



**MOOI**  
**NOORD-  
HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25030191 / Z2025-00000265  
Bokkingstraat 11, 1131CJ Volendam

## **Bokkingstraat 11, 1131CJ Volendam**

---

|                                 |                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| MOOI nummer                     | 25030191                                                       |
| Zaaknummer partij               | Z2025-00000265                                                 |
| Omschrijving                    | Het herontwikkelen naar 12 woningen                            |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0                                                              |
| Gemeente                        | Edam-Volendam                                                  |
| Zaakbeheerder                   | Sander Diepenhorst                                             |
| Objecttype                      | Individuele woning                                             |
| Beoordelingskader               | Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 4 Criteria Gebied B2 Oud Volendam |
| Bestemmingsplan                 | Anders                                                         |

## **Behandeling 17-03-2025**

---

**Bevindingen** Beschrijving:  
Het betreft een preadvies voor de herontwikkeling van een terrein met daarop een bedrijfsgebouw (bouwmarkt) naar een ensemble met 12 woningen. Het gaat om twee percelen met twee typen grondgebonden woningen. Daarvan grenst er één (met drie woningen) aan de Bokkingstraat. Op het binnenterrein is een tweede blok met 9 woningen voorzien. Het binnenterrein moet het karakter van een woonerf krijgen waarbij ook ruimte voor parkeren is voorzien. De achtertuinen in het binnen gebied sluiten aan op bestaande tuintjes van omliggende woningen. De sober gehouden architectuur sluit aan bij de panden in de directe omgeving. Een vismotief in het metselwerk vormt een verwijzing naar de straatnaam. Verder zorgen verschillende voegenkleuren en wisselende kaders rond ramen en deuren voor een parcellering binnen de twee blokken. De architect, projectleider van de gemeente, alsmede de aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting.

### **Beleid en regels:**

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Welstandsnota 2017, in het bijzonder hoofdstuk 4, Criteria Gebied B2 Oud Volendam.

### **Bevindingen:**

De commissie dankt voor de toelichting. Zij ziet een interessant plan dat een mooie uitbreiding in het vooruitzicht stelt. De commissie heeft wel enige bedenkingen bij het forse woonprogramma en het aantal parkeerplaatsen dat op het bescheiden plot wordt geprojecteerd. Het dwars-parkeren aan de Bokkingstraat is niet onderdeel van het plan, maar is voor de commissie illustratief voor de hoge concentratie aan autoparkeren op een klein vlak die de woonkwaliteit mogelijk parten kan gaan spelen. Het programma lijkt volgens de commissie wat overvraagd te zijn voor de plek. De dichtheid gaat in de ogen van de commissie ook ten koste van groen. Een aantal ingetekende groene elementen zijn



volgens de commissie bovendien niet haalbaar. Ook de wijze waarop verkeer dient te manoeuvreren op het woonerf is niet haalbaar, denkt de commissie.

Wat de architectuur aangaat denkt de commissie dat de doorgekoppelde kappen voor een fors volume zullen zorgen. De goot- en nokhoogte van de woningen is redelijk fors in de omgeving. Hoewel het absolute bouwvolume afneemt baart deze omvang de commissie zorgen op deze krappe, binnenstedelijke locatie. Ten aanzien van de erfafscheiding, aanbouwen en dakkapellen adviseert de commissie deze direct mee te ontwerpen en mee te leveren als opties. Dit om de regelmaat en rust van het ontwerp naar de toekomst te waarborgen. Ten aanzien van de beukbreedte van het blok met drie woningen adviseert de commissie deze te verkleinen waardoor er meer ruimte en lucht achter de woningen ontstaat. In het algemeen bepleit de commissie meer ruimte in het plan door mogelijk minder woningen en parkeren en toevoeging van ruimte voor groen en een speelplek voor kinderen. De commissie voorziet een verder studeren op ontwerp en verhouding tussen de woningen en het beschikbare plot. Wat het vismotief op de een blok vraagt de commissie zicht tenslotte af of dit wel van voldoende afstand waargenomen kan worden om het te herkennen.

Conclusie:

De commissie houdt de aanvraag aan ziet uit naar een verdere uitwerking.

**Aanhouden**

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort