



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25151837

Onderwerp: advies inzake bouwplan De Nieuwe Meermin

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

In het kader van de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw van circa 130 woningen op de locatie van de Meermin (Paulus Pieterstraat/ Dijkgraaf Poschlaan te Edam).

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 17 juli 2025 heeft woningcorporatie Wooncompagnie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met circa 130 woningen met zorg op de locatie van De Meermin aan de Dijkgraaf Poschlaan in Edam. Het bouwplan past niet in het omgevingsplan en er is daarom sprake van een uitgebreide buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Op basis van artikel 16.15 van de Omgevingswet heeft u als raad gevallen aangewezen waarbij u advies wil geven over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), in de vorm van Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam. U heeft aangegeven bij meer dan drie woningen een bindend advies uit te willen brengen. Het raadsvoorstel heeft dan ook betrekking op het afgeven van een advies ten aanzien van de vergunningsaanvraag.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

In september 2022 heeft Wooncompagnie de Meermin gekocht om een goede woon- en zorgvoorziening in Edam te behouden. Het plan omvat ongeveer 40 woningen voor Beschermd Wonen en circa 90 appartementen voor mensen die behoefte hebben aan een veilige, sociale woonomgeving met dichtbij beschikbare zorg. Daarnaast wordt een ontmoetingsruimte toegevoegd.

Deze ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van Edam-Volendam. In het hoofdstuk 'Krachtige kernen en linten' is uitgewerkt dat de gemeente het als haar taak beschouwt om ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. De herontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad en voldoet aan de in de regio gemaakte kwalitatieve woningbouwafspraken.

Toelichting en argumenten

Juridische grondslag

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het Omgevingsplan, maar ook voor gevallen die daarbuiten vallen: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Na overleg met de aanvrager is gekozen voor een uitgebreide BOPA vanwege de complexiteit van het project. Deze procedure duurt doorgaans langer dan een reguliere BOPA, vaak 26 weken. Voor deze buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan de



gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). Voor de niet-aangewezen gevallen is dan geen advies van de gemeenteraad vereist.

Op 22 januari 2022 heeft uw raad een lijst met categorieën vastgesteld waarover zij wenst te adviseren. Voorliggende aanvraag valt onder een van deze categorieën. Uw advies is bindend voor het college van B&W. Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwamd, bindend advies. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Argumenten positief advies

De aanvraag is op 14 maart 2025 en 7 juli 2025 behandeld tijdens de vergaderingen van de gemeentelijke adviescommissie fysieke leefomgeving. De commissie heeft initiatiefnemer een positief advies meegegeven.

Verder is de aanvraag voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd als bijlage. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond en verdere vakinhoudelijke specialisten en als akkoord bevonden.

Vanuit de gemeente is er een wens om in Edam wonen met zorg terug te laten keren op bij de Meermin (zie de Woonzorgvisie 2018-2023). De herontwikkeling van de Meermin moet gezien worden in de context van de invoering van het scheiden van wonen en zorg. Verzorgingshuizen, zoals de huidige Meermin er één van was, bestaan niet meer. Daarnaast is er wel een steeds grotere vraag naar huisvesting voor ouderen. Er is namelijk sprake van een dubbele vergrijzing. In 2022 waren er 3.400 mensen van 75+ in de gemeente Edam-Volendam. Dit worden 5.700 mensen in 2040. Daarnaast is de vergrijzing het grootst in de kern Edam. De vergrijzing is hier hoger dan het gemiddelde in de hele gemeente en ook hoger dan gemiddeld in Nederland.

Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de bestaande stedelijke structuur, gezien er sprake van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt de ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt er voldaan aan de in de Omgevingsvisie opgenomen beleidsambitie 'verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk'.

Kanttekeningen en alternatieven

De raad heeft als opties: In te stemmen en positief advies te geven; in te stemmen onder voorwaarden; of het voorstel af te wijzen. De raad mag alleen juridisch relevante voorwaarden verbinden aan de instemming. Deze moeten goed gemotiveerd worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met precedentwerking en het risico op schadeclaims van een aanvrager en/of derden.

Mede op basis van de participatiebijeenkomsten is gekomen tot het voorliggende plan. Vanuit een aantal omwonenden is bezwaar geuit tegen de oorspronkelijke ontsluiting via de Paulus Pieterstraat. Naar aanleiding daarvan is onderzocht of een alternatieve ontsluiting via de Dijkgraaf Poschlaan mogelijk is. Deze alternatieve route blijkt uitvoerbaar, maar brengt wel een financieel risico met zich mee (zie kopje financiële middelen en effecten begroting).

Financiële middelen en effecten begroting

Het huidige ontwerp brengt geen financiële risico's met zich mee. De kosten voor de inzet van ambtelijke uren zijn gedekt via de plankosten, conform de afspraken in de Anterieure Overeenkomst (AO) d.d. 5 maart 2025.

Indien uiteindelijk wordt gekozen voor het ontwerp met een alternatieve ontsluiting via de Dijkgraaf Poschlaan, heeft dit wel financiële consequenties. Deze alternatieve ontsluiting moet nog verder worden uitgewerkt. Pas daarna kunnen de kosten in beeld worden gebracht. Deze kosten kunnen niet worden toegerekend aan de Wooncompagnie. Er wordt onderzocht of voor (een deel van) de kosten subsidie kan worden aangevraagd bij de Vervoersregio of de Provincie, bijvoorbeeld via de *Regeling Versnellen Woningbouw*. Voor de benodigde aanpassingen aan de Dijkgraaf Poschlaan zal een apart project moeten worden opgestart, waarvoor te zijner tijd krediet moet worden aangevraagd. Onderzocht wordt of dit in samenhang kan worden verricht met de aanpak van de kruising Versteeghsingel / Dijkgraaf Poschlaan kan leiden tot financiële voordelen.

De lasten voor een alternatieve ontsluiting zijn niet opgenomen in de begroting van de gemeente. Mede als gevolg van aangepast Rijksbeleid nemen de inkomsten vanuit het Rijk de komende jaren af. De financiële positie van de gemeente komt hiermee verder onder druk te staan en daarmee zullen aanvullende kosten aparte goedkeuring moeten hebben van de raad.

Uitvoering of vervolgproces

Bij een positief advies wordt de ontwerp vergunning om de woningen te bouwen worden verleend, vervolgens is er de mogelijkheid om 6 weken lang een zienswijze in te dienen. We verwachten dat het College de omgevingsvergunning begin 2026 kan vaststellen, mits er geen beroep wordt aangetekend. De planning is dat de bouw na de zomervakantie van 2026 start en de woningen in Q2 2028 worden opgeleverd.

Participatie en communicatie

Op basis van artikel 3, lid 1, van de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam is er bij de voorliggende ontwikkeling sprake van een activiteit waarvoor participatie van en overleg met derden verplicht is.

De Wooncompagnie heeft gezamenlijk met de gemeente een participatietraject doorlopen. Het participatietraject is terug te vinden in de bijlage 4 (presentatie participatietraject aan gemeenteraad). Na de presentatie aan de raad zijn er nog meerdere overleggen geweest met een groep omwonenden over de alternatieve ontsluiting.

Rapportage en evaluatie

Het project is onderdeel van het Edam Volendams Ruimtelijk Plan Proces (EVRPP). Uw raad wordt daardoor veelvuldig op de hoogte gehouden van de stand van zaken op het project. Bij afronding van het project wordt het project geëvalueerd. Daarover ontvangt de raad een RIB (raadsinformatiebrief).

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

- De gemeenteraad is op 11 mei 2023 via een themabijeenkomst geïnformeerd over het huisvestingsconcept (zie bijlage 2 "presentatie van HevoFame d.d. mei 2023").
- Tijdens de Raadsvergadering van 16 mei 2024 de Raad een mondelinge zienswijze ingediend over de voorgestelde bouwhoogte en het op vangen van het parkeren buiten het gebied (Voorstelnummer D-RVS - 24333502).

- In mei 2025 is uw Raad meegenomen tijdens een themabijeenkomst (zie bijlage 4 'presentatie participatietraject aan gemeenteraad 20 mei').

Bijlagen

Bijlage 1 – Startnotitie de Meermin

Bijlage 2 – Presentatie van HevoFame d.d. mei 2023 over het huisvestingsconcept

Bijlage 3 – Concept ruimtelijke onderbouwing De Meermin 20250711

Bijlage 4 – Presentatie participatietraject aan gemeenteraad 20 mei

Bijlage 5 – Concept ontwerptekeningen De Meermin Edam Wooncompagnie

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening