

De Kerkebuurt

Oosthuizen

Verslag
Online informatieavond 2 maart 2021



Planinitiatief herontwikkeling | Raadhuisstraat 52 Oosthuizen

datum: 16 maart 2021 | initiatiefnemer: Oosthuizen Ontwikkeling C.V.

Voor u ligt het verslag van de online bewonersavond op dinsdag 2 maart 2021 voor het bouwplan 'De Kerkebuurt' in Oosthuizen.

Aanleiding

In het dorpshart van Oosthuizen aan de Raadhuisstraat 52 staat een sterk verouderde villa met daarachter een voormalige boomgaard. Al jaren is er sprake van plannen voor woningbouw op het terrein achter de villa. Sinds vorig jaar zijn Badhoeve Bouw en Brolan Vastgoed (De Geus Bouw) eigenaar van deze locatie geworden. Zij ontwikkelden een kleinschalig bouwplan voor een nieuw buurtje midden in het dorp, naast de boomgaard van de Grote Kerk. Het stedenbouwkundig plan dat in overleg met de gemeente Edam - Volendam is gemaakt, wordt op 2 maart online gepresenteerd aan de buurt.

De Kerkebuurt: een nieuw buurtje

Het plan omvat het in oude glorie terugbouwen van de villa aan de Raadhuisstraat. Op het terrein erachter komen verschillende typen grondgebonden woningen. Belangrijk aandachtspunt is dat de woningen goed passen binnen de bestaande bebouwing en historische omgeving.

Contact omwonenden

In januari 2021 zijn de initiatiefnemers gestart contact te leggen met direct aanwonenden van de locatie. Tijdens een zestal gesprekken hebben deze omwonenden kennis gemaakt met de initiatiefnemers en het concept stedenbouwkundige plan. Van eind januari tot half februari hebben deze gesprekken plaatsgevonden waarvan achteraf gespreksnotitie zijn gemaakt.

Uitnodiging bewonersavond

Alle direct omwonenden hebben per e-mail of per post een uitnodiging ontvangen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle adressen die een uitnodiging hebben ontvangen. In de week van 23 februari heeft in de regionale krant 'De Uitkomst' op pagina 13 een publicatie met aankondiging van de bewoners bijeenkomst gestaan. De publicatie is in bijlage 2 opgenomen. Als gevolg van de publicatie en uitnodigingen hebben 57 mensen zich aangemeld voor de informatie bijeenkomst. In bijlage 3 is een overzicht bijgevoegd van de bewoners die zich hebben aangemeld.

Bewonersavond op 02-03-2021

Tijdens de online bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden is op 2 maart het stedenbouwkundig plan toegelicht. De presentatie van deze avond is apart beschikbaar. Tijdens de bewonersavond hebben 58 mensen online deelgenomen. Via de chatfunctie heeft men vragen en opmerkingen naar voren gebracht. Van de deelnemers hebben 10 mensen actief vragen en/of opmerkingen geplaatst via de chatfunctie.

De vragen en antwoorden zijn op de volgende pagina's weergegeven. De vragen zijn per thema in gedeeld:

- 4 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over parkeren.
- 6 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over de flora en fauna.
- 6 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over de infrastructuur.
- 5 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over architectuur / ontwerp.
- 6 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over mogelijke schade tijdens de realisatie.
- 6 huishoudens hebben een positieve reactie achtergelaten welke niet zijn opgenomen.

Wanneer u naar aanleiding van dit document nog vragen en / of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED] - Badhoeve Bouw, telefoonnummer 020 - [REDACTED].

Parkeren in de toekomstige situatie

Hoe gaan de bestaande parkeervakken gecompenseerd worden? Er is nu haast geen plaats. We zien in dit plan dat er een aantal zijn verwijderd.

Alle huidige parkeerplaatsen aan het Regthuispad komen terug in het plan. De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe woningen (conform de norm van de gemeente) worden daarbij extra gerealiseerd.

Komen er ook parkeerplaatsen voor het appartement? We hoorden twee maar zagen deze niet op de tekening.

De parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat zijn twee parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden in het bouwplan aan de achterzijde van het appartementengebouw aangelegd.

Ik tel 18 parkeerplaatsen en dat lijkt me erg weinig, risico op overbelasting omgeving?

Als gevolg van de nieuwe woningen zullen er in totaal 29 parkeerplaatsen bij komen. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de CROW-normering die de gemeente hanteert.

Huidige parkeerplaatsen Regthuispad	=	18 parkeerplaatsen
Nodig met nieuw plan:		
- zes appartementen x norm van 1,4	=	8,4 parkeerplaatsen
- drie vrijstaande woningen x norm van 1,8	=	5,4 parkeerplaatsen
- vier 2 [^] 1 kap woningen x norm van 1,8	=	7,2 parkeerplaatsen
- vijf rijwoningen x norm van 1,5	=	<u>7,5 parkeerplaatsen +</u>
Totaal	=	46,5 parkeerplaatsen
Afgerond nodig	=	47 parkeerplaatsen
In plan opgenomen:		
- langs de Raadhuisstraat	=	2 parkeerplaatsen
- op eigen kavel bij de nieuwe woningen	=	14 parkeerplaatsen
- op nieuw woonerf	=	2 parkeerplaatsen
- langs verlengde Regthuispad rechts	=	11 parkeerplaatsen
- langs verlengde Regthuispad links	=	<u>18 parkeerplaatsen +</u>
Opgenomen	=	47 parkeerplaatsen

Officieel zijn er 8 parkeerplekken gereserveerd voor de Oude Druckerij. Hebben jullie dat meegenomen in het plan?

De acht parkeerplaatsen voor het plan De Oude Druckerij blijven ongewijzigd. In verband met de ontsluiting van het bouwplan worden aan het Regthuispad een aantal parkeerplaatsen verplaatst, deze komen allemaal terug in de toekomstige situatie.

