memo/advies

Aan : Vereniging Oud Edam, initiatiefnemer en zakenpartner initiatiefnemer bestemmingsplan "Oorgat 6/6a Edam"

Van : Danielle Reek, gemeente Edam-Volendam

Datum : 23 september 2022

Kenmerk :

Kopie aan :

Betreft : Verslag gesprek 19 september zienswijzen Vereniging Oud Edam

---

De Vereniging Oud Edam heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Oorgat 6/6a te Edam een zienswijze ingediend. In de zienswijze heeft zij naar voren gebracht graag in gesprek te gaan met initiatiefnemers. Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer hebben aangegeven dit ook te willen. Naar aanleiding van de zienswijzen zal hoor en wederhoor plaatsvinden.

De gemeente geeft aan dat er gekozen is voor een bestemmingsplanprocedure voor het bestemmen van de percelen Oorgat 6/6a Edam van bedrijf naar wonen en maatschappelijk. De wijzigingsprocedure uit het huidige bestemmingsplan Oorgat e.o. kan niet worden gebruikt, omdat deze een maatschappelijke bestemming niet mogelijk maakt. Het plan voor het woon-zorgcomplex en een woning heeft een proces doorlopen van projectcollege die deze functies op deze locatie kansrijk achtte, tot een quickscan en haalbaarheidsonderzoek door de gemeente. Deze onderzoeken wezen uit dat het project doorgang kon vinden. In deze quickscan en haalbaarheidsonderzoek zijn zowel planologische, verkeers- als civieltechnische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan meegegeven. Dit heeft geleid tot het ontwerp bouwplan van het woon-zorgcomplex en de woning. Over het plan hebben initiatiefnemers 3 participatierondes gehouden. Naar aanleiding van deze participatie is het plan op punten gewijzigd en zijn de door omwonenden voorgestelde varianten onderzocht Op basis van het bouwplan is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd.

Na de voorstelronde wordt het gesprek geopend met de vraag wat voor beide partijen hun droom is voor het Oorgat en het perceel Oorgat 6/6a.

Vereniging Oud Edam juicht een maatschappelijke voorziening toe. Echter, de vereniging vindt het een rare plek voor een woon-zorgcomplex. Het is ver weg van het stadshart en het is niet bereikbaar met het openbaar vervoer. Voorts heeft het plan geen rurale uitstraling. Het Oorgat is een boerenbuurtje richting de Zeevangszeedijk. Er zijn in de afgelopen jaren panden gerealiseerd die zeer groot zijn en detoneren. Alle stolpboerderijen verdwijnen de afgelopen jaren. De ziel gaat uit dit stukje Oorgat vandaan. Iets groots als een woon-zorgcomplex is niet de droom van de vereniging Oud Edam. Het past niet in het buurtje. Voor het Oorgat wenst de Vereniging Oud Edam een landelijk karakter. Niet een groot kolos. De Vereniging Oud Edam vindt het geen aanvulling op het ruimtelijk beeld van het Oorgat. De Vereniging Oud Edam is bang dat door toevoeging van dit woon-zorgcomplex een steeds meer universeel stukje

bebouwing ontstaat dat overal zou kunnen staan. We missen de aansluiting bij het Landelijke bebouwingskarakteristiek. Aan de kant van het water langs het Oorgat is de geschiedenis van het landschap door ontwikkeling niet meer af te lezen. Aan de noordkant in de Polder nog wel. Het niet bereikbaar zijn met openbaar vervoer heeft als consequentie dat familie en personeelsleden genoodzaakt zijn om met de auto te gaan. Het is druk aan het Oorgat richting Zeevangszeedijk. Extra verkeer is daarom niet wenselijk volgens de Vereniging Oud Edam.

