STARTNOTITIE
TASE TERREIN

Datum: 01-03-2022

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....0
Inleiding.....2
Probleemstelling.....3
Doel van de notitie.....3
Voorgeschiedenis.....3
Het plangebied en het initiatief.....4
Omschrijving van het initiatief.....4
Ligging en plangebied.....4
Historie en huidige situatie.....5
Uitgangspunten voor het initiatief.....5
Terreininrichting.....5
Dichtheid.....5
Combinatie van functies.....6
Toegankelijk.....6
Sportief en gezond.....6
Toekomstbestendig.....6
Energie en Klimaat.....7
De uitdaging voor dit project.....7
Proces.....7

Inleiding

De gemeente wenst het Tase terrein te herontwikkelen naar woningbouw gecombineerd met mogelijke commerciële functies inclusief kwalitatieve openbare ruimte. Hiervoor is eerder een visie opgesteld maar deze is nog niet vastgesteld, er zijn wel ruimtelijke kaders en wensen meegegeven. Het college wil met deze startnotitie het startsein te geven voor de verdere uitwerking. De startnotitie bevat de belangrijkste eerste kaders op basis waarvan het plan verder kan worden opgetuigd en uitgewerkt. De startnotitie is onderdeel van de initiatieffase en bepaalt de richting voor de herontwikkeling en het proces.

Probleemstelling

De gemeente wil de locatie herontwikkelen. De herontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Wat is nodig om te komen tot een kansrijke invulling van het project?

Doel van de notitie

De startnotitie heeft tot doel:

1. Het vastleggen van de uitgangspunten, voorwaarden en het kader waarbinnen het initiatief kan worden ontwikkeld zodanig dat het een bijdrage levert aan de strategische opgaven van de gemeente Edam-Volendam
2. Het beschrijven van de uitdagingen in het project.
3. Het beschrijven van het proces waarbinnen het project vorm krijgt.
4. Het beschrijven van de manier van participatie in dit project.

Het plangebied en het initiatief

De gemeente Edam-Volendam wenst de locatie te herontwikkelen. Er worden mogelijkheden gezien om woningbouwprogramma in de kern van Volendam te realiseren.

Omschrijving van het initiatief

De locatie biedt kansen om appartementen te realiseren, mogelijk in combinatie met commerciële functies in de plint. Daarmee krijgt de locatie een kwalitatieve impuls. Een goede stedenbouwkundige invulling wordt gemaakt met respect voor cultuur historie en de leefbaarheid in het veranderend klimaat. Hierdoor ontstaat een duurzame woonomgeving en een prettig verblijfsgebied nabij de dijk en aan de hoofdverkeersader van Volendam. Het initiatief biedt kansen om bij te dragen aan de strategische opgaven voor Edam-Volendam, zoals de woningbouwopgave, cultuurhistorie en -beleving, versterking van het economisch klimaat, duurzaamheid, leefbaarheid en klimaatadaptatie of de verblijfwaarde in de openbare ruimte. Daarmee wordt een belangrijk puzzelstuk in de totale opgave van het centrum gelegd.

Ligging en plangebied

Met een ligging van ongeveer 500 meter tot het centrum van Volendam is dit plangebied een zeer geschikte inbreidingslocatie. De sportvelden aan de noordwestzijde van het plangebied zorgen voor veel openheid, waardoor een hogere bebouwingsdichtheid dan in de rest van Volendam hier stedenbouwkundig passend zou kunnen zijn. De ontwikkeling van het plangebied zal onderdeel uitmaken van de entree van Volendam; bij binnenkomst van Volendam, via de Zeddeweg, ligt het plangebied direct in het zicht net voor het punt waar de Julianaweg begeleid wordt door de dorpse woonbebouwing. Het plangebied kan hierdoor een visitekaartje zijn voor de rest van het dorp.

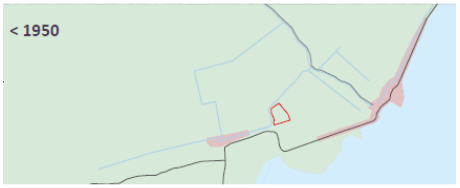
Het projectgebied bestaat uit meerdere percelen. Het voormalige pand van woonwinkel Tase (Julianaweg 7-9) is in 2015 aangekocht door de gemeente. De woning op Julianaweg 5 is in 2019 aangekocht ten behoeve van de herontwikkeling van het Tase terrein. Aan de Oostzijde van het gebied bevindt zich een schoolgebouw (Meidoornstraat 17) dat inmiddels buiten gebruik is en overgedragen is aan de gemeente. Sportlaan 10 betreft de Steven van Dorpelhal, een romneyloods met een naastgelegen kunstgrasveld dat gebruikt wordt door FC Volendam en RKAV. De gronden onder de hal en het veld zijn in bezit van de gemeente.

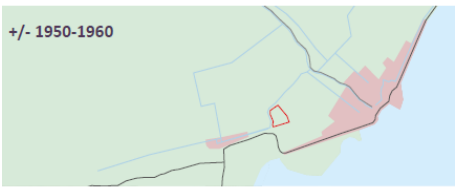


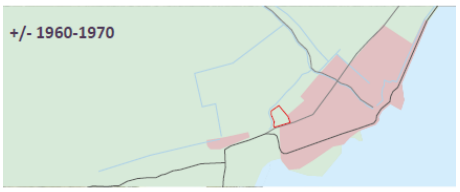
Figuur 1: Plangebied.

Historie en huidige situatie

Het plangebied is niet altijd ingesloten geweest door de bebouwing en sportvoorzieningen. Eind jaren 60 bevond het plangebied zich nog in een landelijk landschap. Volendam heeft in de afgelopen 75 jaar een flinke groei door gemaakt. Om het plangebied goed te kunnen begrijpen is het van belang om naar de geschiedenis van het gebied te kijken. Aan de hand van de volgende schematische weergaves van Volendam, is de groei van Volendam in de aflopen 75 jaar goed te zien. Niet alleen de bebouwing, maar ook de infrastructuur en de structuur van het water hebben een enorme verandering doorgemaakt.







De aanleg van de Zeddeweg in 1963 heeft veel veranderd aan de infrastructuur van Volendam. De eerste ontwikkeling rondom het plangebied was de bouw van het stadion van FC Volendam in 1975. Het stadion is destijds aan de rand van Volendam ontwikkeld, waarbij de trainingsvelden gepositioneerd waren buiten woonwijken, in het open landschap. De ontwikkeling van de Blokgouw rond 1980 heeft een grote rol gespeeld in de stedenbouwkundige veranderingen rondom het plangebied. Waar het plangebied eerst geheel vrij lag opgesteld in het landschap, lag het na de ontwikkeling van de Blokgouw volledig ingesloten door het stadion en de nieuwe woonwijk. Aan de westzijde van het plangebied bleef de openheid gewaarborgd door de trainingsvelden van de voetbalvereniging.

Uitgangspunten voor het initiatief

Voor dit project zijn de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten geïnventariseerd die gelden binnen de gemeente Edam-Volendam en die van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Het project dient zowel te voldoen aan wettelijke kaders (bijvoorbeeld milieuwetgeving) als aan het lokale actuele beleid (bijvoorbeeld woonbeleid).

Stedenbouw

Terreininrichting

Ruimte is schaars. Het is wenselijk om het plangebied zo efficiënt en zorgvuldige mogelijk gebruiken. De ontwikkeling gaat daarom uit van een intensivering en combinatie van functies. Bebouwing concentreert zich op de plek waar de stedenbouwkundige context dat toe laat. Aan de kant van de woningen aan de Eikenlaan en Meidoornstraat blijft de ontwikkeling vrij van bebouwing en wordt een accent gelegd op een groene inrichting van de ruimte, voor een goede overgang naar de woningen en een buffer voor verkeerslawaai. Daar staat tegenover dat de kant richting de open ruimte van de sportvelden juist meer massa verdraagt. Daar is dan ook ruimte voor bebouwing.

Uitgangspunten:

- Een groene inrichting zonder bebouwing tussen stadion en de Meidoornstraat.
- De groene inrichting ook als buffer plaatsen tussen de nieuwbouw en (de woningen aan) de Julianaweg
- Gestapelde bouw: wonen op de verdiepingen en commerciële functies in de plint

Wonen

Programmatische invulling

Woontypologie

We vinden het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om te voorzien in de behoefte aan woningen ten opzichte van (lokale) woningzoekenden. In de Woonvisie 2022-2025 Edam-Volendam is voor de kern Volendam opgenomen dat de vraag naar woningen/appartementen voor onze doelgroepen zich manifesteert in de sociale huur, maar zeker ook in de goedkope/betaalbare koop en middeldure huur.

We bouwen voor elke doelgroep, maar hebben extra aandacht voor starters en senioren. Voor deze groepen is er op dit moment onvoldoende geschikte woningaanbod in onze gemeente, het zij qua betaalbaarheid (starters), hetzij qua levensloopgeschiktheid (senioren).

We zetten in op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen; betaalbare koopwoningen (appartementen), sociale huur, maar ook middeldure huur (middensegment).
Deze laatste categorie is van belang omdat er een aanzienlijk groep ouderen is die graag naar een betaalbare huurwoning zou willen verhuizen, maar gelet op het inkomen niet in aanmerking komt voor sociale huur. Een middeldure huurwoning (tot ongeveer €1.000) kan hiervoor een alternatief vormen. Het inzetten op meerdere prijscategorieën is belangrijk om senioren meerdere mogelijkheden op de woningmarkt te bieden. Daarmee willen we de doorstroming voor starters en jonge gezinnen op de woningmarkt verbeteren.

Op grotere woningbouwlocaties, het Tase terrein zijn mogelijkheden voor een gevarieerd woningbouwprogramma, zowel qua prijsstelling, woningtype als doelgroep.
Daarnaast zijn net de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties vastgesteld waarbij afgesproken is dat bij bouwplannen c.q. bouwprojecten met meer dan 40 woningen minimaal 30 % sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Uitgangspunten:

- 30% sociale huurwoningen
- Woontypologie: huur-/ koopappartementen/ studio's tbv senioren, starters en jonge gezinnen in sociale en midden segment.

Verkeer en Parkeren

Voor de parkeernorm houden we de CROW als richtlijn. Daarbij kijken we in planuitwerking naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen door verschillende te combineren functies
of ten behoeve van bezoekersverkeer voor het stadion en/of het centrum van Volendam. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt zo veel mogelijk ondergronds opgelost. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een nieuw te realiseren rotonde op de Julianaweg, ter hoogte van de aan de overzijde gelegen oprit naar het Slobbeland en het Zuideinde.

Uitgangspunten:

- Parkeren vindt zoveel mogelijk ondergronds plaats.
- Het gebied wordt ontsloten via de nieuwe rotonde op de Julianaweg
- Er wordt onderzocht of er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om de parkeerdruk in de buurt te verlagen.

Energie en Klimaat

In MRA verband heeft de gemeente Edam-Volendam door het ondertekenen van de intentieovereenkomst van de MRA Green Deal Houtbouw de ambitie uitgesproken om minimaal 20% van de woningbouwproductie in Edam Volendam vanaf 2025 met hout te bouwen. Een schaalsprong in houtbouw kan zorgen voor een toename van schone, circulaire woningproductie die een economische impuls en meer lokale werkgelegenheid oplevert. De raad heeft een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen de mogelijkheid van houtbouw te onderzoeken en onderwijs en de houtbouwalliantie te betrekken bij de verdere planvorming zodat kennis kan worden gedeeld.
Omdat het nog niet gebruikelijk is om gebouwen in houtbouw uit te voeren kan dit vertragend werken in het proces. De raad heeft specifiek uit gesproken een snelle herontwikkeling belangrijk te vinden. Door te kiezen om houtbouw te onderzoeken is het risico dat houtbouw niet mogelijk blijkt waardoor er alsnog overgestapt moet worden naar een conventionele bouwmethode hier wordt tijd mee verloren. Wanneer houtbouw wel mogelijk blijkt kan de voorbereiding meer tijd in beslag nemen omdat men niet gewend is om volgens deze methode te bouwen.

Uitgangspunten:

- Het onderzoeken van de mogelijkheden van houtbouw.
- Het onderwijs en de houtbouwalliantie te betrekken bij de verdere planvorming zodat kennis kan worden gedeeld.

De uitdaging voor dit project

De gemeente Edam-Volendam wenst het optimum te zoeken dat op de locatie mogelijk is, en dit financieel haalbaar te maken. Het spreekt voor zich dat hierbij de voorkeur is om een plan te realiseren dat optimaal voldoet aan de diverse strategisch thema's. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat de stapeling van uitgangspunten zich ook daadwerkelijk laat verzilveren op deze plek. Meerdere thema's leggen beslag op de ruimte en hebben effect op de financiële haalbaarheid van het project.

De startnotitie geeft richting aan het project door een aantal belangrijke kaders vast te leggen. In de verdere uitwerking wordt een ontwikkelkader opgesteld . Doel van het ontwikkelingskader is het geven

van integrale visie op een gebied, waarbij de ambities en de gewenste ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelrichtingen zijn vastgelegd.
Resultaat is een analyse en een omschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het functioneel programma, de bebouwing, de openbare ruimte, de bereikbaarheid, het milieu en het vastleggen van een ontwikkel- en of verkoopstrategie eventueel inclusief financiële voorwaarden.

In het ontwikkelkader wordt ook aangegeven welke thema's met elkaar op gespannen voet staan en waar er keuzes moeten worden gemaakt.

Proces

De gemeente Edam-Volendam werkt met het EVRPP (Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces). Dit planproces kent diverse fases. Het project start in de initiatieffase waarin de uitgangspunten worden bepaald. Vervolgens start de participatie en worden vervolgonderzoeken gedaan. Dit leidt tot een ontwikkelkader die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In aanvulling op het planproces wordt een startnotitie van dit project bij de raad aangeboden, als startsein voor de ontwikkeling. In het planproces is een aantal beslismomenten opgenomen waar producten en tussenresultaten bekrachtigd worden door college en/of de raad. Aan het einde van een fase wordt een nieuw plan van aanpak geschreven waarin de volgende fase verder wordt uitgewerkt.

De processtappen van dit project zijn dan als volgt:

1. Initiatieffase		
Fasedocumenten	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie	B&W Raad	Q1 2022
Plan van Aanpak Definitiefase	Stuurgroep	Q2 2022
2. Definitiefase		
Participatie/Communicatieplan	B&W	Q4 2022
Haalbaarheidsanalyse		
Ontwikkelkader incl ontwikkelstrategie	Raad (zienswijze)	Q1 2023
Plan van Aanpak Ontwerpfase	Stuurgroep	Q2 2023
3. Ontwerpfase		
Ruimtelijk plan	B&W	Q3 2023
	Raad	
Plan van Aanpak Voorbereidingsfase	(zienswijze)	
	Stuurgroep	Q1 2024
4. Voorbereidingsfase		
Juridisch- planologische procedure	Raad	Q2 2024
(vaststellen van het omgevingsplan)		2025**
Plan van Aanpak Realisatiefase	Stuurgroep	Q4 2025
5. Realisatiefase		
Uitvoering bouw		2026
Overdracht aan beheer		

(* afhankelijk van gekozen ontwikkelstrategie)
(** bij een beroepsprocedure kan de start bouw met 1,5 jaar worden vertraagd)

Participatie

Participatie is een continue proces van met elkaar in gesprek zijn om het beste uit een ontwikkeling te halen. Want Edam-Volendam maken we samen. Het is belangrijk om in een vroeg stadium de buurt te betrekken en in gesprek te komen over wat er leeft in de buurt en welke zorgen er zijn.
Onder de Omgevingswet is het de rol van de ontwikkelaar om de participatie vorm te geven. In het proces om te komen tot een ontwikkelkader is nog niet bekend of de grond wordt verkocht aan een ontwikkelaar of dat de gemeente zelf wil gaan ontwikkelen. Daarom ligt de participatie in deze fase van het project bij de gemeente. Wanneer de startnotitie is vastgesteld stelt de gemeente een participatieplan op.

Het doel van de participatie is:

- het vergroten van de betrokkenheid bij de ontwikkeling,
- het vergroten van het begrip voor de verschillende belangen,
- het verrijken van het plan/initiatief met kennis en ervaring vanuit de belanghebbenden,
- het kunnen maken van een zorgvuldige belangenafweging in het bestuurlijk besluitvormingsproces.