Zouden er vaste parkeerplekken kunnen komen voor de Oude Druckerij? Aangegeven met bordjes bijvoorbeeld.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente. De initiatiefnemers kunnen geen parkeerplaatsen toewijzen. Het toewijzen van openbare parkeerplaatsen dient bij de gemeente te worden aangevraagd.

Er wordt nu door verdere omwonenden geparkeerd, deze nemen nu al 'onze' plekken in.

De initiatiefnemers kunnen niet voorkomen dat andere omwonenden gebruik maken van de parkeerplaatsen aan het Regthuispad, de parkeerplaatsen zijn voor openbaar gebruik.

Als het appartementengebouw iets naar voren wordt gebouwd is er achter meer ruimte voor parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen ervoor ook graag in het plan houden. Al met al wordt de enorme rij met parkeerplaatsen op het Regthuispad iets minder.

De villa meer naar voren zetten is stedenbouwkundig niet mogelijk. De huidige positie van het gebouw is maatgevend voor het nieuwe gebouw. De rij met parkeerplaatsen aan het Regthuispad is al aangepast ten opzichte van de eerste versie van het stedenbouwkundig plan.

Vleermuisonderzoek is toch jaarrond?

Het vleermuisenonderzoek is inderdaad jaarrond. Het onderzoek wordt globaal van maart tot oktober gehouden. De overige maanden zijn de vleermuizen in winterslaap en hoeft er geen onderzoek te worden gedaan naar de verblijfsplaatsen, ze verplaatsen immers niet. De periodes mei/juni en augustus/september zijn over het algemeen maatgevend (kraamtijd en paartijd) voor de aanwezigheid van vleermuizen.

Dat is te kort voor vleermuisonderzoek, jaarrond onderzoek is nodig. Welke kolonies er zitten, paarverblijf, winterverblijf, etc.

Het onderzoek wordt uitgevoerd conform de geldende normen en protocollen die daarvoor zijn opgesteld in de Wet Natuurbescherming. Met het onderzoek ontstaat een totaalbeeld van de eventuele aanwezig van vleermuizen, slaapverblijven en het foerageergebied.

Worden de onderzoeken voorgelegd voor toetsing en controle aan de Omgevingsdienst?

De onderzoeken zijn onderdeel van de bestemmingsplanprocedure welke doorlopen zal worden voor het bouwplan. De gemeente Edam-Volendam bepaald of de onderzoeken ter toetsing zullen worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

Het ecologisch onderzoek zal uitwijzen welke mitigerende maatregelen er nodig zijn voor het bouwrijp (lees kappen en snoeien), bij verstoring van soorten overtreed men de Wet natuurbescherming.

Voor ecologie wordt op dit moment een vervolgonderzoek uitgevoerd zodat een duidelijk beeld ontstaat van welke maatregelen eventueel dienen te worden genomen. Deze maatregelen zullen voorafgaand aan de realisatie van het plan worden genomen.

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die je vooraf treft om de natuur een plek te geven en het terugkeren van hetgeen wat je weghaalt.

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die je treft om een negatief effect van een project te voorkomen of te verminderen. Deze maatregelen kunnen op locatie zelf of op een andere geschikte locatie worden genomen. Als uit onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn om bijvoorbeeld huismussen te verplaatsen, dan worden deze maatregelen gerealiseerd voordat er een aanvang wordt genomen met de bouwwerkzaamheden.

Wat kan van de huidige biodiversiteit behouden worden? Denk aan al aanwezige hoge bomen (enige in de omgeving).

De huidige houtopstanden hebben al jaren géén verzorging meer gehad, bovendien staan de bomen in veengrond waardoor deze niet diep zijn geworteld. Deze combinatie maakt het behouden van de huidige houtopstand weinig kansrijk. Feit blijft ook dat bij de realisatie van het bouwplan het groen en de bomen weggehaald zullen worden. Onderzocht wordt hoe de bestaande biodiversiteit zoveel mogelijk gehandhaafd kan blijven in het toekomstig groen en de oeverzones aan de rand van de bestaande watergangen. De inrichting van het groen zal met streekeigen beplanting gebeuren, wat goed is voor de biodiversiteit.

Kunnen er met de inrichting van het "groen" nog wat oude bomen blijven staan?

Het aanwezige groen heeft jarenlang géén goede zorg meer gekregen waardoor dit van matige kwaliteit is gebleken. Daar waar het mogelijk is wordt onderzocht of het groen kan blijven bestaan.

Wat er al is hoeft niet meer te groeien en dieren die in het bos wonen, hebben dan geen plek meer.

Jammer dat een stuk groen verdwijnt.

Voor de aanwezige flora en fauna worden de ecologie onderzoeken uitgevoerd die wettelijk nodig zijn. Het bouwplan voorziet ook in nieuwe groene plekken en openbaar water die worden aangelegd. Daar waar het mogelijk is wordt onderzocht of het groen kan blijven bestaan. Er zal straks dus weer voldoende plek ontstaan voor nieuw verblijfsgebied van allerlei diersoorten en groen.

Blijft de lindeboom bestaan bij de ingang?

Dat is ons uitgangspunt. In de nadere technische uitwerking van het verbreden van het Regthuispad wordt gekeken hoeveel ruimte daarvoor exact nodig is.

Passen jullie gierzwaluw dakpannen toe?

Dat wordt nader onderzocht in de uitwerking van de woningen.

Is de groenzone aan de kant van de boomgaard een grasveld of worden dit mooie struiken of boompjes.

De exacte inrichting van de groenzone langs de waterkant bij de boomgaard is nog niet bekend. Onderzocht wordt of hier gedeeltelijk de huidige groenopstand behouden kan blijven. De verdere invulling zal gaan bestaan uit streekeigen soorten groen.

Hoe staat het met natuur inclusief bouwen?

De toepasbaarheid van natuur inclusief bouwen bij de woningen wordt nader onderzocht of en hoe dit goed in te passen is.

Door de inpassing van nieuw water, een groene oeverzone en nieuw groen aan de noordwestzijde van het plangebied ontstaan er nieuwe ecologische verbindingen en worden bestaande verbindingen verstrekt. Hiermee wordt ook rekening gehouden met klimaatadaptie en voorkoming van hittestress.

Kunnen er aan de overkant van het nieuw te vormen slootje bomen worden geplaatst? aan de kant van het Bredehoff.

Het verzoek om bomen aan te planten ligt buiten het plangebied dat eigendom is. De initiatiefnemers zullen dit niet meenemen in de verdere uitwerking van het plan.

Hoe is de ontsluiting geregeld voor de voetgangers?

De ontsluiting voor voetgangers van en naar de nieuwe buurt gaat via het (verbrede) Regthuispad. De inrichting wordt, net als het Regthuispad nu, een woonerf. Verschillende vervoersstromen bevinden zich hierbij op dezelfde weg. De weg wordt zo ingericht dat dit passend is.

Wordt de toegangsweg verbreed?

Ja, het Regthuispad wordt verbreed. De exacte inrichting hiervan zal in overleg met de gemeente gebeuren. De gemeente blijft eigenaar van het Regthuispad, net als de overige openbare ruimte.

Hoe gaat het vuilnis? Een wagen steeds achterlangs is erg verstorend voor de omwonenden.

De gemeente verzorgt het inzamelen van huishoudelijk afval. Op aanwijzen van de gemeente zal de verzamelplaats en ophaalroute van de huishoudelijk afval worden ingericht. Dit bepaald de wijze waarop de vuilniswagen zijn weg door de wijk zal vervolgen. Het inzamelen van het huisvuil zal slechts enkele minuten per week in beslag nemen.

Op het laatste ontwerp zien we nog steeds een wandelpad, alle omwonenden waarvan de tuin hieraan grenst hebben aangegeven hier geen pad te willen, heel graag zo veel mogelijk groen.

Het voetpad zoals dat in het concept stedenbouwkundig ontwerp te zien was is verwijderd. Het bestaande voetpad dat nu al achter de nummers 55, 56 en 57 langs loopt blijft bestaan, evenals de uitrit van nummer 59. Achter de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen wordt een voetpad gerealiseerd omwille van een veilige en comfortabele voetgangersverbinding in dit gebied.

Als er 12 woningen komen, zijn dat minstens 24 auto's! Als er heen en weer wordt gereden 2 x per dag zijn dat 100 auto's. Dat is wel heel veel.

Het aantal te verwachten autobewegingen ligt aanzienlijk lager. In de gemiddelde berekening kan worden uitgegaan van twee verkeersbewegingen per auto in een etmaal. Daarmee is het aantal verkeersbewegingen lager dan de genoemde 100. Het Regthuispad zal ook worden aangepast zodat het verkeer veilig kan worden afgewikkeld.

Worden er in de Raadhuisstraat direct met de bouw verkeersvertragende maatregelen genomen? er wordt nu veel te hard gereden.

15 jaar geleden werd de winkelfunctie die nr. 50 en nog twee andere pandjes had afgenomen. reden de verkeersdruk en gebrek aan parkeergelegenheid. gevaarlijk! Nu zijn we waterrijk 1,2,3 en 4 verder en denkt niemand meer aan de hoeveelheid verkeer door deze straat. Niet fraai van de gemeente. de N509 wordt ook steeds drukker. We worden gesandwiched hier.

Wij zijn voorstander van eenrichtingsverkeer en een maximum snelheid.

Deze vragen en opmerkingen zullen wij met de gemeente opnemen. De algemene inrichting en verkeershuishouding van de Raadhuisstraat en Oosthuizen is een onderwerp dat voor de gemeente is.

De verkeersdruk in de Raadhuisstraat zal verder verhogen?

In theorie kan het zijn dat de verkeersdruk iets zal toenemen, er komen immers nieuwe woningen. In de praktijk zal de toename van het aantal verkeersbewegingen door de Raadhuisstraat en Regthuispad afgehandeld kunnen worden. De capaciteit van deze wegen kan de verkeersgeneratie aan en het zal niet zo zijn dat iedereen tegelijk weggaat of terugkomt.

Ontwerp

Rood komt niet overeen met de omgeving, het oogt erg vinex-wijk en niet dorps.

Kleurgebruik Fries groen/fris groenblauw i.p.v. rood.

Voorkeur voor kleurgebruik geen rood, maar Friese kleuren.

Blauw en groen zijn mooie kleuren.

Mooi kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met landelijke omgeving graag.

Wij zullen het kleurenpalet met de architect opnemen. De getoonde kleuren geven een eerste indicatie en behoeven nog nadere uitwerking. Naast dat het ontwerp van de woningen binnen de kaders van de Welstandsnota dienen te passen zal het plan ook aan de Welstandscommissie worden voorgelegd.

De kosterswoning is een mooi uitgangspunt voor het uiterlijk van de woningen.

De vormgeving van deze woning zullen wij in overleg met de architect in ogenschouw nemen.

Liever de huizen met hout bekleden en schilderen, in een passende kleur.

De materialisatie van de woningen wordt nader uitgewerkt in de komende fase. De getoonde impressies bestaan uit hout en baksteen.

Realisatie fase

Worden er oude elementen gebruikt met de herbouw van de villa?

Herbouw villa ziet er op eerste gezicht mooi uit maar vraag is worden er oude elementen gebruikt uit de oude villa?

De initiatiefnemers zullen onderzoeken of / en welke bouwmaterialen kunnen worden hergebruikt.

Wordt een deel van de bergingen voor het appartementen complex tegen Regthuispad 2 aangebouwd?

In het laatste stedenbouwkundig ontwerp komen de bergingen inderdaad tegen de belendingen.

Wordt er een nulmeting uitgevoerd? Wat is de omvang van het gebied (de straal) waarover het onderzoek plaats zal vinden?

Waarom wordt deze nulmeting niet opdracht van de gemeente uitgevoerd i.p.v. de bouwer?

Kunt u de vraag aanvullen over de straal met het meenemen van het onderwerp. Dan kunnen we de hele context zien.

