

ANNOTATIE PROJECTENCOLLEGE PROGRAMMA PROJECTEN



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Betreft: Doelenstraat
Van: Initiatievenloods
Vergadering: 6 september 2022

Gevraagd besluit:

In te stemmen met het advies om het initiatief verder uit te werken mits deze breder kan worden opgepakt

Omschrijving initiatief:

KBK is onlangs benaderd door de eigenaar van 2 percelen aan de Doelenstraat (nr 6) in Edam. Het betreft de gronden waar nu volkstuinvereniging Zuidervesting is gevestigd. KBK heeft na snel speurwerk gezien dat er in het verleden weleens naar deze plek gekeken is om te ontwikkelen maar dat dit niet van de grond is gekomen. Voordat KBK er weer veel tijd en kosten insteekt, hebben zij het initiatief bij de initiatievenloods neergelegd. Zij zouden graag van ons willen weten in hoeverre een ontwikkeling van deze locatie tot woningbouw wenselijk en kansrijk is. Er ligt nog geen plan dus het is echt een globale eerste verkenning.

Locatie initiatief



Conclusie afstemmingsoverleg:

Het Afstemmingsoverleg komt tot de conclusie dat een ontwikkeling van deze locatie wenselijk en kansrijk is, maar twijfelen wel aan de haalbaarheid van het initiatief voor de ontwikkelaar.

De locatie zou geschikt zijn om een beperkt aantal woningen te realiseren. Gedacht kan worden aan een soort gelijk concept als het proveniers hofje tegenover de Grote Kerk. Een kleinschalig hofje met gelijkvloerse woningen van één laag met een kap, geschikt voor senioren (betaalbare koop tot NHG

of middeldure huur). Laagbouw zodat je daarmee het zicht op de vallei behoudt. Midden in het hofje kan bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd worden zodat er een voorziening aanwezig is wat zorgt voor binding van de gemeenschap die op deze plek gaat wonen. Daarnaast zorg je daarmee voor een link met hetgeen wat op dit moment aanwezig is, namelijk volkstuinen. Mogelijk dat hier een CPO project van gemaakt kan worden, specifiek voor Edammers, zodat je daadwerkelijk de doorstroming in Edam op gang krijgt.

Risico's

- De Schepenmakersdijk kent een parkeerdruk van 100%. Conform het huidige beleid zal het parkeren volledig en zorgvuldig opgelost dienen te worden in het plangebied. Naast dat er sprake is van een grote parkeerdruk, is de Schepenmakersdijk ook een uitdaging v.w.b. de verkeersstromen. Vanwege de krappe ontsluiting zal dit nog een opgave worden.
- Voor de Schepenmakersdijk 6 is reeds enige tijd een vooroverleg in behandeling. Initiatiefnemer wil hier woningen realiseren. Voor dit initiatief heeft de VRZW met name vanwege de bereikbaarheid, grote zorgen geuit. Voor de hulpdiensten is het van belang dat de incidentlocatie goed bereikt en verlaten kan worden met het eigen materieel en eigen personeel. Door de doodlopende weg (met aftakking) zal dit aan een aantal uitgangspunten moeten voldoen, waaronder de draaicirkels voor de hulpverleningsvoertuigen, de wegbreedte en lengte van deze weg. Na onderzoek is gebleken dat met de huidige bebouwing en aanwezigheid van parkeerplaatsen aan de waterkant (Schepenmakersdijk) het blusvoertuig de draai niet kan maken om te Doelenstraat in te rijden. Of dit ook voor voorliggend initiatief geldt is nog niet duidelijk. Hiervoor zal dus advies moeten worden opgevraagd bij de VRZW.
- Het verdrag van Granada beschermt architectonisch erfgoed in relatie tot zijn omgeving. Dit betekent dat bij een planologische ontwikkeling in de buurt van het erfgoed rekening moet worden gehouden met de belangen daarvan. Dit betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is maar dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid, (de waarde en de karakteristiek) van het monument. Gemeenten moeten de aantasting van de omgeving van monumenten voorkomen, voor zover die aantasting een negatieve invloed heeft op het aanzicht of de waardering van die monumenten. Dat geldt voor alle monumenten, rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Hiervoor moeten regels worden opgesteld in het Omgevingsplan, zoals het vastleggen van hoogten, verhoudingen in bouwblokken, helling van daken. In feite zijn soortgelijke regels voor het behoud en ter bescherming van het stadsgezicht nu ook al vastgelegd in het bestemmingsplan.
- In het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht Edam wordt gewezen op vele verrassende doorkijkjes. Het doorkijkje op het dienaar sluisje tussen Doelland en Grote Bult wordt specifiek genoemd. Van belang is het behoud van het uitzicht op het water en de bebouwing van de Gevangenpoortsteeg. *Het agrarisch getint stadsbeeld staat in verrassende tegenstelling met het besloten en enigszins eentonige straatbeeld.*
- Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' van toepassing op een deel van het gebied. De voor 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai op geluidgevoelige gebouwen en terreinen. Op deze gronden zijn nieuwe woningen en andere geluidgevoelige toegestaan mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale geluidbelasting. Dit zal de initiatiefnemer moeten aantonen.

Kansen

- Aan de Doelenstraat zijn een aantal garages aanwezig, met een woonbestemming. Deze hebben wel specifiek de aanduiding garage, zodat er alleen aan garage is toegestaan. Eén van de garages maakt reeds onderdeel uit van het plangebied, maar wellicht dat de andere garage ook meegenomen kan worden.

- Zoals reeds benoemd is er een vooroverleg in behandeling voor Schepenmakersdijk 6. De vakspecialisten geven aan dat het gebied mogelijk optimaler ingericht kan worden, wanneer Schepenmakersdijk 6, het terrein van de volkstuinvereniging en het parkeerterrein aan de Doelenstraat in één ontwikkeling meegenomen wordt. Hiermee zou je een win-win situatie kunnen creëren.

Advies:

Alles overwegende wordt aan het projectencollege gevraagd in te stemmen met de wenselijkheid en kansrijk van het initiatief.

Vervolg:

Wanneer het college instemt met het advies zal de initiatiefnemer op de hoogte worden gebracht. Indien de initiatiefnemer het initiatief verder wil uitwerken, zal het initiatief worden ondergebracht in het Programma Projecten om het initiatief conform het EVRPP verder uit te werken. Hiervoor zal een projectopdracht worden opgesteld en voorgelegd aan het projectencollege. Aandachtspunt is hierbij de prioritering van voorliggend initiatief in relatie tot de beperkte capaciteit bij Omgevingsbeleid.