STARTNOTITIE
Meermin

Datum: 09-04-2024

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....0

Hoofdstuk 1: Inleiding 2

1.1 Aanleiding 2

1.2 Doel van de startnotitie 2

1.3 De gemeenteraad een zienswijze laten uitbrengen vooruitlopend op het adviesrecht 2

Hoofdstuk 2: Het plangebied en het initiatief 3

2.1. Ligging van het plangebied en de huidige situatie 3

2.2. De vergrijzing en de behoefte aan wonen met zorg 5

2.3. Het huisvestingsconcept 5

2.4. Het voorkeursmodel voor de nieuwbouw 7

Hoofdstuk 3: De uitdaging voor dit project, afwijking op de kaders.....11

3.1. Toets op de beleidsmatige- en ruimtelijke kaders van de gemeente 11

3.2. Voorkeursmodel past binnen de beleidsmatige kaders.....11

3.3. Voorkeursmodel past niet helemaal in de ruimtelijke kaders 12

Hoofdstuk 4: Proces (EVRPP) en zienswijze vooraf 13

Hoofdstuk 5: Participatie 14

5.1. Doel van participatie 14

5.2. Participatie afgelopen periode 14

5.3. Participatie na goedkeuring startnotitie 15

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Aanleiding

In september 2022 heeft Wooncompagnie de huidige Meermin van Vestia gekocht met als doel het behoud van een goede woon- en zorgvoorziening in Edam. De Wooncompagnie heeft vervolgens, samen met de Zorgcirkel, een initiatief ingediend om de huidige Meermin te slopen en nieuw te bouwen tot een toekomstbestendige woonzorg community. Sinds 2013 is het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit betekent kortweg dat het wonen en zorg apart wordt gefinancierd. In september 2022 heeft het college een projectopdracht opgesteld voor een projectmatige aanpak. In december 2022 is er een Intentieovereenkomst tussen de Wooncompagnie, de Zorgcirkel en de gemeente getekend. De gemeenteraad is in mei 2023 via een themabijeenkomst geïnformeerd over het huisvestingsconcept (zie bijlage 1 “presentatie van HevoFame d.d. mei 2023”).

1.2. Doel van de startnotitie

De projectopdracht betreft een opdracht voor de initiatieffase: het eindresultaat wordt bestuurlijk vastgesteld via de startnotitie door het college. Elk ruimtelijke project volgt het Edam-Volendams Ruimtelijk Planproces (EVRPP).

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, zoals beschreven in de Omgevingsvisie.
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 waarop participatie plaats vindt.

1.3. De gemeenteraad een zienswijze laten uitbrengen vooruitlopend op het adviesrecht

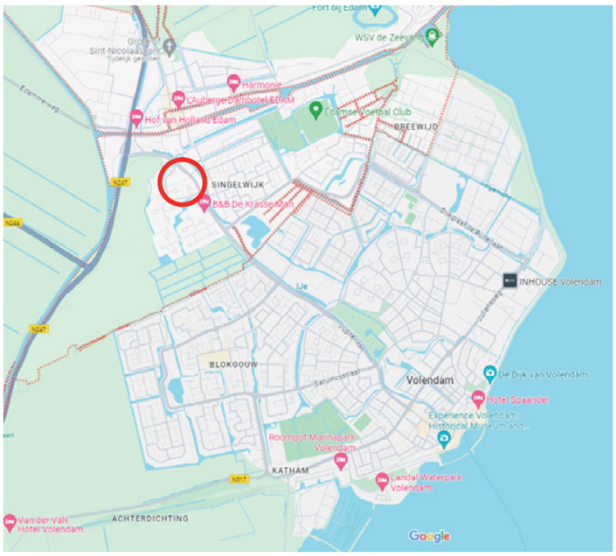
Vanuit de gemeente is er een wens om in Edam wonen met zorg terug te laten keren op deze locatie (zie de Woonzorgvisie 2018-2023). Het belang van de ontwikkeling van de Meerminlocatie wordt door alle betrokken partijen erkend en onderschreven. Omdat het hier gaat om een grootschalige ontwikkeling voor de Wooncompagnie en de Zorgcirkel hebben de partijen op voorhand aan de gemeente gevraagd om ruimte te zoeken binnen of buiten beleid om dit mogelijk te maken. Met de ontwikkeling van de nieuwe Meermin willen de partijen een vitale gemeenschap helpen creëren voor met name ouderen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke woonzorgvisie 2018-2023.

Het plan levert een meerwaarde op voor Edam en voor de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. Wij realiseren met dit plan betaalbare- en geschikte huisvesting voor ouderen. Om deze broodnodige ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om op ruimtelijk gebied een aantal wijzigingen door te voeren ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Volgens het beleid van de gemeente Edam-Volendam heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht bij een project met meer dan 3 woningen. Dit adviesrecht is gekoppeld aan de omgevingsvergunning (een vaststellingsbesluit). Deze procedure start pas wanneer het ontwerp gereed is. Voor de Wooncompagnie is het van belang om al eerder comfort te hebben vanuit de gemeente over het voorkeursmodel.
Daarom willen we op 16 mei ‘24 bij de raad ophalen of zij ook enthousiast zijn over dit initiatief. Wij vragen de raad om een mondelinge zienswijze te geven op het ruimtelijke voorkeursmodel. In het bijzonder over de voorgestelde bouwhoogtes en de geschetste parkeeroplossing.
Als de raad ook enthousiast is, is de Wooncompagnie bereid kosten te maken om het ontwerp verder uit te werken, waarbij er meerdere momenten ingepland zijn voor participatie (zie hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2: Het plangebied en het initiatief

2.1. Ligging van het plangebied en de huidige situatie

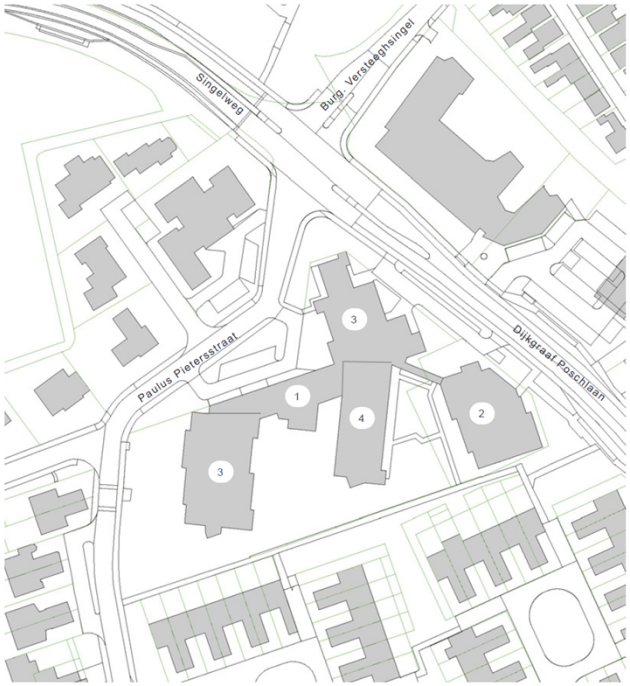
De Meermin ligt in Edam-Zuid aan de Dijkgraaf Poschlaan en aan de kruising met de toegangsweg naar Oud Edam. Het is een duidelijke zichtlocatie bij binnenkomst van Edam vanaf de N247.

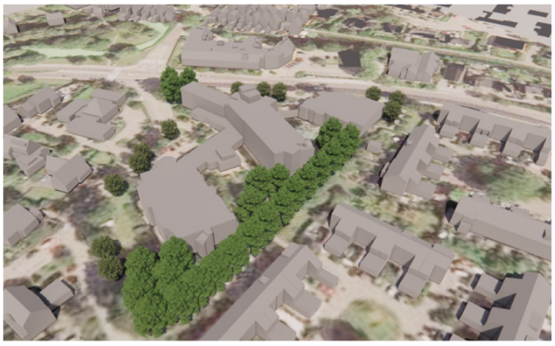


Stedenbouwkundige ligging

In de huidige situatie staat er een verouderd verzorgingshuis dat nu tijdelijk bewoond wordt door Oekraïense vluchtelingen. Een aantal aanleunwoningen is nog bewoond door bewoners die huren van de Zorgcirkel tot 1 juli 2025. De Zorgcirkel ondersteunt deze bewoners bij het vinden van een andere woning.

Situatie bestaand





23 JANUARI 2024

2.2. De vergrijzing en de behoefte aan wonen met zorg

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 neemt het aantal mensen ouder dan 90 jaar procentueel nog verder toe.

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.
Kortom: er is een duidelijke behoefte aan een locatie voor Wonen met zorg in de kern Edam. Dit is ook altijd een uitgangspunt geweest in de Woonzorgvisies van de gemeente.

BEVOLKINGSOPBOUW

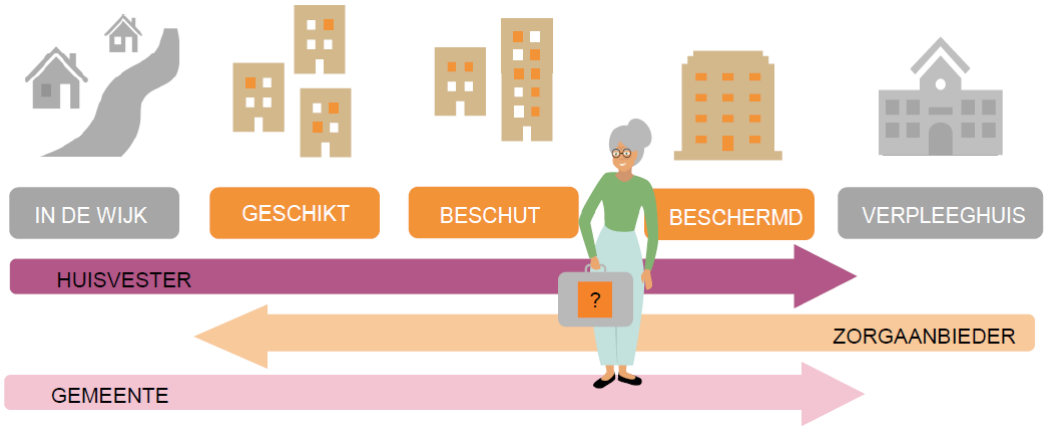
Edam telde in 2021 6890 inwoners. Het overgrote gedeelte hiervan (totaal 5630) woont in Oude kom, Zuid en Singelwijk. Edam is in verhouding met de hele gemeente Edam-Volendam en met het Nederlands gemiddelde sterk aan het vergrijzen, een beeld wat in de woonvisie wordt onderschreven. In de wijk Zuid is 34% van de inwoners 65 jaar en ouder, wat deze wijk op dit moment de meest vergrijsde wijk maakt. Dicht hierop volgen Oude kom (29% 65 jaar en ouder) en Singelwijk (27% 65 jaar en ouder).

2.3. Het huisvestingsconcept

Tijdens de themaraad op 11 mei 2023 heeft HevoFame namens de Wooncompagnie de visie voor de nieuwe Meermin aan de gemeenteraad gepresenteerd. Hieruit komt de volgende tekst:

We willen een divers aanbod van huurwoningen realiseren voor zowel de sociale doelgroep als de groep met middeninkomens. Voor senioren die behoefte hebben aan een appartement in een beschutte woonomgeving waar sociale cohesie centraal staat en de zorg die nu of in de toekomst nodig is dichtbij beschikbaar is.

Voorheen was de Meermin een verzorgingshuis. Dit was een tussenvorm tussen thuis blijven wonen en het verpleeghuis. Deze vorm bestaat niet meer. Daarvoor in de plaats zijn er nu de volgende tussenvormen:



Uitgangspunten wonen:

- Zelfstandig verhuurbare appartementen (zowel Beschut al Beschermd Wonen)
- Gelijkvloers en drempelloos
- Appartementen voor sociale en middeninkomens
- Zorg op afroep beschikbaar

Uitgangspunten zorg:

- 24-uurs zorg
- Dit betekent minimaal 40 bewoners met intensieve zorgvraag (Beschermd Wonen)
- Voor alle bewoners is scheiden van wonen en zorg van toepassing

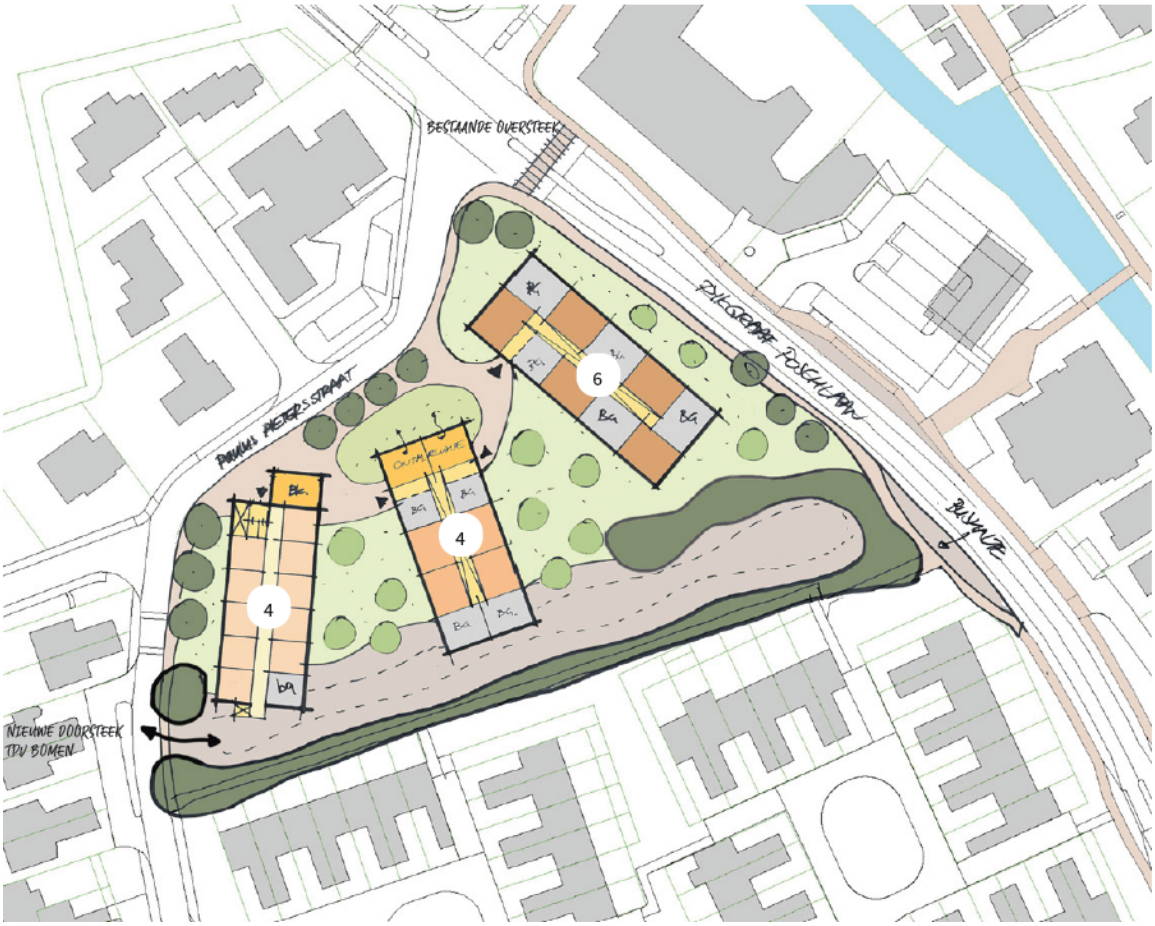
Uitgangspunten ontmoeten:

- Aandacht voor informele ontmoeting in de architectuur
- Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met invulling door samenwerkingspartners

2.4. Het voorkeursmodel voor de nieuwbouw

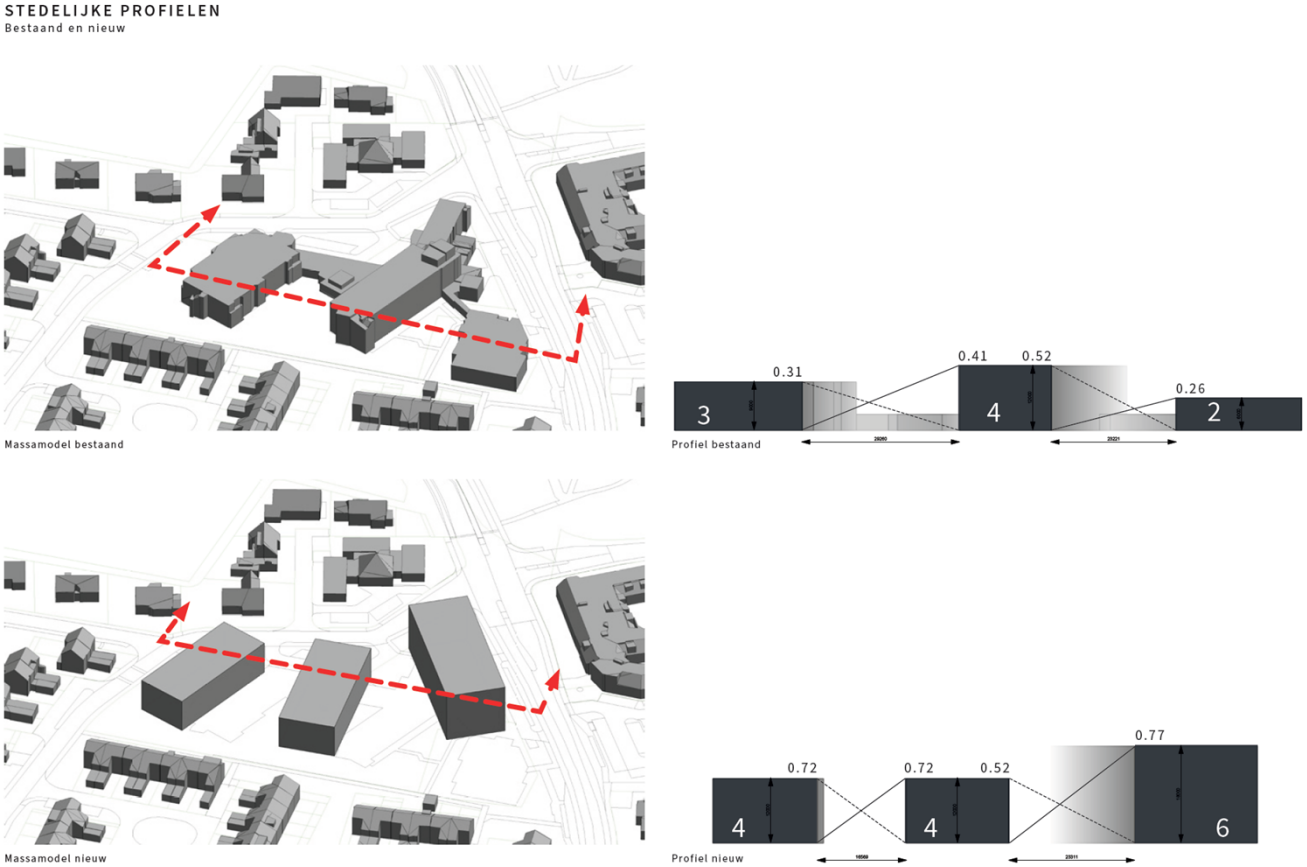
Op dit moment (aan het einde van de Initiatieffase) ligt er een voorkeursmodel. Dit is nog geen uitgewerkt ontwerp, maar een massastudie. De massastudie dient als telmodel om de haalbaarheid van het plan te toetsen. Het gaat dan om zowel de financiële haalbaarheid (voor de Wooncompagnie en de Zorgcirkel) als om de ruimtelijke haalbaarheid. Voor de ruimtelijke haalbaarheid zit de gemeente niet in de regierol, maar in de toetsende rol.

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, is de financiële haalbaarheid een uitdaging. Vandaar dat er voldoende woningen gebouwd dienen te worden. Dit resulteert in het volgende voorkeursmodel:



Profielen van de huidige en toekomstige Meermin

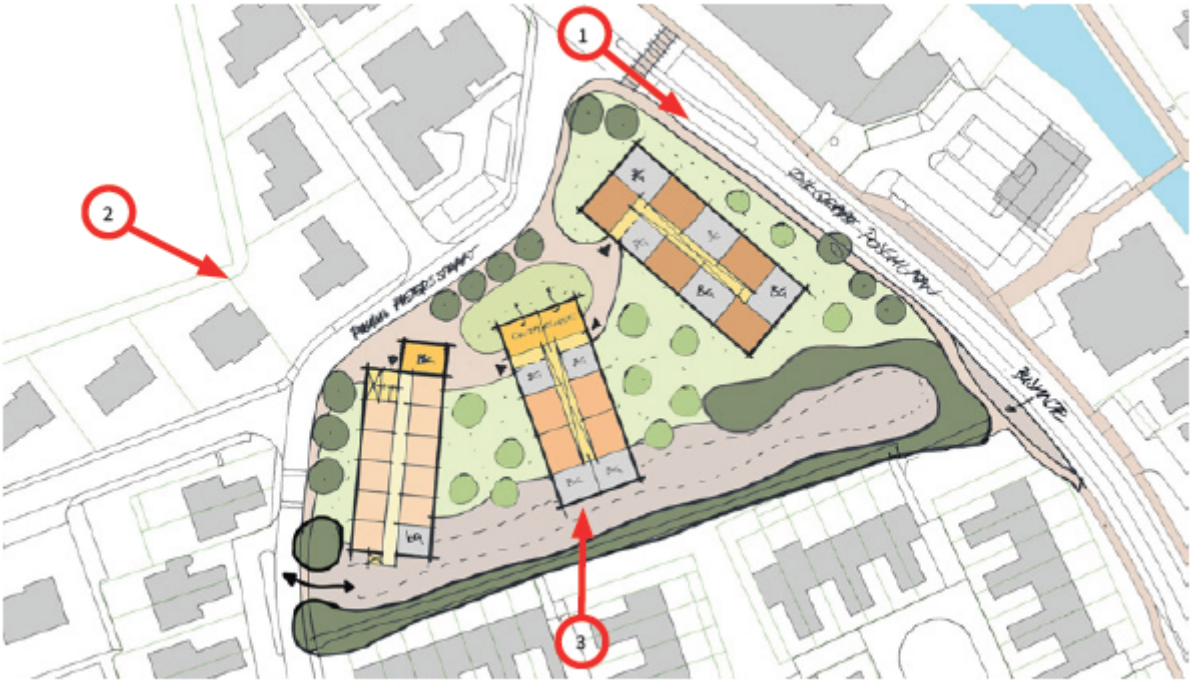
In de huidige situatie is de Meermin een gesloten bouwwerk, waardoor het massief oogt. In het midden bevindt zich nu het hoogste gebouwdeel van vier lagen met daarbovenop nog deels een kleine opbouw. De aanleunwoningen aan de Dijkgraaf Poschlaan zijn twee verdiepingen hoog.
Het gebouwdeel aan de Paulus Pieterstraat telt op dit moment drie verdiepingen. De gebouwdelen zijn onderling met elkaar verbonden met een bouwwerk van één laag.



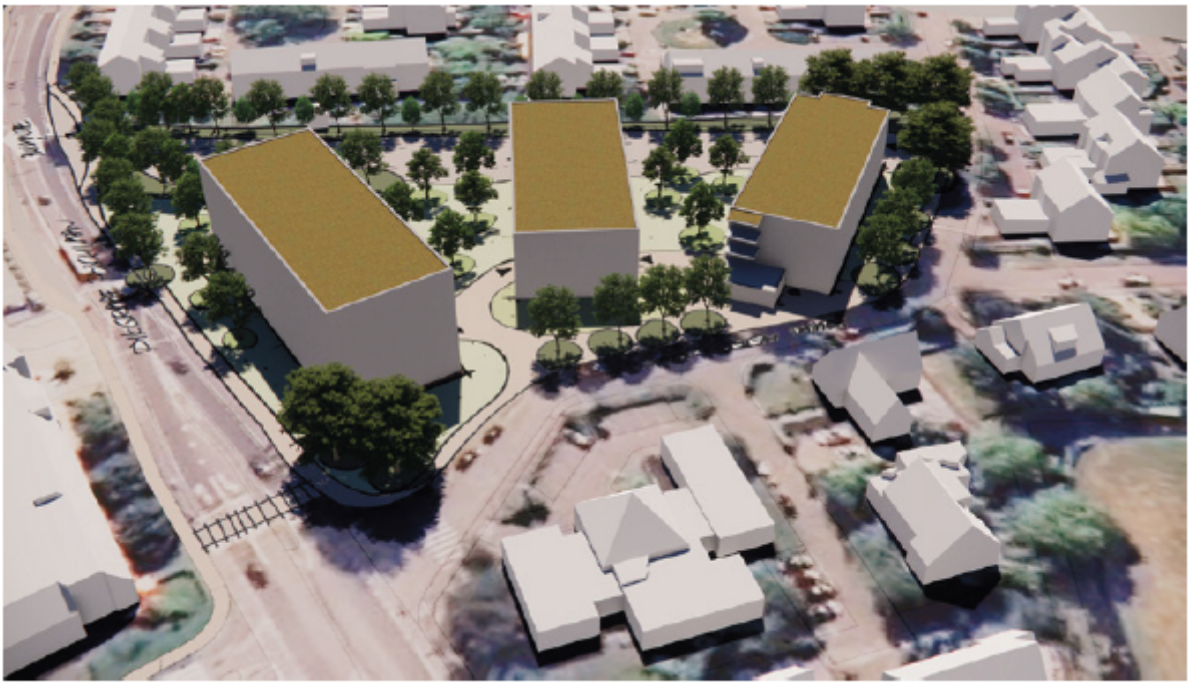
In bovenstaande figuur is bovenin de bestaande situatie te zien. De onderste tekening is een massamodel voor het voorkeursmodel. De grootste verschillen tussen de huidige Meermin en het voorgestelde voorkeursmodel zijn:

- Het gebouw aan de Dijkgraaf Poschlaan wordt 6 lagen hoog en loopt parallel aan de Dijkgraaf Poschlaan. Dit gebouw van 6 lagen loopt aan de zuidzijde niet tot de erfgrens en loopt daarmee niet helemaal door tot waar de huidige aanleunwoningen zich bevinden. De afstand tot de nabij gelegen woningen wordt daarmee groter.
- Het tweede verschil is dat het voorkeursmodel de gebouwen los positioneert, waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de bouwdelen. Tussen de gebouwen worden tuinen gerealiseerd.
- De nieuwe Meermin heeft een uitnodigend, open karakter. Het ontwerp van de drie gebouwen met een plein aan de voorzijde 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.

Toekomstige situatie:



Situatie



Vogelvlucht 1

Drie bouwdelen: Twee bouwdelen voor beschut wonen en één deel beschermd wonen
Het voorkeursmodel gaat uit van drie los staande gebouwen. Eén gebouw met 40 appartementen voor mensen die een WLZ-indicatie hebben (beschermd wonen). Dit gebouw staat aan de Paulus Pieterstraat. Daarnaast komen er twee gebouwen met appartementen in een beschutte woonomgeving. In deze twee gebouwen (gebouw aan de Dijkgraaf Poschlaan en het middelste gebouw) komen ca. 89 appartementen voor mensen met een sociaal of middeninkomen.
De basis van de stedenbouwkundige opzet is de mogelijkheid van ontmoeting tussen de gebouwen. De gebouwen zijn gekoppeld aan een gemeenschappelijk plein waar ook de omgeving gebruik van kan maken. Het plein is zichtbaar voor de omgeving. Tussen de gebouwen zijn groene tuinen ingetekend en bij het achterste gebouw is deze tuin besloten in verband met de doelgroep (dementerende ouderen) die daar komen te wonen. Alle drie de gebouwen zijn alzijdig ontwerpen. Dit zorgt voor rondom een goede uitstraling.

Ontmoeten
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.

Aan het plein komt, op de kop van het middelste gebouw, de ontmoetingsruimte.
Wij sturen aan op het realiseren van een ontmoetingsruimte waar zowel bewoners van de nieuwbouw op de locatie de Meermin als omwonenden zich welkom voelen. En de ontmoetingsruimte idealiter als 'hun' ruimte ervaren voor het organiseren van ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De bibliotheek Waterland (uitleenpunt) wordt waarschijnlijk deel van de ontmoetingsruimte, waarbij het de bedoeling is dat de ontmoetingsruimte en de functie van het uitleenpunt elkaar versterken.

Door de bewoners en omwonenden daar samen te brengen, wordt de kans op voldoende community care vergroot om zoveel mogelijk te voorzien in de behoeften aan zorg en ontmoeting van de bewoners, met minimale inzet van professionals. Voor zover er activiteiten plaatsvinden worden die zoveel mogelijk door en voor bewoners en omwonenden georganiseerd. De bibliotheek en de welzijnspartij die de begeleiding en ondersteuning van vrijwilligers in buurtkamers verzorgt, ondersteunen hierbij. Daarbij organiseert de bibliotheek zelf ook activiteiten.

Ontsluiting en parkeren
De ontsluiting is in het voorkeursmodel ingetekend via de Paulus Pietersstraat.
Een extra ontsluitingsweg aan de Dijkgraaf Poschlaan is wel onderzocht, maar dit zorgt voor veiligheidsrisico's. Er wordt dan een conflictpunt toegevoegd op een gebiedsontsluitingsweg, waarop een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. Ook zou de extra ontsluitingsweg ter hoogte van een bestaande bushalte kom moeten komen en in een bocht, waardoor er slecht zicht is op tegemoetkomend verkeer op de Dijkgraaf Poschlaan.

In de huidige situatie bestaat het complex uit 79 éénpersoonskamers en 52 tweekamerappartementen. Het aantal parkeerplaatsen is op dit moment circa 17 plaatsen. Er is in de huidige situatie alleen een klein parkeerterrein aan het begin van de Paulus Pieterstraat (aan de overzijde van de huisartsen) en een aantal parkeerplekken op de ventweg langs de Dijkgraaf Poschlaan. Vandaar dat er op dit moment veel langs geparkeerd wordt aan beide zijden van de Paulus Pieterstraat door de tijdelijke bewoners van de Meermin.
In het voorkeursmodel dat nu voorligt, kunnen de toekomstige bewoners van de Meermin parkeren op eigen terrein. Voor meer informatie over het parkeren zie bijlage 2 (Toets beleidsmatige- en ruimtelijke haalbaarheid de Meermin) en hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 3: De uitdaging voor dit project, afwijking op de kaders

3.1. Toets op de beleidsmatige- en ruimtelijke kaders van de gemeente

Bij een initiatief van een externe ontwikkelaar (in dit geval de Wooncompagnie) ontvangt de ontwikkelaar in de Initiatieffase een QuickScan van de gemeente, waarbij het (schets)ontwerp wordt getoetst op de beleidsmatige- en de ruimtelijke kaders zoals de gemeente die hanteert. In het geval van de Meermin is er eerst een Intentie Overeenkomst (IO) afgesloten. In de IO staat het volgende:

De partijen wensen met de gemeente een intentieovereenkomst te sluiten waarin ieder voor eigen rekening de ontwikkeling in drie (parallelle) stappen ter hand neemt:
1. Visieontwikkeling; Dromen en bouwen aan de community die we willen creëren.
2. Huisvestingsconcept; Nadenken en afspraken over beheer, eigendom en exploitatie van alle ruimtes.
3. Stedenbouwkundig Plan; Formuleren van Stedenbouwkundige kaders en overige uitgangspunten.

De partijen vragen op voorhand aan de gemeente om ruimte te zoeken binnen of buiten beleid om dit mogelijk te maken.

Stap 1 en 2 hebben circa een jaar in beslag genomen. Inmiddels ligt er een voorkeursmodel en kan dit model op de gemeentelijke kaders worden getoetst. In bijlage 2 is de beleidsmatige- en ruimtelijke toets op dit voorkeursmodel beschreven. Dit hoofdstuk in de startnotitie beschrijft de afwijkingen op de ruimtelijke kaders in het huidige omgevingsplan. Voor deze afwijkingen vraagt het College de gemeenteraad om een mondelinge zienswijze, vooruitlopend op hun bindend adviesrecht rond de uitgebreide BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) procedure. De gemeenteraad wordt dus nogmaals officieel om advies gevraagd, voordat het vaststellingsbesluit wordt genomen. De huidige zienswijze is bedoeld om een tussentijdse peiling te doen of wij op de goede weg zijn.

3.2. Voorkeursmodel past binnen de beleidsmatige kaders

Het voorkeursmodel past binnen de beleidsmatige kaders van de gemeente. De vraag naar levensloopgeschikte woningen /zorgwoningen manifesteert zich met name in de drie grotere kernen. Daarbij willen we bij nieuwbouw extra focus leggen op Edam, waar de vergrijzing het sterkst doorzet de komende jaren. Wooncompagnie zet in op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen bestaande uit huurwoningen voor sociale en middeninkomens.

3.3. Voorkeursmodel past niet helemaal in de huidige ruimtelijke kaders

Voor een groot deel past het voorkeursmodel binnen de huidige ruimtelijke kaders van de gemeente. In de ontwerp omgevingsvisie wordt de Meermin indicatief aangegeven als een binnenstedelijke locatie voor de realisatie van woningen (zie Uitvoeringsstrategie > opgave Wonen). Ook is het een voordeel dat er meer doorkijkjes komen, doordat de gebouwen los komen te staan, en dat bij binnenkomst in Edam er een centraal plein te zien is. Om dit plan mogelijk te maken is het noodzakelijk om op ruimtelijk gebied twee wijzigingen door te voeren ten opzichte van de huidige kaders (hoogte en parkeren).

De bouwhoogte

De ruimte is schaars. Zeker ook in Edam. Het plangebied heeft binnen het bestaande planologische regime relatief veel bouwmogelijkheden en het plangebied kent in de bestaande situatie een relatief hoog bebouwingspercentage. Door ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan meer ruimte in de hoogte te bieden, bestaat er met een herontwikkeling de mogelijkheid om de openheid en ruimtelijke beleving van het gebied te verbeteren. Het hoogste volume ligt daarbij aan de Dijkgraaf Poschlaan, waardoor de extra bouwhoogte van de ontwikkeling geen overlast veroorzaakt voor omliggende bestaande woningen. Deze hoogte is nodig om het aantal woningen te realiseren waarmee het project financieel haalbaar is.

Parkeren

Het voorkeursmodel wijkt af van het beleid, omdat de parkeervraag (inclusief personeel en bezoekers) niet geheel binnen het plangebied gerealiseerd wordt. Echter, de parkeerbehoefte die niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, kan worden opgevangen binnen de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte (de Singelweg en toekomstig op het parkeerterrein waar de brandweer tijdelijk is gevestigd).

De parkeernorm voor gewone huurwoningen is 1,1 parkeerplek per appartement. Voor de appartementen in het gebouw voor de mensen met een zwaardere zorgvraag (beschermd wonen) geldt een lagere parkeernorm van 0,5 parkeerplek per appartement (dit is inclusief zorgpersoneel en bezoekers). In de nieuwe situatie is de parkeerdruk als volgt:

Nieuwe situatie	#	norm	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Verzorging/ Beschermd	40	0,5	20	20	20	10	5	20	20	20
Bewoners beschut	89	1,1	97,9	49	49	88,1	**97,9**	58,7	78,3	68,5
Bezoekers	89	0,3	26,7	2,7	5,3	21,4	0	16	26,7	19
Totaal benodigd			144,6	71,6	74,3	119,5	102,9	94,8	125	107,2

Voor de bewoners is er 's nachts een parkeervraag van **97,9 plaatsen**. Omdat de parkeervoorziening op eigen terrein gaat plaats vinden, is 98 plaatsen voldoende voor de bewoners. Deze 98 plaatsen worden gerealiseerd in het voorkeursmodel.

Als het voor het personeel van de zorgwoningen noodzakelijk is om altijd dicht bij de woningen te kunnen parkeren, dan zullen er in aanvulling op de 98 plaatsen voor bewoners, circa 5 plaatsen moeten worden aangelegd voor personeel. Overdag kan het zijn dat er meer dan 5 medewerkers aanwezig zijn. De werknemers die niet (meer) op één van die vijf plaatsen kunnen staan, kunnen overdag gebruik maken van de niet bezette plaatsen, welke in de nacht door de bewoners gebruikt worden.

Hoofdstuk 4: Proces (EVRPP) en zienswijze vooraf

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 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 (zie verder hoofdstuk 5). Als extra aanvulling op het normale planproces wordt de startnotitie van dit project bij de raad aangeboden, met de mogelijkheid om een zienswijze te geven op de ruimtelijke kaders. In het planproces is een aantal beslismomenten opgenomen waar producten en tussenresultaten bekrachtigd worden door college en/of de raad.

De processtappen van dit project zijn dan als volgt:

Fase	Bevoegdheid	Planning
1. Initiatieffase		
Startnotitie	College (besluit)	9 april 2024
Zienswijze op startnotitie (afwijken van de ruimtelijke kaders)	Raad (zienswijze)	16 mei 2024
2. Definitiefase		
Anterieure Overeenkomst tekenen	College (besluit)	Zomer 2024
3. Ontwerpfase		
Op basis van VO+ in gang zetten BOPA procedure	Ambtelijke bevoegdheid	Q1 2025
4. Voorbereidingsfase		
Als Definitief Ontwerp gereed is, dan afronden BOPA procedure en voorleggen van een vaststellingsbesluit omgevingsvergunning	Besluit van het College met bindend advies van de raad	Q3 2025
5. Realisatiefase		
Start bouw*		Q4 2025
Bij afronding van het project gaat er een evaluatienotitie ter kennisgeving naar het college en de gemeenteraad	College en Raad (ter info)	Q4 2027

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

Tussentijds ontvangt de gemeenteraad een update via de projectenrapportages. De verslagen van de participatiebijeenkomsten en eventuele nieuwsbrieven gaan ook naar de gemeenteraad.

Hoofdstuk 5: Participatie

5.1. Doel van 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 voorjaar van 2023 heeft de Wooncompagnie twee bijeenkomsten gehouden in Edam om samen met ketenpartners tot het huisvestingsconcept te komen. Dit concept is in mei 2023 aan de gemeenteraad gepresenteerd in een themaraad (zie bijlage 1). De Wooncompagnie heeft een participatieplan opgesteld voor het vervolg (zie bijlage 3). Op 15 april 2024 is er een omwonendenbijeenkomst gehouden om ideeën en reacties op te halen op het huidige voorkeursmodel.

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.

5.2. Participatie afgelopen periode

Persberichten
De eerste berichten over de ontwikkelingen rond de Meermin richting de omwonenden en de ketenpartners kwam via twee persberichten van de Wooncompagnie. In juli ’22 was het eerste persbericht, waarin aangegeven stond dat de Wooncompagnie voornemens was om De Meermin aan te kopen. En op 30 augustus ’22 was er een bericht over de daadwerkelijke aankoop van De Meermin.

Workshops
Begin 2023 (na ondertekening van de Intentieovereenkomst tussen de Wooncompagnie, de Zorgcirkel en de gemeente) startte de Wooncompagnie met een tweetal workshops rond wonen, zorg en welzijn in de gemeente Edam-Volendam.
De eerste workshop was voor de Gemeente Edam-Volendam, Zorgcirkel, Wooncompagnie en Hevo Fame (op 7 februari 2023). Bij de tweede workshop (op 20 februari 2023) waren externe ketenpartners aanwezig, zoals: Bibliotheek Edam, Huisartsenpost Paulus Pieterstraat, Apotheek Edam, Wijksteunpunt Edam, SMD (Sociaal Maatschappelijke Dienst), CBW (Club en Buurthuis Werk), Welzijn Wonen Plus, WMO raad, Seniorenraad, Wijkraad Edam (in oprichting) en G'Oud (Goed ouder worden in Zaanstreek-Waterland). De uitvraag in deze workshop was om mee te denken over een toekomstbestendig concept voor De Meermin. Dit resulteerde, samen met de uitkomsten van een enquête onder bewoners, in een eerste huisvestingsconcept.

Presentatie aan Gemeenteraad Edam-Volendam
Het huisvestingsconcept is op 11 mei 2023 door Hevo Fame aan de gemeenteraad gepresenteerd tijdens een themaraad (zie bijlage 1 “presentatie van HevoFame d.d. mei 2023”).

Nieuwsbrieven aan omwonenden van De Meermin
Naast de persberichten en de workshops heeft De Wooncompagnie tot nu toe twee nieuwsbrieven gestuurd naar alle direct omwonenden (ca 150 adressen) van De Meermin. Dit zijn de bewoners van de Paulus Pieterstraat, Persijnstraat, Dirrick Gerritszstraat, Jan Hoeckstraat en Dijkgraaf Poschlaan.

Nieuwsbrief nr.1 April 2023
In deze brief werd uitgelegd waarom de Wooncompagnie De Meermin heeft aangekocht. Daarnaast is uitleg gegeven over de start van het onderzoek naar het concept voor de toekomst van De Meermin.

Nieuwsbrief nr.2 November 2023
In deze brief stond een terugkoppeling van de uitslag van de enquête onder bewoners van Edam over de toekomst van De Meermin. Daarnaast hebben de bestuurders van Zorgcirkel, gemeente en Wooncompagnie hun opvatting gegeven over de toekomst van De Meermin.

Enquête
De enquête rond de woonwensen onder de bewoners van Edam is in mei 2023 verzonden.
De vraag was: Denkt u mee over de toekomst van De Meermin?
Er zijn 222 reacties gekomen op deze enquête. De reacties zijn verwerkt in nieuwsbrief nr.2.

Nieuwsbrieven Zorgcirkel
De Zorgcirkel heeft meerdere nieuwsbrieven aan hun bewoners in de aanleunwoningen van De Meermin verzonden. Daarin stond extra informatie over de gang van zaken bij het verhuizen vanaf juni 2023 en wat de Zorgcirkel daarin kan betekenen voor de bewoners van de aanleunwoningen.

Informatieavond omwonenden
Op 15 April 2024 is er een inloopavond geweest. Het verslag van deze avond is bijgevoegd in bijlage 4.

5.3. Participatie na goedkeuring startnotitie

In bijlage 3 wordt in het Participatieplan van de Wooncompagnie toegelicht hoe de participatie verder plaats gaat vinden. De belangrijkste mijlpalen zijn als volgt:

- Mei 2024: communicatie rond het besluit van de gemeenteraad;
- Najaar 2024: communicatie i.v.m. de voorbereiding van de ruimtelijke procedure (BOPA-procedure);
- 2025: een toelichting op de stand van zaken rond de ruimtelijke procedure en het definitieve plan aan omwonenden en stakeholders;
- 2025: communicatie rond de geplande bouw.