Een onafhankelijk bureau is voorwaarde anders moeten we zelf voor een second opinion zorgen. (dit punt is door twee huishoudens naar voren gebracht)

Wij begrijpen uw zorgen rondom mogelijke schade die kan ontstaan als gevolg van bouwactiviteiten. Zowel De Geus Bouw als Badhoeve Bouw hebben zeer veel ervaring in het bouwen in de bebouwde omgeving. Met deze ervaring zijn beide partijen in staat om zorgvuldig de voorbereidingen te treffen en passende bouwmethode te kiezen.

Wanneer er schade ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden dient dit te worden gemeld bij de CAR-verzekering van het bouwbedrijf. Deze CAR-verzekering stelt ook dat er een nulmeting moet worden uitgevoerd. In deze situatie heeft de gemeente geen rol te vervullen.

Voor het uitvoeren van de nulmeting wordt een onafhankelijk expertisebureau ingeschakeld. Het expertisebureau geeft een advies op basis van het funderingssysteem, werk- en bouwmethoden, de afstand tot de omliggende gebouwen, de kwaliteit van de omliggend gebouwen en bodemgesteldheid. Voor dat het expertisebureau overgaat tot het uitvoeren van de nulmeting zullen omwonenden worden geïnformeerd over het verdere proces. Na de nulmeting is de rapportage van uw woning uit de internetomgeving van het expertisebureau te downloaden.

Realisatie fase - vervolg -

Wat is het advies voor direct omwonenden die moeten herfunderen? Eens met onze burens m.b.t. onze oude woningen, onze dateert volgens geschriften uit 1640.

De kwaliteit van de fundering onder een gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Wanneer een gebouw een fundering heeft die in slechte staat verkeerd zal de eigenaar hier tegen maatregelen moeten treffen. De bouwondernemer vraagt eigenaren van omliggende gebouwen waarvan bekend is dat ze een slechte fundering hebben dat voor aanvang van de werkzaamheden bij de bouwondernemer kenbaar te maken.

Gaat het bouwverkeer via de villa?

Kan het vrachtverkeer t.z.t. over de dijk (N509) i.p.v. door de Raadhuisstraat? Zo nee, afspraak dat vrachtverkeer stapvoets moet rijden. Er staan allerlei oude woningen pal aan de Raadhuisstraat.

De mogelijkheid om het bouwverkeer via de oude villa te laten verlopen is met verschillende omwonenden besproken. Uiteindelijk zijn we met omwonenden tot het oordeel gekomen dat het bouwverkeer dan door de Raadhuisstraat zal rijden wat per saldo geen voordeel zal opleveren. Op dit moment is het plan om het bouwverkeer via het Regthuispad af te wikkelen.

Er staan in de omgeving van het bouwterrein veel kwetsbare huizen, ik maak mij zorgen over het zware verkeer en het heiwerk.

Trilling schade komt ook voort uit zwaar bouwverkeer.

Bewoners aan de Raadhuisstraat ervaren al trilling vanwege het regulier passerende verkeer. De bouwondernemer kan dit niet wegnemen. Trillingen hoeven niet per definitie tot schade te leiden. Het aan- en afvoeren van (bouw-)materialen voor de bouwplaats is bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer zal vooraf van de bouwondernemer een instructie krijgen voor het transport waardoor mogelijke trilling-overlast door bouwverkeer tot het minimum zal worden beperken.

Voor de realisatie van het bouwplan zal bij de gemeente een aanvraag tijdelijke verkeersmaatregel worden ingediend. De verkeersmaatregel moet ervoor zorgdragen dat het bouwverkeer vanaf de Oostdijk (N509) langs de kerk het Regthuispad op kan rijden. De Raadhuisstraat zal hiermee zoveel mogelijk worden ontzien van bouwverkeer.

Schade door bouw en bouwverkeer.

De bouwondernemer zal zijn uitvoeringsmethodiek vaststellen op basis van veldonderzoek, de afstand tot omliggende gebouwen, de kwaliteit van de omliggende gebouwen en de bodemgesteldheid. Op deze manier zal de bouwondernemer voor elke plek de meest geschikte bouwmethode kiezen en zal de kans op bouwschade tot het minimum worden beperkt.

De wijze waarop gebouwd gaat worden zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor bouwen door de gemeente worden getoetst.

Vervolgprocedure

2 jaar bouwen is lang voor de omwonenden als de omgevingswet nu echt doorgaat. Overlast is reeds benoemd, maar thuiswerken wordt echt onmogelijk in bepaalde bouwfases., graag rekening mee houden.

12 woningen, 2 jaar bouwput. En Bredehoff gaat ook nog aangepakt worden, voordat het klaar is ben je minstens drie jaar verder.

Even boren of 2-3 jaar bouwen is nogal een verschil.

Twée jaar overlast, 5 dagen per week, vanaf 7:00 uur is wel heel lang.

De prognose voor de bouwplanning bestaat uit verschillende onderdelen, zoals (1) het bouwrijp maken, (2) het bouwen en (3) het woonrijp maken. Op dit moment verkeert het plan nog in de initiatieffase en hebben wij nog niet alle veldonderzoeken en rapportages tot onze beschikking. De onderzoeksresultaten zullen later in het project bekend worden zodat er een meer gedetailleerde planning kan worden opgesteld. (1) Met het bouwrijp maken zal het perceel worden opgeschoond en kan er een voorbelasting worden aangebracht. Vervolgens zal er een periode aanbreken van een aantal maanden waarin er geen activiteiten zullen plaatsvinden. Vervolgens zal er worden overgegaan tot de bouw van de woningen en het inrichten van het toekomstig openbaar gebied. (2) De bouw van de woningen zal iets meer dan één jaar in beslag nemen. (3) Het inrichten van het toekomstig openbaar gebied zal aansluitend hierop enkele maanden in beslag nemen. De bouwondernemer zal de buurt informeren over bouwactiviteiten die overlast kunnen veroorzaken.

Wordt mijn tuin een zwembad wanneer het bosterrein wordt opgehoogd?

Op dit moment is nog niet duidelijk of het terrein zal worden opgehoogd. Wij verwachten wel dat er voorbelasting op het terrein zal worden opgebracht. Daarbij zal rekening worden gehouden met omliggende percelen.

Eén asociaal gezin in de huizen grenzend aan Bredehoff is genoeg om het woongenot helemaal te bederven. Dat is al aan de hand voor de Bredehoff bewoners van nrs. 12, 13 en 14.

De initiatiefnemers kunnen géén invloed uitoefenen op het gedrag van bewoners die in of rond het bouwplan wonen.

Hoe verloopt de participatie verder?

Naar aanleiding van de bijeenkomst op 02-03-2021 is er voor de initiatiefnemers géén aanleiding om een vervolgbijeenkomst te organiseren. De vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst naar voren zijn gebracht worden allemaal beantwoordt en meegenomen in de verdere planuitwerking wanneer daar aanleiding voor is.

Over het opstellen van het bestemmingsplan. Is er ook meegenomen wat het doet met trillingen, etc.? Zoals bouwverkeer, maar ook heien, etc.?

Het bestemmingsplan zelf gaat niet in op de bouwmethode of de wijze van realisatie. Dit is aan de bouwondernemer om dat verder uit te werken.

Kan er überhaupt nog bezwaar worden ingediend tegen de bouw?

Op dit moment is het plan nog niet zover dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. We concentreren ons nu op de planologische procedure in de vorm van een bestemmingsplan. Hiermee wordt de functie van het terrein omgezet naar een woonfunctie geschikt voor 18 woningen. De basis hierbij is het getoonde stedenbouwkundige plan.

De gemeente verwacht in het vierde kwartaal van dit jaar het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door het indienen van een zienswijze.

Bijlage 1

Genodigde informatie bijeenkomst 02-03-2021, De Kerkebuurt Oosthuizen

	aan	adres	postcode	woonplaats
1	De bewoners	Raadhuisstraat 47	1474 HJ	Oosthuizen
2	De bewoners	Raadhuisstraat 48	1474 HJ	Oosthuizen
3	De bewoners	Raadhuisstraat 49	1474 HJ	Oosthuizen
4	De bewoners	Raadhuisstraat 50	1474 HJ	Oosthuizen
5	De bewoners	Raadhuisstraat 53	1474 HJ	Oosthuizen
6	De bewoners	Raadhuisstraat 54	1474 HJ	Oosthuizen
7	De bewoners	Raadhuisstraat 55	1474 HJ	Oosthuizen
8	De bewoners	Raadhuisstraat 55a	1474 HJ	Oosthuizen
9	De bewoners	Raadhuisstraat 55b	1474 HJ	Oosthuizen
10	De bewoners	Raadhuisstraat 55c	1474 HJ	Oosthuizen
11	De bewoners	Raadhuisstraat 56	1474 HJ	Oosthuizen
12	De bewoners	Raadhuisstraat 57	1474 HJ	Oosthuizen
13	De bewoners	Raadhuisstraat 58	1474 HJ	Oosthuizen
14	De bewoners	Raadhuisstraat 58a	1474 HJ	Oosthuizen
15	De bewoners	Raadhuisstraat 59	1474 HJ	Oosthuizen
16	De bewoners	Raadhuisstraat 60	1474 HJ	Oosthuizen
17	Het kerkbestuur	Raadhuisstraat 61	1474 HJ	Oosthuizen
18	De bewoners	Raadhuisstraat 62	1474 HJ	Oosthuizen
19	De bewoners	Regthuispad 1	1474 HZ	Oosthuizen
20	De bewoners	Regthuispad 2	1474 HZ	Oosthuizen
21	De bewoners	Regthuispad 3	1474 HZ	Oosthuizen
22	De bewoners	Regthuispad 4	1474 HZ	Oosthuizen
23	De bewoners	Zwanebloemlaan 1	1474 RG	Oosthuizen
24	De bewoners	Zwanebloemlaan 2	1474 RG	Oosthuizen
25	De bewoners	Zwanebloemlaan 3	1474 RG	Oosthuizen
26	De bewoners	Zwanebloemlaan 4	1474 RG	Oosthuizen
27	De bewoners	Zwanebloemlaan 11	1474 RG	Oosthuizen
28	De bewoners	Zwanebloemlaan 12	1474 RG	Oosthuizen
29	De bewoners	Zwanebloemlaan 13	1474 RG	Oosthuizen
30	De bewoners	Zwanebloemlaan 14	1474 RG	Oosthuizen
31	De bewoners	Kerkepad 1	1474 RH	Oosthuizen
32	De bewoners	Kerkepad 2	1474 RH	Oosthuizen
33	De bewoners	Kerkepad 3	1474 RH	Oosthuizen
34	De bewoners	Kerkepad 4	1474 RH	Oosthuizen
35	De bewoners	Kerkepad 5	1474 RH	Oosthuizen
36	De bewoners	Zeebies 1	1474 RE	Oosthuizen
37	De bewoners	Zeebies 2	1474 RE	Oosthuizen
38	De bewoners	Zeebies 3	1474 RE	Oosthuizen
39	De bewoners	Zeebies 4	1474 RE	Oosthuizen
40	De bewoners	Zeebies 5	1474 RE	Oosthuizen
41	De bewoners	Zeebies 6	1474 RE	Oosthuizen
42	De bewoners	Bredehoff 14	1474 KA	Oosthuizen
43	De bewoners	Bredehoff 15	1474 KA	Oosthuizen
44	De bewoners	Bredehoff 16	1474 KA	Oosthuizen
45	De bewoners	Bredehoff 17	1474 KA	Oosthuizen
46	De bewoners	Bredehoff 18	1474 KA	Oosthuizen
47	De bewoners	Bredehoff 19	1474 KA	Oosthuizen
48	De bewoners	Bredehoff 20	1474 KA	Oosthuizen
49	De bewoners	Bredehoff 21	1474 KA	Oosthuizen
50	De bewoners	Bredehoff 22	1474 KA	Oosthuizen
51	Stichting Wooncompagnie	Geldelozeweg 41	1625 NW	Hoorn Nh
52	Gemeente Edam-Volendam	Postbus 180	1130 AD	Volendam
53	Dorpsraad Oosthuizen	De Krommert 96	1474 PS	Oosthuizen

Bijlage 2

Vermelding in regionale krant 'De uitkomst' Graft-De Rijk, Beemster, Schermer en Zeevang

Week 8 – 2021

Woningbouw in dorps hart Oosthuizen: 'De Kerkebuurt'

Oosthuizen - In het dorps hart van Oosthuizen staat aan de Raadhuisstraat 52 de sterk verouderde villa met daarachter een voormalige boomgaard. Al jaren is er sprake van dat er op het achter terrein gebouwd zal worden. Nadat Badhoeve Bouw en Brolan Vastgoed (De Geus Bouw) vorig jaar eigenaar zijn geworden van de locatie hebben zij de handen ineengeslagen en een kleinschalig bouwplan ontwikkeld. Midden in het dorp naast de boomgaard van de Grote Kerk ontstaat een nieuw buurtje. Voor het bouwplan is in overleg met de gemeente Edam – Volendam een stedenbouwkundig plan

gemaakt dat tijdens een onlinebijeenkomst aan omwonenden en geïnteresseerden worden gepresenteerd.

Een nieuwe buurt: De Kerkebuurt

Het plan omvat het in oude glorie terugbouwen van de villa aan de Raadhuisstraat, op het terrein erachter komen verschillende typen

grondgebonden woningen. Belangrijk aandachtspunt is dat de woningbouw goed past binnen de bestaande bebouwing en historische omgeving. Met een aantal direct-omwonenden en de dorpsraad zijn de plannen al besproken. Tijdens de onlinebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden op 2 maart licht de ontwikkelaar het stedenbouwkundig plan toe aan

de buurt. Ook is er gelegenheid voor het stellen van vragen. Hierna wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. De bewonersavond gaat via Zoom en duurt van 19.30 tot 21.00 uur. Belangstellenden kunnen zich vóór 26 februari aanmelden via <http://bit.ly/kerkebuurt>.

Bijlage 3

Aanmeldingen informatie bijeenkomst 02-03-2021, De Kerkebuurt Oosthuizen

	aan	adres	postcode	woonplaats
1	De bewoners	Raadhuisstraat 31	1474	Oosthuizen
2	De bewoners	Raadhuisstraat 42	1474	Oosthuizen
3	De bewoners	Raadhuisstraat 47	1474 HJ	Oosthuizen
4	De bewoners	Raadhuisstraat 49	1474 HJ	Oosthuizen
5	De bewoners	Raadhuisstraat 50	1474 HJ	Oosthuizen
6	De bewoners	Raadhuisstraat 53	1474 HJ	Oosthuizen
7	De bewoners	Raadhuisstraat 54	1474 HJ	Oosthuizen
8	De bewoners	Raadhuisstraat 56	1474 HJ	Oosthuizen
9	De bewoners	Raadhuisstraat 57	1474 HJ	Oosthuizen
10	De bewoners	Raadhuisstraat 58	1474 HJ	Oosthuizen
11	De bewoners	Raadhuisstraat 58a	1474 HJ	Oosthuizen
12	De bewoners	Raadhuisstraat 59	1474 HJ	Oosthuizen
13	Het kerkbestuur	Raadhuisstraat 61	1474 HJ	Oosthuizen
14	De bewoners	Raadhuisstraat 62	1474 HJ	Oosthuizen
15	De bewoners	Regthuispad 3	1474 HZ	Oosthuizen
16	De bewoners	Regthuispad 4	1474 HZ	Oosthuizen
17	De bewoners	Zwanebloemlaan 3	1474 RG	Oosthuizen
18	De bewoners	Zwanebloemlaan 4	1474 RG	Oosthuizen
19	De bewoners	Zwanebloemlaan 12	1474 RG	Oosthuizen
20	De bewoners	Zwanebloemlaan 13	1474 RG	Oosthuizen
21	De bewoners	Zeebies 1	1474 RE	Oosthuizen
22	De bewoners	Zeebies 3	1474 RE	Oosthuizen
23	De bewoners	Zeebies 4	1474 RE	Oosthuizen
24	De bewoners	Zeebies 5	1474 RE	Oosthuizen
25	De bewoners	Zeebies 6	1474 RE	Oosthuizen
26	De bewoners	Zeebies 7	1474 RE	Oosthuizen
27	De bewoners	Bredehoff 14	1474 KA	Oosthuizen
28	De bewoners	Bredehoff 15	1474 KA	Oosthuizen
29	De bewoners	Bredehoff 6	1474	Oosthuizen
30	De bewoners	Bredehoff 22	1474 KA	Oosthuizen
31	Gemeente Edam-Volendam	Postbus 180	1130 AD	Volendam
32	De bewoners	De Wijzend 2	1474	Oosthuizen
33	De bewoners	De Wijzend 4	1474	Oosthuizen
34	De bewoners	De Wijzend 5	1474	Oosthuizen
35	De bewoners	De Wijzend 13	1474	Oosthuizen
36	De bewoners	De Wijzend 161	1474	Oosthuizen
37	De bewoners	De Krommert 30	1474	Oosthuizen
38	De bewoners	De Krommert 81	1474	Oosthuizen
39	De bewoners	De Krommert 92	1474	Oosthuizen
40	De bewoners	De Krommert 121	1474	Oosthuizen
41	De bewoners	Westeinde 7a	1474	Oosthuizen
42	De bewoners	Westeinde 30	1474	Oosthuizen
43	De bewoners	Westeinde 49	1474	Oosthuizen
44	De bewoners	Grote Woud 4	1474	Oosthuizen
45	De bewoners	Grote Woud 6	1474	Oosthuizen
46	De bewoners	Oosteinde 39	1474	Oosthuizen
47	De bewoners	Warderweg 13	1474	Oosthuizen
48	De bewoners	Kieftewerf 2	1474	Oosthuizen
49	De bewoners	Seevancksweg 20	1474	Oosthuizen
50	De bewoners	Seevancksweg 91	1474	Oosthuizen
51	De bewoners	Kleine Werf 22	1474	Oosthuizen
52	De bewoners	Koggehoom 2	1474	Oosthuizen
53	De bewoners	Haagwindelaan 2	1474	Oosthuizen
54	De bewoners	Westerkoogstraat 50A	1474	Oosthuizen
55	De bewoners	Zijvend 3	1472 GE	Middelie
56	De bewoners	Schardam 30	1476 NB	Schardam
57	De bewoners	Rijnstraat 70-1	1079 HJ	Amsterdam

Goedenavond, welkom bij de informatieavond voor het plan

De Kerkebuurt

Raadhuisstraat 52 Oosthuizen

2 maart 2021 19.30 - 21.00 uur

Brolan Vastgoed, de ontwikkeltak van De Geus Bouw heeft samen met Badhoeve Bouw de krachten gebundeld in de bouwcombinatie Oosthuizen Ontwikkeling C.V.

Jarenlange ervaring op het gebied van bouwen en ontwikkelen in met name binnenstedelijke gebieden van initiatief tot en met oplevering.

Sinds 2020 zijn we eigenaar van Raadhuisstraat 52 en werken we samen aan een kwalitatief plan.



Informatieavond 'De Kerkebuurt' Oosthuizen | Bestaande situatie





Beemster Ringvaart

Raadhuisstraat

Bredehoff

Regthuispad

Grote Kerk
Oosthuizen

Kerkepad

boomgaard

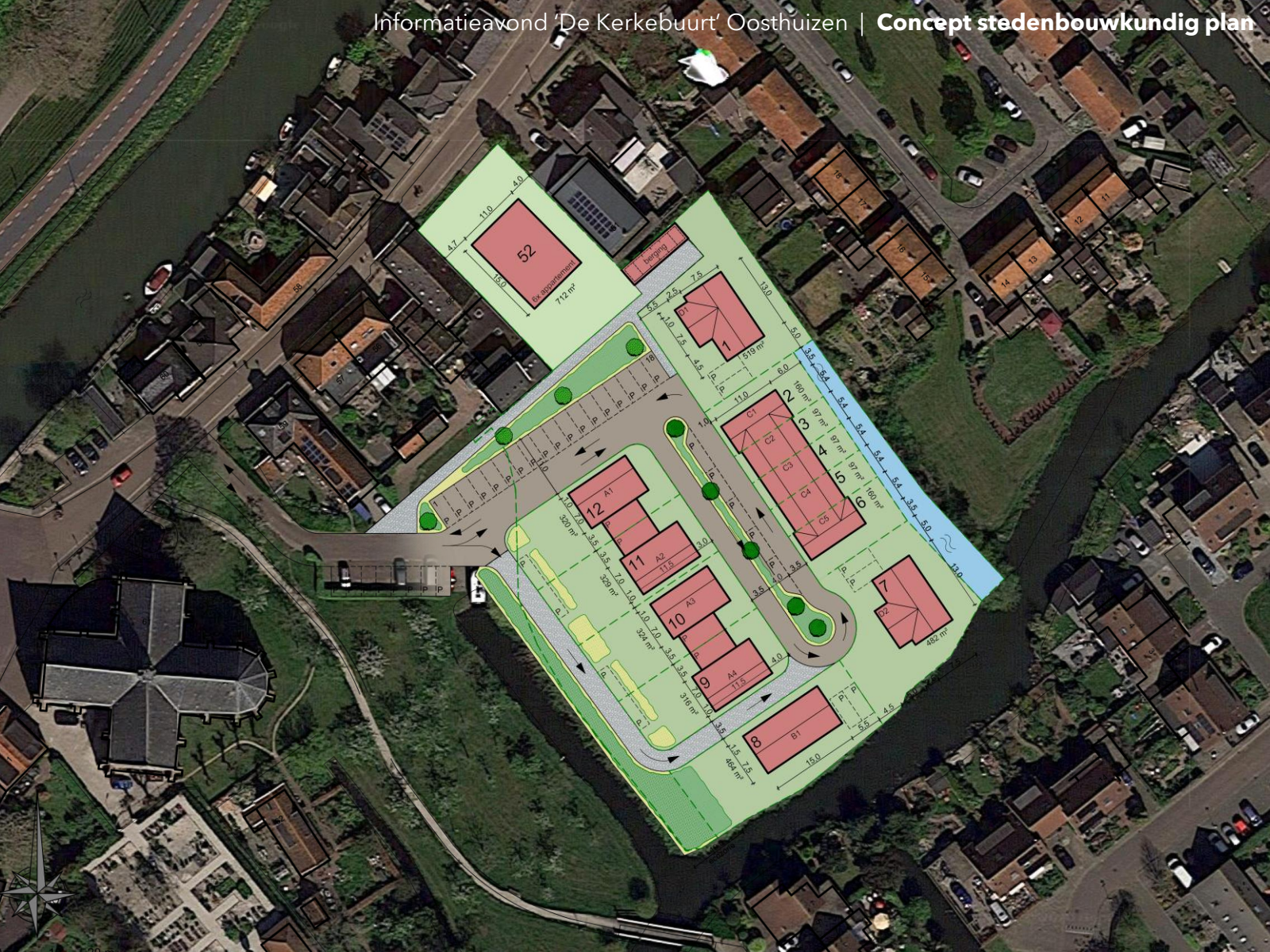
De Watering

Zwanebloemlaan



Plangebied

- Maatwerk dat passend is in de bestaande omgeving;
- Versterken beleving boomgaard middels groenzone;
- Nieuwbouw aan laten sluiten bij de groenzone;
- De villa de grandeur teruggeven die het verdient;
- Ontsluiting via het Regthuispad;
- Behoud van parkeren Regthuispad;
- Verschillende woningtypologieën voor meerdere doelgroepen;
- Goede aansluiting op buurpercelen;
- Parkeren op eigen terrein opgelost.





Toevoegen twee parkeerplaatsen

51

Verplaatsen bergingen

Verplaatsen bouwvlak woning

Bergingen

Vormgeving weg met meer groen

Behouden achterpad en uitrit langs no 55-59

Groene zone langs en tussen parkeerplaatsen

Onderzoek toevoegen groenzone zuidzijde









Woonprogramma (eigen kavel):

- o 3 vrijstaande woningen
- o 4 twee-onder-een-kap woningen
- o 5 geschakelde woningen



Woonprogramma:
6 appartementen geschikt voor één- en
tweepersoons huishoudens

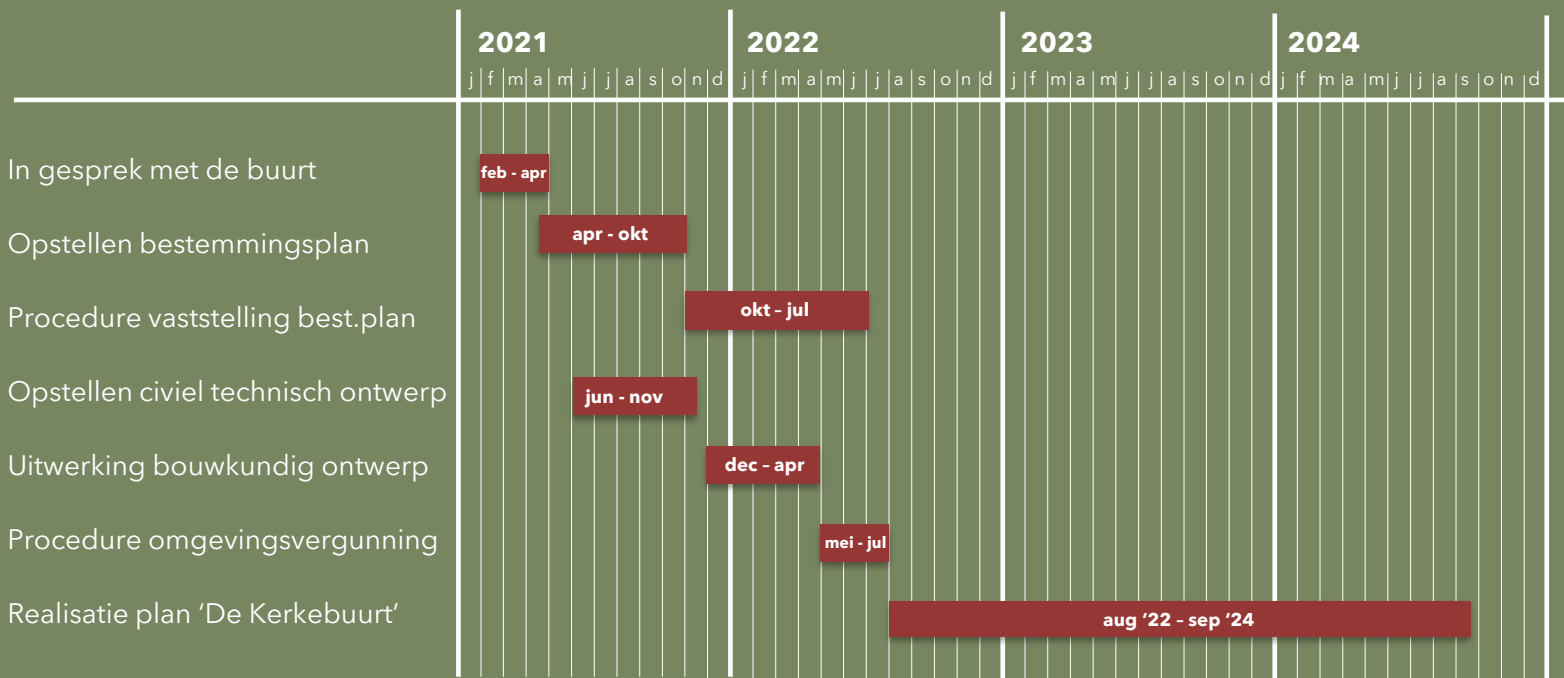
De Kerkebuurt

Deel II

Vervolg, planning, realisatie en communicatie



- Gesprek en terugkoppeling met de buurt over het stedenbouwkundig plan
- Opstellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken:
 - Ecologie
 - Archeologie
 - Bodemkwaliteit
 - Geluid
 - Parkeren
- Opstellen civiel technisch ontwerp (openbare ruimte)
- Uitwerking bouwkundig ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning
- Realisatie plan 'De Kerkebuurt' (van sloop tot oplevering)



- Vooropname gebouwen straatwerk binnen invloedssfeer
- Bouwrijp maken:
 - Begroeiing verwijderen
 - Bodemsanering uitvoeren
 - Voorbelasting uitvoeren
- Bouwvoorbereiding:
 - Voorbereiding bouwrouting, terreininrichting
 - Bouwplaats inrichting aanleggen
 - Bestaande villa verwijderen
- Nieuwbouw woningen en villa:
 - Heiwerk (n.t.b.)
 - Bouwmethode
- Woonrijp maken

- Communicatie per fase
- Communicatie is een continu proces dat aandacht blijft krijgen. Het uitvoeringsteam hanteert de volgende uitgangspunten:
 - Er is een vast aanspreekpunt op de bouwplaats aanwezig;
 - Inzet is om mogelijke hinderbeleving tot een minimum te beperken;
 - 'Need - to - know', bijvoorbeeld als er geheid gaat worden of een tijdelijke afsluiting is;
 - 'Nice - to - know', bijvoorbeeld een informatiebrief of een open dag.