

memo/advies

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

Van : Danielle Reek, gemeente Edam-Volendam

Datum : 24 november 2022

Kenmerk :

Kopie aan :

Betreft : Verslag gesprek 14 november 2022 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. Initiatiefnemers hebben aangegeven dit ook te willen. Op 19 september jl. is met elkaar gesproken. Naar aanleiding van dit gesprek is een tweede gesprek belegd op 14 november jl.

Bij het gesprek waren de voorzitter en het bestuurslid voor ruimtelijke ordening en handhaving beschermd stadsgezicht van de Vereniging Oud Edam aanwezig alsmede de initiatiefnemer en zakelijk partner van de initiatiefnemer en de gemeente.

In dit gesprek zijn de volgende punten aanbod gekomen:

1. De afleesbaarheid van de geschiedenis (boerenbuurtje/agrarische ontwikkeling) brokkelt al af en wordt bij dit plan nog meer weggenomen.
2. Het voorliggende plan strookt niet met de stedenbouwkundige onderlegger (randvoorwaarden) zoals de gemeente die heeft opgesteld. Dat punt is niet echt duidelijk naar voren gekomen in het gesprek.
3. Openheid naar het achterliggende terrein/fort: daar wordt weliswaar voldoende rekening mee gehouden, maar de locatie van de voormalige loods, die eerst een secundaire/ondersteunende functie had, krijgt nu een primaire functie.
4. De typologie van de huidige stolpwoning verdwijnt en de bebouwingslijn aan de straat verandert; de nieuwe woning heeft een smaller profiel en van een andere typologie.
5. Het zou een verbetering zijn als de nieuwe woning eenzelfde bepalende rol/vorm gaat krijgen in het straatbeeld waardoor het karakter van het "agrarische" Oorgat behouden blijft en het zorgcentrum als tweedelijns bebouwing gezien wordt.

De vereniging Oud Edam mist in het nieuwe plan de relatie tussen de woning en het achterliggende woonzorgcentrum. In de huidige situatie heeft in de stedenbouwkundige context de huidige woning de primaire bebouwing aan het lint welke een relatie heeft met de achterliggende loods. Deze relatie is er niet meer door de scheiding van de percelen en het verplaatsen van de nieuwe woning naar de andere kant. De vereniging Oud Edam zou graag deze stedenbouwkundige relatie behouden, zodat dit in de toekomst ook afleesbaar is. Het is wenselijk het primaire bebouwingslint te behouden. Nu het Kleinschalig woonzorgcomplex naar

achter wordt geplaatst, komt er een gat in het bebouwingslint. Voorts stellen zij dat de loods ondergeschikt is aan het woonhuis, omdat het bedrijf daarin was gevestigd.

Zij stellen voor de woning anders vorm te geven en anders te situeren waardoor er een stedenbouwkundige relatie tussen het kleinschalig woonzorgcomplex en de woning ontstaat.

De gemeente geeft aan dat bij de inpassing door de stedenbouwkundige is gekeken naar de mogelijkheden. Bij het bepalen van de massa is het bestemmingsplan leidend geweest. In het bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de loods wordt gezien als primaire hoofdfunctie op de kavel omdat de bestemming “Bedrijf” dit gebouw qua functie aanwijst als hoofdgebouw.

De zakelijk partner van de initiatiefnemer vraagt aan de Vereniging Oud Edam hoe zij een grotere dominante woning op de kavel zien. Initiatiefnemer en zakelijk partner hebben namelijk het idee gehad dat het niet te vol moest worden aan de voorkant. Gelet op het feit dat er geparkeerd dient te worden en zij de functie en het gebouw van het kleinschalig woonzorgcomplex niet wil verstoppen.

Verder stellen zij dat de woning niet de primaire functie is, dat is de loods waarin het bedrijf gevestigd is. In de bedrijfswoning zat oorspronkelijk een kantine en een kantoor met wonen op de verdieping. Later is dat weer volledig in gebruik genomen als woning. Het huis is meerdere malen van functie veranderd. Vanuit de functieverandering door de tijd is gekeken naar de situering van de nieuwe functie van kleinschalig woonzorgcomplex en woning op de kavel. Gebleken is dat er op de kavel voldoende ruimte is om een kleinschalig woonzorgcomplex en woning apart van elkaar te situeren. Bij de uitwerking is dan ook minder aandacht gegeven aan de relatie tussen de twee functies “wonen” en “kleinschalig woonzorgcomplex”.

Vereniging Oud Edam wil graag de stedenbouwkundige afleesbaarheid van het agrarische lint terugzien. Zij zouden willen dat het lijkt dat het bij elkaar hoort. Het Oorgat heeft een boeren uitstraling. Zij associëren het met het landelijke en het open gebied erachter. Zij zien graag een huis aan de voorzijde met een schuur aan de achterzijde of een boerderij. Ze zouden graag een iets grotere robuustere woning. Zij willen graag architectonisch en in de materialisering afstemming zien tussen de woning en het kleinschalig woonzorgcomplex, zodat de relatie afleesbaar blijft.

Als burgerlid van de welstandscommissie is het bestuurslid van de Vereniging Oud Edam niet betrokken geweest, omdat het Oorgat niet valt onder de Vereniging Oud Edam. Hierdoor heeft hij geen zicht gehad op de materialisatie en de architectuur. De welstandscommissie heeft het plan in meerdere vergaderingen besproken en beoordeeld. De welstandscommissie is op hoofdlijnen akkoord. De welstandscommissie heeft in haar vergaderingen ook met de stedenbouwkundige positionering van de gebouwen, buitenruimte, materialisatie en architectuur besproken. Stedenbouwkundig is het ook bekeken. Dit is echter een bevoegdheid van de gemeente. Het advies van de welstand wordt meestal overgenomen. Op dit moment staan de verantwoordelijk wethouders positief tegenover het plan. Hoe het college en de raad erin staan wordt duidelijk als het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan raad en college.

Vereniging Oud Edam wil graag weten hoe we het landelijke karakter, genoemd in de welstandsnota, terugzien in het plan. Gemeente geeft aan dat op basis van deze karakteristiek vanuit stedenbouw is gestuurd op een uiterlijke verschijningsvorm van een schuurachtig karakter. Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden, bijlage 2 bestemmingsplan Oorgat, in het achterhoofd zijn gehouden en waar mogelijk meegenomen zijn bij het ontwerpen van het plan. In het kader van landelijkheid is veel rekening gehouden met de zichtlijnen naar het achterland, het fort en naar de omringende percelen. Verder is de buitenruimte zeer groen ontworpen. Tot slot is er in materialisatie en architectuur gezocht naar landelijke vormgeving. Na meerdere ontwerpssessies en besprekingen bij de welstandscommissie is op het ontwerp van maart 2022 uitgekomen. De relatie tussen de gebouwen kan wellicht nog sterker, dit hebben we alleen nog niet eerder als uitgangspunt gehad.

Vereniging Oud Edam vraagt zich af hoe landelijk een gebouw is gebaseerd op een loods van een sloopbedrijf. Er wordt met elkaar tot de conclusie gekomen dat er niet gezegd kan worden wat landelijk is. Dat is maar welk tijdsgewricht je als uitgangspunt neemt. Eigenlijk verandert een locatie per tijdsgewricht. En nu is gekeken hoe deze transformatie passend is in dit tijdsgewricht. Op dit moment is de transformatie naar een kleinschalig woonzorgcomplex de juiste in het tijdsgewricht. Zakelijk partner van initiatiefnemer is dan ook blij met dit gesprek omdat daar het plan alleen maar beter van kan worden. Bij ontwerpen is gekeken naar de lintbebouwing van het Oorgat. Na de moestuinen komen nog enkele huizen en dan staan er grotere objecten. Tussen deze grotere objecten paste de typologie stolp niet echt op de achterkant van de kavel. Het werd een vreemde eend in de bijt. De gemeente heeft het landelijke karakter niet helemaal losgelaten. Voorts heeft zij tijdens het ontwerpproces de massa en de hoofdvorm van de loods die mag volgens het bestemmingsplan willen consolideren. Vereniging Oud Edam zou graag gezien hebben dat de massa en vormgeving van de loods was losgelaten voor de nieuwe situatie.

Op basis van tekeningen en kaartmateriaal wordt gesproken met elkaar over massa, vormgeving, architectuur en situering. De voorzitter van de Vereniging Oud Edam associeert de uitstraling van het plan met een Vinex-locatie. Bij het bovenaanzicht kan het ook weer gezien worden als twee megastallen. Echter het is een enorme opgave om in te passen. Zakelijk partner vindt het knap dat het zo is ingepast, want deze massa was er al en is nu anders ingepast. De footprint blijft gelijk.

Vereniging Oud Edam vindt de massa van de woning te zuinig. Zakelijk partner van initiatiefnemer heeft uitgelegd dat het inderdaad een beetje zuinigjes is getekend en dat het optisch smaller lijkt, maar niet qua volume/ bouwmassa. Ook uitgelegd dat deze bouwmassa garant staat voor zicht op het fort. Toen was alles duidelijk. De gemeente geeft aan dat bij het vergroten van de massa van de woning de zichtlijn naar het fort in de knel komt. De zichtlijn naar het Fort bepaalt de maten van de woning. Het plan is volgens het Edam Volendams Ruimtelijke Planproces ontwikkeld. Verder wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet gebruikt. Het plan is met de gemeente samen ontwikkeld. In het planproces heeft de stedenbouwer op het plan gereageerd. Bij de beoordeling van het plan heeft zij de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het huidige bestemmingsplan Oorgat meegenomen en de welstandscriteria. Het proces is anders dan bij een kavel dat leeg is en waar geen initiatief wordt gepresenteerd. Hier stel je als gemeente vaak stedenbouwkundige randvoorwaarden op. Bij het EVRPP kom je in gezamenlijkheid tot een plan.

Zakelijk partner van initiatiefnemer geeft aan dat de woning op dit moment goed genoeg is voor het plan. De woning wordt niet verder door ontwikkeld dan nadat deze verkocht is. Dit is aan de nieuwe eigenaar. In de doorontwikkeling van de woning kan naar de relatie worden gezocht met het kleinschalig woonzorgcomplex in uitstraling, architectuur en materialisatie. De Vereniging Oud Edam snapt dat de initiatiefnemer niet nog meerdere ontwerpen gaat maken. De gemeente geeft aan dat de massa van de woning gewaarborgd is in het bestemmingsplan.

Verder wordt aangegeven dat de zichtlijnen en de hagen elkaar bijten bij de woning. De hagen bij de woning heeft initiatiefnemer niet in de hand. De eigenaar van het woonzorgcomplex is gehouden aan de voorgeschreven hoogte van de hagen (0,8 m) en de exploitant van het kleinschalig woonzorgcomplex wil graag de sociale veiligheid waarborgen. De hagen zullen daarom het zicht op het achterliggende landschap nooit belemmeren. Dit is een voordeel van de gekozen functie. De functie wordt gewaardeerd door de Vereniging Oud Edam.

De Vereniging Oud Edam wil graag bij alle plannen kijken waar zij de stedenbouwkundige kwaliteit kunnen verbeteren. Zij zijn blij mee te mogen denken. De initiatiefnemer hoopt dat met de uitleg van vandaag nog meer inzicht is gegeven in het planproces en de oplossingen die zijn gekozen.

De gemeente vraagt ter afronding van het gesprek of alle vragen aan bod zijn gekomen. De vereniging Oud Edam geeft aan dat alle vragen keurig zijn toegelicht. In het kader van het ontwerp zou de Vereniging Edam graag nog iets doen aan de relatie met de geschiedenis en tussen de gebouwen. Gemeente wil graag weten van de Vereniging Oud Edam of de massa die in het ontwerp bestemmingsplan is neergelegd voldoet. Of dat er een verbeteringslag wenselijk is waardoor de massa nog zal veranderen. De massa zou anders gepositioneerd kunnen worden. Door de twee gebouwdelen van het kleinschalig woonzorgcomplex ten opzichte van elkaar te verschuiven. Initiatiefnemer geeft aan dat het verschuiven van de twee gebouwdelen het niet heeft gehaald bij de welstand. Voorts is het verschuiven van twee componenten van het gebouw t.o.v. elkaar niet mogelijk omdat een van de delen dan in de sloot terecht komt. Het midden lid zou wel wat meer naar achter gebracht kunnen worden. Voorts wordt nog gesproken over de overstekken. Het zou mooi zijn om de relatie te vinden van de panden en de geschiedenis in het ontwerp. Initiatiefnemer en Vereniging Oud Edam spreken met elkaar af dat de Vereniging mee kijkt bij het verdere ontwerpen van het kleinschalig woonzorgcomplex. Dit heeft geen effect op de massa's en stedenbouwkundige opzet zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. We concluderen met elkaar dat het ontwerp bestemmingsplan zoals het er nu ligt kan worden voorgelegd aan de raad voor vaststelling.