



Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

| | | | |
|--|--|------------------------------------|-----------------------|
| Uw brief van | Uw kenmerk | Ons kenmerk Z23129736 | Datum 29 juli 2024 |
| Onderwerp raadsinformatiebrief Stedenbouwkundigplan fase 3c Waterrijk | Doorkiesnummer Simone Breuker (0299) 398 398 | Bijlage(n) stedenbouwkundigplan | |

Aan de leden van de raad,

Hierbij sturen wij u, zoals toegezegd, het vastgestelde stedenbouwkundige plan van Waterrijk fase 3C.

Sinds 2009 wordt de Woonwijk Waterrijk te Oosthuizen gerealiseerd. Op 15 december 2022 heeft de raad een globaal bestemmingsplan vastgesteld voor fase 3b en 3c van Waterrijk. De ontwikkelaar heeft de plannen nu verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor fase 3c.

Het stedenbouwkundige plan is een ontwerp op basis van door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten. In gevolge artikel 160 lid 1 Gemeentewet is het vaststellen het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college. Het college heeft op 23 juli 2024 het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

Woningen

Het stedenbouwkundig plan gaat over de laatste 121 woningen. De woningen zijn verdeeld in sociale en midden huur appartementen, seniorenwoningen, rijwoningen, twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen.

Het plan voldoet aan de afspraak om 30 % sociale woningen en 30% betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Het bouwcluster naast de school, aan de Seevancksweg, bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het andere bouwcluster is vormgegeven als een hofje met seniorenwoningen. Dit is een bijzondere woningtypologie met een collectieve groene binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik. Het plandeel dat direct aansluit op fase 3B naast de Prinsenstichting bevat rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Alle woningen hebben kappen zoals bij de reeds gerealiseerde woningen in Waterrijk. De rijwoningen en de seniorenwoningen zijn in strijd met het



bestemmingsplan. De kappen hebben een hellingshoek van 38 graden in plaats van de minimale 40 graden die is opgenomen. Omdat er al meerdere keren in eerdere plannen van Waterrijk is afgeweken van de hellingshoek tot 38 graden is er sprake van precedentwerking en kan ook hier ontheffing voor worden verleend.

Appartementen

Plandeel 3c sluit aan bij plandeel 3b. Aan de noordoostzijde van de watersingel liggen twee nieuwe bouwclusters en drie appartementengebouwen, waarvan twee gebouwen zijn geschakeld. Deze schakeling is nodig om één lift toe te voegen en de gebouwen rendabel te maken. De gebouwen worden in houtbouw uitgevoerd. De twee geschakelde gebouwen voldoen niet aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er drie appartementengebouwen zijn toegestaan met een maximale voetprint van 750 m². Omdat het gaat om sociale woningbouw uitgevoerd in houtbouw en het pand stedenbouwkundig passend is, is afwijken van het bestemmingsplan mogelijk. De appartementen bestaan uit vier bouwlagen. De goothoogte overschrijdt ook de maximale hoogte van 12 meter met 54 cm. Dit is het gevolg van de houtbouw. Ook hier kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er wordt geen gebruik gemaakt van de maximale bouwhoogte van 16 meter. De panden worden 14 meter hoog.

Verkeer

Verder zijn in dit plan de afspraken over de verkeersrouting rond de school vastgelegd. Vanaf de kiss & ride kan straks niet meer rechtdoor worden gereden. Wel kan er rechtsaf worden geslagen de wijk in. Deze weg wordt eenrichtingsverkeer om zoveel mogelijk opstoppingen bij de school te voorkomen.

Ook qua parkeren wordt aangesloten bij de wijze van parkeren in de andere delen van Waterrijk. Dit betekent parkeren in de vorm van langsparkeren langs de rijwegen en zo veel mogelijk parkeren op het eigen terrein. Omdat er verhoudingsgewijs meer rijwoningen en omdat er appartementen in dit deel van Waterrijk komen moet er ook op een andere manier geparkeerd worden. Er is gekozen voor een parkeercoffertje en twee parkeerstraten met dwarsparkeerplaatsen. Hierdoor is er voldoende ruimte om te parkeren maar ook om groen en bomen toe te voegen aan het straatbeeld.

Wandelpad

Langs de watersingel ligt een wandelpad in een brede groene berm tussen de Seevanckweg en de groene oever aan het natuurgebied. Het pad ligt in de schaduw van een bomenlaan. Op deze manier is het mogelijk de openheid en het landschappelijke karakter van het gebied te blijven ervaren. De groene oever langs het natuurgebied wordt sterk verbreed en krijgt een landschappelijke inrichting. Hier staan de appartementengebouwen los in de ruimte en maken deel uit van het open en landschappelijke beeld aan de rand van het plangebied.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Vervolg

De ontwikkelaar bereidt de omgevingsvergunningen verder voor zodat deze kunnen worden aangevraagd.

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

H. van der Woude

L.J. Sievers