



Raadsvergadering d.d. 16 mei 2024

Voorstelnummer 27-2024

Agendanummer 5

Zaaknummer Z24137090

Onderwerp: Raadsvoorstel – zienswijze op startnotitie de Meermin

Portefeuillehouder: Wethouder Tuijp

2e portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

De raad wordt gevraagd:

1. Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van De Meermin aan de Dijkgraaf Poschlaan te Edam, een mondelinge zienswijze te geven op de voorgestelde bouwhoogte van (gedeeltelijk) 6 bouwlagen in afwijking van het geldende omgevingsplan.
2. Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van De Meermin aan de Dijkgraaf Poschlaan te Edam, een mondelinge zienswijze te geven op het voorstel om, in afwijking van het parkeerbeleid van de gemeente Edam-Volendam, voor het parkeren een deel van de behoefte voor het parkeren van bezoekers en personeel buiten het plangebied op te vangen (op de Singelweg en toekomstig op het parkeerterrein waar de brandweer tijdelijk is gevestigd).

Kern van het voorstel, samenvatting

Om het voorkeursplan voor de nieuwe Meermin mogelijk te maken is het noodzakelijk om op ruimtelijk gebied een tweetal wijzigingen door te voeren ten opzichte van enerzijds het huidige omgevingsplan en anderzijds ons geldende parkeerbeleid.

In de projectenrapportage (vertrouwelijk deel) van november 2023 heeft u kunnen lezen dat de Wooncompagnie samen met de Zorgcirkel de huidige Meermin wil herontwikkelen tot een toekomstbestendige vitale community. Bestemd voor diverse doelgroepen waar wonen met en zonder zorgvraag mogelijk is. De partijen hebben in december 2022 met de gemeente een intentieovereenkomst afgesloten, waarin ieder voor eigen rekening de ontwikkeling in drie (parallelle) stappen oppakt;

1. Dromen en bouwen aan de community die we willen creëren.
2. Nadenken en afspraken over beheer, eigendom en exploitatie van alle ruimtes.
3. Formuleren van Stedenbouwkundige kaders en overige uitgangspunten.

Vanaf november 2023 is de uitvoering van een integraal haalbaarheidsonderzoek gestart.

In de startnotitie (zie bijlage 1) komen de hoofdlijnen uit dit haalbaarheidsonderzoek aan bod.

De drie partijen zijn tot een goed en doordacht plan gekomen voor de realisatie van een community met 40 woningen in een beschermde woonvorm (voor mensen met een intensieve zorgvraag) en 89 woningen in een beschutte woonvorm. De nieuwe Meermin, zoals weergegeven in het voorkeursmodel, heeft een uitnodigend, open karakter. Het ontwerp van de drie gebouwen draagt bij aan elkaar spontaan kunnen ontmoeten binnen en buiten. Dit ontmoeten is ook voor anderen uit de wijk, zodat er een levendig hart ontstaat voor jong en oud.



Het was niet eenvoudig om op dit punt te komen. Er zit in deze huidige tijd een behoorlijke spanning tussen de financiële haalbaarheid en de ruimtelijke mogelijkheden. De startnotitie zelf wordt door het college vastgesteld, maar voordat het college dat doet, hoort zij graag of de raad een positieve zienswijze af kan geven op de gevraagde beslispunten. In de startnotitie is het gehele plan toegelicht. Dit raadsvoorstel is toegespitst op de gevraagde zienswijze voor afwijking van twee specifieke kaders.

De gemeenteraad wordt met een uitgebreide BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) formeel nog om advies gevraagd, voordat het vaststellingsbesluit wordt genomen. De planning om met dit vaststellingsbesluit te komen, is in Q3 2025. De huidige zienswijze is bedoeld om tussentijds te toetsen bij de gemeenteraad of de samenwerkende partijen (Wooncompagnie, de Zorgcirkel en de gemeente) met het beoogde voorkeursmodel op de goede weg zijn.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Vanuit de gemeente is er een wens om in Edam wonen met zorg terug te laten keren op deze locatie (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.

Met name voor mensen met een WLZ indicatie (Wet Langdurige Zorg) zijn er nu geen woningen in een *Beschermd Wonen concept* beschikbaar in de kern Edam. Dit concept is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, die vanwege lichamelijke aandoeningen of een vorm van dementie, intensieve en professionele zorg nodig hebben. In 2022 waren er 345 mensen met een WLZ indicatie in Edam. In 2040 worden dit waarschijnlijk circa 580 mensen op basis van de demografische ontwikkeling.

Toelichting en argumenten

1. Afwijken van de bouwhoogte

De ruimte is schaars. Zeker ook in Edam. Het plangebied heeft binnen het bestaande planologische regime relatief veel bouw mogelijkheden en het plangebied kent in de bestaande situatie een relatief hoog bebouwingspercentage. Door ten opzichte van het omgevingsplan meer ruimte in de hoogte te bieden, bestaat er met een herontwikkeling de mogelijkheid om de openheid en ruimtelijke beleving van het gebied te vergroten en te verbeteren. Het hoogste volume ligt daarbij aan de Dijkgraaf Poschlaan, waardoor de hogere bouwhoogte van de ontwikkeling geen negatief effect veroorzaakt voor omliggende bestaande woningen. Deze hoogte is nodig om het aantal woningen te realiseren waarmee het project financieel haalbaar is. Daarom vragen wij de raad een mondelinge zienswijze te geven op het afwijken van de huidige planologische toegestane maximale bouwhoogte van 12 meter naar (gedeeltelijk) 6 bouwlagen.

2. Afwijken van het parkeerbeleid

Voor de verschillende type woningen gelden verschillende parkeernormen. Bij beschermd wonen is de norm 0,5 parkeerplek per woning. Deze plekken zijn voornamelijk voor bezoekers en personeel, want mensen met een intensieve zorgvraag rijden geen auto. Voor de overige 89 woningen, vallende in de categorie beschut wonen, geldt de norm voor woningen voor sociale en middeninkomens. De parkeernorm is dan 1,1 plek per woning. Op basis van deze parkeernorm zijn er 's nachts voldoende

parkeerplekken op eigen terrein voor alle bewoners. De parkeerbehoefte van de bezoekers van de huurwoningen, en die van een deel van het personeel, kan buiten het plangebied worden opgevangen op de Singelweg. Ook zal in de toekomst het parkeerterrein aan de overkant van de Dijkgraaf Poschlaan weer beschikbaar komen.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Bouwhoogte

De bouwhoogte van (gedeeltelijk) 6 lagen kan leiden tot bezwaren van omwonenden. Gezien de noodzaak voor voldoende woningen (vanuit de vraag gezien de vergrijzing en vanuit financiële haalbaarheid) is het verminderen van het aantal woningen niet mogelijk. Wel zou de bebouwingsdichtheid nog groter kunnen worden gemaakt, maar dat is niet wenselijk. Het toevoegen van voldoende groen biedt een mooie ruimtelijke kwaliteitsslag. En het parkeren is nu al moeilijk in te passen en dat wordt nog moeilijker bij een hogere bebouwingsdichtheid. Door het hoogste gebouw aan de Dijkgraaf Poschlaan te situeren, hebben de direct omwonenden er het minste last van. Via de participatiebijeenkomsten worden de omwonenden goed meegenomen in de belangen afwegingen.

2. Afwijken van het parkeerbeleid

In de huidige situatie bestaat het complex uit 79 éénpersoonsskamers en 52 tweekamerappartementen. Het aantal parkeerplaatsen is op dit moment circa 17 plaatsen. Dit leidt tot een forse parkeerdruk op de Paulus Pieterstraat. Veel van de huidige bewoners parkeren nu langs de openbare weg. Door op eigen terrein straks voor 129 appartementen (40 beschermd wonen en 89 beschut wonen) circa 100 parkeerplekken te realiseren, neemt het langsparkeren langs de Paulus Pieterstraat af. Toch kunnen er bezwaren komen rond deze parkeeroplossing. Er wordt namelijk afgeweken van het beleid, omdat niet de gehele parkeervraag binnen het plangebied gerealiseerd wordt.

Het drukste moment, waarop de parkeervraag voor auto's het hoogst is, is de zaterdagavond. Op dat moment zijn er in theorie 125 parkeerplaatsen nodig.

De parkeerbehoefte die niet op eigen terrein wordt gerealiseerd (een deel van de behoefte voor het parkeren van bezoekers en personeel), kan worden opgevangen binnen de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte (Singelweg en toekomstig op het parkeerterrein waar de brandweer tijdelijk is gevestigd). Via de participatiebijeenkomsten worden de omwonenden hier goed in meegenomen en ontvangen de omwonenden in de volgende fasen van het project regelmatig een terugkoppeling van wat er gedaan is met suggesties en vragen vanuit hen.

Uitvoering of vervolgproces

De gemeente Edam-Volendam werkt met het EVRPP (Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces). Dit planproces kent diverse fasen. Het project start in de initiatieffase waarin de uitgangspunten worden bepaald. Vervolgens start de Wooncompagnie de vervolgonderzoeken en begint de uitwerking van het ontwerp in de verschillende fasen (Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp). Na afronding van het Voorlopig Ontwerp gaat de Wooncompagnie nogmaals terug naar de omwonenden. Tussentijds ontvangt de gemeenteraad een update via de projectenrapportages. De verslagen van de participatiebijeenkomsten en eventuele nieuwsbrieven gaan ook naar de gemeenteraad. Bij dit project wordt een uitgebreide Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure gevolgd. Op basis van het definitieve ontwerp wordt het plan getoetst en bij het vaststellingsbesluit voor de omgevingsvergunning heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht. Het plan komt dan dus nogmaals terug bij de gemeenteraad.



Financiële middelen en effecten begroting

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Indien er geen positieve zienswijze afgegeven kan worden op de gevraagde besluiten, is de ontwikkeling financieel niet haalbaar. De kosten die tot nu toe gemaakt zijn aan ambtelijke uren zijn gedekt in programma 5 van de begroting, exploitatiebudget ouderenzorg. Indien het project vervolgd kan worden wordt in de zomer van 2024 een Anterieure Overeenkomst (AO) afgesloten tussen de Wooncompagnie en de gemeente. Hierin worden de kosten voor de ambtelijke uren voor de vervolgfasen in meegenomen.

Participatie en communicatie

In hoofdstuk 5 van de startnotitie wordt uitgebreid ingegaan op de participatie tot nu toe. In bijlage 3 is het participatieplan van de Wooncompagnie toegevoegd. Op 15 april '24 is er een inloopavond geweest voor omwonenden van de Meermin en stakeholders. Het verslag is toegevoegd als bijlage 4. Na het ontvangen van uw zienswijzen volgt er een persbericht namens de drie partijen (Wooncompagnie, Zorgcirkel en de gemeente). Via nieuwsbrieven en een participatiebijeenkomst in de volgende fasen worden de omwonenden steeds goed meegenomen en wordt er in de volgende fasen van het project regelmatig teruggekoppeld wat er gedaan is met suggesties en vragen vanuit de omwonenden.

Rapportage en evaluatie

Het project is onderdeel van de 2-jaarlijkse rapportage Projecten. Aan het einde van het project wordt het project geëvalueerd. Daarover ontvangt de raad een RIB.

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"). En zie de link:

<https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/cd309ec1-e2c6-4089-83e9-1b26a58ab1b6?documentId=aad89c70-b044-4608-a4b5-3316feb48f6d&agendaltemId=43527a43-db19-4911-856d-3844a1a0aa8f>

Link naar Woonzorgvisie 2018-2023:

<https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/23dd3fc0-46fe-446f-a451-c2e29e4777bb?documentId=316e1abd-42bf-4bfe-aaad-440145f15184&agendaltemId=526d3f6b-6db6-4628-86f0-50387115713b>

Bijlagen

Bijlage 1 – Startnotitie

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

Bijlage 3 – Participatieplan van de Wooncompagnie

Bijlage 4 – Verslag van de inloopbijeenkomst d.d. 15 april '24

Edam-Volendam, d.d. 16 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.