Bijlage 12 Ecologisch onderzoek (By Nature, 8 oktober 2021)

Ecologisch onderzoek

In het kader van de Wet natuurbescherming

en de Verordening Ruimte

Plangebied: Oorgat 6 te Edam
Projectnummer: 2117-02
Opsteller: M. Langstraat

By Nature

Colofon

Opdrachtgever:	Oorgat Ontwikkeling BV
Contactpersoon:	dhr. M. Leschot
Opdrachtnemer:	By Nature advies
Opsteller:	mw. M. Langstraat
Datum:	08-10-2021
Projectnummer:	2117-02
Rapportnummer:	2117-02v1.0
Aantal pagina's:	22
Wijze van citeren:	Langstraat, M. 05-10-2021. Ecologisch onderzoek, Oorgat 6 te Edam, Rapportnummer 2117-02v0.1, By Nature advies, Delft.

Inhoud

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Doelstelling van het onderzoek 4
   1.3 Leeswijzer 4
2. Plangebied 5
   2.1 Ligging plangebied 5
   2.2 Bestaande situatie 5
   2.3 Voorgenomen werkzaamheden en planning 7
3. Toetsing en methodiek 8
   3.1 Toetsing Wettelijk kader 8
   3.2 Methode vleermuizen 9
   3.3 Methode gierzwaluw 9
   3.4 Methode huismus 10
   3.5 Methode uilen onderzoek 10
   3.6 Methode marterachtigen 11
   3.7 Effectbeoordeling en toetsing 12
4. Resultaten onderzoek 13
   4.1 Resultaten vleermuisonderzoek 13
   4.2 Resultaten gierzwaluwonderzoek 14
   4.3 Resultaten huismusonderzoek 14
   4.4 Resultaten uilenonderzoek 14
   4.5 Resultaten marteronderzoek 16
5. Effectbeoordeling, toetsing en aanbevelingen 17
   5.1 Functionaliteit plangebied en effecten 17
   5.2 Aanbeveling met betrekking tot egel 17
6. Conclusies en aandachtspunten 18
   6.1 Conclusie 18
   6.2 Aandachtspunten 18
7. Geraadpleegde bronnen 20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van Oorgat Ontwikkeling BV heeft By Nature advies ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van vleermuizen, huismus, gierzwaluw, uilen en marterachtigen in het plangebied Oorgat 6a en 6b te Edam. De aanleiding van het onderzoek betreft de geplande ontwikkeling van een woonzorgcomplex op het perceel.

Op basis van de quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming[1] is geconstateerd dat onderzoek noodzakelijk is naar de volgende functies en soorten:

- Nest- en verblijfplaatsen in het woonhuis van huismus en gierzwaluw
- Essentieel leefgebied van de huismus
- Vaste rust- en nestplaatsen van kerkuil en steenuil
- Verblijfplaatsen en leefgebied van marterachtigen
- Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

De bovenstaand benoemde soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming. Het verstoren, beschadigen of vernietigen van deze verblijfplaatsen en/of de functionele leefomgeving van deze soorten is niet toegestaan. Op basis van de quickscan flora en fauna zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming op overige beschermde soorten uitgesloten.

1.2 Doelstelling van het onderzoek

Het nader onderzoek is uitgevoerd om vast te stellen:

- of in het plangebied vleermuizen, gierzwaluwen, huismus, uilen of marterachtigen aanwezig zijn;
- of in het plangebied vaste verblijfplaatsen van één van deze soorten aanwezig zijn;
- of het plangebied deel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de betreffende soorten;
- wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de functionele leefomgeving van vleermuizen en gierzwaluw;
- of er sprake is van een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het project, het plangebied en de voorgenomen werkzaamheden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op het toetsingskader en de Wet natuurbescherming. De resultaten van het soortonderzoek worden in hoofdstuk 4 beschreven. De te verwachten effecten met betrekking tot beschermde soorten staan in hoofdstuk 5. Tot slot volgen in hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen. Bronvermeldingen zijn in de tekst met een nummer aangegeven, wat naar het desbetreffende nummer onderaan de pagina wijst.

[1] Langstraat, M. 15-06-2021. Quickscan flora en fauna Oorgat 6 te Edam, Rapportnummer 2117-01v0.1, By Nature advies, Delft

2. Plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel aan de Oorgat 6a en 6b in Edam, gemeente Edam-Volendam in de provincie Noord-Holland. Voor de ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar Afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Ligging en begrenzing plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een perceel met daarop een woonhuis, loods, verschillende opstallen, parkeergelegenheid en groen.

Het woonhuis op het perceel betreft een vrijstaande woning met twee woonlagen en een pannendak. Aan driezijden is het woonhuis omringt door een groene tuin. Aan de zuidoostzijde grens de gevel van het woonhuis aan de langslopende straat (Oorgat).

Achter het woonhuis staat een grote loods met een golfplaten dak. De loods is opgetrokken uit baksteen (halfsteens). Aan de voorzijde van de loods (tussen de loods en het woonhuis) is een aanbouw. De aanbouw is opgetrokken uit golfplaten. De loods is opgedeeld in een aantal ruimten met ieder een rolluik die van buitenaf toegang biedt. De houten betimmering langs de dakrand van de loods is deels weggerot. De loods zelf is grotendeels leeg. Er staan enkele caravans, een auto en wat oud meubilair in.

Op de achterzijde van het erf staan een aantal opstallen. De opstallen zijn zeer vervallen en deels overwoekerd met groen. In de opstallen staan met name oude onderdelen van woningen als oude deuren, wasbakken, aanrecht, stapels dakpannen en meubilair. Tussen de opstallen staat tevens een oude auto.

De achterzijde van het erf is begroeid met hoog opgaand gras en kruidenrijke begroeiing. Het erf grenst aan de achterzijde aan een watergang. De watergang heeft aan de zijde van het erf een steile, maar natuurlijke oever. Aan de overzijde is de watergang beschoeid met een betonnen rand. Het groen aan de overzijde van de watergang maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, zie afbeelding 2.2). Dit NNN gebied bestaat uit het Fort aan de Klop en omliggend water en groen. Het Fort aan de Klop wordt door verschillende vleermuissoorten gebruikt als verblijf- en overwinteringslocatie, waaronder gewone grootoorvleermuis, baardvleermuis, watervleermuis en ruige dwergvleermuis[2].

De rest van het erf, bij de inrit en naast het woonhuis, bestaat uit half verharding. Op de half verharding staan verschillende campers geparkeerd. Het erf is omringt met opgaand groen bestaande uit bomen en struikgewas.

Zie bijlage 1 voor een foto impressie van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied(rood omlijnt) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (grijs)

[2] Langstraat, 2021

2.3 Voorgenomen werkzaamheden en planning

De opdrachtgever is voornemens om op het perceel een woonzorgcomplex te realiseren (zie afbeelding 2.3). Hiervoor moet alle huidige bebouwing en opstallen op het perceel verwijderd worden. Tevens zal (een deel van) het groen verwijderd worden. Een monumentale beuk aan de voorzijde van het perceel wordt behouden. De watergang aan de noordzijde van het plangebied blijft ongemoeid.

De planning is op het moment van dit schrijven nog niet bekend.



Afbeelding 2.3: Nieuwe situatie van het plangebied[3]

[3] Schetsontwerp Architectenbureau Ruben Wennekers, maart 2021.

3. Toetsing en methodiek

3.1 Toetsing Wettelijk kader

De resultaten van het nader onderzoek worden getoetst aan de Wet natuurbescherming, soortbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten. De eerste twee categorieën zijn de beschermde soorten, gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreffen soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op landelijk niveau: de nationaal beschermde soorten (in de wet aangeduid als “andere soorten”).

Alle vleermuizen behoren tot de beschermde soorten van de Europese Habitat richtlijn. Verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van vleermuizen zijn jaarrond beschermd conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming en de Europese Habitatrichtlijn, Bijlage IV. Verblijfplaatsen van vleermuizen mogen zonder ontheffing niet opzettelijk beschadigd, verstoord of vernield worden. Verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van gierzwaluw zijn jaarrond beschermd conform artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming en de Europese Vogelrichtlijn. Verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van gierzwaluw mogen zonder ontheffing niet opzettelijk beschadigd, verstoord of vernield worden. De verbodsbepalingen zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming, Soortbescherming[4].

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

[4] Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen Ministerie van Economische zaken

3.2 Methode vleermuizen

Het aantal bezoeken, het tijdstip en de periode(n) voor het vleermuisonderzoek zijn gebaseerd op het meest recente Vleermuisprotocol[5] en de Kennisdocumenten voor vleermuizen[6]. In het protocol en de Kennisdocumenten is de minimale inspanning omschreven om de aan- dan wel afwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken. Indien wordt afgeweken van het vleermuisprotocol en de kennisdocumenten wordt dit goed onderbouwd bij de resultaten.

De inventarisaties zijn uitgevoerd in de geschikte periode door twee ervaren ecologen[7] met batdetector (type: Pettersson D240X). Een batdetector is een apparaat dat ultrasone geluiden, die een vleermuis maakt, omzet in voor de mens hoorbare tikkende geluiden. Aan de hand van het ritme van het geluid en de frequentie waarop de vleermuis het beste wordt gehoord, de zogenaamde "piekfrequentie", kan in veel gevallen worden bepaald om welke vleermuissoort het gaat. Voor het determineren van soorten wordt gebruik gemaakt van opnameapparatuur (type: Olympus) en het programma Batsound. Om de vliegroutes, foerageergebieden en verblijfplaatsen in kaart te brengen, is lopend met de batdetector het plangebied doorzocht. Daarnaast is een deel van de omgeving rondom het plangebied doorzocht.

Tijdens de inventarisaties zijn waarnemingen (soort, tijdstip, locatie, gedrag etc.) en de weersomstandigheden genoteerd en zijn geluidsopnamen van vleermuizen gemaakt. De resultaten van de inventarisaties zijn weergegeven op kaarten. Aan de hand van de resultaten is de functionaliteit van het plangebied voor beschermde soorten beschreven en zo nodig met foto's verduidelijkt.

Omdat de activiteit van vleermuizen afhankelijk is van de weersomstandigheden en vleermuizen regelmatig verhuizen tussen verschillende verblijfplaatsen binnen hun netwerk, is het noodzakelijk meerdere malen bij gunstige weersomstandigheden te inventariseren. Gunstige weersomstandigheden zijn nachten met een temperatuur van >10ºC en zonder harde wind of regen. In totaal zijn vijf locatiebezoeken uitgevoerd, drie in het voorjaar (15 mei t/m 15 juli) en twee in het najaar (15 augustus t/m 30 september) (zie tabel 3.1).

3.3 Methode gierzwaluw

Het aantal bezoeken, het tijdstip en de periode(n) voor het gierzwaluwonderzoek zijn conform het Kennisdocument gierzwaluw versie 1.0 juli 2017 van de Bij12[8]. In het Kennisdocument is de minimale inspanning omschreven om de aan- dan wel afwezigheid van de gierzwaluw te onderzoeken. Indien wordt afgeweken van het Kennisdocument wordt dit onderbouwd bij de resultaten.

Het gierzwaluw onderzoek is uitgevoerd op drie veldbezoeken in de avond in de periode 1 juni tot 15 juli, waarvan minimaal 1 inventarisatie in de periode 20 juni en 7 juli (zie tabel 3.1). Tussen de bezoeken is een periode van minimaal 10 dagen aangehouden. De bezoeken zijn uitgevoerd van 21:00 tot 22:30 uur en minimaal tot een half uur na zonsondergang. Het veldbezoek is uitgevoerd door een ervaren ecoloog met verrekijker.

[5] '*Protocol vleermuizen 2021*', Vakberaad vleermuizen, Netwerk Groene Bureaus, 2021.
[6] Kennisdocumenten BIJ12: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/
[7] Het dak van het pand is alleen aan de achterzijde en vanaf één locatie zichtbaar.
[8] Kennisdocumenten BIJ12: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/

Tijdens de inventarisaties zijn waarnemingen (soort, tijdstip, locatie, gedrag etc.) en de weersomstandigheden genoteerd. De resultaten van de inventarisaties zijn weergegeven op kaarten. Aan de hand van de resultaten is de functionaliteit van het plangebied voor beschermde soorten beschreven en zo nodig met foto's verduidelijkt.

3.4 Methode huismus

Huismusonderzoek moet worden uitgevoerd doormiddel van twee ochtenden in de periode 1 april-15 mei of 4 bezoeken in de periode 10 maart-20 juni met tussen de bezoeken een periode van minimaal 10 dagen. Vanwege de startdatum van het onderzoek was het niet meer mogelijk om aan de optie van de eerste onderzoeksmogelijkheid te voldoen en werd ook de minimale tussenliggende van 10 dagen erg lastig. Om deze reden zijn zes veldbezoeken uitgevoerd in de periode 20 mei – 14 juli 2021 (zie tabel 3.1).

Het huismusonderzoek start altijd minimaal 1 uur na zonsopkomst en is uitgevoerd door een ervaren ecoloog met verrekijker. Het onderzoek is niet geheel uitgevoerd conform het Kennisdocument huismus versie 1.0 juli 2017 van de Bij12. Om deze reden zijn extra veldbezoeken uitgevoerd.

3.5 Methode uilen onderzoek

De afwezigheid van broedende kerkuilen kan zijn aangetoond als tijdens drie gerichte veldbezoeken verspreid in de periode van begin februari tot en met half oktober geen aanwezigheid kan worden aangetoond. De meest optimale periode om de aanwezigheid van steenuil aan te tonen, is van 15 februari tot en met 15 april. Daadwerkelijke gebruik van het nest kan aangetoond worden in de periode van begin februari tot en met half juli[9].

Het uilenonderzoek is uitgevoerd door een ervaren ecoloog middels drie nachtelijke veldbezoeken in de periode 20 mei- 1 juli (zie tabel 3.1). Hiernaast is bij elk veldbezoek gezocht naar sporen van uilen in de vorm van braakballen, uitwerpselen en andere sporen.

Tabel 3.1: Data en weersomstandigheden uitgevoerde veldinventarisaties

Nr.	Datum	Tijd	Zon op/onder	Soortgroepen	Weersomstandigheden
1	20-05-2021	03:30-07:40	05:39 uur	Vleermuizen, uilen, huismus en marter	11°C, wind 3Bft, half bewolkt.
2	03-06-2021	20:30-00:00	21:51 uur	Huismus, gierzwaluw, vleermuizen, uilen, marters	18°C, windstil, licht bewolkt
3	11-06-2021	19:30-22:00	21:59 uur	Gierzwaluw, huismus en marters	20°C, 2 Bft, bewolkt
4	21-06-2021	7:30 09:00	05:20 uur	Huismus en marters	14°C, 2 Bft, bewolkt
5	01-07-2021	19:00-00:05	22:05 uur	Gierzwaluw, huismus, vleermuizen, uilen, marters	15°C, 3 Bft, bewolkt
6	14-07-2021	14:00-15:30	nvt	Huismus, marter, uilen	18°C, 3 Bft, bewolkt
7	23-08-2021	22:00-00:00	20:47 uur	Vleermuizen	17°C, 2 Bft, half bewolkt
8	21-09-2021	21:30-23:30	19:40 uur	Vleermuizen en marter	13°C, 2 Bft, licht bewolkt

[9] Kennisdocumenten Kerkuil en Steenuil, versies 1.0, juli 2017, Bij12

3.6 Methode marterachtigen

Het marteronderzoek is uitgevoerd middels het plaatsen van cameravallen (trapcam) in het plangebied. Trapcam's zijn camera's die automatisch worden geactiveerd door middel van een bewegingssensor. Door het gebruik van infrarooddetectie kunnen deze ook 's nachts foto- en video-opnames maken, een vereiste voor een nacht- en schemeractieve soort als de steenmarter.

De camera's zijn geplaatst in twee perioden (zie tabel 3.2). Deze perioden betreffen:

- 3 juni 2021 tot 1 juli 2021.
- 14 juli 2021 tot 21 september 2021

Tabel 3.2: Locaties en perioden plaatsing camera's Zie ook afbeelding 2

Camera nr.	Locatie	Periode
1	Overkapping zuidzijde	03-06-'21 tot 01-07-'21
2	Overkapping noordzijde	03-06-'21 tot 01-07-'21
3	Overkapping noordzijde	14-07-'21 tot 21-09-'21
4	Langs de watergang	14-07-'21 tot 21-09-'21

De camera's zijn in het plangebied geplaatst, gericht op locaties waar sporen (prooiresten, uitwerpselen, pootafdrukken) aangetroffen worden, waar geschikte in- en uitgangen voor verblijfplaatsen aanwezig zijn en op potentiële verbindingen en rustplaatsen (zie afbeelding 3.1 en 3.2).

Naast het plaatsen van cameravallen is het onderzoeksgebied tijdens alle veldbezoeken geïnspecteerd op aanwezigheid van sporen van. Dit betreffen prooiresten, uitwerpselen en pootafdrukken.



Afbeelding 3.1: Locaties van de wildcamera's marteronderzoek Oorgat te Edam



Afbeelding 3.2: Locaties van de wildcamera's (nummers corresponderen met tabel 3.2 en afbeelding 3.1).

3.7 Effectbeoordeling en toetsing

Voor de aanwezige beschermde soorten worden de effecten van de voorgenomen handelingen beoordeeld en getoetst aan de verbodsbepalingen uit de Wnb (zie tabel 3.1) en de zorgplicht.

De toetsing is gericht op aantasting en verstoring van individuen, hun voortplantingsplaatsen en overige vaste rust- en verblijfplaatsen en hun functionele leefomgeving. De toetsing is afhankelijk van de kwetsbare periode waarin handelingen een effect kunnen hebben. Vervolgens wordt beoordeeld of aantasting van individuen, verblijfplaatsen en hun functionele leefomgeving een effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van de regionale of landelijke populatie.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de voor die soort(groep) geldende standaarden en kennisdocumenten. De onderzoeksperiode voor al de betreffende soorten is optimaal. De inventarisatie blijft echter een steekproef. Het is dan ook mogelijk dat soorten en functies niet waargenomen zijn, terwijl dat ze op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is echter acceptabel, de Wet natuurbescherming vraagt een initiatiefnemer om alles te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden. Met de gekozen methode en inspanning is hieraan dan ook voldoende invulling gegeven.

4. Resultaten onderzoek

4.1 Resultaten vleermuisonderzoek

Op basis van het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied en de directe omgeving wordt wel door meerdere vleermuissoorten gebruikt als foerageergebied. Het plangebied zelf betreft geen (belangrijk) essentieel foerageergebied of vliegroute. Wel grenst het plangebied aan de noordzijde aan het gebied rondom Fort aan de Klop. Dit gebied maakt voor verschillende vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis) deel uit van een belangrijk leef- en foerageergebied.

Beschrijving voorjaarsonderzoek

Tijdens de bezoeken in het voorjaar zijn binnen de begrenzing van het plangebied alleen foeragerende vleermuizen waargenomen en eenmaal een overvliegende rosse vleermuis.

Op 20 mei was het erg stil binnen het plangebied. Boven de Oorgat (weg) en her en der in de omgeving (nabij Oorgat 1) zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen aanwezig. Verder zijn op 20 mei geen waargenomen gedaan van vleermuizen.

Op 3 juni wordt om 22:33 uur de eerste waarneming gedaan van een foeragerende gewone dwergvleermuis boven de Oorgat (weg). Kort daarop is ook een foeragerende gewone dwergvleermuis aanwezig boven de watergang aan de noordzijde van het plangebied. Vanaf 22:58 is ook een laatvlieger foeragerend aanwezig boven het erf van het plangebied.

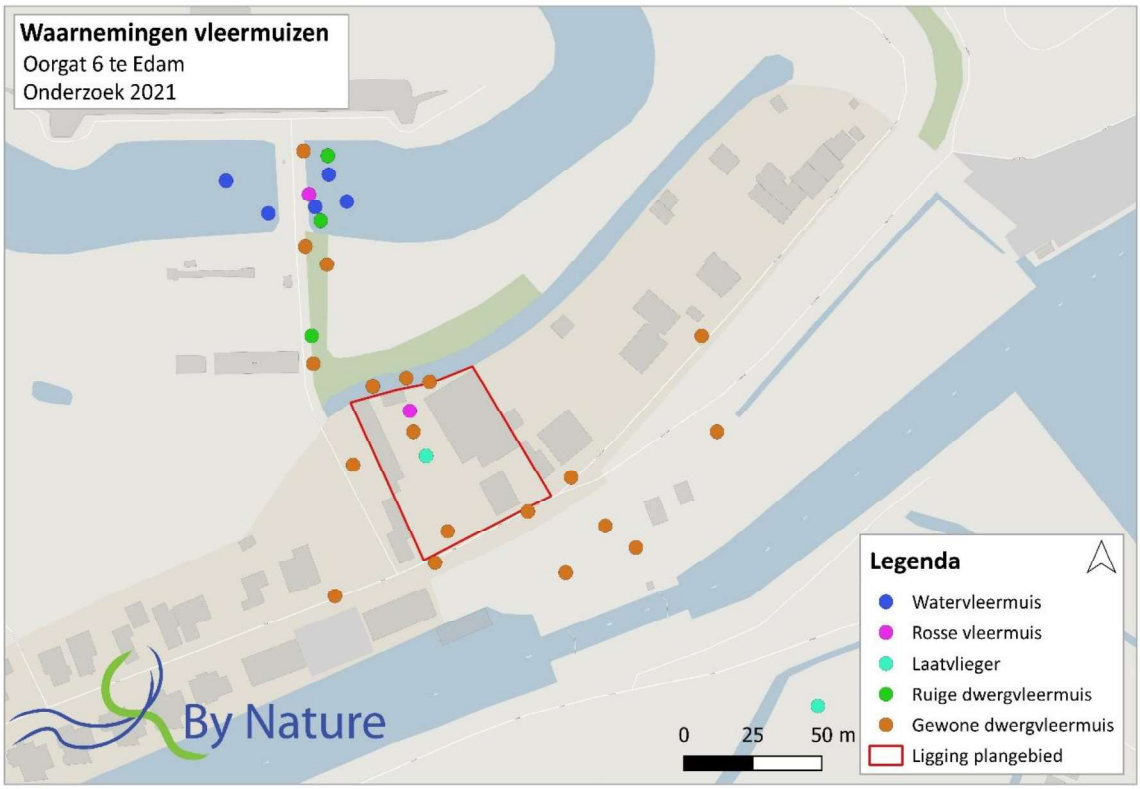
Later op de avond is een ronde gelopen door de omgeving. Tijdens deze ronde is een foeragerende meervleermuis waargenomen boven het Markermeer (buiten scope en buiten begrenzing afbeelding 4.1). Bij de Oorgat 1 is een foeragerende gewone dwergvleermuis aanwezig. Boven de watergangen rondom het NNN-gebied Fort aan de Klop zijn enkele foeragerende watervleermuizen, een foeragerende rosse vleermuis en enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen aanwezig.

De waarnemingen op 1 juli zijn sterk vergelijkbaar met de waarnemingen van 3 juni. Echter is op deze avond geen laatvlieger waargenomen. Wel een enkele overvliegende rosse vleermuis boven het plangebied. Vanaf circa 45 minuten na zonsondergang zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen aanwezig boven de watergang aan de noordzijde van het plangebied en boven de straat de Oorgat en omliggende woningen en tuinen.

Beschrijving najaarsonderzoek

Ook tijdens beide najaarsonderzoeken was een enkele foeragerende gewone dwergvleermuis aanwezig boven de watergang aan de noordzijde van het plangebied. Her en der foerageerden op deze avond enkele gewone dwergvleermuizen boven de woningen en tuinen langs de Oorgat. Sociale geluiden zijn sporadisch gehoord.

Aan de overzijde van de watergang de Oorgat en het sluizencomplex foerageren twee laatvliegers boven een weiland. Op 21 september is een foeragerende ruige dwergvleermuis aanwezig in het groen richting Fort aan de Klop. Bij de watergang rondom het Fort aan de Klop foerageren beide avonden ruige en gewone dwergvleermuizen en watervleermuizen. De gewone dwergvleermuizen af en toe sociaal roepend.



Afbeelding 4.1: Resultaten vleermuisonderzoek.

4.2 Resultaten gierzwaluwonderzoek

Op basis van het gierzwaluwonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van gierzwaluw aanwezig zijn.

Op 11 juni is een kleine groep gierzwaluwen hoog overvliegend boven het plangebied waargenomen. Overige waarnemingen van gierzwaluw in of in de omgeving van het gebied zijn niet gedaan.

4.3 Resultaten huismusonderzoek

Op basis van het huismusonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van huismus aanwezig zijn.

In de directe omgeving van het plangebied is een kleine populatie huismussen aanwezig. Het betreft een populatie van drie tot vijf huismusparen in de woning Oorgat 1 (zie afbeelding 4.3). Er zijn geen pendelbewegingen van huismussengemaakt tussen Oorgat 1 en Oorgat 6. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen huismussen waargenomen.

4.4 Resultaten uilenonderzoek

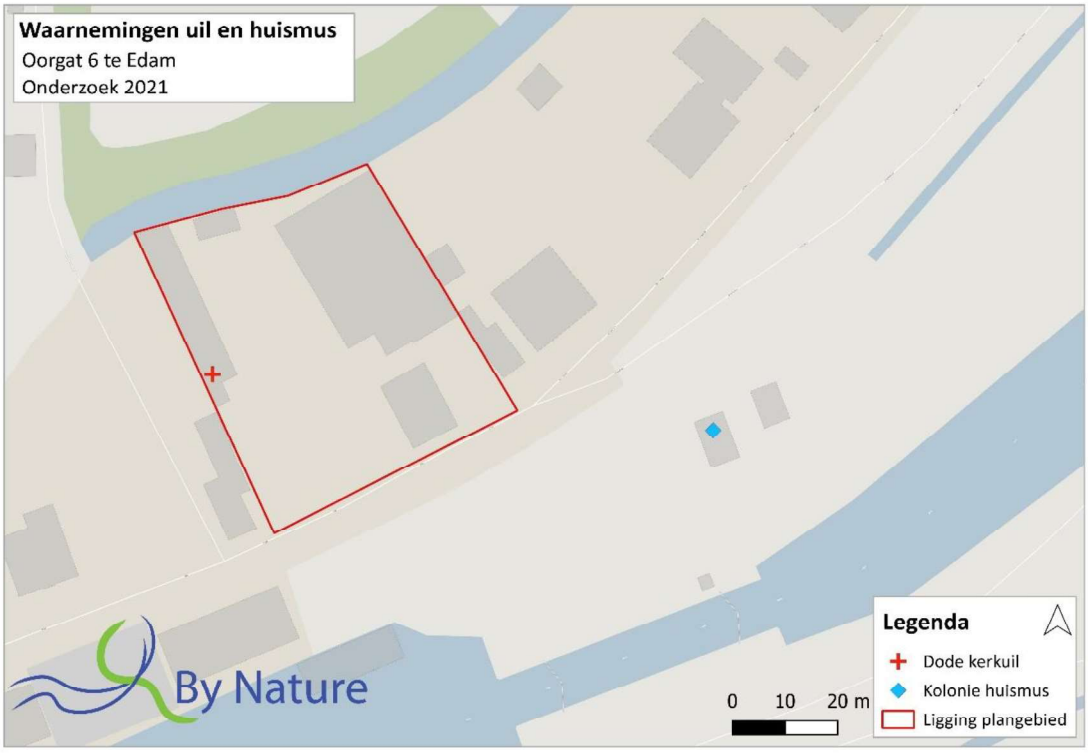
Op basis van het uilenonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen vaste rust en/of verblijfplaatsen van uilen aanwezig zijn.

Op 3 juni is een dode kerkuil aangetroffen in de opstallen aan de westzijde van het plangebied (zie Afbeelding 4.2 en 4.3). De doodsoorzaak van de uil is onbekend. De uil had geen zichtbare verwondingen en was niet geringd. Naast de dode kerkuil zijn geen braakballen, uitwerpselen of andere sporen van (kerk)uil aangetroffen.

Op 14 juli zijn ook de afgesloten opstallen van binnen geïnspecteerd op sporen van uilen. Deze zijn niet aangetroffen.



Afbeelding 4.2: Links dode kerkuil. Rechts egel op het erf van het plangebied



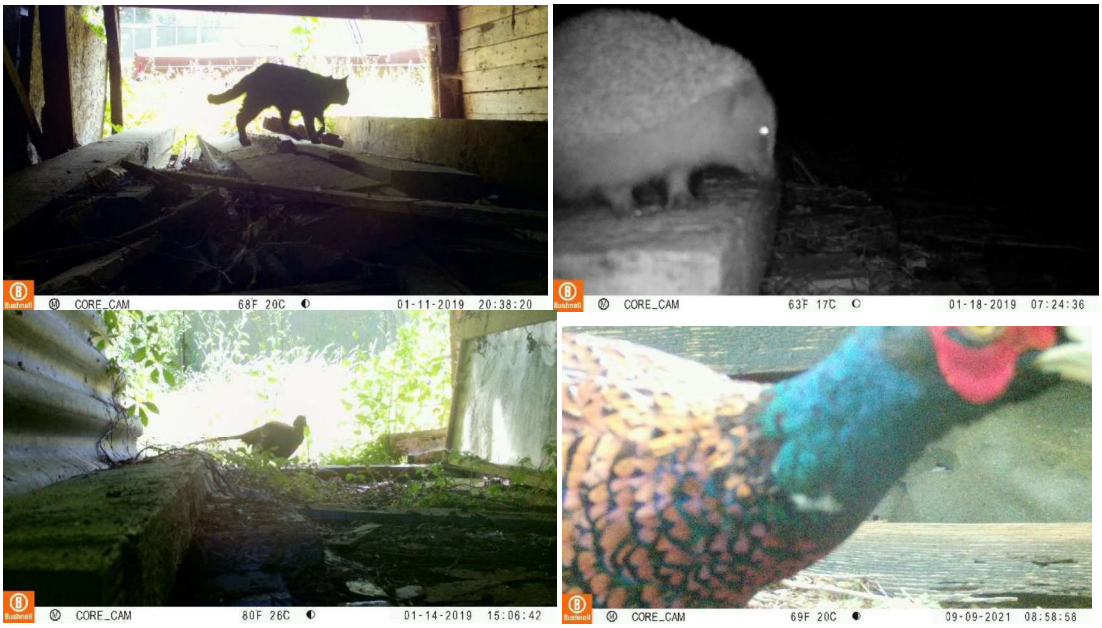
Afbeelding 4.3: Resultaten huismus- en uilenonderzoek.

4.5 Resultaten marteronderzoek

Op basis van het onderzoek wordt aanwezigheid van marterachtigen in het plangebied uitgesloten.

Op de vier wildcamera's staan foto's van onder andere verschillende huiskatten, egel, fazant, huis- en bosmuis en verschillende zangvogels. Zie afbeelding 4.4 voor een kleine greep uit de foto's. Tijdens de veldonderzoeken zijn geen sporen aangetroffen van marterachtigen.

Er zijn meerdere opnamengemaakt van egel. De egel is tevens tijdens nachtelijke bezoeken meermaals waargenomen (zie afbeelding 4.2). Dit duidt erop dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van de egel en dat de egel in het plangebied een verblijfplaats heeft..



Afbeelding 4.4: Foto's genomen door de wildcamera's. Linksboven: huiskat (camera 1), rechtsboven: egel (camera 2), Onder: fazant (camera's 2 en 4).

5. Effectbeoordeling, toetsing en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden eventuele effecten van de geplande werkzaamheden op aanwezige functies van gierzwaluw en vleermuizen uitgewerkt. Daarnaast wordt antwoord gegeven op de vraag of, en zo ja, in welke mate, verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van de onderzochte soorten, door de beoogde activiteiten kunnen worden geschaad. Indien er schade op kan treden, dan wordt aangegeven of hiervoor aanvullende maatregelen en/of een ontheffing noodzakelijk is/zijn.

5.1 Functionaliteit plangebied en effecten

Het plangebied heeft geen (essentiële) functie voor vleermuizen, gierzwaluw, huismus, uilen of marterachtigen. De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Vleermuizen en NNN

Het Fort aan de Klop en omliggend water en groen, aan de noordzijde van het plangebied, heeft wel een essentiële functie voor verschillende vleermuissoorten. Dit groen gebied maakt tevens deel uit van het NNN (Natuurnetwerk Nederland) en betreft een nationale ecologische verbindingszone[10]

Bij de nieuwe inrichting van het plangebied mag er geen uitstraling van licht zijn naar het groen aan de noordzijde (overzijde) van de watergang en daarmee naar het NNN. Hierbij is het dus van belang dat de tegenliggende oever en het groen aan de overzijde van de watergang donker blijven.

5.2 Aanbeveling met betrekking tot egel

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van een egel. Verstoring van deze soort en beschadiging en vernietiging van leefgebied en verblijfplaatsen is niet ontheffingplichtig. De egel staat in Noord-Holland op de lijst Provinciale vrijstellingen[11]. Dit houdt in dat voor verstoring van de soort en het beschadigen of vernietigen van verblijfplaatsen en leefgebied van egel geen ontheffing nodig is. Wel is er sprake van de zorgplicht. Zie §7.2.2 voor een toelichting op de zorgplicht.

Vanwege de (landelijke) achteruitgang van de egel wordt aanbevolen bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de egel (zie afbeelding 5.1). Dit betreft geen wettelijke verplichting. Het egelvriendelijk inrichten van het groen kan onder andere door:

- Het plaatsen van (winter) groene hagen en struweel in het plangebied
- Het creëren van kruidenrijke 'hoekjes' in tuinen
- Groenbeheer aanpassen op de egel (bijvoorbeeld bladeren en takken in de winter in één hoek laten liggen, geen gebruik van slakkengif)
- Schuilgelegenheid te creëren door takkenbossen, een composthoop of een egelhuis
- Realiseren van een fauna uitstap plaats langs de watergang en doorgangen door schuttingen.



Afbeelding 5.1: egelhuis onder bladeren, een fauna uitstap plaats en schutting met 'egel doorgang'[12].

[10] Langstraat, 2021

[11] Egel staat momenteel in de meeste provincies (behalve Overijssel) nog op de vrijstellingen lijst. Er is echter discussie gaande om de bescherming van de egel te verbeteren.

[12] Egelhuis van Vivara.nl, wergroepegels.nl

6. Conclusies en aandachtspunten

In opdracht van Oorgat Ontwikkeling BV heeft By Nature advies een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van vleermuizen, huismus gierzwaluw, uilen en marterachtigen in het plangebied Oorgat 6 te Edam. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de geplande herontwikkeling en realisatie van een woonozorgcomplex op het perceel.

Doel van het onderzoek betreft het vaststellen van de aanwezige functies van de genoemde soorten en soortgroepen in en in de directe omgeving van het plangebied en het opstellen van een effectbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming.

6.1 Conclusie

Op grond van het ecologisch onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied heeft geen (essentiële) functie voor:
    - vleermuizen
    - huismus
    - gierzwaluw
    - uilen
    - marterachtigen
- Het NNN-gebied ten noorden van het plangebied heeft een belangrijke functie voor verschillende vleermuissoorten. Uitstraling van licht naar de overzijde van de watergang aan de noordzijde van het plangebied moet voorkomen worden.
- Het plangebied maakt deel uit van een essentieel leefgebied van egel. Voor deze soort is een vrijstelling van kracht. Verstoring van de egel en beschadiging en vernieling van leefgebied zijn niet ontheffing plichtig. Wel is de algemene zorgplicht van toepassing (zie §7.2.2). Aanbevolen wordt om in het nieuwe ontwerp rekening te houden met aanwezigheid van de egel. Dit kan onder andere door het aanplanten/ behouden van (winter)groen struweel en hagen en het creëren van schuilgelegenheid als takkenbossen of een egelhuis.
- Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

6.2 Aandachtspunten

Onderstaand aandachtspunten betreffende overige aangetroffen soorten of waarnemingen en de algemeen geldende regels en verplichtingen uit de Wet natuurbescherming.

6.2.1 Broedvogels

Alle in Nederland broedende vogels zijn strikt beschermd. In gebruik zijnde nesten van vogels mogen niet opzettelijk beschadigd, verwijderd of vernield worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli (globaal 15 maart t/m 15 juli). Maar ook de nesten van broedende vogels buiten deze periode zijn beschermd. Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m augustus worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden.

6.2.2 Zorgplicht

De algemene zorgplicht is te allen tijde van toepassing. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan:

- tijdens vorst periodes geen groen te verwijderen (vanwege overwinterende egel).
- tijdens werkzaamheden grondgebonden dieren als egel de gelegenheid te geven om te vluchten. Werk van de ene naar de andere zijde om insluiten te voorkomen
- het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

6.2.3 Geldigheid

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en de werkzaamheden, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De conclusies van dit onderzoek zijn 3 jaar geldig.

7. Geraadpleegde bronnen

Project specifieke bronnen

- Langstraat, M. 15-06-2021. Quickscan flora en fauna Oorgat 6 te Edam, Rapportnummer 2117-01v0.1, By Nature advies, Delft.

Kaartmateriaal

- Open streetmap:
- Google maps: https://maps.google.nl/

Vakinhoudelijke bronnen

- https://mijn.rvo.nl/
- www.vleermuisnet.nl
- Protocol vleermuizen', Vakberaad vleermuizen, Netwerk Groene Bureaus, 2021.
- Kennisdocumenten BIJ12: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming
- https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuurwetten-en-regelgeving/provinciale-verordeningen/wet-natuurbescherming/
- Dietz, C., Helversen, O van, et all, maart 2009, Vleermuizen, Alle soorten van Europa en Noordwet-Afrika, Biologie, Kenmerken, Bedreigingen, Tirion Natuur
- Dietz, C., Kiefer, A, 2017, Veldgids Vleermuizen van Europa, KNNV uitgeverij, Zeist

Verspreidingsbronnen:

- Nationale Databank Flora en Fauna;
- www.vogelbescherming.nl
- www.ravon.nl
- www.sovon.nl
- www.zoogdiervereniging.nl
- www.verspreidingsatlas.nl

Natuur inclusief bouwen:

- Vivara.nl

Fotomateriaal:

- M. Langstraat, By Nature advies.

Bijlage 1: Foto-impressie van het plangebied



Het woonhuis gezien vanaf de voorzijde, oostzijde, noordzijde (achterzijde woning) en westzijde.



De loods achter het woonhuis en een blik op de achterzijde van het erf



Verschillende foto's van de opstallen, het erf en de watergang aan de achterzijde van het erf

Bijlage 13 Memo stikstofdepositie Oorgat Edam (Els&Linde, 22 november 2022)

Memo

Betreft: stikstofdepositie
Locatie: Oorgat 6a te Edam
Datum: 22 november 2022
Ecoloog: 06-27564247
Steller: Peter van der Linden, ecoloog

Aan het Oorgat 6a te Edam worden zorgappartementen gebouwd. Op het perceel staat nu een loods van een bedrijf, deze wordt gesloopt. In onderstaand memo wordt de berekening toegelicht en geanalyseerd.

Stikstof

In brandstofmotoren ontstaan door verbranding verschillende stikstofoxiden, meestal samengevat in NOx. Deze verbindingen reageren in de lucht met waterdeeltjes tot salpeterzuur. In de bodem vindt onder invloed van bacteriën denitrificatie plaats. Het proces verloopt echter langzaam waardoor er cumulatie ontstaat van zuurionen en opneembaar stikstof; er is sprake van verzuring en vermesting van de bodem.

Doordat ammoniak een vrij radicaal heeft reageert het snel tot ammonium en dat geeft een droge en natte depositie op relatief korte afstand van de bron. Ammoniak werkt in de atmosfeer eerst als base door de vorming van NH_4^+, waarbij een vrije zuurion wordt gebonden. Dat leidt tot neutralisatie van salpeterzuur en zwavelzuur in de atmosfeer.

In de bodem wordt door bacteriën de NH_4^+ genitrificeerd tot NO_3^-, waarbij zuurionen vrijkomen. Naast de verzuring zorgt de emissie van ammoniak voor verhoging van het stikstofgehalte in de bodem. Door die verhoogde opneembaar stikstof in de bodem worden soorten die snel groeien bevoordeeld ten opzichte van langzaam groeiende soorten. De snel groeiende soorten verdringen de langzame groeiers waardoor deze verdwijnen en de biodiversiteit verminderd.

Veel van de via de Habitatrichtlijn beschermde soorten of habitat zijn langzaam groeiende soorten of soorten die in een voedselrijk of zuur milieu niet kunnen groeien. De habitatrichtlijn stelt de verschillende nationale overheden verantwoordelijk voor het beschermen van de natuurwaarden in de aangewezen natuurgebieden. Deze bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Om het probleem van te hoge concentraties NH_4^+ of NO_X in het milieu te beteugelen is door de toenmalige regering de programmatische aanpak stikstof (PAS) opgesteld. In de PAS is ontwikkelingsruimte opgenomen voor ontwikkelingen die stikstofoxiden of ammoniak produceren. Daarnaast zijn maatregelen opgesomd die zouden leiden tot verminderde effecten. Voor de PAS is Aerius ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze de depositie kon worden berekend. In de PAS was de ontwikkelingsruimte opgenomen en twee drempelwaarden ingevoerd; een lage van 0,05 mol N/ha en een hogere van 1 mol N/ha. Projecten die onder de lage drempelwaarde bleven hadden geen meldingsplicht. De projecten met een stikstofdepositie tussen de beide waarden in waren meldingsplichtig en kon-

den worden uitgevoerd als er voldoende ontwikkelingsruimte was. Boven de 1 mol N/ha was er vergunningsplicht.

De Raad van State heeft naar aanleiding van enkele beroepsprocedures vragen gesteld aan de het Europees Hof over de noodzakelijke interpretatie van de PAS. Het Hof en in navolging daarvan de Raad van State hebben geoordeeld dat de ontwikkelingsruimte niet binnen de reikwijdte van de Habitatrichtlijn past, en dat een drempel van 0,05 mol N/ha niet zonder meer acceptabel is. Ook hebben ze alle vergunningen die op de PAS zijn gebaseerd nietig verklaard. De consequentie is dat nu voor alle projecten berekend moet worden of deze strijdig zijn met de Habitatrichtlijn en er sprake is van verhoogde depositie op de natuurgebieden. In de nieuwe Aerius is de drempelwaarde en de ontwikkelingsruimte niet langer opgenomen.

De conclusie is dat alle projecten waarbij stikstofoxiden of ammoniak vrijkomt berekend moet worden wat de toename is op de Natura 2000-gebieden. Als er geen verhoging is dan kan de ontwikkeling zonder vergunning worden uitgevoerd. Is er een verhoogde depositie dan moet het project zo worden uitgevoerd dat er geen of minder emissie is. Als dat onvoldoende mogelijkheden geeft, dan moet met maatregelen elders de emissie (op het zelfde Natura 2000-gebied) worden teruggebracht (salderen). Bij salderen moet worden aangetoond dat er voldoende effect is. Hiervoor is een uitgebreidere onderbouwing nodig. Als er ondanks saldering een verhoogde depositie is, dan moet er via de ADC-toets in een passende beoordeling aangetoond worden dat een depositie acceptabel is. De ADC-toets staat voor Alternatief, Dwingende redenen en Compensatie. In de meeste gevallen zal dan een MER nodig zijn.

Ontwikkeling
Aan het Oorgat 6a worden 28 zorgappartementen gebouwd, mogelijk worden enkele appartementen als zorghotel gebruikt. Op dit moment staat er een bedrijfsloods met een bvo van 585 m². In de CROW worden verkeerscijfers gegeven voor een serviceflat. De zorgappartementen zijn niet helemaal vergelijkbaar, maar het serviceflat nadert dit het beste. Voor de serviceflat wordt een norm van 3,0 mvt/etm gegeven per appartement. De appartementen worden emissieneutraal.

Stikstofdepositie gebruiksfase
Met behulp van Aerius (2020) is berekent wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekent op het Natura 2000-gebied:

- Polder de Zeevang – 400 m afstand;
- Markermeer & IJmeer – 500 m afstand, en
- Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twikske – 10 km afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand, of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening blijkt dat er tijdens de gebruiksfase geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie bouwfase

De werkzaamheden bestaan uit het bouwen van 28 zorgappartementen en de sloop van een loods. Voor de bouwfase is berekent wat de depositie op de natuurgebieden is. Op basis van EMMA is het brandstofverbruik van de verschillende machines bepaald. Voor het bouwen wordt gebruik gemaakt van machines die brandstof gebruiken (zie tabel). Deze machines zijn Stage IV. De cilinderinhoud is berekend volgens de formule uit Aerius: Kw/20. Uitgangspunt voor de berekening is de bouw van de loods binnen een jaar. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	KW	uren	inhoud cilinder	verbruik per uur	brandstof	stationair
hijskraan	80	56	4	17	680	11
betonpomp	150	112	8	29	3.248	50
trilplaat	60	154	3	13	2.002	54
graafmachine	125	182	6	27	4.914	64
bulldozer (bouwrijp maken)	125	168	6	27	4.536	94
heistelling	250	224	12	53	11.872	125

Het bouwverkeer betreft 448 verkeersbewegingen met middelzware vrachtwagens (tot 20 ton) en 336 verkeersbewegingen met zware vrachtwagens. Voor de bouwvakkers is dat 1400 verkeersbewegingen met licht verkeer.

Uit de berekening volgt dat er tijdens de bouwfase een verhoogde depositie is van 0,01 mol/ha op de Natura 2000-gebieden.

Daarom is bekeken of en hoe de bouwfase kan worden gereduceerd. Door alle machines – behalve de heistelling – te vervangen door een elektrische alternatief, bijvoorbeeld een kubel met elektrische kraan i.p.v. een betonpomp, daalt de depositie tot 0,00 mol/ha. Bij deze inzet is er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

Er is sprake van geen significante verhoging van de depositie tijdens de gebruiksfase of de bouwfase. Er is geen sprake van een significant effect. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

P.J.H. van der Linden
Els & Linde b.v.

Bronnen

- Anonymus (2018) Toekomstbestendig parkeren. CROW
- Anonymus (2021) Handreiking Voortoets Stikstof. BIJ12

- Ligterink, N.E. , J. M. de Ruiter, S.N.C. Dellaert, J.H.C. Hulskotte, R.P. Verbeek & W.A. Vonk (2020) Onderbouwing AERIUS emissiefactoren voor wegverkeer, mobiele werktuigen, binnenvaart en zeevaart. TNO
- Anonymus (2017) Natura 2000-beheerplan Biesbosch (112). Dienst Landelijk Gebied & Staatsbosbeheer
- Anonymus (2017) Gebiedsanalyse Biesbosch (112) Programma Aanpak Stikstof (PAS). Provincie Noord-Brabant

Normbladen

- TNO_getallen_voor_AERIUS_2020v9_mobiele_werktuigen
- TNO_getallen_voor_AERIUS_2020v9
- TNO_getallen_voor_AERIUS_2020v8_wegverkeer

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	els & linde
Inrichtingslocatie	Oorgat 6a, - Edam

Activiteit

Omschrijving	Oorgat
Toelichting	gebruiksfase zorgappartementen

Berekening

AERIUS kenmerk	RvLaE2fAwwJX
Datum berekening	10 november 2022, 08:57
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Beoogd	2023	1,1 kg/j	15,3 kg/j

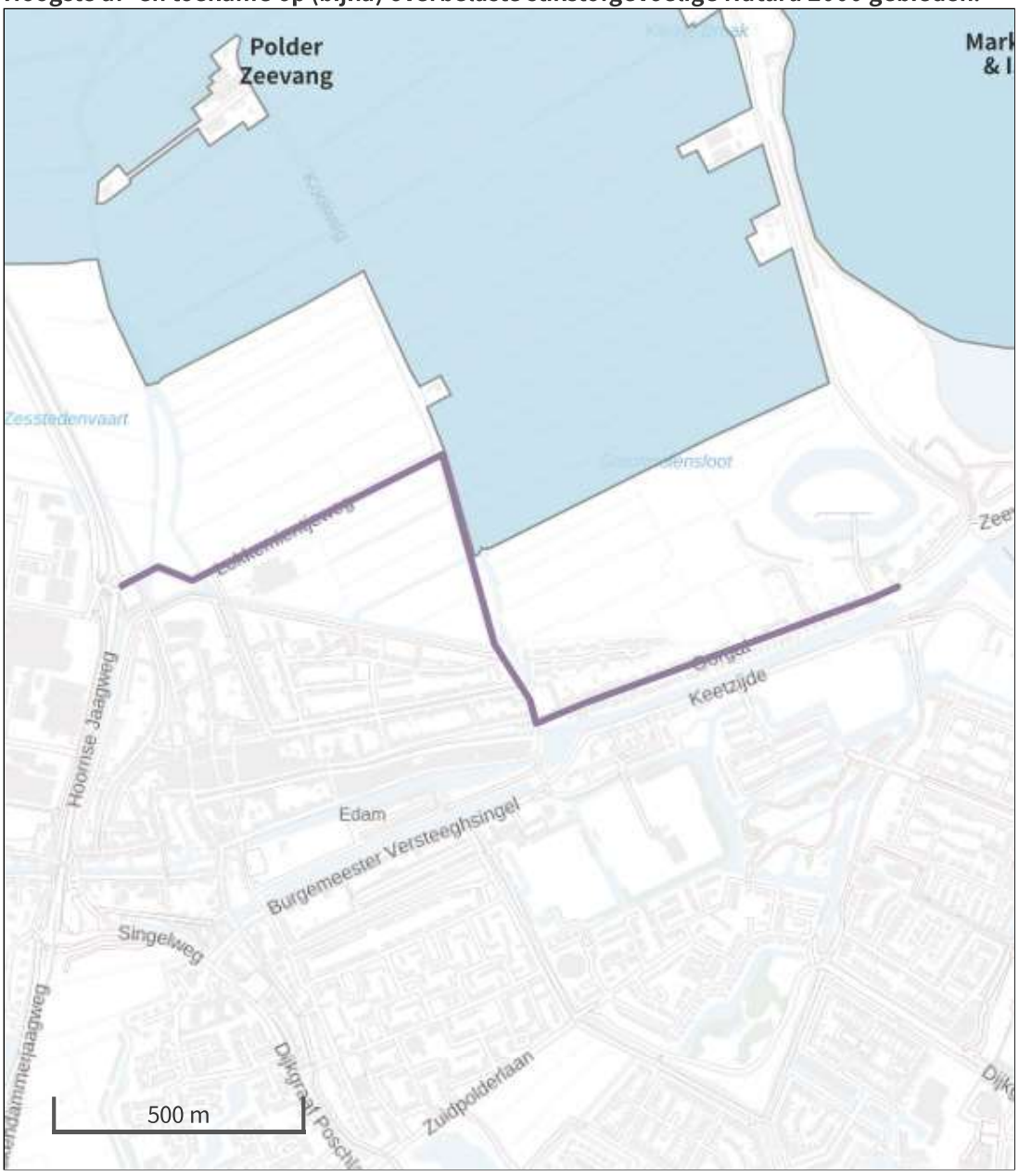
Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	1,1 kg/j	15,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	gebruiksfase				NO_x	15,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	3,3 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	1,1 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	els & linde
Inrichtingslocatie	Oorgat 6a, - Edam

Activiteit

Omschrijving	Oorgat
Toelichting	bouwfase zorgappartementen - saldering (alleen heien, rest elektrisch)

Berekening

AERIUS kenmerk	RSGBdiF3nL7k
Datum berekening	22 november 2022, 09:47
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Referentie	2023	1,6 kg/j	12,1 kg/j
Situatie 2 - Beoogd	2023	3,0 kg/j	400,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Referentie	-		
Situatie 2 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

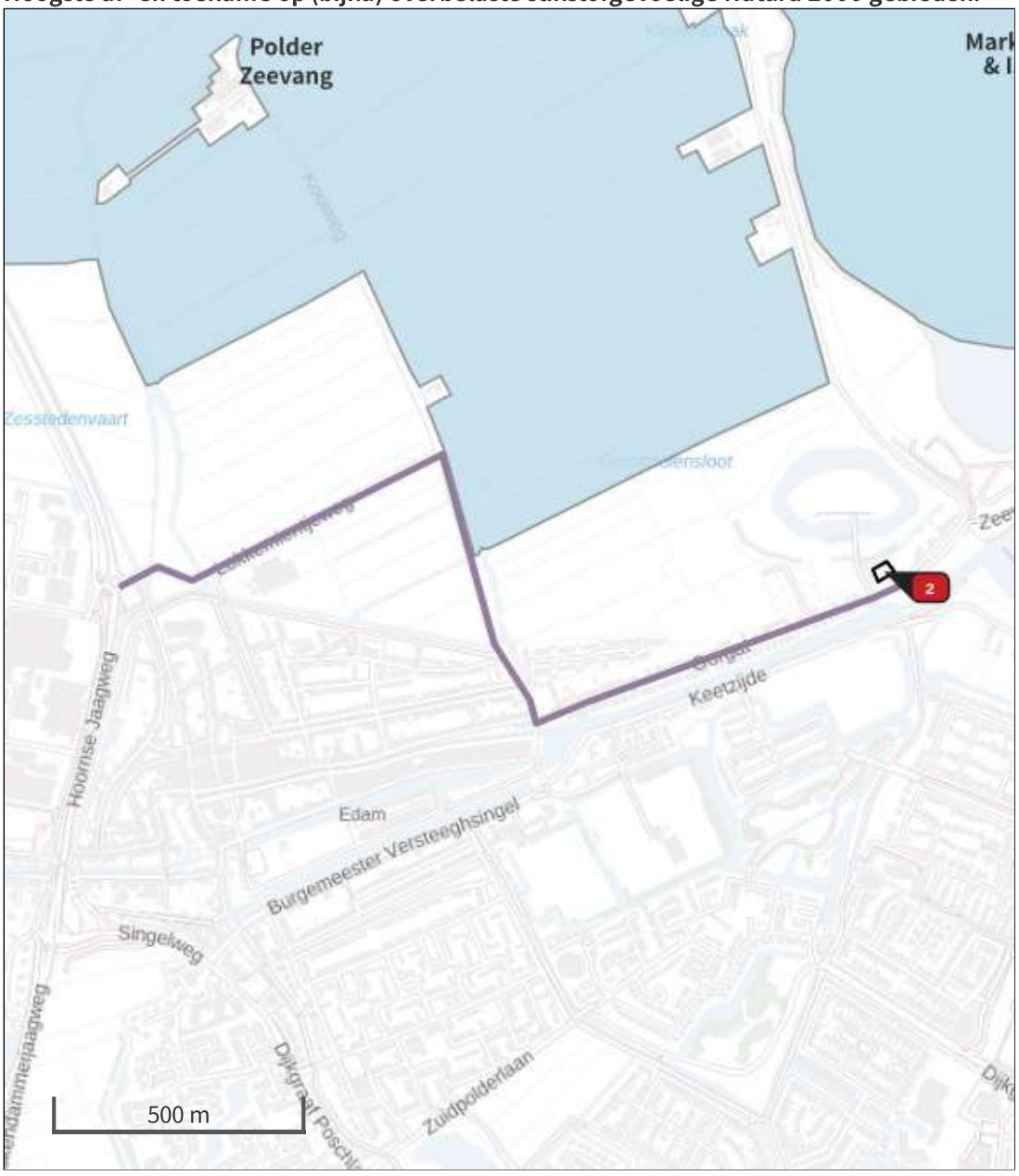
Situatie 2 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | bouwen	2,8 kg/j	394,8 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	5,7 kg/j

Situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Wonen en Werken | Woningen | Bron 2	1,0 kg/j	3,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,6 kg/j	8,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste afname van depositie

Grootste toename van depositie

Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 2, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	bouwfase				NO_x	5,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,4 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	bouwen	NO_x	394,8 kg/j
		NH_3	2,8 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
heistelling	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	11872 l/j	608 u/j	0 l/j	NO_x	394,8 kg/j
					NH_3	2,8 kg/j

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bron 1				NO_x	8,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	1,8 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	0,6 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	46 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Bron 2	Uittreedhoogte	1,0 m	NO_x	3,6 kg/j
Locatie	133392, 503237	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	1,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 14 Managementsamenvatting communicatie- en participatieplan

Managementsamenvatting Particitatie Oorgat 6/6A Edam

Initiatief en afspraken

In mei 2020 hebben OOG van de bouwmeester BV en Oorgat Ontwikkeling BV het initiatief van een kleinschalig woon-zorgcomplex (WoZoCo) voor dementerenden ouderen en een vrijstaande villa aan het Oorgat 6 en 6A te Edam ingediend bij het college van Burgemeesters en wethouders van de gemeente Edam-Volendam.
Na het principeakkoord van het college is met de gemeente het planproces gestart waarbij de gemeente en initiatiefnemers in januari 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten om de verdere haalbaarheid met elkaar te toetsen. Hierbij is afgesproken dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor de verdere communicatie- en participatie rondom het project.
Initiatiefnemers hebben in mei 2021 een communicatie- en participatieplan opgesteld dat door de Gemeente is goedgekeurd.

Het communicatie- en participatieplan gaat in op de achtergrond en aanleiding van het project en beschrijft de algemene communicatie en de specifieke communicatie over het project in en om de buurt. Hierin zijn doel, boodschap (kern), doelgroepen met een stakeholders-analyse en doelstellingen uitgewerkt. Daarnaast is de communicatie- en participatiestrategie beschreven en zijn zowel risico's en kritische punten als kansen en positieve punten geanalyseerd. Dit is uitgewerkt in een middelenmix en planning.

Participatie

In totaal zijn 3 communicatie- en participatiemomenten geweest. In totaal hebben ca. 160 ondernemers, buurtbewoners en direct aanwonenden aan het gehele Oorgat en een deel van de Zeevangszeedijk hebben voor elke participatie een brief aan huis bezorgd gekregen. Vanwege de Corona-maatregelen hebben de initiatiefnemers de participatie via Zoom te houden waardoor respondenten individueel met de initiatiefnemers konden spreken. Bij een aantal direct aanwonenden zijn de initiatiefnemers op verzoek bij de respondenten thuis geweest om het plan te bespreken en is meer informatie gedeeld zoals tussenstappen in het ontwerp, een bezonningsstudie en de planschadeanalyse. Ook is er elke keer ten tijde van de participatieronden door de lokale media aandacht besteed aan het project en is er een projectenwebsite met informatie en beelden over het project.
Na elke participatieronde is een geanonimiseerd verslag gemaakt met relevante bijlagen dat naar alle respondenten is gestuurd. Alle verslagen worden gebundeld en maken straks met de meest actuele bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Participatieronde 1

Medio april 2021 vond de eerste participatieronde plaats waarbij met 13 respondenten is gesproken. In het gesprek is door de initiatiefnemers een toelichting gegeven op het doel van de participatiegesprekken, het initiatief, proces, participatie en planning. Respondenten is op het einde van het overleg gevraagd om hun eerste indruk te geven.
In deze ronde zijn slechts 2 direct aanwonenden gesproken. Alle respondenten waren positief over de functie van een woon-zorgcomplex voor dementerende ouderen in Edam. Een veel gehoorde zorg was het verkeer op het Oorgat en de Zeevangszeedijk. Dit ging zowel over bouwverkeer als verkeer en parkeren tijdens de exploitatieperiode. Dit commentaar

hebben de initiatiefnemers meegenomen in de verdere uitwerking van het project. Een direct aanwonende heeft verzocht om de situering van de vrijstaande woning te heroverwegen. In een ontwerpend onderzoek met de gemeente is deze optie onderzocht en zijn gemeente en initiatiefnemers tot de conclusie gekomen dat een andere situering niet wenselijk was. In de voorgevel van de woning is wel een ingreep gedaan waardoor deze respondent wel achter de opzet kon staan. Met de andere direct aanwonende hebben de initiatiefnemers afspraken gemaakt om een deel van het perceel aan hen te verkopen zodat zij hun auto op eigen terrein kunnen parkeren in de toekomst.

Participatieronde 2

Na afronding van de *Raportage Quickscan Oorgat/WoZoCo* en de *Ruimtelijke Toets t.b.v. haalbaarheid planontwikkeling Oorgat 6 - WoZoCo* van de gemeente Edam-Volendam heeft begin juli 2021 de tweede participatieronde plaatsgevonden.
Daarin is de conclusie dat voorgestelde ontwikkeling haalbaar is bevonden door de gemeente met de buurt gedeeld Tijdens deze ronde zijn 12 respondenten gesproken waarvan 6 respondenten uit de eerste ronde. In deze ronde zijn de resultaten en meegekregen kaders uit de quickscan en haalbaarheidsstudie besproken en is een toelichting gegeven op het ontwerpproces waarbij ook een ontwerppresentatie is gegeven. Daarnaast is stil gestaan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en de omgevingsaanvraag en de verdere planning van het project. In de gesprekken hebben de initiatiefnemers de respondenten gevraagd naar hun feedback. In deze ronde is met een direct aanwonende gesproken die principieel bezwaar heeft tegen deze ontwikkeling. Na het overleg met deze aanwonende zijn er aanpassingen gedaan in zowel het architectonisch ontwerp en de erfgrensafscheiding en afspraken gemaakt over onderhoud en behoud van bomen op dit perceel maar dit heeft niet kunnen leiden tot het wegnemen van het principiële bezwaar van deze aanwonende.

Participatieronde 3

De aanleiding van de derde participatieronde in april 2022 was de ondertekening van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers en de start van de bestemmingsplanprocedure. De stedenbouwkundige opzet, de onderdelen van het vigerende en nieuwe bestemmingsplan en het Voorlopig Ontwerp dat op hoofdlijnen door Welstand is goedgekeurd zijn getoond en besproken. In deze ronde is gesproken met 7 respondenten waarvan 5 direct aanwonenden. Van de respondenten waren er 3 die bezwaar bleven hebben met de ontwikkeling van het WoZoCo. De andere respondenten hadden geen bezwaar met de voorgenomen ontwikkeling. 2 direct aanwonenden hebben verzocht om na te gaan of het WoZoCo niet een kwartslag gedraaid kon worden. Deze variant is door de initiatiefnemers uitgewerkt en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Het bleek niet wenselijk vanuit de eerdere meegekregen kaders en zowel stedenbouwkundig als planologisch oogpunt. Bovendien stuitte de voorgestelde variant op bezwaren van andere direct aanwonenden.

Conclusie en aanbevelingen

Initiatiefnemers zijn van mening dat, ondanks de beperkingen door de Corona-maatregelen, een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces is doorlopen. Alle respondenten hebben uitgebreid de mogelijkheid gekregen om individueel feedback te geven op de plannen. De initiatiefnemers waarderen de openheid van de buurtbewoners en hebben dankbaar gebruik

gemaakt van suggesties en commentaren. Extra aandacht is er geweest voor de direct aanwonenden waar de ontwikkeling grenst aan hun percelen. De ontvangen feedback van alle respondenten is daar waar mogelijk verwerkt in de plannen en waar dit niet kon is uitleg gegeven waarom dit niet mogelijk is. Het merendeel van de respondenten staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Een aantal direct aanwonenden blijft, ondanks de aanpassingen in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en de toelichting op de kaders die door Gemeente Edam-Volendam zijn meegegeven, helaas bezwaren houden tegen het WoZoCo.
Alle respondenten kunnen met de aanstaande ter visie legging van het Ontwerp Bestemmingsplan hun zienswijzen indienen bij de gemeente op het bestemmingsplan.

In de aanloop naar en tijdens de uitvoering zal de zorgvuldige en duidelijke communicatie voortgezet worden en dient er goed geluisterd en geacteerd te worden bij eventuele opmerkingen of klachten uit de buurt.

Bijlage 15 Communicatie- en participatieplan

Communicatie- en participatieplan WoZoCo Edam-Volendam

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





Colofon

Datum: 19 mei 2021
Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

DO Advies
OOG van de bouwmeester
Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon **2**

Inhoudsopgave **3**

1. Achtergrond en aanleiding van het project **4**

2. Communicatie over het project - Algemeen **5**

3. Communicatie over het project – In (en om) de buurt **5**

Doel *6*

Boodschap (Kern) *6*

Doelgroepen (Stakeholders-analyse) *6*

Doelstellingen uitgewerkt *6*

4. De strategie **6**

Ad 1. Gezamenlijkheid *7*

Ad 2. De communicatie is persoonlijk, eerlijk, betrouwbaar en opbouwend. *7*

Ad 3. Kwaliteit en actualiteit *7*

Ad 4. Specifieke inzet van communicatiemiddelen *7*

Ad 5. Participatie *7*

5. Risico's en Kritische punten **7**

Punten uit de Quickscan *7*

Overige punten: *8*

6. Kansen en positieve punten **8**

Positieve punten *8*

7. Middelenmix. Tabel doelstellingen **9**

8. Planning participatiemomenten **10**

1. Achtergrond en aanleiding van het project

Aanleiding
Momenteel kampen ongeveer 270.000 mannen en vrouwen in Nederland met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Door de vergrijzing stijgt dit aantal de komende jaren explosief. Naar verwachting lijden in 2055 bijna 700.000 mensen aan deze 'vergeetziekte'. Als samenleving zijn we nog onvoldoende voorbereid op de groei van het aantal mensen met dementie. Gelukkig groeit het maatschappelijk bewustzijn over geheugenproblematiek gestaag.

Door in te zetten op kleinschalige woon-zorgvoorzieningen krijgen mensen in hun eigen buurt de zorg die ze nodig hebben. Vanuit deze zogeheten zorgvilla's blijft men bereikbaar voor familie, vrienden en mantelzorgers en wordt men dus voorzien in de wens 'thuis' te blijven wonen.

Ons initiatief kan rekenen op veel enthousiasme. Het projectteam, zorgexploitanten en beleggers zien kansen om in gemeente Edam-Volendam duurzaam te investeren in zorg. Met deze maatschappelijke ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de wens van ouderen die zorg nodig hebben binnen om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen. De inloopfunctie van de gemeenschappelijke ruimten zal de leefbaarheid binnen de kern positief beïnvloeden.

Locatie
Voor het initiatief zijn inmiddels de bedrijfspercelen met loods en woning aan het Oorgat 6/6A te Edam aangekocht. De verwaarloosde gebouwen zullen plaats maken voor duurzame nieuwbouw en een ruimtelijke landschappelijke opzet die past bij dit bijzondere stukje Edam.

Planproces
Met een integraal ontwerpteam en input van zorgverleners is een studie naar de initiële haalbaarheid voor kleinschalige woon-zorgvoorziening voor mensen met geheugenproblematiek uitgevoerd. Het initiatief behelst een kleinschalige ontwikkeling met ca. 27 onzelfstandige zorgappartementen en zorghotelkamers, gemeenschappelijke ruimtes waaronder een eetkamer, bibliotheek en buitenruimtes. Deze gemeenschappelijke ruimtes en de activiteiten die daar gehouden worden, zijn ook toegankelijk voor de buurtbewoners.

In de stedenbouwkundige opzet zijn een aantal varianten verkend waarbij partijen de voorkeur uit hebben gesproken voor een verplaatsing van de bedrijfswoning naast Oorgat 8 en een situering van de zorgvilla in het midden van het terrein. Hierdoor kunnen we de markante beuk behouden.

Stand van zaken
Met Gemeente Edam-Volendam zijn wij een planproces gestart waarvan inmiddels de QuickScan met een brede positieve beoordeling van de gemeente is afgerond. De aandachtspunten worden in het plan verwerkt alvorens de haalbaarheidsfase te starten.

2. Communicatie over het project - Algemeen

De communicatie over het project is te onderscheiden in vier deelterreinen:

1. Communicatie en participatie in de buurt
2. Communicatie en participatie met belanghebbenden
3. Communicatie buiten de buurt
4. Interne communicatie - met de partnerorganisatie

Ad 1. Dit plan richt zich op de communicatie en participatie in de buurt. We maken onderscheid tussen direct aanwonenden van het perceel en aanwonenden van het Oorgat en Zeevangszeedijk (vanaf nr 7). Het participatie niveau zal bestaan uit informeren en raadplegen.

Ad 2. Dit plan richt zich op belanghebbenden die niet noodzakelijkerwijs in de buurt wonen, maar er wel een belang hebben. Bijvoorbeeld vereniging oud Edam (https://www.oud-edam.nl/) en Stichting Tussen Fort en Sluis (https://nl.linkedin.com/in/stichting-fort-en-sluis-582236a) en andere georganiseerde belangengroepen.

Ad 3. Communicatie buiten de buurt is bedoeld voor algemene mededelingen over het project. Het wordt vooralsnog *ad hoc* opgepakt, bijvoorbeeld als er een mijlpaal te melden is. Te denken valt aan een bericht in de Stadskrant (Luc van de Berg, bewoner Oorgat) voor een aankondiging van een bewonersavond of inloop.

Ad 4. Interne communicatie is van groot belang voor de ondersteuning van een daadkrachtige uitvoering. Stakeholders zijn Gemeente Edam-Volendam en Oorgat Ontwikkeling B.V.. Wanneer aan de orde betrekken we de partners van Oorgat Ontwikkeling bij de communicatie. Denk bijvoorbeeld aan de belegger, de aannemer en de zorgexploitant bij de communicatie. Alle partijen kunnen gebruik maken van de middelen en kanalen die in het project gebruikt worden.

3. Communicatie over het project – In (en om) de buurt.

Communicatie en het meenemen van de buurt is voor het project van groot belang. De transformatie van de locatie zal mogelijk in de buurt vragen en bedenkingen oproepen. Door de bewoners goed te informeren doormiddel van brieven en indien mogelijk inloop bijeenkomsten willen we ze betrekken bij de plannen die we hebben. Er is eerlijke, openen regelmatige communicatie nodig om het vertrouwen in de aanpak en in het resultaat op te bouwen.
Het is prettig dat de voormalige eigenaresse van het terrein enthousiast is over de plannen en zich ongevraagd als een ambassadeur opwerpt. Zij heeft een arbeidsverleden in de zorg en heeft goede contacten dei volgens haar ook erg enthousiast zijn over de functie wozoco. Zij is trots dat ze een project als dit achter mag laten.

Doel

Strategisch doel van de communicatie over het project is het informeren van belanghebbenden (stakeholders) om draagvlak en reactie te verkrijgen. Het doel van de participatie is het integreren van draagvlak en reacties in de uitwerking van het project teneinde onzekerheden en weerstand die het project op kan roepen weg te nemen.

Boodschap (Kern)

De centrale boodschap in de buurt is het omzetten van een bedrijfsbestemming ten faveure van een maatschappelijke ontwikkeling gericht op ouderen uit de lokale samenleving. Een ontwikkeling die samengaat met een landschappelijk en architectonische verfraaiing van een markant stuk Edam.

Doelgroepen (Stakeholders-analyse)

De hoofddoelgroepen in de buurt zijn:

- bewoners en ondernemers uit de buurt
- overige organisaties in (en om) de buurt.

De lijst met doelgroepen wordt waar nodig aangevuld en indien wenselijk gespecificeerd per deeldoelgroep. Er zal, bij gebleken noodzaak, extra aandacht moeten zijn voor communicatie met georganiseerde groepen.

Onderzoek naar de doelgroepen zal de volgende aandachtspunten bevatten:

- Waar zit de wens, de vrees, de behoefte bij iedere (deel)doelgroep?
- Welke media/informatiekanalen gebruikt een (deel)doelgroep?
- Onderzoek naar kennis, houding en gedrag binnen de verschillende doelgroepen.

Doelstellingen uitgewerkt

Wat we met de communicatie en participatie willen bereiken is dat de stakeholders/doelgroepen:

- In een doelgroep op de hoogte is van de verschillende fases en deze begrijpt Kennis)
- Vertrouwen hebben in, en een positieve visie op het project met ons delen (Houding)
- De aanpak enthousiast ondersteunen (gedrag)
- Hun visie op het plan en de gevolgen met het projectteam deelt (participatie)

4. De strategie

In de uitvoering van de communicatie wordt vastgehouden aan de volgende uitgangspunten:

1. De communicatie is van álle projectpartners
2. De communicatie is persoonlijk en toont resultaten, eerlijk en transparant
3. De communicatie is van goede kwaliteit en actueel
4. De communicatie is (deel)doelgroep gericht
5. De participatie is helder, feitelijk en eerlijk

Ad 1. Gezamenlijkheid

- De communicatie is van alle partners samen. Ontwikkelaar, belegger, bouwer en exploitant gebruiken gedurende het project dezelfde kanalen
- Alle betrokkenen kunnen afzender en ontvanger zijn
- Afzonderlijke communicatie van één of enkele partners over eigen activiteiten draagt bij aan de gezamenlijkheid
- Het project heeft een eigen (campagne)stijl
- Er zijn gezamenlijke communicatiemiddelen

Ad 2. De communicatie is persoonlijk, eerlijk, betrouwbaar en opbouwend.

- De toon is laagdrempelig en concreet
- We vertellen over wat we doen en over resultaten; successen én teleurstellingen
- De communicatie is herkenbaar; betrokken vertellen hun eigen verhaal.

Ad 3. Kwaliteit en actualiteit

De buurt verdient het om met zorg besproken en aangesproken te worden
De communicatie is tijdig, up-to-date en zorgvuldig toegankelijk. Denk aan leesbaarheid begrijpelijkheid voor slechtzienden of minder geletterden. Zorg dat de locatie van een presentatie toegankelijk is voor minder validen en dat de audio van een presentatie ook voor slechthorenden te volgen is.

Ad 4. Specifieke inzet van communicatiemiddelen

- De kanalen en middelen worden waar nodig aangepast aan de (deel)doelgroepen.

Ad 5. Participatie

- De participatie is een wisselwerking. Wij communiceren duidelijk de boodschap die is meegegeven, laat de overwegingen zien en licht het genomen besluit toe. Sta open voor aanvullende opmerkingen en herhaal indien nodig deze cyclus.

Uitgangspunt is ook dat goed gebruik wordt gemaakt van bestaande kanalen.

5. Risico's en Kritische punten

Als bedreiging voor het welslagen van het project zijn de onderstaande aandachtspunten onderkend. Deze punten behoren in het ontwikkelproces uitgewerkt en opgelost te worden. Ze zijn vanwege hun risico voor het project bij de communicatie van belang.

Punten uit de Quickscan

- Architectonische uitwerking, volume en positioneren van de bouwmassa's in relatie tot de omgeving (o.a. het Fort)
- De functie buurtkamer krijgt kritiek. Vrees voor ongewenste lichte horeca activiteiten en angst voor extra verkeersbewegingen.
- Voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan
- Wijziging bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) is noodzakelijk

- Ontwerp bestemmingsplan dient voor 1 december 2021 te zijn ingediend
- Maatregelen m.b.t. vervuiling bodem en asbest in opstallen
- Inpassing omgeving, in het bijzonder in relatie tot het historische Fort
- Flora/Fauna. Zorgvuldig onderzoeken en aandacht houden voor georganiseerde bezwaarmakers.
- Verkeersbewegingen. In de politiek en bij de ambtenarij wordt de verkeer aantrekkende werking als gevoelig punt benoemd. Wanneer goed onderzoek en onderbouwing ontbreekt is dit een kritiek punt in het verkrijgen van draagvlak.
- Parkeren. Dit is een aandachtspunt in het ontwerp, maar gezien de ligging aan de straatzijde is het wel mogelijk een gevoelig punt voor de uitstraling van het project.
- Inpassing van verlichting en andere potentieel erfgrens overschrijdende voorzieningen op het terrein. Licht, geur, geluid, trillingen. Denk vuilcontainers, buitenverlichting, geluid van koelunits, bijzonder verkeer op het terrein (ambulance/uitvaart).

Overige punten:

- Imagoschade door beeldvorming voorgeschiedenis overlijden Marien Koek.
- Overlast tijdens de sloop en de bouw
- Overlast van de te huisvesten functie (gebruik als WoZoCo)
- Bezwaren van omwonenden tegen het bouwvolume i.c.m. de voorgestelde functie
- Gebruik en beheer tijdens de interim periode
- Bewoners die om het bouwperceel wonen en bang zijn dat nieuwbouw afbreuk doet aan hun woongenot. Verkeer en parkeerdrukte, “hoogbouw”, waardedaling door doelgroep nieuwe bewoners, algemene angst voor verandering.
- Mogelijk zijn er partijen die het complex ziet als concurrentie, dan denk ik aan de organisaties die nu deze doelgroep bedienen.

6. Kansen en positieve punten

Deze ontwikkeling kent ook vele positieve punten en kansen. Het is daarom goed om deze ook in de communicatie- en participatie naar buiten te dragen.

Positieve punten

- Huidige verwaarloosde opstallen worden gesloopt
- Bodem wordt gesaneerd
- Niet in de omgeving passende bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming
- Clienten/bewoners rijden geen auto’s
- Realiseren van een WoZoCO waar lokaal veel behoefte aan is
- Aandacht voor kwetsbare doelgroepen
- Vergroenen van het terrein
- Duurzaam gebouw, gasloos en energieneutraal
- Ambitie om in hout te bouwen
- Lokale werkgelegenheid
- Mogelijke buurtfunctie voor eenzame ouderen

- Joan Koek van wie de locaties gekocht zijn wil graag als ambassadeur optreden voor het project

7. Middelenmix. Tabel doelstellingen

Nader uit te werken in volgende fase

DOELSTELLINGEN	Informeren	Raadplegen	…
DOELGROEP			
bewoners en ondernemers uit de buurt			
- Direct omwonenden	Persoonlijk contact Brief	bewonersavond	
- Bewoners buurt	brief	bewonersavond	
- Ondernemers buurt	brief	bewonersavond	
Buiten de buurt			
- Niet specifiek Buiten de buurt	Comm. middel invullen	Comm. middel invullen	
Interne Communicatie			
- partnerorganisatie	Comm. middel invullen	Comm. middel invullen	

8. Planning communicatie en participatiemomenten

Week 15	Versturen brief uitnodiging alle omwonenden.
Week 16-18	Participatie: gesprekken met omwonenden (respondenten) (via ZOOM).
Week 19	Bespreken verslag participatie met gemeente.
Week 20	Participatie: versturen verslag aan de respondenten.
Week 22	Na positief besluit gemeente over de haalbaarheid versturen uitnodiging presentatie aan alle omwonenden.
Week 22	Participatie: Afstemming met direct aanwonenden.
Week 23-25	Participatie: presentatie van het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek en het daarin beoordeelde ontwerp.
Week 26-28	Verwerken reacties en terugkoppeling naar respondenten.
Eind Q3 2021	Participatie: Presentatie concept DO en concept ontwerp-bestemmingsplan en projectplanning. Verwerken reacties en terugkoppeling naar respondenten.
Eind november	Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure.
Ntb	Na verlenen vergunning: informeren van alle omwonenden over de planning en aanpak van de uitvoering (start bouw). Tijdens uitvoering zal de aannemer de communicatie verzorgen.

Bijlage 16 Verslag eerste participatie WoZoCo Edam-Volendam 21 mei 2021

Verslag eerste participatie WoZoCo Edam-Volendam

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





Colofon

Datum: 21 mei 2021
Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

OOG van de bouwmeester
Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon **2**

Inhoudsopgave **3**

1. Inleiding **4**

2. Agenda en indruk van de gesprekken **5**

3. Belangen buurtbewoners **6**

3.1 Initiatief *6*

3.2 Planproces *6*
Respons ontwikkelaar 6

3.2 Ontwikkeling en realisatie *6*
Respons ontwikkelaar 6

3.3 De uiteindelijke situatie *7*
Respons ontwikkelaar 7

3.4 Communicatie en Participatie *7*

4. Belangen direct omwonenden **8**

4.1 Parkeergelegenheid op eigen perceel en gezamenlijke aanpak achtertuinen en -terrein *8*
Respons ontwikkelaar 8
Respons gemeente 8

4.2 Vrijstaande woning herbouwen op plaats van bestaande woning (Oorgat 6) *8*
Respons ontwikkelaar 8
Respons gemeente 8

5. Bijlagen **9**

1. Inleiding

Aanleiding
Het plan om een kleinschalig woon-zorgcomplex en een woning te ontwikkelen op Oorgat 6 en 6a bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Gemeente Edam-Volendam toetst het plan op diverse onderdelen op haalbaarheid.
Wij als initiatiefnemers hebben een eerste participatieronde gedaan om ons aan de buurt voor te stellen, het initiatief en het planproces kort toe lichten en daarbij de eerste reacties op te halen.

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

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

2. Agenda en indruk van de gesprekken

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

Bij de gesprekken is de volgende agenda aangehouden

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

3. Belangen buurtbewoners

In nagenoeg alle gesprekken kwamen de volgende reacties naar voren:

3.1 Initiatief

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

3.2 Planproces

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

Respons ontwikkelaar

Er is aangegeven dat het initiatief al enige tijd loopt. Er is een brochure en eerste schets gemaakt en deze is aan het college van de gemeente Edam-Volendam verstuurd. Het college heeft zich positief uitgesproken over de mogelijkheden van het plan en dit gaf aanleiding om een intentieovereenkomst te sluiten en de haalbaarheid te onderzoeken. Uit de eerst quickscan waren de reactie van de betrokken afdelingen van de gemeente ook overwegend positief waardoor nu de haalbaarheidsfase wordt opgestart.
Met de gemeente is afgesproken om voor 1 december van dit jaar het Ontwerp Bestemmingsplan voor de ontwikkeling ter inzage te leggen. Dit met het oog op veranderingen vanwege de nieuwe Omgevingswet. Wanneer er geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren wordt verwacht dat we eind eerste danwel tweede kwartaal van 2022 kunnen starten met de bouw. De realisatie duurt ca. 1 jaar. Er is aangegeven dat er tot start bouw nog meerdere informatie wordt gedeeld en participatie mogelijk is. Na de haalbaarheidsfase worden er ook beelden getoond van het ontwerp.

3.2 Ontwikkeling en realisatie

Respondenten laten zonder uitzondering weten dat zij het zware bouwverkeer in hun straat meer dan zat zijn. Na enkele bouwprojecten en de huidige dijkverzwaring is de irritatie goed hoorbaar. Een groot aandachtspunt is dan ook het bouwverkeer. Bewoners zien liefst het bouwverkeer niet over het Oorgat komen en gaan.
Door de opbouw (veendijk) schudden de huizen bij zwaar verkeer.
Ook zien enkele omwonenden graag een nulmeting van de bouwtechnische kwaliteit van hun woning om eventuele aan de bouw gerelateerde schade te kunnen vaststellen.

Respons ontwikkelaar

Het is ook in ons belang en in het belang van de aannemer dat de bouw soepel verloopt. Alle partijen zitten daarmee op dezelfde lijn van beperken van de overlast tijdens de bouw.
Bij de uitvraag aan de aannemer worden de (technische) omstandigheden duidelijk weergegeven en erop aangedrongen dat in ieder geval het zware bouwverkeer niet via het Oorgat van en naar het bouwterrein zal gaan. Ook de tijden waarop verkeer plaatsvindt worden onder de aandacht gebracht.

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

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

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

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

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

3.3 De uiteindelijke situatie

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

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

Respons ontwikkelaar

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

3.4 Communicatie en Participatie

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

4. Belangen direct omwonenden

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

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

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

Respons ontwikkelaar

Om te onderzoeken of het mogelijk is de bouwvolumes op een andere manier op het kavel te plaatsen én het verzoek voor koop van een stuk grond in te willigen, hebben wij twee alternatieve indelingen van het terrein geschetst (bijlage 2).
In een eerste terugkoppeling met de gemeente is alternatief 2 het meest kansrijk bevonden. In deze variant zijn beide wensen het beste in overeenstemming te brengen met de totale ontwikkeling.

Respons gemeente

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

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

De eigenaren van het perceel direct aan de overkant van de weg hebben hun bezwaren geuit over de verplaatsing van de woning. Zij voorzien een zeer nadelige invloed hiervan op de privacy in hun tuin, die pal tegenover gelegen is.
De vraag werd gesteld waarom de woning niet op de plek van de bestaande woning herbouwd kon worden. Een andere oplossing zou zijn het weglaten van doorkijkbare gevelopeningen op de verdiepingen.

Respons ontwikkelaar

Er is toegezegd om serieus te onderzoeken of het verplaatsen van de vrijstaande woning een mogelijkheid is. Het gevolg is echter wel dat het woon-zorgcomplex op het kavel zal verschuiven naar de andere kant en hierdoor er zichtlijnen vanaf het woon-zorgcomplex op de tegenoverliggende tuin ontstaan en minder zichtlijnen zijn naar het fort.
In een eerste terugkoppeling met de gemeente wordt alternatief 1 als niet wenselijk bevonden en dienen er in het ontwerp van de vrijstaande woning oplossingen te worden gezocht om tegemoet te komen aan de bezwaren.

Respons gemeente

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

5. Bijlagen

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

Aan de bewoners van dit adres

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Postadres
Postbus 11326
1001 GH Amsterdam

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

Amsterdam, 16 april 2021

Onderwerp: Herontwikkeling Oorgat 6 en 6A te Edam

Geachte heer/mevrouw,

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

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

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

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

Informatie en uitnodiging
U kunt ons mailen op info@oorgatontwikkeling.nl voor een afspraak om kennis met ons te maken. In de mail kunt u uw voorkeur aangeven voor één van onderstaande tijdsblokken.
U krijgt een bevestiging per mail met een link naar de digitale vergadering van 15 minuten binnen het opgegeven tijdsblok.

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

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

Met vriendelijke groet,



Maarten Leschot
Directeur Oorgat Ontwikkeling B.V

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

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 mei 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

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



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

huidige situatie



schaal 1:500

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

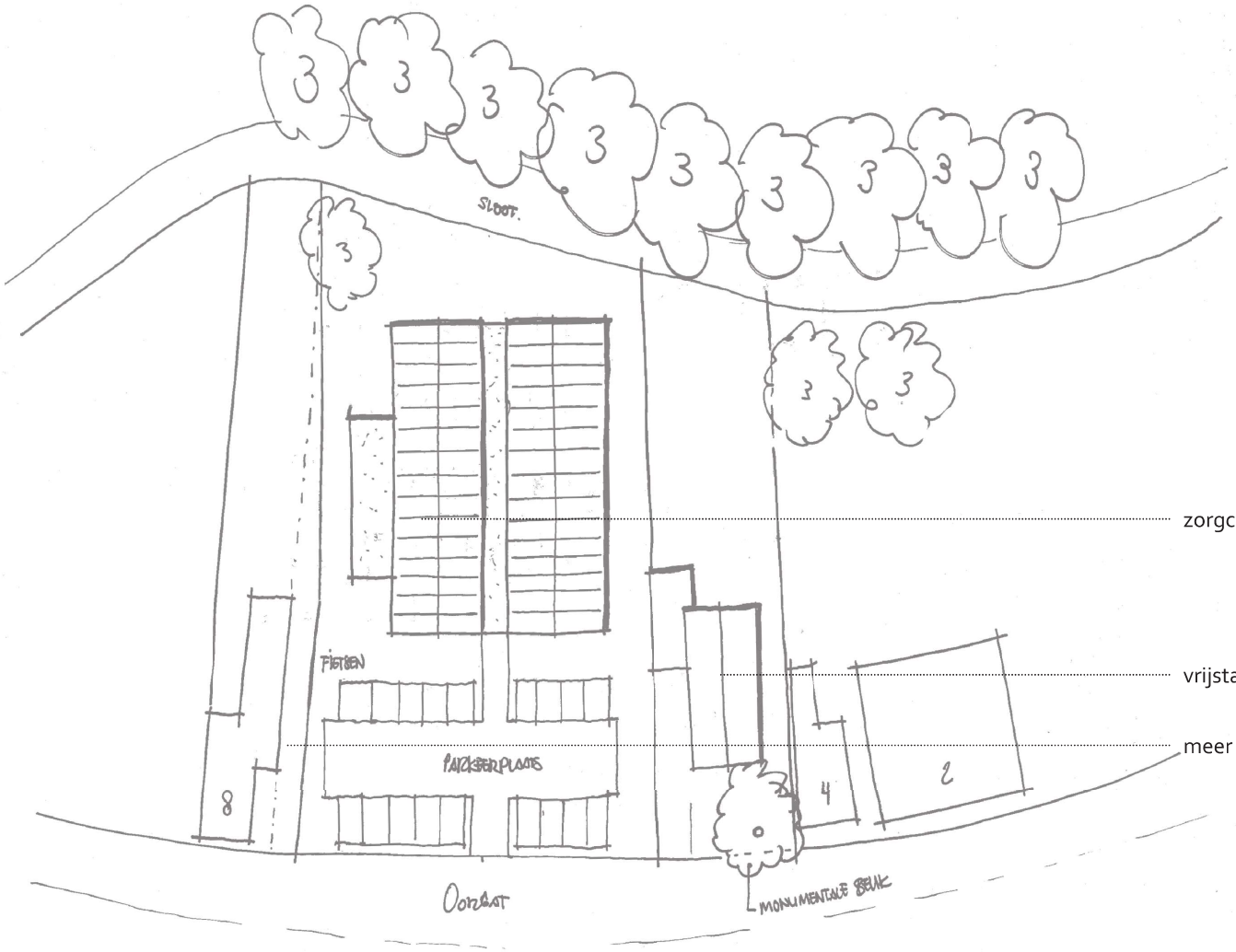
situatie schetsontwerp 26 maart 2021



schaal 1:500

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

situatie alternatief 1



zorgcomplex centraal op perceel

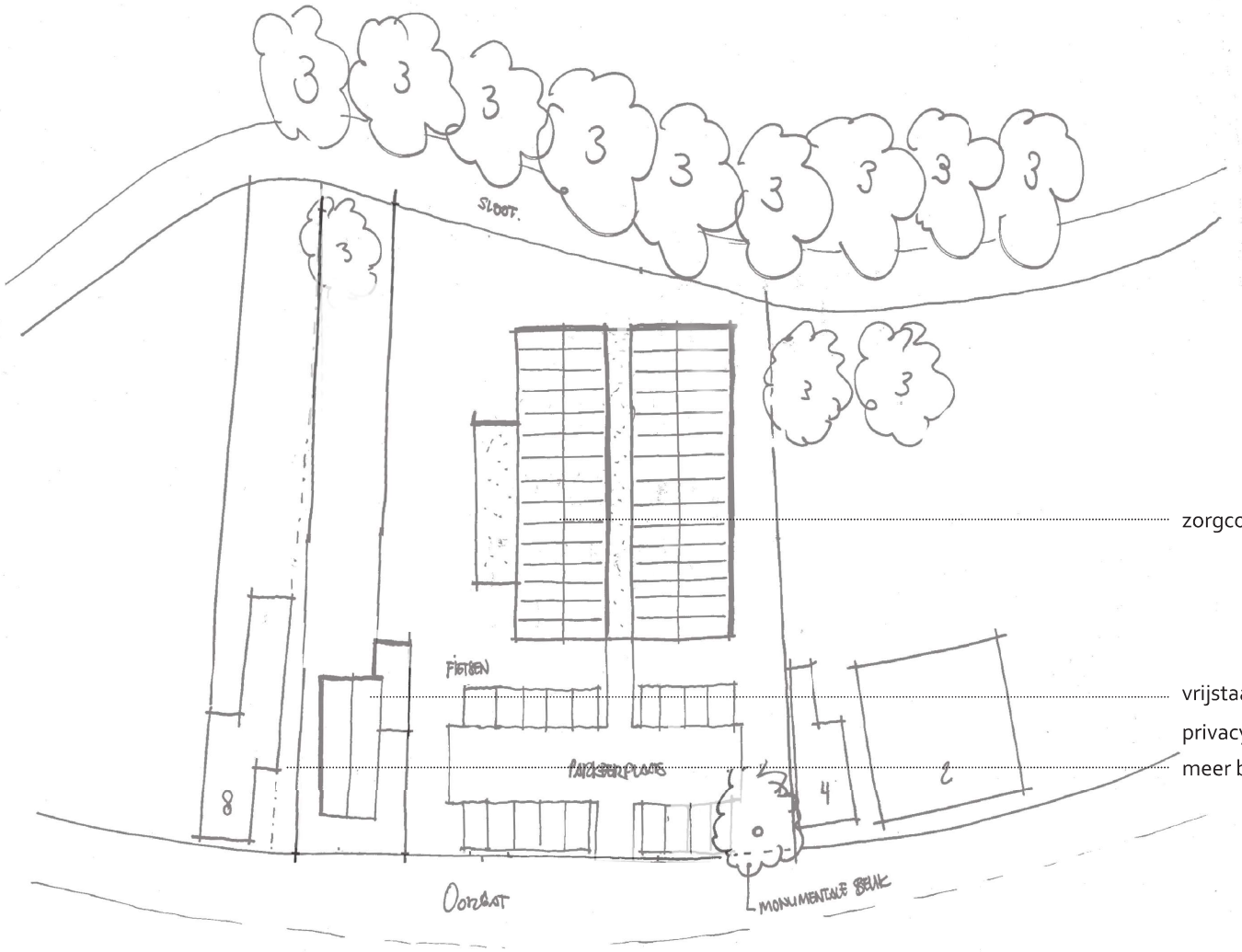
vrijstaande woning aan andere zijde

meer breedte kavel buren linkerzijde

schaal 1:500

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

situatie alternatief 2



zorgcomplex aan rechterzijde perceel

vrijstaande woning voorzien van
privacy maatregelen

meer breedte kavel buren linkerzijde

schaal 1:500

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 mei 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevel schetsontwerp 26 maart



zuidgevel woning
1:150

goothoogte 5,0 meter
nokhoogte 9,5meter

zuidgevel woonzorgcomplex
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

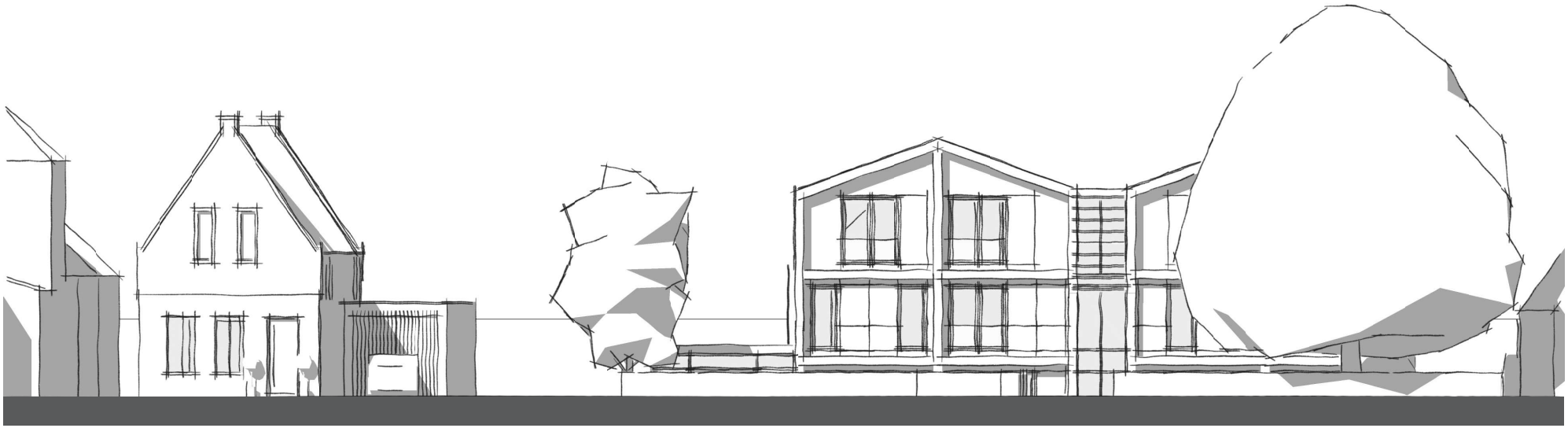
12 mei 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevel alternatief

-meer breedte buurperceel

-alternatieve gevel met privacy maatregelen



zuidgevel woning
1:150

goothoogte 5,0 meter
nokhoogte 9,5meter

zuidgevel woonzorgcomplex
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 mei 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties privacygevel vrijstaande woning











ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 mei 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties zorgcomplex











Bijlage 17 Verslag tweede participatie WoZoCo Edam-Volendam 5 oktober 2021

Verslag tweede participatie WoZoCo Edam-Volendam

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





Colofon

Datum: 05 oktober 2021
Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

OOG van de bouwmeester B.V.
Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon **2**

Inhoudsopgave **3**

1. Inleiding **4**

2. Agenda en indruk van de gesprekken **5**

3. Belangen buurtbewoners **6**

3.1 Initiatief *6*

3.2 Het ontwerp *6*

3.3 Planproces *8*

Respons ontwikkelaar 8

3.2 Ontwikkeling en realisatie ..... ***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

Respons ontwikkelaar 8

3.3 De uiteindelijke situatie ..... ***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

Respons ontwikkelaar ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

3.4 Communicatie en Participatie *9*

4. Belangen direct omwonenden ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

4.1 Parkeergelegenheid op eigen perceel en gezamenlijke aanpak achtertuinen en -terrein.... ***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

Respons ontwikkelaar ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Respons gemeente ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

4.2 Vrijstaande woning herbouwen op plaats van bestaande woning (Oorgat 6) ..... ***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

Respons ontwikkelaar ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Respons gemeente ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

5. Bijlagen **10**

1. Inleiding

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

Nu is het plan in de fase beland waarin we het ontwerp verder uitwerken en werken aan een concept bestemmingsplan. Wij als initiatiefnemers hebben de tweede participatieronde gedaan waarin de stand van zaken bespraken en het ontwerp hebben gepresenteerd.

Opzet
Op 03 juli 2021 is bij alle bewoners en ondernemers wonende aan het Oorgat en de Zeevangzeedijk een brief bezorgd (bijlage 1). In de brief is de stand van zaken in het project beschreven, zijn de eerste impressies van de WoZoCo getoond en is wederom een uitnodiging voor online gesprekken opgenomen. Helaas konden vanwege de aanhoudende beperkingen door COVID-19 geen persoonlijke ontmoetingen plaatsvinden.
Na afstemming met de respondenten zijn in de periode juli-september gesprekken ingepland en gevoerd.

Verslag
Voor u ligt een geanonimiseerd verslag van de in de gevoerde gesprekken en conversaties per e-mail aan bod gekomen onderwerpen.
Het verslag van de tweede participatieronde dient in samenhang met het eerste verslag gelezen en geïnterpreteerd te worden. De bijlagen bij dit tweede verslag zijn bijgewerkt naar aanleidingen van de opmerkingen van beide participatieronden en geven daardoor de meest recente inzichten weer.

Dit verslag van de tweede participatieronde evenals het eerste verslag is onderdeel van het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan.

2. Agenda en gevoerde gesprekken

Wij hebben in de tweede participatieronde met 12 respondenten via mail, telefoon en beeldbellen gesprekken gevoerd. Hierbij waren 6 respondenten die wij in de eerste ronde nog niet gesproken hadden en 6 respondenten met wie wij eerder contact hadden. Van 7 respondenten uit de eerste ronden hebben we geen reactie ontvangen in de tweede ronde. Totaal hebben wij in de beide participatieronden met 19 respondenten contact gehad.

Bij de gesprekken is de volgende agenda aangehouden

1. Opening en voorstelronde:
    a. gesprek duurt ca 30 minuten.
    b. korte geschiedenis betrokkenheid en rol van Jeroen en Maarten
    c. omwonenden stellen zich voor.
2. Doel van het gesprek:
    a. Kennismaken voor nieuwe respondenten.
    b. Informeren over status en tonen ontwerp.
    c. Terugkoppeling van gespreksonderwerpen uit de eerste ronde.
    d. Tweede participatie waarvan verslag naar gemeente gaat.
3. Korte toelichting plan (en Proces/Planning)
    a. Mondelinge en visuele toelichting van het initiatief aan de hand van de ontwerppresentatie (Bijlage 2).
    b. Toelichting proces van vergunning en bestemminsplan.
    c. planning volgend participatiemoment: na advies welstand en bij gereed Voorontwerp bestemmingsplan.
4. Uitvraag eerste indruk en aandachtspunten / adviezen voor ons.
5. Samenvatting gesprek en de genoemde aandachtspunten.
6. Verzoek goedkeuring tot opnemen van de aandachtspunten in verslag.
7. Rondvraag en afsluiting.

3. Besproken punten

In nagenoeg alle gesprekken kwamen de volgende reacties naar voren:

3.1 Initiatief

De tweede indruk van het initiatief is nog steeds overwegend positief. Alle respondenten zijn wederom positief over het plan voor een ZorgVilla en de beoogde doelgroep. Wel zijn er vragen over de positionering van de volumes op het kavel en over de impact van het gebruik op de directe omgeving (inkijk). Van de respondenten die wij in de eerste participatieronde nog niet gesproken hadden zijn geen vragen of opmerkingen gekomen die niet al in het eerste verslag zijn opgenomen.
Het is opvallend dat in deze ronde veel vragen komen naar de mogelijkheden tot plaatsing in de WoZoCo. Wanneer een exploitant geselecteerd is zullen wij deze met alle geïnteresseerden in contact brengen.

3.2 Stedenbouwkundige opzet en architectuur

Het ontwerp is gepresenteerd aan de hand van het beeldmateriaal zoals in Bijlage 2 is te vinden. In de gesprekken is steeds de meest recente versie van het ontwerp getoond omdat gaandeweg al opmerkingen zijn verwerkt. Aanvullend is, als kanttekening bij het gepresenteerde ontwerp, vermeld dat nog overleg volgt met de Commissie Welstand en dat de exploitant te zijner tijd nog invloed op het ontwerp zullen hebben.

Het ontwerp van de woning en de Wozoco wordt over het algemeen positief ontvangen. Er wordt een aantal opmerkingen gemaakt en bezwaren genoemd.

- De stedenbouwkundige opzet (positie en bouwhoogte) roept vooral bij de direct omwonenden vragen op over mogelijke nadelen voor de privacy in de tuinen. Er worden door meerdere omwonenden suggesties gedaan voor het anders positioneren van de volumes op het kavel. De kwaliteit aan de achterzijde van het kavel wordt in twijfel getrokken en er wordt gesuggereerd dat het passender is wanneer alle bebouwing in het lint gebouwd wordt.

Respons ontwikkelaar

De ontwikkelaar is voornemens eigenaar van het perceel en de WoZoCo te blijven en heeft daarom een aantal gesprekken gevoerd met de direct omwonenden over hun bezwaren en wensen. Het ontwerp van de zorgvilla is aangepast zodat op de verdiepingen minder appartementen ramen aan de zijgevels hebben. Hiermee is inkijk naar de belendende erven beperkt ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.
Tevens zijn afspraken gemaakt of is overleg gaande met de eigenaren van de belendende percelen over de inrichting van de erfscheidingen en de begroeiing op de erfscheiding en in de zones kort bij de erfgrenzen. Omdat er zorgen zijn geuit over de overlevingskansen van bomen wanneer de bestaande bebouwing plaats maakt voor de nieuwe hebben wij aangeboden de bomen op de belendende percelen te laten onderzoeken en onderhouden.

Voor de stedenbouwkundige opzet is in een eerder stadium al een aantal varianten met de gemeente besproken en de getoonde opzet blijkt telkens de meest passende variant. In het verslag van de eerste participatieronde is het onderzoek naar de varianten terug te lezen.
Aan de direct omwonenden is aangeboden gezamenlijk op te trekken om onderhoud aan de sloot, de slootkanten en het groen aan de zijde van het fort te bewerkstelligen teneinde de kwaliteit aan de achterzijde van de locatie en aan de achterzijde van de belendende percelen te verbeteren.

- Een omwonende toont zich verrast door de nadere uitwerking van het ontwerp van de woning. Deze heeft een souterrain en een verhoogde begane grond. Dit doet de privacy maatregelen die na eerder overleg zijn toegezegd teniet.

Respons ontwikkelaar

Wij hebben van de gemeente in de stedenbouwkundige kaders bouw en goothoogtes meegekregen. Met het voorgestelde ontwerp is gezocht naar een optimale inpassing van de woning. Er is sprake van een flink hoogteverschil (dijk) en de woonvertrekken zijn aan de achterzijde gesitueerd. Op de verdieping is nog steeds het besproken melkglas voorzien. Door de uitwerking van het ontwerp is inderdaad een verblijfsruimte aan de straatzijde hoger gesitueerd dan het maaiveld.
Opgemerkt moet worden dat over het bouwen in het dijklichaam nog overleg wordt gevoerd met het waterschap. Deze gesprekken kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van het ontwerp.
Er volgt nog een toets door de commissie welstand en een verfijning in een later fase van het ontwerp. Op dit moment is er geen aanleiding de gekozen architectuur aan te passen.

- Een enkeling geeft aan voor de Zorgvilla een andere bouwstijl te prefereren of te hebben verwacht.

Respons ontwikkelaar

De architectuur sluit aan bij de typologie en stedenbouwkundige opzet die in het haalbaarheidsonderzoek is meegegeven door de gemeente. Er volgt nog een toets door de commissie welstand en een verfijning in een later fase van het ontwerp. Op dit moment is er geen aanleiding de gekozen architectuur aan te passen.

- Meerdere respondenten vragen concreet naar de afmetingen en verschillen met de bestaande situatie om een inschatting te kunnen maken van de impact op hun leefomgeving.

Respons ontwikkelaar

In de gesprekken zijn afmetingen en de verschillen met de huidige bebouwing concreet benoemd. Mede door deze vragen is door de architect een gedetailleerdere situatie getekend waarop duidelijk is af te lezen hoe het plan zich verhoudt tot de bestaande situatie en de omliggende bebouwing. De tekening is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

- Na de eerste participatie is ons verzocht de mogelijkheid te verkennen een stook grond te verkopen waardoor het mogelijk wordt op het naastgelegen perceel naast de dar al aanwezige woning te parkeren. Hierdoor neemt de parkeerdruk op de weg af.

Respons ontwikkelaar

Wij hebben dit verzoek in de plannen verwerkt zoals op de situatie is getekend. Met de eigenaren van het belendend perceel volgt nog nader overleg over de invulling van deze verkoop en de invulling van de erfscheiding.

3.3 Planproces

In de gesprekken is door de ontwikkelaar nog kort stilgestaan bij de stand van zaken zoals die in de brief is genoemd. Respondenten hebben over het planproces geen specifieke vragen

Respons ontwikkelaar

Er is aangegeven dat het initiatief al enige tijd loopt. Er is een brochure en eerste schets gemaakt en deze is aan het college van de gemeente Edam-Volendam verstuurd. Het college heeft zich positief uitgesproken over de mogelijkheden van het plan en dit gaf aanleiding om een intentieovereenkomst te sluiten en de haalbaarheid te onderzoeken. Uit de eerst quickscan waren de reactie van de betrokken afdelingen van de gemeente ook overwegend positief waardoor nu de haalbaarheidsfase wordt opgestart.
Met de gemeente is afgesproken om voor 1 december van dit jaar het Ontwerp Bestemmingsplan voor de ontwikkeling ter inzage te leggen. Dit met het oog op veranderingen vanwege de nieuwe Omgevingswet. Wanneer er geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren wordt verwacht dat we eind eerste dan wel tweede kwartaal van 2022 kunnen starten met de bouw. De realisatie duurt ca. 1 jaar. Er is aangegeven dat er tot start bouw nog meerdere informatie wordt gedeeld en participatie mogelijk is. Na de haalbaarheidsfase worden er ook beelden getoond van het ontwerp.

3.4 Verkeer

In de gesprekken wordt door de ontwikkelaar stilgestaan bij eerdere bedenkingen van respondenten aangaande de verkeerssituatie. Bij een deel van de gesprekken kwam actuele correspondentie van de gemeente over te nemen verkeersmaatregelen aan bod. Respondenten zien dat als een goede stap, maar blijven kritisch op dit onderwerp.

Respons ontwikkelaar

De ontwikkelaar ziet de verkeersmaatregelen van de gemeente eveneens als een positieve stap. De maatregelen bewijzen dat de gemeente de klachten van de buurt serieus neemt. Met het inrijverbod voor vrachtwagens is een instrument gevonden waarmee de gemeente het zware verkeer kan reguleren.
Bij de uitwerking van het plan zal met de exploitant en de bouwer worden stilgestaan bij de gevolgen van de aangekondigde maatregelen.

3.5 Communicatie en Participatie

- De communicatie tot nu toe voldoet aan de verwachting van de respondenten.
- Direct omwonenden waarderen de tijd en aandacht die aan het contact besteed wordt door de ontwikkelaar. Hoewel dit niet betekent dat alle bezwaren zijn weggenomen.
- Het verslag van de eerste participatieronde is aan alle betrokkenen toegestuurd. Aan de nieuwe respondenten is het verslag nagestuurd.
- Enkele respondenten hebben verzocht ook weer het verslag van de tweede ronde te ontvangen.
- Het volgende participatiemoment zal plaatsvinden wanneer het voorontwerp bestemmingsplan gereed is en overleg met welstand heeft plaatsgevonden. Naar verwachting zal dit participatiemoment medio Q4 2021 plaatvinden.
- De voorgestelde toekomstige communicatie over het project wordt positief ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1: *Brief Omwonenden Oorgat 6 en 6A te Edam* d.d. 03 juli 2021

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Postadres
Postbus 11326
1001 GH Amsterdam

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

Aan de bewoners van dit adres

Amsterdam, 3 juli 2021

Onderwerp: Herontwikkeling Oorgat 6 en 6a te Edam

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 april jl. heeft u van ons een eerste brief ontvangen over ons initiatief voor het ontwikkelen van een woonzorgvilla en een vrijstaande woning op de percelen Oorgat 6 en 6A in Edam.

Met deze brief willen wij u informeren over de verdere planvorming en de eerste beelden tonen van het voorlopig ontwerp. Mocht u het op prijs stellen dan kunnen wij het ontwerp aan u toelichten en uw eventuele vragen beantwoorden. Gezien de eerdere persoonlijke gesprekken, heeft een digitale bijeenkomst onze voorkeur. Op de achterzijde van deze brief vindt u informatie over de wijze waarop u met ons een afspraak kunt maken.

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

Stand van zaken
Wij hebben naar aanleiding van de eerste brief een aantal goede gesprekken gevoerd met omwonenden. In die gesprekken hebben wij ons initiatief toegelicht en geluisterd naar de positieve reacties en de aandachtspunten die naar voren kwamen. Wij hebben een verslag van deze participatie gemaakt en dit is door de gemeente beoordeeld tijdens het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast is de gemeente Edam-Volendam dieper ingegaan op de plannen. Er is ruimtelijk, financieel en juridisch getoetst of de plannen haalbaar zijn, en onder welke voorwaarden.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan en het haalbaarheidsonderzoek heeft gemeente Edam-Volendam ons op 24 juni jl. in een brief haar positieve besluit laten weten. De gemeente heeft besloten om het project niet langer aan te merken als ‘ruimtelijke project’ binnen hun projecten organisatie. Zij vertrouwt op onze kennis en kunde, en gaat ervan uit dat wij zonder toegewezen projectteam het project kunnen voortzetten. Dit natuurlijk aan de hand van de door de gemeente

(z.o.z.)

meegegeven kaders, ons eigen participatieplan en via de ruimtelijke procedures die voor de ontwikkeling nodig zijn.

Inmiddels zijn we op de locatie gestart met een onderzoek naar de natuurwaarden (flora en fauna) en is een aanvang gemaakt met de analyse van de verkeersinvloed van ons plan. Dit laatste is als grote zorg van aantal omwonenden naar voren gebracht in de eerdere participatiegesprekken. De komende periode starten we met het contracteren van een zorgexploitant, werken we verder aan de wijziging van het bestemmingsplan en de uitwerking van het inrichtingsplan en de ontwerpen.
Het volgende informatiemoment bepalen wij wanneer we verder zijn met de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan. U krijgt hierover te zijner tijd bericht.

Voor wij het plan verder uitwerken willen wij u graag, zoals toegezegd, het Voorlopig Ontwerp laten zien. Op de volgende pagina's treft u daartoe de situatietekening en enkele artist impressions van het project.

Informatie en uitnodiging
Heeft u behoefte aan een nadere toelichting op het plan en planproces dan kunt u ons mailen op info@oorgatontwikkeling.nl. In de mail kunt u uw voorkeur aangeven voor één van onderstaande tijdsblokken.

U krijgt een bevestiging per mail met een link naar de digitale vergadering van ca. 20 minuten binnen het opgegeven tijdsblok.

Tijdsblok 1	woensdag	07 juli	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 2	donderdag	08 juli	tussen 18.30 u – 22:00 u
Tijdsblok 3	vrijdag	09 juli	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 4	maandag	12 juli	tussen 18.30 u – 21.00 u

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

Met vriendelijke groet,

Maarten Leschot
Directeur Oorgat Ontwikkeling B.V

Bijlage: Presentatie Voorlopig Ontwerp kleinschalig woon-zorgcomplex en vrijstaande woning aan het Oorgat 6 en 6a te Edam

Voorlopig Ontwerp kleinschalig woon-zorgcomplex en vrijstaande woning aan het Oorgat 6 en 6a te Edam



Afbeelding 1: Concept situatietekening Oorgat 6 en 6A te Edam



Afbeelding 2: De vrijstaande woning (wit) en het woon-zorgcomplex gezien vanaf het Oorgat (concept)



Afbeelding 3: Het woon-zorgcomplex gezien vanaf de entree van de locatie (concept)



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

Bijlage 2: Presentaties door Architectenbureau Ruben Wennekers:

i. *VO boekje Oorgat 6 WoZoCo* d.d. 24 augustus 2021
ii. *VO boekje Oorgat 6 Woning* d.d. 12 juli 2021
iii. Situatietekening *210909 SI-02 Oorgat 6 te Edam* d.d. 09 sept 2021

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

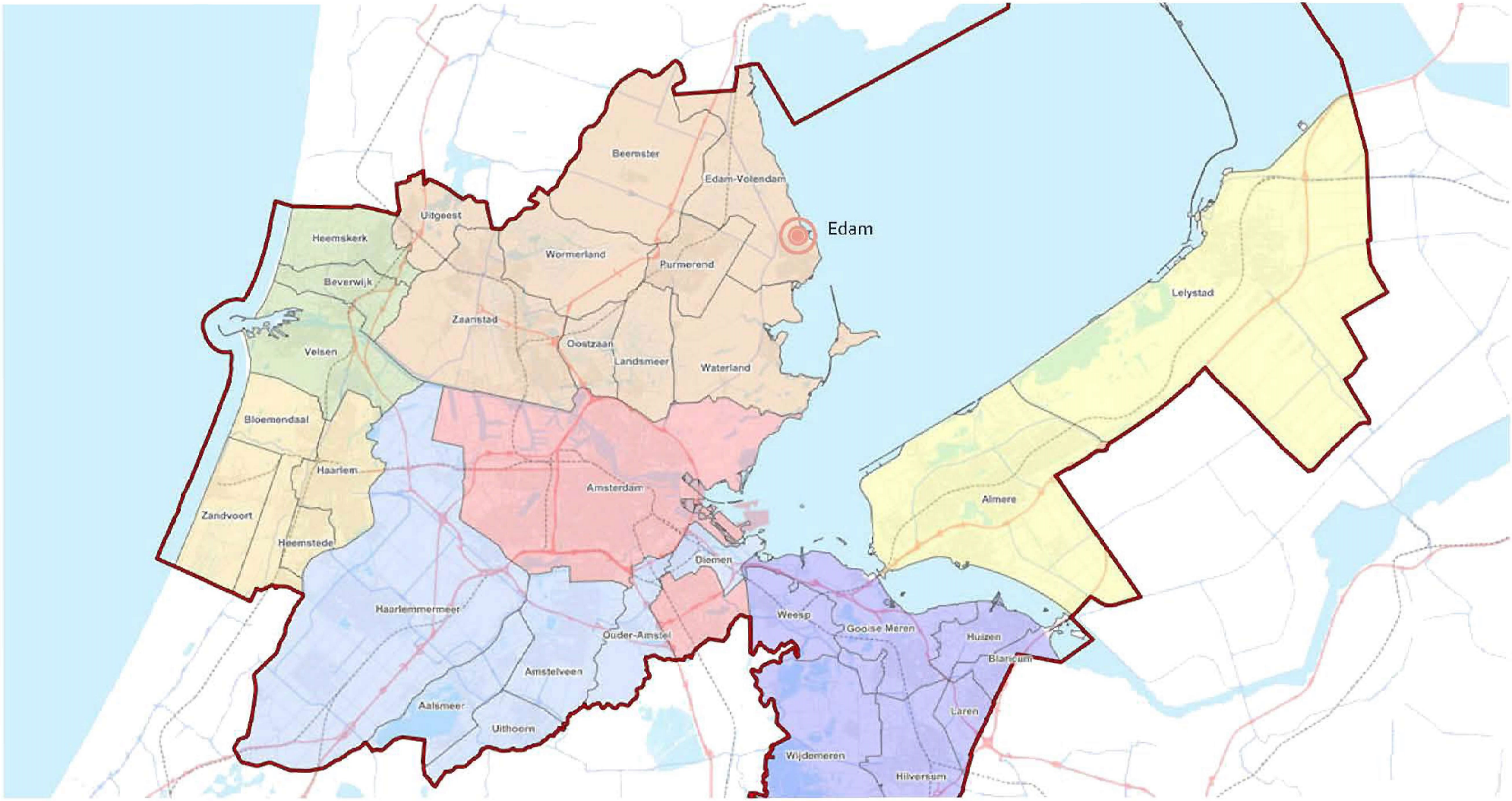
ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Woonzorgcomplex aan het Oorgat



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

regionale ligging



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Edam



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

huidige situatie



schaal 1:500

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Nieuwe situatie



Oorgat 6 Edam
1:500

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

hoofdgebouw
bijgebouw
Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
Looppad met tegels
Beton straatsteen dikformaat
Groenbestrating met 20-40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
Hagen 1m hoog
Begroeid hek op erfgrens 3m hoog, door laten lopen op parkeerplaats
grondspot
lichtmast
containers
P parkeerplaats > 2500x5000
Pinv. parkeerplaats mindervalide > 3500x5000

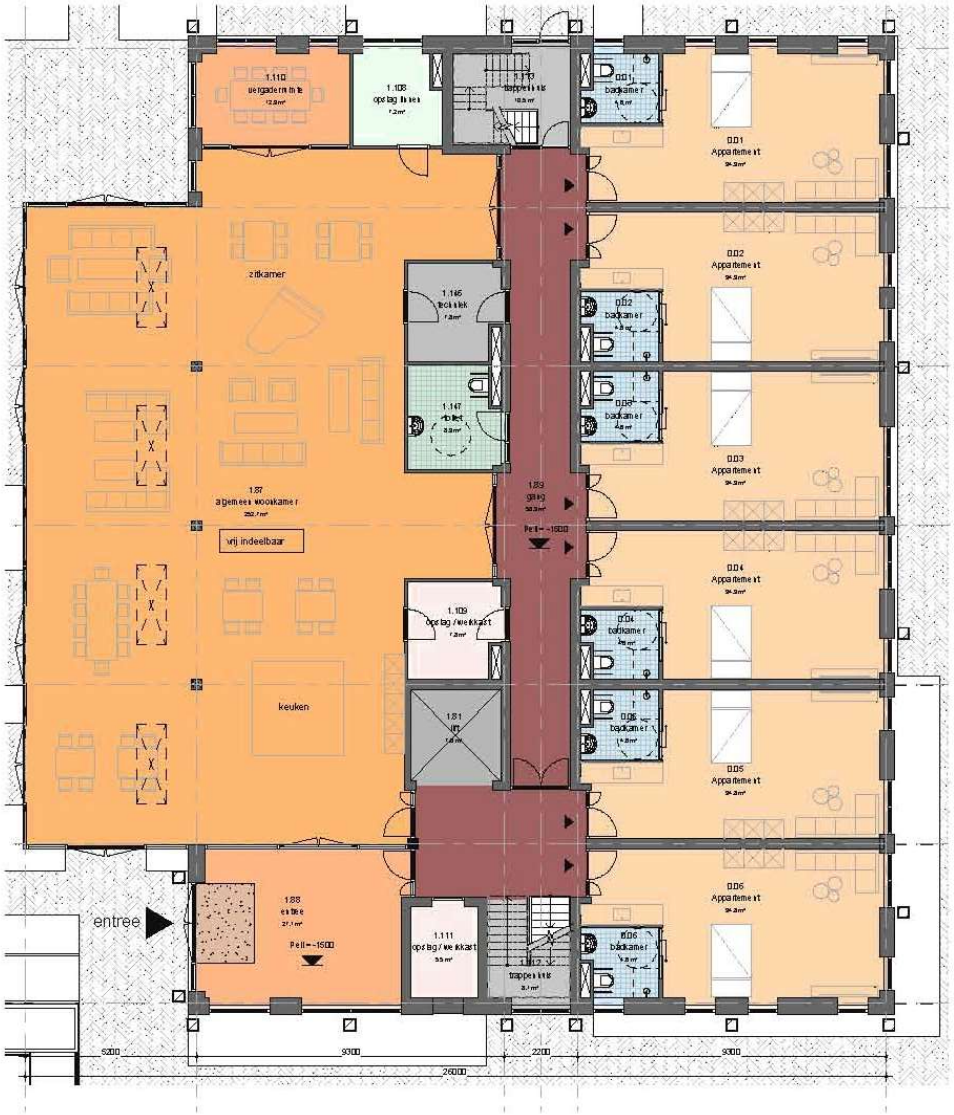
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



begane grond
1:150

gemeenschappelijke ruimtes
6 appartementen

ruimte

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

BVO totaal

Oppervlakte	Naam
726.4 m²	BVO

GBO totaal

Oppervlakte	Appartement nummer	Type
40.2 m²	0.01	Appartement A
40.2 m²	0.02	Appartement A
40.2 m²	0.03	Appartement A
40.2 m²	0.04	Appartement A
40.2 m²	0.05	Appartement A
40.2 m²	0.06	Appartement A
241.1 m²		

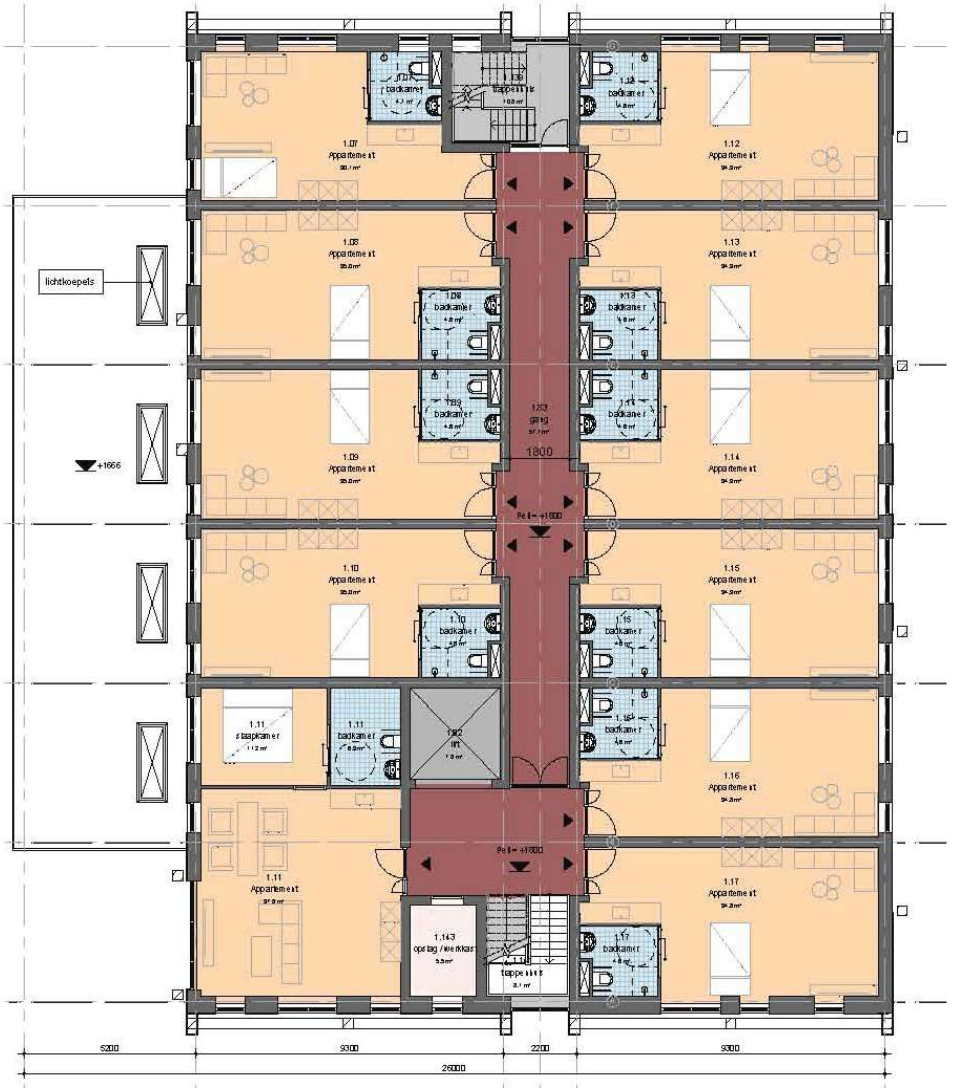
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



ruimte

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

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

eerste verdieping
1:150
11 appartementen

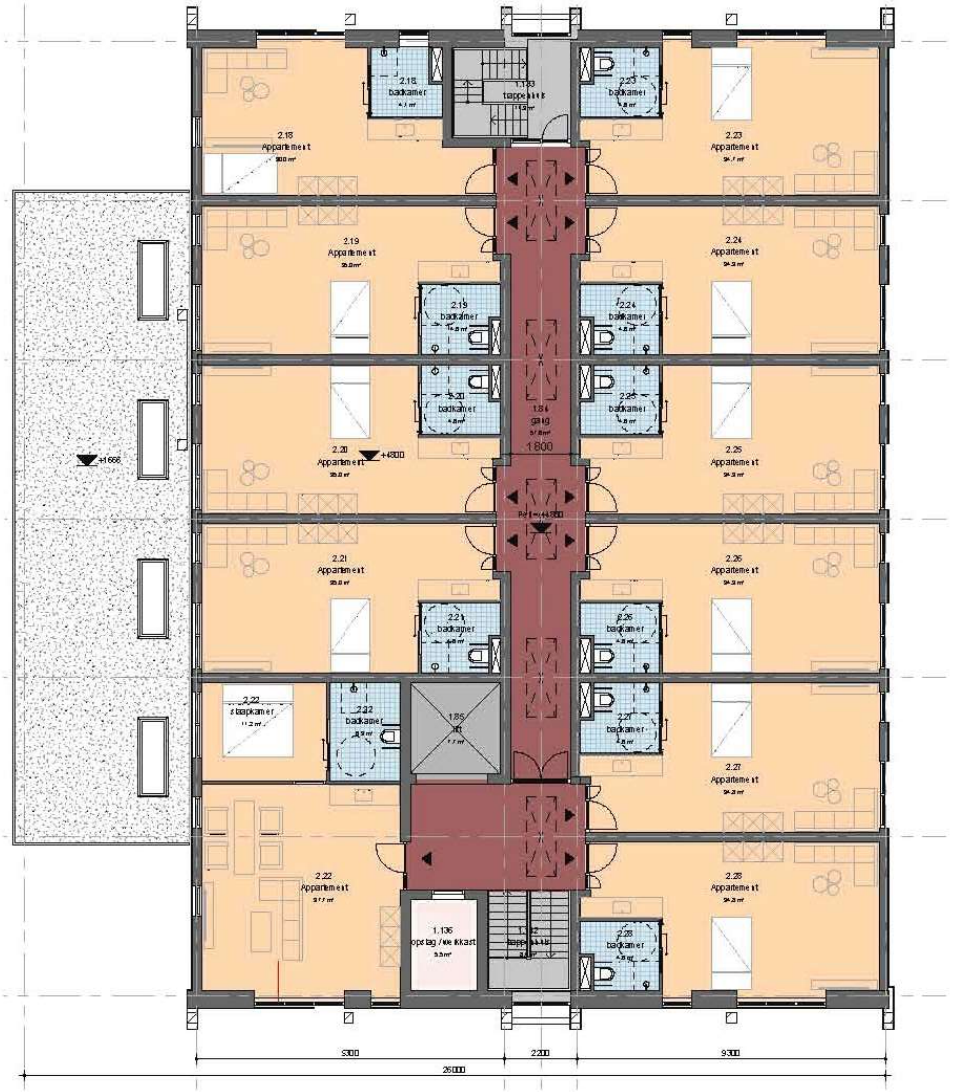
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



ruimte

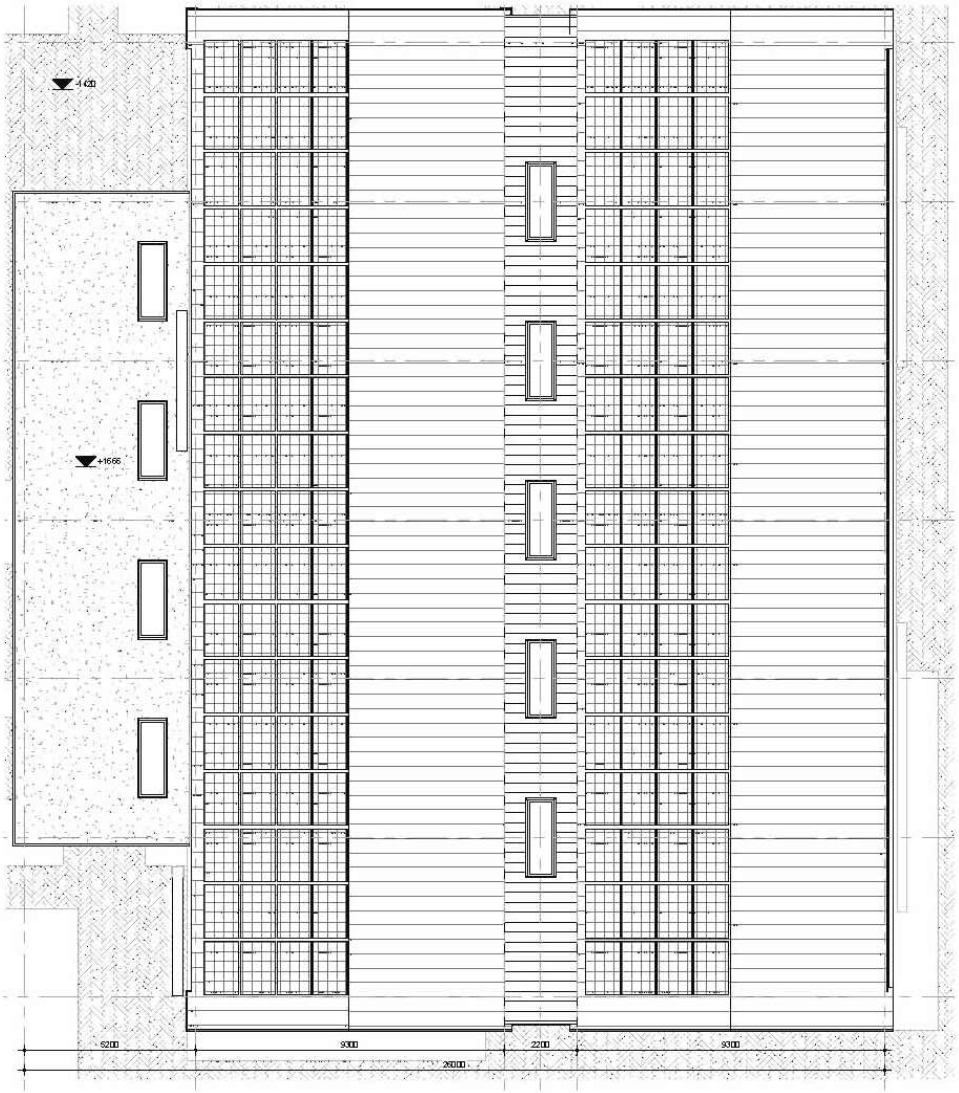
- Appartement
- badkamer
- gang
- lift
- opslag / werkkast
- slaapkamer
- trappenhuis

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

tweede verdieping
1:150
11 appartementen

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



dakaanzicht
1:150

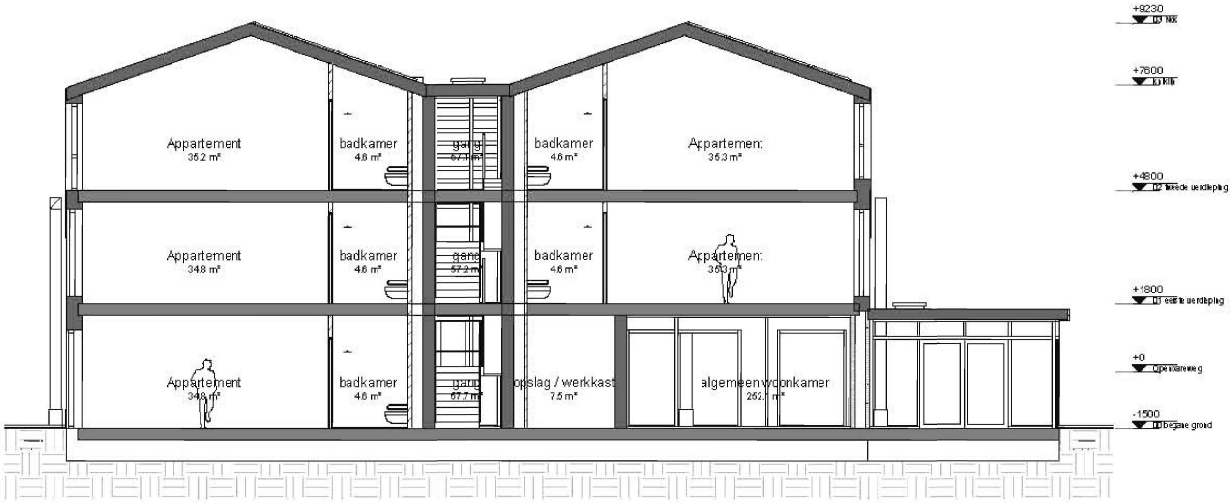
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

doorsnede



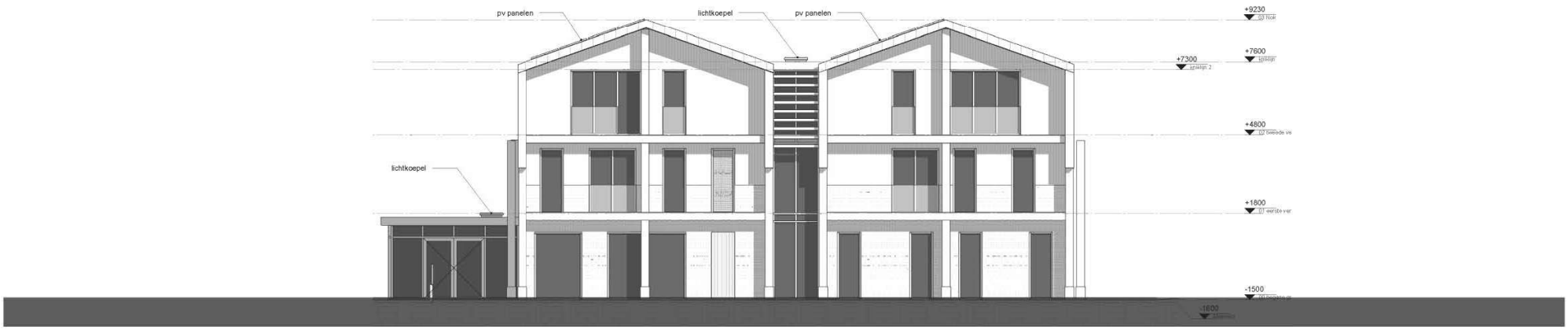
doorsnede
1:150

Materiaal en kleurenstaat:

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

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



voorgevel
1:150

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



linker zijgevel
1:150

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



achtergevel
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



rechter zijgevel
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
24 augustus 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties











Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Situatietekening | 1:500

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



- hoofdgebouw
- bijgebouw
- Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
- Looppad met tegels
- Beton straatsteen dikformaat
- Groenbestrating met 20-40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
- Hagen 1m hoog
- grondspot
- lichtmast
- containers
- P parkeerplaats > 2500x5000
- Pinv parkeerplaats mindervalide > 3500x5000

N

Algemeen:

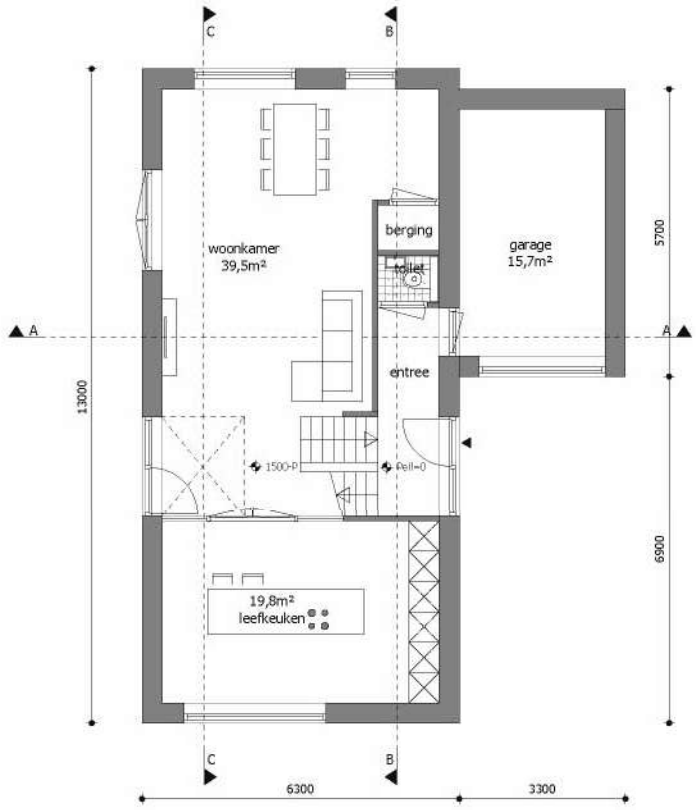
- Alle maten op tekening onderling en in het werk controleren.
- Tekening is niet geschikt om te gebruiken als werktekening in de uitvoeringsfase.
- Maten op tekening in millimeters (mm) tenzij anders aangegeven.

Plattegrond | 1:100 | optie 1

begane grond | Souterain

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Beganegrond / souterain

footprint 100,7 m²
GBO bg: 67,1 m² excl 15,7m² garage
GBO 1e: 55,6 m² excl vide en trap
GBO 2e: 43,7 m² excl vide en trap
GBO totaal: ca 166,4 m²

Plattegrond | 1:100 | optie 1

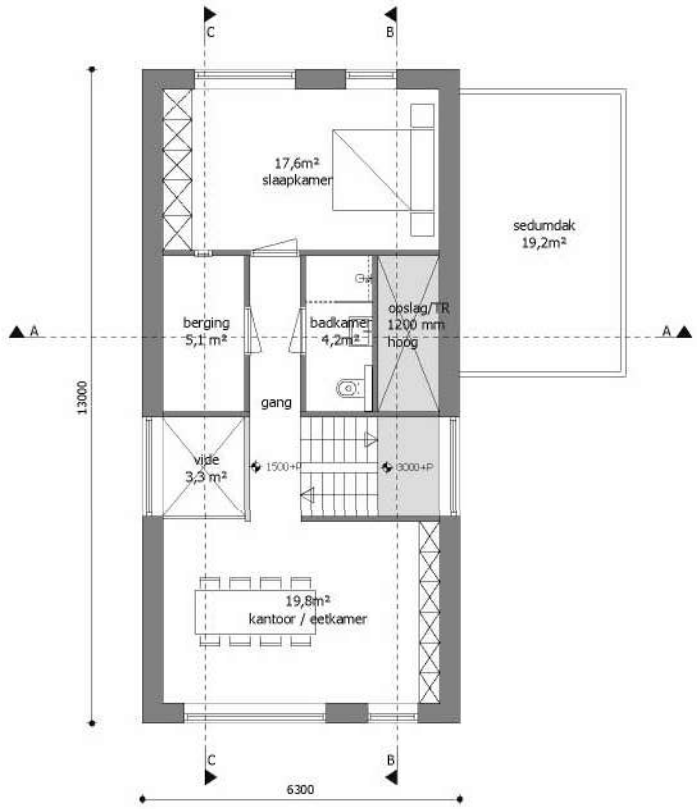
eerste verdieping | beletage

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Eerste verdieping / bel etage

Plattegrond | 1:100 | optie 1

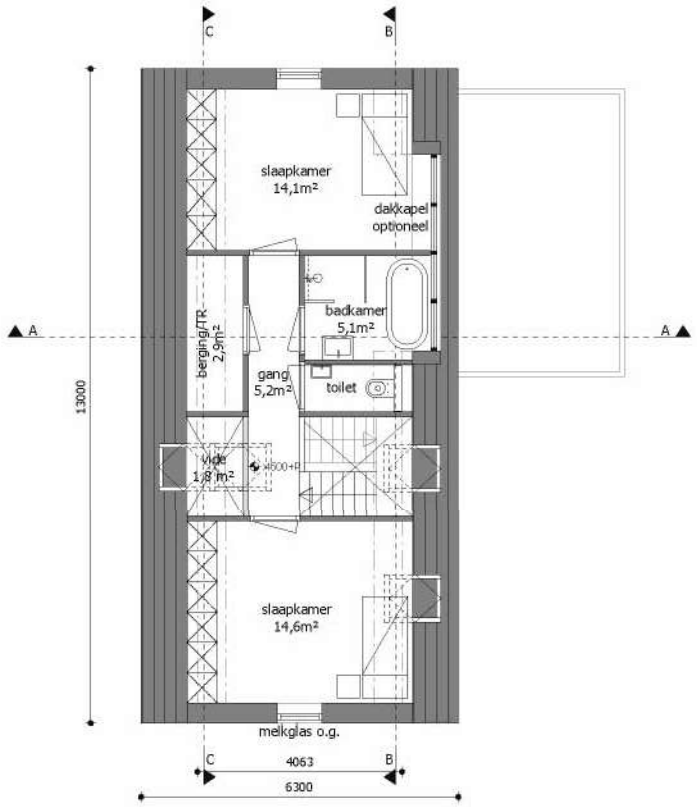
tweede verdieping

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Tweede verdieping

Doorsnede | 1:100

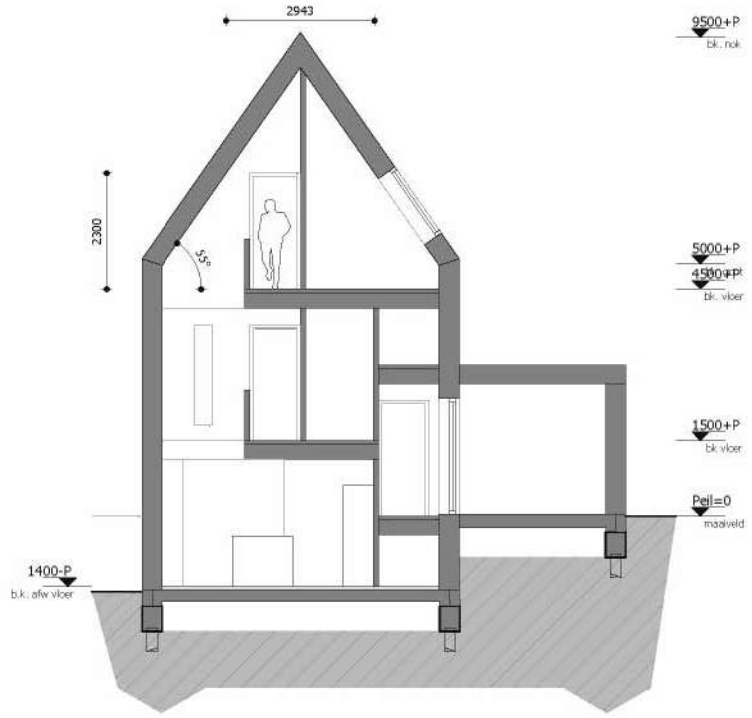
doorsnede AA’

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



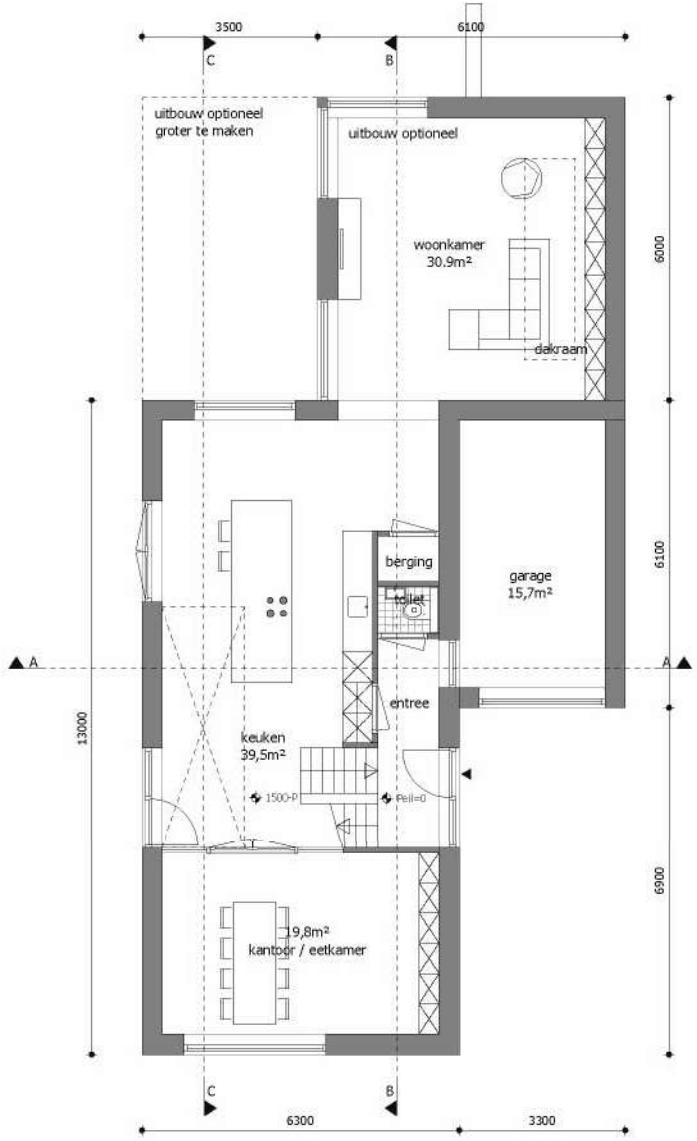
Doorsnede A-A

Plattegrond | 1:100 | optie 2

begane grond | Souterain

Oorgat 6 Edam
voorlopig ontwerp
12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Beganegrond / souterain

footprint 138,6 m²
GBO bg: 100,5 m² excl 15,7m² garage
GBO 1e: 50,3 m² excl vide en trap
GBO 2e: 43,7 m² excl vide en trap
GBO totaal: ca 194,5 m²

Doorsnede | 1:100

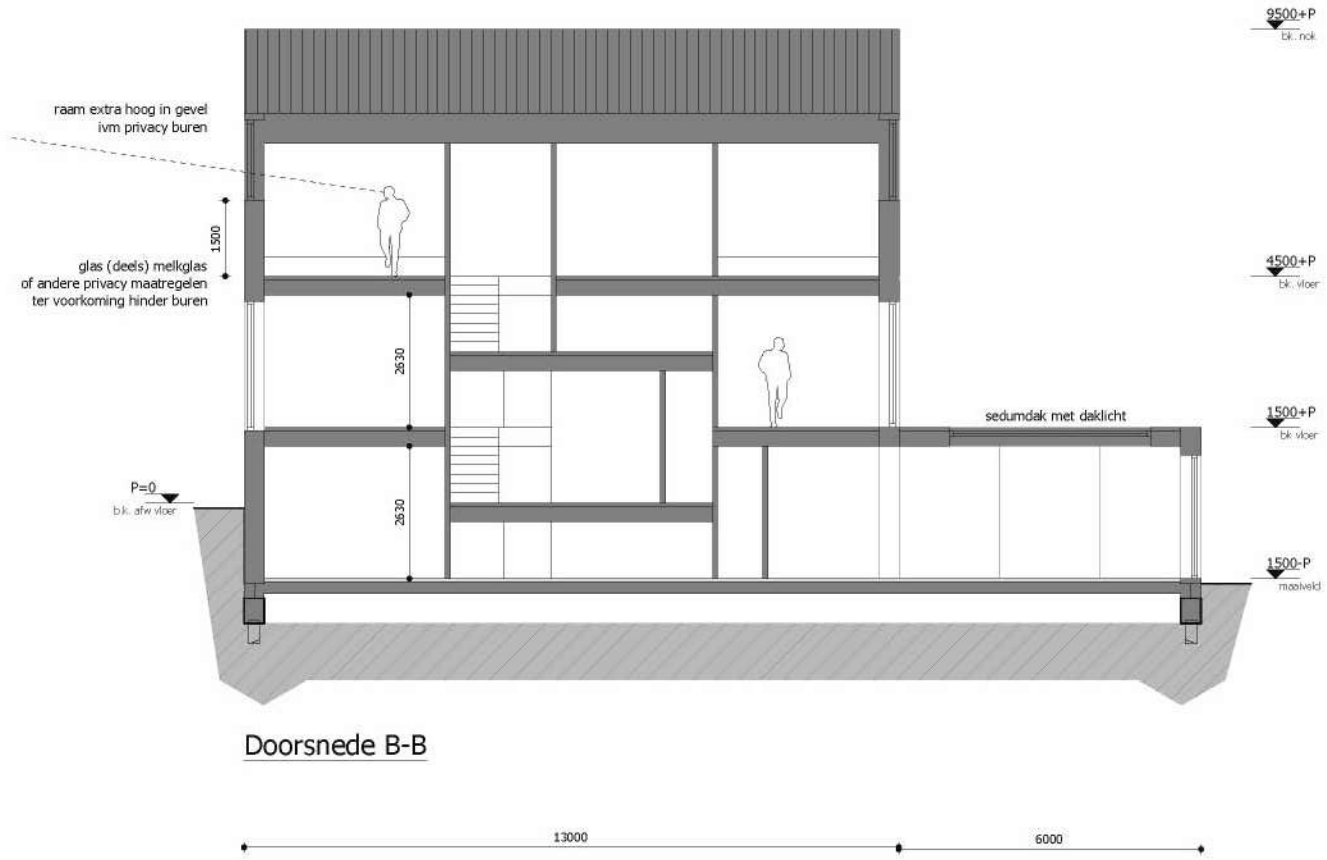
doorsnede BB' | optie 2

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Doorsnede B-B

Artist Impresion

optie 1

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



de beelden betreffen artist-impression(s), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Artist Impresion

optie 1

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



de beelden betreffen artist-impression(s), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Artist Impresion

optie 1

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



de beelden betreffen artist-impression(s), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



Bouwhoogte bebouwing:
- woonzorg complex 9230+P
- woning Oorgat 6 9500+P

Goothoogte bebouwing:
- woonzorg complex 4800+P
- woning Oorgat 6 5000+P

- hoofdgebouw
- bijgebouw
- Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
- Looppad met tegels
- Beton straatsteen dikformaat
- Groenbestrating met 20~40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
- Hagen 1m hoog
- Begroeid hek op erfgrens 3m hoog, door laten lopen op parkeerplaats i.c.m. keerwand indien nodig
- grondspot
- lichtmast
- containers
- P parkeerplaats > 2500x5000
- Pinv. parkeerplaats mindervalide > 3500x5000
- ▶ entree

Algemeen:

- Alle maten op tekening ondelting en in het werk controleren.
- Maten op tekening in millimeters (mm) tenzij anders aangegeven.

Project	Oorgat 6 Edam					Werknr.	19-127
Specificatie	Situatietekening					Schaal	1:200
Opdrachtgever	Oorgat Ontwikkeling BV					Formaat	A1
Gewijzigd	A | -	B | -	C | -	D | -		Datum	09-09-2021
						Fase	VO

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS
Architect BNA | Raadhuisstraat 22, 1474HG Oosthuizen | 0299 397 516

teknr. SI-02

Artist Impresion

optie 1

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

12 juli 2021

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

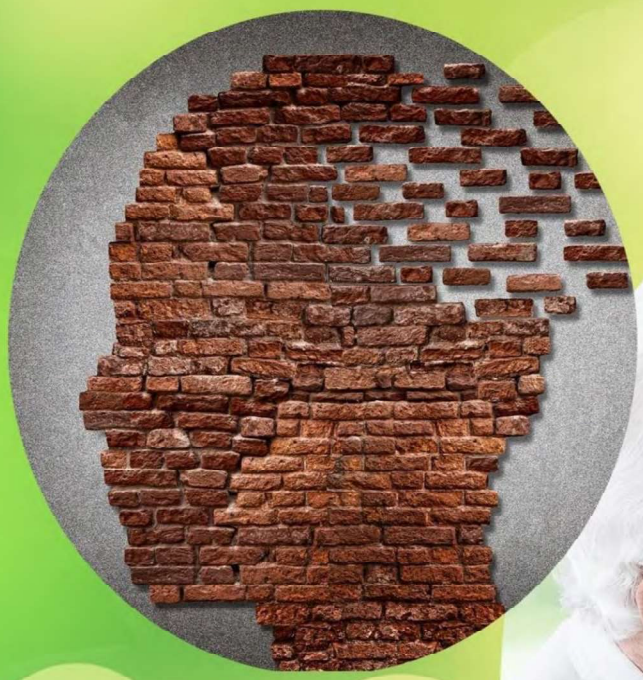


de beelden betreffen artist-impression(s), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Bijlage 18 Verslag derde participatie WoZoCo Edam-Volendam 8 juni 2022

Verslag derde participatie WoZoCo Edam-Volendam

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





Colofon

Datum: 13 juni 2022
Plaats: Amsterdam

Opgesteld door:

OOG van de bouwmeester B.V.
Oorgat Ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Colofon **2**

Inhoudsopgave **3**

1. Inleiding **5**

2. Agenda en gevoerde gesprekken **6**

3. Besproken punten **7**

3.1 Initiatief *7*
Respondent 1 7
Reactie ontwikkelaar 7
Respondent 3 8
Reactie ontwikkelaar 8
Respondent 7 8
Reactie ontwikkelaar 8

3.2 Stedenbouwkundige opzet en architectuur *8*
Respondent 1 8
Reactie ontwikkelaar 8
Respondent 2 9
Reactie ontwikkelaar 9
Respondent 2 10
Reactie ontwikkelaar 10
Respondent 3 10
Reactie ontwikkelaar 11
Respondent 4 13
Reactie ontwikkelaar 13
Respondent 5 13
Reactie ontwikkelaar 13
Respondent 6 14
Reactie ontwikkelaar 14

3.3 Planproces en bestemmingsplan *14*
Respondent 1, 2, 3 en 4 14
Reactie ontwikkelaar 14
Respondent 4 14
Reactie ontwikkelaar 14
Respondent 4 15
Reactie ontwikkelaar 15
Respondent 5 15
Reactie ontwikkelaar 15

3.4 Verkeer *15*
Respondent 1, 2, 3 en 5 15
Reactie ontwikkelaar 15

3.5 Communicatie en Participatie *16*
Respondent 1 16
Reactie ontwikkelaar 16
Respondent 2 16
Reactie ontwikkelaar 16

Respondent 2 en 4 17
Reactie ontwikkelaar 17

Bijlagen 18

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

1. Inleiding

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

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

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

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

2. Agenda en gevoerde gesprekken

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

Bij de gesprekken is de volgende agenda aangehouden

1. Opening en voorstelronde:
    a. gesprek duurt ca 30 minuten.
    b. korte geschiedenis betrokkenheid en rol van Jeroen en Maarten
    c. omwonenden stellen zich voor.
2. Doel van het gesprek:
    a. Kennismaken voor nieuwe respondenten.
    b. Informeren over status, tonen ontwerp en bestemmingsplan.
    c. Terugkoppeling van gespreksonderwerpen uit de eerdere rondes.
    d. Derde participatie waarvan verslag naar gemeente gaat.
3. Korte toelichting plan (en Proces/Planning)
    a. Mondelinge en visuele toelichting van het initiatief aan de hand van de ontwerppresentatie (Bijlage 1).
    b. Toelichting proces van vergunning en bestemminsplan (Bijlage 2).
    c. Planning.
4. Uitvraag eerste indruk en aandachtspunten / adviezen voor ons.
5. Samenvatting gesprek en de genoemde aandachtspunten.
6. Verzoek goedkeuring tot opnemen van de aandachtspunten in verslag.
7. Rondvraag en afsluiting.

3. Besproken punten

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

3.1 Initiatief

Respondent 1

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

Reactie ontwikkelaar

Er is een verschil tussen het huidige gebruik en de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn intensiever en meer overlast gevende mogelijkheden voor bebouwing en gebruik dan bij de voorgestelde nieuwe maatschappelijke bestemming.
De huidige planologische mogelijkheden en de voorgestelde nieuwe situatie zijn vergeleken in een Risicoanalyse planschade Oorgat 6-6A en een bezonningstudie. Deze stukken zijn onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Uit de analyse blijkt dat de impact van het plan op de omgeving niet negatief is maar sprake is van een planologisch voordeel.

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

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

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

Respondent 3

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

Reactie ontwikkelaar

Ontwikkelaar heeft contact gezocht met het Waterschap om na te gaan wie verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de sloot. Het Waterschap heeft aangegeven dat de eigenaar van de sloot het onderhoud heeft. Dit blijkt de gemeente te zijn. De gemeente heeft toegezegd om de sloot mee te nemen in hun onderhoudsplanning.
Het WoZoCo is qua bouwhoogte en bouwvolume niet veel groter dan de huidige planologische mogelijkheden op het perceel van de bedrijfsloods. Voorts verwijzen we naar bovenstaande conclusies uit de risicoanalyse planschade.

Respondent 7

Respondent vraagt naar woonruimte in de WoZoCo.

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

Reactie ontwikkelaar

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

3.2 Stedenbouwkundige opzet en architectuur

Respondent 1

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

Reactie ontwikkelaar

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

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

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

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

Respondent 2

Respondent laat, voorafgaand aan het overleg dat in het kader van de derde participatieronde plaats zal vinden weten dat wat respondent betreft de gesprekken nu vooral over het (voorontwerp) bestemmingsplan lijken te gaan maar dat respondent het hoofdzakelijk over de architectuur en de plaatsing van het gebouw 6a moeten hebben - Respondent wijst er op dat de eerste ontmoeting op 22-7-2021 in Edam door respondent als verkennend gesprek n.a.v. het bezwaar tegen de plaatsing van een woon/zorgcentrum langs de erfgrens werd beoordeeld. Er kwam van alles aan de orde, zo ook de opties van 4 ramen minder en een zichtbeperking op het eigen tuin/erf. In het verslag presenteert de ontwikkelaar beide punten als definitieve tegemoetkoming.
De volgende dag mailt respondent dat dit voorstel beslist geen oplossing voor het principieel bezwaar is en licht standpunt op 4-10-2021 na ontvangst van reactie ontwikkelaar, nogmaals toe. Toch worden beide opties als “concrete maatregels” in het ontwerp opgenomen.
Om verdere misverstanden te voorkomen stelt respondent het op prijs dat het bezwaar tegen de plaatsing van het gebouw ook in de verslagen wordt vermeld

Reactie ontwikkelaar

Ontwikkelaar heeft het overleg van 22-7-2021 bij u thuis als constructief ervaren en had de indruk dat in goed overleg de afspraken verder uitgewerkt konden worden..
Ontwikkelaar betreurt dat, ondanks de toezeggingen over het groen inrichten van de erfgrens en de aanpassingen aan het ontwerp, respondent niet het vertrouwen heeft dat een acceptabele situatie zal ontstaan. De zorgen van respondent zijn (geanonimiseerd) genoemd in het tweede participatieverslag op bladzijde 6, paragraaf 3.2.

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

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

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

Respondent 2

Respondent 2 geeft aan een principieel bezwaar te hebben met het feit dat een dergelijk gebouw zo kort op de erfgrens mogelijk is.
Respondent stemt niet in met het opnemen van het gespreksverslag in het "participatieboekje". De ervaringen van respondent zijn dat het dan lijkt alsof je instemt, hetgeen voor respondent nooit het geval geweest is.

Vanaf het begin heeft respondent al aangegeven dat de hoeveelheid ramen en bijbehorende hoeveelheid appartementen die straks uitkijken op haar tuin onacceptabel is.
Respondent hoopt echt dat er ruimte is om alsnog het bouwwerk een kwartslag te draaien. De stedenbouwkundige zichtlijnen die het argument zijn dat daartegen ingebracht wordt, bestaan alleen op papier en in de hoofden van stedenbouwkundigen. De nadelen voor respondent staan in geen verhouding daartoe.

Reactie ontwikkelaar

De bezwaren van respondent zijn in meerdere contacten gehoord en vervolgens in de verslagen genoemd. Voor de inkijk van de vele ramen die straks uitkijken op de tuin van de respondent zijn vanuit eerdere overleggen met de respondent aanpassingen doorgevoerd. Bij de 4 hoekappartementen op de 1^{e} en 2^{e} verdieping zijn de ramen in deze gevel verwijderd en op de erfafscheiding wordt een 3 meter hoge groene erfafscheiding geplaatst waardoor er vanaf de begane grond appartementen geen inkijk meer is. Verder is aangeboden om de bestaande bomen op het perceel van de respondent te onderhouden tijdens de realisatie van het project en eventueel te vervangen indien bij de bouw van het WoZoCo er onverhoopt iets met deze bomen zou gebeuren.
Verder is er binnen het burenrecht, de planologische mogelijkheden en de door de gemeente meegegeven stedenbouwkundige kaders een voor alle partijen acceptabele inpassing gepoogd te realiseren. Met onze inspanningen hebben wij het principiële bezwaar van respondent, tegen de reeds bestaande mogelijkheid om op 2 meter van de erfgrens een gebouw met gevelopeningen te plaatsen, niet weg kunnen nemen.

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

Respondent 3

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

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

om deze vragen te stellen. Ook zal respondent bij de andere buren informeren hoe deze het plan en een eventuele andere opzet beoordelen.
Respondent geeft aan dat de hoeveelheid ramen en bijbehorende hoeveelheid appartementen die straks uitkijken op de eigen tuin onacceptabel is

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

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

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

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

Reactie ontwikkelaar

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

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

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

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

Reactie gemeente:

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

Inleiding

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

Gestelde voorwaarde

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

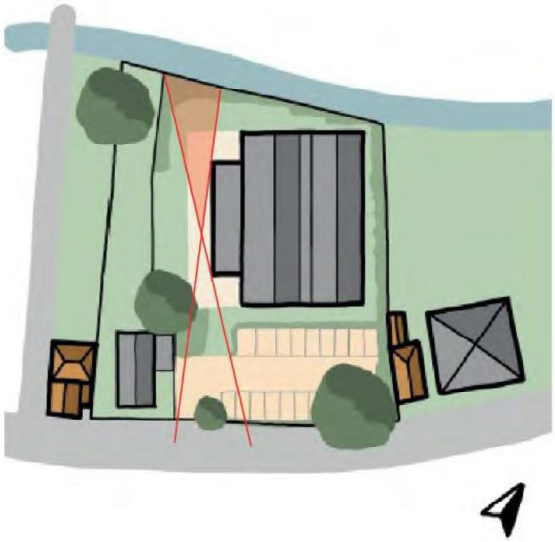
Afweging en Conclusie

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

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

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

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



Variant 1



Variant Draaiing

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

Respondent 4
Respondent heeft vernomen dat er door omwonenden voor een alternatief plan gepleit wordt. Respondent vraagt naar de **argumentatie** rond het mogelijk een kwartslag draaien van het bouwvolume. Respondent betwijfelt of deze oplossing beter zou zijn dan het voorliggende plan. Respondent is geen voorstander van deze wijziging.

Reactie ontwikkelaar
De argumentatie is niet van ons, maar van enkele buurtbewoners.
Met het draaien van het bouwvolume zou het bezwaar van inkijk en verminderde privacy mogelijk weggenomen worden en een gang naar de rechter voorkomen kunnen worden.

Respondent 5
Respondent heeft vernomen dat enkele omwonenden bezwaren hebben tegen het plan, maar concludeert dat dit een individuele zaak is. Respondent zelf heeft geen bezwaar tegen het plan, behalve het verkeer.

Reactie ontwikkelaar
Niet van toepassing

Respondent 6
Respondent heeft vernomen dat er aan een plan werd gewerkt met het bouwplan een kwartslag gedraaid en geeft aan hier geen voorstander van te zijn indien dit zou worden uitgewerkt.
“Het zal je niet verbazen dat wij tegen varianten zijn waarbij het pand een kwartslag draait en/of dichter naar de weg toegaat. (…) Mocht dit serieus overwogen worden wil ik het meteen weten om op passende wijze te kunnen protesteren.”

Reactie ontwikkelaar
Niet van toepassing

3.3 Planproces en bestemmingsplan

Respondent 1, 2, 3 en 4
Respondenten willen weten hoe het **proces** van totstandkoming van het bestemmingsplan in zijn werk gaat. Respondenten vragen **wie bepaalt** welke stedenbouwkundige variant de beste is?

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

Respondent 4
Respondent vraagt naar plannen voor de periode tot aan de bouw, nu ook de woning niet meer in gebruik is. Vandalisme wordt gevreesd.

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

Respondent 4
Respondent laat ontwikkelaar een aantal wensen weten voor de invulling van de gezamenlijke erfgrens en het peil van het terrein.

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

Respondent 5
Respondent vraagt naar de duur van de uitvoering. Hoelang duurt het bouwen?

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

3.4 Verkeer

Respondent 1, 2, 3 en 5
Respondenten vrezen de grote verkeer aantrekkende werking tijdens de exploitatie. Een WoZoCo met 28 zorgeenheden met bewoners en bezoekers is teveel voor de locatie.

Reactie ontwikkelaar
Het is van belang onderscheid tussen het huidige gebruik en de huidige planologische mogelijkheden te maken. Voor een correcte beoordeling van het voorgestelde plan wordt dit plan vergeleken met de huidige planologische mogelijkheden, niet met het huidige gebruik.
De veranderingen voor verkeer en parkeren zijn onderzocht en de resulterende rapportages zijn onderdeel van het bestemmingsplan. De conclusie van de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan luidt dat er geen significante gevolgen zullen zijn:

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

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

> *"5.4.2. Conclusie verkeer en parkeren*
> *De verkeersaantrekkende werking als gevolg van gedeeltelijke sloop/nieuwbouw is beperkt en veel geringer dan wat in de planologisch alternatieve situatie op grond van het huidige bestemmingsplan al is toegestaan. Planologisch gezien is dus sprake van een verbetering.*
> *De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het punt van verkeer en parkeren is geen planschade te verwachten."*

3.5 Communicatie en Participatie

Respondent 1

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

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

Reactie ontwikkelaar

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

De opmerkingen op het **tweede** verslag

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

Respondent 2

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

Reactie ontwikkelaar

In het **tweede** verslag is op pagina 6 in paragraaf *3.2 Stedenbouwkundige opzet en architectuur*, de volgende tekst opgenomen: *"De stedenbouwkundige opzet (positie en bouwhoogte) roept vooral bij de direct omwonenden vragen op over mogelijke nadelen voor de privacy in de tuinen."*
Het is correct dat respondent indringend bezwaar maakte en het onbeperkte zicht op het privéterrein benoemde. De aangehaalde zin maakt de urgentie blijkbaar niet duidelijk genoeg. In het verslag op pagina 6 onder "Reactie ontwikkelaar" benoemd hoe wij naar deze kritiek op het plan gehandeld hebben. Er staat onder andere:

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

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

Respondent 2 en 4

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

Reactie ontwikkelaar

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

Dit uitgangspunt is nog steeds van kracht.

Bijlagen

Bijlage 1 Informatiebrief en uitnodiging

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

Oorgat Ontwikkeling B.V.

Postadres
Postbus 11326
1001 GH Amsterdam

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

Aan de bewoners van dit adres

Amsterdam, 14 april 2022

Onderwerp: Herontwikkeling Oorgat 6 en 6a te Edam

Geachte heer/mevrouw,

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

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

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

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

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

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

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

Informatie en uitnodiging
Heeft u behoefte aan een nadere toelichting op het plan en het verdere proces dan kunt u ons mailen op info@oorgatontwikkeling.nl. In de mail kunt u uw voorkeur aangeven voor één van onderstaande tijdsblokken.

U krijgt een bevestiging per mail met een link naar de digitale vergadering van ca. 20 minuten binnen het opgegeven tijdsblok.

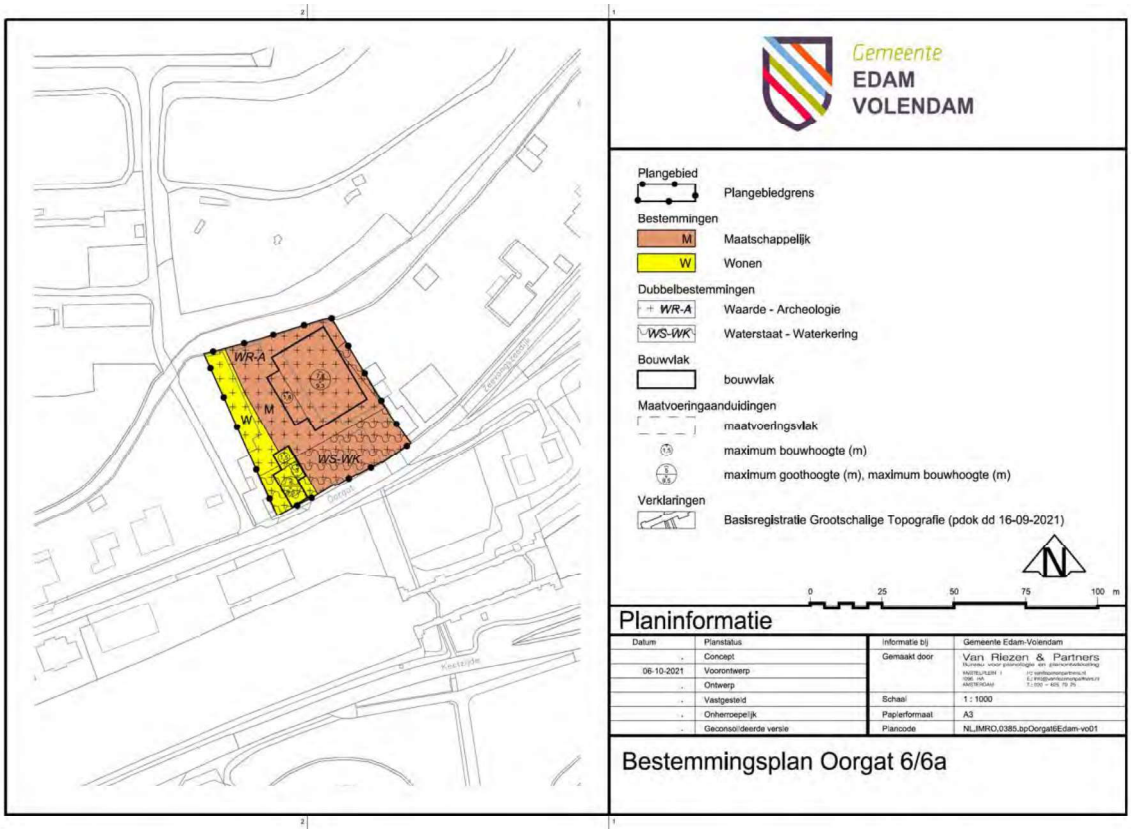
Tijdsblok 1	dinsdag	19 april	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 2	woensdag	20 april	tussen 18.30 u – 22:00 u
Tijdsblok 3	donderdag	21 april	tussen 18.30 u – 22.00 u
Tijdsblok 4	maandag	25 april	tussen 18.30 u – 21.00 u

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

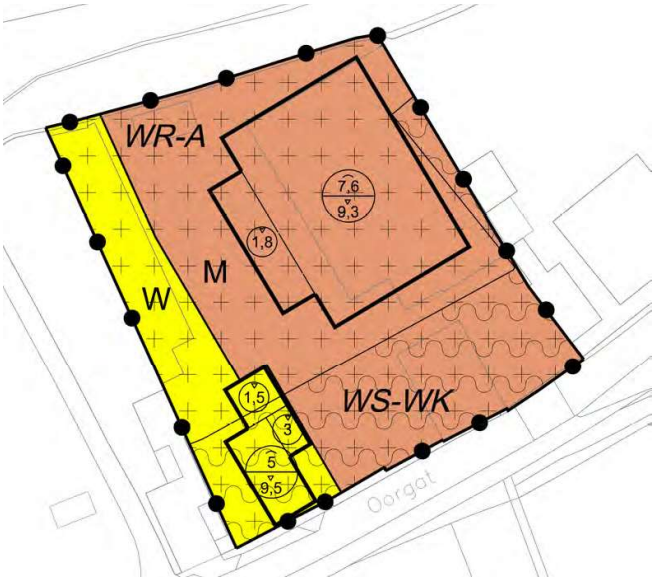
Met vriendelijke groet,

Maarten Leschot
Directeur Oorgat Ontwikkeling B.V

Bijlage 1: Plankaart voorontwerp bestemmingsplan



Afbeelding 1: Verbeelding Bestemmingsplan Oorgat 6/6a



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

Bijlage 2: Artist impressions van het project



Afbeelding 3: Vogelvlucht van het project gezien vanaf het Oorgat



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

Bijlage 2 Presentaties door Architectenbureau Ruben Wennekers

220331 VO boekje Oorgat 6 en 6A te Edam

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

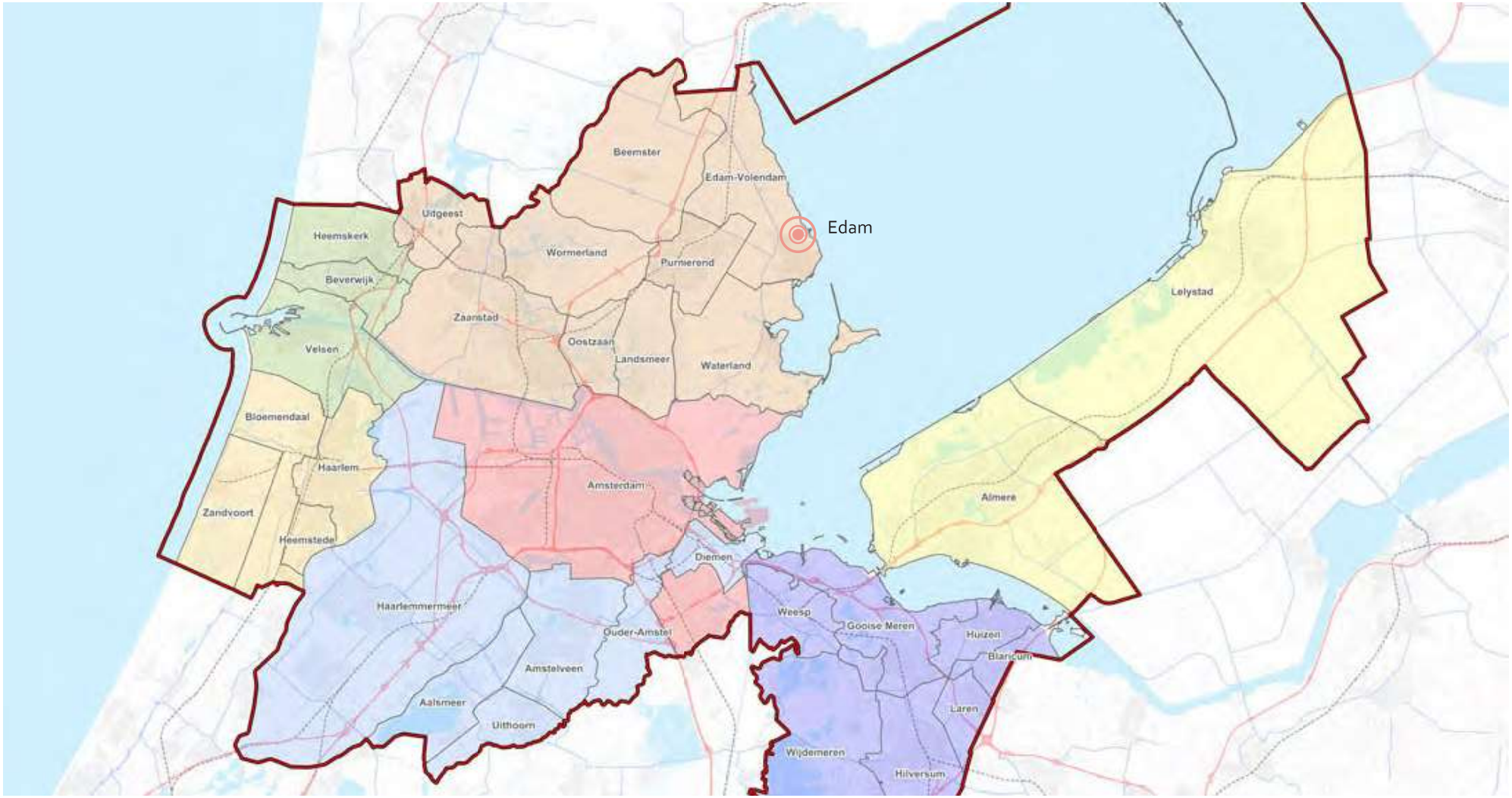
ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Woonzorgcomplex aan het Oorgat



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

regionale ligging



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Edam



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

huidige situatie





schaal 1:500

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Nieuwe situatie



Oorgat 6 Edam
1:500

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

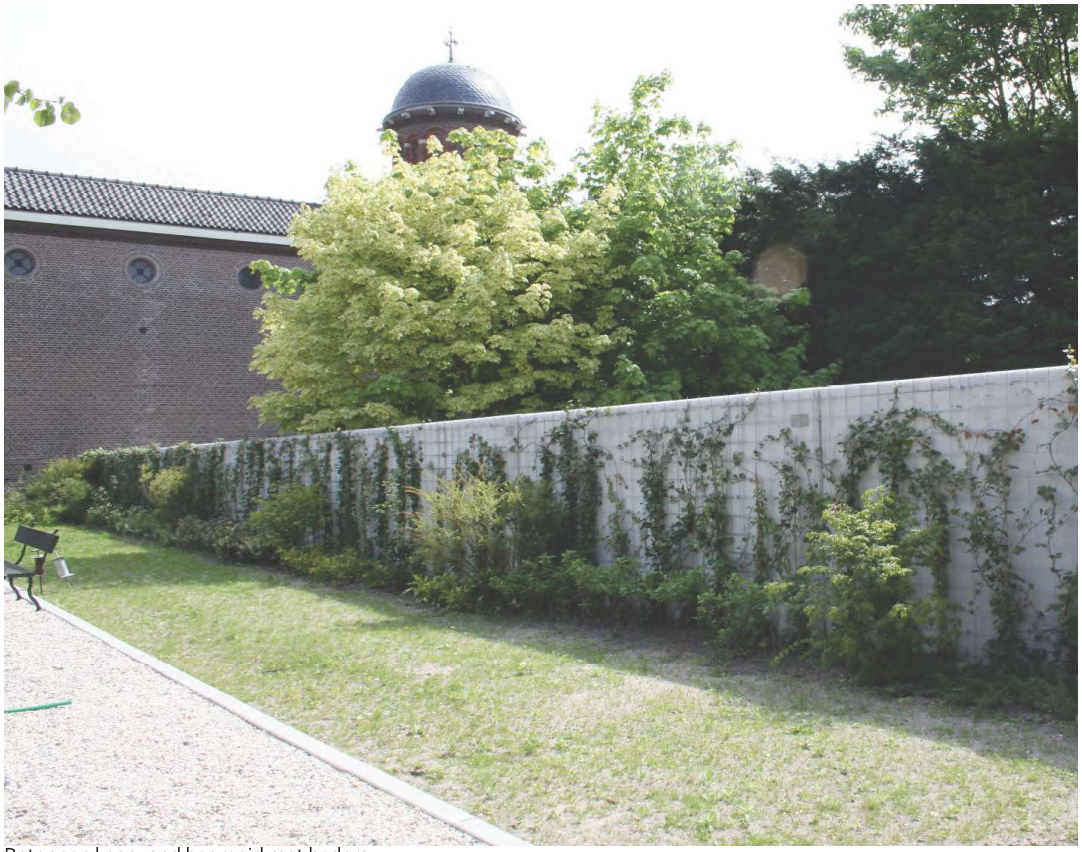
Hoofdgebouw
Bijgebouw
Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
Looppad met tegels
Beton straatsteen dikformaat
Groenbestrating met 20-40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
Hagen 1m hoog
Begroeid hekwerk 1,8m hoog
Keerwand laag begroeid met hedera 3m hoog
Keerwand hoog begroeid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

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

keerwand

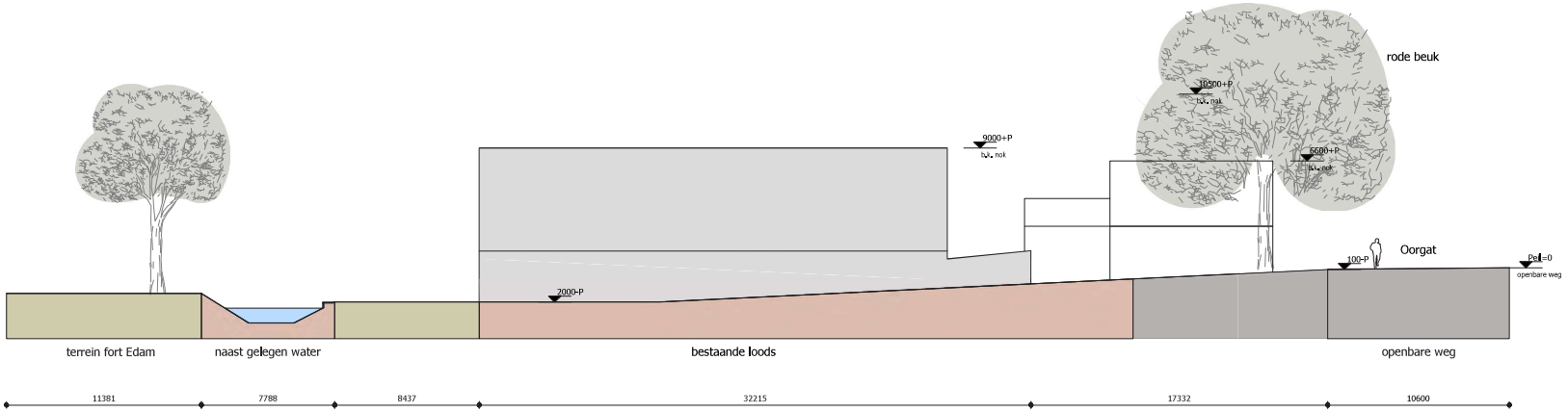

Betonnen keerwand met begroeiing


Eco keerwand

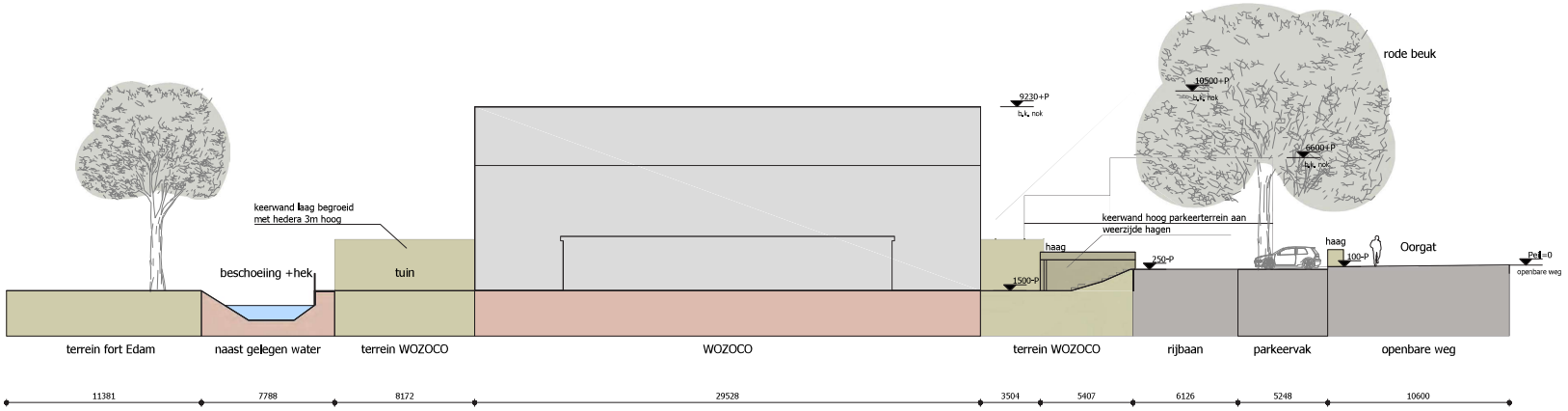

Betonnen keerwand begroeid met hedera

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Doorsnede profielen



Dwarsdoorsnede bestaande situatie 1:200



Dwarsdoorsnede nieuwe situatie 1:200

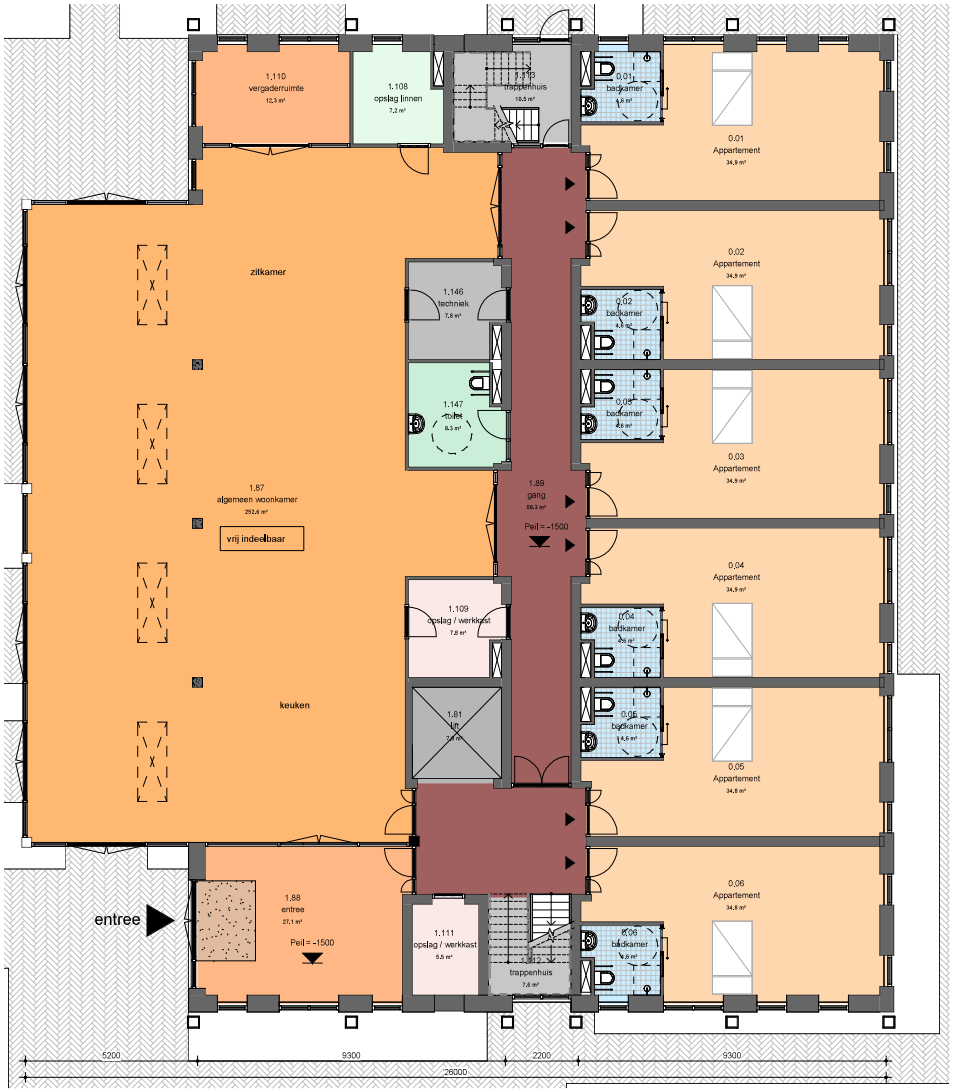
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



ruimte

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

BVO totaal

Oppervlakte	Naam
726.4 m²	BVO

GBO totaal

Oppervlakte	Appartement nummer	Type
40.2 m²	0.01	Appartement A
40.2 m²	0.02	Appartement A
40.2 m²	0.03	Appartement A
40.2 m²	0.04	Appartement A
40.2 m²	0.05	Appartement A
40.2 m²	0.06	Appartement A
241.1 m²		

begane grond
1:150

gemeenschappelijke ruimtes
6 appartementen

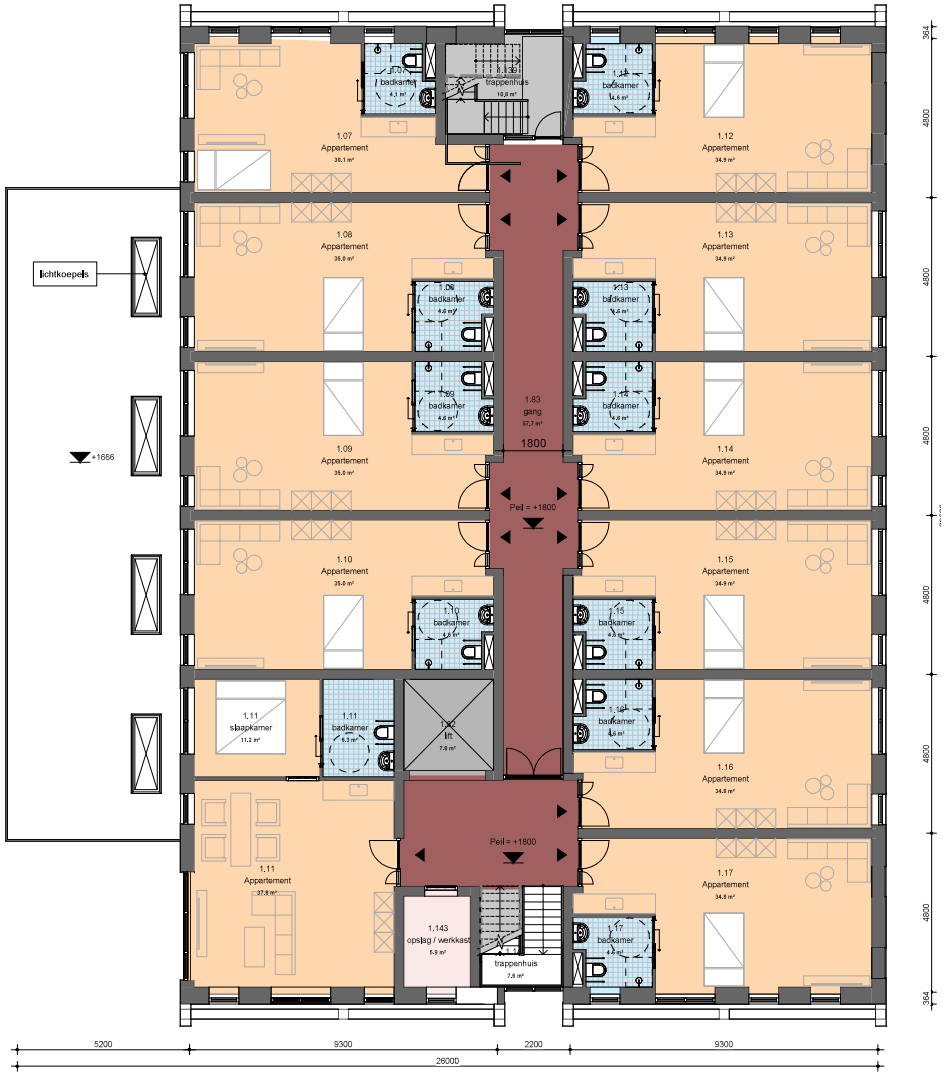
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



ruimte

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

BVO totaal

Oppervlakte	Naam
629.1 m²	BVO

GBO totaal

35.0 m²	1.07	Appartement B
40.2 m²	1.08	Appartement A
40.2 m²	1.09	Appartement A
40.2 m²	1.10	Appartement A
56.1 m²	1.11	Appartement C
40.2 m²	1.12	Appartement A
40.2 m²	1.13	Appartement A
40.2 m²	1.14	Appartement A
40.2 m²	1.15	Appartement A
40.2 m²	1.16	Appartement A
40.2 m²	1.17	Appartement A
452.7 m²		

eerste verdieping
1:150
11 appartementen

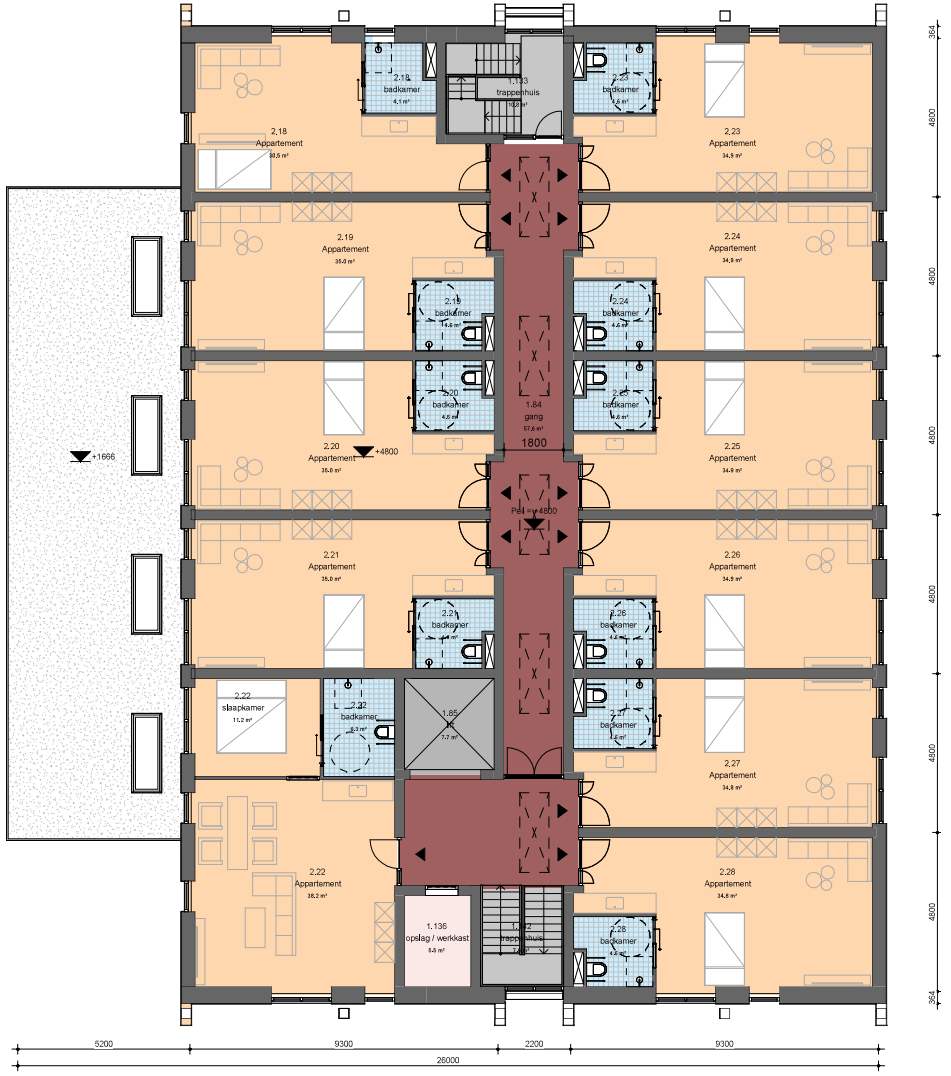
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



ruimte

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

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

tweede verdieping
1:150
11 appartementen

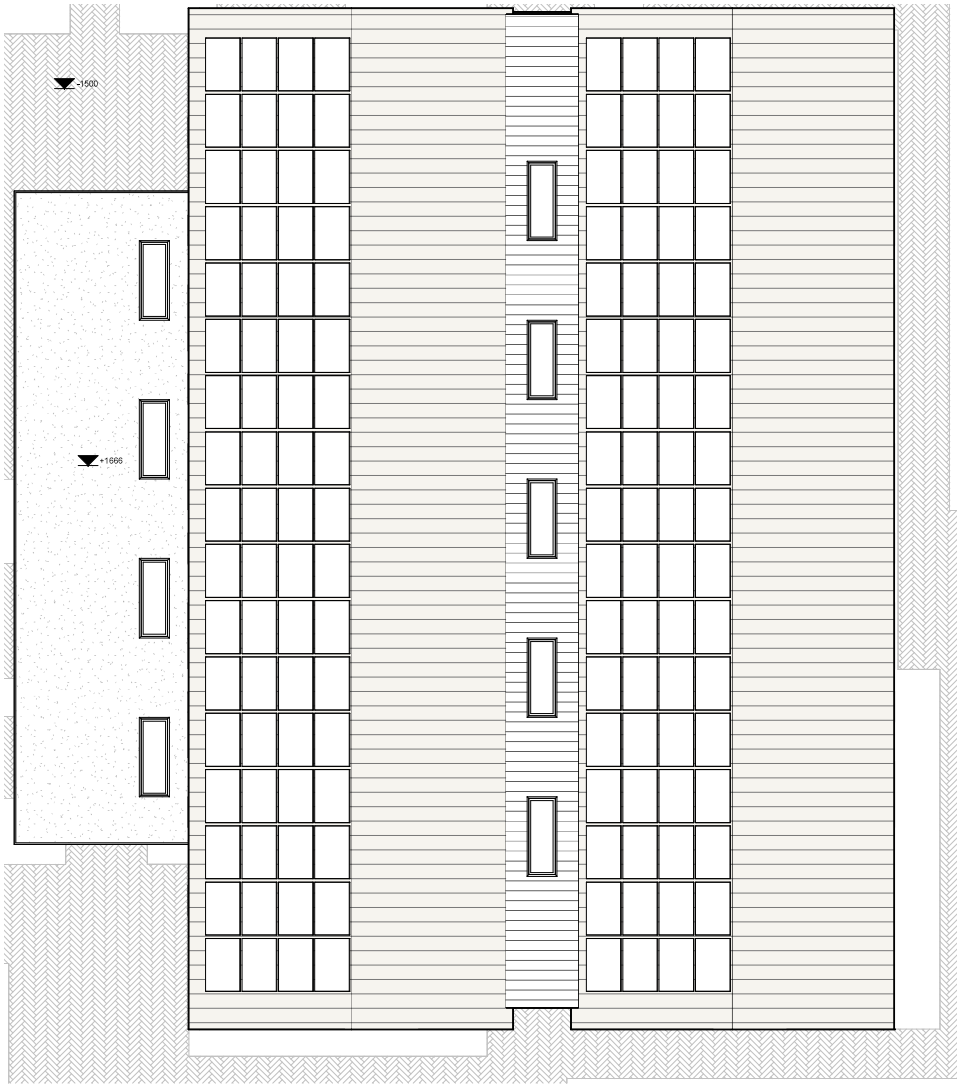
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



dakaanzicht
1:150

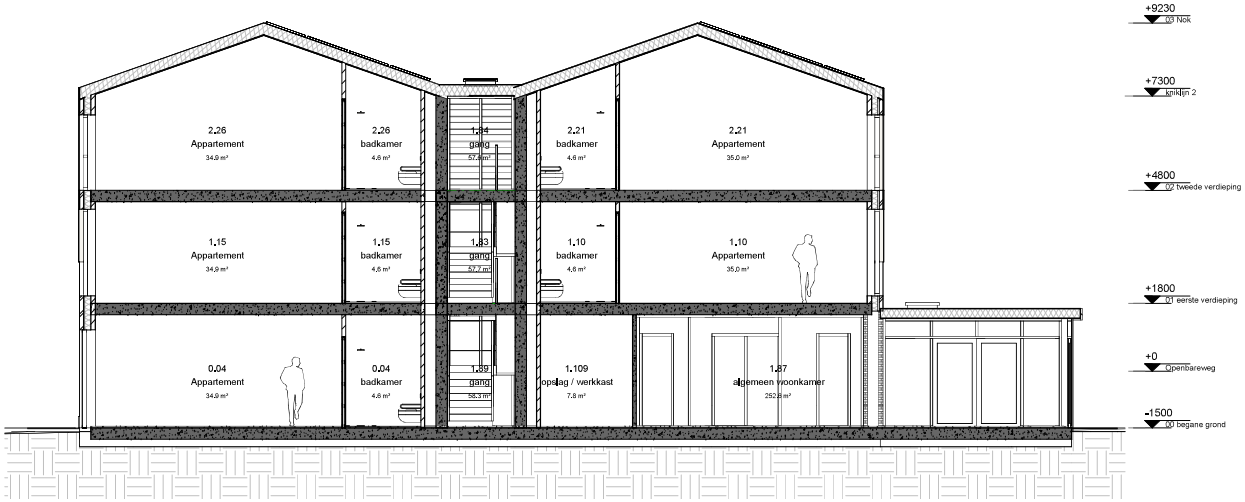
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

doorsnede



doorsnede
1:150

Materiaal en kleurenstaat:

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

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

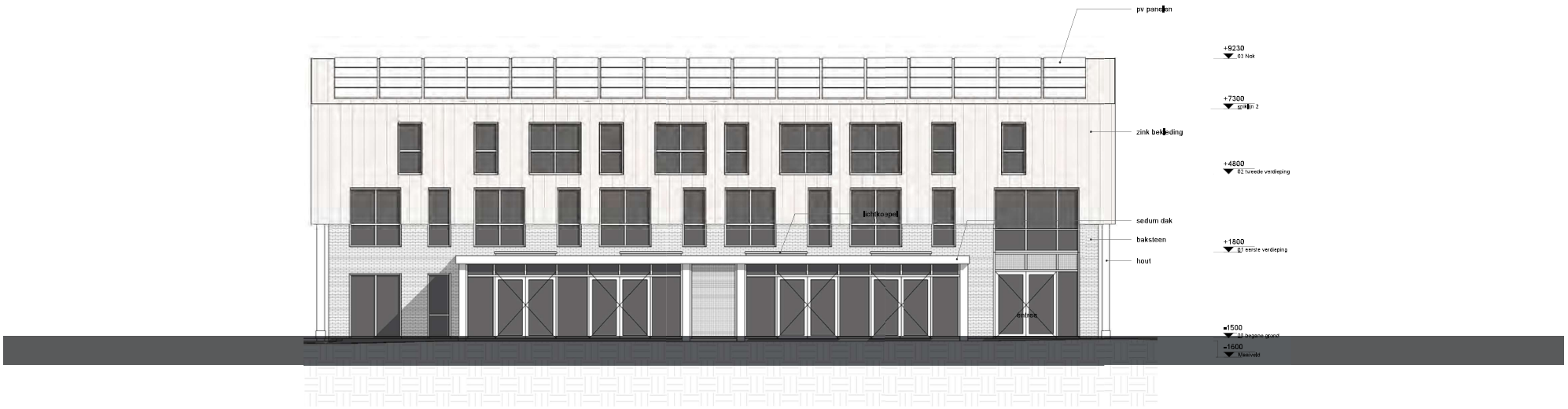
gevels



voorgevel
1:150

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



linker zijgevel
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



achtergevel
1:150

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



rechter zijgevel
1:150

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties





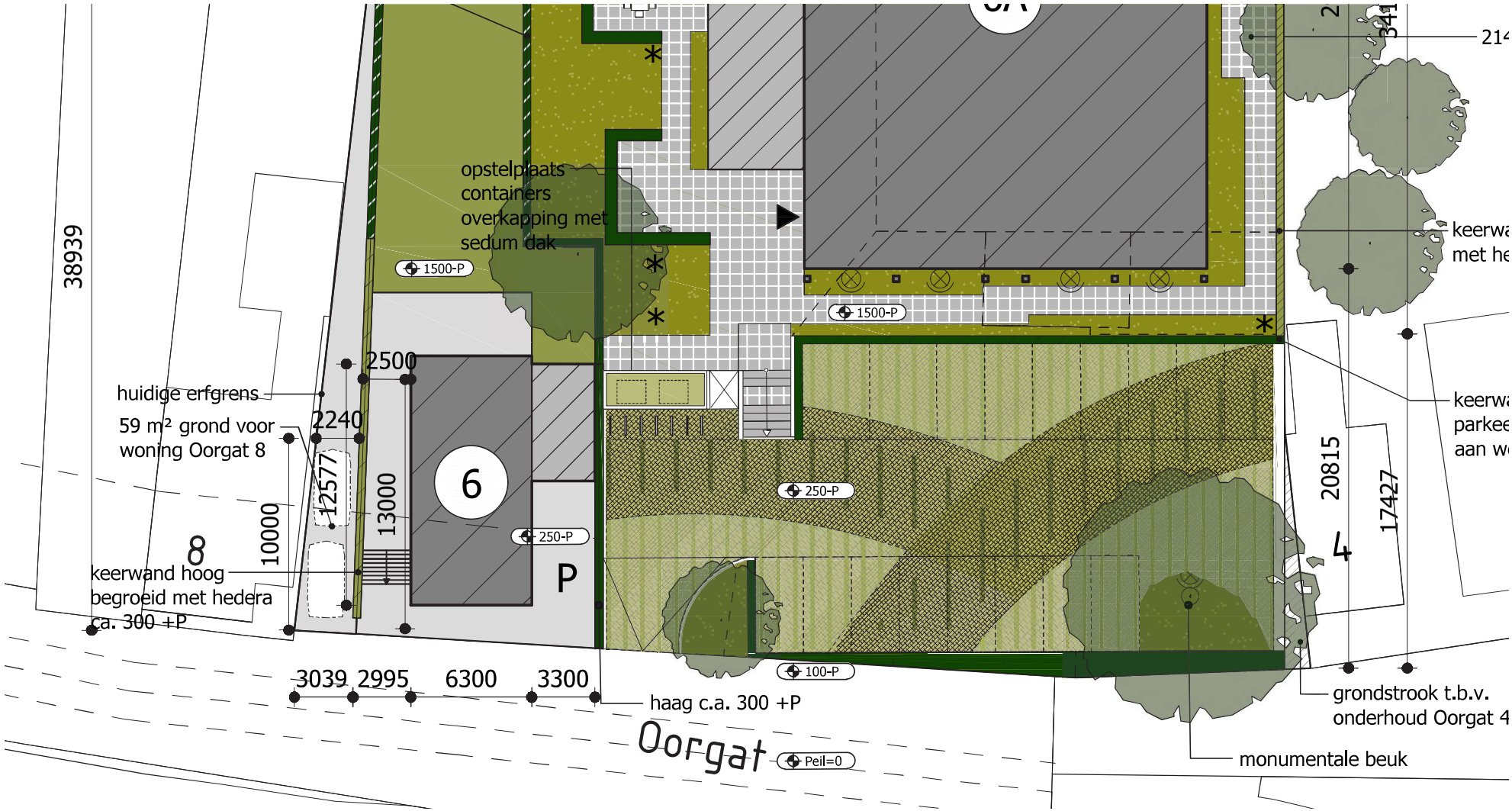






ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Nieuwe situatie woning



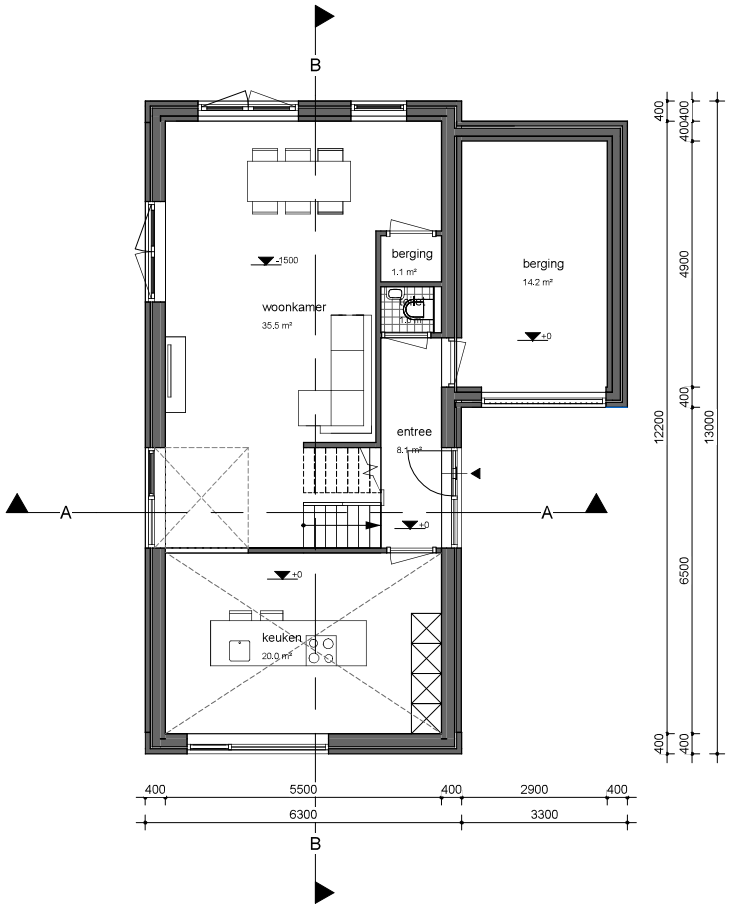
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

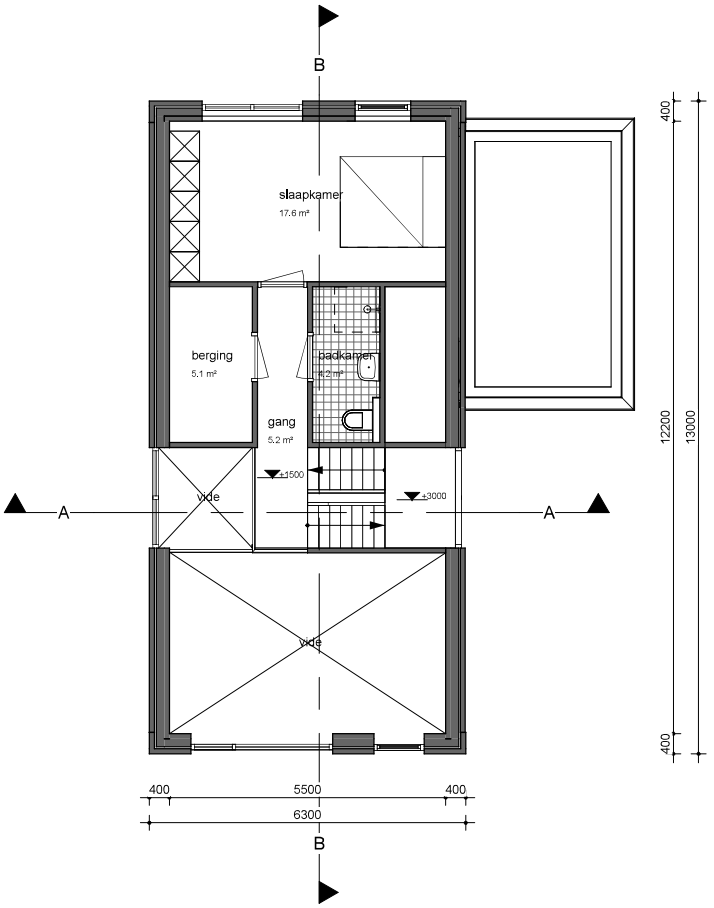
plattegronden



Souterrain / begane grond

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

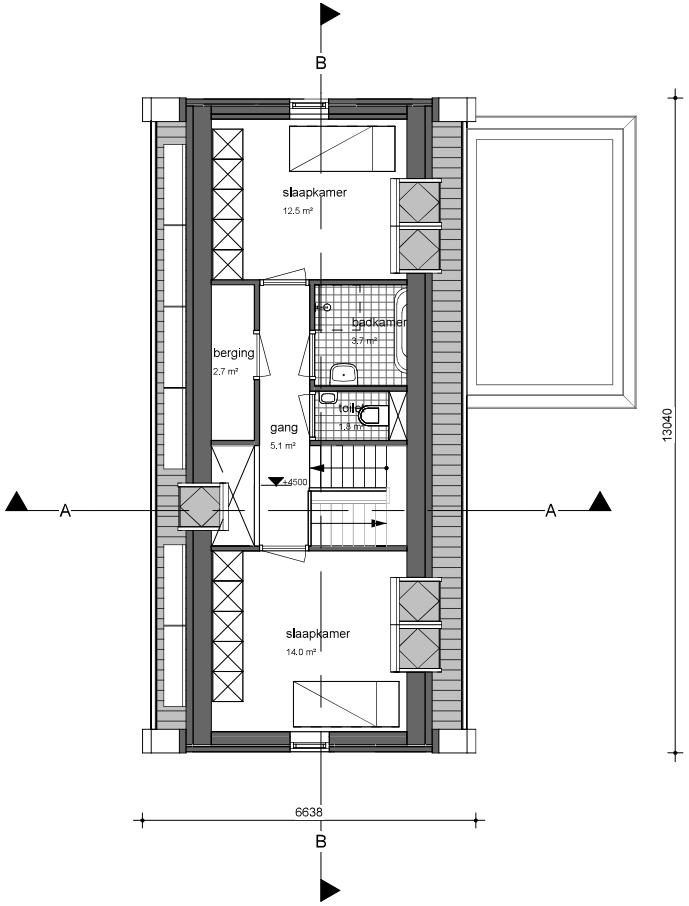
plattegronden



Eerste verdieping

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

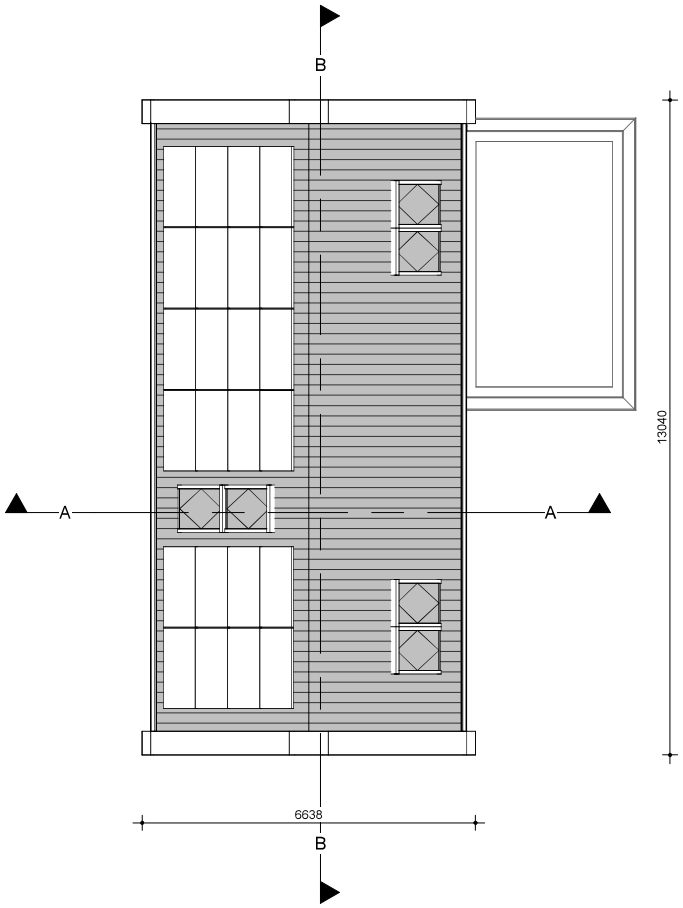
plattegronden



Tweede verdieping

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



Dakaanzicht

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

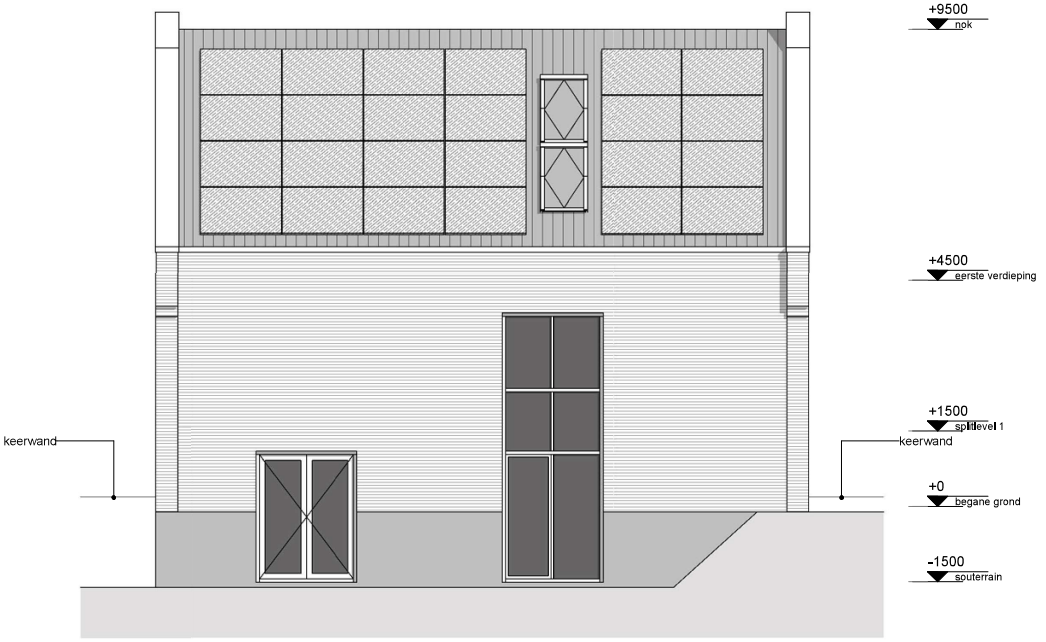
31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



Voorgevel



Linker zijgevel

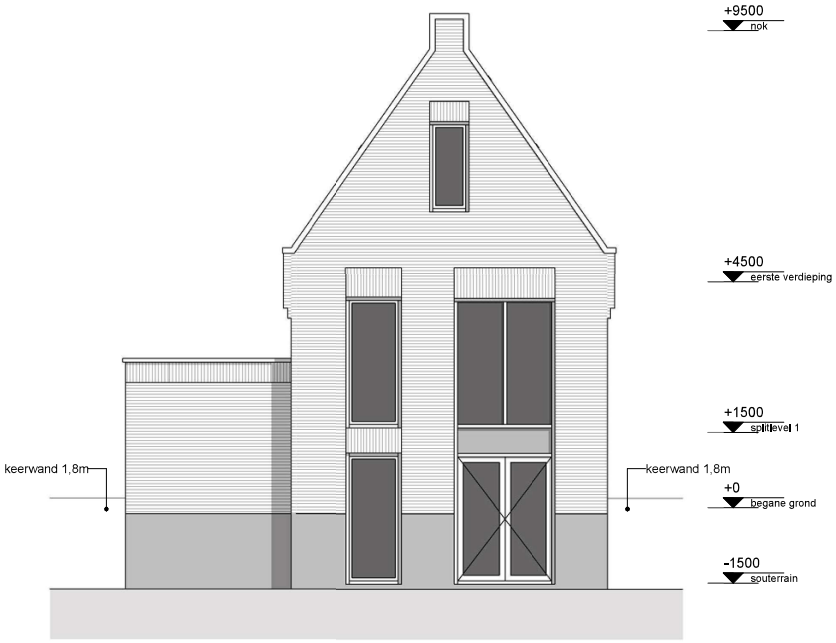
Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



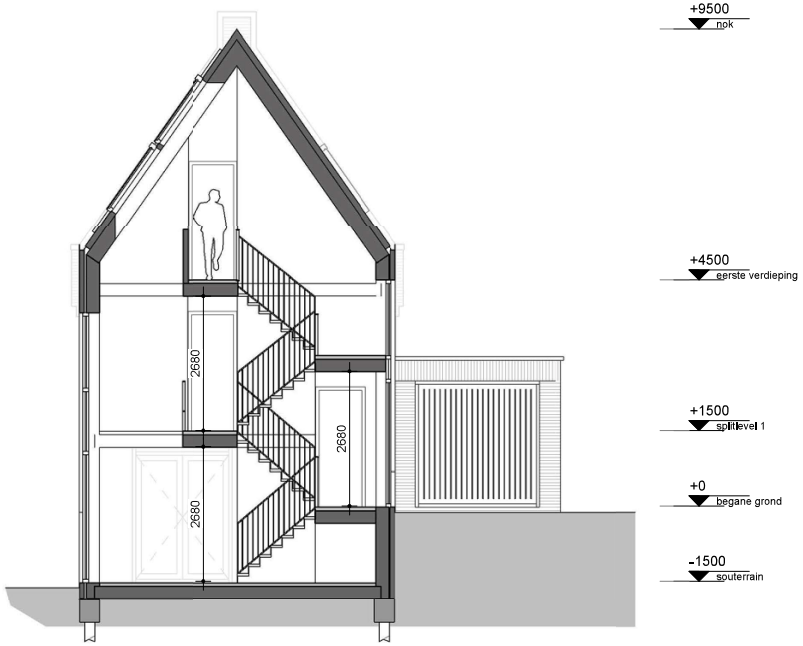
Achtergevel



Rechter zijgevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

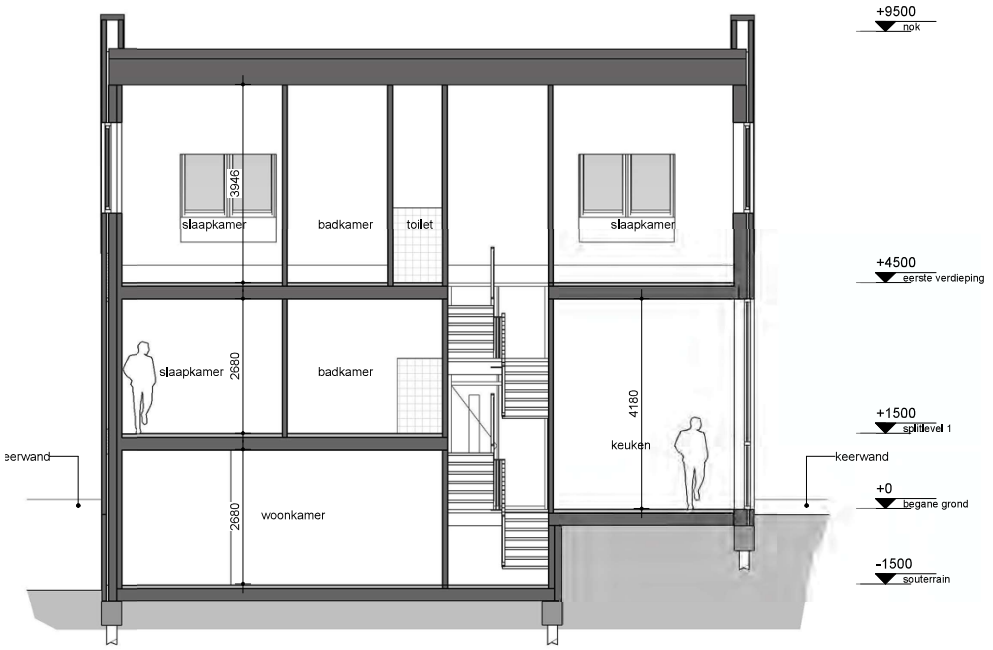
doorsnede



Doorsnede A-A

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

doorsnede



Doorsnede B-B

Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

voorlopig ontwerp

31 maart 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

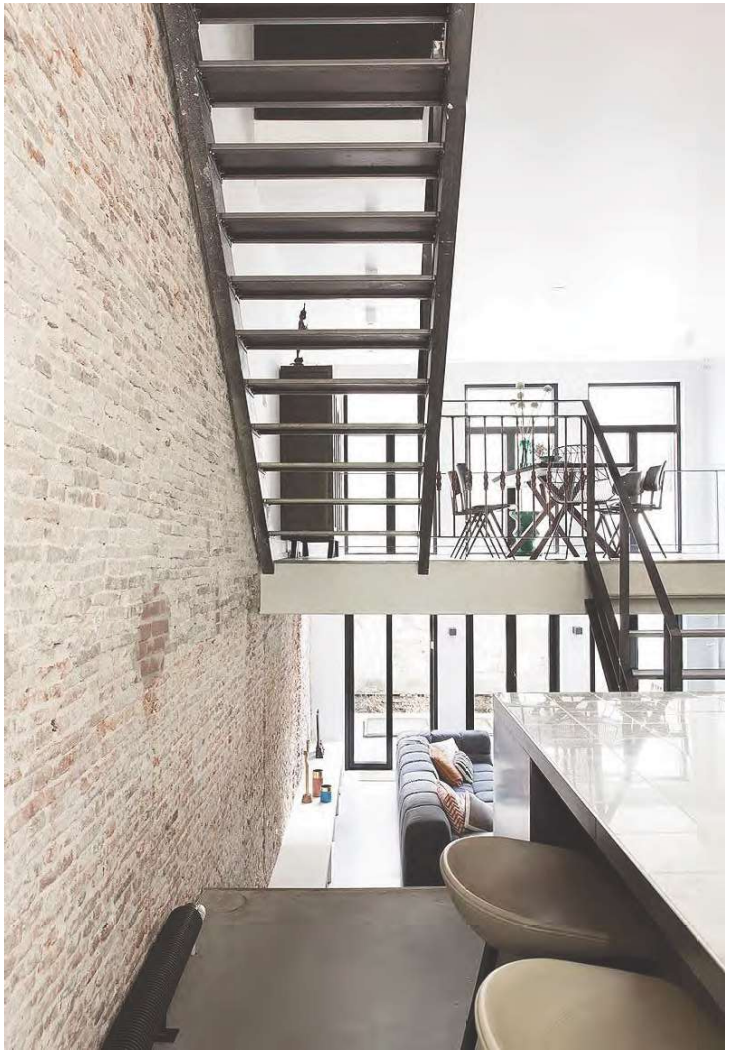
referenties







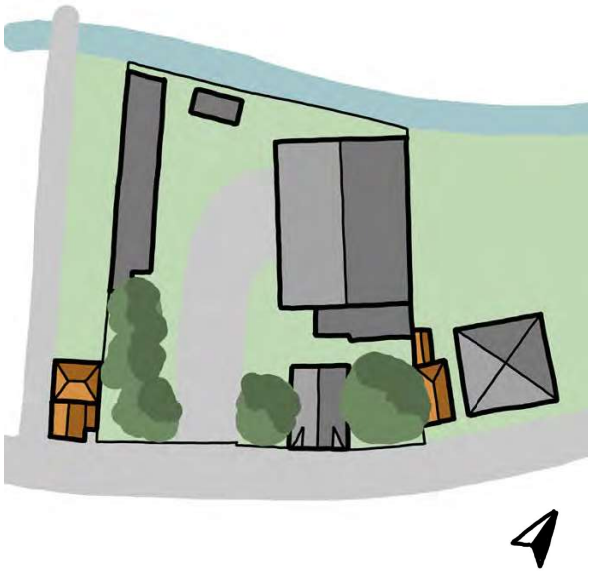




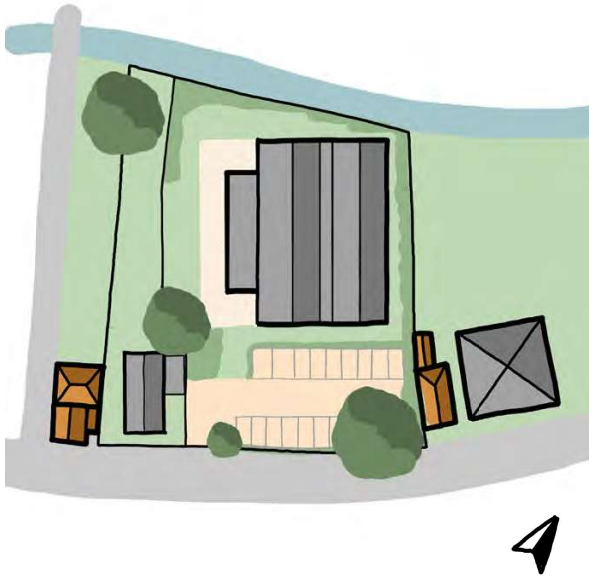
Bijlage 3 Alternatieve positionering WoZoCo

zoals 30 mei 2022 voorgelegd aan Gemeente Edam-Volendam:
220523 Oorgat 6 Alternatief nav Participatie 3 DEF

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



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



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



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

Bijlage 4 Samenvatting haalbaarheidsonderzoek ter verduidelijking van verslag participatieronde

Uit de *Ruimtelijke Toets t.b.v. haalbaarheid planontwikkelingOorgat 6 – WoZoCo d.d. 19 mei 2021*

Samenvatting

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

- *Omdat het plan in strijd is met het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplan wijziging benodigd. Indien de initiatiefnemer het initiatief wil vervolgen, verzoekt de gemeente de initiatienemer hiertoe een bestemmingsplan op te (laten) stellen.*
- *Alle benodigde onderzoeken voor dit bestemmingsplan alsmede het (laten) opstellen ervan, bijvoorbeeld Flora & Fauna, bodem, archeologie zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.*
- *De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkingsmogelijkheid voor het technisch haalbaar maken komt hierbij te vervallen. In het bestemmingsplan dient een hoogte van 4,5 meter en 8,55 meter opgenomen te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst hoger gebouwd kan worden.*
- *De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijst beeld ontstaat. Dit moet worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, en de gemeente neemt dit als voorwaarde op in de te verstrekken omgevingsvergunning.*
- *Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.*
- *Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden (parkeernorm 0.6, minimaal 17 parkeerplaatsen).*
- *Het liftsysteem mag geen dakopbouw hebben.*
- *De grond op de locatie is verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitsel geven over de ernst van de verontreiniging. Wanneer de omvang van de verontreinigde grond groter is dan 25m³ zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Dit onderzoek en eventueel te treffen maatregelen zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.*
- *Gebouw moet voldoen aan de BENG eisen, voorkeur gaat uit naar ENG.*
- *Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals bijvoorbeeld zink en koper.*
- *Vanaf 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Hier moet aan worden voldaan.*
- *Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW.*
- *Aandacht voor de regels provincie en overleg met provincie is benodigd. De regels van de provincie vragen om een uitgewerkte onderbouwing van het plan. Deze afstemming en uitwerking zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer*
- *Een degelijk onderzoek naar de verwachte verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt is een vereiste. Dit onderzoek moet deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient u gelijktijdig met het bestemmingsplan in te dienen. Het opstellen ervan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.*
- *Mocht afvoer via vrij verval naar het gemeentelijk rioolstelsel niet mogelijk zijn (ter beoordeling gemeente), dan moet er op eigen terrein een pomp put geplaatst worden met een persleiding die aangesloten wordt op een persleidingenstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.*
- *De locatie en inrichting/type bestrating van de kadastrale grens met de openbare weg moet in overleg met de afdeling Werken en Projecten van de gemeente bepaald worden. Er*

moet een duidelijke scheiding zijn op de kadastrale grens, bijvoorbeeld doormiddel van kleur of andere verband van steen.

- *Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners.*
- Op het terrein bevindt zich een rioolput die behoort tot het huidige vacuümsysteem. Deze rioolvacuümput wordt op kosten van de gemeente aangepast/verplaatst.
- De woningeigenaar/ontwikkelaar betaalt wel het aansluittarief op basis van de aansluitverordening. Enkele aansluiting binnen de bebouwde kom van 0 t/m 10 meter € 1.250,-.
- K&L en CAI huisaansluitingen dienen worden aangevraagd en betaald door de ontwikkelaar.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 14 - 0299
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl