Raadsvergadering

Zaaknummer Z25151995
Onderwerp: Verzoek om positief advies Bokkingstraat 11
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel
In het kader van de *Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam* een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw van 12 woningen aan de Bokkingstraat.

Kern van het voorstel, samenvatting
De initiatiefnemer heeft op 9 juli 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om 12 woningen te bouwen op de locatie van de loodsen van voormalig Nieuw Leven aan de Bokkingstraat in Volendam. Ter onderbouwing hiervan is een GoFlo (goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving) aangeleverd, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van artikel 16.15 van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen waarbij zij advies wil geven over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), in de vorm van *Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam*. De gemeenteraad heeft aangegeven bij meer dan drie woningen een bindend advies uit te willen brengen. Het raadsvoorstel heeft dan ook betrekking op het afgeven van een advies ten aanzien van de vergunningsaanvraag.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect
De bedrijfslocatie wordt omgevormd naar woningbouw. Zo worden 12 nieuwbouwwoningen, een zijstraat aan de Bokkingstraat en bijbehorende parkeerplekken gerealiseerd. De buitenruimte wordt opnieuw ingericht conform het HIOR.

Toelichting en argumenten
De ontwikkeling brengt extra woningbouw naar de gemeente. De herontwikkeling draagt tevens bij aan een verbetering van de fysieke leefomgeving in de omgeving, gezien de huidige bedrijfsbestemming wordt getransformeerd. Hierdoor valt er minder (geluids)overlast te verwachten voor omwonenden.

De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van Edam-Volendam. In het hoofdstuk '*Krachtige kernen en linten*' is uitgewerkt dat de gemeente het als haar taak beschouwt om ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheid in Edam-Volendam aanwezig is. De herontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad en voldoet aan de in de regio gemaakte kwalitatieve woningbouwafspraken.

Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de bestaande stedelijke structuur, gezien er sprake van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt de ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt er voldaan aan de in de Omgevingsvisie opgenomen beleidsambitie '*verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk'.*

Kanttekeningen en alternatieven
De herontwikkeling van het voormalige Nieuw Leven pand brengt relatief veel woningen naar een klein gebied. De gemeentelijke Adviescommissie Fysieke Leefomgeving heeft hier opmerkingen over gemaakt. De intensieve ontwikkeling is echter nodig om het programma haalbaar te maken.
De raad heeft als opties: In te stemmen en positief advies te geven; in te stemmen onder voorwaarden; of het voorstel af te wijzen. De raad mag alleen juridisch relevante voorwaarden verbinden aan de instemming. Deze moeten goed gemotiveerd worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met precedentwerking en het risico op schadeclaims van een aanvrager en/of derden.

Financiële middelen en effecten begroting
De investeringen, winst en risico's van het woningbouwprogramma liggen bij de initiatiefnemer. De plankosten die het met zich meebrengt, evenals het risico op planschade zijn via de Anterieure Overeenkomst bij de ontwikkelaar gelegd.

Uitvoering of vervolgproces
Bij een positief advies wordt de vergunning om de woningen te bouwen verstrekt. De planning is dat deze in Q3 2026 worden opgeleverd.

Participatie en communicatie
Op basis van artikel 3, lid 1, van de *Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam* is er bij de voorliggende ontwikkeling sprake van een activiteit waarvoor participatie van en overleg met derden verplicht is.

Voor het programma is door de iniitiatiefnemer dan ook een participatietraject uitgevoerd. De bijeenkomst liet het programma uitgetekend zien, waardoor de belanghebbenden een beeld hadden waar zij mee te maken gaan krijgen, indien de vergunning verleend wordt. De ontvangst van het plan was over het algemeen positief: omwonenden hadden geen bezwaren tegen het programma, maar lieten de ontwikkelaar weten dat er wel rekening gehouden moest worden met de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt, mede daarom, voldoende in het programma opgelost conform het ”Paraplubestemmingsplan Parkeren” verder onderbouwd met een parkeerberekening. Zo worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de nieuwbouwwoningen.

In artikel 3, lid 2, van de *Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam* is opgenomen dat de gemeenteraad het wenselijk vindt dat het participatietraject plaatsvindt op basis van Leidraad Participatie. Niet alle stappen van de Leidraad Participatie zijn bij de ontwikkeling volledig doorlopen. Zo is stap 3, het opstellen van kernboodschappen vanuit de schoenen van omwonenden, niet volledig uitgevoerd. Desondanks is er zorgvuldig omgegaan met het participatietraject. Zo zijn er twee informatiebijeenkomsten geweest voor omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met ondernemers in de omgeving. Dit alles is opgenomen in participatieverslagen.

Rapportage en evaluatie
Het project is onderdeel van het Edam Volendams Ruimtelijk Plan Proces (EVRPP). Uw raad wordt daardoor veelvuldig op de hoogte gehouden van de stand van zaken op het project. Bij afronding van het project volgt ook een afrondende brief.

Bijlagen

- Ontwerptekeningen Bokkingstraat

- Participatieverslagen Bokkingstraat
- Planologische motivering Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) 12 nieuwbouwwoningen, Bokkingstraat te Volendam

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
C. Rijnberg	R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.