



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Notitie

Ontwikkelingskader Hoogstraat *Edam*

CONCEPT



Inleiding

In de voorliggende notitie 'Ontwikkelingskader Hoogstraat Edam' worden *aanvullende* kaders voor een ontwikkeling van locatie Hoogstraat 4-8 en het achtergelegen brandweerterein te Edam gegeven. De kaders zijn gebaseerd op een zorgvuldig traject met betrokkenen in de omgeving. Ze zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat met de ontwikkeling en herbestemming van het gebied de ambities en doelen van de gemeente voor het centrum van Edam - weergegeven in de opgestelde visie 'Edam Vitaal' - worden ondersteund.

De gemeente heeft haar intenties voor aanpassing van de huidige bestemmingen weergegeven in dit document. Deze kaders zijn aanvullend op wet- en regelgeving en bestaand beleid (zoals ruimtelijke uitvoerbaarheid en duurzaamheid), alsmede privaatrechtelijke voorwaarden voor de branchering.

Voortraject

In de nacht van 13/14 november 2017 werd door brand een gapend gat in het centrum van Edam achtergelaten. Bewoners en ondernemers werden geraakt door verlies van hun bedrijf of woning.

Een paar maanden later, in maart 2018, besloot de gemeenteraad de panden aan te kopen om te verzekeren dat we regie hebben over een snelle, goede herontwikkeling. Een maand later werden de panden zorgvuldig gesloopt en is in een themabijeenkomst de gemeenteraad meegenomen in een brainstormsessie over deze locatie. De bijeenkomst stond in het teken van bewustwording en gedachtevorming van de raad.

In juni 2018 zijn er gesprekken gevoerd met betrokkenen in de omgeving over de toekomst van Hoogstraat 4-8. Op 11 juni heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden in het vergadercentrum aan de Schepenmakersdijk te Edam. Van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld. Het centrum van Edam is in bredere zin in ontwikkeling. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het, in lijn met de verschillende ontwikkelingen in dit gebied, wenselijk is om samen met bewoners, ondernemers en verenigingen te werken aan een integrale centrumvisie waarin onder andere de thema's verkeer en parkeren, horeca en detailhandel, openbare ruimte en toerisme aan bod komen. Op 21 juni 2018 is daarvoor een aparte bijeenkomst belegd, waarvan een apart verslag is opgesteld. Na 21 juni 2018 hebben de twee participatieavonden een vervolg gekregen in de vorm van verschillende verdiepende gesprekken met de betrokken stakeholders. Ook hier zijn verslagen van beschikbaar. In de gehele periode is het emailadres hoogstraat@edam-volendam.nl beschikbaar geweest voor correspondentie. Op 27 september 2018 is de visie 'Edam Vitaal' in concept voorgelegd aan de betrokkenen.

Wij hopen de verbinding en relatie tussen bewoners, ondernemers en gemeente die is versterkt door de tragische brand, te kunnen behouden en benutten om Edam samen sterker te maken. De snelheid van handelen is belangrijk; we kunnen het ons niet veroorloven op deze plek onnodig tijd te verliezen.



Rode draad inbreng betrokkenen

De Hoogstraat en het achterliggende brandweerterein zijn een kans voor Edam, een kans om het centrum te versterken op het gebied van *ondernemerschap en wonen*. Het terrein van de brandweer zou meegenomen moeten worden in de gehele ontwikkeling, om de betekenis van de ontwikkeling voor het centrum van Edam te versterken en de doelstellingen en ambities die de gemeente heeft beter te ondersteunen.

De ondernemers en de gemeente moeten in samenwerking zorgen dat de Edammer voor de dagelijkse boodschappen en lichte horeca in het centrum terecht kan. *Vernieuwende combinaties van winkelconcepten* (aanvullend aanbod) en een gunstig vestigingsklimaat door (her)deelbare winkelruimte kunnen dat stimuleren.

Wonen in het centrum is voor verschillende doelgroepen; een *combinatie van doelgroepen* (starter, senior en alles ertussen) zorgt voor een fijne samenstelling van de buurt. Boven de commerciële plint aan de Hoogstraat en op het huidige brandweerterein kan worden gewoond.

Het hoekpand aan de Hoogstraat en Nieuwe Haven, dat in particulier bezit is, zou optioneel betrokken kunnen worden in de ontwikkeling en herbestemming van het gebied, maar draagt in zijn huidige bouwmassa ook prima bij aan de historisch *stedenbouwkundige benadering van het centrum*, gekarakteriseerd door een toename van de bouwhoogte van panden richting het Damplein.

Een herbestemming van het pand St. Petersburg (dat eveneens in particulier bezit is) kan bijdragen aan de gewenste *verlevendiging van (de plint van) de Hoogstraat*. Deze herbestemming kan in procedurele zin los staan van de ontwikkeling van Hoogstraat 4-8 en het achtergelegen brandweerterein.



Rode draad visie Edam Vitaal

Er zijn veel gedeelde doelen in het centrumgebied. Zo streven wij met elkaar naar een binnenstad van Edam waar het prettig is om te wonen, winkelen en verblijven. Om dat mogelijk te maken vinden we het belangrijk dat het verkeer duidelijk en veilig is, dat *langzaam verkeer de prioriteit krijgt in het centrum en de auto te gast* is.

We vinden het belangrijk dat Edam een *levendig economisch klimaat* heeft, waarin de (startende) ondernemer kansen krijgt en kan creëren.

De binnenstad is *een plaats waar verschillende doelgroepen kunnen wonen*. Jonge starters, gezinnen en senioren willen graag een plekje in dit gebied. Dat kan mogelijk gemaakt worden door bij toekomstige ontwikkelingen te denken aan een *diversiteit in het woningaanbod*; groot en klein, meerdere etages en gelijkvloers, grondgebonden of boven een winkel of bedrijfsruimte.

De cultuurhistorische uitstraling in het centrum is een unieke waarde die ook in de toekomst onderdeel moet zijn van de stad. Met monumenten en erfgoed moet op een vooruitstrevende manier worden omgegaan die recht doet aan de geschiedenis. We streven naar een situatie waarin we *ontwikkeling mogelijk kunnen maken met respect voor het verleden*. We blijven zoeken naar *innovatie in duurzaamheid en kwaliteit van leefomgeving* voor toekomstige generaties.

Edam verdient een openbare ruimte die past bij haar geschiedenis. Een prettige buitenruimte van hoge kwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het stadscentrum. Met ieder grootschalig onderhoudsproject wordt het er veiliger, wordt de uitstraling beter en kiezen we voor een eenduidige passende stijl. In samenwerking met de maatschappij grijpen we de kansen aan die zich voordoen om pleinen en straten op te waarderen en een betere verblijfplaats te maken. Bij ieder onderhoudsproject houden we rekening met de eisen in de energietransitie en duurzaamheid. We nodigen initiatiefnemers uit om ideeën die *bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de verbinding met het water* samen uit te werken.

Maatschappelijke samenhang tussen mensen en hun omgeving is een minder tastbaar thema, maar niet minder belangrijk. Er is fysieke ruimte beschikbaar voor maatschappelijke activiteiten en evenementen. Er is een sterk verenigingsleven in Edam voor allerlei doelen (sport, cultuur, erfgoed en monumenten, ondernemen en economie, theater, etc.). In de toekomst blijven we met elkaar inzetten op het vinden en onderhouden van positieve verbindingen. Verbindingen met elkaar, met de omgeving en de voorzieningen.

De leefbaarheid in het centrum krijgt een impuls door in *samenhang* in te zetten op alle verschillende thema's. Een initiatief, project of idee wordt uitgewerkt op een integrale manier, waarbij gezocht wordt naar samenwerking. Een initiatief kan zo voordelig zijn voor meerdere stakeholders en een duurzame oplossing vormen voor meerdere thema's in de leefomgeving.

De gemeente verbindt, communiceert en ontwikkelt voor het algemeen belang met als doel Edam Vitaal.



AFBEELDING Indicatieve aanduiding plangebied

Analyse

Plangebied

In de panden aan de Hoogstraat waren tot de brand een café, een snackbar, een boekhandel en enkele bovenwoningen aanwezig. Het achtergelegen terrein, dat ontsloten wordt vanaf de Nieuwe Haven, is in gebruik door de brandweer. Op het terrein is een middenspanningsstation aanwezig.

Omvang plangebied	ca. 1350 m ²
Functie(s)	Centrumfuncties, Wonen, Brandweer

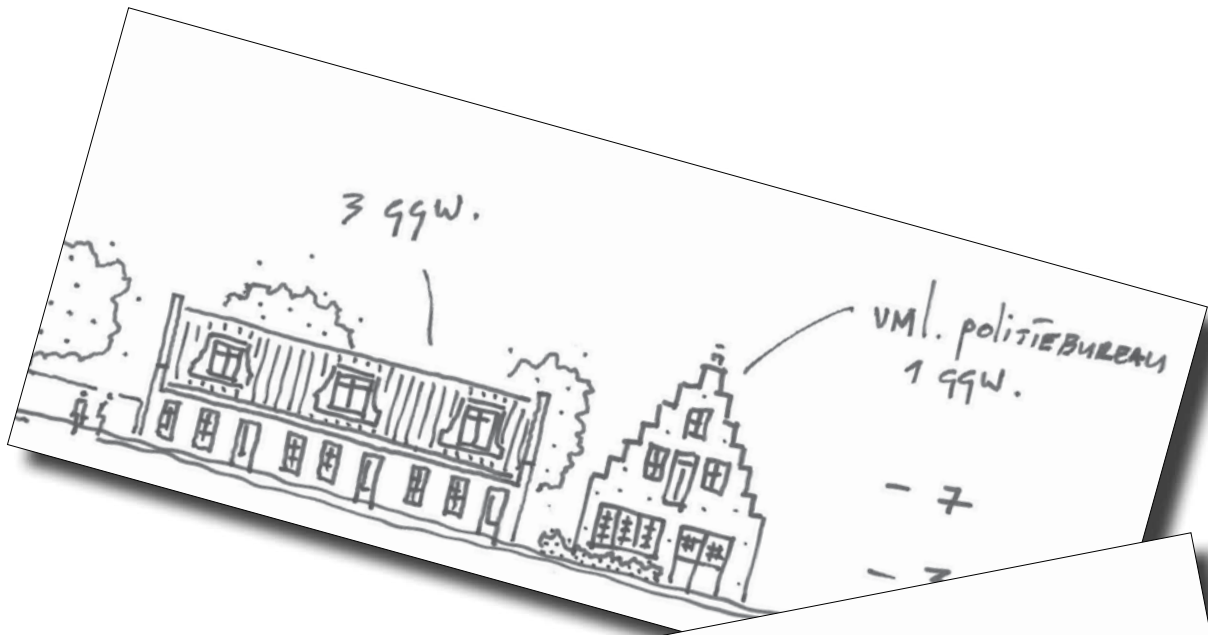
Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen het *beschermde stadsgezicht* van Edam. De historische kern van Edam heeft een uniek karakter. Het wordt onder andere gekenmerkt door *de verschillende vormen die de openbare ruimte aanneemt*. Voorbeelden hiervan zijn de grachtprofielen van de Nieuwe, de Voor- en de Achterhaven. Ook de kleine steegjes (zoals de Koksteeg tegenover het plangebied) en de meer open plekken (zoals parkjes en pleinen, maar ook een binnenplaats zoals achter het pand **St. Petersburg**) die kunnen worden ontdekt, verbijzonderen het beeld van Edam. De veelal historische pittoreske bebouwing benadrukt, door middel van *architectonische verscheidenheid en variatie in bouwhoogten en bouwdiepten*, verschil in hiërarchie tussen de diverse stedelijke ruimten. De Hoogstraat is een aanloopstraat naar het Damplein. Dit is te lezen uit de bebouwingsmassa die in de straat opbouwt naar het Damplein. In functionele zin wordt de straat gekenmerkt door *woonbebouwing (grondgebonden- en bovenwoningen) met in de plint in enkele gevallen een commerciële functie*. De brand van 2017 heeft alle commerciële functies in de oostelijke straatwand getroffen, waardoor op dit moment alleen de slagerij aan de westelijke kant nog in de straat aanwezig is.

Bestaande regelgeving plangebied

Het bestemmingsplan geeft voor het plangebied meerdere bestemmingen en dubbelbestemmingen aan. Middels bouwvlakken wordt aangegeven waar gebouwen zijn toegestaan.

Bestemmingen	Horeca, Gemengd, Maatschappelijk, Bedrijf, Verkeer
Dubbelbestemmingen	Beschermde Stadsgezicht, Edams-Volendams erfgoed, Archeologie
Gebiedsaanduiding	Kernzone
Specifieke bouwaanduidingen	Karakteristiek waardevol bouwwerk, Beeldbepalend bouwwerk



Ontwikkelingskader

Het ontwikkelingskader is erop gericht om initiatieven tot herbestemming en herontwikkeling aan te laten sluiten op de gemeentelijke ambities en doelstellingen voor het centrum van Edam, zoals verwoord in de visie 'Edam Vitaal', en de rode draad van de inbreng van betrokkenen in het voortraject van project Hoogstraat.

Het plangebied leent zich met het oog op de beperkte ontsluiting en de ligging en oriëntatie van omliggende woningen niet voor een zwaar en/of afwijkend programma ten opzichte van de omgeving. Een herontwikkeling dient dicht bij de *bebouwingskarakteristiek* van de omgeving te blijven (zoals de bebouwingsdichtheid, de bouwmassa en de opbouw ervan naar het centrum). De toekomstige bebouwing en de daarbij behorende (private) gronden vormen binnen het plangebied een vanzelfsprekende voortzetting van de voor Edam *karakteristieke structuur van de openbare ruimte*. Bestaande panden op het brandweerterrein worden zo veel mogelijk *herbestemd*.

Aan de Hoogstraat moet in de plint *winkelruimte* (tot in totaal maximaal 500m² BVO) terugkomen, om de levendigheid van de Hoogstraat (als aanloopstraat naar het Damplein) en de economische structuur van het centrum van Edam te ondersteunen. Op het achterterrein is ruimte voor *start-ups en/of een maatschappelijke functie*. Hiermee wordt ruimte geboden aan nieuw ondernemerschap en maatschappelijke verbinding.

Met het oog op de woningdichtheid in de omgeving en de kwantitatieve doelstelling voor de woningmarkt in Edam is een bandbreedte van minimaal 60 tot maximaal 100 woningen per hectare wenselijk. Voor het plangebied betekent dit een totaal woningbouwprogramma van *minimaal 8 tot maximaal 14 woningen*. Het is gewenst dat deze woningen *verschillende doelgroepen* bedienen; de nadruk moet komen te liggen op:

1. starters (1 persoonshuishoudens)
2. senioren
3. jonge gezinnen

Een aandeel van 30% van het aantal te realiseren woningen moet binnen het 'segment goedkoop' vallen met een VON prijs van ≤€200.000,-. Op de verdiepingen aan de Hoogstraat is ruimte voor *bovenwoningen*. Op het achterterrein kunnen, naast of in combinatie met de mogelijkheid voor start-ups, *grondgebonden woningen* een plek krijgen.

Teneinde een evenwichtige ontwikkeling te verkrijgen ten opzichte van aangrenzende percelen en een goede samenhang te vinden met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving, wordt voor herontwikkelingen van het gebied een *Floor Space Index van maximaal 1,5 en een Ground Space Index van maximaal 0,75* voorgeschreven.

Vanuit het oogpunt van de *kwaliteit en veiligheid* van de leefomgeving dienen achterkanten van percelen die gericht zijn naar openbaar gebied - binnen het plan en van de aangrenzende bestaande woningbouw - zo veel mogelijk te worden voorkomen, en zijn blinde (zij)gevels niet toegestaan. Met het bouwplan wordt ingezet op een balans tussen enerzijds rust en privacy en anderzijds levendigheid en bedrijvigheid.

Afwijken kaders

Afwijken van de genoemde kaders is mogelijk, mits dit resulteert in een plan dat belangen gelijkwaardig of beter respecteert en doelstellingen van de gemeente op een gelijk of beter niveau ondersteunt dan met de voorgeschreven kaders wordt beoogd.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl