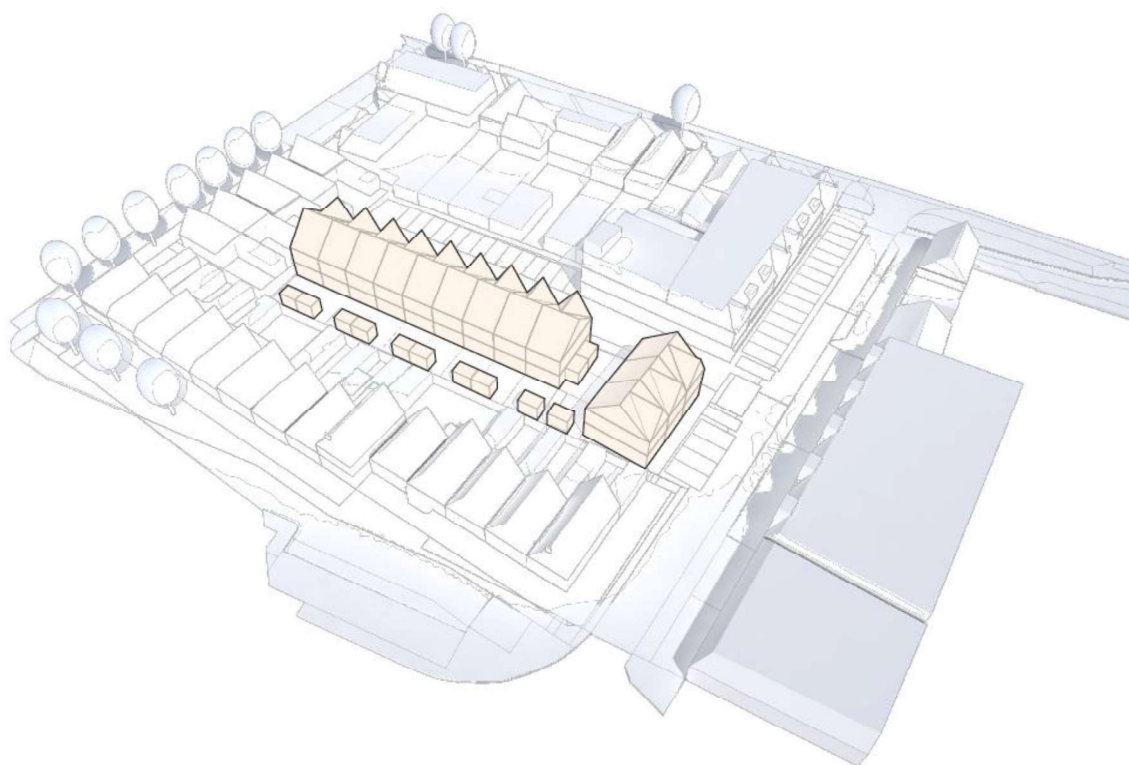


Planologische motivering

Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA)

12 nieuwbouw woningen, Bokkingstraat te Volendam



Status: definitief
Datum: 10 juni 2025

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Locatie.....	3
2.	Het project	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Nieuwe situatie	7
3.	Planologisch kader	10
3.1.	Omgevingsplan gemeente Edam - Volendam	10
3.2.	Bestemmingsplan Europaplein/Zeestraat e.o.	10
3.3.	Parapluherziening parkeren c.a.	11
3.4.	Toets Omgevingsplan.....	11
4.	Beleidskader	12
4.1.	Rijksbeleid	12
4.1.1.	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	12
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.2.1.	Omgevingsverordening NH2022.....	13
4.2.2.	Woonagenda PNH 2020 – 2025.....	16
4.2.3.	Woondeal MRA.....	18
4.2.4.	Metropoolregio Amsterdam.....	18
4.2.5.	Woonakkoord regio Zaanstreek – Waterland en provincie Noord-Holland 2021 – 2025..	20
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	21
4.3.1.	Omgevingsvisie Edam – Volendam ‘Samen zetten we koers’	21
4.3.2.	Woonbeleid Edam-Volendam.....	23
4.3.3.	Welstandsnota	24
4.3.4.	Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam - Volendam	24
4.3.5.	Beleidsnota Archeologie Edam-Volendam 2015	25
4.4.	Conclusie.....	26
5.	Omgevingsaspecten.....	27
5.1.	Verkeer en parkeren	27
5.1.1.	Verkeer.....	27
5.1.2.	Parkeren.....	27
5.2.	Luchtkwaliteit	30
5.3.	Geluid.....	31
5.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking	31
5.5.	Milieuzonering	33
5.6.	Kabels en leidingen	34
5.7.	Omgevingsveiligheid	34
5.8.	Bodem.....	35
5.9.	Water	37
5.10.	Archeologie en cultuurhistorie	38
5.11.	Ecologie en stikstofdepositie	38
5.12.	Bezonning en windklimaat.....	39
5.13.	Milieu effect rapportage.....	40
6.	Economische uitvoerbaarheid	42

6.1.	Financieel economische haalbaarheid.....	42
6.2.	Nadeelcompensatie	42
7.	Communicatie en participatie	43
7.1.	Participatie.....	43
7.2.	Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen	43
8.	Conclusie.....	44
8.1.	Algemeen	44
8.2.	Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam	44
8.3.	Milieu- en omgevingsaspecten	44
8.4.	Beleid	44
8.5.	Procedure.....	44
8.6.	Conclusie.....	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer Bokkingstraat B.V. is voornemens om het perceel Bokkingstraat 11 in Volendam te herontwikkelen. De bestaande loods wordt gesloopt en vervangen door 12 grondgebonden eengezinswoningen met parkeergelegenheid.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende Omgevingsplan voor Edam-Volendam. Voor vergunningverlening moet de procedure voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet worden toegepast.

Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet het bevoegd gezag bepalen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt de motivering van de afwijkingen van het omgevingsplan

1.2. Locatie

De projectlocatie ligt in het centrum van Volendam in de gemeente Edam-Volendam.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (geel)

Afbeelding: kadastraal perceel, perceelloep.nl

2. Het project

2.1. Bestaande situatie

De Bokkingstraat ligt tussen de Julianaweg en de Dirkslandstraat. De straat oogt door de uitstraling van de gebouwen, de inrichting en het brede profiel als een weg op een bedrijventerrein. De bouwhoogte van de omliggende gebouwen varieert van 7 tot circa 10 meter.



Afbeelding: Bokkingstraat gezien vanaf de Julianaweg, google maps

Op de hoek van de Bokkingstraat – Julianaweg staat aan de rechterkant een pand dat voorheen in gebruik was als winkel (doe-het-zelfzaak) met kantoor en magazijnruimte. Dit pand zal worden getransformeerd tot woonruimte en bestaat uit 2 bouwlagen met kap.

Aan de overzijde, op de andere hoek, is een fietsenwinkel gevestigd (links op bovenstaande afbeelding). Deze bebouwing is onderdeel van het museumcomplex, met daarin het Volendams museum.

Verderop in de straat staan bedrijfsgebouwen, waar de projectlocatie (Bokkingstraat 11) deel van uitmaakt (zie onderstaande afbeelding). Deze bedrijfsgebouwen hebben een goothoogte van ca. 5 meter en een maximum bouwhoogte van ruim 7,5 meter. Aan de achterzijde hiervan, grenzend aan de achtertuinen van de rondom gelegen woonbebouwing, staat nog een bedrijfshal met een bouwhoogte van ca. 8 - 8,5 meter. Deze loods is vanaf de straatzijde niet direct zichtbaar.



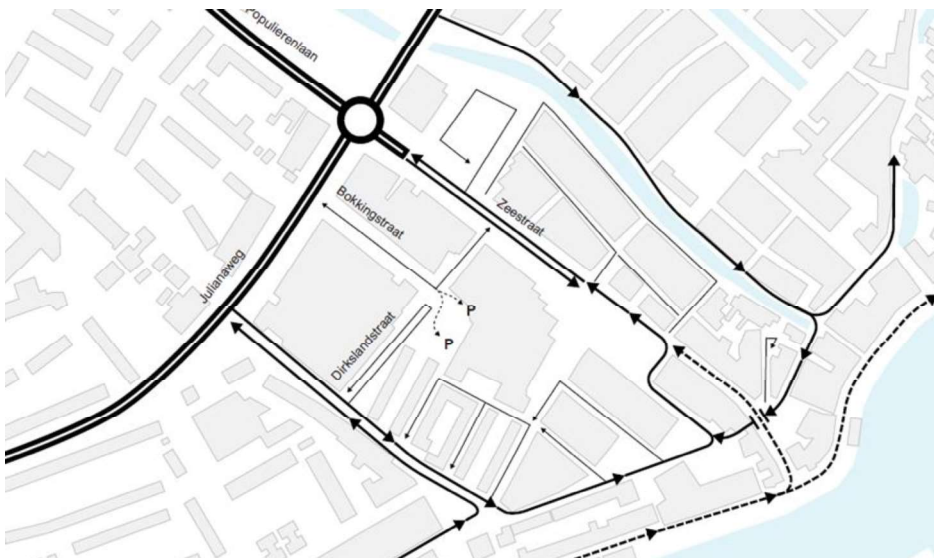
Afbeelding: bestaande situatie Bokkingstraat 11, google maps



Afbeelding: bestaande bebouwing Bokkingstraat (bron: VO, S3 architecten, 07-03-2025)

De Bokkingstraat sluit voor autoverkeer in twee richtingen aan op de Julianaweg en de zijtak van de Zeestraat. Op de hoek Bokkingstraat – Zeestraat is de ondergrondse parkeergarage Havenhof, onderdeel van het naastgelegen winkelcentrum. Deze parkeergarage is bereikbaar vanaf de Julianaweg via de Bokkingstraat en door de zijtak van de Zeestraat.

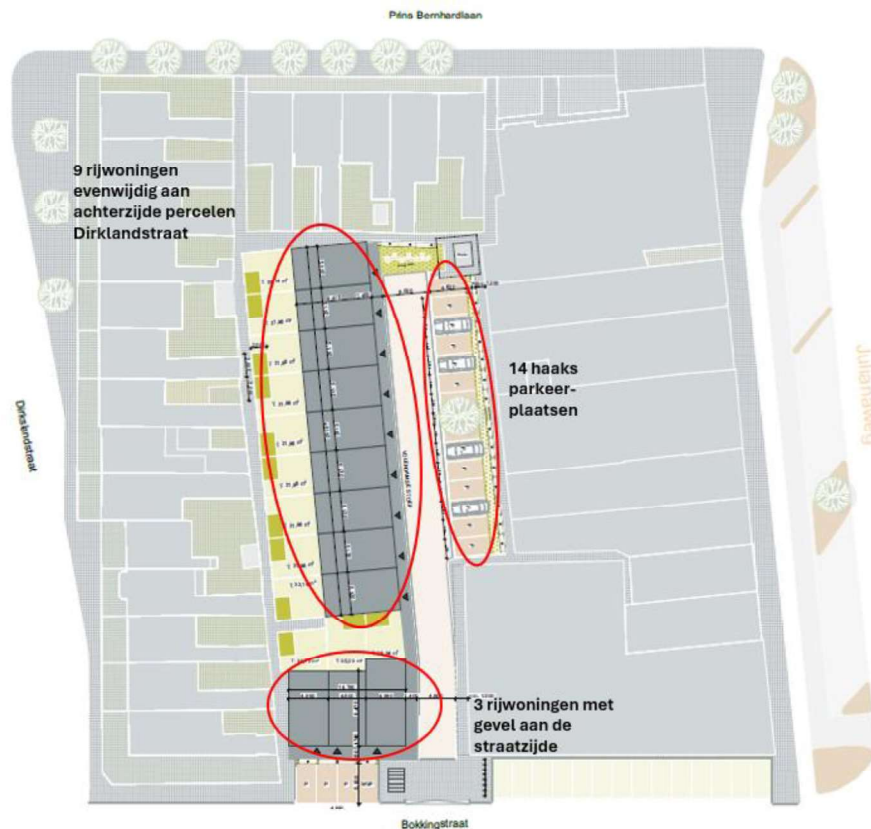
Hier vindt ook de bevoorrading van het winkelcentrum plaats. De Dirkslandstraat loopt dood, hier komt alleen bestemmingsverkeer.



Afbeelding: bestaand wegennet Bokkingstraat en omgeving, Ruimtelijke studie Bokkingstraat, 14/07/2021

2.2. Nieuwe situatie

Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing slopen ten behoeve van de bouw van 12 grondgebonden rijwoningen met parkeergelegenheid. Het betreft koopwoningen in de vrije sector.



Afbeelding: situatietekening nieuwbouw Bokkingstraat

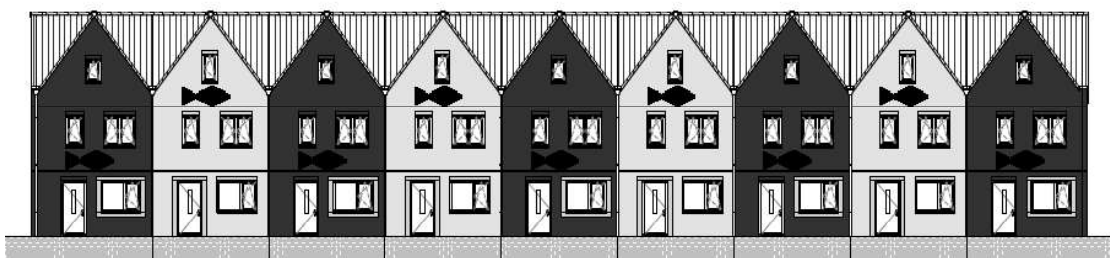
In de nieuwe situatie komen 3 woningen met de voorgevel aan de straatzijde Bokkingstraat. De andere 9 woningen komen parallel aan de perceelsgrenzen van de woonbebouwing aan de Dirkslandstraat en de Julianaweg en vormen zo het Bokkingerf. Aan de achterzijde van de percelen aan de Julianaweg komen in totaal 14 parkeerplaatsen.



Afbeelding: Voorgevel (li) + rechtergevel (re) woningen aan Bokkingstraat (25-05-2025)



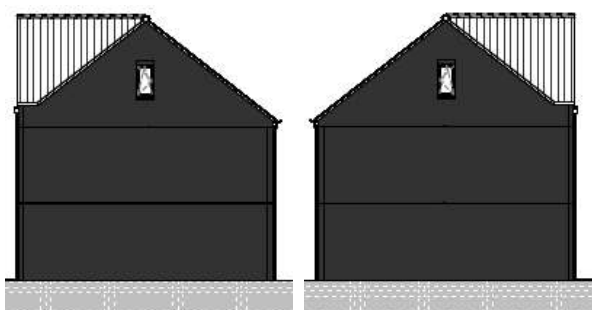
Afbeelding: achtergevel (li) + linkergevel (re) woningen aan Bokkingstraat (25-05-2025)



Afbeelding: Voorgevels woningen aan Bokkingerf (25-05-2025)



Afbeelding: Achtergevels woningen aan Bokkingerf (25-05-2025)



Afbeelding: Rechter- (li) en linkergevel (re) woningen aan Bokkingerf (25-05-2025)

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De maximum goothoogte bedraagt ongeveer 6,5 meter, de nokhoogte 9,9 meter. Aan de achterzijde van de woningen komen tuinen met bergingen.



Afbeelding: impressie voorgevels nieuwbouw Bokkingerf (25-05-2025)

3. Planologisch kader

3.1. Omgevingsplan gemeente Edam - Volendam

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijke deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (waaronder bestemmingsplannen)
- vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat)

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot 1 omgevingsplan voor de hele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de regels uit gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan.

De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Ter plaatse van de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Europaplein/Zeestraat e.o.', vastgesteld op 18 maart 2015
- parapluzieherziening parkeren c.a., vastgesteld op 14 juni 2018

3.2. Bestemmingsplan Europaplein/Zeestraat e.o.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Europaplein/Zeestraat e.o. (bron: Omgevingsloket)

De locatie is bestemd als 'Bedrijf' en binnen deze bestemming is het gebruik als wonen niet toegestaan. Ook het gebruik als detailhandel is niet mogelijk, behoudens het voormalige gebruik als doe-het-zelf zaak langs de Bokkingstraat en houtzagerij op het achterterrein. Daarnaast zijn de bouwhoogtes ter plaatse van de beoogde nieuwbouw aan de zijde van de Bokkingstraat beperkt tot 5,5 meter (goot) en 8,5 meter (nok) en op het achterterrein tot 8 meter (goot en nok). Ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 4,5 meter ten dienste van de hoofdfunctie.

3.3. Parapluherziening parkeren c.a.

Op 14 juni 2018 werd de 'Parapluherziening parkeren c.a.' door de gemeenteraad vastgesteld. Die herziening voegde aan de onderliggende bestemmingsplannen (waaronder 'Europaplein/Zeestraat e.o.') de volgende voorwaardelijke verplichting toe:

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.
- b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Zie voor parkeren verder paragraaf 5.1.2.

3.4. Toets Omgevingsplan

Het nieuwbouwplan past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan. Het wijkt op de volgende punten af:

- Wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf';
- De maximum goot- en nokhoogte in het geldende bestemmingsplan bedragen 5,5 en 8,5 meter. De nieuwbouw krijgt een goothoogte van circa 6,5 en een nokhoogte van 9,9 meter.

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op beleid van rijk en provincie voor zover de beleidsstukken doorwerken naar de gemeentelijke besluitvorming. Rijksbeleid is niet bindend van de gemeente, tenzij dat apart wettelijk geregeld is. Voor provinciaal beleid geldt dat het beleid niet bindend is voor de gemeente, tenzij het via de Omgevingsverordening geregeld is. Er wordt hierna dus alleen ingegaan op beleid dat bindend is voor de gemeente.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het Barro omvatte alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Onderhavige projectlocatie ligt binnen aangewezen 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren' en 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. Hier zijn geen hyperscale datacentra toegelaten. Deze aanwijzingen zijn voor dit project niet relevant, aangezien niet wordt voorzien in windturbines of hyperscale datacentra.

In het Bkl staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte enz. geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Bkl stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Consequenties voor dit project

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld. Het initiatief wijkt af van het Omgevingsplan en betreft de sloop van bedrijfsbebouwing ten behoeve van nieuwbouw van 12 woningen. Op basis van vaste jurisprudentie is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een toename van 11 woningen of meer. Een onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk.

De herontwikkeling voorziet in een herinrichting van openbare buitenruimte. Openbare buitenruimte is een buitenruimte die door de bevoegde gemeentelijke instantie als zodanig is aangewezen en een naam heeft. Hierbij moet rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Het gaat in dat geval om inrichtingsaspecten die hier niet relevant zijn.

Op de rijksregels met betrekking tot milieu- en andere omgevingsaspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 5 van deze Motivering.

4.2. Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1. Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet.

Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de onderhavige projectlocatie zijn vooral de regels met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen en klimaatadaptatie relevant.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Dit artikel sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder), zoals vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de Rijksregelgeving is vastgelegd. Dat is de regionale afstemming in de vorm van regionale afspraken.

De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen.

Omdat artikel 5.129g van het Bkl via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet in de omgevingsverordening opgenomen. Regionale afstemming is niet in het Besluit kwaliteit leefomgeving via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening. Evenals de Ladder gaat de omgevingsverordening uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie

De motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Daarnaast gelden de gebiedsaanwijzingen 'datacenters uitgesloten', 'Natura2000-bufferzone', 'ontgrondingen' en 'peilbesluit' en 'regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied'.

Geen van deze werkingsgebieden staan de realisatie van dit bouwplan in de weg. Het project ziet niet toe op datacenters, de Natura2000 bufferzone voorziet in regels voor het gebruik van helikopters en ontbrandingstoestemmingen, de gebiedsaanwijzing 'ontgrondingen' heeft betrekking op regels bij ontgrondingsactiviteiten, de gebiedsaanwijzing 'peilbesluit' gaat over het vaststellen van peilbesluiten en de 'regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied' is van toepassing in geval van onmiddellijk of dreigend watertekort in het IJsselmeergebied.

Consequenties voor dit project

Het project betreft de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bouw van 12 woningen in de Bokkingstraat in Edam-Volendam. Het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij afstemming met de regio noodzakelijk is. Zie verder paragraaf 5.4.

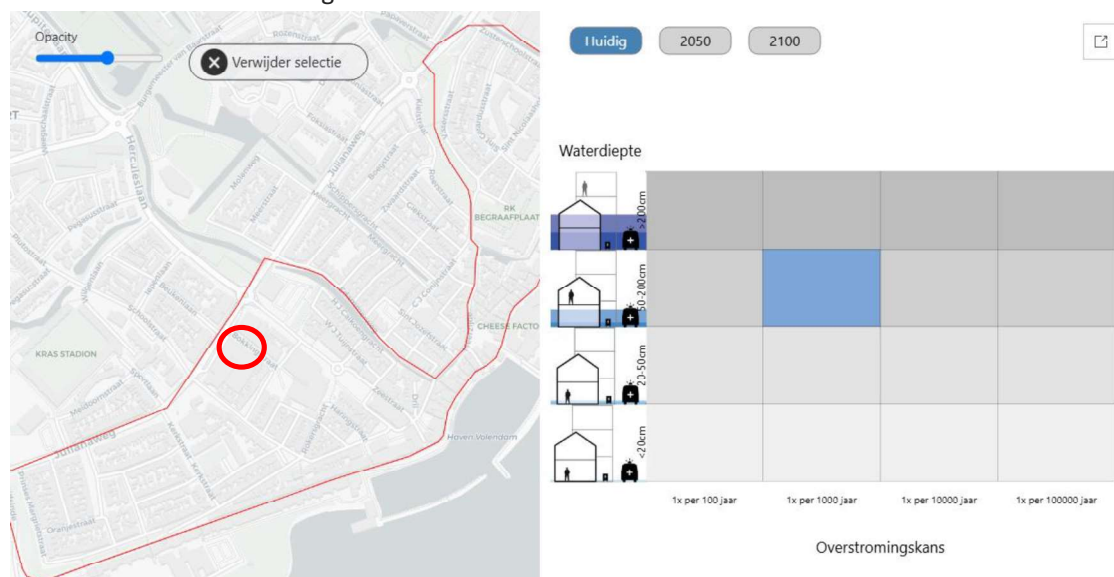
Ten aanzien van klimaatadaptatie (artikel 6.75) en de genoemde aspecten geldt het volgende:

a. Wateroverlast

De locatie is in de bestaande situatie volledig verhard. Deze verharding wordt verwijderd en in plaats daarvan komen er eengezinswoningen met tuin. Het ontwerp voorziet in het toepassen van waterdoorlatende en bufferende bestrating ter plaatse van de parkeerplekken.

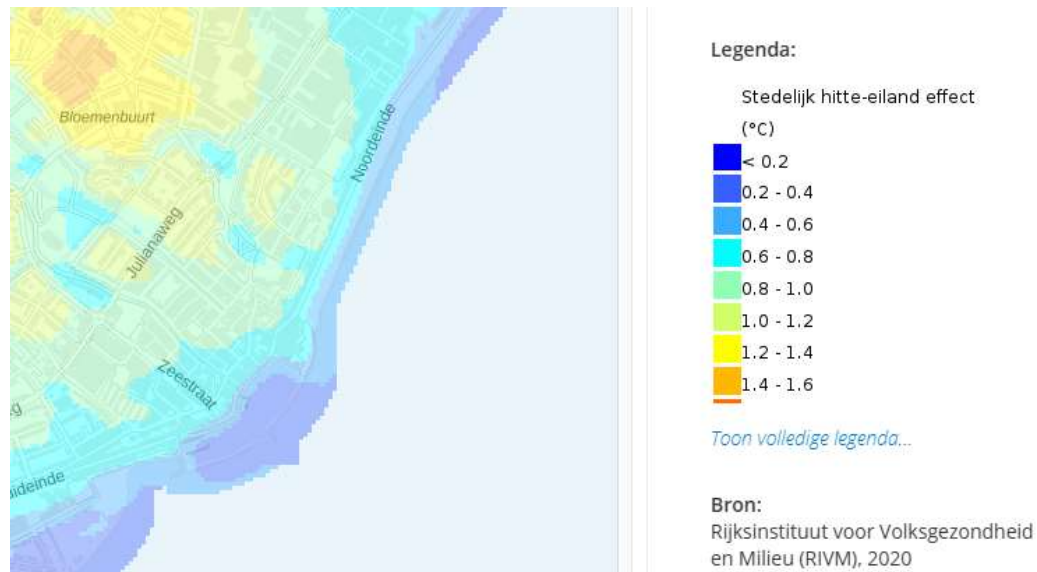
b. Overstroming

In de huidige situatie geldt voor de projectlocatie een overstromingskans van 1x per 1.000 jaar op een overstroming met een diepte van 50 – 200 cm. diep. In 2050 is deze kans 1x per 10.000 jaar. In 2050 moeten de primaire waterkeringen voldoen aan de omgevingswaarden voor waterveiligheid uit de Omgevingswet. Tot 2050 worden er nog veel primaire keringen versterkt waardoor het veiliger wordt.



c. Hitte

De projectlocatie ligt in verstedelijk gebied op ongeveer 300 meter afstand van het IJsselmeer. Het stedelijk hitte eiland effect (UHI) is geïndiceerd op 0,8 – 1,0 (°C). Dit is een aanvaardbaar gemiddeld verschil in luchttemperatuur tussen stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Naar verwachting zal dit in de nieuwe situatie afnemen, doordat er minder bebouwing op de locatie aanwezig zal zijn en meer groen. Zowel in de bestaande als nieuwe situatie is geen sprake van de aanwezigheid van hittestress. Om hittestress te voorkomen, wordt droogresistent groen toegepast in de vorm van hagen en bomen (lei en parasol).



Afbeelding: stedelijk hitte eiland effect (UHI) (bron: kaarten | Atlas leefomgeving)

- d. Droogte
Onderhavig project heeft betrekking op herontwikkeling van een bestaande locatie in binnenstedelijke gebied van bedrijven naar woningbouw en heeft geen rechtstreekse gevolgen voor het aspect droogte (watertekort, verzilting).
- e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
De hoeveelheid bebouwing op de projectlocatie neemt in de nieuwe situatie af ten aanzien van de huidige situatie en door de aanleg van tuinen en groenvoorzieningen zijn er meer mogelijkheden voor flora en fauna.
- f. Ecologische en chemische waterkwaliteit
Op de projectlocatie is geen open water in het projectgebied. In de Bokkingstraat ligt een gescheiden rioolstelsel met voldoende capaciteit om de nieuwbouw op aan te sluiten. De VWA als de HWA afvoer kunnen aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Chemische vervuiling van het grondwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door gebruikmaking van milieuvriendelijke materialen en het vermijden van intensieve bestrating

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.2.2. Woonagenda PNH 2020 – 2025

De Provincie Noord Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Daarom is op 31 maart 2020 de woonagenda 2020-2025 vastgesteld. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland tot 2025 en volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'.

Speerpunten zijn:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Hierbij worden een aantal richtinggevende principes gehanteerd.

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden worden afspraken gemaakt om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Het plan sluit aan bij de speerpunten en richtinggevende principes die de provincie in de Woonagenda hanteert. Zo heeft Edam-Volendam in de periode 2020-2050 een woningbouwopgave van ruim 2.000 woningen en zijn er snel meer woningen nodig om de productie op peil te krijgen. Daarnaast wordt gestreefd naar een betaalbaar, kwalitatief en divers woningaanbod. De nieuwbouw van 12 woningen levert hier een bijdrage aan. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de woonagenda.

Monitor woningbouw 2024

Uit de 'Monitor woningbouw 2024', gedateerd op december 2024, blijkt dat in 2023 in Noord-Holland 11.000 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd en zijn nog eens 4.400 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie en woningsplitsing. Aan de woningvoorraad werden 2.400 woningen onttrokken, met name door sloop. De netto groei kwam hiermee uit op 13.000 woningen. De bouwopgave in de Woondeals voor 2023 was een bruto groei van 18.800 duizend woningen. Dit doel is niet gehaald.

In 2023 is sprake van een verdere toename van het woningtekort, doordat het aantal huishoudens in Noord-Holland harder is gegroeid dan de woningvoorraad. Begin 2024 lag het woningtekort op 5,8%. Om het woningtekort terug te dringen naar het streefniveau, zijn 44,1 duizend woningen extra nodig bovenop de groei van de woningbehoefte

Kwantitatief zijn er voldoende woningbouwplannen, maar de woningbouwproductie moet flink omhoog. De daadwerkelijke bouw blijft structureel achter op de geplande woningbouw. De plannen liggen wat betreft betaalbaarheid redelijk in lijn met de woondealopgave voor 2/3 betaalbare woningen (zie paragraaf 4.2.3). Wel wordt in veel regio's minder dan 30% sociale huur gerealiseerd. Het aandeel van woningcorporaties blijft achter. Halverwege 2024 valt een stijgende woningbouwproductie waar te nemen. Het bouwtempo ligt vooralsnog echter onder de opgave in de woondeals en de nabije toekomst is nog onzeker.

De 12 woningen voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en zijn in overeenstemming met de Woonagenda PNH.

4.2.3. Woondeal MRA

De MRA Woondeal, ondertekend op 15 maart 2023, is een gezamenlijke afspraak tussen het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland, en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze deal richt zich op het versnellen van de woningbouw en het verbeteren van de betaalbaarheid in de regio.

De MRA wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, met de bouw van 171.200 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). In de MRA woondeal zijn procesafspraken gemaakt over realisatie van de doelstelling van 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw, de groei naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad en het huisvesten van aandachtsgroepen.

De nieuwbouw van 12 woningen levert hier een bijdrage aan. Het voornemen is in overeenstemming met de woonagenda.

4.2.4. Metropoolregio Amsterdam

De MRA is een samenwerkingsverband van 31 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio Amsterdam. Met de MRA Agenda als basis wordt samengewerkt op het gebied van Ruimte, Economie en Mobiliteit, en ook op het gebied van Wonen.

De Metropoolregio Amsterdam is een gewilde plek om te wonen en te werken. Het aantal inwoners en banen groeit sterker dan het landelijk gemiddelde. De vraag naar woningen is en blijft dan ook groot. In de periode 2017-2040 is een vraag voorzien naar nog circa 230.000 woningen. In potentie zijn er voldoende woningen in de plancapaciteit opgenomen om aan deze behoefte te voldoen. Dat vraagt wel om het maken van goede afwegingen.

Het bouwen van alleen woningen is niet genoeg. Het is belangrijk dat de grote vraag naar woningen goed wordt ingevuld.

Dit betekent het bouwen van de juiste typen en aantallen woningen op de juiste plekken, met oog voor demografische ontwikkelingen, de aanwezigheid van voorzieningen, de leefkwaliteit, de bereikbaarheid en het landschap. Want meer woningen betekent ook een grotere behoefte aan voorzieningen op het gebied van onder meer mobiliteit, onderwijs, sport en recreatie. De woningbouwopgave vraagt daarom zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve afstemming. Deze afstemming vindt plaats in de MRA Agenda.

MRA Agenda 2025-2028

De MRA Agenda is opgesteld in opdracht van de Agendacommissie van de MRA.

Nederland behoort tot de top als het gaat om brede welvaart. We hebben het relatief goed en horen als MRA economisch en in levensstandaard bij de topregio's van Europa. Maar die positie is in de toekomst niet vanzelfsprekend. Om onze ambities te realiseren, zullen er fundamentele keuzes gemaakt moeten worden en investeringen moeten worden gedaan.

Eerder zijn er in de MRA-samenwerkingsafspraken drie thema's geselecteerd waarmee richting en invulling wordt gegeven aan brede welvaart:

1. De meest inventieve regio van Europa, met de best opgeleide bevolking
2. Een regio voor iedereen, naar de menselijke maat
3. Een duurzaam verbonden regio

De drie thema's zijn geconcretiseerd in acht ambities, met als doel de brede welvaart voor de bevolking en regionale gemeenschappen te beschermen en versterken.

1. Een klimaatneutrale regio in 2050
2. Het versterken van de (digitale) concurrentie- en innovatiekracht van de MRA om bij te dragen aan noodzakelijke transitie
3. Het verminderen van tekorten op de arbeidsmarkt en het bieden van toekomstbestendig werk aan huidige en nieuwe inwoners, waardoor zij zich kunnen (blijven) ontwikkelen (door optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt)
4. Voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden
5. Leefbare steden en dorpen met voldoende, betaalbare, bereikbare en toekomstbestendige woningen, in een gezonde leefomgeving
6. Het behouden en (waar mogelijk) versterken van de kwaliteit van ons landschap en cultuurhistorisch erfgoed
7. Het (inter)nationale toerisme en de recreatiemogelijkheden moeten bijdragen aan de leefkwaliteit van al onze inwoners

8. De mogelijkheid voor iedereen om zich op toekomstbestendige en betaalbare wijze te verplaatsen in de MRA en het verduurzamen van logistiek vervoer en internationale connectiviteit.

Met name de vijfde ambitie is relevant voor de projectlocatie. De regionale bouwopgave is groot. Volgens de laatste prognoses groeit de woningbehoefte tot 2040 met minimaal 250.000 woningen. In de nationale prestatieafspraken 2025 – 2035 met het Rijk is afgesproken dat wordt gestuurd op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting. Het aantal nieuw te realiseren woningen moet worden versneld naar 100.000 woningen per jaar. Een forse opgave die grotendeels via complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen moet worden ingevuld. Bovendien moet de bouw van nieuwe woningen bijdragen aan een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad.

Conclusie

Onderhavig project past binnen de kaders van Metropoolregio Amsterdam.

4.2.5. Woonakkoord regio Zaanstreek – Waterland en provincie Noord-Holland 2021 – 2025

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda PNH 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland, waaronder Edam-Volendam, hebben besloten hier samen met de provincie invulling aan te geven aan de hand van vier thema's:

1. Nieuwbouw / woningbouwprogrammering
 - a. werken aan de eigen én regionale woningbehoefte
 - b. zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen
 - c. zoveel mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten en stadsharten
 - d. versnellen van de woningbouwproductie
 - e. werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
2. Betaalbare voorraad
 - a. werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
 - b. werken aan regionale woonruimteverdeling
3. wonen en zorg
 - a. werken aan de huisvesting van senioren
 - b. werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen
4. duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen.
 - a. werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschapsvriendelijke nieuwbouw
 - b. werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio
 - c. werken aan de verduurzaming van bestaande woningvoorraad
 - d. werken aan een gezonde leefomgeving

In het Woonakkoord wordt rekening gehouden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander c.q. hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel vanuit maakt.

Uit het Woonakkoord blijkt dat er binnen de regio grote vraag is naar woningen. Het project voorziet hiermee in een behoefte. Zie ook de paragrafen 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 en 5.4.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Omgevingsvisie Edam – Volendam ‘Samen zetten we koers’

Op 20 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam de Omgevingsvisie Edam – Volendam vastgesteld. Een goede leefomgeving is sociaal, gezond, veilig, kwalitatief, duurzaam, ecologisch en bereikbaar. In de Omgevingsvisie wordt aan de hand van 5 hoofdthema's in samenhang de visie en het beleid voor de leefomgeving benoemd:

1. Krachtige kernen en linten
 - Voldoende geschikte woonruimte
 - Een goede openbare ruimte
 - Voldoende voorzieningen
 - Maatschappelijke verbondenheid
2. Werken aan ondernemen
 - Voldoende ruimte voor werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs
3. Ontspanning binnen handbereik
 - Levendigheid
 - Mooie evenementen
 - Cultuur en historie
4. Zorg voor water en land
5. Klaar voor transitie.

Om dit vorm te geven zijn in de uitvoeringsstrategie 2023 6 opgaven geformuleerd:

OPGAVE 1: Wonen

De woonomgeving en de woningmarkt vergen beide continue aandacht. Binnen de opgave 'Wonen' wordt gestreefd naar een evenwichtige woningvoorraad en het bereiken en instandhouden van een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving.

OPGAVE 2: Warmte, Energie & Klimaat

We staan voor een grote opgave ten aanzien van de transitie van onze warmte en energievoorziening en het aanpassen van onze leefomgeving om rekening te houden met de verandering van ons klimaat. In deze opgave wordt uitgewerkt hoe we deze duurzame en toekomstbestendige leefomgeving willen bereiken.

OPGAVE 3: Landelijk gebied en Landschap

De leefbaarheid binnen de landelijke kernen van de gemeente is kwetsbaar. De gemeente gaat daarop, binnen de opgave 'Landelijk gebied & Landschap' gebiedsgericht aan de slag om die kernen vitaal te houden en om daar een gezonde en veilige leefomgeving te bereiken en in stand te houden. Maar ook het landschap in de gemeente staat onder druk en is in transitie. Daarom gaan we de economische draagkracht van ons landelijke gebied ontwikkelen en gaan we onze natuurgebieden succesvoller maken en beschermen.

OPGAVE 4: Werklocaties

De bedrijventerreinen zijn vol en grotendeels verouderd. We willen we nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor onze bedrijven mogelijk maken en zo voldoende werkgelegenheid dicht bij huis houden om gezonde mobiliteit te stimuleren en regionale wegencongestie tegen te gaan, ondernemers de kans geven hun bedrijven te verduurzamen en gebieden tijdig transformeren naar toekomstbestendige en leefbare woon-werkgebieden.

OPGAVE 5: Mobiliteit

De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente maakt het noodzakelijk dat op het gebied van mobiliteit wordt geanticipeerd en vooruitgedacht. Ook moet de mobiliteit steeds duurzamer, gezonder en veiliger wordt. Binnen de opgave 'Mobiliteit' komt de gemeente in beweging voor een mobiliteitstransitie en een goede bereikbaarheid die meegroeit met de ontwikkeling van onze gemeente.

OPGAVE 6: Waterfront

Het waterfront is een gebied met vele uitdagingen. Er wordt gezocht naar een goede balans tussen wonen, ondernemen, recreatie, toerisme en natuur. Maar het is ook een belangrijke plek binnen de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en onze samenleving. Daarom wordt gebiedsgericht gewerkt aan het bereiken en bewaken van een gebalanceerd en leefbaar waterfront en de borging van de cultuur, identiteit en het aanzicht.

Conclusie

Een van de hoofdthema's is in de Omgevingsvisie Edam – Volendam is het zorgen voor 'Krachtige kernen en linten'. Beleidsuitgangspunt hiervoor is 'Verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk. De herontwikkeling van een voormalig bedrijfslocatie naar woningbouw draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad en versterkt de bestaande stedelijke structuur. De beschikbare binnenstedelijke ruimte wordt zo optimaal mogelijk benut en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Het ontwerp voorziet in het toepassen van waterdoorlatende en bufferende bestrating ter plaatse van de parkeerplekken. Ook wordt droogresistent groen toegepast in de vorm van hagen en bomen (lei en parasol) om hittestress tegen te gaan.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Edam – Volendam.

4.3.2. Woonbeleid Edam-Volendam

Het is de taak van de gemeente Edam-Volendam erop toe te zien dat er voldoende en geschikte woonruimte beschikbaar is in de gemeente voor iedereen. Om aan deze aandachtspunten te kunnen voldoen zetten we in op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen; (betaalbare) koopwoningen, sociale huur, maar ook in het duurdere segment huur. Het uitgangspunt hierbij is inbreiden waar mogelijk en uitbreiden mits noodzakelijk. In de Woonvisie 2022-2025 van de gemeente Edam-Volendam blijkt dat de gemeente sterk wil inzetten op het benutten van mogelijkheden van nieuwbouw voor verschillende doelgroepen.

Tegelijkertijd zijn er in Volendam de afgelopen jaren, ondanks een duidelijke woningbehoefte, relatief weinig nieuwe woningen gerealiseerd om aan de vraag te kunnen voldoen. Uit de Woonvisie blijkt dan ook dat er in de komende jaren extra aandacht nodig is voor het realiseren van extra huur- en koopwoningen in Volendam.

Volendam

In Volendam ligt er een opgave in het toevoegen van woningen in alle segmenten. In vergelijking tot de overige kernen speelt de woningbehoefte sterk in op de vraag vanuit Volendam zelf. In de kern Volendam is het zogenoemde aantal binnenverhuizers erg hoog vergeleken met de rest van de gemeente. Dit betekent dat bij nieuwbouw er een grote vraag onder Volendammers zelf zal zijn.

Inbreidingslocatie

Bij nieuwe woningbouw moet er rekening worden gehouden met de locatie binnen Volendam. Door het bouwen op een inbreidingslocatie wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen onze gemeente.

Doelgroepenverordening

In Edam-Volendam is de doelgroepenverordening vastgesteld in 2023. Hierbij is in Edam-Volendam in de doelgroepenverordening geregeld dat voor sociale koopwoningen (tot maximaal 80% van de jaarlijkse vast te stellen NHG-grens) dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep op basis van een inkomenseis. Hier dient in dit project rekening mee te worden gehouden alléén in het geval van toevoeging in het sociale koopsegment. Dat is hier niet het geval.

Conclusie

Het toevoegen van 12 koopwoningen in de Bokkingstraat biedt een mooie kans voor woningbouwtoevoeging op een mooie centrale locatie in Volendam nabij voorzieningen. Het betreft een inbreidingslocatie, waarmee het project aansluit op de woonvisie, met als uitgangspunt inbreiden waar mogelijk, uitbreiden mits noodzakelijk.

De doelgroepenverordening is voor dit project niet relevant, aangezien er geen sociale koopwoningen worden gebouwd. De realisatie van koopwoningen in het duurdere segment in Volendam kan een positief effect hebben op de doorstroming, wanneer mensen uit de gemeente een woning achterlaten om in de Bokkingstraat een nieuwbouwwoning te betrekken. Het project is in overeenstemming met het woonbeleid.

4.3.3. Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota 2017, die in feite een samengevoegd welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam en (voormalige) gemeente Zeevang behelst. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente het uiterlijk van de stad; het doel is om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de ruimte.

Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden worden daarbij benoemd en kunnen zodoende een rol spelen bij ontwikkelingen.

Er is sprake van zowel een gebiedsgerichte als een objectgericht aanpak met bijbehorende criteria. Het plan dient te voldoen aan de welstandsnota, dat wordt beoordeeld door de Welstand- en Monumentencommissie Edam-Volendam.

Conclusie

Het ontwerp is op 14 april besproken bij de Welstandscommissie voor een pre-advies op het ontwerp. Ondanks de complimenten heeft de commissie het plan toch aangehouden, vanwege het programma, de parkeersituatie in de Bokkingstraat (minder parkeerplaatsen als standaard) en het realiseren van dakkapellen op het achterdakvlak.

De gemeente heeft in haar mail van 23 april 2025 laten weten dat zij voornemens is het college te adviseren om op deze punten af te wijken van het welstandsadvies. Dit is nog wel onder voorbehoud en bestuurlijke instemming is noodzakelijk.

4.3.4. Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam - Volendam

De raad van de gemeente Edam – Volendam heeft op 27 januari 2022 besloten dat de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld wordt om advies uit te brengen over aanvragen om een omgevingsvergunning voor de volgende gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

1. aanvragen die niet passen in een ontwerp-omgevingsplan;
2. aanvragen voor ontwikkeling of herontwikkeling van gronden of bouwwerken voor zover deze van de gemeente zijn afgenomen;
3. aanvragen voor uitbreiding of nieuwe vestiging van horeca, voor zover in strijd met het door de gemeenteraad vastgestelde horecabeleid;
4. aanvragen voor de nieuwbouw van meer dan drie woningen;
5. aanvragen voor de realisatie van meer dan 500 vierkante meter bruto-vloeroppervlakte in het buitengebied;
6. aanvragen voor realisatie van meer dan 500 vierkante meter bruto-vloeroppervlakte bedrijfsruimte voor maatschappelijke doeleinden, recreatieve voorzieningen of commerciële bedrijven elders dan op een bedrijventerrein;
7. aanvragen voor de realisatie van meer dan 1.500 vierkante meter bruto-vloeroppervlakte bedrijfsruimte op een bedrijventerrein.

Deze gevallen zijn tevens aangewezen als gevallen van activiteiten waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Het is wenselijk dat de in het eerste lid bedoelde participatie plaatsvindt overeenkomstig de Leidraad participatie (bij ruimtelijke initiatieven).

Conclusie

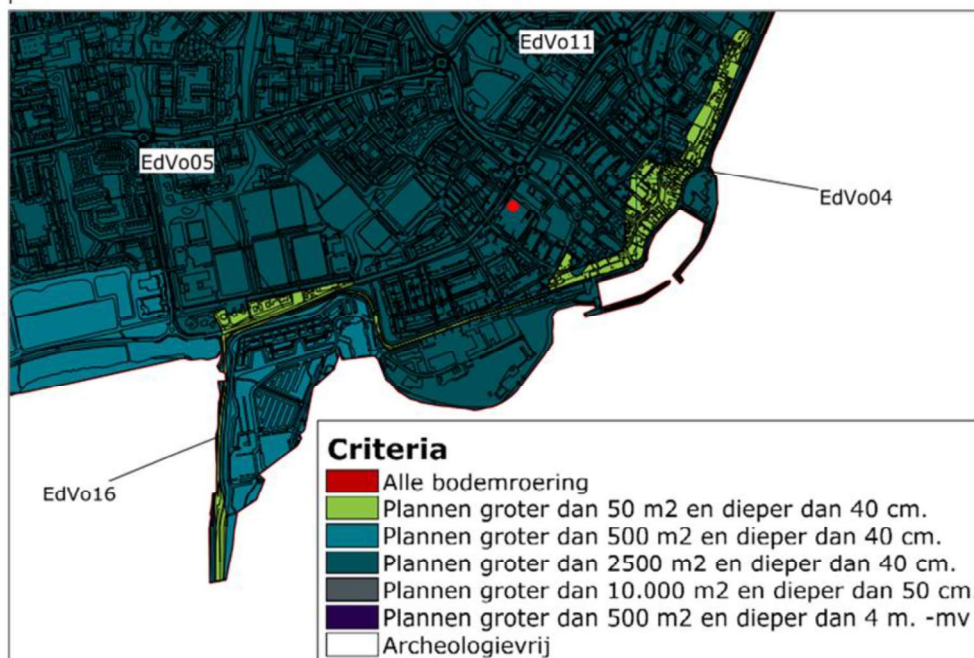
Het initiatief behelst de nieuwbouw van 12 woningen. Overeenkomstig artikel 2 van de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam moet de raad in de gelegenheid worden gesteld om hierover advies uit te brengen. Voor deze gevallen geldt tevens een participatieplicht. De participatieplicht dient te worden uitgevoerd aan de hand van de Leidraad Participatie. Zie paragraaf 7.1

4.3.5. Beleidsnota Archeologie Edam-Volendam 2015

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Door de gemeente is in samenwerking met Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) een beleidsnota archeologie opgesteld.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt dat archeologisch onderzoek slechts noodzakelijk is voor plannen groter dan 2500 m² en grondroering dieper dan 40 centimeter. De projectlocatie heeft een oppervlak van ongeveer 1.600 m² en er zullen geen ondergrondse bouwwerken (kelders, souterrains) worden gerealiseerd, zodat in principe geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden.



Afbeelding: Archeologische beleidskaart (5 november 2014; projectlocatie ter plaatse van rode stip)

De locatie is blijkens het geldende bestemmingsplan bovendien niet belast met een archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.4. Conclusie

Het project past binnen het beleid van de diverse overheden, met uitzondering van de welstandsnota. Het ontwerp is op 14 april besproken bij de Welstandscommissie voor een pre-advies, waarna het plan is aangehouden, vanwege het programma, de parkeersituatie in de Bokkingstraat (minder parkeerplaatsen als standaard) en het realiseren van dakkapellen op het achterdakvlak.

De gemeente heeft in haar mail van 23 april 2025 laten weten dat zij voornemens is het college te adviseren om op deze punten af te wijken van het welstandsadvies. Dit is nog wel onder voorbehoud en bestuurlijke instemming is noodzakelijk.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Verkeer en parkeren

5.1.1. Verkeer

In voorliggend initiatief worden 12 grondgebonden koopwoningen toegevoegd. Dit heeft een toename van de verkeersgeneratie tot gevolg. Voor de berekening van de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen CROW 2024.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een bouwplan moet rekening gehouden worden met:

1. de stedelijkheidsgraad van een gemeente; en
2. in welk gebied het bouwplan gerealiseerd wordt.

De gemeente Edam-Volendam is een 'matig stedelijke' gemeente en de projectlocatie is gelegen in 'schil centrum'. De 12 woningen vallen in de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. Hiervoor geldt een kencijfer van minimaal 6,5 tot maximaal 7,3 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning. Dit geeft een verkeersgeneratie van minimaal 78 en maximaal 87,6 mvt per etmaal. Dit is gemiddeld 82,8 mvt per etmaal.

Het te ontwikkelen perceel is op dit moment niet ontsloten door een straat die toegankelijk is voor motorvoertuigen en is alleen toegankelijk aan de zijde van de Bokkingstraat. In de nieuwe situatie wordt langs de nieuw te bouwen woningen een erftoegangsweg aangelegd met parkeergelegenheid.

De toename van het aantal voertuigbewegingen is beperkt en kan door de aanwezige wegenstructuur goed opgevangen worden.

Verkeer vormt geen belemmering voor dit project.

5.1.2. Parkeren

Voor een deel van het project is reeds een vergunning ingediend. Daarbij is de parkeerbehoefte voor het hele programma bekeken. Onderstaand daarvoor de berekening.

Parkeernormen

Koop appartement midden	8	1,1	8,8
Koop appartement goedkoop	8	1	8,0
Koop rijwoning	12	1,2	14,4
Bezoekers woningen	28	0,3	8,4
Winkel	100 m ²	3,45	3,5
Kantoor zonder baliefunctie	400 m ²	1,55	6,2

Aanwezigheidspercentages

	Werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Bewoners woningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Winkel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Parkeerbalans

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
koop app. midden	4,4	4,4	7,9	7,0	8,8	5,28	7,04	6,16
koop app. goedkoop	4	4	7,2	6,4	8	4,8	6,4	5,6
koop rijwoning	7,2	7,2	13,0	11,5	14,4	8,64	11,52	10,08
Bezoekers woningen	0,84	1,68	6,7	5,9	0	5,04	8,4	5,88
winkel	1,04	2,07	0,35	2,59	0,00	3,45	0,00	0,00
kantoor zonder balie	6,20	6,20	0,31	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00
benodigd	23,7	25,6	35,5	33,7	31,2	27,2	33,4	27,7

Er zijn 12 rijwoningen in het plan zijn opgenomen. Het ligt voor de hand om in ieder geval 12 plaatsen aan te leggen in het afgesloten gedeelte, en deze op eniger wijze toe te wijzen aan elk van de rijwoningen. Het deel van de parkeervraag dat daarmee niet wordt opgevangen, moet dan worden voorzien in de openbare ruimte. Daardoor wordt de parkeerbalans gesplitst.

Eigen terrein / gereserveerd

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
Eigen oprit 12 rijwoningen	12	12	12	12	12	12	12	12

Openbaar

Onderstaande tabellen geven de parkeerbehoefte weer welke buiten de 12 gereserveerde plaatsen terecht komt, in de openbare ruimte. Op basis daarvan zijn er 20 plaatsen nodig om in de nacht voldoende parkeerplaatsen te hebben die voor bewoners te gebruiken zijn. Voor de niet-bewoners is er in dat geval ook voldoende parkeergelegenheid aangelegd in het plan. De plaatsen worden dan toegevoegd aan de parkeerschijfzone A. De parkeerplaatsen moeten dan worden voorzien van een blauwe lijn.

Openbaar toegankelijk bewoners	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
12 x 0,2 (restant 1,2 – 1,0)	1,2	1,2	2,2	1,9	2,4	1,44	1,92	1,68
koop app. midden	4,4	4,4	7,9	7,0	8,8	5,28	7,04	6,16
koop app. goedkoop	4	4	7,2	6,4	8	4,8	6,4	5,6
	9,6	9,6	17,3	15,4	19,2	11,5	15,4	13,4

Openbaar toegankelijk niet-bewoners	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bezoekers woningen	0,84	1,68	6,7	5,9	0	5,04	8,4	5,88
winkel	1,04	2,07	0,35	2,59	0	3,45	0,00	0,00
kantoor zonder balie	6,20	6,20	0,31	0,31	0	0,00	0,00	0,00
	8,1	10,0	7,4	8,8	0	8,5	8,4	5,9

Bewoners	9,6	9,6	17,3	15,4	19,2	11,5	15,4		13,4
Niet-bewoners	8,1	10,0	7,4	8,8	0	8,5	8,4		5,9
totaal	17,7	19,6	24,7	24,1	19,2	20,0	23,8		19,3

De 20 plaatsen in de openbare ruimte zijn voldoende voor de parkeerbehoefte op de meeste tijdstippen, behalve in de avond doordeweeks en zaterdagavond. Het tekort bedraagt dan maximaal 5 plaatsen. Uit metingen blijkt dat er op die tijdstippen ruim voldoende beschikbare plaatsen zijn op het parkeerterrein bij de AMVO, en in de parkeergarage Havenhof.

Parkeerregime - Parkeerschijfzone

De gemeente Edam-Volendam heeft aangegeven dat, gezien de parkeervraag van 32 parkeerplaatsen, waarvan 12 uitgegeven specifiek voor de nieuwe bewoners, het instellen van een kleine vergunningszone hier de meest voor de hand liggende optie is, waarbij de parkeerplaatsen eigendom en beheer komen van de gemeente.

Dat gebeurt door het wijzigen van het aanwijzingsbesluit parkeren vergunninghouders Edam-Volendam 2020 en het toevoegen van een nieuwe zone. De bewoners komen dan in aanmerking voor 1 vergunning per adres.

De adressen die in aanmerking komen voor een vergunning, komen niet in aanmerking voor ontheffing voor de parkeerschijfzone die in de rest van het centrum van kracht is. Dat is omdat die adressen niet in de parkeerschijfzone liggen, maar in de vergunningszone. Dit betekent wel dat er niet meer vergunningen kunnen worden verstrekt dan dat er plaatsen zijn.

De adressen die in aanmerking komen voor een vergunning, komen niet in aanmerking voor ontheffing voor de parkeerschijfzone die in de rest van het centrum van kracht is. Dat is omdat die adressen niet in de parkeerschijfzone liggen, maar in de vergunningszone. Dit betekent wel dat er niet meer vergunningen kunnen worden verstrekt dan dat er plaatsen zijn.



Met de overige adressen in het plan is rekening gehouden in het aantal parkeerplaatsen dat in de Bokkingstraat wordt aangelegd. De gemeente is niet voornemens om een beweegbare afsluitpaal te plaatsen op een doodlopende weg.

Parkeren vormt geen belemmering voor dit project.

5.2. Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekenende mate bij aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀ (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

Het 12 nieuw te bouwen woningen genereren naar verwachting vrijwel geen extra voertuigbewegingen. Aangenomen mag worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	88
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.3. Geluid

De beoogde nieuwe woningen zijn conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) nieuwe geluidgevoelige gebouwen. De woningen bevinden zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Om die reden is een onderzoek van het geluid door deze geluidbronsort uitgevoerd¹. Onderzocht is of het geluid voldoet aan de standaardwaarde, vervolgens of hogere geluidwaarden kunnen worden toegestaan en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl: de standaardwaarde bedraagt 53 Lden en de grenswaarde 70 Lden. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde niet overschreden. Er hoeven geen hogere geluidwaarden toegestaan te worden.
- De bestaande activiteiten in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling en vice versa in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluid vormt geen belemmering voor dit project.

5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling moet dan worden aangetoond. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende

¹ Onderzoek omgevingsgeluid 'Nieuwbouw 12 grondgebonden woningen aan de Bokkingstraat in Volendam', referentie 08708-61030-01, 9 mei 2025, Cauberg Huygen.

tien jaar, looptijd bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de ruimtelijke onderbouwing worden vermeld.

Als stedelijke ontwikkeling wordt bedoeld: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Besluit kwaliteit leefomgeving is geen ondergrens voor een minimale omvang vastgelegd van wat een stedelijke ontwikkeling is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De provincie Noord-Holland wil vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk laten aansluiten. Daartoe hebben zij de Woonagenda Noord-Holland 2020-2025 opgesteld (zie paragraaf 4.2.2). Op basis daarvan hebben acht gemeenten, waaronder Edam-Volendam, besloten een woonakkoord te maken (paragraaf 4.2.4). Edam-Volendam heeft in de periode 2020-2050 een woningbouwopgave van ruim 2.000 woningen.

	2020-2024	2025-2029	Totaal 2020-2029	2030-2039	2040-2050	Totaal 2020-2050*
Beemster	796	305	1.101	525	0	1.626
Edam-Volendam	1.025	264	1.289	700	0	2.006
Landsmeer	293	201	494	0	0	494
Oostzaan	372	0	372	0	0	372
Purmerend	4.127	3.132	7.259	3.247	0	10.506
Waterland	1.109	15	1.124	0	0	1.189
Wormerland	1.197	359	1.556	0	0	1.556
Zaanstad	7.806	9.532	17.338	6.383	760	24.615
Totaal	16.725	13.808	30.533	10.855	760	42.364

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam;
www.plan capaciteit.nl.

Afbeelding: plancapaciteit woningen 2020-2050 Zaanstreek – Waterland (per november 2020)

	Totaal nog te bouwen 2020-2050	Grondgebonden woningen	Percentage van totaal nog te bouwen	Appartementen	Percentage van totaal nog te bouwen
Beemster	1.626	721	44%	58	4%
Edam-Volendam	2.006	1.476	74%	454	23%
Landsmeer	494	56	11%	222	45%
Oostzaan	372	135	36%	137	37%
Purmerend	10.506	520	5%	4.256	41%
Waterland	1.189	432	36%	763	64%
Wormerland	1.556	355	23%	831	53%
Zaandijk	24.615	3.105	13%	11.033	45%
Totaal*	42.364	6.800	16%	17.754	42%

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam;
www.planccapaciteit.nl

*niet van alle plannen is het woningtype al bekend, daarom wijken de totaalaantallen mogelijk af van de aantallen in tabel 1.

Afbeelding: planccapaciteit naar woningtype 2020-2050 Zaanstreek – Waterland (per november 2020)

De 12 woningen die zijn voorzien passen binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte die het Woonakkoord aantoont. Met kwantitatieve woningbehoefte wordt het aantal woningen bedoeld, met kwalitatieve woningbehoefte wordt het woonmilieu en de typen woningen bedoeld. Een van de opgaven in het Woonakkoord is om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen. De locatie is gelegen binnen stedelijk gebied.

De projectlocatie wordt ontsloten via de Zeestraat – Bokkingstraat, die uitkomt op de Julianaweg, een wijkontsluitingsweg en is daarmee goed bereikbaar. De laddertoets is hiermee succesvol doorlopen.

5.5. Milieuzonering

Het project wordt gerealiseerd in een gemengd stedelijk gebied en ligt in een buurt waarin sprake is van functiemenging. Dat betekent dat naast wonen ook verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen, naast functies als detailhandel, kantoren en horeca, ook bedrijfsfuncties zijn. Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige functies (waaronder wonen) kunnen veroorzaken.

Om deze mogelijke overlast zo veel mogelijk te beperken, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de VNG), de Handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” in het leven geroepen. Om te bepalen welke functies binnen een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn, hanteert de VNG 3 milieucategorieën, aan de hand waarvan de toelaatbaarheid wordt beoordeeld.

- **bedrijven van categorie A:** toelaatbaar aanpandig aan woningen
- **bedrijven van categorie B:** toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- **bedrijven van categorie C:** toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Het uitgangspunt is dat zich in een gemengd gebied, waar naast wonen ook andere functies toegestaan zijn, zich alleen bedrijven zullen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied waar tevens wonen is toegestaan.

Onderhavig project betreft de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bouw van 12 woningen. Nabij het plangebied (aan de Bokkingstraat, o.a. 2 en 4) is een bedrijfsbestemming gelegen waar bedrijven tot en met categorie B zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die toelaatbaar zijn indien ze zijn afgescheiden van woningen. Dat is hier het geval.

5.6. Kabels en leidingen

Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van relevante kabels en leidingen die een belemmering zouden vormen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

5.7. Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) aandachtsgebieden aan.

De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico, oftewel rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. Er gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bkl.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden

met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie

Volgens de Atlas leefomgeving ligt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheidsrisico's langs basisnetroutes of van milieubelastende activiteiten zoals aangewezen in het Besluit activiteit leefomgeving. Onderzoek externe veiligheid is niet nodig. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.



Afbeelding: uitsnede Atlas leefomgeving, projectlocatie t.h.v. rode stip

5.8. Bodem

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

In 2022 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Met dit onderzoek is in de oosthoek van het pand een sterke verontreiniging aan zink en lood aangetoond. Ter plaatse van Bokkingstraat 13 is in de noordwestelijke hoek van het pand tevens een matige verontreiniging aan minerale olie aangetoond. De overige locaties zijn hooguit beoordeeld als klasse industrie.

In 2022 is ter plaatse van de sterke verontreiniging aan zink en lood een nader bodemonderzoek uitgevoerd³. Hierbij zijn een aantal boringen rondom de sterke verontreiniging aan zink en lood. Rondom een viertal boringen zijn nog sterke verontreinigingen aan zink aangetoond. Ook is ter plaatse van één boring een sterke verontreiniging aan PAK aangetoond, deze is binnen de locatie volledig afgeperkt.

Omdat voor een boring de sterke verontreiniging aan zink nog niet was afgeperkt is op 16 mei 2025 door Grondslag nogmaals nader onderzoek verricht⁴.

Advies

In verband met de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van woningen met tuin wordt geadviseerd om de verontreiniging met zink te saneren. De verontreiniging is aangetoond tot maximaal 1,2 m-mv.

² Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 2022239, Landview, 13-07-2022

³ Nader bodemonderzoek, kenmerk 20022292, Landview, 25-08-2022

⁴ Aanvullend bodemonderzoek Bokkingstraat 11 – 13, project 14002, Grondslag, 16 mei 2025

Saneren is mogelijk door middel van afdekken door het aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag (zoals appartementen en de toekomstige bestrating rondom de bebouwing) of een leeflaag. De verhardingen of de leeflaag nemen eventuele contactrisico's weg. Geadviseerd wordt om, als gekozen wordt voor saneren door middel van afdekken, de kabels en leidingen en eventuele fundering in een schone sleuf aan te leggen. Saneren is ook mogelijk door middel van verwijdering (ontgraven).

Om de bodem geschikt te maken voor de functie wonen, is bodemsanering noodzakelijk.

5.9. Water

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Voorheen stonden alle regels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Waterberging en compensatie

De locatie is in de huidige situatie volledig verhard. Er is geen sprake van een toename aan verharding als gevolg van het bouwplan. De hoeveelheid verharding zal zelfs afnemen. Watercompensatie op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap is niet aan de orde.

Grondwater

Er wordt niet voorzien in ondergrondse bebouwing (kelder), zodat er ook geen negatief effect is op ondergrondse waterstromen.

Waterkering

Er is geen sprake van bouwen in een waterkering.

Riolering

In de Bokkingstraat ligt een gescheiden rioolstelsel met voldoende capaciteit om de nieuwbouw op aan te sluiten. De VWA als de HWA afvoer kunnen aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

5.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 2013 is door IDDS Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de Europaplein e.o. in Volendam, waarvan de projectlocatie onderdeel is. Hieruit blijkt dat het gebied pas is bebouwd vanaf de 19^e en 20^e eeuw en een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Volgens de beleidsnota archeologie (paragraaf 4.3.4) is alleen voor plannen groter dan 2500² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een oppervlak van circa 1.855 m² en er worden geen ondergrondse bouwwerken (kelders, souterrains) gerealiseerd, zodat in principe geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. De locatie is blijkens het geldende bestemmingsplan bovendien niet belast met een archeologische verwachting. Onderzoek is niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor dit project. Wel geldt volgens de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Cultuurhistorie

De projectlocatie heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde, zoals ook blijkt uit het feit dat de bedrijfsbebouwing geen dubbelbestemming 'Waarde – Edams Volendams erfgoed' heeft gekregen in het geldende bestemmingsplan.

Het plan dient wel te voldoen aan de welstandsnota, dat wordt beoordeeld door de Welstand- en Monumentencommissie Edam-Volendam.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit project.

5.11. Ecologie en stikstofdepositie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024 opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Door ecologisch adviesbureau ByNature advies is daarom een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd, waarin het volgende werd geconstateerd:

⁵ Quickscan flora en fauna, 29-06-2022, projectnummer 2213-01, By Nature advies

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op Natura 2000, het NNN en gemeentelijk beschermde groenstructuren zijn uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Door de geplande werkzaamheden aan het complex kunnen verblijfplaatsen van de vleermuizen verstoord, beschadigd of vernield worden. Daarom is in navolging van de Quickscan ecologie door ByNature nader onderzoek verricht naar vleermuizen op de projectlocatie⁶.

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies van vleermuizen aangetroffen. Over het gehele onderzoek zijn in en in de omgeving van het plangebied zeer weinig waarnemingen gedaan van vleermuizen. Eén individu gewone dwergvleermuis heeft een baltsteritorium bij de Schoolstraat (buiten plangebied) en er is op één avond kort een baltsend individu waargenomen bij de Industriestraat. Tijdens het onderzoek is niet vastgesteld of dit een vast territorium betreft. In het voorjaar zijn geen functies van vleermuizen in of rond het plangebied aangetroffen. Belangrijke functies voor vleermuizen zijn in en in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

De geplande werkzaamheden hebben geen effect op vaste verblijfplaatsen of andere functies van vleermuizen. Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Wel moet te allen tijde rekening gehouden worden met de zorgplicht en de aanwezigheid van algemene broedvogels in tuinen of op het dak van het complex.

De projectlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of het NNN of weidevogelleefgebied. Negatieve effecten op NNN en BPL kunnen bij voorbaat worden uitgesloten. Het is echter niet uitgesloten dat de werkzaamheden zorgen voor een verhoogde stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Om de effecten van stikstof uit te sluiten is een stikstofonderzoek uitgevoerd⁷.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Ecologie en stikstof vormen geen belemmering voor dit project.

5.12. Bezinning en windklimaat

Windklimaat is gezien de beperkte bouwhoogte niet relevant voor dit project en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

⁶ Vleermuisonderzoek, 07-07-2023, projectnummer 2213-02, By Nature advies

⁷ Onderzoek stikstofdepositie, 8 april 2025, MBH Consult BV

Omdat de nieuwbouw 1,5 – 2 meter hoger zal zijn dan de bestaande bedrijfsbebouwing kunnen er mogelijk gevolgen optreden voor de bezonning van de omliggende woningen. Om eventuele gevolgen in beeld te brengen is een bezonningsstudie gemaakt⁸. De verschillen in zonuren op gevels van omliggende woningen zullen niet merkbaar zijn.

De verschillen zijn voornamelijk waar te nemen op de (dichte)bebouwing in achtertuinen of op daken van de omliggende bebouwing. Een aanvullend TNO onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bezonning en windklimaat vormen geen belemmering voor dit project.

5.13. Milieu effect rapportage

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht.

Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 11.6 Omgevingsbesluit
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.

⁸ Onderzoek bezonning project 'Bokkingstraat 11 te Volendam', 15 april 2025, Van Riezen & Partners

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit). Een mededeling 'project-mer-beoordeling' wordt nog opgesteld.

De herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie naar 12 woningen is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten -in de context van een woonwijk in een stedelijk gebied- niet aan te merken als een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Een MER-beoordeling of MER is niet nodig. Ook worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. Financieel economische haalbaarheid

In juni 2022 is een intentieoverkomst gesloten tussen Bokkingstraat BV en gemeente gesloten. De kosten voor het project worden gedragen door Initiatiefnemer Bokkingstraat BV.

6.2. Nadeelcompensatie

De verlening van de omgevingsvergunning kan leiden tot een waardevermindering van bestaand onroerend goed in de omgeving. Overeenkomstig artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht jo. Afdeling 15.1 Omgevingswet kan dit leiden tot een tegemoetkoming in de schade. De verwachting is dat het risico op nadeelcompensatie beperkt zal zijn, aangezien de locatie volledig bebouwd is met bedrijfsbebouwing. De hoeveelheid bebouwing neemt door de bouw van 12 woningen af, de leefomgeving verbetert en de gevolgen zijn naar aard en omvang gering.

7. Communicatie en participatie

7.1. Participatie

Op basis de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam blijkt uit artikel 3 dat er sprake is van een participatieplicht indien het een geval betreft waarover de gemeenteraad in gelegenheid dient te worden gesteld om een advies uit te brengen. De participatieplicht dient te worden uitgevoerd aan de hand van de Leidraad Participatie.

Op 2 november 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor Bokkingstraat 11 – 13 (fase 1 en fase 2), waarbij de plannen zijn gepresenteerd aan de buurt. Tijdens deze bijeenkomst is met behulp van mentimeter en stellingen gekeken naar de mening van de omwonenden en geïnteresseerden op diverse onderdelen van het ontwerp.

De opkomst was hoog en de plannen zijn goed ontvangen. Wel bestonden er zorgen over parkeren, daar is naar gekeken. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden is meer variatie in het programma gebracht en meer inpassing van parkeerplekken.

Voorafgaand aan de informatieavond, in juli 2022, heeft de initiatiefnemer directe winkeliers uitgenodigd voor persoonlijke gesprekken over het initiatief. Geen van de winkeliers heeft naar aanleiding van deze uitnodiging aangegeven een dergelijk gesprek te willen voeren. Wel is contact geweest met de eigenaar van de objecten aan de Julianaweg 88 t/m 92. Deze heeft aangegeven de herontwikkeling/transformatie aan te moedigen en zeker niet tegen te werken.

Nadien zijn er geen informatiebijeenkomsten meer geweest, ook omdat de basis opzet van grondgebonden woningen niet is gewijzigd, anders dan dat 3 woningen zijn gedraaid en nu haaks op de Bokkingstraat staan. Met de bewoners van Dirklandsstraat 4 is hierover persoonlijk contact geweest en deze hebben geen bezwaar.

7.2. Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen

In de Omgevingswet komt het vooroverleg als zodanig niet terug, maar is er een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow).

8. Conclusie

8.1. Algemeen

Initiatiefnemer Bokkingstraat B.V. is voornemens om het perceel Bokkingstraat 11 in Volendam te herontwikkelen. De bestaande loods wordt gesloopt en vervangen door 12 grondgebonden eengezinswoningen met parkeergelegenheid.

8.2. Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam

Het nieuwbouwplan past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan. Het wijkt op de volgende punten af:

- Wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf';
- De maximum goot- en nokhoogte in het geldende bestemmingsplan bedragen 5,5 en 8,5 meter. De nieuwbouw krijgt een goothoogte van circa 6,5 en een nokhoogte van 9,9 meter.

Voor vergunningverlening moet worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

8.3. Milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden en er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

8.4. Beleid

Het voornemen past binnen het relevante beleid van alle overheden, zoals is beschreven in hoofdstuk 4.

8.5. Procedure

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- a. als dit is aangewezen in artikel 10.24 van het omgevingsbesluit
- b. op verzoek van de aanvrager
- c. als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

Ad a. De onderhavige omgevingsvergunning behoort niet tot de aangewezen gevallen.

Ad b. Er is geen sprake van een activiteit waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De gevolgen van onderhavig project voor de omgeving zijn beperkt en uit de rustig verlopen informatieavond kan worden opgemaakt dat omwonenden met name geïnteresseerd zijn in een naar behoren opgeloste parkeerbehoefte voor het plan, maar verder geen (grote) bezwaren hebben tegen het programma zelf. Een uitgebreide procedure wordt niet nodig geacht.

Ad c. Het bevoegd gezag mag per aanvraag beslissen om voor dat geval afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren. Ze kan daartoe beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt.

In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De bedoelde beleidsregels zijn (nog) niet vastgesteld. Uit hoofdstuk 5 van deze Motivering blijkt dat de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Er is daarom geen aanleiding om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

8.6. Conclusie

De afwijkingen ten opzichte van het geldende Omgevingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar.