

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Oorgat 6/6a Edam”

versie Definitief
datum 28 November 2022

Opsteller:

D. Reek

Beleidsmedewerker Omgevingsbeleid

Sectie Omgevingsbeleid

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Edam-Volendam

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

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

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

1.2 Anonimiseren

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

2 Zienswijzen

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

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

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

3 Inhoudelijke beoordeling

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

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

		<p>het ontwerpbestemmingsplan was het welstandsadvies niet toegevoegd.</p> <p>De provincie NH stelt in artikel 6:48 van de omgevingsverordening NH 2020 6:49 dat rekening gehouden dient te worden met Erfgoederen van uitzonderlijke waarden. Het plan is in de kernzone van Fort Edam dat onderdeel uitmaakt de stelling van Amsterdam gelegen. De Provincie heeft in het vooroverleg 3.1.1. Bro aangegeven (28 april t/m 19 mei 2022) dat het ten aanzien van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam positief is. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.</p> <p>Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken. • Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing. • Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de
--	--	---

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

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

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

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

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

		<p><i>per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.</i></p> <p><i>Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken.</i> <i>• Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing.</i> <i>• Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorrad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?</i> <p>Initiatiefnemer zal houten delen toepassen in de topgevels van het kleinschalig woonzorgcomplex. Daarnaast worden aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is technisch en financieel niet haalbaar.</p> <p>Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter in dermate slechte staat dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt. Het 'gat' in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp. Er wordt een extra boom geplaatst om de rooilijn te continueren. De hellingbaan is vervangen door een plateau lift.</p> <p>Tot slot is op basis van het verzoek van reclamant tot draaiing van het woonzorgcomplex door stedenbouw in juni 2021 gekeken naar het plan (stedenbouwkundig advies 7 juni 2022). Zie verslag derde participatie Wozo Edam-Volendam 8 juni 2022. Uit dit advies blijkt dat het door</p>
--	--	--

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

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

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

	<p>herontwikkeling (zie Welstandsnota gemeente Edam-Volendam, § 7.1. Herontwikkelingen, Algemeen). Ook zijn er voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a geen nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.</p>	<p>zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het initiatief wordt in het kader van welstand niet gezien als grotere (her) ontwikkelingsproject. Het initiatief is getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria van de gebiedsindeling C. Oorgat.</p> <p>Het klopt dat er geen boekje is met stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er zijn wel degelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven gedurende het ontwikkelingsproces van het project. Het initiatief is gedeeltelijk via het Edams Volendams Ruimtelijk Planproces en gedeeltelijk via de lijn tot stand gekomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd als reactie op de ontwerpen van de initiatiefnemer. De ontwikkelaar was uit eerste hand bekend met de uitgangspunten die destijds aan de randvoorwaarden ten grondslag lagen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Oorgat e.o.. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten waren dan ook in het eerste ontwerp meegenomen. Het ontwerp is gedurende het proces beoordeeld door stedenbouw. Op basis van de naar voren gebrachte stedenbouwkundige randvoorwaarden is het ontwerp aangepast en is het voorlopig ontwerp van 31 maart 2022 ontstaan. De eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in het haalbaarheidsonderzoek. Daarna zijn stedenbouwkundige beoordelingen gedaan in het kader van vragen vanuit de welstandscommissie en de wensen van participanten om het woonzorgcomplex te draaien en de woning te verplaatsen.</p> <p>Bij de beoordeling en formulering van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de hoofdlijnen van de welstandsnota en “enkele” criteria uit de bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden van het vigerend bestemmingsplan Oorgat. Leidend hierbij zijn de volgende uitgangspunten geweest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Het zeer landelijke karakter (welstandsnota).</u> Volgens de welstandsnota krijgt dit landelijk karakter vorm door de hoge mate van transparantie tussen de bebouwing naar het achterliggende landschap. Er is gekozen voor een schuur typologie welke thuishoort in het landelijke karakter van het lint. Voorts is er transparantie tussen de bebouwing behouden. Het woonzorgcomplex is gesitueerd op de plek van de huidige bedrijfsloods. De woning is gelet op het behoud van de monumentale boom aan de andere zijden gesitueerd. 2. <u>Waarborgen doorzicht naar het Fort bij Edam (Unesco erfgoed en cultuurhistorisch waardevol) (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> De bouwvlakken die in bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn meegenomen geven een mogelijkheid tot zicht op het achterliggende landelijk gebied en het fort. De nieuwe bouwvlakken van de woning en het woon-zorgcomplex waarborgen ook de zichtlijnen op het fort. Het
--	---	---

		<p>bouwvlak van de nieuwe woning is op dezelfde plaats gesitueerd als een van de bouwvlakken voorgesteld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.</p> <p>3. <u>Behoud Monumentale boom (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> De wortels van de boom krijgen de ruimte door verplaatsing van de woning en het uitvlakken en verlagen van 0,25m van het parkeerterrein.</p> <p>4. <u>Parkeren op eigen terrein. (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> Er worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigenterrein.</p> <p>5. <u>Buitenruimten, semi-private ruimten, parkeerplaatsen, aansluitingen openbaarheid, beplantingen, verhardingen, en erf- of terreinafscheidingen mee ontwerpen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> In het voorlopig ontwerp van 31 maart 2022 is hieraan voldaan.</p> <p>6. <u>Hoofdbebouwing mag binnen zone van minimaal 3 meter tot maximaal 30 meter van de kant van de weg liggen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden).</u> Het woon-zorgcomplex ligt op circa 17 meter van de kant van de weg. Zij is gesitueerd op dezelfde plek als het huidige hoofdgebouw (de bedrijfsloods).</p> <p>De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan en het bouwplan aan te passen. Wel is gelet op de transparantie en verduidelijking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met bovengenoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden.</p>
3	<p>Omdat het plangebied in de Kernzone van de Stelling ligt, dringt Vereniging Oud Edam aan op het handhaven van de zichtlijnen. En wel om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ook al is er geen sprake van een open landschap. Ook de bomen en struiken rondom het Fort bij Edam horen op deze plek bij de Stelling van Amsterdam. - De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 2 bij het vigerende bestemmingsplan): deze zijn helder door de gemeente 	<p>De provincie NH heeft in haar omgevingsverordening NH 2020 6:49 gesteld dat rekening gehouden dient te worden met Erfgoederen van uitzonderlijke waarden. Het plan is gelegen in de kernzone van Fort Edam dat onderdeel uitmaakt de stelling van Amsterdam gelegen. De Provincie heeft in het vooroverleg 3.1.1. Bro aangegeven dat het advies ten aanzien <i>van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam positief is. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak</i></p>

	<p>omschreven en vastgelegd. Er zijn daarin op het perceel Oorgat 6 twee bouwvlakken aangegeven, geschikt voor in totaal maximaal vier woningen. Gezien de grootte en breedte van het perceel is dit ook prima mogelijk, zonder het karakter van dat deel van het Oorgat te kort te toen. De ligging van de bouwvlakken op het perceel zijn ook nog eens zorgvuldig aangegeven. De zwaarte van de bebouwing ligt aan de straatzijde. Bouwvlak A is ingetekend naast Oorgat 8. De sprong van bouwvlak B, enigszins op de plek van de oorspronkelijke stolpboerderij, is te verklaren vanuit het behoud van de monumentale boom.</p> <p>Het bouwen van de zogenaamde 'dienstwoning', oftewel de villa pal naast nummer 8 is in het licht van de stedenbouwkundige randvoorwaarden legitiem.</p> <p>- Bezwaarlijker is het woonzorgcomplex zelf. Dit staat haaks op wat de randvoorwaarden en welstandsnota hebben gesteld. Het sluit qua volume en karakter niet aan op het karakter van het bebouwingslint (morfologisch en typologisch). Door de plaatsing van het woonzorgcomplex achter op het perceel wordt de in de stedenbouwkundige randvoor-</p>	<p><i>neemt af en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit.</i></p> <p><i>De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.</i></p> <p><i>Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het intern adviesteam ruimtelijke kwaliteit van de provincie hierover geen (bindend) advies mag geven, volgen hier nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van deze voorgenomen ontwikkeling:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken.</i> <i>• Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing.</i> <i>• Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorrad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?</i> <p>Initiatiefnemer zal houten delen toepassen in de topgevels van het kleinschalig woonzorgcomplex. Daarnaast worden aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is technisch en financieel niet haalbaar.</p> <p>Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter in dermate slechte staat dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt. Het 'gat' in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp. Er wordt een extra boom geplaatst om de rooilijn te continueren. De hellingbaan is vervangen door een plateaulift.</p> <p>Voorname is opgenomen in paragraaf 6.2.2. van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en geeft geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.</p>
--	---	--

	<p>waarden aangegeven zichtlijn naar het Fort belemmerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dat de projectlocatie bebouwd is en rondom begroeid neemt voor Oud Edam niet weg dat zichtlijnen behouden dienen te blijven. - De vereniging Oud Edam zet eveneens haar vraagtekens bij het feit dat door de situering van het woonzorgcomplex op de plaats van het bestaande bedrijfsgebouw de bestaande zichtlijnen in tact blijven. Alsmede dat de ontwikkeling niet leidt tot een significant hoger geluidsniveau in de openbare ruimte of een significante aantasting van het groene en open landschap. Deze vraagtekens ontstaan omdat het nieuwe woonzorgcomplex breder wordt dan de bestaande bedrijfshal. De vereniging vindt dit te gemakkelijk geformuleerd en verzoekt om een nader uitwerking. <p>Door plaatsing van de villa wordt de zichtlijn belemmerd: de doorkijk is veel smaller in vergelijking met de bestaande situatie.</p>	
4	De villa kent weinig aansluiting bij het rurale en informele karakter van het Oorgat. Het pand heeft eerder de uitstraling van een woning in een nieuwbouw- of villawijk en past dus in die zin niet op die beoogde plek aan het Oorgat.	De villa is eveneens beoordeeld door de Welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 4 april 2022 het plan voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.
5	Wil een woonzorgcentrum écht een maatschappelijke rol vervullen, dan kan de	De mening van Vereniging Oud Edam wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

	ontwikkelaar beter kiezen voor een plek die gemakkelijk bereikbaar is.	
6	<p><u>Afgraven</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 6/6a niet goed duidelijk gemaakt waarom het afgraven plaatsvindt. Inpassing in de typologie van het Oorgat kan het niet zijn. Want het afgraven creëert daar juist een breuk mee. 2. De vereniging trekt uit de profielen van het booronderzoek blad 26 de conclusie dat voor deze 'doorsnede profielen' niet Oorgat 6, maar de stulp van Oorgat 2 als referentiepunt is genomen. Dat geeft een onjuiste voorstelling van zaken, want Oorgat 2 is 12 meter hoog. Deze voorstelling stelt het woonzorgcomplex lager voor dan het is. Ook valt het op dat de nieuwe villa beduidend lager komt te liggen dan het vrijwel even hoge woonzorgcomplex. 3. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat het kunstmatig diep afgraven van de bodem betekent voor de burens: wat de gevolgen zijn voor hun grond(verzakking, verschuiving, vernatting, verdroging) en voor hun inzicht of juist inkijk. 4. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen van het afgraven voor het dijklichaam en de waterkering zijn. 	<p>Ad 1. In paragraaf 4.8 van het ontwerp bestemmingsplan zijn de conclusies van het onderzoek naar de bodemkwaliteit van de locatie opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er een puinverharding aanwezig is van 0,35m a 1,5m dik. Deze laag is niet geschikt voor hergebruik. Voorts is er sprake van ernstige bodemverontreiniging van asbest in de bovengrond en PAK in de ondergrond. Op basis van dit gegeven wordt er afgegraven 1,5m afgegraven en een schone leeflaag (1m) terug gebracht.</p> <p>Ad 2.</p> <p><u>Woonzorgcomplex</u></p> <p>Blz 26 bij het booronderzoek betreft de doorsnede van het bouwplan van het Woonzorgcomplex. De doorsnede is gedateerd op 4 maart 2022. Het plan is doorontwikkeld. De doorsnede tekening behorende bij bijlage 12 in het VO van 31 maart 2022 is de juiste tekening waarvan moet worden uitgegaan. Het ontwerp aanlegpeil in de tekening van 4 maart 2022 is 1,7 m - peil. Het juiste peil zoals te zien op de tekening van 31 maart 2022 is 1,5m - peil. De vereniging concludeert terecht dat de belendende bebouwing als referentie is weergegeven. De hoogte van de bebouwing op nummer 2 en 4 is herleid uit de Actuele Hoogtekaart Nederland. De nok is 10,50m. Het bestemmingsplan Oorgat e.o. geeft inderdaad aan dat de bebouwing vanaf de bovenkant van de weg 12 meter mag zijn. Initiatiefnemer heeft om praktische redenen de belendende bebouwing niet exact nagemeten en ervoor gekozen de bebouwingshoogte conservatief weer te geven op de doorsnede. De tekening stelt daarom, in tegenstelling tot wat de vereniging noemt, het woon-zorgcomplex relatief juist hoger voor ten opzichte van de belendende bebouwing dan wanneer van de hoogte genoemd in het bestemmingsplan Oorgat e.o. zou worden uitgegaan. In dat geval had de belendende bebouwing 1,5 meter hoger op tekening gestaan waardoor het woon-zorgcomplex relatief lager zal lijken. De nok van het complex is nu getekend 1,5 meter lager dan de nok van de belendende bebouwing. Wanneer 12 meter vanuit het bestemmingsplan voor de stulp wordt aangehouden zou de nok van het complex 3,0 meter onder de nok van de belendende bebouwing komen.</p> <p><u>Villa</u></p> <p>Het is niet duidelijk waar de vereniging met deze constatering op doelt. Het aanlegpeil van de woning is gelijk aan dat van het woonzorgcomplex. Het peil van het voorterrein ligt gelijk met of hoger dan het peil van het parkeerterrein.</p>

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

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

	de locatie te hoog en wordt het zicht op het fort extra belemmerd. Het ontwerp staat haaks op het karakter van het vriendelijke rurale buurtje, zowel door de harde lijn die ontstaat door de afgraving als door de drie bouwlagen.	De zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
8	<u>Plaatsing woon-zorgcomplex</u> <ul style="list-style-type: none"> - De loods bestaat uit minder bouwlagen en voegt zich daardoor beter in de typologie van het Oorgat. De loods staat achter de bedrijfswoning/stolp-boerderij. Bedrijfswoning vormt het hoofdgebouw, is daarmee een natuurlijk onderdeel van de lintbebouwing aan het Oorgat. De loods is aan het zicht onttrokken door de stolpboerderij en de monumentale rode beuk. - Het wooncomplex komt prominent in zicht. Het is een hoofdgebouw achter op het perceel. Dit is niet in lijn met de typologie van de lintbebouwing en is qua vorm niet geënt op de loods en niet ondergeschikt aan de dienstwoning. - Het wooncomplex voegt niet in de historische gegroeide stedenbouwkundige eigenheid en karakter. En dat is een ruraal karakter. - De vereniging vertrouwt er op dat de architect rekening heeft gehouden met de minimum hoogte van de woonlagen binnen de bouwhoogte van 9,3m. 	<p>De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte welstandscriteria zoals genoemd onder C. Oorgat. Het plan is beoordeeld op a. waardebepaling, b. relatie met de omgeving, c. Massa en opbouw van het gebouw en d. detaillering, materiaal en kleur. Op 4 april 2022 heeft de welstand positief geadviseerd. Het plan voldoet onder voorwaarden op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.</p> <p>Voorname zienswijzen geven geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>
9	Het parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel is niet in de lijn met de	Ook dit aspect is meermalen in de welstandscommissie besproken. Ruimtelijke c.q. stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn:

	<p>stedenbouwkundige typologie, waarbij hoofdgebouwen aan de weg staan. Het parkeerterrein zou verplaatst moeten worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. • Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijsd beeld ontstaat. • Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding. • Het parkeerterrein wordt omzoomd met blokhagen van 80cm hoogte en de monumentale beuk blijft behouden. <p>Parkeren aan het Oorgat is gebruikelijk, de straat wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Uit onderzoek naar de terreininrichting is gebleken dat het parkeerterrein lager kon worden gelegd. Volgens het criteria van welstand dient de plaatselijke aanwezige structuur gehandhaafd te blijven. Op 22 april 2022 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd dat het plan aan redelijke eisen van welstand voldoet. Voorname zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>
10	<p>Het woonzorgcomplex is niet bereikbaar met openbaar-vervoer. Alle werknemers, artsen, ambulances, familieleden, bezoekers en mensen voor de dagbesteding komen met de auto. Dit maakt de last van het verkeer voor de bewoners van het Oorgat erger. Tevens hebben de verkeersbewegingen consequenties voor de oude kom en Lokkementjeweg/Noordervesting/Klundert. Met name de oude kom zit niet te springen om extra verkeers-bewegingen. De vereniging vindt de verkeersbewegingen aan het Oorgat een groot bezwaar en mist een adequate oplossing.</p>	<p>We begrijpen de zorg van de vereniging. Het Oorgat kent volgens het gemeentelijk verkeersmodel momenteel een verkeersintensiteit van circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersbewegingen als gevolg van het project zullen vanwege de functie van de woonzorgvoorziening verspreid over de dag plaatsvinden waarbij er rondom de wisseling van diensten van het personeel wat meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan op andere momenten. Over een heel etmaal gezien is een maximale toename van circa 120 verkeersbewegingen per uur in de periode van 6.00 uur tot 23.50uur. Een dergelijke verspreide toename van het verkeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersdruk op het Oorgat in westelijke of oostelijke richting. De etmaalintensiteiten op het Oorgat zullen als gevolg van het project met circa 9% toenemen.</p> <p>Voorname zienswijze geeft geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>
11	<p><u>Archeologie.</u> Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat: Geadviseerd wordt vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving – variant archeologische begeleiding – om eventuele sporen, vondsten en monsters veilig te stellen om daarmee informatie, ex-situ, te behouden die van belang zijn voor kennisvorming over het verleden.</p>	<p>Er is een omissie opgetreden in het bestemmingsplan. Het klopt dat bijlage 2 betrekking heeft op het verkend bodemonderzoek in eerder stadium. Het betreft het bodemonderzoek van november 2021. Op 23 februari 2022 is een plan van aanpak voor een verkennend booronderzoek ingediend. Door de gemeente is met het Plan van aanpak ingestemd. Het verkennend booronderzoek is uitgevoerd op 30 maart 2022 en ontvangen op 28 april 2022 door de gemeente. Bij het onderzoek zijn overeenkomstig het plan van aanpak 8 boringen gezet met een edelmanboor met een doorsnede van 7cm en een gutsboor met een doorsnede van 3cm.</p>

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

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

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

2	<p>Een flatgebouw past niet in de omgeving en zorgt voor aanzienlijke inkijk in reclamant zijn tuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het huidige bestemmingsplan laat een loods toe met een maximale bouwhoogte van 9m en een maximale goothoogte van 5 meter. De goothoogte is toegenomen tot 7,6meter. Dit is een aanzienlijke wijziging. - Er wordt een extra verdieping gecreëerd. Er komt ipv een loods een flatgebouw van drie verdiepingen met een groot aantal ramen. Dit pas niet in de omgeving. - een aanzienlijk deel van de ramen kijkt uit op de tuin van Oorgat 12, waardoor inbreuk wordt gemaakt op de privacy van Oorgat 12. - Een belangrijke overweging bij de aanschaf van mijn huis in 2020 was de grote mate van privacy in de tuin en het mooie uitzicht. Indien de bestemmingswijziging wordt doorgevoerd vervallen deze kenmerken, wat uiteraard tot bezwaar van mijn kant leidt. 	<p><i>Maatvoering</i></p> <p>Om het rurale karakter van het Oorgat te behouden is gekozen voor een schuurtypologie. Passend bij een schuur typologie is de flauwe hellingshoek van het dak, het gebruik van hout op de gevels en plaat materialen op het dak. Een goothoogte van 7,6 meter is passend gelet op de flauwe hellingshoek van het dak. Voorts blijft de bouwhoogte ten opzicht van het maaiveld van de weg nagenoeg gelijk.</p> <p><i>Privacy</i></p> <p>Vanuit het oogpunt van privacy is gekeken naar het burennrecht. Op grond van artikel 5:50 lid 1 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van naburige erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit naburige erf uitzicht geven. De grenslijn van het erf van reclamant ligt op circa 50m. Van inbreuk op privacy is geen sprake.</p> <p>Voorname zienswijzen leiden niet tot gewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
3	<p>Risico dat ziekenwagens vast komen te staan bij verkeersopstoppen Oorgat</p> <p><i>- Het is reclamants zienswijze dat mensen die een bovengemiddelde behoefte hebben aan spoedeisende hulp uitgerekend huisvesten op een locatie waar het verkeer bovengemiddeld vaak vaststaat tot het aanzienlijke risico leidt dat medische hulp te laat komt.</i></p>	<p>We begrijpen uw zorg. Uit telefonisch overleg in september 2022 van de afdeling verkeer met de hulpdiensten is gebleken dat de druk op het Oorgat niet zodanig is dat de aanrijtijd onder druk komt te staan.</p> <p>Voorname zienswijzen leidt niet tot gewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

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

