het verschuiven van de twee gebouwdelen het niet heeft gehaald bij de welstand. Voorts is het verschuiven van twee componenten van het gebouw t.o.v. elkaar niet mogelijk omdat een van de delen dan in de sloot terecht komt. Het midden lid zou wel wat meer naar achter gebracht kunnen worden. Voorts wordt nog gesproken over de overstekken. Het zou mooi zijn om de relatie te vinden van de panden en de geschiedenis in het ontwerp. Initiatiefnemer en Vereniging Oud Edam spreken met elkaar af dat de Vereniging mee kijkt bij het verdere ontwerpen van het kleinschalig woonzorgcomplex. Dit heeft geen effect op de massa's en stedenbouwkundige opzet zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. We concluderen met elkaar dat het ontwerp bestemmingsplan zoals het er nu ligt kan worden voorgelegd aan de raad voor vaststelling.