

Communicatie traject met omwonenden herziening De Broeckgouw

1. Inleiding

In de herziening van het bestemmingsplan de Broeckgouw zijn een drietal plandelen te onderscheiden:

1. Fase 1 E: in het oorspronkelijke bestemmingsplan is ruimte bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Momenteel is een kindcentrum in ontwikkeling, met daarboven een aantal huurwoningen in twee verdiepingen. Omdat de woonfunctie niet mogelijk is in het oorspronkelijke bestemmingsplan, wordt deze functie toegevoegd. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke communicatie heeft plaatsgevonden.
2. Fase 6 –ostrand: in het oorspronkelijke bestemmingsplan was in dit gebied een bouwvlak gelegen waar een hoog appartementengebouw voor 36 wooneenheden voorzien was. De ruimte om deze woonbestemming heen was groen en water. Dit gedeelte van de Broeckgouw is herontwikkeld, waarbij momenteel 11 kleine woningen en 24 appartementen in een drielaags gebouw worden ontwikkeld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. In hoofdstuk 3 het participatietraject omschreven.
3. Fase 11: in het huidige bestemmingsplan de Broeckgouw is in fase 11 reeds ruimte voor een gymnasium voorzien. Momenteel wordt in het gebouw niet alleen een turnhal ontwikkeld, maar ook een aantal ruimtes die te gebruiken zijn voor dans en judo. Het huidige bouwplan voor het gymnasium is hoger dan voorzien, door het combineren van deze functies. Omdat het gebouw aan een bedrijfsgebied grenst en geen omwonenden kent, en de afwijking minimaal is, is hierover geen extra informatievoorziening geweest.

2. Fase 1 E : Kindcentrum en huurappartementen

Om de beschreven gecombineerde ontwikkeling mogelijk te maken van een kindcentrum met op de 1^e en 2^e verdieping sociale huurappartementen, is een functiewijziging in het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de hoogte en omvang van het gebouw niet wijzigt, zijn de omwonenden geïnformeerd middels een bewonersbrief (zie afbeelding 1) . Op deze informatievoorziening zijn geen vragen of reacties bij de gemeente binnengekomen.



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Aan de bewoners van

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		Z20079197	31 maart 2020
Onderwerp	Doorkiesnummer	Bijlage(n)	
Vorbereidingen herziening bestemmingsplan De Broeckgouw	(0299) 398 398	--	

Geachte mevrouw, heer, ,

De gemeente is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van een kindcentrum in de Broeckgouw. Voor het kindcentrum (kinderdagverblijf gecombineerd met peuterspeelzaal) is reeds een ruimte gereserveerd, namelijk het perceel ten zuiden van de basisschool "De Blokwhere. De mogelijkheid dit kindcentrum te realiseren bestaat al in het huidige, geldende bestemmingsplan De Broeckgouw.



Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>
Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Om te kunnen voldoen aan de dringende vraag naar huurwoningen, is de ontwikkeling van deze locatie uitgebreid met boven het kindcentrum gelegen huurappartementen. Om deze gecombineerde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een herziening van het huidige bestemmingsplan de Broeckgouw voorbereid.

Een ontwerp van deze herziening van het bestemmingsplan 398 398 wordt naar verwachting in de tweede helft van dit jaar ter inzage gelegd voor een termijn van zes weken. Gedurende deze periode van de ter inzagelegging bestaat de mogelijkheid te reageren op de herziening. Een publicatie daarvan wordt te zijner tijd ook geplaatst in de plaatselijke nieuwsbladen en de gemeentelijke website.

Wij hopen u met deze vooraankondiging voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen zijn, kunt u altijd contact opnemen met het projectbureau de Broeckgouw: 0299-398 398.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
namens dezen,

S.A. Steur,
hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Afbeelding 1: bewonersbrief

3. Oostrand fase 6

Oostrand Fase 6 is een van de laatste deelgebieden binnen de Broeckgouw die nog in ontwikkeling genomen moet worden. Voor deze locatie sluit het eerder voorziene, luxe woningbouwprogramma niet langer aan bij de woningbehoefte, is deze als niet goed afzetbaar beoordeeld en leidt dit tot een tekort ten opzichte van de grondexploitatie. Daarom is er een beter passend en wenselijk programma onderzocht op basis van de inzichten en behoeften vanuit o.a. de actualisatie van het woningmarktonderzoek en het woonwensenonderzoek de Broeckgouw in 2018.

Aan het eind van 2018 heeft het college een voorstel voor 43 betaalbare woningen in “fase 6 – Oostrand” gepresenteerd in de themaraad van 18 november 2018. Deze presentatie is gedeeld waarna omwonenden, woonachtig op het Pinkewad en Meeuweplaat, met bezwaar op deze wijziging hebben gereageerd en een alternatief hebben voorgesteld.

Op verzoek van de raad is gezocht naar aanpassingen op het oorspronkelijke plan, echter wel binnen de door de raad opgegeven kaders. In verschillende overleggen met omwonenden (december 2018 en januari 2019) is gezocht naar draagvlak en een compromis tussen de verschillende plannen.

In de raad van 14 februari 2019 is het woningbouwprogramma opiniërend in de raad besproken, op basis waarvan nadere kaders en uitgangspunten zijn geformuleerd voor een verdere uitwerking van het oostelijk wooneiland. Daarbij heeft de raad opdracht gegeven met nader advies te komen en te streven naar een compromis met de omwonenden.

3.1 Overleggen met omwonenden

In maart 2019 heeft er tweemaal overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers namens de omwonenden. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een van beide kanten gedragen compromis. Wel hebben de gesprekken geleid tot andere inzichten over mogelijkheden voor compromismodellen, die te beoordelen zijn aan de hand van de oorspronkelijke beoordelingscriteria (doelgroep, ruimtelijke kwaliteit, financieel resultaat).

3.2 Varianten behandeld in de gemeenteraad mei 2019

Naar aanleiding van de behandeling in de raad van februari 2019 en de overleggen met de omwonenden in maart 2019 zijn er in de raad van 16 mei 2019 een drietal varianten voor het de oostrand fase 6 behandeld, waaronder ook een variant door omwonenden voorgesteld. Het raadvorstel is op het laatste moment nog aangevuld met een 4^e variant, door de bewoners aangedragen (per mail). Deze is door het projectbureau doorgerekend zodat deze variant met de andere varianten vergeleken kon worden.

De raad heeft besloten deze laatste variant, verder te laten uitwerken in overleg met de omwonenden. De variant omvat nagenoeg dezelfde woningvormen en aantallen als de voorkeursvariant van het college.

3.3 Vervolg overleggen met omwonenden

In de maanden juni en juli 2019 is het voorstel in overleg met de omwonenden verder uitgewerkt. Hiervoor zijn nog een tweetal bijeenkomsten georganiseerd. Het ontwerp van de woningen is vervolgens aanbesteed, waarbij architectenbureau Rudi Uytengaak en Partners (RUPA) is geselecteerd om de woningen te ontwerpen. De geselecteerde architect heeft bij een van de eerste ontwerpbijskomsten een verbetervoorstel voor de verkaveling aangedragen. Ook dit gewijzigde voorstel is overlegd met de omwonenden en door hen akkoord gegeven.

Op basis van deze verkaveling is de plankaart van de herziening van het bestemmingsplan “de Broeckgouw” gerealiseerd.

In bijlage :

verslagen bijeenkomsten omwonenden (bijlage 1)

raadsinformatiebrieven (bijlage 2)



**Bewonersbijeenkomst n.a.v. planvorming oostelijk wooneiland
11 dec 2018**

Aanwezig:	Janine Bond & Herman Tol Pinkewad 25 Laura Smit & Jean Paul van Westen Pinkewad 20 Ron Keizer Pinkewad 20 Mevrouw Melman Breesem 14 Crelis Veerman, Jan Schilder en dhr. Veerman sr. (vader) Meeuweplaat 15 Peter Tol Meeuweplaat 13
Gemeente:	Wethouder Albert Koning, Hoofd van de afdeling RO Stefan Steur, Edwin Baas (projectleider de Broeckgouw) en Ellen Buijs (notulen)

Aanleiding:

Recent is er een aantal zorgen en bezwaren geuit via e-mail of brief inzake de planvorming voor het oostelijk eiland. Deze plannen zijn via lokale media en openbare themaraad bekend geworden bij de omwonenden. Naar aanleiding van deze onrust, is besloten deze bijeenkomst met (vertegenwoordigers van) bewoners te organiseren om de zorgen en bezwaren van de omwonenden inzichtelijk te maken.

Portefeuillehouder Albert Koning licht toe dat hij hier als toehoorder is, gezien zijn positie waarin straks een belangenafweging gemaakt moet worden. Hij geeft het woord aan Edwin Baas, die een toelichting zal geven.

Deze korte toelichting betreft 3 onderwerpen:

- Tijd en wijze van informatievoorziening
- Inventarisatie van ontvangen bezwaren
- Het beoogde vervolgproces

Informatievoorziening

Allereerst wordt geschetst wat het 'reguliere' proces van ontwikkeling voor de Broeckgouw is. Voor de verschillende plandelen in de wijk worden per fase het woningprogramma vastgesteld, danwel wordt een herprogrammering voorgesteld. Dit gebeurt op basis van woonwensen en woningbehoefte, die ondermeer inzichtelijk worden via de woonwensen enquêtes. In sommige gevallen is sprake van een herontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de Keetzijde en de Meeuweplaat. Wanneer een ontwikkeling niet past binnen de vooraf gestelde kaders, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. Daarna worden bewoners en belanghebbenden dan geïnformeerd.

Anders dan te doen gebruikelijk is de informatie nu eerst in lokale media gekomen en via een openbare themaraad gepresenteerd. Dat maakt dat informatie eerder naar buiten is gekomen en omwonenden eerder geïnformeerd – en dus betrokken – zijn in dit proces, resulterend in deze bijeenkomst.

Inventarisatie bezwaarpunten:

Een groot deel van de aanwezigen onderkent het belang van het realiseren van huisvesting voor de benoemde doelgroep, maar heeft wel zorgen geuit bij de ontwikkeling, zoals deze is gepresenteerd. Het doel van deze avond is het inventariseren van zorgen, bezwaren en suggesties waar de gemeente in later stadium inhoudelijk op terug komt, te verifiëren wat de belangrijkste punten zijn en te bespreken wat er (verder) leeft.

De voornaamste geuite zorgen in de ontvangen mails en brieven zijn onder te verdelen in 3 onderwerpen:



- Consequenties voor het uitzicht en het vervallen van de luxe uitstraling
- Verminderde verkeersveiligheid (en in dat kader suggesties voor de ontsluiting)
- Angst voor aanpassing natuurpark: verlies water, groen en speelmogelijkheden.

Deze onderwerpen kunnen in deze bijeenkomst worden besproken, nader toegelicht of aangevuld door de bewoners. Ook degenen die vanavond niet aanwezig zijn, worden in de gelegenheid gesteld deze nog toe te sturen via broeckgouw@edam-volendam.nl.

Vervolgproces

De omwonenden worden voor een vervolgbijeenkomst in januari uitgenodigd, waarin de gemeente zorgt voor een inhoudelijke reactie op de bezwaren, geuite zorgen en ontvangen suggesties. Alle omwonenden worden daarvoor uitgenodigd. De gemeente zal zoals besloten de belanghebbenden betrekken bij de uitwerking, en dus ook de doelgroep daartoe nog benaderen.

Na de bijeenkomst in januari krijgen de omwonenden nog de mogelijkheid te reageren op het besprokene en de reactie daarop, waarna dit wordt meegenomen in het advies aan het college van B&W. Het college besluit wat er wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en de gemeenteraad beslist uiteindelijk over het woningprogramma.

Na vaststelling van een woningprogramma, vindt verdere uitwerking én advisering plaats, ondermeer ten aanzien van de woningontwerpen, toewijzingsregels en eventueel het bestemmingsplan. Voor de herziening van een bestemmingsplan worden de reguliere procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen. De gemeente informeert daar open over en organiseert bijvoorbeeld ook een inloopavond.

Bewoners aan het woord

Na deze korte toelichting, komen de bewoners aan het woord om hun zorgen te uiten en kritieken te plaatsen. Deze betreffen veelal de 3 eerder benoemde onderwerpen, maar gaan ook nog in op het unanieme gevoel onder de aanwezigen dat zij te laat betrokken zijn bij de planuitwerking. Ondanks het feit dat de gemeente hierin nooit een participatieproces heeft voorzien, vinden zij dat wanneer zij ná een raadsbesluit over een woningprogramma pas geïnformeerd zouden worden, zij nauwelijks kans zouden hebben planaanpassingen te bewerkstelligen.

- De vertegenwoordiger van Meeuweplaat 15 (dhr. Schilder) geeft aan dat zij feitelijk één van de weinigen zijn met overlast, omdat hun vrije uitzicht verdwijnt. Zij hebben de kavel gekocht omdat deze op één van de mooiste plekken in de Broeckgouw ligt en vrij uitzicht heeft. Daar is het ontwerp met grote ramen, deuren en vide, op gebaseerd. Nu komen daar woonblokken naast, zonder beloofde waterpartij. Het uitzicht en bijzondere locatie waren nota bene opgenomen in de prospectus (Richtlijnen) bij de verkoop, maar ook weergegeven op de maquette. Dhr. Schilder veronderstelt dat politieke afwegingen spelen, omdat de doelgroep al langer in zicht moet zijn. Dat gaat nu ten koste van de huidige bewoners. Daar komt bij dat de bewoners van de Meeuweplaat betaald hebben voor hun uitzicht en dat degenen die een klein budget hebben, nu van dat betaalde uitzicht gaan profiteren. De planschade zou voor deze woning op kunnen lopen tot € 125.000 schat hij in.
- Dhr. Schilder geeft aan dat de informatie aan de raad (hand-out van de presentatie) geen argumenten geeft voor deze ontwikkeling en hierin wil doorprocederen. Hij vraagt naar wat het moment is om zienswijzen officieel in te dienen. Stefan Steur geeft aan dat dit in het kader van het bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast zitten wij nu aan tafel om de klachten te inventariseren en te bespreken. Edwin Baas verduidelijkt: hetgeen aan de Gemeenteraad is voorgelegd en gepresenteerd, betreft een voorstel voor het realiseren van een woningprogramma met 43 kleine, goedkope woningen. De exacte planuitwerking zou op basis van een besluit door de gemeenteraad verricht worden, waaronder ook het herzien van het bestemmingsplan. Omdat verschillende klachten en zorgen bij ons nu in een eerder stadium kenbaar zijn gemaakt (voordat een besluit is genomen), is besloten nu reeds de belanghebbenden te betrekken, waaronder de omwonenden. De behandeling in de



raad van 13 december aanstaande is daarmee, zoals ook per e-mail aangegeven, daarmee niet aan de orde. De eerstvolgende vergadering is 24 januari, maar of dat reëel is gezien de vervolgafspraken met belanghebbenden, is maar de vraag.

- Door enkele aanwezigen wordt gevraagd waarom voor de doelgroep (goedkope woningen) nu zoveel huizen op deze plek gerealiseerd moeten worden. Zijn er elders geen plekken (Blokwhere, Zuidwester, Korsnäss, Maria Goretti)?
- Dhr. Veerman sr. geeft aan dat bij de aankoop indertijd – mede op basis van de maquette die schijnbaar kan veranderen – een weloverwogen keuze is gemaakt voor een luxe kavel. Daar moest de koper zelf een kademuur realiseren langs het water. Met de voorgestelde planaanpassingen is het vertrouwen in de politiek weg. Alle raadsleden worden op Meeuweplaat 15 uitgenodigd om ter plekke te bekijken wat de impact zou zijn voor de bewoners.
- Mevr. Bond geeft aan dat het oorspronkelijke plan (woontoren 9 hoog) zo geplaatst was, zodat niemand er last van zou hebben. Nu is het plan in stilte vergroot zonder dat kenbaar te maken aan de omwonenden en zitten wij hier bij toeval, omdat het in de Nivo heeft gestaan. Daarnaast hebben zij flink geïnvesteerd in de tuin met het oog op het (toekomstig) uitzicht en met openslaande deuren vanuit de slaapkamer aan het water. Nu lopen zij het risico i.p.v. over het water uit te kijken, tegen de achterkant een appartementengebouw te kijken, waar mogelijk ook nog warmtepompen voor geluidsoverlast gaan leiden. Ook het verkeer wordt verdrievoudigd verwacht ze.
- Dhr. Keizer vraagt welke beoordelingskaders en verkeersnormen worden gehanteerd om te bepalen hoeveel auto's door het Pinkewad 'geperst mogen worden'. Dit mede naar aanleiding van een nieuw landelijk Actieplan verkeersveiligheid, specifiek gericht op gemeentelijke wegen. Zowel dhr. Keizer als dhr. van Westen waren bij aankoop van de woning op de hoogte van een verkeersverbinding met het eiland, maar hebben weloverwogen de woning gekocht met de gedachte dat het tot zo'n 20 appartementen zou gaan met het aantal verkeersbewegingen dat daarbij hoort. Een toename en het ontstaan van een racebaan langs het speeltoestel accepteren zij niet. Dhr. Keizer vraagt wie verantwoordelijk is wanneer zicht dan ongelukken veroorzaakt. Graag ziet hij de medewerker verkeer aanwezig bij de volgende bijeenkomst.
- Het wringt de bewoners van Pinkewad dat in de oorspronkelijke opzet 4 woningen stonden, en daar nu 6 zijn gerealiseerd (minder parkeercapaciteit) en dat alle bouwwerkzaamheden over de jaren zijn uitgesmeerd. Daardoor wonen de eerste bewoners al bijna 5 jaar 'in een bouwput', terwijl op de koppen (Wieringenlaan en eiland) nog gebouwd moet worden.
- Mevr. Bond geeft aan dat de problemen opgelost kunnen worden door het bouwplan naar achteren te plaatsen en de ontsluiting te laten verlopen via de huidige bouwweg. Dan hoeft er alleen een fietsverbinding via Pinkewad te komen. Kan daarover na- en meegedacht worden? Ook zij nodig raadsleden en ambtenaren uit om de situatie ter plekke te komen bekijken, i.p.v. als 2D-plannen. Bij dhr. Keizer zijn al enkele vertegenwoordigers geweest (VD'80, GL en Zeevangs Belang). Hij vraagt zich af of de raad wel een besluit kan nemen, terwijl zij de situatie niet kennen.
- Mevr. Melman valt het op dat de werkzaamheden voor het dempen van waterpartijen al opgestart zouden worden bij een raadsbesluit, terwijl er dan nog planaanpassingen mogelijk moeten zijn. Dat lijkt met elkaar te contrasteren. Edwin Baas licht toe dat het één het ander niet hoeft uit te sluiten, omdat het voorstel namelijk ook behelst dat in de definitieve planuitwerking ruimte moet zijn voor betrokkenheid van belanghebbenden. Op de vraag van dhr. Van Westen of dit wel participatie betreft, wordt ontkennend gereageerd. Er is nooit sprake geweest van een traditioneel participatieproces met belanghebbenden die 'aan de knoppen zitten' (doelgroep, omwonenden), maar van betrokkenheid waarbij er gekeken wordt naar de bezwaren en zorgen, die kunnen leiden tot planaanpassingen.
- Mevr. Bond vraagt waarom het oorspronkelijke plan niet wordt gerealiseerd. Of waarom niet een woonprogramma op het eiland dat niet vergroot hoeft te worden? Aangegeven wordt dat er meer



achtergrond gegeven kan worden bij de vervolgbijeenkomst, waaronder ten aanzien van de onderzochte programma's. Mevr. Melman geeft bovendien aan dat er volgens haar geen doelgroep is die dergelijke woningen kan kopen, omdat je voor het financieren van € 150.000 al een flink inkomen nodig hebt; dat hebben jongeren niet, maar ook senioren niet stelt ze. Ook deze inzichten zullen nader toegelicht kunnen worden in januari. Mevr. Melman heeft tot slot ook geen prospectus voor de woontoren gezien, dus hoe weet de gemeente dat die woningen niet verkocht zouden worden?

- Dhr. Schilder valt er over dat er schijnbaar druk achter staat (een snel besluit gevraagd aan de raad), vooral omdat de ontwikkeling anders te duur gaat worden. Dit terwijl afgelopen jaar diezelfde gemeenteraad heeft besloten tot aardgasvrije nieuwbouw, terwijl dat nog niet hoefde.
- Aanwezigen hebben het gevoel dat de goedkoopste woningen (op het eiland) nu voor de laagste prijzen verkocht gaan worden, maar door de ruime setting straks het meeste waard zullen zijn. Zij voelen zich door het handelen van de gemeente nu zelf de 'vergeten doelgroep'. Edwin Baas benadrukt nogmaals dat het gaat om kleine en betaalbare woningen, waarbij nagedacht wordt over het behouden van dergelijke woningen in de gemeentelijke woningvoorraad. Ook over andere maatregelen zal nagedacht worden, indien de gemeenteraad besluit tot het realiseren van dit woningprogramma.
- Mevr. Bond geeft aan dat wanneer de gemeente in gesprek gaat met de doelgroep, zij benieuwd is of de woningen niet in flatvorm gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is zij benieuwd uit welke personen die doelgroep bestaat. Edwin Baas licht toe dat de doelgroep op verschillende manieren in kaart is gekomen (onderzoek en enquêtes, makelaars adviezen), maar dat zij in dit stadium ook direct betrokken zullen gaan worden.
- Dhr. Schilder vraagt zich af waarom de gemeente meebetaalt aan het woningprogramma (want negatief resultaat)? De aanwezigen lijken wel begrip te hebben voor lagere grondopbrengsten voor een dergelijk woningprogramma, maar vragen zich wel af waarom de locatie daarvoor vergroot moet worden met nadelen voor hen als omwonenden. Waarom niet circa 20 woningen en de rest op een andere locatie? Edwin Baas geeft aan dat dit een ontwikkeling van de Broeckgouw betreft – een programma- bepaling voor in ontwikkeling te nemen gronden – en dat locaties buiten de Broeckgouw daarin geen rol hebben gespeeld. Albert Koning vult aan dat op andere locaties ook niet veel mogelijkheden zijn, omdat er al afspraken of partijen betrokken zijn. Edwin Baas merkt nog op dat de meeste programma- uitwerkingen binnen de Broeckgouw binnen de vooraf gestelde kaders vallen, maar dat dit bij het voorstel voor het oostelijk eiland niet het geval is. Daar is een procedure voor benodigd. De gemeenteraad kan bovendien nog anderszins besluiten.
- Dhr. Tol merkt op dat de vierkante meterprijzen aan de Meeuweplaat hoger zouden zijn, door de ligging aan de groenstrook, water en natuurpark.
- Dhr. Veerman sr. spreekt wethouder Koning aan op het feit dat hij hier toch allang van af moet weten. Albert Koning licht zijn rol op deze avond toe: hij is toehoorder om mee te krijgen wat er allemaal speelt, ten einde straks een goede belangafweging te kunnen maken en de raad te kunnen adviseren. Daarbij wordt het college van B&W geadviseerd door de ambtelijke organisatie, waarin de vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. Zij moeten inzichtelijk maken wat de mogelijkheden en consequenties zijn, zoals zij ook doen op basis van de bevindingen die vanavond naar voren zijn gebracht.
- Mevr. Bond vraagt hoe verder na dit gesprek. Gaan de notulen naar de raad? Aangegeven wordt dat de notulen eerst naar de aanwezigen gaan en vertrekpunt vormen voor de vervolg bijeenkomst. Hetgeen dan besproken wordt, zal als input gelden voor het college van B&W. Afgesproken wordt dat de aanwezigen tijdig de datum van de geplande raadsvergadering doorkrijgen, ook per e-mail naar degenen die de contactgegevens invullen. De overige omwonenden worden per post geïnformeerd over dit gesprek en het vervolg. De vervolfgafpraak zal naar verwachting in de 2^e week van januari plaats kunnen vinden en is nog afhankelijk voor de voorbereiding daarop door overig betrokkenen.



- Tot slot wordt namens de gemeente aangegeven dat het de bedoeling is om de raad in staat te stellen om een goede keuze te maken. Of de eerstvolgende vergadering van 24 januari daartoe reëel is, valt nu niet te zeggen. Datzelfde geldt voor een inschatting qua kansen voor planaanpassing, omdat die keuze aan de raad is. De intentie om mee te denken en de bezwaren, zorgen en suggesties mee te nemen is er in ieder geval. Het vervolg betreft echter wel uitsluitend de locatie oostelijk eiland als scope van de opdracht. Om het volgende gesprek ook echt inhoudelijk te kunnen voeren, ook over de suggesties en alternatieven, zal in ieder geval de stedenbouwkundige daarbij aanwezig zijn.

Rondvraag

Er wordt nog gevraagd naar de hoogte van het bedrag om een voorlopige voorziening aan te vragen bij bezwaar (bestemmingsplan). Volgens Stefan Steur valt de zeer mee, circa € 225 en je krijgt dat terug indien je in het gelijk wordt gesteld.

Geattendeerd wordt op de mogelijkheid om gebruik te maken van het inspreekrecht bij de gemeenteraad, wanneer dit onderwerp geagendeerd staat.

Aangegeven wordt dat alle klachten en suggesties door de gemeente in behandeling zijn genomen; of deze nu naar het bestuur of naar het projectbureau zijn gestuurd of per brief zijn binnen gekomen. Voor vervolgcorrespondentie kan het mailadres broeckgouw@edam-volendam.nl gehanteerd worden. Daar kunnen meerdere collega's bij en klachten worden geregistreerd en in behandeling gegeven. Dit komt uiteindelijk ook bij het college van B&W terecht. Ook andere bewoners kunnen via dat kanaal hun vragen en gedachten nog kenbaar maken.

Edwin Baas geeft aan dat aanwezigen reeds het verzoek per e-mail kenbaar kunnen maken om dit onderwerp nog niet in januari in de raad te behandelen, omdat er dan niet voldoende tijd is om iets met de uitkomsten van de vervolgbijeenkomst te kunnen doen.

Dhr. Veerman sr. betwijfelt of Edwin Baas hier objectief in staat, omdat hij in een eerder stadium de kavels heeft verkocht. Dan kan het toch niet zo zijn dat je nu met dergelijke plannen komt?

Dhr. Schilder vraagt of wethouder Schutt hier niet had moeten zitten, als initiatiefnemer van de ambtelijke werkgroep die dit programma heeft geadviseerd? Albert Koning geeft aan dat dit zijn portefeuille betreft, wethouder Schutt is lid van de Stuurgroep van de Broeckgouw.

Volgens mevr. Smit kan voorkomen worden dat argumenten ten voordele van het programma worden gezocht en iedereen bezwaar gaat maken: lagere woningaantallen en een kleiner eiland.

Stefan Steur benoemd nog dat aan de raad wordt gevraagd wat zij willen doen voor de beoogde doelgroep (starters, alleenstaanden en senioren). Dat wordt gedaan op basis van de inzichten die er zijn en de raad beslist.

Albert Koning geeft tot slot nog aan dat de gemeenteraad zeker niet 'tekent bij het kruisje'. De berichten van vanavond zullen in de overwegingen ook zeker meegenomen worden. Hij dankt alle aanwezigen voor de betrokkenheid van vanavond.

Tweede bewonersbijeenkomst n.a.v. planvorming oostelijk wooneiland, 22 januari 2019

Aanwezig:	Omwonenden: Zie presentielijst achteraan het verslag Gemeente: Wethouder A. Koning, Edwin Baas (projectleider de Broeckgouw), Huub Niesen (stedenbouwkundig supervisor), Tom Schilder (medewerker Verkeer), Dick Silven (medewerker RO), Suzanne Houtsma (notulen)
Verslag gemaakt op:	24 januari 2019
Bijlagen bij verslag:	1: Presentielijst 2: Schetssuggestie omwonenden 3: Presentatie

Opening

Edwin Baas opent de bijeenkomst, bedankt de aanwezigen voor hun geduld en stelt de aanwezigen van de gemeente voor. Wethouder Albert Koning is aanwezig omdat hij het belangrijk vindt de bezwaren en toelichting van de bewoners uit eerste hand te horen om een goed beeld te vormen van de problematiek t.b.v. de nadere afwegingen.

Er is voor deze avond een korte agenda gemaakt;

1. Reacties op het verslag van 11 december
2. Raadsvergadering 14 februari
3. Toelichting o.b.v. eerder ontvangen vragen
4. Vragen en reacties
5. In dialoog over het ontwerpplan

Vanwege het grote aantal aanwezigen is een presentielijst rondgegaan, deze wordt als bijlage bij het verslag gevoegd.

Edwin Baas vraagt of er nog reacties zijn op het verslag, anders dan die al eerder via de mail zijn ontvangen? Er worden geen directe aanpassingen gegeven voor het verslag, wel is er naar aanleiding van het verslag een aantal vragen:

- er zijn per mail een heel aantal vragen gesteld in de vorm van concept zienswijzen; wanneer worden deze beantwoord? Ook zouden raadsleden n.a.v. deze concept zienswijzen vragen hebben gesteld.

De zienswijzen zullen in de raadsvergadering bij de behandeling van het oostelijk wooneiland worden beantwoord. Gestelde raadvragen zijn in dit kader ten tijde van de bijeenkomst niet bekend.

- Is er vanuit de gemeente nog enige ruimte tot aanpassing van de plannen? De meeste aanwezigen krijgen sterk het gevoel dat alles al vastligt en dat er geen ruimte is voor wijziging of aanpassing van de plannen. Ook door de grote onduidelijkheid van besluitmomenten en aanlevering van onderbouwingen voelen ze zich niet serieus genomen en menen dat de raad straks iets vaststelt waar geen constructieve alternatieven voor zijn geboden.

Edwin Baas vertelt dat het college nog kan besluiten tot aanpassing van of aanvulling op het voorstel voor de raad op basis van deze bijeenkomst. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over deze bijeenkomsten en de uitkomsten daarvan. Een aantal aanwezigen melden dat het wel op deze manier in de raadsagenda is opgenomen. Echter is dit nog het "oude" voorstel dat is doorgeschoven vanaf de agenda van december. Edwin Baas licht toe dat de brede ambtelijke visie die is opgeleverd niet zal wijzigen, maar het voorstel aan de raad nog wel aangepast kan worden.

Toelichting eerder gestelde vragen

In de raad van 14 februari worden er, naast het ambtelijk geadviseerde programma, alternatieven inzichtelijk gemaakt op basis waarvan de raad een keuze kan maken. De bewoners zouden graag zien dat hierin nog wijzigingen kunnen plaatsvinden. Edwin Baas legt uit dat uitkomsten of suggesties van de omwonenden sowieso inzichtelijk worden gemaakt voor de raad, in lijn met de opdracht die aan het projectbureau is gegeven. Later op deze avond wordt meer inzichtelijk gemaakt wat de verschillende (beschikbare) scenario's zijn. De aanwezigen vinden dat als het voorkeursprogramma hier niet ter discussie staat, zij hier dan eigenlijk voor niks zitten, aangezien de raad wel mee zal gaan met het college advies. Albert Koning geeft hierop aan dat de raad hierin vrij is en dat zij ook de ontvangen zienswijzen en verslagen van deze bijeenkomsten mee zullen nemen in hun besluitvorming.

De zaal heeft een heel aantal vragen over het proces, de vaststelling van de opdracht en de basis waarop deze opdracht is geformuleerd. Edwin Baas licht toe dat er voor het oostelijk wooneiland weliswaar programma's zijn onderzocht, maar dat nog nooit een opstalontwikkeling is gestart. Dit betekent dat er nooit een uitwerking van

een model is geweest tot een woningontwerp inclusief bouwkosten en verkooppresentatie. Er zijn programmatische studies geweest waarbij kengetallen horen.

Aanleiding van het huidige programmavoorstel is een advies vanuit de gemeentelijke organisatie aan de stuurgroep voor "fijne en betaalbare woningen" voor een kwetsbare doelgroep op de (koop)woningmarkt. Op basis van een programmatisch kader is Huub Niesen gevraagd dit ruimtelijk te vertalen. Er wordt gevraagd hoe dit nu precies tot stand is gekomen, waarom is juist deze doelgroep gekozen en wanneer is deze doelgroep precies gedefinieerd? Veel aanwezigen vinden het een heel onlogisch proces, ervaren het als niet eerlijk en niet in de juiste volgorde doorlopen. Het lijkt alsof er een doelgroep is gedefinieerd die achteraf is onderbouwd met een woonwensen enquête. Daarom zijn de aanwezigen erg geïnteresseerd in het woonwensenonderzoek. Daarbij vindt men het onlogisch dat de raad besluit op een woningbouwprogramma dat gebaseerd is op een onderzoek dat nog niet kenbaar is gemaakt. Dat geldt ook voor de woningmarktactualisatie. Edwin Baas licht dit kort toe:

Het woonwensenonderzoek is opgestart in februari 2018, uitgevoerd in het voorjaar en afgerond vlak voor de zomer. De conceptrapportage is 19 juli opgeleverd aan de stuurgroep. De definitieve rapportage is in december aangeboden aan het college van B&W en binnenkort is deze openbaar, wanneer de gemeenteraad daar kennis van heeft genomen. Edwin Baas onderkent dat het geen 'net proces' is dat bijvoorbeeld een rapportage van woonwensen niet definitief is vastgesteld en aangeboden, terwijl die gegevens wel worden gebruikt om plannen te onderbouwen of toetsen, ook al zijn de uitkomsten van het onderzoek zelf gelijk.

Bestuurlijk is aan de ambtelijke organisatie gevraagd om, niet gehouden aan bestaande kaders, met een vrije blik een advies te geven voor de mogelijke invulling van dit gebied. Een werkgroep heeft dit ter hand genomen waarna zij aanbevelingen hebben gedaan aan de stuurgroep van de Broeckgouw. Los daarvan is de raadsopdracht van oudsher voor de Broeckgouw om zoveel mogelijk goedkope woningen (voor starters) te realiseren. Dit staat los van het feit dat er ook vraag naar luxe woningen kan zijn. Naast dit traject is in 2018 de periodiek uit te voeren woonwensen enquête opgestart. Het houden van een enquête om de woonwensen af te stemmen op het woningaanbod is niet iets nieuws, er zijn tijdens de ontwikkeling van de Broeckgouw telkens enquêtes gehouden om aan te sluiten bij de vraag en behoefte. In de enquête werd, naast de vraag naar starter- en duurdere woningen ook duidelijk dat er significante vraag is naar kleine betaalbare woningen. Er wordt gevraagd hoeveel dat dan is, want "15 % is toch niet erg veel, dat zijn maar 165 personen die dat hebben aangegeven. Er zijn toch veel meer ondervraagden die aangeven een duurdere woning te wensen?" Bovendien verwachten de aanwezigen dat wanneer er naar prijzen wordt gevraagd men vaker een lagere prijs dan gewenst invult, zodat de woningprijzen minder zullen stijgen. Edwin Baas geeft aan dat in de enquête bij de diverse prijscategorieën ook het aantal vierkante meters of het woningtype is genoemd. Dat maakt de respons betrouwbaarder. Daarnaast is de woonwensen enquête niet gebruikt om na te gaan naar welke categorie de vraag het grootst is, maar of de woningen die wenselijk zijn vanuit de volkshuisvestelijke ambitie ook afzetbaar zijn.

Verkeer

Edwin Baas geeft aan dat Tom Schilder is gevraagd wat meer informatie te geven over de intensiteit en de verkeersveiligheid, naar aanleiding van de gestelde vragen op 11 december. Tom Schilder vertelt dat verkeer in beginsel onveilig is. Om een zo veilig mogelijke verkeerssituatie te realiseren volgt de gemeente de landelijke normen voor de weginrichting in relatie tot de verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid. Deze staan beschreven in de CROW. Het Pinkewad is (net als de rest van de Broeckgouw) een 30km zone. Op een schetsmatige weergave van een weginrichting is te zien welke uitgangspunten en inrichtingsprincipes bij een dergelijke 30 km weg horen. Het Pinkewad is daarmee vergelijkbaar ingericht. Met het realiseren van een woningaantal aan het Pinkewad (oostelijk eiland), zijn extra verkeersbewegingen gemoeid. Volgens de richtlijnen van het CROW moet je rekenen op ongeveer 5 /6 verkeersbewegingen per woning per etmaal (hoe groter de woning, hoe meer bewegingen per woning, maar beperkt). Dat komt neer op een toename van ongeveer 240 bewegingen per etmaal. Bij de toename van het aantal woningen in het voorgestelde programma zijn dat in de spits ongeveer 30 verkeersbewegingen meer, dat neerkomt op 1 auto per 2 minuten. Deze toename past binnen de huidige inrichting van het Pinkewad en ook ruimschoots binnen de richtlijnen. Er zijn veel 30 km wegen in Volendam waar de verkeersintensiteit veel hoger ligt, die een vergelijkbare weginrichting hebben en waar de veiligheid niet in het geding is. Bewoners geven aan dat ook vaak geparkeerd moet worden op trottoir, omdat er tekort parkeergelegenheid is. Dit doet ook afbreuk aan de veiligheid en bij uitbreiding van het woningaantal (met 1,5 parkeerplaats per woning) verwachten zij een toename van de parkeerproblemen.

De aanwezigen zijn het pertinent niet eens met deze gedachtegang. Zij stellen dat een toename van het aantal auto's in de straat, hoe weinig ook, een degradatie van de veiligheid is. Dit is onacceptabel. Zij vinden het Pinkewad nu al druk en vooral de speelplaats vlakbij de toekomstige toegang van het eiland vinden zij erg onlogisch. Juist omdat de speelplek op gelijke hoogte ligt als de rijbaan naar het toekomstige eiland, is het niet acceptabel hier zoveel auto's over te laten rijden, of het nu binnen de richtlijnen is of niet. Een aanwezige meent dat niemand zijn / haar kinderen in die nieuwe situatie op de speelplek zou laten spelen. Daarbij geven zij ook

aan dat zij hun woning destijds hebben gekocht toen er sprake zou zijn van 26 woningen op het wooneiland. Dit betekent al een grote toename van autoverkeer, maar dat heeft men bij aankoop van de woning geaccepteerd. Nog meer woningen en verkeer vindt men echt teveel. De botsingskans wordt groter en dat is niet aanvaardbaar. Tom Schilder duidt nogmaals dat de verkeerstoeiname zich weliswaar voordoet, maar niet significant is m.b.t. de gehanteerde normen, ook niet voor een 30 km- straat in deze vorm. Bewoners vragen of er in Volendam een situatie bekend is waarbij er een speelplek op een zelfde hoogte als de rijweg is gerealiseerd. Die kent Tom Schilder niet direct binnen de gemeente. Daarom is volgens bewoners geen enkele weg met het Pinkewad te vergelijken. Tom Schilder beaamt dat de combinatie van een speelplek met deze inrichting nadere aandacht zou verdienen, omdat dit een terechte opmerking is. Dit zou ook kunnen betekenen dat de inrichting van de toegangsweg en de speelplek gewijzigd moeten worden. Nadat vanuit de zaal op de persoon gespeeld wordt, beëindigt Edwin Baas dit punt en laat noteren dat de situatie op het Pinkewad uniek is en aandacht verdient in de overwegingen. Aan het gemeentebestuur wordt meegegeven dat niet alleen cijfers belangrijk zijn (verkeersbewegingen zijn toegestaan en 'passen'), maar ook de beleving en de verwachtingen van het wonen in deze straat van bewoners worden meegewogen.

Stedenbouw (stedenbouwkundig supervisor)

Vervolgens wordt er ingegaan op het programma van het eiland. Er wordt een heel aantal vragen gesteld: Wat betreft de doelgroep die de gemeente wil bedienen, waarom wordt de doelgroep die al in de Broeckgouw woont niet gehoord? Daarnaast is het onduidelijk waar het aantal van 40 vandaan komt. Zouden dat er ook 20 kunnen worden? Passen er niet 20 op de bouwstrook aan de Wieringenlaan? Deels heeft dat programma ook een financiële basis. En als dat het punt is, zijn er dan ook andere mogelijkheden om de kosten te verminderen of de opbrengsten te vergroten? Als voorbeeld wordt genoemd dat het water dat eerder is gegraven, straks weer dichtgegooid moet worden. Dat kost toch ook geld? Of kunnen de grondprijzen misschien worden verlaagd, iets wat wethouder Koning voor zijn wethouderschap zelf agendeerde? Ook wordt er gevraagd wat er straks precies in het college wordt geagendeerd naar aanleiding van deze avond.

Huib Niesen zal in zijn korte presentatie laten zien waarom voor dit programma is gekozen en hoe tot dit ruimtelijke beeld is gekomen. Hij hoopt daarmee wat meer duidelijkheid in het proces te verschaffen. In 2007 heeft hij de stedenbouwkundige opzet – en ook de maquette – gemaakt. Hier stond de bekende woontoren in afgebeeld, een vrij grote toren met een programma van 36 woningen, in een toren van 30 meter hoog (4x9). Ten tijde van de ontwikkeling van fase 4&6, was de markt voor appartementen, en een dergelijke woontoren in het bijzonder, niet aanwezig. De ontwikkeling van die woontoren in een woonproduct is daarom niet ter hand genomen. In 2018 is voor deze locatie een aantal scenario's doorgerekend, om een woonprogramma te kunnen ontwikkelen. Huib Niesen geeft aan dat het feit dat er zoveel verschillende scenario's zijn onderzocht, dit waarschijnlijk deels voortkomt uit het feit dat niet duidelijk was wat het beste op deze locatie zou passen.

Een aanwezige vraagt hoe het kan dat de heer Niesen in het verleden een plan heeft gemaakt met een toren, terwijl het 0- scenario [in de exploitatie] in het voorliggende raadsvoorstel niet de goedkeuring van de supervisor kan wegdragen? Huib Niesen zal dat straks proberen uit te leggen. Hij schetst eerst dat hij een onafhankelijk adviseur is, maar dat een stedenbouwkundige niet zonder een kader en uitgangspunten werkt; het is nooit 'een vrije opgave'. Vanuit die invalshoek is het de taak van een stedenbouwkundige het gevraagde programma ruimtelijk zo goed mogelijk proberen te verbeelden. Een aanwezige geeft aan dat dat precies is wat hun architect heeft gedaan, maar dan voor het ontwerp van hun woningen. Ook wordt er gevraagd wanneer de supervisor dan een gewijzigde opdracht heeft ontvangen? Dit is in 2018 geweest, nadat de ambtelijke werkgroep heeft gevraagd hun aanbevelingen te verbeelden.

Huib Niesen laat zien dat het stedenbouwkundig ontwerp van 2008 en 2018 erg veel verschilt.

Ten opzichte van 2008 zijn vooral het landschapspark en fase 6 erg veranderd: meer starters- / rijwoningen, geen begraafplaats en evenemententerrein meer. Hoewel programmatisch een woontoren met 36 appartementen was opgenomen – er moesten indertijd immers *programmatisch* 1.000 woningen ingetekend worden – had de supervisor op het wooneiland *ruimtelijk* een slanke, iconische toren voor ogen. De toren met 4x9 woningen zou ruimtelijk een 'plompe toren' worden, die ruimtelijk wat hem betreft niet (meer) op het eiland past. In 2017 is bij de herziening van de grondexploitatie daarom veiligheidshalve met een programma gerekend van 26 woningen.

In 2018 is een ambtelijke werkgroep gevraagd met een frisse blik naar een invulling voor het wooneiland te kijken en met ideeën te komen. Dhr. Schilder vraagt de namen van degenen die er in deze werkgroep zaten? Edwin Baas geeft aan dat het niet relevant is om de namen van personen te geven, maar kan wel aangeven welke verschillende vakdisciplines onder andere zijn vertegenwoordigd: Samenleving, Communicatie, Bouw en Milieu, Ruimtelijke Ontwikkeling, Duurzaamheid, Volkshuisvesting en Veiligheid. Toen de werkgroep uitgangspunten had geformuleerd, hebben zij Huib Niesen gevraagd deze te verbeelden. Hierbij waren o.a. de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Verweving landschapsplan en eiland,
- Waterpercentage conform het bestemmingsplan ,

- Voor 40 woningen – in een differentiatie – heb je een groter gebied nodig dan het oorspronkelijke eiland.

De *mogelijke* verbeelding is vervolgens in de stuurgroep behandeld. De stuurgroep heeft vervolgens besloten dat de aanbevelingen in een toetsbaar scenario uitgewerkt moesten worden.

Huub Niesen is verder van mening dat een hoge, plompe woontoren in dat gebied gewogen een mindere ruimtelijke kwaliteit heeft dan het plan dat nu het als advies is opgesteld. Een aantal bewoners is het daar niet mee eens, zij vinden dat zij uitzicht hebben gekocht en dat dat nu significant minder is. Een bewoner van een hoekwoning aan het water meldt boos dat hij nu 20 burens krijgt.

- Een aanwezige vraagt of er ook 20 woningen op het oude eiland gesitueerd kunnen worden? Aangegeven wordt dat dit kan, maar dat dit geen gedifferentieerd woningaanbod wordt en niet aan de gestelde uitgangspunten voldoet.
- Is er overwogen om de ontsluiting plaats te laten vinden via het landschapspark? Aangegeven wordt dat dit niet is overwogen en Huub Niesen zou adviseren om het Landschapspark autovrij te houden. In zijn optiek is het meer logisch om de auto-ontsluiting via de Broeckgouw te laten verlopen en aan te laten takken op de ontworpen structuur. De gedachte is namelijk het verkeer zoveel mogelijk centraal te ontsluiten. Aangevuld wordt dat dit ook verkeerskundig het meest veilige principe is.

Er wordt gevraagd of wethouder Albert Koning de bewoners wel serieus neemt? De wethouder geeft aan dat hij dat zeker doet en juist daarom bij deze bijeenkomst aanwezig is. Hij geeft ook aan dat er straks wellicht mogelijkheden zijn om de scenario's nog te wijzigen, wanneer er constructief iets wordt aangedragen. Dit wordt immers aan de raad voorgelegd, waar de besluitvorming plaats vindt.

Huub Niesen meldt verder dat woningen op een kleinere schaal (laagbouw en minder aaneengeschaald) ruimtelijk gezien beter passen binnen dit gebied dan een grote maat en schaal van de bebouwing. Volgens Huub Niesen doet dat echter niets af aan het feit dat sommige individuele woningen er minder goed uit kunnen komen, zeker in hun beleving. Weegt dat dan niet mee, vraagt een bewoner? Natuurlijk weegt dat mee, daarbij geeft hij aan dat hij van mening is dat voor een groot aantal woningen de ruimtelijke kwaliteit in zijn totaliteit er beter op wordt, ten opzichte van de woontoren die eerder gepland was en nog steeds ruimtelijk mogelijk is.

Voor wat betreft het water, in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de 14 % moet worden gerealiseerd. Op basis van het programmavoorstel, zou op andere plekken ongeveer 1800 m² extra moeten worden gerealiseerd. Huub Niesen laat zien dat reeds is bestudeerd op welke verschillende manieren dat mogelijk zou zijn.

Ook vertelt hij dat het in beginsel moeilijk is om (ruimtelijke) kwaliteit ten opzichte van bijvoorbeeld financiële consequenties, maar ook individualiteit te meten. In het algemeen vindt hij dat wanneer je minder woningen maakt, het ook makkelijker is om betere ruimtelijke kwaliteit te maken. Echter, dat was niet de opdracht en zou niet binnen de gestelde programmatische kaders vallen. Er is een aantal vragen van aanwezigen:

- Een bewoner vraagt of er tegelijkertijd met het wooneiland ook 26 woningen worden gepresenteerd bij CarMar, en of er ook onderzoek wordt gedaan voor luxe woningen aan de Wieringenlaan. Waarom is dat geen programma voor het wooneiland? Huub Niesen zegt dat die locatie veel kleiner is en dat een omwisseling dus niet programmatisch en ruimtelijk mogelijk zal zijn.
- Ook vraagt een bewoner waarom er geen woningen bij de Blokwhere gebouwd kunnen worden? Huub Niesen legt uit dat dat gebied momenteel geen woningen gerealiseerd mogen worden (R)O- juridisch beletsel vanwege de geurzone). Maatschappelijke functies zijn in dat gebied wel mogelijk.
- Een andere bewoner vraagt waarom het programma wel in de raad wordt behandeld, terwijl het nog niet voldoet aan de welstandnota? Huub Niesen antwoordt dat dit een normale gang van zaken is en dat een beoogde nieuwe ontwikkeling eerst wordt vastgesteld, waarna er onder andere ook nieuwe welstandcriteria worden vastgesteld, tezamen met een nieuw bestemmingsplan.
- Kunnen er geen goedkope woningen worden gerealiseerd aan de Wieringenlaan? Beide plannen tezamen kunnen dat het gewenste woning aantal opleveren. Ja, maar ook voor die locatie geldt dat er al opbrengsten staan geraamd, die je dan niet kunt realiseren. Dat past derhalve niet binnen de gestelde kaders.
- Hebben de ambtenaren zonder politieke opdracht een plan gemaakt? Ja, er is een vrij advies opgesteld. De ontvangen ideeën zijn bestuurlijk geaccordeerd voor een nadere programmatische uitwerking.
- Een aanwezige vindt het oneerlijk dat de vergeten doelgroep op de wenken wordt bediend en dat zij, als 'nieuwe vergeten doelgroep' niet worden gehoord.

Huub Niesen meldt nog eens dat hij de opdracht die hij heeft gekregen stedenbouwkundig zo goed mogelijk heeft verbeeld. De aantallen komen voort uit de kaders wat betreft doelgroep en type woningen, waarbij het aantal van ten minste 40 financieel haalbaar werd geacht.

Vragen n.a.v. toelichting

Edwin Baas vat op basis van de geluiden uit de zaal tussentijds de avond samen; vooral de verkeersveiligheid en het hogere aantal woningen – en daarmee vergroting van het eiland – hoort hij als bezwaren. Als die constatering vanuit de omwonenden in een constructief alternatief scenario kan worden gegoten, is het mogelijk dat als keuze mee te nemen naar de raad. De aanwezigen geven aan dat zij dat de gehele avond proberen aan te geven, maar dat door de grote onduidelijkheid in het proces en de eerdere communicatie er niet het gevoel was dat er ruimte was voor aanpassingen of andere scenario's. Een aanwezige is blij dat er nu, na een erg lange toelichting en discussie, uiteindelijk ruimte voor blijkt te zijn.

Edwin Baas geeft voor de duidelijkheid nog aan dat de perceptie van een onduidelijke proces wel terecht is, omdat normaal gesproken de bewoners pas later (na een raadsbesluit over een programma) geïnformeerd worden over dat vastgestelde programma en daar mogelijk op kunnen reageren. Momenteel is een en ander zelfs vóór collegebehandeling in de krant gekomen, waarna het betrokkenheidsproces onder de aanwezigen is gestart.

Deze avond zijn alle bedenkingen benoemd, maar voor alle punten wordt ook een oplossing of reden genoemd ten faveure van het advies. Albert Koning zegt dat dat zo lijkt, maar dat komt omdat, alles in ogenschouw nemende, deze uitwerking het meest aan de geformuleerde opdracht beantwoordt.

Een aanwezige vraagt wat er specifiek met hun voorstellen wordt gedaan? Zij willen niet dat het naast het ambtelijke advies wordt meegestuurd naar de raad. Als een minder plan B, omdat de ambtelijke aanbeveling "toch wel gevolgd wordt". Wat heb je concreet nodig om de raad een keuze te laten maken?

Dialogoel over plannen

Edwin Baas inventariseert in de zaal welke ideeën de bewoners in de raad willen laten zien? Resumerend:

- Woningen grenzend aan het water: willen water behouden (rechte zichtlijn naar Dijk vrij)
- Verwachting verkeersbewegingen – niet meer dan gebaseerd op 26 woningen ('verkeersbewegingen bij normale appartementen')
- Bij voorkeur anders ontsluiten dan via Pinkewad, een must bij meer verkeersbewegingen
- Differentiatie niet nodig want dat vergroot het eiland. Daar speelt mee dat daardoor de goedkoopste woningen de mooiste locatie hebben, uitzicht en 'gratis tuin'
- Alternatief van het aantal kleine woningen op het kleine eiland (van het stedenbouwkundig plan)?
- Het gebied zal alleen het kleine eiland zijn, mogelijk te vergroten in oostelijke richting.

De omwonenden zelf hebben geïnventariseerd welke ideeën voor hen wel een positief programma zouden vormen:

- ongeveer 30 appartementen, zo laag mogelijk, met daaromheen wat meer groen
- Zoveel mogelijk ondergronds/inpandig parkeren
- Ontsluiting via landschapspark

Mevrouw Bond presenteert hun gedragen plansuggestie, in de vorm van een vlekkenplan en vraagt wat Huub Niesen er van vindt? Het is een duidelijk en geen onverwacht plan gezien de opmerkingen die hij heeft gehoord. Wel geeft hij gelijk aan dat hij de verkeersontsluiting niet zou adviseren door het Landschapspark, zoals hij al eerder heeft gemeld. Hij constateert dat het plan ook niet helemaal voldoet helemaal aan de bestuursopdracht (minimaal ca. 40 woningen realiseren in een differentiatie voor de doelgroep).

De bewoners vragen of het mogelijk is dit plan voor de 14^e februari te presenteren als een alternatief? Edwin Baas geeft aan dat dit wel mogelijk moet zijn. Daartoe zou het vlakkenplan toetsbaar gemaakt moeten worden op een vergelijkbaar niveau als de door de gemeente onderzochte alternatieve scenario's. Iemand wil weten of het plan dat de bewoners hebben aangedragen, stedenbouwkundig mogelijk is. Huub Niesen vertelt dat het plan binnen de kaders mogelijk lijkt, maar dan technisch onderzocht moet worden.

Aangegeven wordt dat de gemeente – zo dicht mogelijk bij de plansuggestie van de bewoners – een schetsplan uitwerkt dat technisch realiseerbaar is. Opgemerkt wordt dat dan sowieso een 2^e ontsluiting (langzaam verkeer en calamiteiten) naar Pinkewad nodig is en dat gebouwd parkeren de ontwikkeling voor de doelgroep te duur maakt (dus parkeren op maaiveld). Mevrouw Bond stuurt de schets door voor toevoeging aan het verslag en uitwerking in een schetsplan. Daarin is de aanbeveling tot gebouwd parkeren vervallen en een langzaam verkeersbrug toegevoegd.

Een aanwezige geeft aan dat een aantal omwonenden ook mogelijkheden zien om het voorkeursprogramma van 43 woningen als basis te nemen en wijzigingen aan te dragen om het dat beter inpasbaar te maken voor de huidige bewoners. Zij zien laagbouw als verbetering ten opzichte van hoogbouw, maar zouden graag zien dat de waterkwaliteit (schaatsen, bootje) behouden blijft van het Landschapspark (door de bewoners wordt het

water rondom het oostelijk eiland in dit geval tot het Landschapspark gerekend). Namens de gemeente wordt aangegeven dat dit wellicht mogelijk is, maar op deze avond blijkt dat dit door een deel van de aanwezigen absoluut als niet wenselijk wordt genoemd en daarom nu niet wordt getekend en voorgelegd.

In het licht van het programma van 43 woningen vraagt een bewoner waarom de woningen aan de kant van zijn woning juist twee lagen hoog zijn en daarachter 1 laag? Huub Niesen geeft aan dat dit in later stadium gewijzigd zou kunnen worden, want er is nog geen vastgestelde programma en verkaveling. Hij heeft het uitgangspunt gehanteerd de woningen aan de toegangsweg 1 laag te laten hebben.

Op de vraag waarom zijn de woningen niet zijn getekend in dezelfde rooilijn, geeft Huub Niesen aan dit wel kan, maar dan dat het dan geen verbijzondering vormt.

Rondvraag

Er is nog een aantal laatste vragen in de rondvraag:

- Een aanwezige wil graag nog eens benadrukken dat voor wat betreft de veiligheid het noodzakelijk is dat de situatie op het Pinkewad als een individueel geval wordt bekeken en dat niet alleen cijfers belangrijk zijn.
- Komt het voorstel ook als zodanig in de raad met een extra voorstel? Edwin Baas meldt dat het projectbureau het alternatief van de omwonenden toetsbaar zal maken. Het voorstel zal dan samen met het – oorspronkelijke – advies in de raad worden behandeld. Afgesproken wordt dat Edwin Baas de technische uitwerking daarvan als schetsplan met mevrouw Bond terugkoppelt, voordat deze naar de raad gaat.
- Waarom moet er nu in de raad van 14 februari 2019 iets worden besloten wat haastwerk is. Kan het niet in een volgende raad? Edwin Baas geeft aan dat er rekening gehouden wordt met de totaalplanning en mogelijke kostenstijgingen bij verdere vertraging. Echter, wanneer informatie niet tijdig beschikbaar is voor besluitvorming, is het aan college of raad om een nieuwe datum te kiezen. Het is nu aan de projectorganisatie om tijdige uitwerking te verzorgen.
- Vraag: hoe groot is de vergeten doelgroep en hoe komt de gemeente hieraan? Edwin Baas geeft aan dat er verschillende inzichten aan ten grondslag liggen: Actief woningzoekenden vanuit de woonwensen enquête, actualisatie van het woningmarktonderzoek, en marktconsult onder lokale makelaars. Eigenlijk vergelijkbaar met eerdere programmavoorstellen in de Broeckgouw.
- Hoelang zal het duren voordat de palen de grond in gaan wanneer je alle procedures in ogenschouw neemt? Is het dan niet mogelijk dat de doelgroep op datzelfde moment in de Lange Weere gehuisvest kan worden en niet op het oostelijk eiland hoeft?
- Als we hier de plannen met enorm veel weerstand gaan ontwikkelen, is het niet aanvaardbaar dat er een aantal maanden later een besluit over de Lange Weere komt en de huidige bewoners de dupe zijn van zoveel woningen voor deze doelgroep om de hoek.
- Een aanwezig vraagt of er een maquette van een dergelijk kleine woning is? Om het zichtbaar te maken wat nu echt 60 m2 is en of wel een markt voor is? Edwin Baas geeft aan dat verkoop promotie etc. pas opgestart wordt wanneer er een woningprogramma is vastgesteld. Referentieplattegronden zijn er wel.
- Waarom wil je als gemeente iets aanbieden voor deze doelgroep? Als het niet gaat een woning te bemachtigen, dan gaat het niet. Als er toch niet voldaan kan worden aan voldoende huisvesting voor de doelgroep (die is namelijk groter dan deze 40 woningen) waarom wordt er dan vastgehouden aan de 43 en kunnen dat er niet minder worden? En waarom zoveel woningen in het groen?
- Kan er geen inzicht in de prijsopbouw gegeven worden? Nee, dat is in het verleden nooit gedaan en mag ook nu niet.

Slot

- Het verslag wordt zo snel mogelijk doorgestuurd.
- Het voorgestelde plaatje namens de omwonenden wordt digitaal toegestuurd
- De presentatie wordt digitaal beschikbaar gesteld.

Verslag omwonenden overleg uitwerking Oostelijk Wooneiland 14 maart 2019

Aanwezig:	Edwin Baas, Projectleider Broeckgouw	(EB)
	Huib Niesen, stedenbouwkundig supervisor de Broeckgouw	(HN)
	Hans Vastenhout, planeconoom gemeente Edam-Volendam	(HV)
	Hannah Tullemans, notulen	(HT)
	Ron Keizer, Pinkewad 30	(RK)
	Laura Smit, Pinkewad 20	(LW)
	Linda Melman, Breesem 14	(LM)
	Janine Bond, Pinkewad 25	(JB)
	Jan Schilder, vertegenwoordiger Meeuweplaat 15	(JS)
	Nico Kwakman, Pinkewad 26	(NK)

Volgende vergadering: 28 maart 2019, 20.00 – 21.30 Zeestraat 35A

Verslag gemaakt op: 15 maart 2019

1. Opening

EB opent de bijeenkomst en bedankt de omwonenden voor hun aanwezigheid.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Ingekomen/verzonden stukken

1. *Nota van uitgangspunten/programma van eisen Uitwerking oostelijk wooneiland fase 6 de Broeckgouw.*

De nota van uitgangspunten beschrijft de kaders en uitgangspunten zoals die door het college zijn verwoord naar aanleiding van de opiniërende bespreking in de raadsvergadering van 14 februari. De nota is door het college voorgelegd aan de raadsleden, waarna er geen wijzigingen zijn ontvangen. Vandaar dat deze nu hier ter tafel ligt. Alle opmerkingen vanuit dit overleg worden teruggelegd naar het college.

4. Verificatie uitgangspunten en kaders verdere uitwerking

4.1 JS geeft aan dat hij in de nota van uitgangspunten mist dat model f het vertrekpunt is. Hij geeft aan duidelijk in de raad van 14 februari begrepen te hebben dat het signaal van de gemeenteraad naar het college was om model f als uitgangspunt te nemen met elementen uit model b en d. Volgens JS komt dit niet naar voren in de nota van uitgangspunten.

4.2 JS geeft aan dat hij de toevoeging *zo veel mogelijk* in uitgangspunt b: "Behoudt de zichtlijnen en/of vrije ligging van de (hoek)woningen zoveel mogelijk conform geschetste beeld/verwachtingen ten tijde van verkoop" nergens heeft gehoord in de raad en is van mening dat deze toepassing de discussie een bepaalde kant op stuurt. Volgens HV zou de instelling moeten zijn om vanuit 2 kanten tot een compromis te komen, wat in de verwoording terug komt. De insteek van de omwonenden is ook om tot een compromis te komen.

4.3 JB verbaast zich over punt e in de nota van uitgangspunten, aangezien dit volgens haar niet zo (specifiek) benoemd is in de raad. EB deelt de constatering dat er vrij weinig elementen zoals verwoordt in de nota van uitgangspunten heel letterlijk zijn verwoord tijdens de bespreking, maar wel de gewogen uitkomst vormen. Twee dingen zijn echt duidelijk naar voren gekomen; de ontsluiting en de doelgroep. De andere punten zijn inderdaad misschien breder te interpreteren. Er zijn door meerdere partijen verschillende dingen gezegd, in die zin heeft het college een en ander verwoord.

4.4 De omwonenden zijn altijd uitgegaan van de prognose van 26 woningen, omdat er ten tijde van hun woningkoop indicaties van aantallen zijn genoemd. HV, EB en HN geven aan dat er nooit aantallen officieel naar buiten zijn gebracht voor een uit te werken woningprogramma. In de raad van 14 februari is uiteindelijk het aantal 36 wel genoemd als oorspronkelijk uitgangspunt uit het woningprogramma. De omwonenden gingen/gaan hierbij uit van de 26 woningen genoemd in een recente raadpresentatie. Deze 26 blijken gebaseerd op de exploitatie en niet op het woningprogramma of ruimtelijke mogelijkheden. De omwonenden

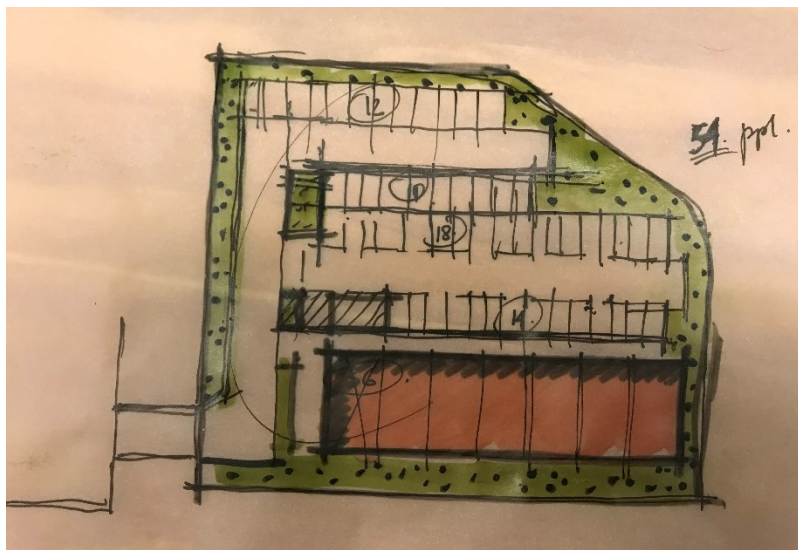
verwijzen naar een raadsbesluit in 2012, waarbij rekening gehouden wordt met 26 in plaats van de oorspronkelijke 36 appartementen. De omwonenden geven aan hier dus al van te weten en dit in voorgaande gesprekken ook te hebben aangegeven. Zij verwijzen bovendien naar de aanbiedingsbrief van 8 februari waar het werd benoemd op pagina 2. De omwonenden hebben hun woning gekocht in 2012, en hebben de verwachtingen dus gebaseerd op 26 woningen.

- 4.5** NK geeft aan dat hij punt h logisch vindt, maar ook heeft gehoord dat er een reserve is opgebouwd voor tekorten. HV legt uit dat er sowieso al een tekort op het voorgestelde plan zit en dat hij de extra opdracht heeft gekregen om financieel te optimaliseren, wat al een moeilijke opgave is. Dit is wat gezien moet worden als 'behoorlijk financieel beleid'. JB vraagt wat het qua kosten scheelt als scenario F genomen, wordt maar dan met de ontsluiting via Pinkewad en niet via het natuurpark. HV geeft aan dat dat uitkomt op een negatief resultaat van circa € 8 ton. JB geeft aan dat dit al bijna vergelijkbaar is met het negatief resultaat van het in november verschenen voorstel in de Nivo. Zij vraagt zich af waarom er dan geen appartementen complex met 30 woningen gebouwd kan op dit formaat eiland.
- 4.6** JB geeft aan dat de voorkeur van de omwonenden niet uit gaat naar het eventueel verplaatsen van de speeltuin. EB geeft aan dat de situatie en inrichting rond de speelplek aansluit bij eerder geuite zorgen en buiten de programma- discussie valt omdat daar sowieso aandacht aan besteed gaat worden, ongeacht de programmakeuze.
- 4.7** EB concludeert dat de opmerkingen op de uitgangspunten en kaders helder zijn en teruggekoppeld worden. Met in acht name van deze opmerkingen vormt dit de kaders voor de verdere uitwerking en de tweede bijeenkomst. Iedereen stemt in.
- 4.10** Planning: Voornemen is advies uit te brengen aan de raad van mei. Een tweede bijeenkomst staat gepland op 28 maart, dan zal bepaald worden of er een derde bijeenkomst nodig is. Iedereen stemt in.

5. Verkennen mogelijkheden en eventuele alternatieven voor verdere programma uitwerking

- 5.1** HN en EB geven aan dat de opdracht is om met elkaar te kijken of het mogelijk is er samen uit te komen (bereik een compromis). Ter verduidelijking; EB, HN en HV hebben geen mandaat tot besluiten, dan wel te beoordelen of iets gezien zal worden als compromis. Uiteindelijk legt het college een advies voor aan de raad en besluit de raad. EB voegt toe dat sommige leden van de raad de verwachting hebben dat op basis van bestaande schetsen er wellicht geschoven kan worden om tot een overeenstemming te komen (gedachte 'scenario D'). JB geeft aan dat het niet zo gek is dat de omwonenden er op deze manier in staan, gezien het feit dat ze een woning voor 4 ton hebben gekocht en hun uitzicht deels verval. NK voegt toe dat een raadslid tijdens de raad ook heeft gezegd '*wat als het bij mij in de tuin zou gebeuren*'.
'wat als het bij mij in de tuin zou gebeuren'.
- 5.2** HN geeft aan dat zijns inziens het belangrijkste eerste punt om overeenstemming over te krijgen het zoek- of plangebied is waarbinnen het woningprogramma te realiseren is. Hij vraagt aan de omwonenden wat voor hen een acceptabel zoekgebied is.
- 5.3** NK en JB vragen zich af of in geval van vergroting ten opzichte van het bewonersmodel dit (uitsluitend) mogelijk is in de richting van het landschapspark.
- 5.4** Al schetsend worden verkenningen gedaan van het mogelijke plangebied. De vertegenwoordigers van de omwonenden zijn eensluidend dat de noordelijke en zuidelijke begrenzing van het 'stedenbouwkundige eiland' aangehouden moeten worden en alleen oostelijk uitgebreid mag worden. Ook realiseren van groen i.p.v. water is niet acceptabel. In dat geval moet rekening gehouden worden met de doorstroming en dus een watergang aan de oostzijde.
- 5.5** Alle aanwezige omwonenden geven aan dat de ontsluiting via het Pinkewad al een groot compromis is voor hen. RK geeft aan dat zij oorspronkelijk de toren met – zoals waar zij van uitgingen – 26 woningen wilden. HV geeft aan dat ten tijde van de aankoop van de woningen het plan (ruimtelijk) nog voorzag in 36 woningen met ontsluiting via het Pinkewad. JB geeft aan dat destijds naar de bewoners toe wel degelijk 26 woningen is gecommuniceerd, met ontsluiting door Pinkewad. Maar met 36 woningen of meer vinden de bewoners de ontsluiting via Pinkewad niet langer acceptabel.
- 5.6** HV legt uit dat een verhoging van het aantal woningen niet per se een verhoging van het aantal verkeersbewegingen door Pinkewad betekent, te meer nu sprake is van aanzienlijk kleinere woningen met voornamelijk slechts één slaapkamer per woning, en dus een lager autobezit en minder verkeersbewegingen. De omwonenden geven aan dat in eerdere gesprekken door de verkeerskundige werd aangegeven dat er, ongeacht het woningtype,

- uitgegaan zou moeten worden van circa 6 verkeersbewegingen per woning. RK vraagt om een verdere onderbouwing in cijfers.
- 5.7** NK vraagt of het niet vergroten van het eiland i.c.m. een extra verdieping op het gebouw gevolgen heeft voor het bewonersmodel. HN geeft aan dat er dan ook extra parkeerplekken gerealiseerd moeten worden om aan de vastgestelde parkeernorm te voldoen en dat het gebouw dan een stukje moet verschuiven om daar ruimte aan te bieden.
- 5.8** JB geeft aan dat de omwonenden zich zorgen maken over de parkeersituatie, aangezien ze al problemen ervaren met te weinig parkeerplekken. HV geeft aan dat de parkeernorm reëel is voor het soort woningen dat gebouwd gaat worden en de parkeercapaciteit binnen het plangebied (= wooneiland) gerealiseerd moet worden. EB voegt daar aan toe dat voor de hele wijk een harde parkeernorm van 1,5 geldt en dat woningen de beoogde doelgroep op het eiland aanmerkelijk minder parkeerplaatsen nodig zal hebben dan de grote gezinswoningen in de rest van de wijk. Het feit dat de parkeercapaciteit op het eiland zelf wordt gerealiseerd, neemt de vrees over de parkeersituatie bij de omwonenden weg. Wel is er de (extra) uitdaging om dit te realiseren binnen de beperkte maat van het eiland.
- 5.9** EB geeft aan het standpunt van de omwonenden te begrijpen en snapt dat zij bepaalde verwachtingen hadden, maar ziet de ontsluiting via Pinkewad niet als een compromis, aangezien de raad dat al als hard uitgangspunt heeft benoemd en mede vertrekpunt voor dit overleg vormt. De raad ging uit van andere kaders en stuurde – via de wethouder – het projectbureau op pad met de voorliggende opdracht. EB benadrukt dat we er met aanpassing van de ontsluiting nog niet zijn. Er moet ook nog gekeken worden naar bijvoorbeeld differentiatie en (ruimtelijke) kwaliteit.
- 5.10** JB en RK vragen wat er precies met differentiatie bedoeld wordt. HN geeft aan dat dit betekent dat er verschillende woningtypes moeten voorkomen, en niet alleen in prijsrange en vierkante meters gevarieerd wordt. Ter voorbeeld; in het eerdere voorstel zitten benedenbovenwoningen, woningen met 1 en 2 slaapkamers, sommige in appartement-vorm en andere grondgebonden. HN geeft aan dat hij denkt dat de raad met samenhang zoeken in de verschillende modellen bedoelt dat er geprobeerd moet worden een soort woonprogramma als in het 'adviesmodel' te combineren met het 'bewoners model'.
- 5.11** JB zegt dat dit onmogelijk is als de omwonenden hun uitzicht willen behouden. En uitzicht is voor haar, en voor zover zij weet de andere omwonenden, het belangrijkste punt. Voor de bewoners spelen echter ook de verkeersveiligheid en de functie van het natuurpark een grote rol.
- 5.12** JB vraagt of het mogelijk is zonder vergroting van het 'bewonerseiland', 30 woningen of meer met ontsluiting via Pinkewad te realiseren. HN schetst een model: met kleine uitbreiding aan de noordkant (vooral talud), aan de zuidkant ligt de bebouwing van 6 á 7 lagen iets noordelijker dan de bouwlijn in het plan met de woontoren en het water blijft behouden. Alle aanwezige omwonenden zijn erg tevreden met dat uitgangspunt, ondanks het feit dat HN aangeeft dit helemaal niks te vinden en waarschuwt voor de massaliteit van het betreffende gebouw. Hij voorspelt dat het wel degelijk het uitzicht zal verpesten ook al 'kijk je er langs' in het platte vlak. Voor de omwonenden is dit model echter een goed compromis en voldoet het volgens hen aan de kaders van woningaantallen en benodigde parkeergelegenheid. EB geeft aan dat voor een compromis twee partijen nodig zijn, en dat hij zeer betwijfelt of het college dit als compromis zal zien, omdat dit aan een aantal uitgangspunten en geuite verwachtingen niet voldoet. Het geschetste plaatje voldoet bijvoorbeeld niet aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de differentiatie-eis. JB stelt voor om de laatste twee appartementen dan iets groter te maken, al dan niet voor senioren. HV voegt toe dat het architectonisch niet bijzonder zal worden omdat het goedkope appartementen zullen worden (150-2 ton), dit zal niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Alle omwonenden daarentegen geven aan het eens te zijn met het uitgangspunt dat was geschetst met 30 appartementen.



Schetsmatige verkenning bewoners- compromis

- 5.13** EB geeft aan dat de gevraagde differentiatie de reden is dat gekeken wordt naar de mogelijkheden van vergroting van het plangebied, omdat differentiatie in typologie van woningen anders niet mogelijk is met (circa) 36 woningen op het geschetste gebied. HV voegt toe dat er in het bestemmingsplan een groter gebied staat ingetekend dan model f en het nieuw geschetste model, te meer wanneer uitbreiding naar het oosten mogelijk is. JB geeft aan dat ze het gebied in de vorige 'bewoners schets' als uitgangspunt hebben genomen, waarbij hetzelfde gebied (bestemmingsplan) alleen een kwartslag is gedraaid. De afmeting is dus hetzelfde.
- 5.14** JB vraagt of het mogelijk is voor hen om met het college in gesprek te gaan indien het college de partij is met wie tot een compromis gekomen moet worden. Zij wil graag toelichten hoe deze schets door hen als compromis wordt gezien en hoe de omwonenden tot hun standpunt zijn gekomen. Deze wens wordt genoteerd en doorgegeven.
- 5.15** JB vraagt nog of er ook een berekening is gemaakt waarbij een deel van de woningen duurder wordt en voor andere doelgroep zoals bijvoorbeeld senioren die op zoek zijn naar een duurder segment, zodat de opbrengst omhoog gaat. Verwijzend naar punt d in de nota van uitgangspunten. HV geeft aan dat dit is berekend, maar dat dit niet het programmatisch vertrekpunt is gezien de beoogde doelgroep.
- 5.16** Omwonenden vragen naar de beoogde bouwlogistiek: Er zal gestart worden met bouwen vanaf de natuurpark zijde met de tijdelijke bouwweg, dus er is geen groot bouwverkeer via Pinkewad voorzien.
- 5.17** Naar aanleiding van vragen, wordt aangegeven dat er nader gekeken zal worden naar de speeltuin, ongeacht welk programma gekozen wordt. Er worden enkele ideeën aangedragen door omwonenden, zoals het stuk naast de speeltuin richting de brug verlagen tot straathoogte zodat er een duidelijk stoep ontstaat naast de speeltuin. Eventueel aangevuld met een laag muurtje/hek waar de kinderen overheen kunnen kijken. Mogelijkheden om de route naar de brug aan te vullen met afremmende materialen worden onderzocht. Indien er ruimte is kan er mogelijk ook een hekje worden geplaatst richting de steiger die ernaast ligt in verband met veiligheid richting het water.
- 5.18** Het college bepaalt uiteindelijk welk advies aangeboden wordt aan de raad. De omwonenden uiten de zorgen dat zij niet aan het college hebben kunnen toelichten hoe deze schets tot stand is gekomen.
- 5.19** Omwonenden vragen of er nog meer schetsen worden gemaakt en of zij deze te zien krijgen voordat deze naar het college gaan. Dit zal alsdan ter sprake komen in de tweede bijeenkomst
- 6 Vervolgproces**
- 6.1** De notulen en schets worden zo snel mogelijk uitgewerkt, waarna ze met de aanwezigen gedeeld zullen worden voor eventuele aanvullingen. Daarna worden ze gedeeld met het bestuur.
- 6.2** De tweede bijeenkomst blijft vooralsnog gepland op 28 maart. De invulling wordt later bekend gemaakt. Dan zal ook het vervolgproces besproken worden.

6.3 Dit verslag inclusief het verzoek tot overleg met college wordt naar de wethouder gestuurd vóór de volgende bijeenkomst. Het is aan de wethouder hoe en op welke termijn hij dit terugkoppelt naar het college.

7 Wvttk/rondvraag

7.1 Geen opmerkingen.

8 Sluiting

8.1 EB bedankt alle aanwezigen nogmaals en sluit de vergadering.

Bijlage: uitwerking van schets d.d. 14-3-2019



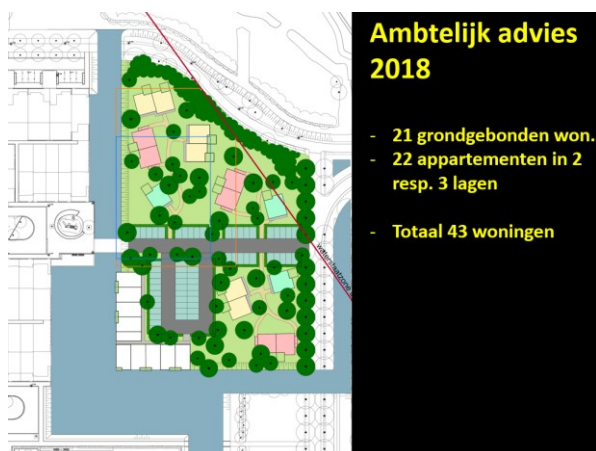
Verslag omwonenden overleg 2 uitwerking Oostelijk Wooneiland 28 maart 2019

Aanwezig:	Edwin Baas, Projectleider de Broeckgouw	(EB)
	Huub Niesen, stedenbouwkundig supervisor de Broeckgouw	(HN)
	Hans Vastenhout, planeconoom gemeente Edam-Volendam	(HV)
	Hannah Tullemans, notulen	(HaT)
	Ron Keizer, Pinkewad 30	(RK)
	Jean Paul van Westeren, Pinkewad 20	(JW)
	Linda Melman, Breesem 14	(LM)
	Harry Hasert, Breesem 14	(HH)
	Herman Tol, Pinkewad 25	(HT)
	Jan Schilder, vertegenwoordiger Meeuweplaat 15	(JS)
	Crelis Veerman, Meeuweplaat 15	(CV)
	Nico Kwakman, Pinkewad 26	(NK)
	Ipek Ergecen	(IE)

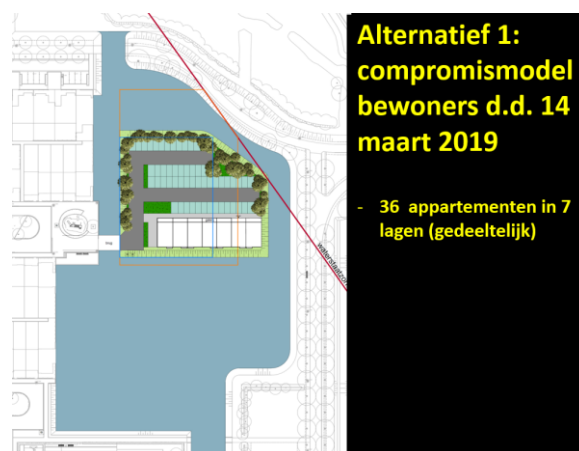
Volgende vergadering: n.t.b.

Verslag gemaakt op: 1 april 2019

- 1. Opening**
EB opent de bijeenkomst en bedankt de omwonenden voor hun aanwezigheid.
- 2. Mededelingen**
EB deelt mee dat het college het verzoek tot een gesprek (met beslissingsbevoegden) heeft afgewezen en genoeg te hebben aan het tussentijds verslag. JS geeft aan dat dit zeer betreurd wordt door de omwonenden.
- 3. Vaststellen agenda**
De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.
- 4. Vaststellen verslag 14-3-2019**
Er zijn geen opmerkingen meer na de per mail toegevoegde opmerkingen aan het verslag. Het verslag wordt vastgesteld.
- 5. Ingekomen/verzonden stukken**
JS en NK merken op dat zij liever hadden gezien dat de omwonenden de verkenning van de ambtelijke alternatieven – die nu geagendeerd staan – van tevoren toegestuurd hadden gekregen, zodat die ook met de andere omwonenden uit de buurt gedeeld en besproken had kunnen worden. EB geeft aan dit te begrijpen, maar dat deze verkenning vandaag pas beschikbaar is gekomen en dit dus niet mogelijk was. Daarbij komt dat deze verkenning ook ter vergadering nader toegelicht wordt.
- 6. Beoordeling 'bewonerscompromis' d.d. 14-3-2019**
 - 6.1** EB laat kort het oorspronkelijke ontwerp zien, waar het allemaal mee is begonnen (ambtelijke advies 2018, 'model B') en waarop de bezwaren zijn geuit. Vervolgens het uitgewerkte resultaat van de bijeenkomst met de omwonenden van 14 maart jongstleden, gebaseerd op het 14 februari besproken 'model F'.

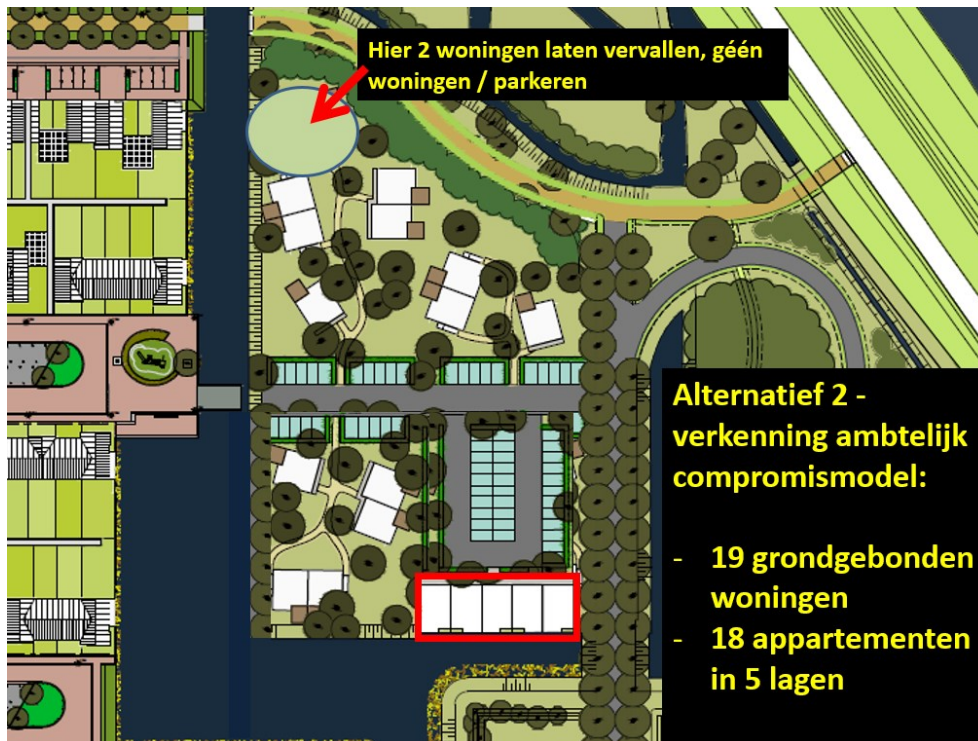


Ambtelijk adviesmodel 2018



'Bewonerscompromis- model' 14-3-2019

- 6.2** HV heeft het 'bewonerscompromis' model financieel getoetst. Daarbij heeft hij de verkeersmaatregelen voor het Pinkewad buiten beschouwing heeft gelaten omdat die, ongeacht welk plan gekozen wordt, uitgevoerd zullen worden. Daarmee hebben die geen invloed op de kosten. HV geeft een positief financieel advies aan het plan met 36 woningen, omdat deze – met een marge van een paar tienduizend euro – binnen de acceptabel geachte financiële bandbreedte valt. Met de variant van 30 woningen is er een tekort van circa veertigduizend euro.
- 6.3** Het 'bewonerscompromis' model is vorige keer al besproken met de conclusie dat het aan een aantal uitgangspunten voldoet en aan een aantal niet. Qua ruimtelijke kwaliteit is het absoluut negatief en ook aan de gevraagde differentiatie wordt niet voldaan. Het college heeft van deze tussentijdse uitkomst kennis genomen en aangegeven een ambtelijk advies(model) te verwachten dat is gebaseerd op de verschillende modellen (ingrediënten uit 'B' en 'D'). Hierbij kán model F als vertrekpunt genomen worden, waarbij gekeken moet worden hoe dat gecombineerd kan worden met elementen uit de andere modellen.
- 7. Verkenning 'ambtelijke alternatieven' d.d. 28-3-2019**
- 7.1** Op basis van de geformuleerde uitgangspunten en opdracht aan de ambtelijke organisatie met een advies te komen, heeft HN een verkenning gedaan. Die verkenning is vanochtend ook besproken in de stuurgroep van de Broeckgouw. Hieruit zijn 2 verkenningen naar voren gebracht waarvan gedacht wordt dat deze het meest voldoen aan de (programmatische) uitgangspunten. HN presenteert die twee modellen met beeldmateriaal.
- 7.2** HN blikt terug op het bespreken van het zoekgebied in de vorige bijeenkomst, waarbij de omwonenden hebben aangegeven als maximale zoekgebied te beschouwen het eiland aan de onder en bovenkant te houden zoals hij was (stedenbouwkundige opzet) en eventueel alleen uit te breiden naar de oostkant. Conclusie daarvan is dat je in zo'n gebied niets anders kan dan een appartementencomplex bouwen. Differentiatie is dan onmogelijk. Vanuit de gevraagde differentiatie en het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is hier nog eens naar gekeken middels een nieuwe verkenning. HN heeft de twee naar zijn idee belangrijkste bezwaren – die het duidelijkst naar voren kwamen – wat betreft ruimtelijke kwaliteit signaleerd en een model gemaakt dat probeert hieraan zo veel mogelijk tegemoet te komen. Het eerste bezwaar was gericht op het behouden van water voor de woningen en het tweede op het aantal bouwlagen van de (naastgelegen) woningen.
- 7.3** Aan de hand van deze duiding is **alternatief 2** geschetst: Het plangebied met de maat van het model met 43 woningen is aangehouden, maar het blokje van twee woningen aan de noordkant is weggelaten. Of daar water gerealiseerd kan worden is niet zeker, maar anders is het groen en wordt er niet gebouwd/geparkeerd. De tweede ingreep is aan de zuidkant van het eiland waar het appartementencomplex en de blokjes grondgebonden woningen zijn omgewisseld. De appartementen komen dan op grotere afstand aan de oostkant in 5 lagen en 7 grondgebonden woningen komen aan de westkant. Dan kom je uit op 37 woningen. Het is dan wel de maximale voetprint, maar met een poging om tegemoet te komen aan de genoemde bezwaren.



Alternatief 2 – ambtelijke verkenning 37 woningen

- 7.4 JS vraagt zich af aan welke bezwaren tegemoet gekomen wordt, want hij ziet geen verschil in dit model met het allereerste plan.
- 7.5 NK merkt op dat dit qua oppervlakte van het plangebied helemaal geen compromis is. HN geeft aan dit ook niet te beweren, maar dat hij heeft gekeken vanuit het oude plan en hoe dan aan die primaire twee bezwaren tegemoet gekomen zou kunnen worden. Dat was in dit geval het verplaatsen van het appartementengebouw en het weglaten van de bebouwing op het noordelijke stukje, ook al is het daar al mogelijk om te bouwen.
- 7.6 JS merkt op dat het bezwaar vooral was dat het water weg was op het noordelijke stukje. HN benadrukt wederom dat dit een poging is om tegemoet te komen aan de bezwaren en dat de omwonenden het er niet mee eens hoeven te zijn. Hij voegt toe dat B&W bepaalt welke modellen er uitgewerkt en aangeboden gaan worden en dat het 'bewonerscompromis' model daar sowieso één van zal zijn.
- 7.8 HN gaat verder met **alternatief 3**: Hierbij is een poging gedaan om meer water terug te brengen in het model en om het gebouw in massa wat vriendelijker te maken (minder bouwlagen). Aan de noordkant zijn wederom de twee woningen achterwege gelaten als in de vorige verkenning. Aan de zuidkant wordt het eiland ruim 30 strekkende meter verkleind in oostelijke richting (60 meter afstand van de hoekwoningen tot de bebouwing). Het appartementen gebouw oogt minder massaal, doordat deze wordt gerealiseerd met een binnen corridor en door het deels 2- en deels 3- laags te maken. Het parkeren ligt achter het gebouw, dus uit het zicht voor de omwonenden.



Alternatief 3 – ambtelijke verkenning 33 á 34 woningen

- 7.9** LM geeft aan dat zij dit idee al zag aankomen de vorige keer en vraagt wat de verbetering is voor de zichtlijnen. HN geeft aan dat het gebouw 33 meter verder staat dan in het oorspronkelijke model, dus dat zij 33 meter extra water voor hun woning hebben. LM vindt dit geen verbetering want ze kijken nog steeds uit op een massief gebouw en vanuit de gemeenteraad had zij gehoord dat de zichtlijnen zoveel mogelijk behouden moesten worden. HN licht toe dat het model dat nu 'bewonerscompromis' genoemd wordt evenmin aan alle genoemde wensen beantwoord. HT geeft aan die wensen te herinneren als 1. Behoud de zichtlijnen 2. Financieel was géén uitgangspunt en 3. maximaal 36 woningen. Hij voegt toe dat hij de aarzeling voor een 7 laags gebouw op zo'n klein eiland begrijpt, maar vraagt zich af waarom er niet is gekeken naar 8 woningen op een rij in 4 bouwlagen op de afmetingen van het eiland conform bewonersmodel. HV geeft aan dat uitgangspunt zou zijn model F te mengen met elementen van model B en D, hetgeen ook een van de genoemde kaders was. JS ziet alternatief 2 en 3 als het oude model van de gemeente met elementen van het model van de omwonenden. Daarmee is volgens JS het uitgangspunt nu omgedraaid (uitgangspunt model B en D, met elementen omwonenden- model) i.p.v. andersom. Het omwonendenmodel van 14 maart is volgens JS al 1,5 meter uitgebreid aan beide kanten en er is meer parkeergelegenheid.
- 7.10** NK vraagt wie de kaders en uitgangspunten heeft vastgesteld (zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten uit vorige vergadering) en of de raad genoeg tijd heeft gehad om deze in te zien of daarop te reageren. EB licht toe dat de kaders door het college zijn verwoord op basis van de raadsvergadering van 14 februari en vervolgens zijn toegestuurd aan de raad. Daar zijn geen opmerkingen of aanvullingen op gekomen. Het projectbureau heeft ruim de tijd genomen alvorens deze kaders aan de omwonenden werden voorgelegd. Resumerend waren deze kaders en uitgangspunten dus bekend bij alle raadsleden voordat met de omwonenden in gesprek is getreden. NK geeft aan dit goed genotuleerd te willen zien en dat het voor hem van belang was dat er een bevestiging was dat de raad overal van op de hoogte was. Wat hem betreft betekent dit dus dat inderdaad uitgegaan moet worden van deze vastgestelde kaders.
- 7.11** EB voegt nog toe dat de verkenning is verricht omdat het projectbureau vanuit het college terugkreeg dat het model van 14 maart niet aan de verwachtingen voldeed. Toen zijn de uitgangspunten nogmaals op een rij gezet en van daaruit is nagedacht over wat vanuit het ambtelijk model dan een compromis zou kunnen zijn (benadering vanuit ambtelijk advies). Er zijn ook verkenningen gedaan voor lagere aantallen woningen, maar de voorliggende twee verkenningen voldeden volgens de betrokkenen en de stuurgroep het meeste aan de uitgangspunten, hoewel er inhoudelijk genoeg opmerkingen op zullen zijn.

- 7.12** HT geeft aan dat hij had verwacht dat er alternatieven zouden komen op basis van hun schets van de vorige keer. Hij voegt toe dat het onmogelijk is om aan alle kaders te voldoen. Wanneer je zou zakken in het aantal benodigde woningen, worden de mogelijkheden veel groter. HV geeft aan dat het dan financieel wel steeds slechter wordt. HN voegt toe dat het maar net is waar je mee begint, vandaar dat hij de vorige keer begon met wat het maximaal acceptabele zoekgebied zou zijn. Als je aan de afmetingen van het plangebied conform het bewonersmodel wil vasthouden én dit wil combineren met 36 woningen, dan kun je niet voldoen aan de wens tot differentiatie. HN geeft nogmaals zijn mening/advies over de massiviteit van het gebouw, zelfs voor de hoekwoningen aan het Pinkewad en Breesem.
- 7.13** EB memoreert dat er vorig jaar ook vele andere scenario's inzichtelijk zijn gemaakt (verschillende programma's), maar dat het projectbureau op een gegeven moment de opdracht heeft gekregen een programma uit te werken voor de betreffende doelgroep.
- 7.14** HH vraagt zich af of er nog gespeeld kan worden met het gebouw, zoals in het bewonersmodel weergegeven. Hij heeft ideeën om het speelser te maken, maar wel voor zelfde doelgroep te houden, zoals bijvoorbeeld het gebouw splitsen in 3 gebouwen. HV geeft aan dat de bouwkosten dan omhoog gaan en dus ook de VON- prijzen, waardoor het de doelgroep ontstijgt, daarnaast wordt, als het in 3 gebouwen wordt opgedeeld, meer oppervlak bebouwd waardoor er minder parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en dus ook minder appartementen realiseerbaar zijn.
- 7.15** Er wordt gevraagd naar het gebouw van de Vooruitgang aan de Kimsterweg. Deze heeft 3 lagen met 30 appartementen van 65 m² per appartement. Aangegeven wordt dat je dit nu niet meer voor die prijs kunt realiseren en bovendien niet past op het (kleine) eiland. Ook niet met 36 woningen in verband met het parkeren.
- 7.16** RK en NK constateren dat de raad een bak met kaders heeft 'neergegoot' en het onmogelijk maakt een compromis te bereiken dat aan alle uitgangspunten voldoet. Volgens HT kan er iets moois neergezet worden op het kleinere eiland, dat voor iedereen acceptabel is, zodra een aantal voorwaarden in meer of mindere zin wordt losgelaten. HN licht toe dat hij op zichzelf staand niet tegen de afbakening van het eiland is, maar wel met het beoogde programma.
- 7.17** JS vraagt wat het financiële resultaat is van alternatief 2 en 3. HV geeft aan dat er nog geen tijd is geweest om dat door te rekenen, aangezien deze vanochtend pas beschikbaar kwamen. Naar zijn verwachting en inschatting zal alternatief 2 iets negatiever uitvallen en zal alternatief 3 ongeveer op hetzelfde als het omwonendenmodel uitkomen. Die doorrekeningen worden ook meegenomen in de aanbieding aan het college.
- 7.18** HT vraagt of het projectbureau inzicht heeft in waarom de raad vasthoudt aan dat aantal van 36 woningen. Daar is geen concreet inzicht in, maar wellicht vallen ze terug op de aantallen van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan (voorkeursprogramma). Daarnaast wordt er een substantiële inspanning voor de doelgroep gedaan en dan heb je niet zo veel aan lage woningaantallen. JS merkt op dat als je van 36 naar 30 gaat in model F, dat het dan veel minder groot wordt. EB geeft aan dat dit gaat om 7 respectievelijk 6 lagen hoog. HT vult aan dat hij het gek vindt dat het oorspronkelijk advies van 36 woningen wordt meegenomen, voor een inmiddels andere doelgroep, vastgesteld in een andere tijd. Volgens EB wordt bij de ontwikkeling van de Broeckgouw per fase programmatisch bijgestuurd en staat geen bouwblok op dezelfde plek. JvW geeft aan dat het voor de omwonenden gevoelsmatig uit de hoge hoed komt, dat de woningaantallen nu vrijwel alles lijken te bepalen. EB licht nog toe dat per vakdiscipline verschilt wat als leidend gezien wordt; financieel resultaat, volkshuisvestelijke bijdrage (aantal woningen), kwaliteit etc.
- 7.19** NK zegt dat het uitgangspunt differentiatie uit de lucht is komen vallen en dat degene die dat heeft bedacht het hele proces ingewikkeld heeft gemaakt. EB geeft aan dat het hele – oorspronkelijke – plan inderdaad al een gewijzigd plan is en dat dat in die hoedanigheid dus klopt. HN voegt toe dat hij vindt dat differentiatie die lading niet helemaal dekt. Hij denkt dat het verhaal komt van de ambitie van bouwen voor een specifieke doelgroep, als ambitie van de betreffende werkgroep, en van daar uit het advies qua financieringsklassen en type woningen is gekomen.
- 7.20** NK geeft aan dat zij het niet oneens zijn met de insteek van het eerste plan, maar dat zij als omwonenden tegen het vergroten van het eiland zijn. HV geeft aan dat het eerste plan wel op een kleiner eiland paste, maar alleen met parkeren (ver) buiten het eiland. Dat bleek geen optie te zijn (parkeren binnen het eigen plangebied oplossen) en dus werd het eiland groter.

- 7.21** JS wil genotuleerd hebben dat hij van mening is dat het nu een discussie is van of men het plan mooi of lelijk vindt. Want als de bewoners geen bezwaar hebben tegen een scenario (in dit geval het 'bewonerscompromis' model), dan gaat het toch alleen nog om iets mooi of lelijk vinden? HV is het hier niet mee eens. Het projectbureau volgt hier de opdracht van de raad en heeft hierin alleen een adviserende rol en geen beslissingsbevoegdheid. Daarnaast dienen we naast het belang van de bewoners ook rekening te houden met het maatschappelijk belang. HN maakt duidelijk dat hij vindt dat het niet waar is dat het gaat om een kwestie van mooi of lelijk. De omwonenden onderkennen dat de discussie breder is dan dat.
- 7.22** NK voegt er aan toe dat hij vindt dat het ook om differentiatie gaat. JS voegt toe dat de waterpartij erg belangrijk is, want dat gaat over de zichtlijnen.
- 7.23** HT geeft aan dat er te veel kaders zijn en dat je nooit aan alle kaders kan voldoen, en zo krijg je nooit een gezamenlijk gedragen mening. Bovendien vindt hij de 8 kaders van de gemeente niet realistisch en die van de omwonenden wel. HV geeft aan dat hij de piketpalen van de omwonenden, gezien de uitgangspunten die gegeven zijn in de raadsvergadering, niet realistisch vindt want die leiden tot een plangebied waar niets anders mogelijk is dan appartementen in zeven lagen.
- 7.24** EB geeft aan dat je kan blijven debatteren over de kaders en iedereen kan vinden wat hij/zij wil, maar dit is nou eenmaal de opdracht waar we mee op pad zijn gestuurd. Hij constateert dat met de standpunten en inzichten die hier aan tafel zijn er geen compromis uit gaat komen. We komen misschien uit op een kleiner 'speelveld' tussen twee uitersten (model 43 woningen en bewonerssuggestie van 30 appartementen d.d. 14 februari), maar een compromis gaat er niet komen. Dit maakt dat hij geen advies kan uitbrengen. Dat betekent dat de situatie neutraal aan het college zal worden voorgelegd: één of twee van de ambtelijke modellen en een bewonersmodel, die beoordeeld kunnen worden.

8. Vervolproces

- 8.1** NK geeft aan dat zij de tijd willen krijgen om met de rest van de omwonenden in overleg te gaan over de alternatieven die vandaag zijn gedeeld. Daarbij dient hij nogmaals het verzoek in tot overleg met iemand die wel gemachtigd is om te besluiten. EB geeft aan dat de aanwezigen in ieder geval het verslag weer toegestuurd krijgen, dat gepaard zal gaan met de vanavond gepresenteerde schetsen. De aanwezigen kunnen nog commentaar geven op dat verslag. Dit verslag zal wederom aangeboden worden aan het college, waarbij ook het verzoek – met klem – tot overleg onder de aandacht wordt gebracht. Hij schat in dat dit verzoek wederom wordt afgewezen. EB vraagt vervolgens of de omwonenden aanleiding zien voor een derde bijeenkomst in het geval er géén overleg plaats gaat vinden met iemand die beslissingsbevoegdheid heeft.
- 8.2** Afsproken wordt om in ieder geval een afspraak te reserveren voor over circa 3 weken, wanneer het advies van het college bekend is. Mocht er dan – vóór de raadsvergadering – een overleg mogelijk zijn, wordt dat alsdan bevestigd. EB kan zich echter ook voorstellen dat de discussie tussen belanghebbenden en beslissingsbevoegden pas in de gemeenteraad zal plaatsvinden. Mocht het college het advies uitstellen, dan wordt de datum van de eventuele derde bijeenkomst ook doorgeschoven. EB vraagt het college naar het mogelijke proces (wel of geen overleg) want daar is toestemming voor nodig.
- 8.3** EB geeft nog aan dat het erg wordt gewaardeerd dat de omwonenden hun verhaal goed aan het bestuur kenbaar hebben gemaakt, en raadt aan dit wederom te doen bij de raadsbehandeling.
- 8.4** NK en HT geven nog aan het oneerlijk te vinden dat de nieuwe verkenning al bepaalde kaders prioriteren. EB verduidelijkt dat deze verkenningen niet uit het college komen, het college heeft nog geen kennis genomen van deze verkenningen. De omwonenden zijn – na de stuurgroep – de eerste die deze nu te zien krijgen. Er is daarmee dus nog niks geprioriteerd. Vandaar de vraag van EB of het nog nut heeft nog een keer te spreken over eventuele alternatieven. Vooralsnog is daar geen aanleiding toe namens de omwonenden, maar zij nemen dit mee voor overweging. Geconcludeerd wordt dat invullen van alle kaders niet realistisch blijkt, en dat dan het doel zou zijn daar zoveel als mogelijk is invulling aan te geven. De prioritering van de verschillende kaders zou dan wel duidelijk gemaakt moeten worden, zodat er een keuze gemaakt kan worden. Voor de aanwezigen is duidelijk dat de prioritering voor senioren hierin niet aanwezig lijkt bij de overwegingen voor dit plan.

9. Wvttk/rondvraag

9.1 JS vraagt of er voor alle alternatieven een bestemmingsplanwijziging nodig is. EB zegt dat dit zo is voor alle modellen die nu voorliggen. Er waren wel plannen / scenario's waarvoor dit niet nodig was, maar momenteel zijn die allemaal niet in actieve overweging. JS vraagt wat voor termijn een bestemmingsplanwijziging heeft. EB en HN geven aan dat dit maanden kan duren, er kan dan nog niet gebouwd worden. Maar dat kan sowieso nog niet omdat de gehele ontwikkeling nog plaats moet vinden. Los van welk scenario er gekozen wordt zal de datum van oplevering sowieso niet eerder zijn dan 2022. Het huidige bestemmingsplan moet namelijk hoe dan ook gewijzigd worden, aangezien een deel van het beoogde eiland in het huidige bestemmingsplan de bestemming groen en water heeft. Vandaar dat model E in de scenario's van 14 februari was opgenomen; daarin zijn binnen de ruimtelijke kaders (vigerend bestemmingsplan) al 36 tot 38 appartementen realiseerbaar.

9.2 NK vraagt of de raad van mei realistisch is. EB geeft aan dat dit alleen zo is wanneer het college over circa 3 weken een besluit neemt. Wel wordt aangegeven dat er een gehaast proces niet wenselijk is. NK geeft nog aan de ze het liefst aan tafel zitten met het college voordat ze een advies hebben uitgebracht aan de gemeenteraad. EB bevestigt dit kenbaar te maken aan het college, maar verwacht dat – zoals te doen gebruikelijk – eerst de raad wordt geïnformeerd over een voorstel.

10. Sluiting

10.1 EB bedankt alle aanwezigen nogmaals en sluit de vergadering.

Verslag bewonersbijeenkomst Oostelijk Wooneiland 11 juni 2019

20.00 – 20.30 – uitwerking bewonersvoorstel Oostelijk Wooneiland

20.30 – 21.00 – Veiligheidsmaatregelen speeltuin Pinkewad

Aanwezige bewoners: Linda, Harry, Herman, Janine, Jan en Linda. Elise schuift aan voor het onderwerp verkeersveiligheid Pinkewad.

Aanwezigen gemeente: Edwin Baas en Ipek Ergecen (notulen).

Opening

EB opent de bijeenkomst. Er wordt toegelicht dat het doel van deze bijeenkomst is om verder te kunnen gaan met de uitwerking van de 'bewonersvariant'. Daarvoor moeten nog een aantal onderdelen uitgewerkt worden om het plan technisch / stedenbouwkundig te kunnen realiseren. Deze moeten compleet verwerkt zijn voordat deze als een definitief plan wordt doorgevoerd (start ontwerp en start bestemmingsplan) en teruggekoppeld wordt aan het bestuur.

EB licht toe dat er een correctie is doorgevoerd in het model wat is verstuurd (wisseling benedenbovenwoningen).

Er is ook **een** stukje toegevoegd aan het plangebied; een stuk aflopend groen, natuurlijk talud, met een maatvoering van 4 meter. De bewoners laten blijken dat ze hier geen bezwaren op hebben, ook omdat dit eerder al is aangegeven.

Uitwerking onderdelen bewonersvariant

Hieronder is puntsgewijs weergegeven wat is besproken op basis van de notitie ter vergadering.

Parkeerplaatsen

- Er zijn nu 59 parkeerplaatsen getekend, met het aantal woningen (33) en de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning is er een overmaat. Deze kan terug naar 50 parkeerplaatsen.
- In de Broeckgouw wordt een gemiddelde norm van 1,8 gerealiseerd, maar 1.5 is noodzakelijk qua bestemmingsplan en ook afdoende voor dergelijke woningen.
- In de uitwerking wordt er haaks geparkeerd en is er conform CROW een tekort van circa 30 cm ten opzicht van hetgeen wat nu is getekend. De parkeerplaatsen direct langs de brug zullen moeten vervallen vanwege de mogelijkheid tot het maken van een draai. Parkeerplaatsen kunnen/zullen vervallen in de uitwerking, maar er zal niets aan de opzet veranderd worden.
- Bewoners willen in eerste instantie de overmaat aan parkeerplaatsen behouden, gezien er nu al een parkeerprobleem is aan het Pinkewad. Ze maken zich zorgen om eventuele bezoekers van het landschapspark. EB beargumenteert dat hier geen zorgen over hoeven te zijn, omdat er genoeg parkeerplaatsen bij de school en een aparte parkeerplaats in het landschapspark beschikbaar zijn. Een overmaat aan parkeerplaatsen trekt mogelijk juist bezoekers met de auto.
- De bewoners stellen dat het logisch is dat de parkeerplaatsen naast de brug vervallen voor de mogelijke draai en stellen dat ze in ieder geval voor het plangebied zelf voldoende parkeerplaatsen willen behouden.
- De bewoners delen de zorgen dat mocht het bekend worden dat er teveel plaatsen zijn, dat het verkeer zal toenemen en bezoekers van het landschapspark op het eiland zal parkeren.
- In aanvulling wordt benoemd dat een passend aantal parkeerplaatsen eveneens de kans verkleint dat in de toekomst appartementen worden toegevoegd (extra bouwlaag) aan het

appartementengebouw, omdat dan de benodigde parkeerplaatsen niet aanwezig zijn. Dit naar aanleiding van een geuite zorg voor het toevoegen van woningen in de toekomst.

- De parkeerplaatsen zullen nader inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Positionering gebouwen

- De per 2- geschakelde woning ten zuiden van de appartementen hebben een te kleine afstand t.o.v. de appartementen en de per 2- geschakelde woning aan de zuidkant hebben de buitenruimte in het talud getekend staan.
- De positionering van deze per 2-geschakelde woningen ten zuiden van de appartementen kan aangepast worden door de watergang aan de zuidkant te laten vervallen (is toch al nodig, want doodlopend water). Zo kunnen alle 4 de woningen aan de zuidkant naar beneden verschuiven waardoor er voldoende ruimte zou ontstaan.
- De vrijstaande woning in het midden (links van de parkeerplaatsen) en de vrijstaande woning aan de noordkant van de appartementen staan te kort op de aangrenzende bebouwing. De woning aan de noordkant is op deze wijze zelfs geheel niet te realiseren.
- Er is geen plek voor de buitenruimte van de appartementen op de begane grond aan de westkant, waar een terras moet komen.
- Er moet nog e.e.a. verschoven worden, hetgeen wordt uitgewerkt. De bewoners gaan hiermee akkoord.

Bebouwing

- Aannee BeBo's (beneden-boven woningen): de tekening is aangepast aan het voorstel van de omwonenden d.d. 16 mei.
- Appartementengebouw 2-3 laags: EB vraagt zich af of het een bewuste keus was om het gebouw op deze manier vorm te geven qua woonlagen (3 hoog in het midden, 2 hoog buitenste beuken). Vanuit de bewoners is dit wel zo beredeneerd gegeven. Op deze manier kan de doorkijk over het gebouw behouden worden aan de hand van de zichtlijnen vanaf het balkon (vooral hoekwoning Ron). Hiermee bevestigen de bewoners dat de verdeling een bewuste keuze is geweest. De bewoners stellen nog wel voor de noordelijke beuk (2x2 appartementen te laten vervallen en de zuidelijke beuk te verhogen tot 3 hoog (+2 appartementen). Per saldo zijn/liken dat 2 appartementen minder, maar de gedachte wordt nog meegenomen.
- Ontwerpvrijheid van de architect: EB licht toe dat een architect nooit exact 'binnen de lijntjes blijft', tenzij dat nadrukkelijk wordt voorgeschreven. Normaliter komt een architect met verbeter- of ontwerpvoorstellen. Voordat er met de architect aan de slag wordt gegaan is het van belang om te weten of de ontwerpvrijheid een rol kan spelen volgens de bewoners.
- De bewoners geven aan dat ze het moeilijk vinden om zondermeer toestemming te geven voor verandering, omdat ze niet weten wat er dan gaat gebeuren. Ondanks dat EB heeft aangegeven dat de maatvoering van de gebouwen niet wezenlijk zal wijzigen en de situatie weinig zal (kunnen) veranderen. De bewoners geven aan dat het afhangt van waar de architect mee aankomt. Ze willen uiteraard wel dat de gebouwen fraai worden. Met enige schroom geven zij aan dat er geen beletsel wordt gezien, wanneer de ontwerpen grofweg op dezelfde locatie/positie zullen komen als die is vastgesteld ("Zit niet op één meter"). EB attendeert de omwonenden er tevens op dat de voorlopige ontwerpen altijd worden gepresenteerd en dat dit een moment is waarop nog bijgestuurd kan worden.
- Informatie over de woningen: De grondgebondenwoningen zijn 1 laags zonder kap, per laag grofweg 3 meter. De bouwhoogte van de woningen van de aanwezige bewoners wordt daarmee bijvoorbeeld niet overschreden en ook hebben alle woningen platte daken. De hoogte van de beneden-boven woningen zijn dus circa 6 meter, kleine woningen zonder extra ruimte. Rekening dient gehouden te worden met de plaatsing van zonnepanelen op de platte daken.

Oevers/kades

- Er wordt akkoord gegaan met het ingetekende natuurlijke talud. De uitwerking qua inrichting en openbare ruimte is nog niet ter hand genomen, dus ook niet vastgesteld. In ieder geval wordt voorzien in hegjes (zie tekening) die het licht van de koplampen van de auto's op de parkeerplaats belemmeren voor de hoekwoningen.
- Er wordt gevraagd hoe hoog de haag is. De hoogte zal niet autohoog zijn, maar voldoende om het blik enigszins uit het zicht te halen (vergelijk met hagen rond basisschool de Blokwhere, circa 1 meter). Mogelijkheden aanvullende maatregelen te nemen (groen in het talud?) komen mogelijk nog aan bod in het inrichtingsplan.

Waterpartijen

- Vervallen watergang aan de zuidkant. Hier is iedereen mee akkoord vanuit de bewoners. Dan is wellicht al voldoende maat beschikbaar voor de woningen ten zuiden van de appartementen, deze kunnen dan naar beneden schuiven. Mogelijk is er nog iets nodig i.v.m. privacy/ veiligheid als afscheiding.
- Doorstroming/profiel waterpartij aan de noordwest kant. Dit gaat om de bovenkant van de bocht. Er is sprake van een getekende scherp bocht, hetgeen mogelijk een risico vormt qua doorstroming en drijfvuil. Daarvoor is sprake van voorschriften vanuit het Hoogheemraadschap. Het voorliggende – uitgewerkte – plan wordt aan hen voorgelegd voor een toets. Wanneer op basis daarvan een iets andere vorm / afgevlakte bocht nodig mocht blijven, zal dat niet hoeven betekenen dat gebouwen dan naar voren schuiven. Eén bewoner maakt een voorbehoud dat wanneer de waterpartij teveel zal afwijken n.a.v. de toetsing, hij daar nog bezwaar tegen wil kunnen maken.
- Eén van de bewoners vraagt of dit ook aan de andere kant van het eiland wordt gedaan. EB geeft aan dat het overal geldt wanneer dat voorgeschreven wordt door het Heemraadschap. Dit gaat dus niet om wensen vanuit de gemeente of stedenbouwkundig supervisor, maar de voorschriften die worden gesteld om de plannen te mogen realiseren.
- Volgende keer komt EB terug met een verdere uitwerking, maar definitief uitsluitel volgt pas na de beoordeling van HHNK.

Maatvoering

- De voorliggende tekening gaat uit van bekende maatvoeringen voor de Broeckgouw. Op basis van actuele normen en overeengekomen uitgangspunten, zal de exacte maatvoering worden ingetekend en zullen de realiseerbare maatvoeringen / afstanden worden verwerkt.

Openbare ruimte

- Na de inpassing van de positionering van de gebouwen en gekozen oplossingen, worden onder andere de trottoirs, openbare verlichting en groenvoorzieningen in het inrichtingsplan verwerkt. Er is gesproken over het onderzoeken van groenvoorzieningen om het zicht op parkeerterreinen te belemmeren.
- De afvalcontainers komen ondergronds, maar er is ook een trafo nodig (kan niet ondergronds).
- Bewoners willen het plangebied niet vergroten. In het bestemmingsplan zal de contour van het plangebied en het programma worden vastgelegd. Dit zal pas van start gaan als er overeenstemming is over alle voorliggende bespreekpunten. De bewoners stellen het op prijs om persoonlijk geïnformeerd te worden over het bestemmingsplan, hetgeen de gemeente zal doen.

Vragen en opmerkingen

- Opmerking uitbouwmogelijkheden:
Een van de bewoners vraagt of het mogelijk is om uit te bouwen na – bijvoorbeeld – 10 jaar. Momenteel worden er geen uitbouwopties voorzien en aangeboden. Ook zijn er geen

aanbouwmogelijkheden doordat er geen grond voor wordt uitgegeven en omdat de woningen alleen over een klein terras beschikken. Uitbouwen in de hoogte wordt verhinderd in het bestemmingsplan. EB vult aan dat het bestemmingsplan in de toekomst uiteraard gewijzigd kan worden, maar dat de ambitie / het beleid is dat de woningen klein en betaalbaar zullen blijven. Het is niet uit te sluiten dat de bewoners willen uitbouwen, maar het is wel de politieke ambitie om dit niet toe te staan (evenwichtige woningvoorraad).

- **Opmerking openbare verlichting:**
Er wordt verzocht mee te denken over de openbare verlichting. Sociale veiligheid kan een belangrijk punt zijn door de ligging naast het landschapspark. Bewoners hebben een verzoek tot geen felle verlichting (o.a. ecologisch gezien).
- **Opmerking warmtepompen:**
Een bewoner maakt zich zorgen over geluidsoverlast van de warmtepompen. Omdat het kleine woningen zijn, zullen deze niet veel capaciteit nodig hebben en zal overlast naar verwachting niet aan de orde zijn. Een van de bewoners suggereert van de waterpartij het oppervlaktewater te benutten. EB geeft aan dat de gemeente verschillende mogelijkheden in kaart brengt, maar voor deze woningen vooral de relatie tot de betaalbaarheid van belang is.
- **Vraag EB over de situering van de zuidoost- hoek:**
De vier daar getekende woningen blijven in een hoekje over, die daardoor geen relatie hebben met de rest van het plan. EB vraagt de bewoners of de locatie van het parkeerveld aan de waterpartij een bewuste keuze is. Volgens de bewoners is dat het geval, omdat er anders een rare verkeersbeweging komt. Daarbij zijn de bewoners er op tegen dat vanuit de buitenruimte van eventuele woningen aan de waterpartij rechtstreeks in hun tuin gekeken kan worden. EB geeft aan dat de eerdere opmerkingen van vanavond voor hem een aanleiding zouden geven te onderzoeken of een omwisseling meer kwaliteit oplevert. Het grote veld met geparkeerde auto's zou dan uit het zicht van de bewoners gehouden kunnen worden. Enkele bewoners geven aan daar niet direct de voorkeur aan te geven. Wellicht is dat nog een inzicht voor het vervolgoverleg, waarin verschillende keuzes aan bod komen voor de uitwerking.
- **Vraag bouwroute voor het Oostelijk Eiland:**
Bewoners verzoeken de bouwontsluiting niet via Pinkewad te laten lopen. De bouwweg die er al ligt zal volgens EB in gebruik worden gehouden en geeft aan te kunnen onderzoeken of dat ook voor de afbouwperiode kan gelden (bijvoorbeeld 2 maanden na oplevering).

Volgende week organiseert EB de verdere uitwerking. Wanneer er keuze- opties zijn, worden die inzichtelijk gemaakt. Naar verwachting volgt dat overleg met de aanwezigen over 3 weken om tot een overeenstemming te komen. De bewoners zijn hier blij mee.

Hiermee is het eerste deel van de bijeenkomst afgelopen.

Veiligheidsmaatregelen speeltuin Pinkewad

Verkeersmaatregelen t.h.v. speelplaats Pinkewad worden besproken met de insteek om de gedachte en ideeën van bewoners mee te nemen bij de uitwerking van het plangebied.

Zuidkant van de speeltuin

De bewoners geven aan dat er een gevaarlijke situatie ontstaat doordat de speeltuin even hoog is gelegen als de straat en er geen afscheiding zichtbaar en fysiek is. Hiervoor doen ze een verzoek om allereerst een stoep te zetten, te verhogen/verlagen of een drempel aan te brengen om de veiligheid

te verbeteren.

De drempel haalt wel de snelheid eruit van autoverkeer, maar door de plaatsing van de kademuur zijn de kinderen niet goed zichtbaar. Het verzoek is om de weg te verlagen, maar dit zal voor problemen kunnen zorgen met de toegangsweg naar de brug.

De bewoners hebben gesproken over het plaatsen van een hek, maar anderzijds willen bewoners ook vrije zichtlijnen behouden, ook op spelende kinderen. Mogelijke oplossingen in de visie van de bewoners zijn: een afscheiding, hoogteverschil, hekje of een groene heg. Ook snelheidsmaatregelen, met een transparante afscheiding wat niet lelijk en zichtbaar moet zijn.

Ponton aan het water

Een afscheiding of poort is gewenst om naar de lage kade te komen. Het is momenteel gevaarlijk voor kinderen, onlangs is iemand met skelter te water gekomen.

Westkant van de speeltuin

Aan deze kant van de speeltuin wordt de draai gemaakt van de auto's. Hier is ook een optische afscheiding gewenst. De bewoners geven aan mogelijkheid aan om de bestaande heg ruimer aan te leggen waardoor het speelveld groter wordt, maar ook de afscheiding duidelijk zichtbaar, en dus veiliger wordt. Zo komt er meer groen tot stand, en is er ook ruimte voor een plaats waar de ouders kunnen zitten en toezicht houden. Volgens een van de bewoners is dat moment niet het geval. Ook zijn de speeltoestellen niet geschikt voor kleinere kinderen van onder de 4 jaar oud gezien de speeltoestellen te hoog zijn. Indien er meer ruimte gecreëerd kan worden, is het verzoek daar iets voor toe te voegen.

Verkeersbeweging

Een bewoner vraagt of voor het gebied niet een snelheid van 15 km per uur gehanteerd kan worden. Dit is niet toegepast in de Broeckgouw, maar wel bij de openbare schoolzones. De huidige inrichting i.c.m. besproken maatregelen t.h.v. de brug zouden prima voldoen geeft EB aan. Daarmee wordt voorkomen dat er hard wordt gereden. Met het eventueel implementeren van drempels verlies je wel twee parkeerplaatsen per drempel en dat vinden ook de bewoners geen wenselijke optie.

De optie van een voorrangsbord worden ook benoemd. Bewoners denken dat dit lastige situaties gaat verhelpen. Dit wordt aangekaart bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

Sluiting

Overeengekomen wordt dat over circa 3 weken een vervolgspraak wordt gepland, waarin de uitwerkingpunten in tekening zijn verwerkt. Daar waar er nog keuzes te maken zijn (meerdere oplossingen mogelijk), worden die inzichtelijk gemaakt en voorgelegd aan de omwonenden. EB bedankt de aanwezigen en sluit de bijeenkomst.

Aanwezig:

Bewoners: Linda, Harry, Herman, Janine en Jan

Gemeente: Edwin Baas en Ipek Ergecen (notulen)

Opening

Edwin opent de vergadering en geeft aan het prettig te vinden dat iedereen tijdens het zomerreces beschikbaar is, nadat 11 juli het overleg niet door kon gaan.

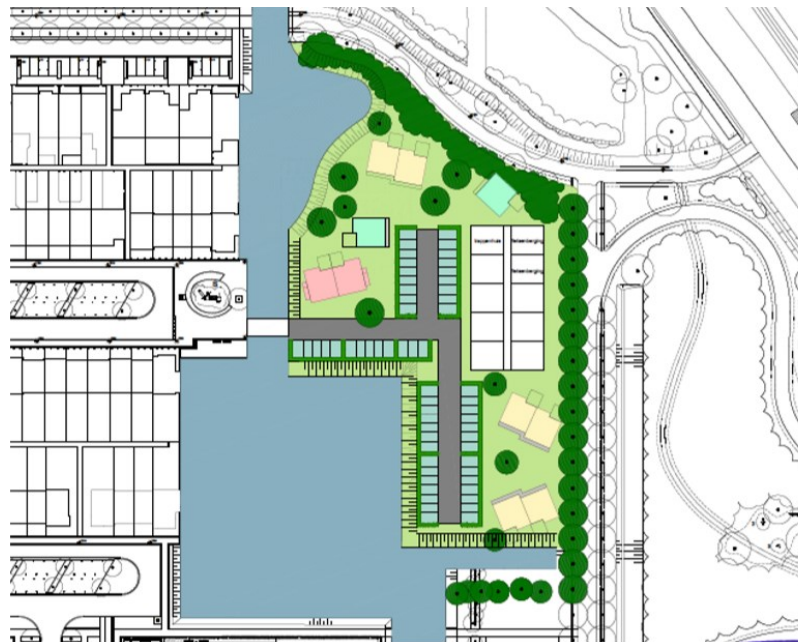
Verslag

- Er zijn geen opmerkingen op het verslag van 11 juni, nadat een eerdere aanvulling via de mail is verwerkt. Het verslag wordt definitief vastgesteld.
- Het verslag wordt als vertrekpunt gebruikt voor deze bijeenkomst.
- Restpunten en suggesties blijven over (zie spreekstuk).

Opmerkingen memo uitwerking oostelijk wooneiland

Er wordt opgemerkt door een bewoner (Linda) dat er nieuwe tekeningen zijn opgenomen in het memo en vraagt wat de rol van deze tekeningen zijn. Edwin licht toe dat de nieuwe tekeningen geen status kennen, maar als begeleiding van de discussie over de laatste punten fungeren. Vanuit het vertrekpunt, de bewonersschets worden de punten afgegaan die zijn opgenomen in het toegestuurde spreekstuk, op basis van het afgelopen overleg. Edwin geeft aan dat het geen advies is van de stuurgroep of projectgroep, maar een spreekstuk voor hier, om er in deze samenstelling uit te komen.

Afbeelding 1: Deze afbeelding is de 'letterlijke vertaling' van het bewonersplan die het vorig overleg besproken is. Dit zal vormt het vertrekpunt voor de input uit het voorgaande overleg.



Afbeelding 1: weergave bewonersvoorstel 16 mei t.b.v. bespreking 11 juni

De resterende besprekingspunten vinden plaats op basis van de eerder overeengekomen veranderingen in het vorige overleg. Deze zijn terug te zien in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: 1^e uitwerking cf. bespreking 11 juni

Op afbeelding 2 zijn de bespreekpunten toegevoegd en uitgewerkt met de juiste maten. Alle besproken uitwerkingen zitten hierin verwerkt, waaronder:

- De parkeerplaatsen bij de ontsluiting (brug) vervallen
- De watergang aan de zuidkant is vervallen
- Positionering van de gebouwen (verschuivingen om ruimte te creëren)
- De ruimte rond het appartementencomplex

Bovenstaande afbeelding betreft het ruimtebeslag/verkaveling, maar vormt nog géén inrichtingsplan.

Benodigde aanpassingen na uitwerking (afbeelding 2)

Na het inpassen van de bespreekpunten zijn de twee blauwe (vrijstaande) woningen nog steeds te kort gepositioneerd van overige bebouwing qua afstand. De eerste blauwe woning zit te dicht op de beneden-boven woningen (rood). Het is mogelijk om de rode woningen bij te draaien naar de weg toe (evenwijdig). Er moet dan voldoende ruimte ontstaan voor de blauwe woning. Edwin licht toe dat dit soort inpassingen nog niet zijn gedaan, omdat afgesproken is dat hier te bespreken. Er wordt ingestemd met het draaien van de woning.

De tweede blauwe woning, de meest noordelijke (midden boven), heeft een groter probleem qua afstand tot het appartementen complex. Een bewoner (Harry) vraagt of het mogelijk is om het gele blokje richting de waterkant te trekken, en deze wel in de zelfde zichtlijnen te houden (vanuit de achtertuin Meeuweplaat). Jan ziet daar niet veel in. Edwin doet een suggestie om de woningen op een rij te plaatsen, in dezelfde schuine positie en feitelijk de blauwe vrijstaande woning aan de kopse kant te schakelen. Harry, Linda en Jan vinden het schakelen van de blauwe woning aan de gele prima zolang de zichtlijnen hetzelfde blijven (draaiing rijtje gelijk).

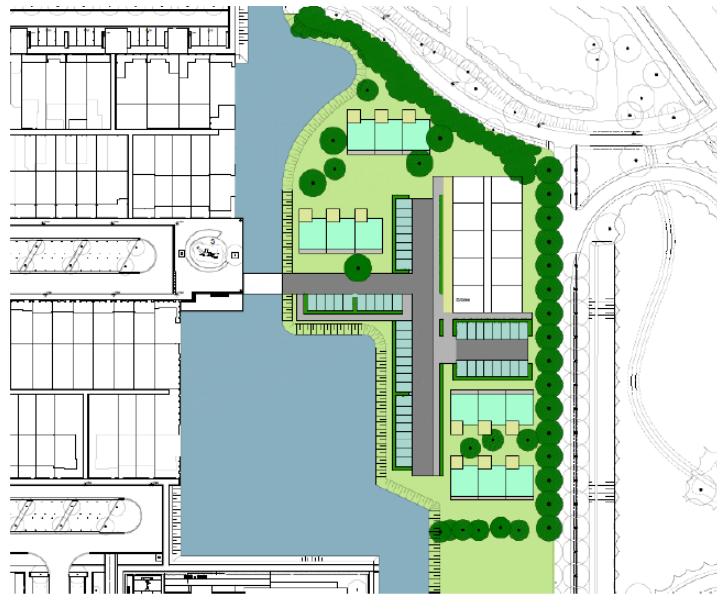
Een andere bewoner (Janine) vraagt of het mogelijk is om de blauwe woning ook aan de rode te schakelen. EB legt uit dat de drie aan elkaar woningen allemaal één laag hoog zijn. De rode woningen zijn twee hoog.

Met het draaien van de rode woningen en het schakelen van de noordelijke woningen, zouden de technische probleemgevallen binnen de uitgewerkte variant opgelost kunnen worden. Edwin laat de tekening verder uitwerken (Actie).

Er zijn nog 2 suggesties uit het vorige overleg schetsmatig weergegeven, om in deze samenstelling te bespreken.

1. Grondgebonden woningen allemaal 1-laags

In onderstaande afbeelding 3 zijn alle grondgebonden woningen in 1 bouwlaag uitgevoerd. Bewoners geven aan dat in hun plan de grondgebonden woningen juist zo neergezet zijn, dat zichtlijnen zoveel mogelijk in stand blijven. Onderstaande suggestie is wat hen betreft geen optie.



Afbeelding 3: studie oplossen beperkte afstand tussen woningen

2. Geparkeerde auto's (blik) langs het water aan het zicht onttrekken

In onderstaande afbeelding 3 zijn woningen en parkeerplaatsen aan de zuidkant omgewisseld. Op die manier kan een 'ontworpen beeld' aan de waterkant komen zonder geparkeerde auto's, waar bewoners op uitkijken. De bewoners geven allen aan dat zij juist géén woningen en buitenruimtes op die plek willen, vanwege de privacy.



Afbeelding 4: Indicatie van mogelijkheden wisselen parkeren en woningen zuidkant

Beide suggesties bieden voor de omwonenden geen meerwaarde en zijn daarmee van tafel. Afbeelding 2 & hetgeen daarover is besproken, wordt uitgewerkt als resultaat van het 'bewonersvoorstel'.

Resterende vragen/opmerkingen

- Een bewoner (Janine) geeft aan dat het eiland als een natuurpark zou moeten ogen, waardoor een heg gewenst is, rond de 1-2 meter. De heg rond de Blokwhere is op circa 1 meter hoog voorzien en zou vergelijkbaar moeten zijn.
- Er komt een natuurlijk talud. Edwin kan nog niet aangeven of dat met riet of gras is en hoe het onderhoud vanuit de gemeente zal zijn.
- Er wordt gevraagd naar de type bomen maar dat is nog onbekend en wordt opgenomen in het inrichtingsplan. Daar kan nu nog niets over gezegd worden.
- **Een bewoner (Janine) verzoekt naar het opnemen van de hoogtes van de bouwlagen voor de volgende weergave (Actie).** Ter verduidelijking; een woonlaag is meestal een kleine 3,5m.
- Edwin licht zelf toe dat de appartementen dezelfde voetprint hebben als eerder. De entree is links aan de onder zijde en de bergingen ook. Pas bij de technische uitwerking wordt het bekend of het 21 of 22 woningen worden, maar er lijkt plek voor 22.
- Het plan van de appartementen is op deze basis doorgerekend en het resultaat wordt voor het bestuur inzichtelijk gemaakt. Er is sprake van hogere bouwkosten, waardoor de VON-prijzen hoger uitvallen en/of het financieel resultaat negatiever uitvalt. Wat Edwin betreft dit gerapporteerd als resultaat van het gekozen plan, zonder nadere adviezen.
- EB vraagt zich af of de onderste vier woningen gedraaid moeten blijven staan. Dit wordt bevestigd door de bewoners (i.v.m. beoogde zichtlijnen bewust zo opgenomen).
- Er wordt gevraagd naar de afstand van het smalste stuk water tussen het eiland en Pinkewad. Volgens Edwin zou dat grofweg 11 meter moeten zijn.
- Een bewoner (Harry) vraagt naar het appartementen complex, de hogere kosten en de ontsluiting. Dezelfde conclusie t.a.v. de kosten wordt gedeeld (stijgpunt in het driehoge deel en de beuk voor bergingen en veiligheidsmaatregelen).

Afronding

Edwin rapporteert de verschillende consequenties van het plan (financieel, programma, akkoord uitwerking bewonersmodel). Jan geeft nog aan dat dit een raadskeuze geweest. In de bandbreedte qua prijzen kan het wellicht nog opgevangen worden, maar dat beslist het College bij de VON-vaststelling. Afzetbaarheid moet daarvoor nog bekeken worden. Edwin ziet geen aanleiding om het over een andere boeg te gooien, ook al stijgen de kosten, en wil voorliggend plaatje gaan voorleggen.

Vervolgafspraken:

- Verslag en tekening kunnen worden geaccordeerd via de mail.
- Alle 42 adressen informeren van de uitkomsten, na akkoord verslag en tekening.
- *Pinkewad speeltuin* & verkeer: voor de zomer kort besproken in de werkgroep. Uitkomst is Edwin nog niet bekend. Proces is dat dit wordt meegenomen tijdens het inrichtingsplan van het Oostelijk Wooneiland. Dit inrichtingsplan start als het voorlopige ontwerp van de woningen is. Nadat de woningontwerpen definitief zijn, volgt ook het definitieve inrichtingsplan. De bewoners zullen tijdens het voorlopige inrichtingsplan geïnformeerd worden en een afspraak volgt dan voor het bespreken van het Pinkewad. Edwin verwacht

een start architectenselectie dit najaar en dan het bespreken van de inrichting openbare ruimte in het eerste kwartaal 2020. Oplevering van het geheel is voorzien in 2022.

Rondvraag

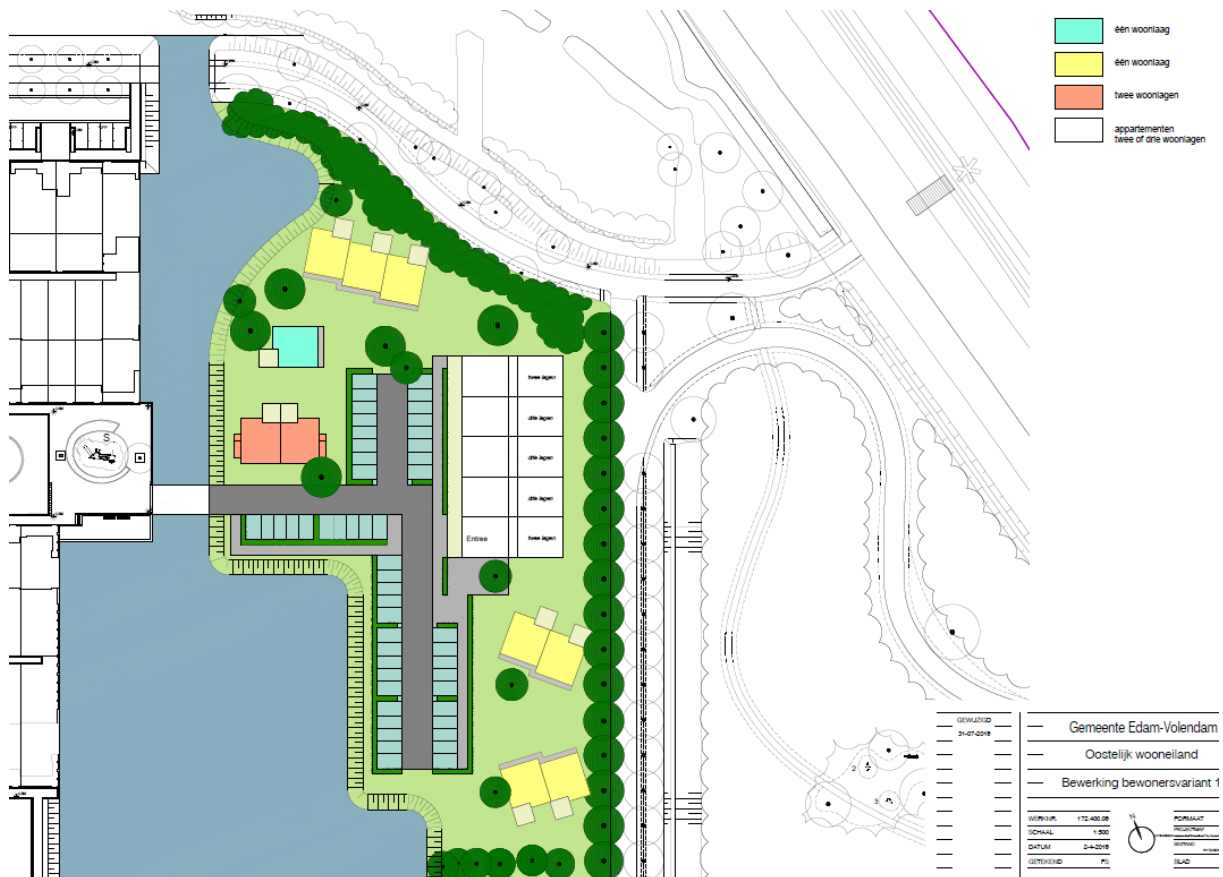
Er komt een vraag over de architecten en de bouwstijl. Gemeente heeft een raamovereenkomst met architecten, waar gebruik van gemaakt gaat worden. Ook de makelaar moet nog geselecteerd worden. Invulling is nu nog onbekend.

Vraag over de soort bouwstijl, of dit ook de Broeckgouw stijl zal worden? Edwin geeft aan dat er sprake is van een zogenoemde verbijzondering in de welstandsnota. Die kán zitten in vorm (platte daken), maar wellicht ook in een afwijkende kleurstelling of materialisatie.

Vergunning voor dakterras: in principe niet toegestaan waar je grenst aan je burens. Sowieso wordt rekening gehouden met het benutten van de daken voor zonnepanelen.

Edwin sluit de vergadering.

Bijlage: uitgewerkte tekening op basis van bespreking 30 juli 2019





Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk D - 1823910	Datum 14 februari 2019
Onderwerp Raadsinformatiebrief proces van betrokkenheid omwonenden oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Doorkiesnummer Edwin Baas (0299) 398398	Bijlage(n) - 1 -	

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Via deze informatiebrief willen wij u nader informeren over het doorlopen proces inzake de betrokkenheid van omwonenden van het oostelijk wooneiland in de Broeckgouw, zoals door u is verzocht. Hieronder schetsen wij het proces dat sinds december 2018 is doorlopen en bieden wij u alle inzichten die daaruit naar voren zijn gekomen.

Alvorens het voorstel in de gemeenteraad van 13 december zou worden behandeld, hebben de omwonenden zich – mede op basis van een publicatie in de Nivo – verenigd om bezwaar te maken tegen het voorgenomen programma. Het college heeft aangegeven *“het van groot belang te vinden dat er zorgvuldig gehandeld wordt en dat met belanghebbenden in gesprek getreden wordt, voordat de Raad een besluit neemt. Mede daardoor is besloten de behandeling van het voorstel niet in januari te agenderen, maar in februari. Als belanghebbenden worden beschouwd de huidige omwonenden, maar ook de potentieel toekomstige bewoners.”*

Aan dit proces is invulling gegeven middels twee bewonersbijeenkomsten en een technische uitwerking van de ontvangen, alternatieve plansuggestie namens de omwonenden. Op die manier is inzichtelijk gemaakt wat de zorgen en bezwaren zijn van de omwonenden, alsmede de consequenties die realisatie van de ‘bewonersvariant’ zouden betekenen. In deze informatiebrief wordt het proces van het betrekken van de omwonenden nader toegelicht, van de eerste bewonersbijeenkomst in december tot en met het toetsbaar maken van de plansuggestie namens de omwonenden.

Voor de volledigheid zij vermeld dat de bewonersvariant **niet** als voorstel namens het college van B&W aan de raad wordt aangeboden. Deze variant is ingediend namens de omwonenden en door de gemeente uitgewerkt om op eenzelfde wijze toetsbaar te maken als de overige scenario’s voor het oostelijk wooneiland en te kunnen beoordelen op de consequenties. Zodoende kan de variant van de omwonenden vergeleken worden met het programma in de grondexploitatie, alsmede met de voorkeursvariant en overige mogelijke scenario’s.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Overzicht van het proces betrokkenheid omwonenden

Hieronder wordt het proces geschetst, dat tot op heden met de omwonenden is doorlopen.

Bewonersbijeenkomst 11 december 2018

Begin december zijn de omwonenden uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst in de AMVO. Alle adressen aan Breesem, Pinkewad en Meeuweplaat zijn middels huis-aan-huisbericht uitgenodigd en degenen die bezwaren per e-mail kenbaar hebben gemaakt eveneens per e-mail. Insteek van deze bijeenkomst was uit eerste hand de bezwaren, zorgen en eventuele suggesties te vernemen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt en bijgevoegd (**bijlage 1**).

Tijdens de bijeenkomst van 11 december is aangegeven dat er een tweede bijeenkomst georganiseerd zou worden om met een reactie op de gestelde vragen te komen, een nadere toelichting door verschillende vakspecialisten te organiseren (verkeer, stedenbouw), alsmede eventuele plansuggesties te bespreken.

Concept zienswijzen namens omwonenden

Vooruitlopend op die tweede bijeenkomst is namens de omwonenden op 8 januari een schrijven ontvangen met 'concept zienswijzen'.

"Geacht Raadslid, Collegelid

Door de omwonenden van het Oostelijk Wooneiland (Meeuwenplaat, Breesem en Pinkewad) zijn zienswijzen geformuleerd met betrekking tot het aan uw raad aangeboden voorstel met betrekking tot de (her)inrichting van het Oostelijk Eiland. Deze zienswijzen dienen enerzijds ter informatie aan de raadsleden en anderzijds als mogelijk concept zienswijzen wanneer dit voorstel door uw raad wordt overgenomen en bij een later te nemen besluit inzake herziening bestemmingsplan.

Wij hebben voor deze wijze van informatie gekozen in plaats van mogelijk spreekrecht omdat wij van mening zijn dat deze vorm van communicatie meer recht doet aan onze grote bezorgdheid.

Het eenmaal gevoerde overleg met het projectbureau c.q. ambtenaren en het eventueel nog te vervolgen overleg (waarover nu nog steeds geen datum bekend is) deed naar onze mening geen recht aan eventueel "meedenken" met de omwonenden en werd door ons niet echt als participatie ondervonden. Dit was meer symboolparticipatie omdat gedurende deze overlegperiode het concept voorstel aan de raad gewoon al op het portal van de gemeente stond vermeld.

Wij hechten er toch aan dat u als individuele raadsleden van onze bevindingen op de hoogte wordt gebracht.

Met vriendelijke groeten,

Namens omwonenden Oostelijk Wooneiland; Breesem, Pinkewad, Meeuwenplaat"

De zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd (**bijlage 2**) en van een beantwoording voorzien (**bijlage 3**).

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Voor uw achtergrond geven wij nog enige nadere toelichting bij deze ontvangen vragen en concept zienswijzen, zoals dit in de tweede bijeenkomst met bewoners voor een deel ook nader is toegelicht. Dit betreft onder andere:

1. De algehele herziening van het bestemmingsplan, welke in 2017 is vastgesteld, is indertijd herzien vanuit de wettelijke actualisatieplicht (iedere 10 jaar). Dat is gedaan op basis van de oorspronkelijke uitgangspunten. Wanneer plannen of uitgangspunten wijzigen die niet passen binnen een vigerend bestemmingsplan, wordt daar een nieuwe procedure voor doorlopen (partiele herziening bestemmingsplan).
2. Risico's zijn door de gemeente niet als 'klein' en/of 'onbelangrijk' ingeschat en het is niet zo dat bewoners niet serieus worden genomen. Wel is de impact van de verschillende risico's ingeschat in bijvoorbeeld financiële zin of qua tijdsplanning.
3. De gemeente heeft voor de Broeckgouw nog steeds dezelfde stedenbouwkundig supervisor. Daarbij is het zo dat de stedenbouwkundig supervisor vanuit diens discipline programma's en ontwerpen ruimtelijk anders kan beoordelen dan bijvoorbeeld in financiële zin wordt gedaan. Zo geldt dat ook voor het zogenoemde '0- scenario' in de grondexploitatie. Voor een programma dat 2 jaar geleden tegen een budgetneutraal resultaat realiseerbaar werd geacht, is dat in een later stadium niet persé nog steeds het geval. Een woningprogrammering met appartementen staat sinds het begin van de Broeckgouw weliswaar geprogrammeerd, maar dat is geen keuze geweest die is gebaseerd op (toenmalige) uitkomsten van woonwens enquêtes.
4. Aan het zogenoemde waterplan zijn geen rechten te ontlenen, dat betreffen immers afspraken tussen gemeente en waterschap. Hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen is waar bewoners / belanghebbenden rechten aan kunnen ontlenen.
5. Voornemen is dat voor deze woningen een toewijzingsbeleid wordt opgesteld om – zoveel als dat mogelijk is – de woningen aan de doelgroep te kunnen toe te kunnen wijzen. Belangrijk te vermelden is dat er sprake is van kleine woningen (circa 50 vierkante meter) die niet uitgebreid kunnen worden. Daardoor zullen deze als toevoeging aan het lokale woningaanbod zorgen voor een evenwichtiger woningmarkt en in beginsel betaalbaarder blijven dan het grootste deel van de nieuwbouwwoningen die veel groter zijn of groter zijn geworden door de mogelijkheid tot uitbouwen.
6. Op het oostelijk eiland zal 1,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd worden, niet 1.
7. Er is bewoners nooit voorgehouden dat er **maximaal** 26 woningen op het oostelijk eiland komen. Er is nooit eerder een concreet programma vastgesteld dat ontwikkeld zou worden. Gezien de verkeersnormen en –intensiteiten is er qua met het programma gepaard gaande verkeersbewegingen geen sprake van een onveilige verkeerssituatie.



Bewonersbijeenkomst 22 januari 2019

Met de aanwezigen van 11 december is afgesproken dat in januari een tweede bijeenkomst zou worden georganiseerd. Voor deze bijeenkomst zijn dezelfde adressen uitgenodigd als de eerste bijeenkomst en er waren circa 35 omwonenden en vertegenwoordigers aanwezig (presentielijst is beschikbaar, maar vanwege de privacyregels niet bijgevoegd).

De meest gestelde vragen uit de bijeenkomst in december hadden betrekking op wat de opdracht/aanleiding is geweest om tot dit programmavoorstel te komen, hoe de doelgroep is aangetoond en of die er überhaupt wel is en of er wel is getoetst op verkeersveiligheid en zo ja, op basis van welke normen. Deze onderdelen zijn nader toegelicht. Op enkele vragen uit de eerste bijeenkomst en ontvangen e-mails is niet verder ingegaan, omdat dit niet relevant is (alternatieve locaties onderzocht voor deze doelgroep?), ofwel dat de gemeente daar nooit op in gaat (hebben 'wij' niet teveel betaald qua ligging/uitzicht?).

Van deze tweede bewonersbijeenkomst is een verslag gemaakt en als bijlage bijgevoegd (**bijlage 4**). Onderdeel van dit verslag vormen de presentatie die op de avond is gehanteerd en de namens de omwonenden ontvangen schetsmatige suggestie (**bijlage 5**), die unaniem namens de aanwezigen als een voor hen acceptabel plan wordt gezien.

Uitwerking 'vlekkenplan' omwonenden tot toetsbaar scenario

Met de aanwezigen van 22 januari is afgesproken de bewonerssuggestie (bijlage 5) dat de gemeente zorg draagt voor het nader uittekenen en – vergelijkbaar met de eerder onderzochte scenario's – toetsbaar maken van hun plan, **zodat dit als alternatief namens de omwonenden inzichtelijk gemaakt wordt voor het gemeentebestuur**. Bij die uitwerking wordt rekening gehouden dat die technisch realiseerbaar zou moeten zijn.

De ontvangen schets is vrijdag 25 januari uitgewerkt en aan de initiatiefnemer voorgelegd of dat aan de verwachtingen voldoet (zie **bijlage 6**). In dit alternatieve plan is sprake van 30 appartementen (gelijk woningtype als onderzocht voor de het programma van 43 woningen), maar uitgevoerd in een gebouw van 5, deels 6 etages.

Van die toegezonden uitwerking is door de initiatiefnemer het volgende aangegeven:

“Onwijs bedankt voor het snelle schakelen en het uitwerken van onze input. Dit komt inderdaad helemaal in de buurt van de wensen van de omwonenden. N.a.v. jullie schets hebben wij een paar ideeën die we graag tegen jullie aan willen houden. Zie hiervoor bijgevoegd plaatje.

- *Is het mogelijk iets meer groen aan de 'speeltuin' zijde te creëren, door de parkeerplaatsen naar de zijkant te verschuiven? De Stedenbouwkundige gaf aan dat het aanzicht vanuit de straat heel belangrijk voor hem was, volgens mij voldoen we daar dan ook meer aan.*
 - *We weten overigens niet hoe het dan zit met de waterpartij rondom het eiland en of het dus wel kan?*
- *Is het mogelijk de bouwlijn van de oorspronkelijke toren aan te houden? Ofwel: de toren iets noordelijker te plaatsen zoals in onze schets te zien is?*

Wij hopen dat jullie de mogelijkheid hebben om hier nog naar te kijken. Wel alvast heel veel dank voor het toesturen.”

Op basis van die eerste reactie is het 'bewonersscenario' ook doorgerekend.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Consequenties op hoofdlijnen van 'alternatief omwonenden'

De doorrekening op hoofdlijnen is op basis van dezelfde uitgangspunten als ook voor het programma met 43 woningen zijn gehanteerd. Daarbij is het programma van de bewoners vergeleken met het programma in de vigerende grondexploitatie. Ter herinnering: het programma van 43 woningen heeft voorcalculatorisch een negatief effect van - € 737.000 op de grondexploitatie per 1-1-2018.

Hieronder wordt nader ingegaan op de uitkomsten van de financiële analyse op hoofdlijnen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Kosten

De verhoging van de kosten wordt met name veroorzaakt doordat in het voorstel de ontsluiting van het eiland via het Landschapspark plaats vindt, waardoor er één extra brug van het eiland naar landschapspark plus een zwaardere en bredere brug vanuit het landschapspark gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is er een besparing, omdat de brug van het eiland naar het Pinkewad nu wordt omgezet in een langzaam verkeersbrug. Rekening moet er mee gehouden worden dat er in het Landschapspark, naast het fietsparcours, een ontsluitingsweg moet worden aangelegd. Dit betreft circa 1.200 m².

Naast deze kosten voor het bouw- en woonrijp maken moet rekening gehouden worden met extra plankosten, want ook in dit scenario dient er een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden om deze variant te kunnen realiseren. De inschatting is dat deze extra plankosten ongeveer € 25.000 zullen bedragen.

Opbrengsten

Voor de bepaling van de grondprijs van de goedkope appartementen is dezelfde gemiddelde grondprijs genomen als is aangenomen voor de 22 appartementen uit de voorkeursvariant van 43 woningen (zelfde woningtypes gehanteerd). Deze komt dan op circa € 14.300 per appartement.

Conclusie is dat de bewonersvariant, inclusief de extra plankosten, een verslechtering van het grondexploitatie resultaat veroorzaakt van circa 1,2 miljoen euro. Ten opzichte van het scenario van 43 betaalbare woningen betekent dit een verslechtering van het grondexploitatie resultaat van circa - € 460.000.

In het geval bij deze bewonersvariant uitgegaan zou worden van de ontsluiting voor autoverkeer via het Pinkewad, dan komt dit resultaat neer op een verslechtering van circa € 8 ton. Dit verhoudt zich al meer tot de voorkeursvariant (€ 737.603), met in acht name dat sprake is van aanzienlijk minder woningen (- 13). In afwijking op de gestelde kaders, is in deze variant geen sprake van de aanbevolen differentiatie van woningtypes en wordt autoverkeer in het Landschapspark geïntroduceerd. Daar tegenover staat dat er voor deze variant mogelijk minder tot geen bezwaren tegen een herziening van het bestemmingsplan volgen.

Rapportage Woonwensen onderzoek de Broeckgouw 2018

In 2018 is een woonwensen enquête verricht onder de ingeschreven woningzoekenden voor de Broeckgouw, zoals grofweg iedere anderhalf jaar wordt gedaan. Als bijlage treft u de rapportage woonwensen enquête de Broeckgouw 2018 (**bijlage 7**).

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Vervolg

Middels deze informatiebrief met bijlagen en bespreking in de opiniërende raad van 14 februari wordt nader inzicht geboden, ten einde een weloverwogen besluit te kunnen nemen in maart 2019.

Bijlagen:

1. Verslag bewonersbijeenkomst 11 december 2018
2. Ontvangen concept zienswijzen d.d. 8 januari 2019
3. Beantwoording zienswijzen 8 januari 2019
4. Verslag bewonersbijeenkomst 22 januari 2019
5. Ontvangen plansuggestie en uitgangspunten omwonenden d.d. 22 januari 2019
6. Uitwerking plansuggestie omwonenden tot 'bewonersvariant' (verkaveling wooneiland, model bewoners d.d. 25 januari 2019)
7. Rapportage woonwensenonderzoek de Broeckgouw, juli 2018

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers



Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk D - 1823910	Datum 27 februari 2019
Onderwerp Raadsinformatiebrief uitwerking oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Doorkiesnummer Edwin Baas (0299) 398398	Bijlage(n) - -	

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Via deze informatiebrief willen wij u nader informeren over het beoogde vervolgproces voor de uitwerking van het woningprogramma op het oostelijk wooneiland, zoals besproken in de raad van 14 februari jongstleden.

Het College heeft op basis van de opiniërende bespreking in de raad de volgende kaders afgeleid:

Hard gestelde kaders / randvoorwaarden

1. Probeer middels een constructieve opstelling van beide zijden te komen tot een compromis tussen gemeente en omwonenden;
2. Behoudt de zichtlijnen en/of vrije ligging van de (hoek)woningen zoveel mogelijk conform geschetste beeld/verwachtingen ten tijde van verkoop;
3. Realiseer woningen voor de voorgestelde doelgroep (prijzen van € 150.000 tot € 200.000 VON);
4. Realiseer eventueel een deel van het aanbod voor senioren (secundaire doelgroep);
5. Realiseer enige woningdifferentiatie;
6. Houd bij het aantal woningen rekening met de parkeerdruk, zoals in de oorspronkelijke opzet was voorzien. Een beheersbare parkeerdruk is leidend voor het te realiseren aantal woningen;
7. Pas géén ontsluiting voor autoverkeer toe door het Landschapspark, maar via Pinkewad;
8. Streef naar een financieel gezonde exploitatie en een behoorlijk financieel beleid;
9. Probeer ruimtelijke en architectonische kwaliteit te behouden; een eventuele vergroting van het eiland richting landschapspark is niet uitgesloten.

De kaders en randvoorwaarden, zoals door uw raad van 14 februari gegeven, zijn leidend in het nieuw te ontwikkelen programma, waarbij gestreefd wordt naar consensus met omwonenden. Indien het voldoen aan de kaders en randvoorwaarden én het bereiken van volledige consensus niet mogelijk blijkt, zal een programma ontwikkeld worden dat zoveel mogelijk recht doet aan de bovengenoemde kaders en rekening houdt met de wensen van omwonenden.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Onderdelen van de uitvoering

10. Maak de speelplaats op Pinkewad veiliger; eventueel verplaatsen.
11. Neem zo nodig verkeersremmende maatregelen op Pinkewad.

Procedureel is eerdere agendering dan voor de raad van mei 2019 niet haalbaar. Onderstaand een weergave van de te ondernemen stappen en de termijnen die daarbij voor ogen staan.

Voorstel vervolg

- Instellen werkgroep + startoverleg week 25-2 / 1-3 (via stuurgroep 28 februari)
- Plannen overleg 1 omwonenden: week 4-3 / 8-3
- Plannen overleg 2 omwonenden: week 18-3 / 22-3
- Stuurgroep: 28-3 (beoordelen consequenties) & terugkoppeling omwonenden
- College van B&W: 9-4
- Gemeenteraad: 16-5

Ontwikkeling oostkant fase 10

In relatie hiermee willen wij u er tevens erop wijzen dat er bij de resterende ontwikkelingen in de Broeckgouw sprake is van nog een programmatische wijziging. Het betreft de ontwikkeling rond de locatie CarMar, waarbij er eveneens sprake is van ruimtelijke gevolgen voor de omgeving, of ten minste het verwachtingspatroon van omwonenden.

Er blijkt grote behoefte te zijn aan goedkopere woningen voor starters en mogelijk ook senioren. De benodigde en wenselijke aanpassing van het programma van vrijstaande, dure woningen naar een goedkoper programma kan binnen de geldende ruimtelijke kaders plaatsvinden en past tevens binnen de opzet van de grondexploitatie. Het gaat concreet om een woningprogramma met 31 appartementen en 5 grondgebonden woningen in plaats van circa 8 vrije zelfbouwkavels.

Indien er vanuit de Raad geen ander oordeel is dan dat de ontwikkeling passend binnen de vigerende kaders en de raadsopdracht opgestart kan worden, zal het projectbureau daarmee aanvangen en wordt deze in de herziening van de grondexploitatie verwerkt.

Communicatie richting de omwonenden en andere belanghebbenden zal plaats vinden via een regulier te organiseren informatiemarkt (op basis van voorlopige ontwerpen) en bezwaren zijn mogelijk in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers



Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk D - 1823910	Datum 15 mei 2019
Onderwerp Programma oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Doorkiesnummer	Bijlage(n) - -	

Geachte leden van de raad,

Voor uw vergadering van 16 mei 2019 staat geagendeerd het voorstel tot programmawijziging oostelijk wooneiland Broeckgouw. Op 7 mei is namens een vertegenwoordiger van de bewoners een alternatief planvoorstel ontvangen. Gelet op de termijn van aanlevering en ontvangst kan dit alternatief niet meer worden meegenomen in het aan uw raad door ons college voorgelegde voorstel.

Niettemin willen wij u hierbij kort informeren over de bevindingen over dit voorgelegde alternatief op basis van een uitgevoerde quick-scan op twee onderdelen:

- Programma
- Planeconomie.

Programma

Het voorstel namens de bewoners gaat uit van een iets ander samengesteld woningprogramma: minder beneden-boven woningen en meer per-twee-geschakelde woningen (8 om 2 versus 4 om 6). Per saldo worden er daardoor minder woningen in het goedkoopste segment gerealiseerd (VON € 150.000 – 157.500) ten faveure van woningen in het 'middensegment' (VON € 175.000).

Planeconomie

De bewonerssuggestie is doorgerekend op basis van dezelfde uitgangspunten als het voorliggende advies. Het grondgebruik is gelijk gehouden aan het voorstel namens het college en er zijn geen kademuren toegepast, maar natuurlijke oevers. Dit betekent dat het geschetste plan van de bewoners ruimtelijk nog wel iets aangepast zal moeten worden. In hoofdlijnen is de bewonerssuggestie echter vergelijkbaar in financieel resultaat als het formeel voorliggend voorstel.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk D - 1823910	Datum 7 november 2019
Onderwerp Raadsinformatiebrief uitwerking bewonersvariant oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Doorkiesnummer Edwin Baas (0299) 398398	Bijlage(n)	

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Via deze informatiebrief informeren wij u over de uitwerking van het woningprogramma op het 'oostelijk wooneiland' in de Broeckgouw.

Achtergrond

In de raad van 16 mei 2019 heeft uw raad middels amendement gekozen voor het woningprogramma conform planvoorstel van de omwonenden d.d. 7 mei 2019. Dit gewijzigd en unanieme besluit, nog steeds ten behoeve van de doelgroep met een leencapaciteit tot € 150.00 tot € 200.000 VON, betrof het vaststellen van een gewijzigd programmavoorstel, als voortvloeisel vanuit de overleggen met omwonenden. De gekozen variant is vervolgens in overleg met een vertegenwoordiging namens de omwonenden technisch verder uitgewerkt. In deze brief informeren wij u over het doorlopen proces, het resultaat daarvan en de verdere planning op hoofdlijnen om de locatie te ontwikkelen.

Resultaat overleg omwonenden

Na de raad van 16 mei is de schets namens de bewoners 'in de maat gezet'. Vervolgens heeft een tweetal overleggen plaats gevonden; medio juni en eind juli. Op basis daarvan is het programma in de zomerperiode definitief getekend, inclusief door de omwonenden aangegeven bouwhoogtes (**bijlage 1a en 1b**), waarop na de zomer een akkoord is gegeven door de bewonersvertegenwoordiging. Als achtergrond van dit proces zijn de beide verslagen toegevoegd (**bijlage 2 en 3**). Hierin is onder andere toegelicht dat er een extra woning (appartement) gerealiseerd kan worden, maar ook dat er geen grondslag is gevonden om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.

Vervolg

Direct na de zomervakantie is de aanbestedingsprocedure voor een architect opgestart, op basis van een programma van eisen waarin het met de omwonenden uitgewerkte programma is opgenomen. In november zal een architect worden geselecteerd. In het laatste kwartaal van 2019 zal tevens de RO-juridische procedure opgestart worden om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Het programma aan de oostrand van fase 6 vormt het laatste ontwikkeldeel van de Broeckgouw. De ambitie is om deze woningen in 2021 in verkoop te brengen en in 2022 op te kunnen leveren.

Nu het plandeel aan de landzijde vast is komen te liggen, zal in de verdere uitwerking gesproken worden over 'cluster 6', aan de oostrand van fase 6 van de Broeckgouw.

Overig

In aanvulling op bovenstaande is ook met de omwonenden afgesproken om nadere aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid in het Pinkewad en de speelplaats aan het einde van de straat. Ten tijde van het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op het oostelijk wooneiland, worden vervolgspraken met hen gemaakt dit te bespreken.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers



Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		D - 1823910	19 november 2019
Onderwerp	Doorkiesnummer	Bijlage(n)	
Raadsinformatiebrief uitwerking bewonersvariant oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Projectbureau (0299) 398398	- -	

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Via deze informatiebrief informeren wij u over de uitwerking van het woningprogramma op het 'oostelijk wooneiland' in de Broeckgouw.

Achtergrond

In de raad van 16 mei 2019 heeft uw raad middels amendement gekozen voor het woningprogramma conform planvoorstel van de omwonenden d.d. 7 mei 2019. Dit gewijzigde en unanieme besluit, nog steeds ten behoeve van de doelgroep met een leencapaciteit tot € 150.000 tot € 200.000 VON, betrof het vaststellen van een gewijzigd programmavoorstel, als voortvloeisel vanuit de overleggen met omwonenden. De gekozen variant is vervolgens in overleg met een vertegenwoordiging namens de omwonenden technisch verder uitgewerkt. In deze brief informeren wij u over het doorlopen proces, het resultaat daarvan en de verdere planning op hoofdlijnen om de locatie te ontwikkelen.

Resultaat overleg omwonenden

Na de raad van 16 mei is de schets namens de bewoners 'in de maat gezet'. Vervolgens heeft een tweetal overleggen plaats gevonden; medio juni en eind juli. Op basis daarvan is het programma in de zomerperiode definitief getekend, inclusief door de omwonenden aangegeven bouwhoogtes (**bijlage 1a en 1b**), waarop na de zomer een akkoord is gegeven door de bewonersvertegenwoordiging. Als achtergrond van dit proces zijn de beide verslagen toegevoegd (**bijlage 2 en 3**). Hierin is onder andere toegelicht dat er een extra woning (appartement) gerealiseerd kan worden, maar ook dat er geen grondslag is gevonden om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl
Handelsregisternummer: 64973395 Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Vervolg

Direct na de zomervakantie is de aanbestedingsprocedure voor een architect opgestart, op basis van een programma van eisen waarin het met de omwonenden uitgewerkte programma is opgenomen. In november zal een architect worden geselecteerd. In het laatste kwartaal van 2019 zal tevens de RO-juridische procedure opgestart worden om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Het programma aan de oostrand van fase 6 vormt het laatste ontwikkeldeel van de Broeckgouw. De ambitie is om deze woningen in 2021 in verkoop te brengen en in 2022 op te kunnen leveren.

Nu het plandeel aan de landzijde vast is komen te liggen, zal in de verdere uitwerking gesproken worden over 'cluster 6', aan de oostrand van fase 6 van de Broeckgouw.

Overig

In aanvulling op bovenstaande is ook met de omwonenden afgesproken om nadere aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid in het Pinkewad en de speelplaats aan het einde van de straat. Ten tijde van het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op het oostelijk wooneiland, worden vervolgspraken met hen gemaakt om dit te bespreken.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Gemeente Edam-Volendam
Aan de leden van de gemeenteraad
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk D - 1926755	Datum 3 juli 2020
Onderwerp Planaanpassing voormalig oostelijk wooneiland de Broeckgouw	Doorkiesnummer Edwin Baas (0299) 398398	Bijlage(n) - 2 -	

Geachte leden van de Gemeenteraad,

In november 2019 informeerden wij u tussentijds over de uitwerking van het voormalig oostelijk wooneiland in de Broeckgouw (nu 'Oostrand fase 6'). Dit betrof vooral het resultaat van het overleg met de omwonenden om te komen tot een technisch uitvoerbaar programma. Daarnaast gingen we in op het beoogde vervolgproces met de aanbesteding van de architect en de partiele herziening van het bestemmingsplan. Wij gaven tevens aan dat er indertijd geen overeenstemming is gevonden inzake de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het vastgestelde plan.

Nadere achtergrond

In mei 2019 is het voorstel van de omwonenden door de Raad gekozen. Dat is vervolgens – in overleg met de omwonenden – uitgewerkt tot een woningprogramma, waarover in juli overeenstemming is bereikt.

Na de zomervakantie van 2019 is de aanbestedingsprocedure voor een architect gestart. Nadat de eerste aanbesteding is mislukt – alle ingediende ontwerpen bleken buiten de financiële kaders te vallen – is in een tweede aanbestedingsronde begin 2020 een architect geselecteerd (Rudy Uytenhaak + partners uit Amsterdam, die fase 9&10 heeft ontworpen). In maart 2020 is gestart met de uitwerking van de voorlopige ontwerpen.

Noodzaak tot bijstelling plan

Ten tijde van de ontwerpuitwerking en het opstarten van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, is gebleken dat er noodzaak is tot aanpassingen in de planuitwerking.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl

Handelsregisternummer: 64973395

Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Dit is vooral gelegen in het feit dat er aan de zuidkant van/in het plangebied een buizenstelsel (warmte-koude systeem) is aangelegd voor de Basisschool de Blokwhere, dat noordelijker ligt dan voorzien, zo bleek bij het graven van proefsleuven. Daarnaast zijn er voorschriften en voorkeuren vanuit de brandweer, die inhouden dat de inrichting van de openbare ruimte bijgesteld moest worden en er voorzien wordt in een (mogelijke) secundaire ontsluiting voor calamiteitenverkeer.

In aanvulling op de ruimtelijke noodzaak tot bijstelling van de plannen / verkaveling, heeft de architect bij de ontwerpuitwerking – op eigen initiatief – een voorstel gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De (gemeentelijk) betrokkenen zagen in dat alternatief een wezenlijke meerwaarde.

Vervolgoverleg omwonenden

Het college van B&W heeft vervolgens ingestemd met het voeren van nader overleg met vertegenwoordigers namens de omwonenden, om met elkaar tot een noodzakelijke aanpassing van de plannen te komen. In dat overleg, dat op 29 mei jongstleden heeft plaats gevonden, heeft de architect zijn visie op het ontwerp, de kwaliteit en de beste manier om de plannen bij te stellen gegeven. Daarbij is tevens specifiek ingegaan op de situatie van (en verbetering voor) degenen die direct grenzend aan het plangebied wonen.

Reeds tijdens het overleg bleken de vertegenwoordigers van de buurtbewoners aangenaam verrast over de verbetering die de aanpassingen teweeg brengen. Zij konden zelf unaniem instemmen met de uitwerking van dat voorstel. De vertegenwoordigers hebben de terugkoppeling aan de overige omwonenden verzorgd en louter positieve reacties ontvangen. Nadat een week later ook geen enkel bezwaar is geuit, zijn de voorlopige ontwerpen conform de overeenstemming opgeleverd.

Het plan dat nu voorligt, wijkt af van datgene wat de raad op 16 mei 2019 heeft besloten middels amendement:

1. in te stemmen met het - aangepaste - programmavoorstel conform planvoorstel van bewoners de datum 07 mei van 33 betaalbare woningen op het oostelijk wooneiland voor de doelgroep met beperkte leencapaciteit,
2. Dit woningprogramma als voorkeursprogramma te verwerken in de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2019..."

Omdat de bewoners echter hebben ingestemd met de aanpassingen, willen wij toch verder gaan met het aangepaste plan. Dit aangepaste plan strookt met de bedoeling die de raad destijds met het amendement heeft voorgedraaid, namelijk komen tot een door de omgeving gedragen plan. Daar wordt aan voldaan en dat is de reden waarom het college afwijkt van de letterlijke tekst van het amendement.

Kostenneutraliteit

Op basis van de beschikbare gegevens is het de inschatting dat de optimalisatie per saldo kostenneutraal te realiseren is en daarmee past binnen de financiële kaders.

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl

Handelsregisternummer: 64973395

Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Bijlagen

Als bijlagen bij deze brief treft u de visuele weergave van de aanleiding tot planaanpassing. Tevens treft u de verbeelding / weergave van het eerder vastgestelde programma, alsmede van overeengekomen planaanpassing.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers



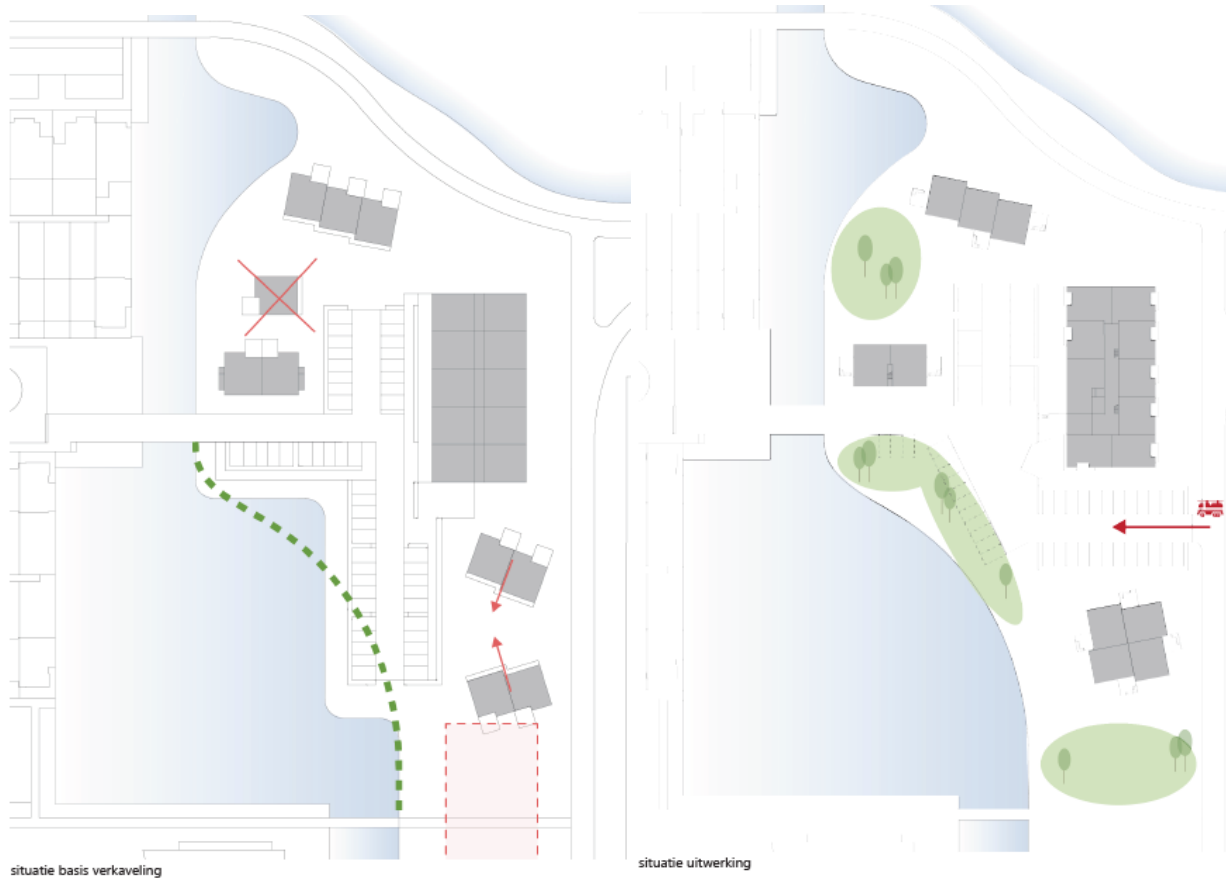
Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Bijlage: weergave aanleiding tot planaanpassing



Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl

Handelsregisternummer: 64973395

Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Bijlage: verbeeldingen



Verbeelding van het vastgestelde programma



Verbeelding overeengekomen planaanpassing

Digitaal post ontvangen? Activeer uw Berichtenbox account met uw DigiD: <https://mijn.overheid.nl>

Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: (0299) 398398 Email: info@edam-volendam.nl

Handelsregisternummer: 64973395

Kijk voor meer informatie op www.edam-volendam.nl