De initiatiefnemer vindt dit niet gek en begrijpt dit. Zakelijk partner van initiatiefnemer is ruim 15 jaar geleden voor de eigenaren gaan kijken naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. De eigenaren hadden de wens het vervuilde en verouderde bedrijfsterrein te verlaten en er woningen voor in de plaats te laten bouwen. Vanuit financieel oogpunt (mede door de op te ruimen vervuiling) stond er altijd flinke druk op de ontwikkelmogelijkheden. Bij de eerste studies is tTer tijd zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van 4 vrijstaande villa's door de stedenbouwkundigen van de gemeente. Echter, 4 woningen bleken door de jaren heen steeds financieel geen haalbare kaart. De gemeente wilde toen ter tijd de stedenbouwkundige opzet van Oorgat naar Zeevangszeedijk waarborgen. Behouden moet blijven dat de bebouwing geleidelijk steeds vrijer in het landschap staat naarmate je verder van de stadskern komt. De gemeente wilde de doorzichten handhaven en kwam tot de ontdekking dat deze door hagen etc. konden worden dichtgezet. Gevolg hiervan is dat men in de randvoorwaarden een clustering van bebouwing heeft neergelegd. Hierdoor wordt de openheid in de hoger volumes gewaarborgd, daar waar het op ooghoogte planologisch niet af te dwingen was. Deze uitangspunten voor de stedenbouwkundige opzet in het landschap heeft de ontwikkelaar/initiatiefnemer ook weer meegenomen in het nieuwe plan. In de stedenbouwkundige droom van Jeroen staan de gebouwen transparant in het landschap en zijn zichtlijnen naar het achterland en het fort gewaarborgd. Dit was het beginpunt van het plan.

Vereniging Oud Edam is van mening dat door verplaatsing van de stolp en situering van het woon-zorgcomplex op plek van de loods er een ander soort zichtlijn ontstaat. Het grote gebouw wordt nu primair. De loods is altijd ondergeschikt geweest als loods van de hoofdwoning. Het bijgebouw krijgt een primaire functie. Deze primaire functie wordt naar de achterkant van het perceel gelegd.

Zakelijk partner van initiatiefnemer vraagt zich hardop af of dat zo erg is. De situatie is feitelijk nu ook al zo. Bedrijfsfunctie op het achterterrein met een (dienende) woonfunctie in het lint. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen er meerdere soorten bedrijfsactiviteiten in de loods worden gehuisvest. Van opslag van betonpalen tot fitnesscentrum.

Het plan voor 4 woningen bleek de afgelopen 15 jaar financieel niet haalbaar. Jeroen is op zoek gegaan naar wat er op basis van de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan wel een geschikte functie kon zijn. Initiatiefnemer was zijn woon-zorgportefeuille aan het opbouwen. En zo is onderzocht of een woon-zorgcomplex niet een geschikte functie is voor deze plek. Uit marktonderzoek bleek dat dergelijke zorg niet werd aangeboden en dat zorgverleners graag deze functie zouden wensen. Verder kwam naar voren dat een dergelijke functie qua parkeren en verkeer minder druk zou geven op het Oorgat. En zo is de droom ontstaan. De markt, de omwonenden behalve de buurvrouw, en de gemeente bleek ook mee te kunnen gaan met de functie op het perceel.

Het zijn onzelfstandige zorgappartementen die gerealiseerd worden voor bewoners met een zware zorgindicatie ZZP5 en ZZP7. De bewoners zijn overwegend zwaar dementerend. Zij worden veelal door hun kinderen geplaatst in deze zorgvoorziening. De opbrengsten voor de zorgexploitant bestaan uit de huur, servicekosten en een zorgbijdrage, meestal vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Initiatiefnemer verhuurt het complex aan een zorgexploitant. Vandaag, 19 september, hebben zorgexploitant en initiatiefnemer voor 20 jaar een huurcontract gesloten. Het is een particuliere zorgverlener en niet de zorgcirkel. De zorgcirkel wilde graag exploiteren. Zij werken echter overwegend samen met woningbouwcorporaties en hebben lagere huren. Dit paste niet in ons concept. Onze huur ligt eerder in het middensegment. Het is de bedoeling dat zowel Edammers als anderen in het zorgcomplex komen wonen en dat ouderen uit Edam mee kunnen doen aan de activiteiten die worden georganiseerd. Deze ouderen kunnen worden opgehaald.

Met een gezonde financiële casus als leidraad is naar een functie gezocht die past bij het reeds aanwezige bouwvolume. In het schakeren van aspecten van het situeren van de woon-zorgfunctie en de woning is gekeken hoe we het beste de functies kunnen clusteren om zo de zichtlijnen vanaf het Oorgat te kunnen waarborgen.

Met dit in het achterhoofd en rekening houdend met de monumentale beuk en het uitzicht vanuit de kamers van nieuwe bewoners is gekeken waar het beste geparkeerd kon worden en situering van de woning en het woonzorgcentrum . In verband met het wortelstelsel en toekomstige groei van de te behouden monumentale beuk is het onwenselijk om een nieuwe woning op dezelfde plek te bouwen. Door het neerleggen van de woning voor het woon-zorgcomplex kon door de situering van de tuin het doorzicht door beplanting worden dichtgezet. Ook kon de huidige ‘stolpwoning’ door de slechte staat niet behouden blijven. Redenen genoeg om naar een betere op lossing door te zoeken. Vandaar dat de woning in het nieuwe plan is verplaatst. Parkeren aan de straat bleek daarbij een betere oplossing dan deze verkeersbewegingen naar het achterterrein te brengen. Bovendien zorgt de invulling met lage hagen voor een ruime blik op het achterliggend landschap. In de exploitatie kan dit vrije zicht geborgd worden.

Vereniging Oud Edam wil het graag hebben over de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid op het Oorgat. De vraag is of hieraan is gedacht. Het antwoord is dat hier inderdaad aan gedacht is. Het is druk op het Oorgat en het is heel begrijpelijk dat daar aandacht wordt gevraagd. Het is een drukke straat. Er is door de gemeente voor vrachtverkeer een verbod neergelegd. Het effect van deze regel kennen de initiatiefnemers niet. De doelgroep kan zelf niet eens meer rijden. De parkeerplaatsen met een norm van 0,6 parkeerplaats per appartement voldoen aan de CROW-normering van 0,5 -0,7 parkeerplaats per appartement. De zorgexploitant heeft op basis van ervaring aangegeven dat zij met een parkeernorm van 0,5 uitkomen. Er zijn 5 parkeerplaatsen 24/7 bezet door auto’s van personeelsleden. Daarnaast zijn er familie, vrienden en leveranciers. Met exploitant is afgesproken dat leveranciers via Warder gaan rijden. We stimuleren dat men-sen uit de buurt komen. In de fietsenberging zijn oplaadpunten voor elektrische fietsen. Daarnaast worden er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor de buren van Oorgat 8, waardoor zij hun auto niet meer in de straat hoeven te parkeren. Ervaring van exploitanten leert dat 17 parkeerplaatsen voldoende zijn. Voor worsecase scenario kan niet echt ontworpen worden. Dan moet elders geparkeerd worden. Ten opzichte van het huidige gebruik is er een toename van verkeersbewegingen. Ten opzichte van wat er planologisch mag is er geen

significante toename. Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer kunnen zich echter voorstellen dat dit extra verkeer, gelet op de drukte op het Oorgat, ervaren wordt als te veel. Door het opheffen van de bedrijfsbestemming wordt de mogelijkheid van zwaar verkeer op het Oorgat wel weggenomen.

Vereniging Oud Edam zou graag de verkeersintensiteit en parkeerdruk verminderen in Edam. Er is gebleken dat auto's ontmoedigd konden worden en ergens anders geplaatst konden worden tijdens het 650-jarig jubileum. Ze hebben de gemeente al vaker gevraagd om met een plan te komen voor uitplaatsen auto, opdat straten ingericht kunnen worden die de verkeersveiligheid bevorderen. Deelauto's en vervoerssystemen van deur tot deur zijn ontwikkelingen voor ver in de toekomst. Daar zijn we nog lang niet. Laadpaalstructuur is daarnaast lastig. Een parkeergarage onder de Baandervesting is helaas afgeketst. Er zal nog niet gekomen worden tot een afname van auto's. Dus als er dan weer een nieuwe functie komt die weer verkeersbewegingen teweegbrengt, komt de Vereniging Oud Edam in het verweer.

Al pratend komen we tot de ontdekking dat we mensen niet kunnen verbieden om een tweede auto te nemen of te vragen of de campinggast niet 6 keer over het Oorgat wil rijden. Verder is de bevolking nog niet toe aan alternatieve vervoerssystemen, zoals een deelauto. De overheid kan het stimuleren. Echter er is een keuzevrijheid van de burger.

De gemeente adviseert Vereniging Oud Edam in het kader van het omdenken over verkeersintensiteit, parkeerprobleem, vervoerssystemen, deelauto's contact op te nemen met de afdeling verkeer van de gemeente. Er kan hulp gebruikt worden.

Initiatiefnemer en zakelijk partner van initiatiefnemer geven aan dat ze het verkeersprobleem begrijpen. Zij doen daar waar mogelijk er alles aan om de verkeersintensiteit van zwaar- en bouwverkeer zoveel mogelijk via Warder te laten verlopen. Ambulance kan er prima komen. Er wordt niet verwacht dat deze er gelet op de doelgroep en het aanwezige speciaal opgeleide personeel een ambulance met spoed moeten komen.

Het afgraven was onduidelijk op de tekening. Er is op dit moment niet veel verval volgens de Vereniging Oud Edam. Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan de hand van tekeningen aan dat er een verval is van 2 meter. Het aanlegpeil van de schuur ligt 2 meter onder het peil van de weg. Met het bouwplan wordt 0,5m omhooggegaan. We gaan naar 1,5m onder het peil van de weg. Er is een reinigingsopgave. Het afvoeren van het vervuilde puin wordt bedoeld met het afgraven. Het betreft geen sanering, maar het puin moet wel van het perceel af. Na het verwijderen van het puin wordt zowel het terrein onder het woon-zorgcomplex en het achtererf van de woning voorzien van een leeflaag. Het parkeren wordt uitgevlakt op een zo laag mogelijk peil. Het is een wisselwerking tussen de kolos aan de achterkant en daarvoor het parkeren. Hoe meer puin gesaneerd is hoe lager het gebouw komt en hoe lager ook het parkeren kan komen te liggen zoals bij de volkstuintjes. Stedenbouw vond het bij het ontwerpen belangrijk dat het woon-zorgcomplex en het parkeren zo gesitueerd werd dat het woon-zorgcomplex optisch lager is dan de nokhoogte van de nieuw te realiseren woning. Hierdoor wordt het woon-zorgcomplex optisch gekoppeld aan de woning.

Voor wat betreft de zichtlijnen heeft Jeroen Hilhorst op tekening aangegeven waarmee rekening is gehouden om de doorzichten naar het achterland van het Oorgat te behouden. Vereniging Oud Edam concludeert dat de architect en initiatiefnemers door de clustering en de huidige

situering de zichtlijnen naar hun mening behouden. De gemeente geeft aan dat de Provincie als hoeder van het fort en schootsveld positief heeft geadviseerd over het plan. De Provincie gaf de suggestie om naast de monumentale boom nog een boom te plaatsen om de rooilijn van het Oorgat te accentueren. Dit wordt niet de taxus.

De keerwand tussen parkeren en woon-zorgcomplex en het ontwerp van de woning zijn akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap. Het dijklichaam wordt door dit plan niet aangetast. De keerwand is inderdaad een harde lijn in het plan. Bij de overgang bij de woning is gekeken waar het trappetje naar de buren en de dijk wordt neergelegd. Met het trappetje heb je kort aan de openbare weg de beleving dat het terrein omlaag gaat. Bij de parkeerplaatsen zijn er in het hoogteverschil zoveel mogelijk containers en fietsenbergingen gerealiseerd, omdat de verplichting vanuit de gemeente bestond om hagen toe te passen rondom de parkeerplaats. Hierdoor had het weinig effect om met een talud te werken. In eerste instantie waren er hellingbanen, deze zijn vervangen door een hefplateau in verband met bruikbaarheid en veiligheid. De aanpassing van het plan is goed ontvangen bij welstand. Op de daken komen meer dan 300 zonnepanelen. De hagen op de erfgrenzen bij Oorgat 2 en de nieuwe woning worden begroeiingshekken met klimop er omheen.

De gemeente geeft aan dat de suggestie in de zienswijzen ten behoeve van archeologie klopt. De omissie in het bestemmingsplan wordt bij vaststelling opgelost.

Initiatiefnemer hoopt dat door de uitleg de ambitie voor het plan verduidelijkt is. Vereniging Oud Edam heeft gevoel gehad haar zorgen te kunnen uiten. Gesprek wordt beëindigd. De gemeente legt de procedure uit betreffende het vaststellen van het bestemmingsplan. Vereniging Oud Edam kan vragen stellen indien noodzakelijk. Voorts geven Initatiefnemer en zakelijk partner initiatiefnemer aan open te staan voor een vervolggesprek, indien Vereniging Oud Edam dat nog noodzakelijk vindt. De gemeente verzoekt de Vereniging Oud Edam dit zo spoedig mogelijk te laten weten, opdat het proces van het vaststellen van het bestemmingsplan op een handige manier doorgang kan vinden.