

De Kerkebuurt

Oosthuizen

Verslag
informatieavond 19 mei 2022



Planinitiatief herontwikkeling | Raadhuisstraat 52 Oosthuizen

datum: 22 juli 2022 | initiatiefnemer: Oosthuizen Ontwikkeling C.V.

Voor u ligt het verslag van de informatiebijeenkomst op donderdag 19 mei 2022 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 twee jaar zijn Badhoeve Bouw en Brolan Vastgoed (De Geus Bouw) eigenaar van deze locatie. Zij ontwikkelden een kleinschalig bouwplan voor een nieuw buurtje midden in het dorp, naast de boomgaard van de Grote Kerk. Na de eerste online informatieavond op 2 maart 2021 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden, is de terreininrichting verder uitgewerkt, is het ontwerp in overleg met de Welstandscommissie aangepast en is de planologische procedure voorbereid. De initiatiefnemers organiseren de bijeenkomst om omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de laatste aanpassingen en inzichten.

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. Op 2 maart 2021 heeft een online bijeenkomst plaatsgevonden waarvoor alle omwonenden zijn uitgenodigd. Tijdens deze online bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat in overleg met de gemeente Edam - Volendam is opgesteld. Na de bijeenkomst is een verslag opgesteld dat achteraf aan alle aanwezige is verspreid.

Uitnodiging bewonersavond

Alle direct omwonenden hebben per post en/ of e-mail een uitnodiging ontvangen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle adressen die een uitnodiging hebben ontvangen.

Bewonersavond op 19-05-2022

Tijdens de bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden zijn op 19 mei de situatietekening, de impressies van de woningen, de concept bestemmingsplankaart en het vervolgtraject/planning met behulp van A0-borden gepresenteerd (Bijlage 2). De bezoekers konden met de initiatiefnemers in gesprek en vragen stellen over de plannen. Belangstellende zijn op de hoogte gebracht van de resultaten van de onderzoeken die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en is de laatste planning toegelicht. Voor bezoekers was ruimte om opmerkingen achter te laten door één of meerdere Post-it's op een daarvoor bestemd bord te plakken. Van de deelnemers hebben 7 mensen opmerkingen op het bord geplaatst (zie bijlage 3).

De vragen en antwoorden van de bezoekers die op de Post-its's zijn geplakt zijn op de volgende pagina's weergegeven. De vragen zijn per thema ingedeeld:

- 2 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over parkeren aan de Raadhuisstraat.
- 3 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over de flora en fauna.
- 2 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over de infrastructuur.
- 6 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over architectuur / ontwerp.
- 2 huishoudens hebben vragen en opmerkingen over mogelijke schade tijdens de realisatie.

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

Parkeren Raadhuisstraat minimaal 4x haaks en daarmee 2 plekken achter laten vervallen.

Haaks parkeren aan dit smalle stuk van de Raadhuisstraat is onwenselijk. Het in- en uitvoegen uit de vakken zorgt voor onveilige situatie en de smalle straat zorgt voor slecht zicht op passerende voetgangers en ander verkeer vanaf de Grote Kerk.

Flora en Fauna / ecologie

Kunnen er bomen blijven staan in het gebied?

Aan de hand van de laatste informatie verwachten wij dat het terrein moet worden voorzien van voorbelasting en / of ophoging. Bij het ophogen en voorbelasten is het niet mogelijk om de bestaande bomen te handhaven.

Daar kan aan worden toevoegt dat vrij veel bomen op dezelfde positie van toekomstige bebouwing staan. Hierdoor is een belangrijk deel van de bomen niet te handhaven. Ook zijn diverse bomen in een niet toekomstbestendige staat.

Is het ecologische onderzoek afgerond?

Het beknopte onderzoek, alsmede het aanvullende onderzoek is afgerond. Hieruit is naar voren gekomen dat er maatregelen genomen dienen te worden voor de gierzwaluwen die in de villa zijn gehuisvest. De gierzwaluwen krijgen nieuwe huisvesting in de nieuwbouw, alvorens de villa wordt gesloopt.

Aansluiting gebied tussen het plan en de achtertuinen van Bredehoff (Wooncompagnie)

Het bouwplan wordt volledig op eigen perceel gerealiseerd. Het perceel van de woningen aan Bredehoff dat toebehoort aan de Wooncompagnie is géén onderdeel van het bouwplan.

Aandacht voor groene aansluiting aan zijde boomgaard/kerk

Onderzocht wordt of hier gedeeltelijk de huidige groenopstand behouden kan blijven. De verdere invulling zal gaan bestaan uit streekeigen soorten groen. De uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. De huidige watergang blijft behouden.

Geen schuttingen aan waterkant mogelijk maken, wel groen/bomen

Hoewel het niet in lijn der verwachting ligt om evenwijdig aan het water schuttingen te plaatsen zullen de initiatiefnemers een publieks- of privaatrechtelijke beperking opnemen voor de percelen die direct aan het water liggen.

Infrastructuur

Kan er een wandelpad vanaf het nieuwbouwplan richting Raadhuisstraat of Bredehoff worden aangelegd? Dit kan eraan bijdragen dat mensen minder snel in de auto stappen om naar de supermarkt te gaan.

Langs de bestaande villa zal richting de Raadhuisstraat en voetpad worden aangelegd. De architect zal dit in het ontwerp opnemen.

Kan de smalle weg in het bouwplan aan zijde van de Grote Kerk worden aangepast naar een voetpad?

In overleg met de gemeente wordt bekeken om de smalle rijweg in zijn geheel te laten vervallen waardoor de achtertuinen van de woningen tot aan het water kunnen worden aangelegd.

Infrastructuur -vervolg-

Blijft het pad achter Raadhuisstraat 56 en 57 bestaan?

Het pad zoals dat er nu ligt blijft bestaan.

Ontwerp woningen

De aanpassing in de kleurstelling van het ontwerp voor de woningen is goed geweest, complimenten hiervoor.

De villa ziet er goed uit. De bergingen zitten op een goede plek, los geplaatst van de appartementen in de Oude Drukkerij.

Realisatie fase

Aandacht voor bouwrouting tijdens realisatie, niet door de Raadhuisstraat, wellicht verkeersregelaars toepassen?

In overleg met de gemeente zal een tijdelijke verkeersmaatregel worden getroffen zodat bouwverkeer vanaf de Kerkeweg / Oostdijk (N509) over de brug richting de Raadhuisstraat direct het Regthuispad op kan rijden. En dus niet door de hele Raadhuisstraat hoeven. Op deze manier wordt de minste overlast veroorzaakt. Vooralsnog denken wij dat dit zonder de inzet van verkeersregelaars mogelijk is.

Voor de uitvoeringsfase zal een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatieplan (BLVC-plan) worden opgesteld. Hierin zal onder meer nader worden uitgewerkt op welke manier de afwikkeling van het bouwverkeer zal plaatsvinden. Maar ook hoe de bouwplaats wordt ingericht en welke personen op de bouw bereikbaar zijn.

Blijven alle parkeerplaatsen aan het Regthuispad bereikbaar tijdens de bouw?

Een deel van de parkeerplaatsen aan het Regthuispad vallen binnen het bouwterrein. Hierdoor zullen deze tijdens de bouwfase vervallen. Bij de inrichting van de bouwplaats zal de situatie worden aangepast waarbij zoveel mogelijk parkeerplaatsen beschikbaar zullen blijven.

Hoe gaan jullie om met bouwverkeer bij realisatie in twee fases.

Het bouwplan zal in twee fases worden gerealiseerd. In de eerste fase worden alle eengezinswoningen met bijbehorende infrastructuur aangelegd op het perceel achter de Raadhuisstraat. In de tweede fase zal de bestaande villa worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Tijdens de eerste fase zal het bouwverkeer geheel via het Regthuispad worden afgewikkeld. Het bouwverkeer voor de villa kan op twee verschillende manieren plaatsvinden.

1e geheel vanaf de voorzijde (Raadhuisstraat)

Voordeel: 12 woningen gereed inclusief infrastructuur. Minder overlast bewoners nieuwbouw.

Nadeel: overlast voor bewoners aan Raadhuisstraat.

2e vanaf de achterzijde (Regthuispad)

Voordeel: minder overlast voor bewoners aan Raadhuisstraat.

Nadeel: infrastructuur niet in 1e fase afgerond. Overlast bewoners nieuwbouw.

We onderzoeken de beide manieren en wegen de voor- en nadelen.

Opname belendingen

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.

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.

Vervolg Ontwerp Bestemmingsplan

Hoe gaat het nu verder met de vervolgstappen?

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zal het gepresenteerde concept bestemmingsplan worden aangepast en verder uitgewerkt, de gemeente Edam-Volendam zal het aangepaste concept bestemmingsplan na de zomervakantie voor 6 weken ter inzage leggen. Binnen deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen die daar behoefte aan heeft. Na deze 6 weken zal de gemeente de eventueel ingediende zienswijzen behandelen en indien nodig wordt het bestemmingsplan aangepast. Daarna wordt het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlage 1

Genodigde informatie bijeenkomst 19-05-2021, De Kerkebuurt Oosthuizen

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

Bijlage 1 -vervolg-

56	De bewoners	De Wijzend 2	1474	Oosthuizen
57	De bewoners	De Wijzend 4	1474	Oosthuizen
58	De bewoners	De Wijzend 5	1474	Oosthuizen
59	De bewoners	De Wijzend 13	1474	Oosthuizen
60	De bewoners	De Wijzend 161	1474	Oosthuizen
61	De bewoners	De Krommert 30	1474	Oosthuizen
62	De bewoners	De Krommert 81	1474	Oosthuizen
63	De bewoners	De Krommert 92	1474	Oosthuizen
64	Dorpsraad Oosthuizen	De Krommert 96	1474 PS	Oosthuizen
65	De bewoners	De Krommert 121	1474	Oosthuizen
66	De bewoners	Westeinde 7a	1474	Oosthuizen
67	De bewoners	Westeinde 30	1474	Oosthuizen
68	De bewoners	Westeinde 49	1474	Oosthuizen
69	De bewoners	Grote Woud 4	1474	Oosthuizen
70	De bewoners	Grote Woud 6	1474	Oosthuizen
71	De bewoners	Oosteinde 39	1474	Oosthuizen
72	De bewoners	Wardenweg 13	1474	Oosthuizen
73	De bewoners	Kieftewerf 2	1474	Oosthuizen
74	De bewoners	Seevancksweg 20	1474	Oosthuizen
75	De bewoners	Seevancksweg 91	1474	Oosthuizen
76	De bewoners	Kleine Werf 22	1474	Oosthuizen
77	De bewoners	Koggehoorn 2	1474	Oosthuizen
78	De bewoners	Haagwindelaan 2	1474	Oosthuizen
79	De bewoners	Westerkoogstraat 50A	1474	Oosthuizen
80	De bewoners	Zijvend 3	1472 GE	Middelie
81	De bewoners	Schardam 30	1476 NB	Schardam
82	De bewoners	Rijnstraat 70-1	1079 HJ	Amsterdam
83	Stichting Wooncompagnie	Geldelozeweg 41	1625 NW	Hoorn Nh



De Kerkebuurt Oosthuizen

Verkavelingsplan



De Kerkebuurt Oosthuizen

Gevelbeelden woningen



impressie 1 (type A, voorgevel)



impressie 3 (type B)

De types A zijn vier geschakelde woningen van twee lagen met een kap. Prima geschikt voor gezinnen. In de basis zijn deze woningen ook geschikt te maken t.b.v. levensloopbestendig wonen.

Type B is een vrijstaande woning van twee lagen met een kap op een hoekkavel.



impressie 2 (type A, achtergevel)

De Kerkelhuurt Oosthuizen

Gevelbeelden woningen



impressie 4 (type C)



impressie 6 (type D1)



impressie 5 (type D2)

De types C zijn vijf woningen in rij van twee lagen. Beide hoekwoningen hebben een gedraaide kap en een zolder. De woningen zijn geschikt voor jonge gezinnen.

Type D is een vrijstaande woning die tweemaal voorkomt in het plan. Deze woningen zijn twee lagen met kap en gelegen op een hoekkavel.

De Kerkebuurt Oosthuizen

Gevelbeelden villa



impressie 7 (villa voorzijde)

De villa wordt opnieuw opgebouwd met als basis het originele gevelbeeld van de Raadhuistraat. De achterzijde wordt voorzien van buitenruimtes en de kap wordt aangepast naar een volwaardige verdieping.

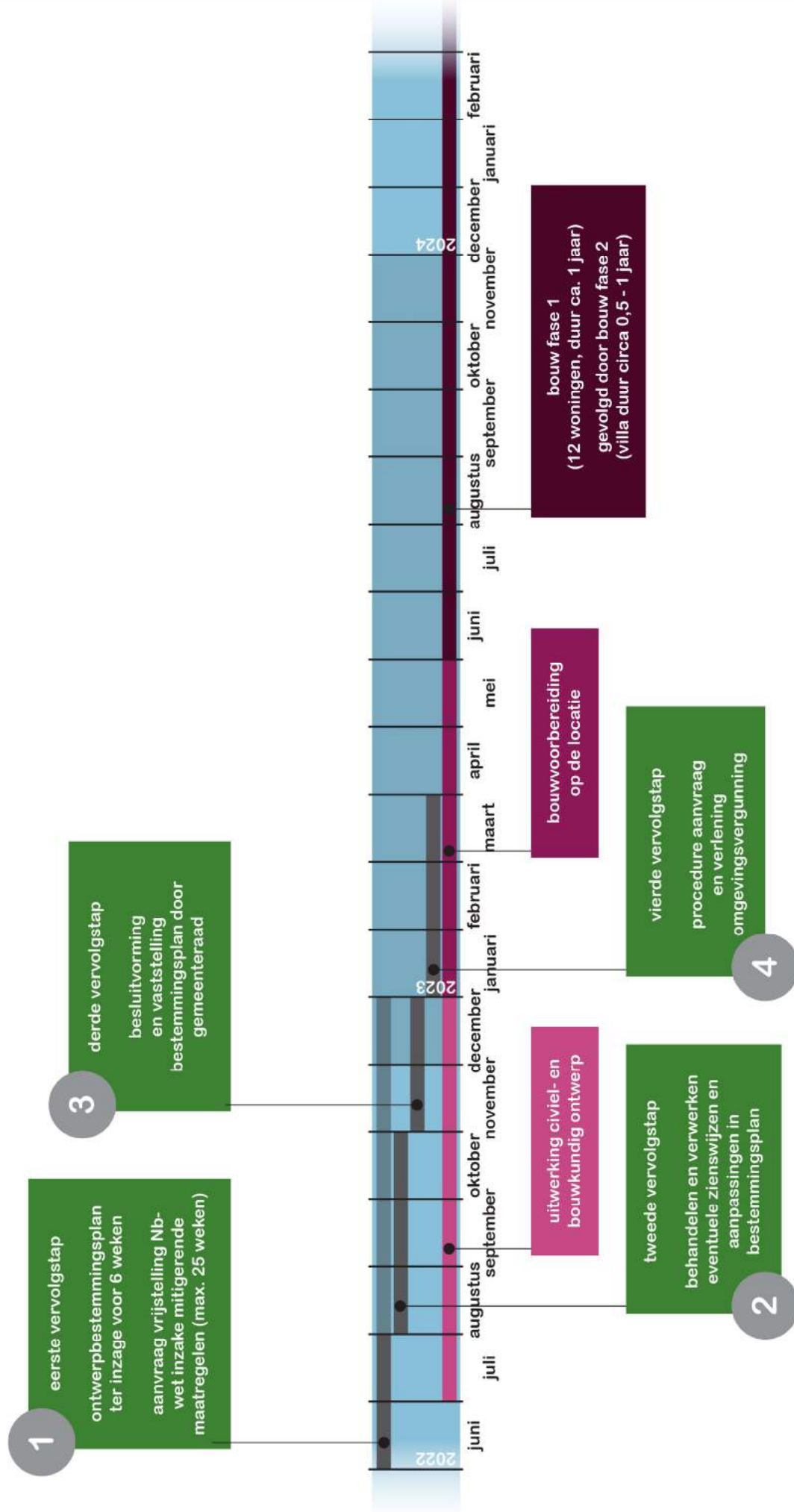
Er worden zes appartementen gerealiseerd, welke geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens.



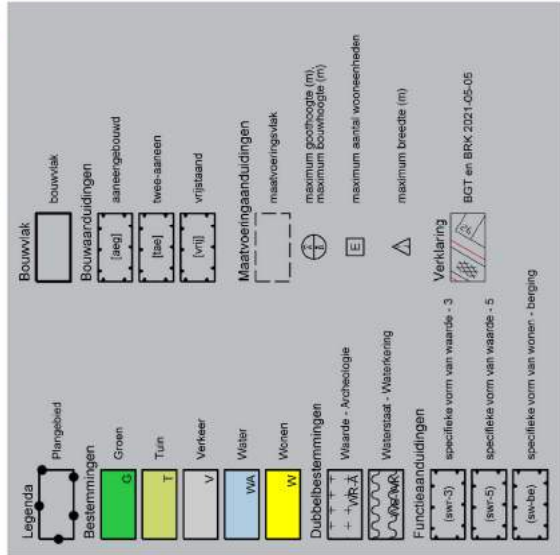
impressie 8 (villa achterzijde)

De Kerkbuurt Oosthuizen

Vervolgstappen procedure | globale planning



De Kerkebuurt Oosthuizen



De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen

- b. erkers aan de voor- en zijkant van woningen
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen
- b. nutsvoorzieningen
- c. bergingen ten behoeve van woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen"

a. wegen

bergingen”
met daarbij behorende:

d. rijwegen

e. voet- en fietspaden

f. parkeerplaatsen

g. bermen

h. kaden;

i. straatmeubilair

j. groenvoorzieningen

k. bruggen;
l. nutsvoorzieningen
met de daarbij behorende:

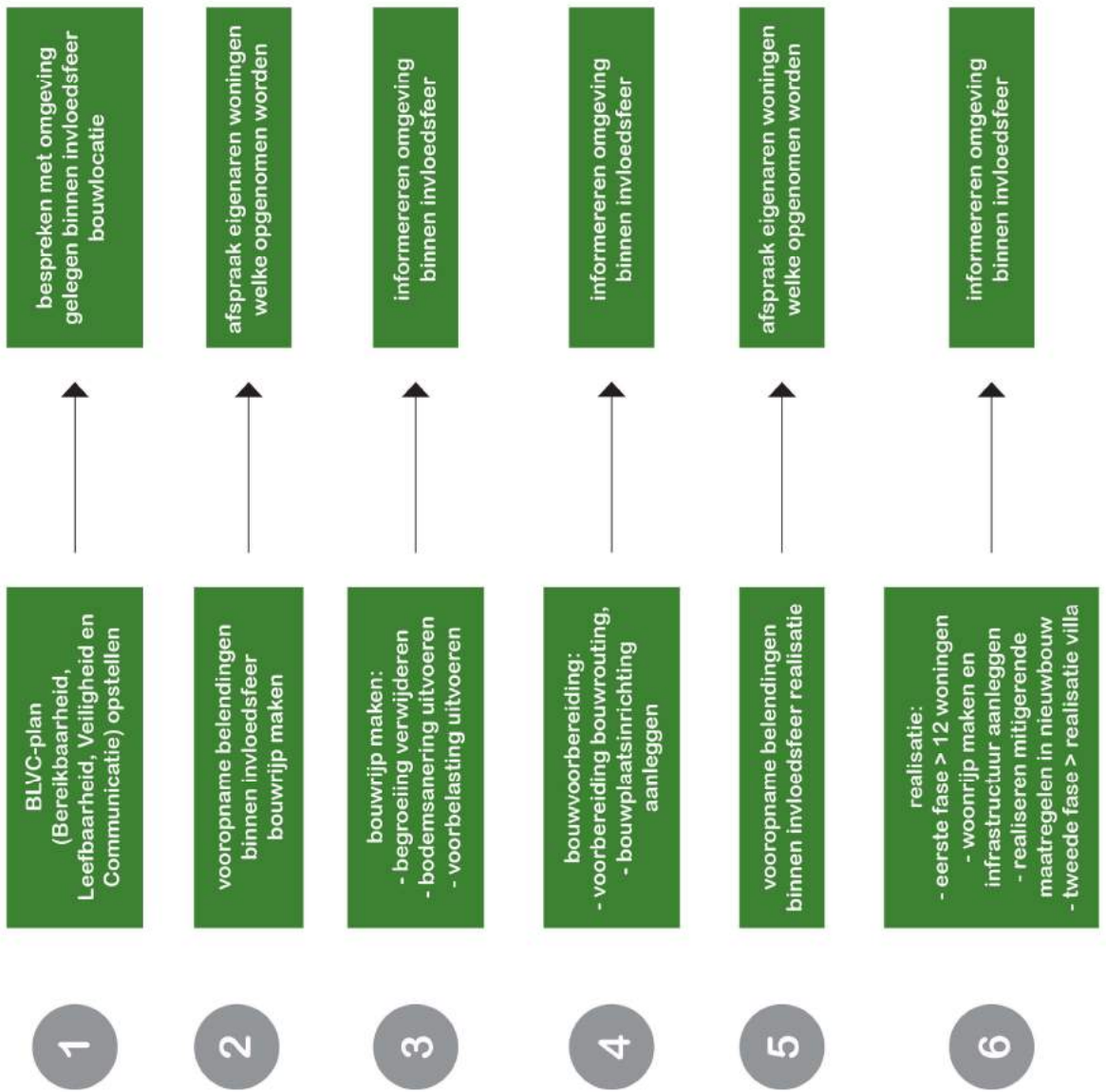
met de daarbij behorende:
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering
van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

De Kerkbuurt Oosthuizen

Stappenplan bij realisatie | communicatie

te nemen stap

communicatie



uitgangspunten tijdens bouwfase (bouwrijp, voorbereiding en realisatie):

- 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 gehandeld gaat worden of er een tijdelijke afsluiting is
- 'nice to know', bijvoorbeeld een informatiebrief of een open dag

suggestie of opmerking
het plan? U kunt het hier
aten op een post-it!

zwaar verkeer
(vrachtwagens)
vanuit N247 via
de dijk en niet via
de Raadhuisstraat!!

De groen-straat
aan het water
(op de vaartwade-
woningen) moet
blijven
Absorptie van
geluid en lichtval!

Natuurweg

Landrijkhoud-
vrijheden
Oorbeelden v/h
"wilde landje"
"dinkloos"

Tip:
Een verkeers
regelaar
😊

Het bos is een
luut hof van
heel veel veld-
en dieren-
vriend voor
bestaande en
blijft zo blijven!

Geen schuttingen
langs de
waaierlaan
Zo ook geen
schuttingen

WE MOGEN
AANNE MEN
ZONDER
TRICING
HINDER
I.V.M. OUDE HUIZEN

WELKE
HEI-TECHNIEK
GAAT WORDEN
GEBRUIKT?