

Bundel - Raadsplein Bespreekronde Ia van 18 december 2025

Besluitenlijsten

[2025-12-09 Wegingstafel tbv Raadsplein Besluitenlijst](#)

[2025-12-04 Commissie Planning & Control Besluitenlijst](#)

[2025-12-18 Raadsplein Bespreekronde Ia Besluitenlijst](#)

- 1 Opening
- 2 Spreekrecht burgers
*Spreekrecht is aangevraagd door:
De heer F. de Boer, directeur-bestuurder van woningbouwvereniging De Vooruitgang, over agendapunt 4: stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein.*
- 3 Vaststelling agenda
- 4 De stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis
De raad wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige visie vast te stellen en om het aanwijzen van een definitieve locatie voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis en kaders te stellen met betrekking tot (voorbereidende) gebiedsontwikkeling op deze locatie. Op 24 september 2024 heeft de raad het college opdracht gegeven de initiatieffase op te starten van het project nieuwbouw gemeentehuis op de voorkeurslocatie het (oude) Tase-terrein. Op 22 mei 2025 heeft de raad kaders vastgesteld voor dit onderzoek. En op 10 juli 2025 heeft de raad een mondelinge zienswijze gegeven over 4 scenario's die zijn voorgelegd. Aan de hand van deze zienswijzen en de informatie die is opgehaald uit de participatie is één ontwerp verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundige visie. Daarnaast is het programma van eisen voor het gemeentehuis en de bijbehorende businesscase opgesteld.
[Raadsvoorstel De stedenbouwkundige invulling van het \(oude\) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis](#)
[Bijlage 1 stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam Volendam](#)
[Bijlage 2 Programma van Eisen v.0.3 \(1\)](#)
[Bijlage 2.1 - Uitkomsten medewerkersparticipatie gemeente Edam-Volendam](#)
[Bijlage 2.3 Werkgeversvisie Gemeente Edam Volendam september 2025 \(1\)](#)
[Bijlage 2.4 - Ruimtestaat Edam-Volendam V0.2](#)
[Bijlage 2.5 - Technisch PvE V0.1](#)
[Bijlage 3 Business & Value Case \(publiek\) vs.0.3](#)
[Bijlage 5 intentieovereenkomst De Vooruitgang](#)
[Bijlage 6 Participatie Verslag 1 september 2025](#)
[Raadsbesluit De stedenbouwkundige invulling van het \(oude\) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis](#)
[Vraag en antwoord wegingstafel 9-12-2025-raadsplein 18-12-2025 Ontwikkeling \(oude\) Taseterrein](#)
- 5 Woningbouw Deimpt 7
Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de voorbereidingen te treffen om de brandweerkorpsen van Edam en Volendam samen te voegen. Daarbij heeft zij De Deimpt 7 aangewezen als locatie waarop dit project moet afspelen. Gezien de grote druk op de woningmarkt heeft de bouw van een gezamenlijke kazerne in 2022 een lagere prioriteit gekregen en is on hold gezet. Tevens is deze locatie op 28 februari 2023 aangewezen als plek voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden. Vervolgens heeft de gemeenteraad in juni 2024 een motie aangenomen over het onderzoek naar eventuele (permanente) woningbouw op de Deimpt 7.
[Raadsvoorstel Deimpt 7 Woningbouw](#)
[Bijlage Presentatie Themaraad locatie Deimpt](#)
[Raadsbesluit Deimpt 7 Woningbouw](#)
[Vraag en Antwoord Wegingstafel 9-12-2025-Woningbouw Deimpt](#)
[Bijlage Vraag en Antwoord Wegingstafel-Verslag bewonersavond Deimpt](#)
[Bijlage Vraag en Antwoord Wegingstafel-Verslag bewonersavond kazerne](#)
[Ingediend amendement PvdA GL LEV Brandweerkazerne Edam](#)
- 6 Sluiting
- 7 De bespreekronde is afgelopen er is nu pauze. Klik voor het vervolg op de webcast van de raadsvergadering

Besluitenlijst Wegingstafel tbv Raadsplein

Datum	09-12-2025
Tijd	19:00 - 19:30
Locatie	Amvo Commissiekamer Julianaweg 106 Volendam
Voorzitter	De heer A. de Jong
Aanwezigen	L.J. Gorter (ZB), S.J.M. Jonk (BVNL), J.J. Schilder (LEV), M. Slotboom (PvdA), J.J. Surie (VVD), S. Tol (GL), J.H. Veerman (ONS Belang) en W.J.M. Visscher (VD80)

Besluitenlijst

Besluitenlijst wegingstafel

1 **Opening**

Besluit:

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur in aanwezigheid van plv. griffier M.C.A. Karregat-Eerdhuijzen

2 **Besluitenlijsten van TC P&C, en TC Ruimte**

Besluit:

Akkoord met de besluitenlijsten.

Besluit:

Kennis te nemen van de besluitenlijsten

3 **Aangeleverde stukken Raadsplein/Raad:**

4 **Belastingverordeningen 2026 excl parkeerbelastingen**

Besluit:

Plaatsen op stemagenda van de raadsvergadering.

5 **Verordening parkeerbelasting Edam-Volendam 2026**

Besluit:

Bespreken in Raadsplein.

Toelichting:

Op verzoek van:
GL, PvdA en LEV
Vanwege doorgevoerde verhogingen en verwijderen naheffingsaanslagen.

6 Proces besluitvorming betaald parkeren

Besluit:
Bespreken in Raadsplein.

Toelichting:
Op verzoek van:
VVD: gaat niet helemaal zoals aangegeven in de motie
GL: debat over wenselijkheid aangezien alle benodigde informatie aanwezig is
OB en LEV

7 Winternota 2025

Besluit:
Plaatsen op stemagenda van de raadsvergadering.

8 Woningbouw Deimpt

Besluit:
Bespreken in Raadsplein.

Toelichting:
Op verzoek van:
VVD: tijdelijkheid brandweerlocatie
PvdA: tijdelijkheid brandweerlocatie
GL: politieke vragen mogelijkheden herontwikkeling en woonprogramma
LEV: panden rabobank

9 De stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis

Besluit:
Bespreken in Raadsplein.

Toelichting:
PvdA: veel besluiten in een keer
GL: Bijdrage voor parkeergarage sociale huurwoningen

LEV: Didam-arrest
OB

10 Benoeming en herbenoeming leden Gemeentelijke Adviescommissie Fysieke Leefomgeving Edam-Volendam 2026 (GAFL)

Besluit:

Plaatsen op stemagenda raadsvergadering.

11 Verordening Jeugdhulp gemeente Edam-Volendam 2026

Besluit:

Bespreken in Raadsplein.

Toelichting:

Op verzoek van

PvdA: gemaakte politieke keuzes

GL: gemaakte politieke keuzes

LEV: regionale inkoop

12 Beslissing op bezwaar voorkeursrecht De Lange Weeren

Besluit:

Plaatsen op stemagenda van de raadsvergadering.

13 Concept subsidieverordening Regio Deal Waterland 2026-2030

Besluit:

Behandelen op stemagenda van de raadsvergadering.

Toelichting:

Stemverklaring LEV

16 Indeling Raadsplein

17 Sluiting

Besluitenlijst Commissie Planning & Control

Datum	04-12-2025
Tijd	19:30 - 22:15
Locatie	Amvo Commissiekamer Julianaweg 106 Volendam
Voorzitter	De heer W.J.M. Visscher

Besluitenlijst

1 **Opening IN BESLOTENHEID door de heer Visscher commissies P&C en Ruimte**

Besluit:

De voorzitter opent de vergadering in aanwezigheid van plv. griffier M.C.A Karregat-Eerdhuijzen, wethouder Kes en leden commissie Ruimte.

2 **De stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis**

19:30

Besluit:

Neemt de stukken ter kennisgeving aan en door te zetten naar de raad van 18 december 2025.

Toelichting:

Gestelde vragen worden beantwoord

3 **Sluiting gezamenlijke commissies P&C en Ruimte**

20:15

4 **Opening IN OPENBAARHEID commissie P&C.**

20:15

Besluit:

De voorzitter opent de vergadering in aanwezigheid van plv. griffier M.C.A. Karregat-Eerdhuijzen en wethouder Dijkshoorn.

5 **Vaststelling agenda.**

Besluit:

De agenda vast te stellen

6 **Ingekomen stukken en mededelingen**

Besluit:

Kennis te nemen van de ingekomen stukken.

- Rapportage projecten wordt inhoudelijk besproken in de commissie Ruimte

7 **Belastingverordeningen 2026 excl parkeerbelastingen**

Besluit:

In te stemmen met de stukken en door te zetten naar de raad van 18 december 2025.

Toelichting:

Er zijn geen vragen gesteld.

8 **Verordening parkeerbelasting Edam-Volendam 2026**

Besluit:

In te stemmen met de stukken en door te zetten naar de raad van 18 december 2025.

Toelichting:

Er zijn geen vragen gesteld.

9 **Winternota 2025**

Besluit:

In te stemmen met de stukken en door te zetten naar de raad van 18 december 2025.

Besluit:

In te stemmen met de stukken en door te zetten naar de raad van 18 december 2025.

Toelichting:

De leden zijn van mening dat verantwoording van kleine bedragen niet nodig is. Afgesproken is dat door de afdeling wordt gezocht naar een modus om de winternota in te korten. Gedacht wordt aan het verkorten van van de toelichting op kleine bedragen.

Het stuk is besproken en de technische vragen zijn voor zover mogelijk beantwoord. Vragen die niet beantwoord zijn worden schriftelijk ingediend.

Bijraming budget openbaar groen. € 90.000.

Zoals in de tekst aangegeven, is de achterstand uit voorgaande jaren in het huidige jaar ingehaald. Als het goed is, loopt alles nu weer volgens planning en zijn er voor de komende jaren voldoende middelen beschikbaar

Bijraming klein onderhoud openbare verlichting € 70.000.

Het is op dit moment nog niet duidelijk of het budget structureel moet worden

verhoogd. Het aantal meldingen en kabelstoringen is lastig vooraf in te schatten. Het lijkt daarom verstandig om dit begin volgend jaar te gaan monitoren. Wanneer de prognose in de eerste drie maanden van volgend jaar vergelijkbaar is met die van dit jaar, is het waarschijnlijk zinvol om een structurele budgetverhoging op te nemen in de begroting 2027 en verder.

Bijstellen budgetten havens € 23.000.

Het grootste deel van dit bedrag bestaat uit kosten voor ingehuurd personeel en havens. De uitgaven op dit vlak worden momenteel nauwlettend gemonitord door Openbare Werken. Begin 2026 volgt een evaluatie. Het bedrag dat hieruit voortkomt, zal worden opgenomen in de begroting 2027 en verder.

10 Evaluatie P&C cyclus

Besluit:

Een werkgroep te stellen een werkbaar vorm te geven aan de P&C cyclus. De werkgroep komt op 12 februari 2026 bijeen.

11 Moties Volendam | 80

Besluit:

Kennis te nemen van de presentatie.

12 Wat verder ter tafel komt.

Besluit:

hier wordt geen gebruik van gemaakt

13 Sluiting.

22:15

Besluit:

De voorzitter sluit de vergadering om 23.00 uur

Besluitenlijst Vertrouwelijk Raadsplein Bespreekronde Ia

Datum	18-12-2025
Tijd	20:00 - 22:00
Locatie	Amvo Raadszaal Julianaweg 106 Volendam
Voorzitter	De heer J.W.A. Schokker
Aanwezigen	C.C.B. Bond (VD80), S.J.M. Jonk (BVNL), N. Jonk (CDA), E.A.M. Karregat (VVD), M.T.A. Koek (ZB), W.T. Kras (ONS Belang), A. Pijlman (LEV), H.A.M. Schilder (VD80), M. Slotboom (PvdA), S. Tol (GL), J.H. Veerman (ONS Belang) en W.J.M. Visscher (VD80)

Besluitenlijst Bespreekronde Ia

Besluitenlijst wegingstafel en technische cie P&C

1 **Opening**

Besluit:

De voorzitter opent de vergadering in aanwezigheid van plv. griffier M.C.A. Karregat-Eerdhuijzen en wethouder M.A.J.Kes.

2 **Spreekrecht burgers**

Besluit:

.

Toelichting:

De heer F. de Boer directeur van de Vooruitgang maakt gebruik van het spreekrecht.

3 **Vaststelling agenda**

Besluit:

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4 **De stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis**

Besluit:

Voorstel naar stemagenda raad.

5 Woningbouw Deimpt 7

Besluit:

Het voorstel wordt aan de raadsagenda toegevoegd. Inde pauze overleggen de indieners van het wel/niet indienen van het amendement.

6 Sluiting

7 De bespreekronde is afgelopen er is nu pauze. Klik voor het vervolg op de webcast van de raadsvergadering



Raadsvergadering

Zaaknummer Z23130040

Onderwerp: De stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. De stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam Volendam vaststellen waarin:
 - a. (oude) Tase terrein wordt aangewezen als definitieve locatie voor de bouw van een nieuw gemeentehuis;
 - b. Een deel van de grond ingezet wordt voor de realisatie van sociale woningbouw;
 - c. 500 m2 is opgenomen voor commerciële functies;
 - d. Er een parkeergarage wordt gebouwd als geluidbuffer tussen het stadion en de woningen en hierin naast de parkeerplaatsen voor de woningen, commerciële ruimte en het gemeentehuis ook parkeerplaatsen worden toegevoegd om de parkeerdruk in de buurt en het centrum van Volendam te verlichten.
2. Het resterende krediet van ca € 700.000,- inzetten voor het opstarten van de ontwerpfases voor:
 - a. het gemeentehuis;
 - b. de inrichting van de openbare ruimte van het gehele projectgebied;
3. Instemmen met de bouw van een parkeergarage en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000,- voor het uitwerken van de parkeergarage tot een technisch ontwerp en een financiële doorrekening van de totale kosten;
4. De grond voor de woningen verkopen met als doel sociale huurwoningen te realiseren;
5. De grond voor de commerciële ruimte verkopen;
6. Voor de woningen en de commerciële ruimte projecten op te starten conform het Edam-Volendams Ruimtelijk PlanProces;
7. Kennis nemen van de Value case & Business case op hoofdlijnen en (geheim) onderbouwing business case.

Kern van het voorstel, samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige visie vast te stellen en om het aanwijzen van een definitieve locatie voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis en kaders te stellen met betrekking tot (voorbereidende) gebiedsontwikkeling op deze locatie. Op [24 september 2024](#) heeft de raad het college opdracht gegeven de initiatieffase op te starten van het project nieuwbouw gemeentehuis op de voorkeurslocatie het (oude) Tase-terrein. Op [22 mei 2025](#) heeft de raad kaders vastgesteld voor dit onderzoek. En op [10 juli 2025](#) heeft de raad een mondelinge zienswijze gegeven over 4 scenario's die zijn voorgelegd. Aan de hand van deze zienswijzen en de informatie die is opgehaald uit de participatie is één ontwerp verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundige visie. Daarnaast is het programma van eisen voor het gemeentehuis en de bijbehorende businesscase opgesteld.



Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Het gemeentebestuur streeft een maatschappelijk resultaat na waarbij, door middel van de realisatie van een nieuw gemeentehuis, de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest worden onder één dak. In brede zin draagt dit bij aan:

- Goed werkgeverschap
- Duurzame gebouwen/onderhoud
- Dienstverlening/herkenbaarheid

Daarnaast is het mogelijk gebleken ook woningen en een commerciële ruimte toe te voegen aan het gebied. Met de woningen draagt het plan bij aan het verminderen van het woningtekort en het vergroten van de diversiteit aan woningen aangezien er appartementen in het sociale segment kunnen worden toegevoegd. De commerciële ruimte draagt bij aan een leefbare straat tussen de parkeergarage en het stadion en daarmee aan een goede fysieke leefomgeving.

Als laatste is er een parkeergarage opgenomen in het plan die een buffer vormt tussen het stadion en de woningen qua geluid. Maar daarnaast ook de parkeerdruk in de buurt en het centrum kan verlagen door toeristen naar deze parkeergarage te begeleiden.

Met dit besluit wordt een volgende stap gezet om te komen tot het realiseren van een nieuw gemeentehuis en het bouwen van woningen, een commerciële ruimte en een parkeergarage. In navolging daarvan zorgt dit besluit voor een goede invulling van het al lang braakliggende (oude) Tase-terrein waardoor ook een meerwaarde wordt gecreëerd voor de omgeving.

Toelichting en argumenten

Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie komen het gemeentehuis, wonen, commerciële ruimten en parkeren samen in een groene gedeelde openbare ruimte.

Voor het gemeentehuis is rekening gehouden met ca 4800 m². Het gebouw is zo gesitueerd dat het goed zichtbaar is vanaf de Julianaweg. Door het gebouw op ruime afstand te plaatsen van de bestaande woningen is rekening gehouden met de huidige bewoners. Hierdoor is er ook voldoende ruimte om een plein/park te maken aan de Julianaweg.

Er zijn 62 appartementen opgenomen in de visie. Hierbij is uitgegaan van woningen voor starters en senioren zoals de raad in haar kader heeft vastgesteld. In overleg met Stichting Woonbehoud De Vooruitgang is uitgegaan van 2- en 3-kamer appartementen. Vanuit de raad is de wens geuit om te onderzoeken of er meer woningen mogelijk waren. De twee scenario's waar de raad het meeste draagvlak voor had op 10 juli 2025 gingen uit van ca 50 appartementen. In de visie op het woongebouw is een extra laag toegevoegd waardoor het aantal appartementen is uitgebreid naar 62.

Om de woningen mogelijk te maken is een (geluids)buffer noodzakelijk tussen het stadion en de woningen. Er is voor gekozen om een parkeergarage aan de zijde van het stadion te plaatsen. Tevens wordt met deze parkeergarage de openbare ruimte meer ontlast waardoor er een groenere openbare ruimte gecreëerd kan worden wat de leefbaarheid in het gebied vergroot. Door het bouwen van een parkeergarage is het ook mogelijk om meer parkeerplaatsen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de woningen, het gemeentehuis en de commerciële ruimten. Hiermee wordt de parkeerdruk in de



buurt verlicht en kan ook het centrum van Volendam worden ontzien door toeristen naar deze parkeergarage te leiden.

Om te zorgen dat de Sportlaan aan de zijde van het stadion een levendige straat wordt is er een strook met commerciële ruimten toegevoegd.

Value Case: De maatschappelijke meerwaarde
Sociaal

Door op het (oude) Tase terrein een nieuw gemeentehuis te realiseren waarbij de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest zijn onder één dak komen andere locaties vrij voor herontwikkeling. Hiermee creëren we meer ruimte voor wonen, meer ruimte voor werken en meer ruimte voor parkeren dan wanneer we geen nieuw gemeentehuis bouwen.

Een compactere werkomgeving Gemeente ca. 4.800 m²- een reductie van zo'n 900 m²

Meer ruimte voor wonen

W. v.d. Knoopdreef	ca. 57 appartementen
De Deimpt	ca. 30 woningen
(oude) Tase terrein	ca. 62 appartementen
Totaal woonvolume	ca. 149 eenheden

Meer ruimte voor werken

Mgr. C. Veermanlaan	ca. 1.200 m ²
Zeestraat	ca. 370 m ²
De Ark	ca. 680 m ²
(oude) Tase terrein	ca. 500 m ²
Totaal werken	ca. 2.750 m²

Parkeren

284 pp in garage waarvan:
Ca 90 gemeentehuis
Ca. 10 commerciële functie
Ca 50 wonen
max. 140 pp commercieel
én ca. 90 pp dubbelgebruik

Het nieuwe gemeentehuis wordt meer dan een plek voor ambtenaren alleen. Het vergadercentrum kan ook gebruikt worden door partners van de gemeente. En op de begane grond biedt een mogelijk openbaar werkcafé in de centrale hal ruimte voor ontmoeting en verbinding tussen inwoners en medewerkers.

Persoonlijk

Met het samenvoegen van alle locaties komt er één adres voor de inwoners, bezoekers en medewerkers van de gemeente.

Door het diverse programma in het gebied wordt de sociale veiligheid van het gebied vergroot. Er zijn ogen op de straat. Daarnaast wordt door het toevoegen van een nieuwe weg het stadion beter



bereikbaar. Vrachtwagens en touringcars (spelersbussen) kunnen rondrijden en hoeven niet meer achteruit de Eikenlaan in of uit.

Door het vrijkomen van verschillende locaties kan op 3 locaties woningbouw toegevoegd worden waarbij de diversiteit van de woningvoorraad kan worden vergroot. Op het (oude) Tase terrein wordt gestreefd om een volledig sociaal programma te maken voor starters en senioren. Op de Knoopdreef en de Deimpt kan dan worden gekozen voor andere woontypologieën om zo de diversiteit in de gemeente verder te vergroten. Daarmee vergroten we de doorstroming van de huidige woningvoorraad, kunnen starters in de gemeente blijven en worden er woningen voor senioren gebouwd die gemeenschapszin en saamhorigheid kunnen vergroten.

Cultureel

We geven het gebied een nieuw elan, voor bewoners, RKAV en FC Volendam en overige huurders van het stadion.

De fysieke leefomgeving wordt verbeterd. Het ruime plein met veel groen geeft de entree van Volendam een nieuwe identiteit boost en is een visitekaartje voor de gemeente. Het plein kan ook een bredere functie krijgen. Het plein voor het gemeentehuis kan een centrale plek worden voor ontmoeting, beweging en sportactiviteiten. Door het plein groen in te richten en deels park te maken draagt het plein ook bij aan de versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Sociaal-Economisch

Als werkgever biedt gemeente Edam-Volendam een aantrekkelijke werkplek voor haar werknemers. Een inspirerende werkplek waar nieuwe medewerkers mee kunnen worden aangetrokken en huidige medewerkers graag willen blijven. Een nieuw gemeentehuis draagt bij aan goed werkgeverschap doordat er, onder andere, bij het opstellen van het Programma van Eisen geluisterd is naar wat de huidige medewerkers nodig hebben om hun werk goed uit te kunnen voeren. Wat zij momenteel sterk vinden aan de werkomgeving is meegenomen, wat niet werkt wordt losgelaten. De gemeente kan efficiënter gaan werken doordat alles is geconcentreerd op een locatie. Ook bevordert dit de samenwerking binnen de gemeente.

(Vergader)ruimten in het gemeentehuis kunnen door partners en verenigingen ook gebruikt worden. Ook is er een dubbelgebruik voorzien voor bijvoorbeeld de fractiekamers. Overdag worden die niet veel gebruikt en kunnen dan als vergaderruimte ingezet worden. Hiermee wordt het gebouw efficiënter gebruikt.

Er is ruimte gecreëerd voor ondernemers door 500 m² extra commerciële meters op te nemen in het plan.

In het plan is rekening gehouden met 4 verschillende ontwikkelvelden. Daardoor kunnen de ontwikkelingen los van elkaar ontwikkeld worden. Dit heeft zijn weergave in de ontwikkelings- en realisatiesnelheid.

Ecologisch

Er wordt meer groen toegevoegd en verharding verwijderd. De leefomgeving van het gebied wordt verbeterd met oog voor duurzaamheid en ecologie. En de energielasten van de gemeente worden verlaagd. We hebben als gemeente een voorbeeldfunctie ook ten aanzien van verduurzaming en



ecologie. Door te kiezen voor een nieuw gemeentehuis en een groene openbare ruimte dragen we deze voorbeeldfunctie uit.

Programma van Eisen

Voor het gemeentehuis is een Ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarmee een gemeentehuis gebouwd kan worden dat toekomst bestendig is. Om een goed PvE op te stellen is een werkgeversvisie nodig. Op 7 oktober 2025 heeft het college een werkgeversvisie vastgesteld. Het nieuwe gemeentehuis moet niet alleen functioneel zijn, maar ook zichtbaar bijdragen aan de waarden en ambities van de organisatie als werkgever. De huisvesting vertaalt de visie in een omgeving die herkenbaar, mensgericht, inclusief, samenbindend, flexibel en duurzaam is.

In de werkgeversvisie is opgenomen: “Het kantoor nodigt uit tot samenwerking en ontmoeting. De werkomgeving is ingericht om hybride te werken en er zijn voldoende en diverse vergadermogelijkheden. Tijd- en plaats onafhankelijk werken is het uitgangspunt.” Dit vraagt om het concept: Activiteit Gericht Werken (AGW).

- A. Vaker stilstaan bij welke activiteiten ik doe en waar ik die het beste kan doen
- B. Meer variatie in type werkplekken in de werkomgeving
- C. Op basis van de werkstijlen en activiteiten van de functies is de variatie onderzocht

Het Programma van Eisen, beschrijft de functionele, ruimtelijke en technische eisen voor de nieuwe huisvesting van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van de gemeente Edam-Volendam. Het PvE geeft de uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting weer en biedt basisinformatie en een toetsingskader voor het beoordelen van het ontwerp.

Tijdens de locatiestudie in 2024 is het gebouwareaal bekeken. In 2024 had de gemeente 5.722 m² bvo in gebruik. In de locatiestudie is uitgegaan van 5.422 m² voor de nieuwbouw. Nu is er een programma van eisen opgesteld en wordt uitgegaan van 4.797 m² bvo.

Gebouwareaal bestaand 2024:	M2 in bvo	Gebouwareaal nieuw 2024:	M2 in bvo	PvE 2025:	M2 in bvo
Knooppreef	2.888 m ²	Frontoffice	486 m ²	Frontoffice	568 m ²
Veermanlaan	1.254 m ²	Werkcafé	232 m ²	Werkcafé	299 m ²
De Deimpt Raadzaal (PX/Amvo)	833 m ² 400 m ²	Bestuurscentrum Vergaderruimten	537 m ² 536 m ²	Bestuurscentrum Vergaderruimten	520 m ² 504 m ²
Zeestraat	347 m ²	Kantoor werkplekken Ondersteunende ruimten	3.071 m ² 560 m ²	Kantoor werkplekken Ondersteunende ruimten	2.559 m ² 347 m ²
Totaal	5.722 m²	Totaal	5.422 m²	Totaal	4.797 m²

Het PvE houdt rekening met 5% groei van de organisatie. Mocht de organisatie toch harder groeien dan kan dit op verschillende manieren worden opgevangen. Dit kan door het percentage thuis-extern werken te verhogen. Of actief inzetten op het beter verspreiden van de bezetting per dag van het aantal medewerkers in het gebouw. En daarmee de piekdagen te ontlasten. Ruimtes zijn flexibel inzetbaar en



kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften. Daarmee ondersteunt het gebouw de ontwikkeling van medewerkers en de verdere groei van de organisatie.

Planning

Na het besluit van de raad kan de sociale woningbouw direct opgepakt worden. De planning van de verschillende onderdelen ziet er in het meest gunstige scenario als volgt uit:

Onderdeel:	Realisatie:
Sociale woningbouw	2028-2029
Parkeergarage	2028-2039
Commercieel oppervlak	2028-2039
Gemeentehuis	2029-2031

De planning is indicatief en afhankelijk van verschillende factoren. Omdat voor de onderdelen gemeentehuis en parkeergarage een investering van de gemeente nodig is, is er een samenhang met de projecten Purmer en De Lange Weeren. Besluiten die in die projecten worden genomen kunnen hun weerslag hebben op de planning van het project nieuw gemeentehuis.

Geheimhouding

Op de bijlage 'onderbouwing business case' is geheimhouding gelegd. Deze geheimhouding is op basis van artikel 87 Gemeentewet in verbinding met de grond:

- "de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen", zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid, en;
- "het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke organen", zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder i, Wet open overheid.

Deze bijlage blijft dan ook geheim tot het moment dat project "Nieuw gemeentehuis" volledig gerealiseerd en afgesloten is, maar niet eerder dan 1 januari 2033. Wanneer deze geheimhouding niet opgelegd wordt is de kans zeer groot dat wij als gemeente daar aanbestedingsnadelen van gaan ondervinden.

Kanttekeningen en alternatieven

Voor de woningbouw is op 31 oktober 2025 een intentieovereenkomst gesloten met De Vooruitgang. De Vooruitgang wil onderzoeken of op deze locatie een volledig sociale woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Voorgesteld wordt om een project op te starten met De Vooruitgang volgens het EVRPP om dit te onderzoeken. Het kan zijn dat uit het onderzoek naar voren komt dat een volledig sociaal programma financieel niet haalbaar is. Er zijn dan nog verschillende mogelijkheden om toch zo veel mogelijk sociale woningen te behouden. Wanneer het gemeentehuis niet hier gerealiseerd wordt moet een deel van het stedenbouwkundige plan herzien worden. Er moet dan onderzocht worden hoe een invulling van meer woningen vorm gegeven kan worden.

Alternatieven

Geen nieuw gemeentehuis

Er kan voor gekozen worden om geen nieuw gemeentehuis te realiseren maar de huidige gebouwen behouden. Dit betekent wel dat er fors geïnvesteerd moet worden om de gebouwen te laten voldoen aan de huidige maatstaven en toekomst bestendig te krijgen. Dit betekent gedurende een periode veel



overlast voor de werknemers en een hogere investering dan wanneer er gekozen wordt om een nieuw gebouw te realiseren. Ook heeft dit als gevolg dat er minder woningen kunnen worden gebouwd en er minder ruimte voor werken kan worden toegevoegd.

Ook zonder een nieuw gemeentehuis, is er een nieuwe parkeergarage noodzakelijk. In de parkeergarage worden de parkeerrechten voor de woningen ondergebracht. Daarnaast worden er meer parkeerplaatsen toegevoegd om de parkeerdruk in de buurt en het centrum te verlichten. En is het gebouw nodig als geluidbuffer tussen het stadion en de woningen.

Het gemeentehuis hangt samen met de stedenbouwkundige invulling van het terrein die nu is opgenomen in de stedenbouwkundige visie. Wanneer het gemeentehuis niet hier gerealiseerd wordt moet er een gehele nieuwe stedenbouwkundige visie worden gemaakt voor het (oude) Tase-Terrein.

Gemeentehuis op andere een locatie bouwen

Het programma van eisen is zo opgebouwd dat deze ook gebruikt kan worden op iedere willekeurige locatie. Er is in 2024 een uitgebreid locatie onderzoek uitgevoerd waarbij in eerste instantie 20 locaties zijn onderzocht. Van deze locaties zijn 3 geschikte locaties, (oude) Tase-terrein, Msg. C. Veermanlaan 1f en De Lange Weeren verder onderzocht. Het (oude) Tase-terrein is toen als meest geschikt gekozen om verder te onderzoeken. Indien de wens is om een gemeentehuis toch op een andere locatie te bouwen moet er een nieuw onderzoek gestart worden naar de gewenste locatie. Ook heeft dat gevolgen voor het (oude) Tase-terrein aangezien er een integrale visie is opgesteld. Als een van de onderdelen uit de visie moet wijzigen is het aan te raden dit ook integraal te bekijken. Daarmee wordt de planning voor het realiseren van de woningen vertraagd.

Andere woning typologieën

Er kan ook voor gekozen worden om een andere woningtypologie te realiseren op het (oude) Tase-terrein. Door woningen in de duurdere sector toe te voegen is de grond meer waard. Er moet dan echter op een van de andere locaties sociale woningbouw toegevoegd worden om te kunnen voldoen aan de regionale afspraken 'Woondeal Metropoolregio Amsterdam'. Dit betekent dat de grond op andere locaties minder waard wordt.

Meer woningen

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie is onderzocht hoeveel woningen er maximaal kunnen worden toegevoegd. In de visie is integraal gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de massa van de gebouwen, de fysieke leefomgeving en de aansluiting met de omgeving. Er wordt geadviseerd om geen extra woningen toe te voegen door nog een laag toe te voegen bij de massa van het woongebouw omdat dit de balans in het plan en met de omgeving verstoort.

Kleinere parkeergarage

Een kleinere parkeergarage realiseren is geen optie. De garage wordt nu gebouwd met een overmaat aan parkeerplaatsen. Dat betekent dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan dat er voor de functies die gebouwd worden nodig zijn. Die overmaat van parkeerplaatsen worden ingezet om de parkeerdruk in de buurt en in het centrum te verlagen. Minder parkeerplaatsen realiseren betekent dat de parkeerdruk in de buurt en het centrum hoger blijft. Maar ook dat de parkeergarage lager wordt en daarmee minder woningen het voordeel krijgen van de parkeergarage als geluidbuffer tussen het stadion en de woningen. Een kleinere parkeergarage betekent daarnaast minder parkeerplaatsen en dus ook minder inkomsten. Daarmee is er geen sluitend exploitatiemodel te maken voor een kleinere parkeergarage.



Financiële middelen en effecten begroting

De raad heeft op 17 oktober 2024 een investeringskrediet van €1.134.951,98,- beschikbaar gesteld. Doordat er verantwoord is omgegaan met het krediet is er nog ca. € 700.000,- over wat ingezet kan worden in de volgende fase.

Het bouwen van een nieuw gemeentehuis is voordeliger dan de huidige locaties behouden en deze verbouwen-renoveren zodat ze toekomst bestendig zijn. De huidige panden zijn niet toekomstbestendig en vragen om grote investeringen. Zoals onder andere volledig leeg halen en geheel opnieuw inrichten van het Stadskantoor op de Knoopdreef. De Veermanlaan moet in zijn geheel gesloopt worden omdat het huidige pand niet toekomst bestendig te maken is met een renovatie. Ook de exploitatielasten voor het nieuw bouwen is voordeliger dan op de huidige locaties blijven. Voor de financiële aspecten wordt verder verwezen naar de bijlagen 'Value case & Business case op hoofdlijnen' en de geheime bijlage 'onderbouwing business case' .

Voor de parkeergarage is een bruto investering nodig van ca € 8.000.000,-. Netto komt dit bedrag lager uit omdat er vanuit de sociale woningbouw en het gemeentehuis bijdragen worden gedaan om te voorzien in de parkeerplaatsen die nodig zijn voor die functies. Uitgaande van een afschrijftermijn van 40 jaar is er een kostenneutrale businesscase. Er zijn echter kansen om de businesscase flink winstgevend te maken. Deze kansen liggen op het gebied van flankerend parkeerbeleid.

Omdat de parkeergarage nodig is om de woningen mogelijk te maken wordt geadviseerd een voorbereidingskrediet aan te vragen om de parkeergarage uit te kunnen werken naar een technisch ontwerp met een financiële onderbouwing. Hiervoor is ca € 800.000,- nodig. Omdat dit een voorbereidingskrediet betreft heeft dit nog geen gevolgen voor het begrotingssaldo. Indien niet binnen 5 jaar wordt overgegaan tot het vaststellen van een investeringskrediet dan worden de gemaakte lasten op het voorbereidingskrediet in ene ten laste van het begrotingssaldo gebracht. De planning is echter dat er binnen 5 jaar een investeringskrediet wordt aangevraagd.

Voor het gemeentehuis en de inrichting van de openbare ruimte wordt de volgende fase opgestart. De verschillende delen worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp waarbij ook de kosten verder inzichtelijk worden gemaakt. Daarna worden volgt besluitvorming met een krediet aanvraag. Voor het uitwerken tot een voorlopig ontwerp is ingeschat dat voor het gemeentehuis ca. € 600.000,- nodig is en voor de openbare ruimte € 80.000,-. Er is nog ca. € 700.000,- investeringskrediet beschikbaar. Daarmee kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden binnen het resterende investeringskrediet.

Uitvoering of vervolgproces

Wanneer de raad het gevraagde besluit heeft genomen kan met De Vooruitgang in Q1 een project opgestart worden om te onderzoeken onder welke voorwaarden zij de grond willen kopen en hoe een volledig sociaal woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Er wordt dan een addendum of een intentieovereenkomst 2^e fase gesloten om afspraken te maken over het proces en de plankosten. Voor het gemeentehuis, de parkeergarage, commerciële ruimten en de inrichting van de openbare ruimte worden de ontwerpfases opgestart waarbij er aanbestedingen worden gestart om ontwerpteams te selecteren.

In de volgende fase in het proces worden voor het gemeentehuis en de parkeergarage investeringskredieten aangevraagd.



Participatie en communicatie

Op 1 september 2025 is een bewonersavond georganiseerd. Omwonenden en geïnteresseerden konden reageren op het verder uitgewerkte scenario. De opkomst was laag, zo'n 10 geïnteresseerden. Zorgen zijn geuit over parkeerdruk, uitzicht, zonlicht verlies en inkijk. De grootte van de parkeergarage om de parkeerdruk in de buurt te verlichten werd als positief ervaren.

Voor verdere informatie over de avond is het verslag toegevoegd in de bijlagen.

Er zijn ook gesprekken gevoerd met de RKAV en FC Volendam. Beide partijen zijn blij dat er iets met het gebied gebeurt en zijn positief over de plannen.

Rapportage en evaluatie

Naast de projectenrapportage welke uw raad twee jaarlijks van het college ontvangt, blijft het college graag met de gemeenteraad in gesprek op de wijze zoals deze afgelopen periode ook heeft plaatsgevonden. Wij waarderen het dat wij frequent met elkaar kunnen bijpraten, om u op de hoogte te houden van alle stappen die we zetten. Wij hebben dat ervaren als een prettige manier om met elkaar van gedachten te wisselen. Wij zetten deze manier van samenwerken dan ook voor het vervolgproces graag voort.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

[60-2024 Raadsbesluit 12 september 2024](#)

[69-2024 Raadsbesluit 17 oktober 2024](#)

[195 Raadsinformatiebrief 13 maart 2025](#)

[Z23130040 Kaders haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis](#)

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam Volendam
2. Programma van Eisen Gemeentehuis Edam Volendam
 - 2.1 Uitkomsten medewerkersparticipatie Gemeente Edam-Volendam
 - 2.3 Werkgeversvisie Gemeente Edam Volendam
 - 2.4 Ruimtestaat Edam Volendam
 - 2.5 Technisch Programma Van Eisen
3. Value case & Business case op hoofdlijnen
4. (geheim) onderbouwing business case
5. Intentieovereenkomst gemeente - De Vooruitgang
6. Participatieverslag 1 september 2025

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,

de burgemeester,



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

C. Rijnberg

R.J. Beukers.

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

Stedenbouwkundige visie

Gemeentehuis

Edam-Volendam

31 oktober 2025

Ryaboutt



Ontwerp door:

Rijnboutt

Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam
020 - 530 48 10
office@rijnboutt.nl
www.rijnboutt.nl

in opdracht van:



Stadskantoor Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM
www.edam-volendam.nl

In samenwerking met:



Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
www.ryse.nl

Inhoud

1. Inleiding

Aanleiding

Ambitie

Proces

Eerdere plannen

Participatie

2. Context

Locatie

Historische gelaagdheid

Bestaande situatie

Grondpeil

Functies in de omgeving

Stedenbouwkundige korrelgrotte

Leeftijd bestaande bebouwing

Groen- en waterstructuur

Kansen vanuit analyse

3. Visie

Inleiding

Ontwerpparameters

Bouwstenen

Scenariostudie

Scenariostudie samenvatting

Visie

4. Planuitleg

Plankaart

Bouwvolumes

Beeldkwaliteit architectuur

Beelkwaliteit openbare ruimte

Zonuren analyse

Programma

5. Structuren

Autoverkeer en parkeren

Fietsers

Voetgangers en OV

Fasering

Functies in de omgeving

Groenstructuur

1. Inleiding

Aanleiding

De afgelopen jaren is de werk- en overlegomgeving binnen de gemeente Edam-Volendam flink veranderd. De huidige huisvesting sluit echter onvoldoende aan en functioneert daardoor niet naar wens. Sinds 2017 is de organisatie sterk gegroeid, maar de beschikbare ruimten zijn hierop niet toegerust.

Momenteel zijn de werkplekken verspreid over diverse locaties en wordt regelmatig gebruik gemaakt van externe vergaderfaciliteiten. Ondanks periodiek onderhoud voldoet het gemeentelijk vastgoed niet langer aan de functionele eisen. Al geruime tijd onderzoekt de gemeente daarom hoe een nieuw gemeentehuis vorm zou moeten krijgen, en met name op welke locatie dit gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft daarbij besloten Raad, College en ambtelijke organisatie onder één dak samen te brengen, om zo de samenwerking te versterken en de dienstverlening efficiënter en toekomstbestendiger te maken.

Ter voorbereiding van de initiatie van het project heeft adviesbureau RYSE, in opdracht van de gemeente, een locatiestudie uitgevoerd. Daarbij zijn meerdere locaties beoordeeld. Daarnaast werd ook het scenario onderzocht waarbij de bestaande huisvesting behouden en functioneel verbeterd zou worden. Op 17 oktober 2024 besloot de Raad de initiatieffase van het project Nieuw Gemeentehuis opnieuw te starten, met het Tase-terrein als voorkeurslocatie.

Vervolgens is in maart 2025 architectenbureau Rijnboutt geselecteerd om een stedenbouwkundige visie voor het nieuwe gemeentehuis uit te werken. In deze fase wordt onderzocht of het gemeentehuis kan worden gecombineerd met woningen, commerciële functies en parkeervoorzieningen.

De stedenbouwkundige visie, die voor u ligt, geeft inzicht in een ruimtelijke ontwerp van gebouwvolumes en combinatie van programmatische invulling, waarbij onder andere de impact op verkeersontsluiting, groen- en waterstructuur en beeldkwaliteit in ogenschouw worden genomen.

*zicht op de projectlocatie vanaf Julianaweg
(foto: Rijnboutt)*



Dirk van den Broek
heeft deze parkeerplaats mede mogelijk gemaakt.
Ruyckenstraat 14 te Helmond

Ambitie

In samenwerking tussen de gemeente waaronder raad, adviesbureau RYSE en architect Rijnboutt, zijn de ambities vastgesteld die de kern vormen van de toekomstige ontwikkeling van het gemeentehuis. Deze ambities zijn:

1. Samenbrengen onder één dak

De verspreide werkplekken van de gemeente, de Raad, het College en andere ambtelijke diensten samenbrengen in één gebouw. Tot een plek die verbindt, ontmoeting gestimuleerd wordt en synergie ontstaat. In brede zin wordt hiermee de efficiëntie van de dienstverlening verhoogd.

2. Een markant en toegankelijk gemeentehuis

Het creëren van een herkenbaar gemeentehuis dat in schaal aansluit bij de directe omgeving. Het gebouw fungeert daarbij als entree tot het gebied.

3. Combinatie van functies

De realisatie van het gemeentehuis combineren met het toevoegen van wonen en commerciële voorzieningen, inclusief de benodigde parkeervoorzieningen.

4. Creëren van nieuwe kwalitatieve openbare ruimte

De realisatie van een voorplein bij het gemeentehuis: een centrale plek voor ontmoeting, beweging en sportactiviteiten.

5. Aansluiten bij schaal en karakter van de omgeving

Volendam heeft het karakter van een dorp met een sterke eigen identiteit. Het is van belang dat de schaal van de toekomstige ontwikkeling hierop aansluit en recht doet aan de menselijke maat.

6. Stimuleren en faciliteren van dubbelgebruik

Het bevorderen van meervoudig gebruik van gebouwde ruimte, zoals de publieke functies van het gemeentehuis, aanvullende voorzieningen en horeca, van de openbare ruimte, zoals het plein, park en sportvoorzieningen, en van parkeervoorzieningen voor het gemeentehuis, woningen en bezoekers.

7. Versterken van bestaande groenstructuren

De aanleg van een groen plein en het doortrekken van de parkstrook over de projectlocatie, waarmee verbinding wordt gelegd met de groenstructuren van het Zuideinde en de Kathammerzeedijk. Dit draagt tevens bij aan versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

8. Integratie met bestaande en geplande infrastructuur

Aansluiting op de nieuwe rotonde aan de Julianaweg en verbetering van de bestaande auto- en fietsstructuren.

Proces

Traject uitwerking stedenbouwkundige visie

Het traject voor de uitwerking van de stedenbouwkundige visie bestond uit drie fasen.

In de eerste fase is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd op de locatie en de omgeving. Dit is zowel op locatie zelf gedaan als achter het bureau. Deze analyse geeft inzicht in de kenmerken van de locatie en leidt tot de eerste conceptuele ontwerpschetsen voor de stedenbouwkundige visie.

Vervolgens zijn in de tweede fase vier scenario's ontwikkeld, die onderling verschillen in ruimtelijke opzet, karakter en relatie met de omgeving. Middels deze diverse scenario's wordt een breed spectrum van concepten en oplossingen zichtbaar. Deze vier scenario's zijn openbaar aangekondigd en gepresenteerd tijdens een publieke participatieavond aan omwonenden en belanghebbenden, met als doel hun reacties en inzichten te verzamelen. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn vervolgens gepresenteerd aan de gemeenteraad. Op basis van deze brede terugkoppeling is de koers uitgezet voor uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

In de derde fase is het scenario "Gebouwenensemble met een markant gemeentehuis" doorontwikkeld naar een integrale stedenbouwkundige visie. Deze visie is opnieuw gepresenteerd in publieke participatie, direct betrokkenen en gemeenteraad. Op basis daarvan is de visie aangescherpt, uitgewerkt en voorgelegd voor besluitvorming binnen de gemeente.

Eerdere plannen

Het voormalige Tase-terrein in Volendam werd al lang gezien als belangrijke herontwikkelingslocatie. Dit terrein – bestaande uit de voormalige woonwinkel Tase en omliggende gronden – geldt als een inbreidingslocatie bij het dorpscentrum.

In 2020 is er ambtelijk gewerkt aan een stedenbouwkundige visie “VD Park”. In deze visie werden twee scenario’s uitgewerkt: één met uitsluitend woningen en commerciële voorzieningen, en één met een nieuw stadskantoor (gemeentehuis) gecombineerd met woningen en voorzieningen. Het college van B&W achtte het Tase-terrein de meest geschikte locatie voor een nieuw stadskantoor, omdat dit een impuls zou geven aan de ruimtelijke kwaliteit en ook andere functies kon faciliteren. Beide scenario’s leken financieel haalbaar, maar het college sprak een voorkeur uit voor het scenario mét stadskantoor plus woningen.

In november 2020 werd de visie in de gemeenteraad besproken. Een besluit tot vaststelling bleef uit vanwege onzekerheid over de gemeentelijke huisvesting. De raad besloot in mei 2021 wel dat de visie op termijn moest worden vastgesteld, maar vooralsnog werd de planvorming gepauzeerd.

Na de verkiezingen van 2022 koos het nieuwe college voor een andere aanpak. In april 2022 presenteerde men een Startnotitie Tase-terrein. Hierin werd ingezet op herontwikkeling met woningbouw (levensloopbestendige appartementen voor starters en senioren) en eventuele

commerciële functies met hoogwaardige openbare ruimte. Omdat omwonenden en belanghebbenden niet bij de eerdere visie waren betrokken, wilde men via participatie draagvlak creëren en weerstand voorkomen.

Gedurende 2023 lag het plan vrijwel stil. Er werd gekozen voor tijdelijke woningbouw en gewacht op duidelijkheid over andere projecten in de omgeving. In de raad benadrukten partijen dat het terrein vooral benut moest worden voor permanente woningen.

Tegen eind 2024 werd opnieuw gekeken naar de locatie voor een nieuw gemeentehuis. In september 2024 gaf de raad opdracht voor het opstarten van de initiatieffase waarbij het Tase-terrein wordt onderzocht als locatie voor een nieuw gemeentehuis, gecombineerd met woningen en mogelijk aanvullende publieke voorzieningen.



Participatie

Tijdens de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie is actief de dialoog opgezocht met omwonenden, direct betrokkenen en andere geïnteresseerden.

Publieke participatie

Op dinsdag 27 mei 2025 vond de eerste bewonersavond plaats in het kader van het project voor het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam op het Tase-terrein. Deze bijeenkomst, gericht op de direct omwonenden, markeerde het einde van fase 1: de verkenning van mogelijke ontwikkelscenario's. Tijdens de avond werden vier scenario's gepresenteerd en werd input opgehaald bij de aanwezigen. Het doel was zowel inzicht krijgen in het algemene sentiment ten aanzien van de plannen als het ophalen van specifieke feedback. De reacties richtten zich vooral op thema's als het volume en de hoogte van de bebouwing (en daarmee het karakter van de ontwikkeling), de gevolgen voor de mobiliteit, en de overgang naar de bestaande omliggende bebouwing.

De tweede participatieavond vond plaats op maandag 1 september 2025 en was gericht op de presentatie van het verder uitgewerkte scenario. Ook hier werd opnieuw feedback verzameld bij de direct omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst ontstond een verdere dialoog in detail over de invloed van de visie op de omliggende straten. Net als bij de eerste avond stond de parkeersituatie in de omgeving hoog op de agenda, gevolgd door de inrichting van het plein en de bezonning van de aangrenzende straten.

Tijdens beide participatieavonden werden vragen en zorgen van bewoners toegelicht door vertegenwoordigers van het projectteam. Hiervoor werden grote panelen op A0-formaat gebruikt, voorzien van tekstuele en visuele informatie over de toekomstige ontwikkeling.

Van beide bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen maken onderdeel uit van de verdere besluitvorming door de gemeenteraad.

Afstemming met FC Volendam en RKAV

Met de aanpalende voetbalclubs, FC Volendam en RKAV, is directe dialoog opgezocht met (een delegatie van) het bestuur van beide clubs. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over de invloed van de planvorming op verkeerskundige afwikkeling, parkeren, fasering en mogelijke samenwerking in de ontwikkeling. Met beide clubs is tevens twee keer gesproken, eerst over de scenariostudie, vervolgens over de uitgewerkte stedenbouwkundige visie.

De input uit alle dialogen is continu meegenomen gedurende het ontwikkel- en ontwerpproces. Dit heeft geleid tot waardevolle aanpassingen in de ruimtelijke opzet, programmatische invulling en in de keuzes binnen het ontwerp.



eerste participatieavond: de verkenning van mogelijke ontwikkelscenario's

*zicht op de projectlocatie vanaf RKAV
(foto: Rijnboutt)*



2. Context

Locatie

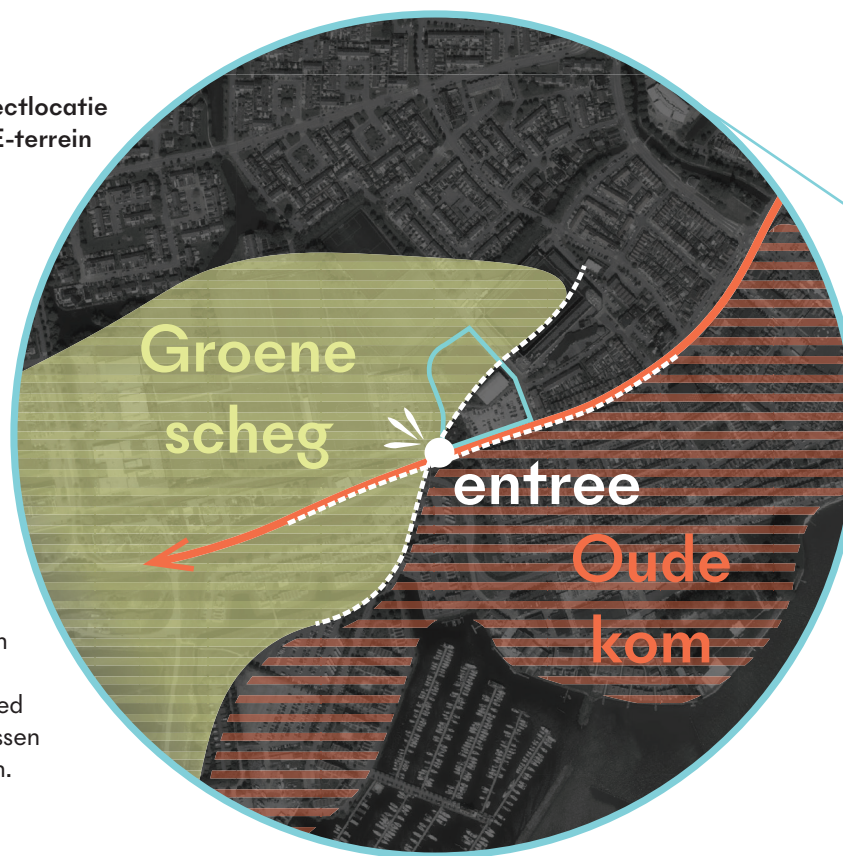
De realisatie van het gemeentehuis op het voormalige Tase-terrein wordt op grotere schaal beschouwd als een betekenisvolle, nieuwe schakel in de “kralenketting” van ruimtelijke identiteitsdragers van Edam-Volendam. Door de ligging van de locatie, kan het tevens de binnenkomst van Volendam markeren met een karakteristiek gebouw met een open uitstraling aan de Julianaweg.

De locatie ligt op het snijvlak van de rand van het traditionele dorp - de Oude Kom - en de groene scheg, een landschappelijke zone die vanuit het buitengebied het dorp binnenkomt. Er komen hier twee werelden bij elkaar die elkaar kunnen aanvullen en versterken.

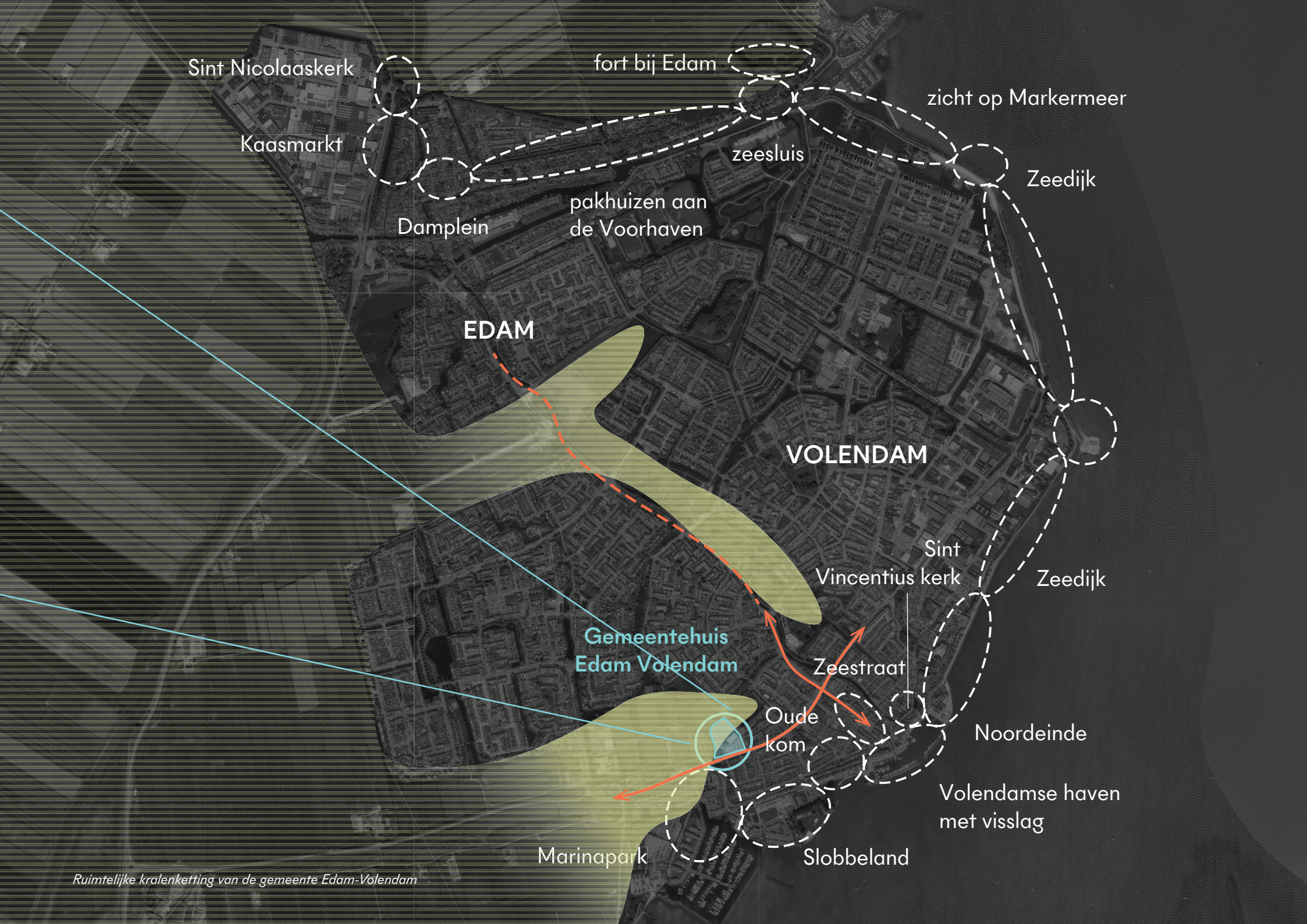
Het Tase-terrein bevindt zich bovendien op een strategische plek aan de Julianaweg, waar veel bewoners vaak komen. Het ligt tussen het stadion van FC Volendam en de velden van amateurvoetbalclub RKAV, bakens in de sociaal-maatschappelijke structuur van Volendam.

De directe omgeving kenmerkt zich door een fijnmazige bebouwingsstructuur met voornamelijk laagbouw, bestaande uit eenlaagse woningen met kap, aan de ene zijde. Aan de andere zijde vormt het stadion van FC Volendam een opvallend grootschalig element dat duidelijk afwijkt van de rest. De ontwikkeling van het gemeentehuis kan zo bijdragen aan een betere overgang tussen de verschillende schaalniveaus in dit gebied en een passende verbinding leggen tussen dorp, landschap en sportvoorzieningen.

Projectlocatie
TASE-terrein



Projectlocatie op het voormalige TASE-terrein. (foto: Rijnboutt)



Sint Nicolaaskerk

fort bij Edam

zicht op Markermeer

Kaasmarkt

zeesluis

Zeedijk

Damplein

pakhuizen aan de Voorhaven

EDAM

VOLENDAM

Zeedijk

Gemeentehuis Edam Volendam

Sint Vincentius kerk

Zeestraat

Noordeinde

Oude kom

Volendamse haven met visslag

Marinapark

Slobbeland

Ruimtelijke kralenketting van de gemeente Edam-Volendam

Historische gelaagdheid

Om het plangebied goed te begrijpen, is het belangrijk de ontwikkeling in historisch perspectief te bekijken. Het gebied was niet altijd omringd door bebouwing en sportvoorzieningen; maar van oudsher fungeerde het wel als de belangrijkste toegang tot Volendam.

Op oudere landkaarten, omstreeks de tweede helft van de 19e eeuw, is te zien dat Volendam nog een vissersdorp is van beperkte omvang. De locatie ligt in het buitengebied, waarschijnlijk in gebruik als grasland. Goed herkenbaar zijn de twee landschappelijke elementen die ook nu nog aanwezig en beeldbepalend zijn: de waterloop tussen RKAV en het Tase-terrein en de dijk (Zuideinde) als toegangsweg naar Volendam.

Het vergelijken van kaarten vanaf de 19e eeuw tot nu toe laat duidelijk zien dat Edam en Volendam in de loop der tijd significant zijn gegroeid. Vooral in de afgelopen 75 jaar hebben de dorpen een sterke groei doorgemaakt. Niet alleen de bebouwing breidde uit, ook infrastructuur en watergangen veranderden in deze periode ingrijpend.

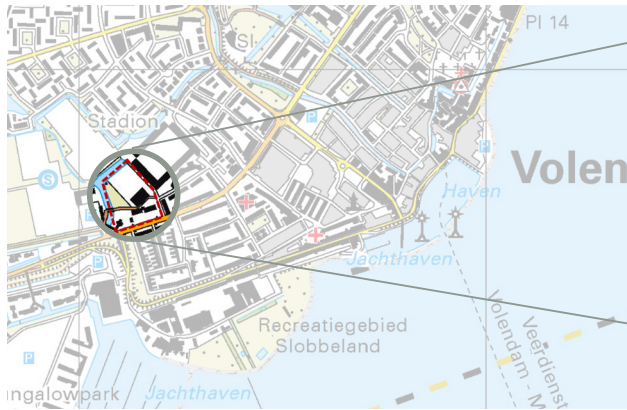
Tot eind jaren zestig maakte de projectlocatie nog deel uit van een landelijk landschap. Pas met de uitbreiding van de Oude Kom en de aanleg van de Julianaweg kreeg het gebied de rol van een echte entreezone van Volendam. Op het huidige Tase-terrein werd destijds een schoolgebouw (de Don Bosco MULO-school) gebouwd als nieuwe voorziening voor het dorp.

In 1975 werd aan de zuidrand van Volendam het stadion van FC Volendam gerealiseerd, destijds nog aan de rand

van de bebouwde kom. De trainingsvelden lagen er direct naast, in het open landschap buiten de woonwijken. Rond 1980 bracht de ontwikkeling van de woonwijk Blokrouw ingrijpende stedenbouwkundige veranderingen met zich mee. Waar het plangebied eerst vrij in het landschap lag, kwam het na deze uitbreiding volledig ingesloten te liggen tussen het stadion en de nieuwe woonwijk. Alleen aan de westzijde bleef enige openheid behouden, dankzij de trainingsvelden van de voetbalvereniging.

Intussen had het voormalige schoolgebouw op het Tase-terrein een nieuwe bestemming gekregen. In 1988 vestigde de Volendamse meubelzaak Tase Woninginrichting zich in het pand van de voormalige Don Bosco-school. Deze interieurwinkel – genoemd naar de bijnaam van oprichter Evert “Tase” Plat – was jarenlang een begrip in Volendam en gaf het terrein zijn huidige naam. Tase Wonen gebruikte het gebouw als showroom tot 2003, waarna de firma verhuisde naar een nieuw, ruimer pand verderop aan de Julianaweg. Na het vertrek van Tase stond het oude schoolgebouw lange tijd leeg.

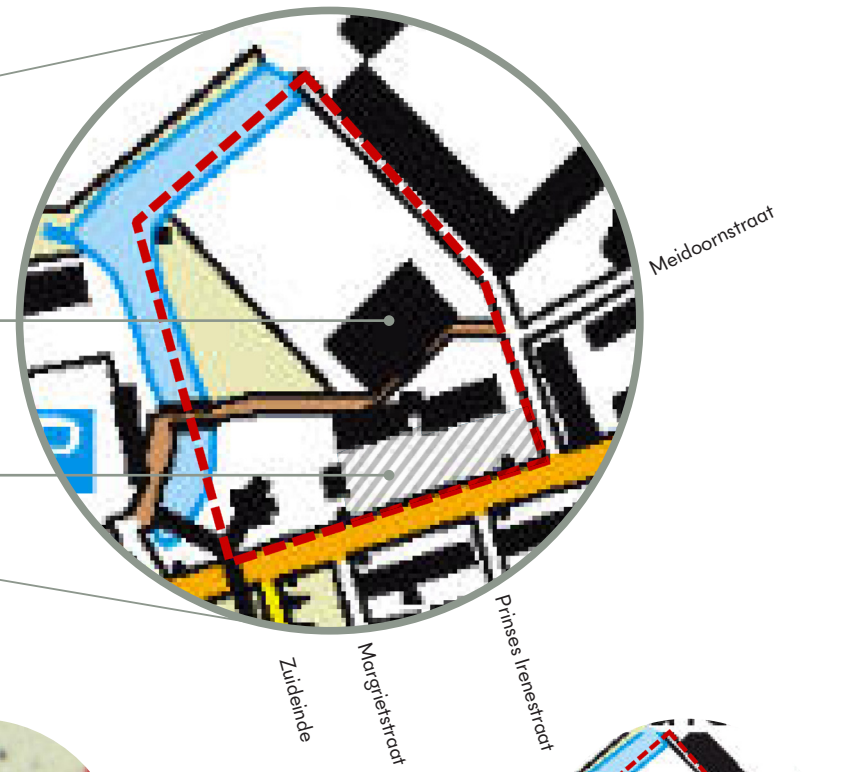
Uiteindelijk is het schoolgebouw in 2015, na jarenlange leegstand, gesloopt. Aansluitend werd op het terrein aan de Julianaweg tijdelijk een supermarkt gevestigd: nadat het filiaal van Dirk van den Broek aan de Hyacintenstraat in juli 2016 door brand was verwoest, verrees op het Tase-terrein een noodwinkel van Dirk. Dit tijdelijke filiaal werd in 2020 weer afgebroken. Sindsdien wacht het Tase-terrein op een nieuwe ruimtelijke invulling en is het in gebruik als informeel parkeerterrein.



2015

Steven van Dorpel hal
(Romney loods)

De aanwezige vrije ruimte (plein)
op de hoek van de Eikenlaan en de
Julianaweg, ten tijde van het oude
schoolgebouw



1850

bron: topotijdreis



1965



2018

Bestaande situatie

Het Tase-terrein in Volendam ligt aan de Julianaweg, aan de rand van de bebouwde kom. Sinds de sloop van de voormalige bebouwing ligt het terrein grotendeels braak, in afwachting van een nieuwe ontwikkeling.

Het deel aan de Julianaweg wordt momenteel gebruikt als informele parkeerplaats voor omwonenden en bezoekers. Tevens staat er (al lange tijd) een tijdelijke sporthal, de Steven van Dorpel hal. Daarachter bevindt zich een openbaar voetbalveldje.

Aan de achterzijde grenst de locatie aan de sportvelden van RKAV en aan het Kras Stadion van FC Volendam, dat vanaf de projectlocatie goed zichtbaar is.

De zijde langs de Julianaweg is grotendeels verhard; de bomen die hier stonden zijn inmiddels gekapt. Aan de waterkant bevindt zich een groene strook met enkele grote bomen en zichtlijnen naar de sportvelden en het water. Daarnaast bestaat een fiets- en voetverbinding via een brugje vanaf de projectlocatie naar de voetbalvelden van RKAV.





Edam

Gemeente
Edam-Volendam

Volendam

Projectlocatie
TASE-terrein

Ligging van de beoogde
projectlocatie (Tase-terrein) binnen
de Gemeente Edam-Volendam

Grondpeil

Het Tase-terrein in Volendam ligt ongeveer een meter onder zeeniveau, achter de dijken aan het Markermeer. De waterhuishouding op en rond het terrein is een aandachtspunt, zowel het opwellende grondwater als het peil van het omliggende oppervlaktewater als het hemelwater in de vorm van steeds heviger wordende regenbuien.

In planvorming voor nieuwbouw is het creëren van voldoende waterretentie in het openbaar gebied en op daken van groot belang. Ondergronds bouwen is mogelijk in combinatie met de grondwaterstand, maar technisch uitdagend en daarmee kostenverhogend.



Funcities in de omgeving

Projectlocatie
TASE-terrein

FC Volendam

RKAV

Marinapark

Legenda:

- wonen
- logies
- bijeenkomst
- kantoor
- industrie
- horeca
- winkel
- sport
- onderwijs
- gezondheid
- overig



Stedenbouwkundige korrelgrootte

De stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande bebouwing rondom het huidige Tase-terrein is niet eenduidig. Grofweg zijn er 3 categorieën te onderscheiden:

- **Bebouwing van kleine schaal:** De Oude Kom aan de zuidoost-zijde van het terrein, bestaande uit rijen eengezinswoningen (1 of 2 lagen met kap) in een fijnmazig stratennetwerk. Zowel de bebouwingsstructuur als de beeldkwaliteit is uniform en vormt daarmee een herkenbare eenheid. Ook de vakantiehuisjes van het verder gelegen Marinapark sluiten aan bij deze schaal, in mindere mate bij de stratenstructuur en beeldkwaliteit.
- **Bebouwing van middelgrote schaal:** losstaande gebouwen rondom het Tase-terrein van 2 tot 4 lagen hoog, met verschillende functies, zoals het kantinen- en kleedkamergebouw van RKAV, het autobedrijf aan de Julianaweg en het hotel op het Marinapark. Deze gebouwen kennen weinig ruimtelijke verbinding met de omgeving.
- **Bebouwing van grote schaal:** Dit betreft met name het stadion van FC Volendam, welke van directe invloed is op de locatie. De hoogte is beperkt (3-4 lagen), de lange gevellengte van het stadion is beeldbepalend voor de oostzijde van de locatie.



Leeftijd bestaande bebouwing

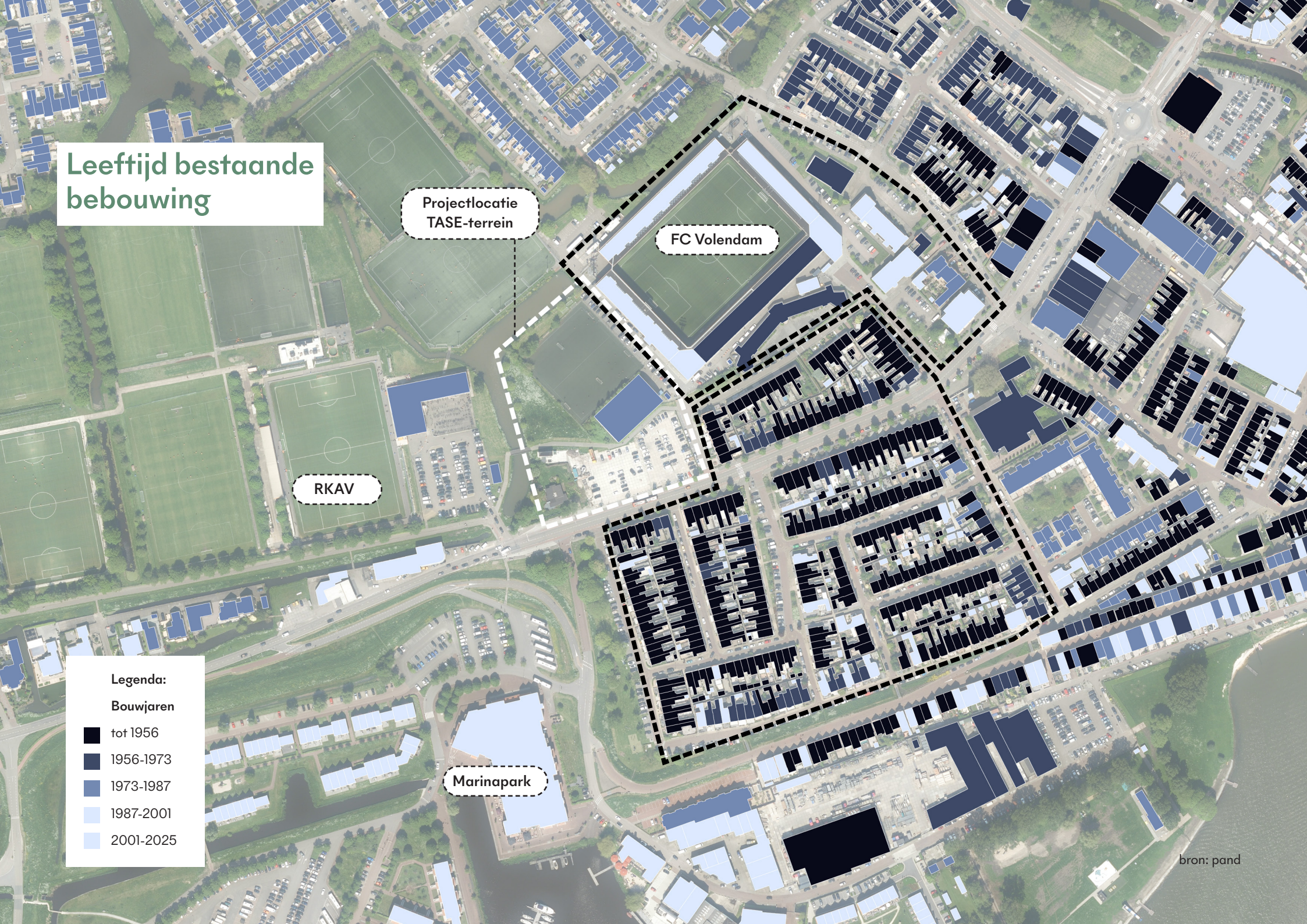
Projectlocatie TASE-terrein

FC Volendam

RKAV

Marinapark

- Legenda:
Bouwjaren
- tot 1956
 - 1956-1973
 - 1973-1987
 - 1987-2001
 - 2001-2025

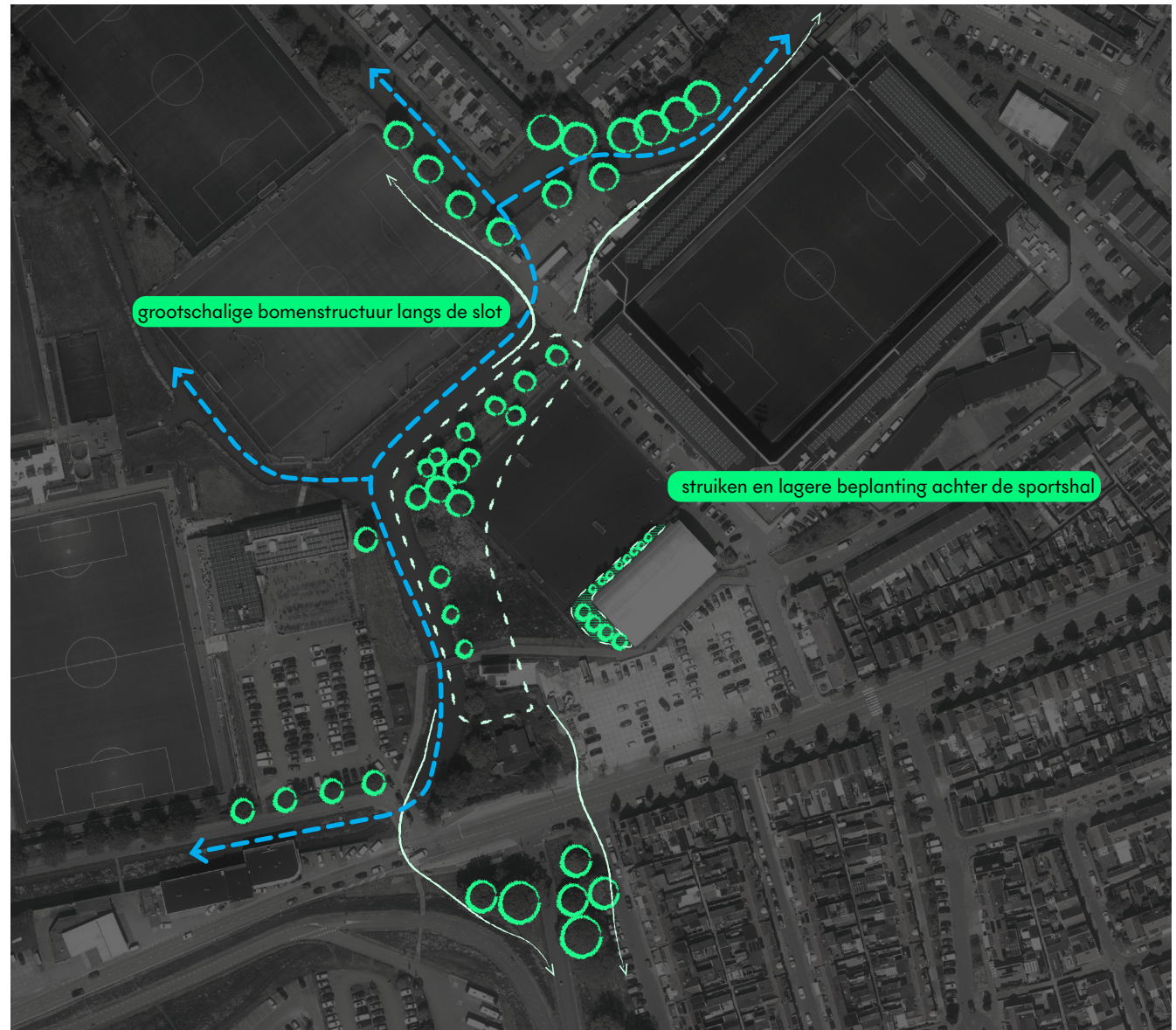


Groen- en waterstructuur

Een van de kwaliteiten van de locatie is de ligging aan de groene scheg die van het landelijk gebied Volendam insteekt aan deze zijde. De sportvelden van RKAV en de groene dijkstructuren van de Kathammerzeedijk en Zuideinde zijn de bestaande groene dragers rond het gebied.

Op de locatie zelf zijn enkele bomen en grasstroken aanwezig. Door dit bestaande groen zo veel als mogelijk te behouden en vervolgens te versterken met de toevoeging van groen aan de water kant, biedt deze locatie de kans om de verschillende groenstructuren aan elkaar te verbinden en zo een robuust groennetwerk te realiseren die verwant is aan het bestaande waternetwerk.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie (hittestress en waterretentie) en de biodiversiteit van de omgeving.





Projectlocatie
TASE-terrein

FC Volendam

RKAV

Marinapark

Kansen vanuit de analyse

Stedenbouwkundig perspectief

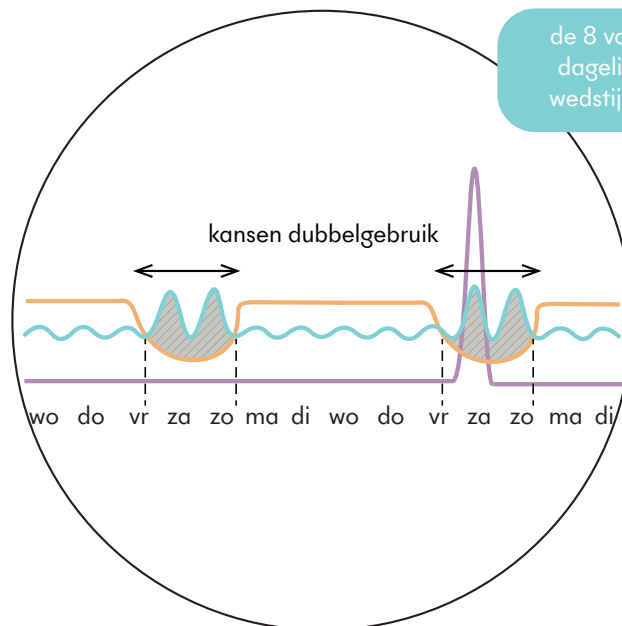
De herontwikkeling van het Tase-terrein biedt op verschillende vlakken kansen voor Volendam. Stedenbouwkundig kan het terrein fungeren als afronding van de Oude Kom en tegelijkertijd als markante entree van het dorp aan de Julianaweg. Door de strategische ligging is het gebied goed bereikbaar en geschikt om meerdere functies te combineren. Het nieuwe gemeentehuis kan samen met publieke functies, horeca en voorzieningen voor sport en ontspanning een levendig ensemble vormen. Daarbij kan dubbelgebruik van zowel de openbare ruimte als parkeervoorzieningen zorgen voor efficiënt ruimtegebruik en een dynamisch gebruik van het gebied op verschillende momenten van de dag.

Infrastructuur

Op infrastructuurniveau kan de aanleg van een nieuwe rotonde bij de Julianaweg de bereikbaarheid verbeteren en de verkeersdruk in de omliggende woonstraten verminderen. Dit draagt bij aan een veiligere en betere ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers. De nieuwe inrichting biedt zo de mogelijkheid om bestaande routes te versterken en verkeersoverlast, met name in de Eikenlaan, terug te dringen.

Milieu (geluid)

De geluidsbelasting vanuit het stadion van FC Volendam treedt voornamelijk incidenteel op, doorgaans enkele uren op zondagmiddag of zaterdagavond. Door dit beperkte en voorspelbare karakter zijn aangepaste eisen voor wonen op de projectlocatie mogelijk, zoals de positionering van



RKAV
de 8 voetbalvelden van RKAV worden dagelijks gebruikt voor trainingen en wedstrijden van 9.00 uur tot 21.30 uur.

FC VOLENDAM

In het stadion zijn om de week thuiswedstrijden, doorgaans in het weekend, met maximaal 7.500 bezoekers. Meestal op zaterdagavond of zondag overdag. Met het nieuwe grasveld wordt het stadion niet meer voor andere trainingen of evenementen gebruikt.

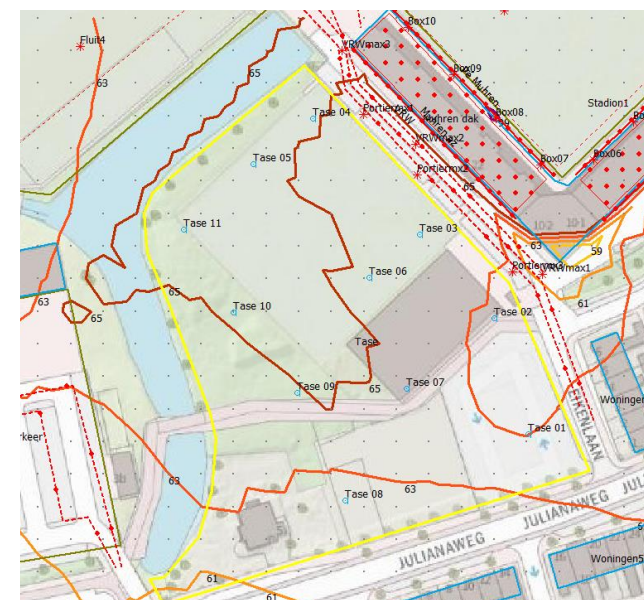
GEMEENTEHUIS

Het gemeentehuis is op werkdagen in gebruik. In de avonden, en vooral in het weekend zijn er kansen voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen door RKAV en toekomstig publiek programma.

de geplande parkeergarage tegenover het stadion als geluidsbuffer tussen het stadion en de woningen; of het treffen van geluidswerende voorzieningen in de woningen zelf. Daarnaast is onderzocht of het sluiten van de open hoek van het stadion een aanvullend geluiddempend effect hebben. Uit het onderzoek blijkt echter dat dit geen merkbaar effect oplevert.

Groen

Ten slotte biedt het project kansen om de groenstructuur te versterken. Door de ontwikkeling in te passen als afronding van de groene scheg ontstaat een vloeiende overgang tussen dorp en landschap. Nieuwe en bestaande groenvoorzieningen, aangevuld met water en een publiek plein, kunnen bijdragen aan biodiversiteit en leefkwaliteit.



Geluidscontouren vanwege een voetbalwedstrijd in de avondperiode (dB)

stedebouwkundige reactie op afronding groene scheg

nieuwe rondgang voor auto's

nieuwe rotonde

slim ontwerpen met geluidscontouren (buffer)

ruimtelijk buffer t.o.v. bestaande bebouwing, met (deels) vergroende openbare ruimte

belangrijke standpunten voor gemeentehuis als herkenbare entree van Volendam

stedebouwkundige reactie op afronding Oude Kom

versterken van de bestaande groenstructuur

3. Visie

Inleiding

De stedenbouwkundige visie voor het gemeentehuis op het Tase-terrein in Volendam is vormgegeven door een samenwerking tussen de gemeente, RYSE en Rijnboutt. Centraal staan acht ambities die de basis vormen voor een integrale en duurzame gebiedsontwikkeling.

Allereerst wordt gestreefd naar het samenbrengen van alle gemeentelijke functies onder één dak, waardoor efficiëntie, ontmoeting en synergie tussen de Raad, het College en ambtelijke diensten worden bevorderd. Het nieuwe gemeentehuis moet een markant en toegankelijk gebouw worden, dat in schaal aansluit bij de omgeving en fungeert als entree van het gebied. Daarnaast wordt de ontwikkeling gecombineerd met wonen en commerciële voorzieningen, inclusief parkeervoorzieningen, om een levendige en multifunctionele locatie te creëren.

Een belangrijke ambitie is het creëren van een kwalitatieve openbare ruimte, met name een voorplein dat dient als centrale plek voor ontmoeting, beweging en sport. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de dorpse schaal en identiteit van Volendam, waarbij de menselijke maat leidend is.

Het stimuleren van dubbelgebruik speelt een sleutelrol: zowel de gebouwde ruimte (zoals het gemeentehuis en horeca) als de openbare ruimte (plein, park, sportvoorzieningen) en parkeervoorzieningen moeten flexibel en meervoudig inzetbaar zijn. Verder wordt ingezet op het versterken van bestaande groenstructuren, met de aanleg van een groen plein en het doortrekken van de parkstrook richting het Zuideinde en de

Kathammerzeedijk. Dit draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ten slotte is er aandacht voor integratie met de bestaande en geplande infrastructuur, zoals de aansluiting op de nieuwe rotonde aan de Julianaweg en de verbetering van auto- en fietsroutes.

Deze ambities moeten resulteren in een toekomstbestendig plan dat niet alleen de functionaliteit van het gemeentehuis versterkt, maar ook de leefkwaliteit en duurzaamheid van de omgeving vergroot. De ruimtelijke ontwikkeling van het Tase-terrein vraagt om een doordacht ontwerp dat naadloos aansluit bij de bestaande ruimtelijke context en het kenmerkende karakter van de gemeente Edam-Volendam.

Centraal in deze visie staat de verankering van het nieuwe plan in de omgeving, waarbij de prominente positie van het gemeentehuis als ankerpunt fungeert. Daarnaast wordt nadrukkelijk ingezet op het versterken van de groen- en waterstructuren, die niet alleen bijdragen aan de ecologische en klimatologische opgaven, maar ook aan de identiteit en belevingswaarde van de locatie. Het ontwerp beoogt een harmonieuze integratie met de bestaande omgeving, waarbij de unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Edam-Volendam als leidraad dienen.

Om tot een robuust en toekomstbestendig plan te komen, wordt in de eerste ontwerpfase een scenariostudie uitgevoerd. Deze studie biedt een breed perspectief op de mogelijke ruimtelijke denkrichtingen en onderzoekt bewust uiteenlopende scenario's. Door de kenmerken van

de scenario's bewust breed te laten variëren, kunnen alle ontwerpaspecten in hun volle omvang worden verkend. Hierbij wordt gewerkt met vaste programmatische bouwstenen, zoals het gemeentehuis, woningen, aanvullende publieke voorzieningen en parkeren. Deze uniforme uitgangspunten vormen een essentiële voorwaarde om de verschillende scenario's objectief te kunnen vergelijken en te beoordelen.

De ontwikkeling en beoordeling van de scenario's vindt plaats aan de hand van vooraf opgestelde ontwerpparameters. Door tijdens het planproces continu te spiegelen aan deze parameters, wordt gewaarborgd dat de uiteindelijke visie maximaal aansluit bij de eisen en wensen die aan het begin van de planvorming zijn geformuleerd. Deze systematische aanpak zorgt voor een transparant en onderbouwd ontwerpproces, waarbij elke keuze wordt getoetst aan de gestelde ambities. Op deze manier ontstaat een stedenbouwkundig plan dat niet alleen functioneel en duurzaam is, maar ook recht doet aan de unieke identiteit van Edam-Volendam.

*luchtfoto van Volendam
foto: aerophotostock.com*



Ontwerpparameters

Ontsluiting gebied	Parkeer voorzieningen	Groenzone Julianaweg	Fasering en eigendom	Maat, schaal en karakter
<p>Rondgang om gebied mogelijk ter ontlasting Eikenlaan</p> <p>Voldoende ruimte voor aansluiting aan nieuwe rotonde</p> <p>Ruimte voor extra maaveldparkeren en inpassing bushalte aan Julianaweg</p>	<p>Financieel meest haalbare en in de toekomst flexibele parkeervoorziening</p> <p>Mogelijkheid tot vergroting parkeercapaciteit ter ontlasting van de parkeerdruk in de buurt</p> <p>De parkeervoorziening fungeert als geluidsbuffer richting de woningen</p>	<p>Een ruim plein in twee delen voor het gemeentehuis, in te richten met verschillende verblijfsactiviteiten</p> <p>Ruimte voor aansluiting aan de groenstructuur van Zuideinde en de Kathammerzeedijk</p>	<p>Mogelijkheid tot realiseren van autonome ontwikkelvelden voor het gemeentehuis, de woningen en de parkeervoorziening</p> <p>Zowel fasering als splitsing in eigendom voor ontwikkeling en realisatie mogelijk</p>	<p>Aansluiting aan kleinere schaal van de Oude Kom en de grotere schaal van het stadion</p> <p>Gemeentehuis op prominente en goed bereikbare positie, daarmee herkenbare entree voor Volendam</p> <p>Creatie van een luw woonmilieu waar een gemeenschap kan ontstaan</p>

Bouwstenen

Het Gemeentehuis

Oppervlakte: 4.500 - 5.500 m² BVO

Uitgangspunt:

Inclusief publieke functies en raadzaal

Extra publiek programma

Oppervlakte: circa 500 m² BVO

Aanvullend publiek programma in de plint, mogelijk verbonden aan het Gemeentehuis. Invulling nader te bepalen (filmhuis, sport- of gezondheids-voorzieningen, horeca, etc.), maar ook te gebruiken als kantoorruimte.

Wonen

Hoofdzakelijk appartementen, voor senioren en starters.

50 of meer woningen:

2-kamerappartement van gemiddeld 65 m² BVO

3-kamerappartement van gemiddeld 90 m² BVO

Parkeren

Parkeercapaciteit volgens de CROW-parkeernorm, categorie schil centrum (volgens beleid van de Gemeente Edam-Volendam).

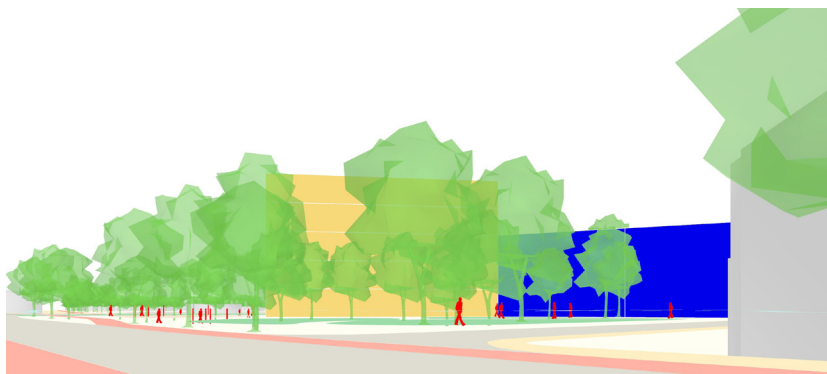
Kansen voor dubbelgebruik tussen het gemeentehuis, woningen, commercieel programma en belendende activiteiten.

Scenario 1

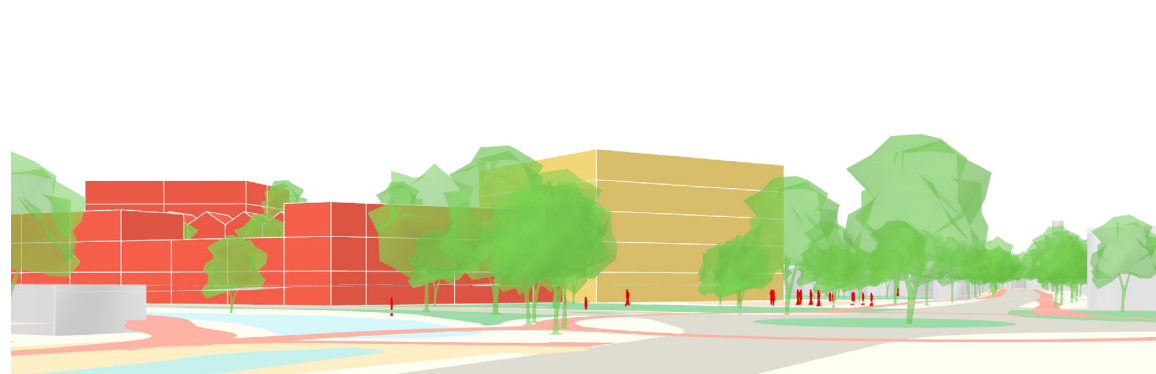
Dit scenario voorziet in een compact ensemble van bouwblokken waarin functies worden samengebracht. Het nieuwe Gemeentehuis vormt hierbij het middelpunt: een herkenbare blikvanger aan de Julianaweg van 3 tot 5 lagen (max. 20 m), die samen met de openbare ruimte de entree tot het plangebied markeert.

De woningbouw is georganiseerd rond een groen binnenhof en bestaat uit appartementen van verschillende typen. De bouwblokken variëren van 2 tot 5 lagen (max. 16,5 m) en worden ontsloten via portieken of galerijen. Aan de zijde van het Gemeentehuis en langs de Julianaweg komen publieke functies met een dubbele verdiepingshoogte, zoals sportvoorzieningen of een filmhuis.

Voor het gebied wordt een dorpsplein met park gerealiseerd. Parkeren gebeurt in een bovengronds gebouw van drie lagen (max. 10 m) bij het stadion, dat tevens als geluidsbuffer fungeert. Ontsluiting verloopt via een nieuwe rotonde en parallelle weg.



zicht op het plein voor het gemeentehuis



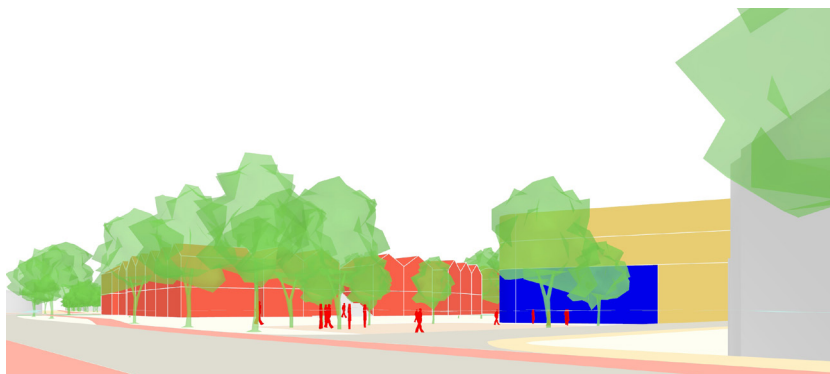
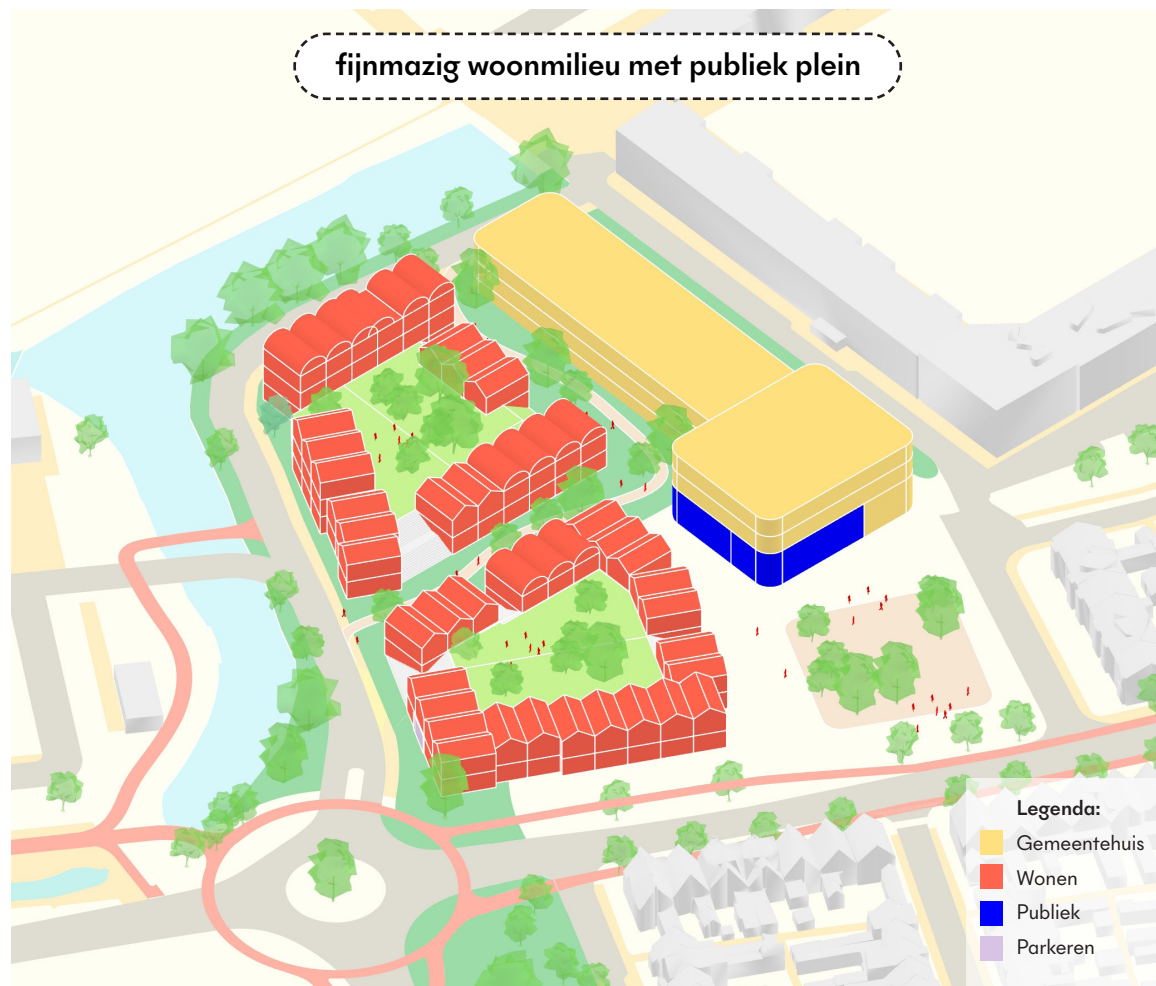
zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

Scenario 2

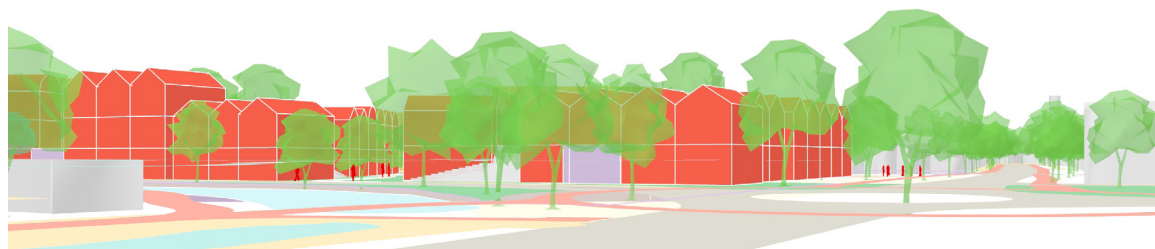
Dit scenario bestaat uit drie vrijstaande bouwblokken met eigen parkeervoorziening, waardoor gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. Het Gemeentehuis krijgt een centrale positie naast het stadion (3 lagen, max. 16 m) en markeert samen met een groen dorpsplein aan de Julianaweg de entree van het gebied.

De woningbouw bestaat uit twee blokken met appartementen en/of stadswoningen rond groene binnenhoven. De bouwhoogte varieert van 2 tot 3 lagen (max. 10 m) en sluit aan bij de karakteristieke schaal van Volendam. Aan het plein zijn aanvullende publieke functies voorzien.

Parkeren gebeurt ondergronds bij het Gemeentehuis en op maaiveld onder een groen dek bij de woonblokken. Een nieuwe rotonde en parallelle weg verbeteren de ontsluiting en creëren ruimte voor een autovrij, dorps straatprofiel.



zicht op het plein voor het gemeentehuis



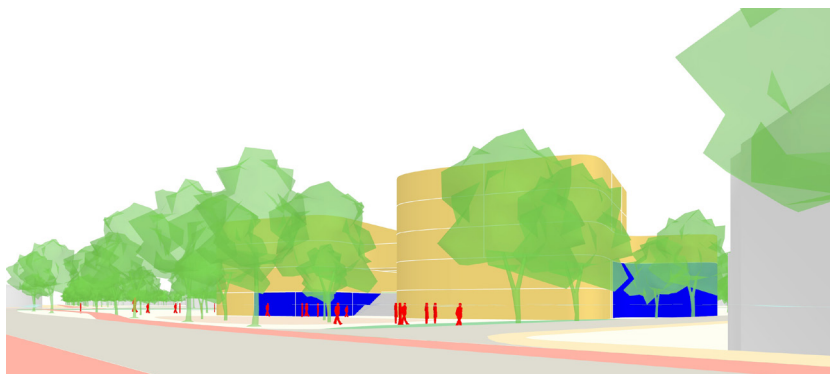
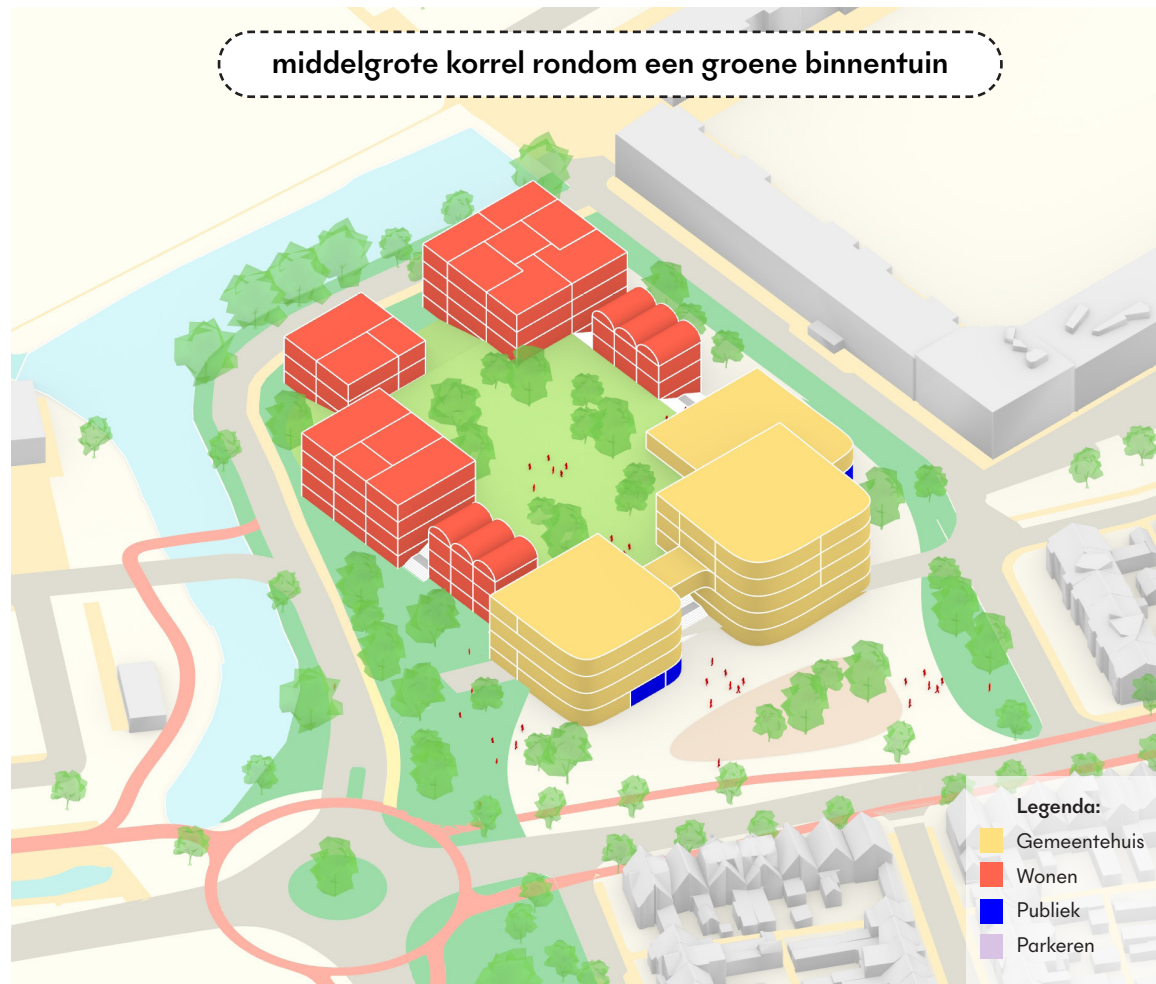
zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

Scenario 3

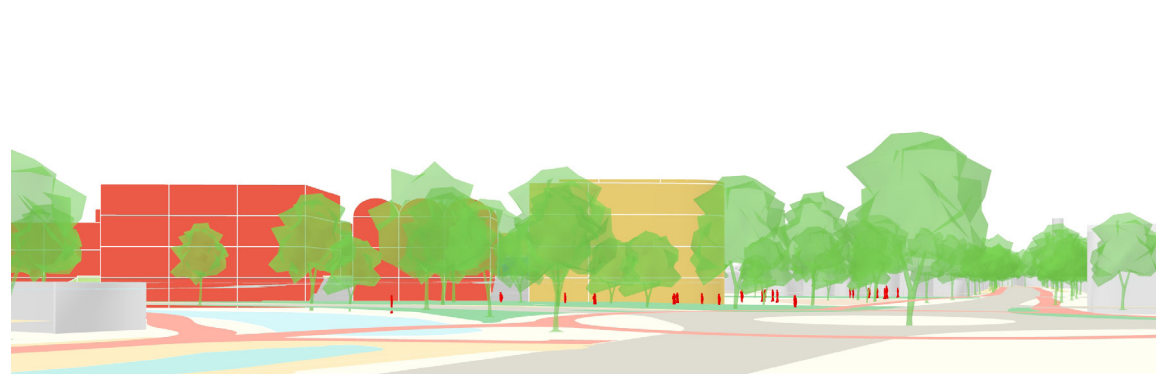
Dit scenario voorziet in een samengesteld bouwblok waarin alle functies samenkomen, met een compacte en multifunctionele structuur. Het Gemeentehuis bestaat uit twee volumes met publieke functies, een levendige plint en een eigentijdse uitstraling. Het gebouw telt 2 tot 5 verdiepingen (max. 20 m) en biedt ruimte voor aanvullende functies met dubbele hoogte, waardoor een hybride gebouw ontstaat. Voor het plangebied komt een groen dorpsplein als buffer en ontmoetingsplek.

Achter het Gemeentehuis liggen drie appartementengebouwen van 3–4 verdiepingen (max. 13,2 m) in de vorm van 'urban villa's', aangevuld met zes stadswoningen. Mogelijke geluidsoverlast van het stadion wordt beperkt met mitigerende maatregelen.

Parkeren gebeurt in een laaggelegen garage tussen de bouwvolumes, met een openbare tuin op het dek. Deze voorziening is gedeeld en kan worden uitgebreid. De ontsluiting verloopt via een nieuwe rotonde en parallelle weg, waarmee de Eikenlaan wordt ontlast.



zicht op het plein voor het gemeentehuis



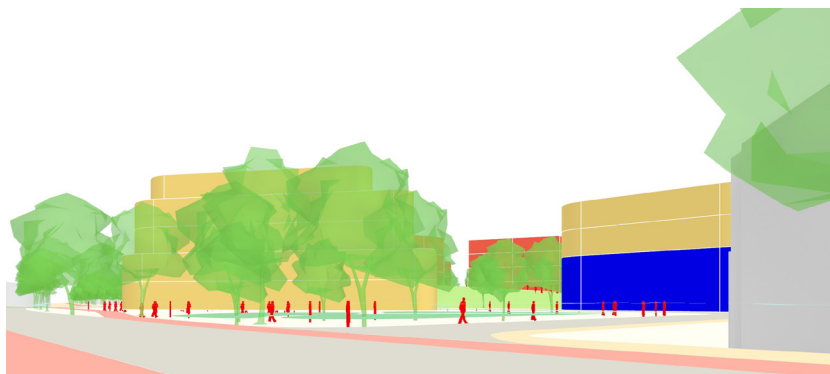
zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

Scenario 4

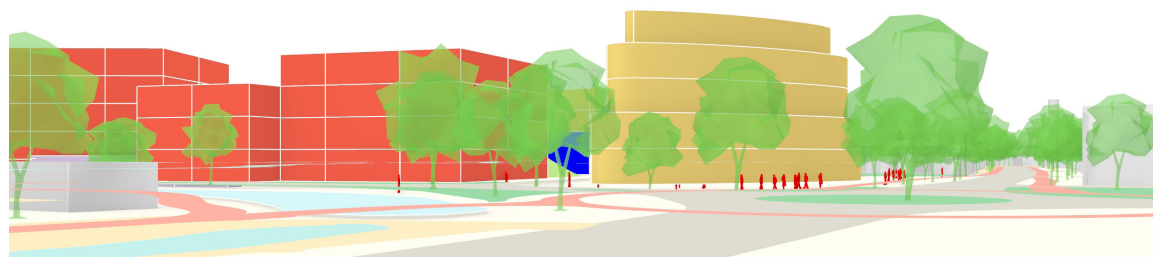
Dit scenario omvat drie afzonderlijke ontwikkelingen: het Gemeentehuis, een parkeerhub met publieke functies en woongebouwen. Het Gemeentehuis ligt direct aan de rotonde en vormt zo een blikvanger en herkenbare entree. Met 5 verdiepingen (max. 20 m) en een eigentijdse vormgeving is het verankerd aan het dorpsplein en fungeert het als oriëntatiepunt in de openbare ruimte.

De woningbouw bestaat uit twee blokken met portiekwoningen bovenop een parkeergarage. Rondom een openbare binnenhof liggen woningen in diverse typen, variërend van 3 tot 5 lagen (max. 16,5 m). Voor de bebouwing ontstaat een dorpsplein met park, geschikt voor ontmoeting, sport en publieke voorzieningen.

Aan het stadion komt een parkeergebouw van 4 lagen (max. 13 m) met publieke functies aan het plein en daarboven twee kantoorlagen. Ontsluiting verloopt via een nieuwe rotonde en gebiedsweg; de waterkant wordt autoluw.



zicht op het plein voor het gemeentehuis



zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

Scenariostudie

samenvatting

In de eerste projectfase werden vier scenario's geselecteerd. Deze scenario's verschilden in ruimtelijke opzet, karakter en relatie met de omgeving, en boden daarmee verschillende mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling. Elk scenario was opgezet met dezelfde programmatische bouwstenen, bestaande uit een combinatie van het gemeentehuis met woningbouw en aanvullende commerciële functies.

Ontvangst tijdens de publieke participatieavond

De vier scenario's zijn tijdens de eerste participatieavond aan omwonenden gepresenteerd, met als doel om in dialoog te gaan en direct hun reacties en feedback te verzamelen. Los van vragen over de zinvolheid van het project op deze locatie, bleek er brede steun te zijn voor de fijnmazige schaal van scenario 2. Deze opzet sloot volgens de omwonenden goed aan bij de herkenbare en dorps sfeer van Volendam. Daarnaast was de centrale positie van het gemeentehuis in de scenario 1 goed ontvangen, waarmee een duidelijke entree tot Volendam wordt gecreëerd.

Een ander belangrijk aandachtspunt dat door omwonenden werd benadrukt, was de noodzaak van een goed ingerichte parkeeroplossing die een brede groep gebruikers kan bedienen. De huidige parkeersituatie in de omgeving wordt namelijk gezien als een van de grootste zorgen, omdat in de omliggende woonstraten al langere tijd sprake is van een structureel tekort aan parkeerplaatsen.

In de scenario's werd ook gewezen op de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij het nieuwe gemeentehuis. Buiten kantooruren – met name in het

weekend – zouden deze plaatsen beschikbaar kunnen zijn voor derden, zoals bezoekers van voetbalvereniging RKAV en FC Volendam. Deze oplossingsrichting werd overwegend positief ontvangen door de omwonenden.

Daarnaast uitten bewoners, met name wonende aan de Eikenlaan, de wens om het vrije uitzicht te behouden. Vanuit de Eikenlaan werd daarbij verwezen naar de VD Park-visie (2020), waarin een groene zone werd voorgesteld in de driehoek die ontstaat wanneer een lijn wordt getrokken van de lange gevel van het stadion richting de rotonde.

Terugkoppeling van de gemeenteraad

Een ruime meerderheid van de gemeenteraad reageerde positief op de scenariostudie, hiermee is een breed perspectief gegeven en inzicht gegeven in de ruimtelijke (on)mogelijkheden van deze ontwikkeling.

Er werd een duidelijke voorkeur uitgesproken voor scenario 1 en 2 ten opzicht van scenario 3 en 4. Er werd breed oproep gedaan naar het onderzoek naar de mogelijkheid van een combinatie van scenario 1 en 2.

Concrete aandachtspunten die werden meegegeven waren:

- afhankelijkheid in ontwikkeling beperken door realisatie van autonoom te ontwikkelen percelen voor gemeentehuis, wonen en parkeren
- het belang van een woonmilieu met een bescheiden en dorps karakter
- financiële haalbaarheid van de parkeervoorziening, in dat kader heeft bovengronds parkeren de voorkeur, zeker als deze ook als geluidsbuffer kan fungeren

- onderzoeken of 10-15 extra woningen toegevoegd kunnen worden
- vasthouden aan de ambitie om het gemeentehuis een markante en zichtbare plek te geven

Richting verdere uitwerking

Samen met de terugkoppeling vanuit de publieke participatie, de dialoog met FC Volendam en RKAV en de zienswijzen vanuit de gemeenteraad, zijn de vier scenario's langs de meetlat van de ontwerpparameters gelegd.

Op basis van de positieve beoordeling van scenario's 1 en 2 werd onderzocht of een combinatie van beide tot een versterkte ruimtelijke opzet kon leiden. Uit verdere studie bleek echter dat de ondergrondse parkeergarage uit scenario 2 niet haalbaar is binnen de financiële randvoorwaarden en minder flexibiliteit biedt voor uitbreiding dan de bovengrondse, gestapelde parkeervoorziening in scenario 1. Daarnaast sluiten de voorgestelde woningtypologieën van scenario 2 onvoldoende aan bij de beoogde doelgroepen. Ook bleek dat de situering en bouwhoogte van het gemeentehuis aan de stadionszijde onvoldoende bescherming kan bieden tegen geluidsoverlast.

Op basis van deze inzichten is besloten de verdere uitwerking grotendeels te baseren op de scenario 1. In deze variant krijgt het gemeentehuis een prominente positie aan de voorzijde van het plein, met daarachter een parkeerhub die niet alleen voorziet in de parkeerbehoefte maar tevens fungeert als een geluidsbuffer voor de achterliggende woningbouw.



*zicht op de projectlocatie vanaf RKAV
foto: Rijnboutt*

Visie

Stedenbouwkundig ensemble

De visie is gericht op creatie van een toekomstbestendig stedenbouwkundig ensemble waarin het gemeentehuis als boegbeeld fungeert: een plek die bewoners, ambtenaren en bezoekers verbindt en een plek die identiteit uitstraalt. De twee bouwblokken vormen niet alleen een natuurlijke schakel tussen het stadion en de omliggende woonwijken, maar versterken ook de verkeerssituatie, verrijkt de openbare ruimte en verbetert de leefbaarheid van dit deel van Volendam. Door bewust aan te sluiten bij de dorpschaal en de unieke identiteit van Volendam, borgen we de authentieke sfeer en zetten we in op een ambitieuze maar harmonieuze groei.

Het ensemble omvat twee bouwblokken. In het eerste bouwblok worden het gemeentehuis, de parkeerhub en voorzieningen in de plint gecombineerd. Het tweede bouwblok is volledig bestemd voor woningen. Deze indeling maakt een gefaseerde ontwikkeling mogelijk, met gesplitst eigenaarschap van elk blok.

Gemeentehuis

In het centrum van het plangebied, langs de Julianaweg, wordt een nieuw gemeentehuis gerealiseerd. Dit gebouw brengt alle gemeentelijke diensten op één locatie samen. De hoek van het gebouw wordt gedraaid, zodat het als opvallende blikvanger fungeert. Samen met de openbare ruimte vormt het een uitnodigende entree tot het gebied. Het gebouw krijgt 3 tot 4 lagen en een maximale hoogte van circa 17 meter. Achter het gemeentehuis, in het eerste bouwblok, komen een parkeerhub in combinatie met commerciële voorzieningen die voor een levendige en multifunctionele plint zorgen.

Wonen en voorzieningen

Het tweede bouwblok is ingericht voor woningen met een

mix van appartementen voor senioren en jongeren. De woningen variëren in grootte, oriëntatie en uitstraling, waardoor een gevarieerd woonaanbod ontstaat. De appartementen worden ontsloten via galerijen aan de zijde van de Julianaweg en via portieken aan de achterzijde.

De bouwhoogte van dit woonblok varieert van 3 tot 5 lagen (maximaal circa 16,5 meter). In de plint van het woonblok, aan de zijde van het gezamenlijke binnenhof tegenover de parkeerhub, is een fietsenstalling voor bewoners voorzien. Het bouwblok omsluit daarnaast een gemeenschappelijke binnentuin, die als groene ontmoetingsplek voor bewoners kan dienen.

Openbare ruimte en groen

De buitenruimte rond de nieuwe gebouwen krijgt tevens veel aandacht. Tussen de Julianaweg en de bebouwing komt een groot dorpsplein met groen, bestemd voor ontmoeting, sport en spel.

Tussen de parkeerhub en het woonblok wordt een groene parkstrook aangelegd die aansluit op de bestaande groenstructuren van het Zuideinde en de Kathammerzeedijk. Deze parkstrook krijgt een gevarieerde beplanting met bomen, struiken en bloemen. In de parkstrook is een talud opgenomen tegen de eerste verdieping van de parkeerhub, waardoor een groen dakterras ontstaat. Dit verzacht bovendien het zicht op de achtergevel van de parkeergarage voor de omliggende woningen.

Parkeervoorziening

Naast het FC Volendam-stadion wordt een bovengrondse parkeergarage (de parkeerhub) gerealiseerd. Dit gebouw krijgt vijf lagen en een maximale hoogte van circa 16

meter, inclusief parkeren op de dak. De parkeergarage dient niet alleen als parkeerfaciliteit, maar fungeert ook als geluidsbuﬀer tussen het stadion en de nieuwe woningen. Daarnaast biedt ruimte voor bezoekers en gebruikers van het gemeentehuis en de woningen. Het aantal parkeerplekken voldoet aan de minimale programma-eisen, met ruimte voor extra capaciteit. Een talud in de parkstrook dekt de eerste verdieping van de parkeerhub visueel af, waardoor een groen lint ontstaat dat de achtergevel verzacht en bijdraagt aan de kwaliteit van het uitzicht vanuit de omliggende woningen. Aan de stadionszijde van de parkeergarage wordt in de plint ruimte gereserveerd voor commerciële functies. Dit deel heeft maximaal twee lagen (circa 9 meter hoog).

Bereikbaarheid

Het plangebied krijgt een nieuwe ontsluiting via een rotonde aan de Julianaweg, voor een vlotte toegang. Daarnaast wordt een tweetichtingsweg aangelegd parallel aan de watergang, zodat verkeer om het gebied heen kan rijden en de Eikenlaan wordt ontlast. Langs deze nieuwe weg komen ongeveer 20 extra parkeerplaatsen, ter compensatie voor de herstructurering.

Een toekomst vol leven en verbinding

Op het voormalige Tase-terrein ontstaat een stralend voorbeeld van samenleven: een levendige, veelzijdige plek waar ambtenaren, bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten, inspireren en samen de toekomst vormgeven. Gemeenschapszin en ondernemerschap smelten samen in een groen en dynamisch gebied, een plek die uitnodigt tot ontmoeting, beweging en ontspanning. Met slimme combinaties van publieke voorzieningen, woonruimte en groene ontmoetingsplekken creëren we niet zomaar een nieuwe bestemming, maar een levend ecosysteem dat het unieke karakter van Volendam versterkt. Een plek waar traditie en innovatie hand in hand gaan, en waar iedereen zich thuis voelt.

Gemeentehuis

Een nieuw gemeentehuis voor de Gemeente Edam-Volendam, waarin de Raad, het College en de ambtenaren efficiënt samen onder één dak gehuisvest zijn.

Woningen

De realisatie van meer dan 60 sociale huurwoningen voor senioren en jongeren, waarmee doorstroom in de huizenmarkt gestimuleerd wordt.

Plein

Verrijking van Volendam met een herkenbare entree tot het dorp, een nieuw dorpsplein voor het gemeentehuis en versterking van de groenstructuur en klimaatadaptatie.

Dubbelgebruik

Dubbelgebruik van parkeervoorzieningen voor bewoners, voor gebruikers van het gemeentehuis en de voetbalclubs en voor bezoekers van Volendam.





impressie 1: zicht op het gemeentehuis vanaf de nieuwe bushalte Marinapark, aan de nieuwe rotonde.



impressie 2: zicht op het woonblok vanaf RKAV.



impressie 3: zicht op het plein en het gemeentehuis vanaf de overkant van de Julianaweg.

4. Planuitleg

Plankaart

Het plan is opgezet in twee bouwblokken om flexibiliteit te bieden in de fasering van de ontwikkeling. Om extra ruimte te creëren voor het voorplein, is het gele volume verschoven naar de gevellijn van het stadion. Het vierhoekige kantoorvolume is daarbij gedraaid, waardoor een markant stedelijk accent ontstaat dat goed zichtbaar is vanaf beide richtingen van de Julianaweg. Tegelijkertijd is het volume iets verder geplaatst ten opzichte van de voormalige Tase-bebouwing, wat de ruimtelijkheid van het plein vergroot.

Aan de pleinzijde, op de hoek van het gemeentehuis, bevinden zich de hoofdentrees. De exacte positie van deze entrees wordt in een volgende fase nader bepaald. De entrees van de woningen op de begane grond liggen aan de straat- en pleinzijde, terwijl de toegang tot het portiekdeel en de inpandige fietsenstalling aan de zijde van de binnenhof is gesitueerd.

Aan de stadionszijde is een verticale ontsluiting opgenomen die het gemeentehuis verbindt met de parkeerhub en de publieke plint op straatniveau. De hoofdinrit van de parkeerhub ligt aan de nieuwe toegangsweg.

Legenda:

Programma:

- Gemeentehuis
- Commercieel
- Wonen
- Parkeerhub
- Fietsenstalling



Bouwvolume

De stedenbouwkundige visie gaat uit van een gematigde schaal voor de nieuwe bebouwing. Het kantoorgebouw is op het hoogste punt beperkt tot vier bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 17 meter. Ook de woonblokken sluiten hierbij aan en variëren van drie tot vijf bouwlagen, met een maximale hoogte van circa 16,5 meter. Hierdoor sluiten de volumes aan bij de bestaande laagbouw in de omgeving en ontstaat een geleidelijke overgang in de bouwhoogte.

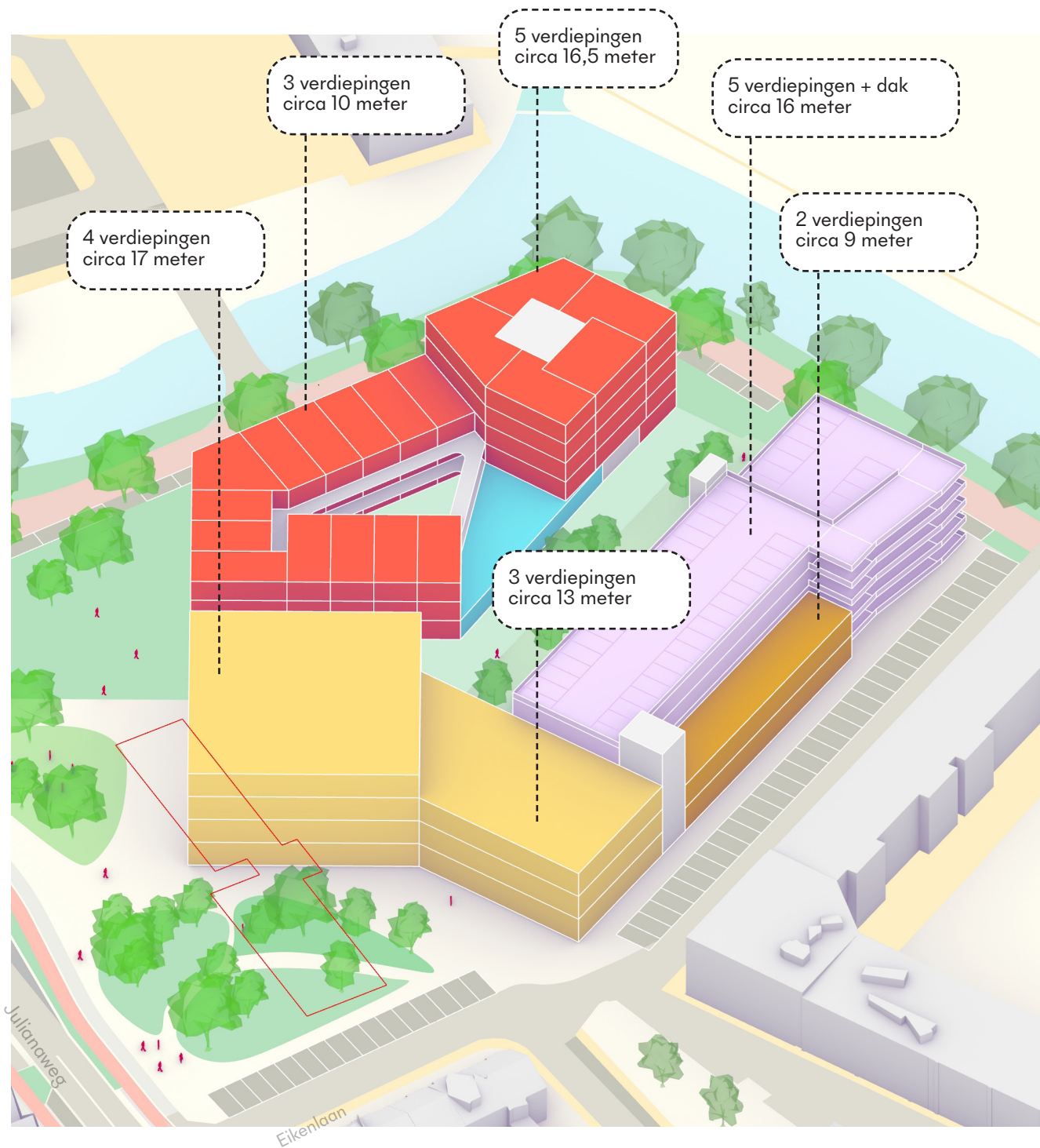
Het plan voorziet in een aparte parkeerhub van vijf bouwlagen, met een totale hoogte van circa 16 meter, inclusief parkeren op het dak. Naast zijn hoofdfunctie als parkeervoorziening fungeert dit gebouw ook als geluidsbuffer voor de nieuwe woonbebouwing.

In de plint van de parkeerhub zijn aanvullende commerciële functies opgenomen. Deze plint telt twee bouwlagen en heeft een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Legenda:

Programma:

- Gemeentehuis
- Commercieel
- Wonen
- Parkeerhub
- Fietsenstalling



Beeldkwaliteit Architectuur

Het gemeentehuis krijgt een representatieve uitstraling, waarin transparantie en toegankelijkheid centraal staan. De architectonische vormtaal geeft uitdrukking aan de Edam-Volendamse identiteit en is terughoudend en zorgvuldig afgestemd op de kleinschalige omgeving, terwijl het gebouw toch een herkenbaar en stedelijk accent vormt. Grote glaspartijen in de plint zorgen voor openheid en interactie met de openbare ruimte, waardoor het gemeentehuis uitnodigend oogt en zichtbaar verbonden is met zijn omgeving. In het materiaalgebruik is gekozen voor een palet dat aansluit bij de bestaande bebouwing en het dorpse karakter.

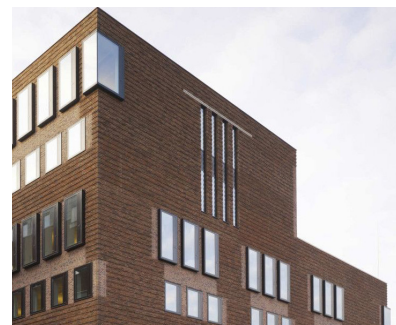
Het woonblok vormt een belangrijke schakel tussen de groene velden en bestaande woonwijk aan de Julianaweg. De architectuur is eigentijds maar ingetogen, met een ritmiek in de gevels die aansluit bij de dorpse schaal. De variatie in hoogte – van drie tot vijf lagen – zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De plint is uitnodigend en levendig vormgegeven, met entrees direct vanaf de straat.

De gevel van de parkeerhub wordt verzacht door toepassing van duurzame materialen en vergroening. Hierdoor vormt het gebouw een vriendelijker en passender onderdeel van het geheel, terwijl het tegelijkertijd bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

De schaalopbouw en gevelritmiek sluiten aan bij de maat en korrel van de omliggende woonblokken, waardoor het geheel zorgvuldig in de context is ingepast, met het gemeentehuis als herkenbaar publiek en centraal gebouw.

1

Gemeentehuis



2

Woonblok



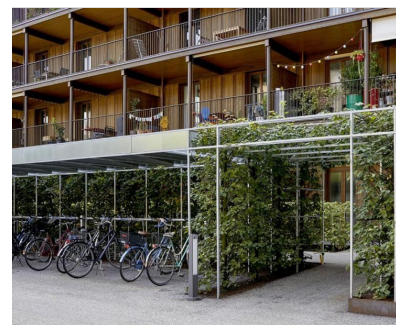
3

Parkeerhub



4

Binnenhof

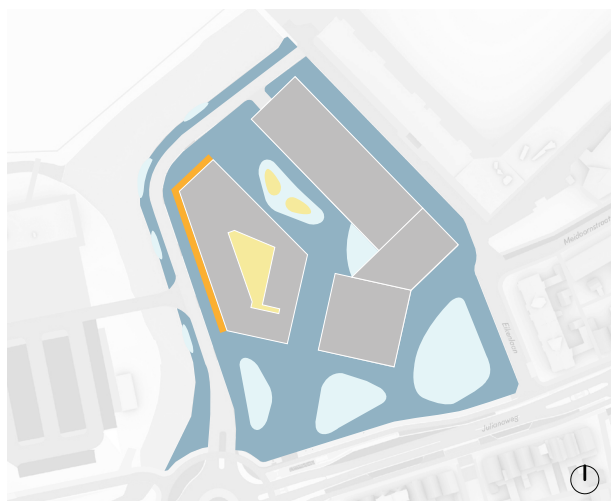




Beeldkwaliteit Openbare ruimte

Sociale ontmoeting staat centraal in het ontwerp van het gemeentehuis. Zulke ontmoetingen vinden niet alleen binnen het gebouw plaats, maar ook daarbuiten in de openbare ruimte. Daarom is er een reeks plekken gecreëerd, elk met een eigen karakter. Samen zorgen deze plekken voor een levendige en gevarieerde omgeving.

Het ontwerp kenmerkt zich door een geleidelijke overgang van openbare naar meer privéruimtes, waardoor sociale interactie op natuurlijke wijze wordt gestimuleerd. Het plein en de functies in de plint vormen de publieke laag, waar ontmoeting met de stad plaatsvindt. Het binnenhof biedt ruimte voor meer collectieve en buurtgerichte ontmoetingen, in een informelere sfeer. Aan de waterzijde zorgen de entrees van de woningen en hun voortuinen ten slotte voor semiprivate plekken, die uitnodigen tot kleinschalige, persoonlijke contacten.



het sociaal domein van openbare ruimte

Legenda:

- Publiek
- Parochiaal
- Collectief
- Semi-privaat

Sociale domeinen - ontwerpen voor ontmoeting

Eén van de doelstellingen van deze visie is het creëren van een omgeving die uitnodigt tot sociale ontmoeting. Dit varieert van het elkaar zien op het plein of langs de Julianaweg, het herkennen van 'bekende vreemden', het gebruik van collectieve voorzieningen tot meer persoonlijke contacten in en rond de woonblokken. Om deze verschillende vormen van de openbare ruimte goed te verkennen, wordt de theorie van sociologe Lyn Lofland in *The Public Realm* (1998) vertaald naar een eigentijdse context. Op die manier worden diverse typen ontmoetingen gefaciliteerd:

Het publieke domein: bijvoorbeeld lanen, pleinen, stadsstraten, winkelstraten. De meest open en vrije van de sociale domeinen; hier komt iedereen. Ontmoetingen zijn veelal vluchtig en op afstand, maar er geldt wel een grote tolerantie voor diversiteit en grote mate van vrijheid. Stadsbewoners die weinig met elkaar gemeen hebben, komen elkaar hier tegen.



Het parochiale domein: bijvoorbeeld kleinere pleinen, parken, trappartijen. In het parochiale domein durft men zich de ruimte tijdelijk toe te eigenen, door even te gaan zitten, te eten, een kleedje uit te leggen. Men beweegt hier trager en kijkt beter om zich heen. Hier staat men meer open voor ontmoetingen, vrijblijvend en ongedwongen.



Het collectieve domein: bijvoorbeeld een hofje of daktuin. Een collectief domein kenmerkt zich door een ruimte waar een gemeenschappelijke activiteit, permanent (bijv. een moestuin) of tijdelijk (bijv. een schaatsbaantje) georganiseerd kan worden. Gemeenschapsgevoel ontstaat hier door het meer besloten karakter van de collectieve ruimte. Een praatje maken en elkaar helpen is rondom een activiteit laagdrempelig.



De semi-private zone: bijvoorbeeld een Delftse stoep, een voortuin. Een semi-private zone fungeert als privacybuffer tussen privaat en publiek. Hier zet de bewoner een bankje en plantenbakken neer. Deze zone geeft karakter aan de straat door de identiteit van de bewoners zichtbaar te maken. Een praatje maken is laagdrempelig.



Beeldreferenties

1



goed zichtbaar plek voor ontmoeting

2



levendige entreezone van het kantoor in de plint

3



intime groene ruimte voor ontmoeting

4



groen pad met de voortuinen van de woningen

5



het intime groene hof met een plek voor sportactiviteiten voor de bewoners



Gebruik en activiteiten

A



tijdelijke installatie aan de voorkant van het plein

B



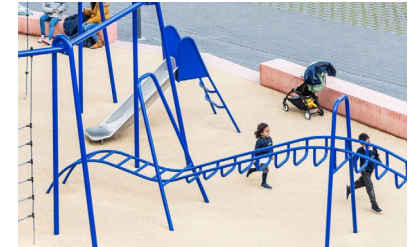
podium voor het gemeentehuis in de hoek

C



plek voor oefeningen in de hof

D



speeltuin goed zichtbaar vanuit de woningen

E



wandelroutes langs het water

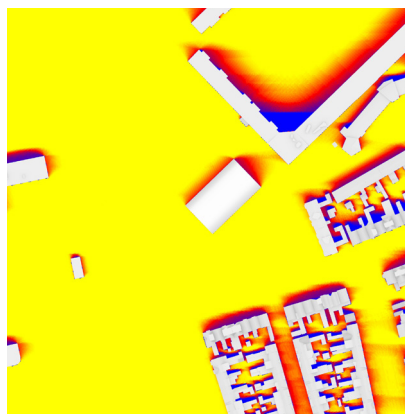
Zonuren analyse

De voorgestelde bouwvolumes in de stedenbouwkundige visie hebben een beperkte invloed op leefkwaliteit als gevolg van de zonlicht en schaduwval ten opzicht van de bestaande situatie.

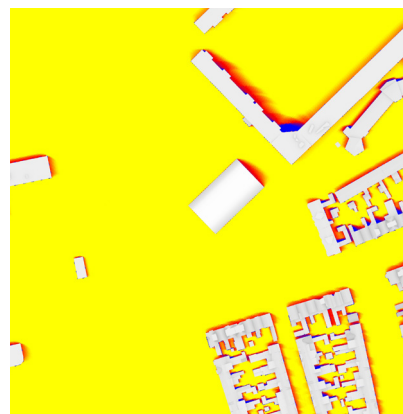
De zuidwest-zijde van het stadion ondervindt de meest invloed van de nieuwe bebouwing door de schaduwval op de gevel vanuit de parkeerhub en het gemeentehuis in de middag- en avonden. Daarom is gekozen om de aanvullende commerciële functies hier lager te maken dan de parkeerhub, zodat er nog voldoende zon- en daglicht aanwezig is. In de Sportlaan zal op deze plek in de middag meer schaduw zijn dan in de huidige situatie.

De woningen aan de Eikenlaan ondervinden beperkte verandering ten opzichte van de huidige situatie. In de lente en herfst zal er in de avonden schaduw kunnen vallen in de voortuinen en op de voorgevels, vanaf het Gemeentehuis. Deze impact is echter zeer beperkt.

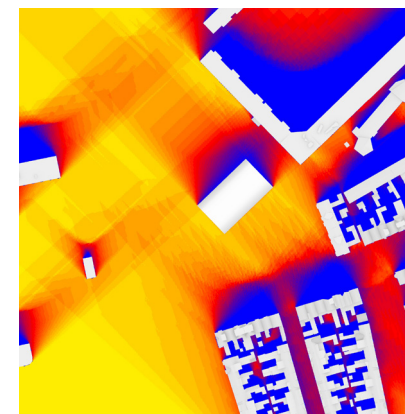
21 maart / september



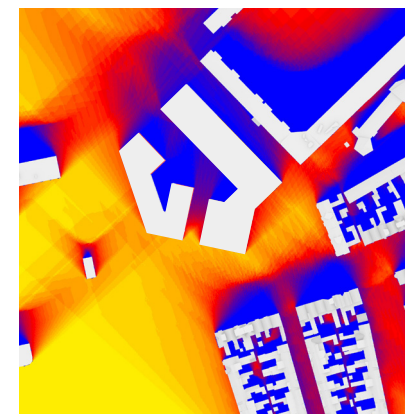
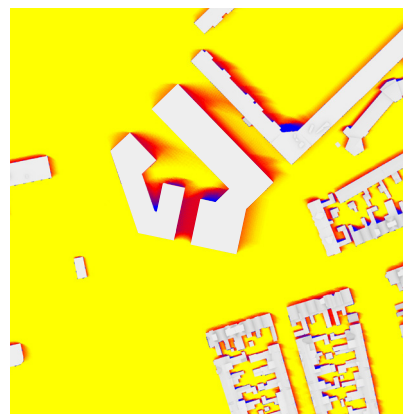
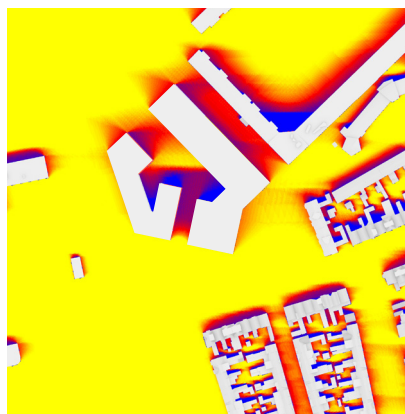
21 juni



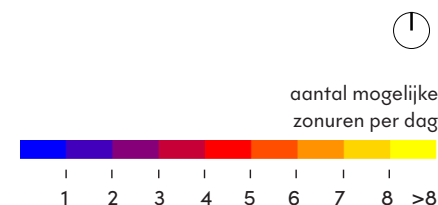
21 december



huidige situatie



toekomstige situatie



Programma

BVO Gemeentehuis (m2)	4700
BVO Commercieel (m2)*	550
BVO Wonen (m2)	5000
# Aantal appartementen**	63
BVO Parkeerhub (m2)	6900
# Aantal parkeerplaatsen Parkeerhub***	min. volgens behoefte met mogelijk extra parkeercapaciteit
# Aantal parkeerplaatsen ter compensatie (langsparkeren in de openbare ruimte)	20
Totaal BVO (m2)	17150

* Functie 'Commercieel' kan worden omgezet naar kantoor en wordt meegerekend bij parkeerbalans als kantoor.

** Pleinzijde: 2-kamerappartementen van de galerij-ontsluiting. Gem. oppervlakte : 65m2 BVO. Daarnaast aan de achterzijde (toren) 3-kamerappartementen van de portiek-ontsluiting. Gem. oppervlakte: 90m2 BVO.

***Parkeren voor de gehele opzet binnen de Parkeerhub, op basis van CROW, categorie schil centrum.

5. Strukturen

Autoverkeer en parkeren

Nieuwe rotonde

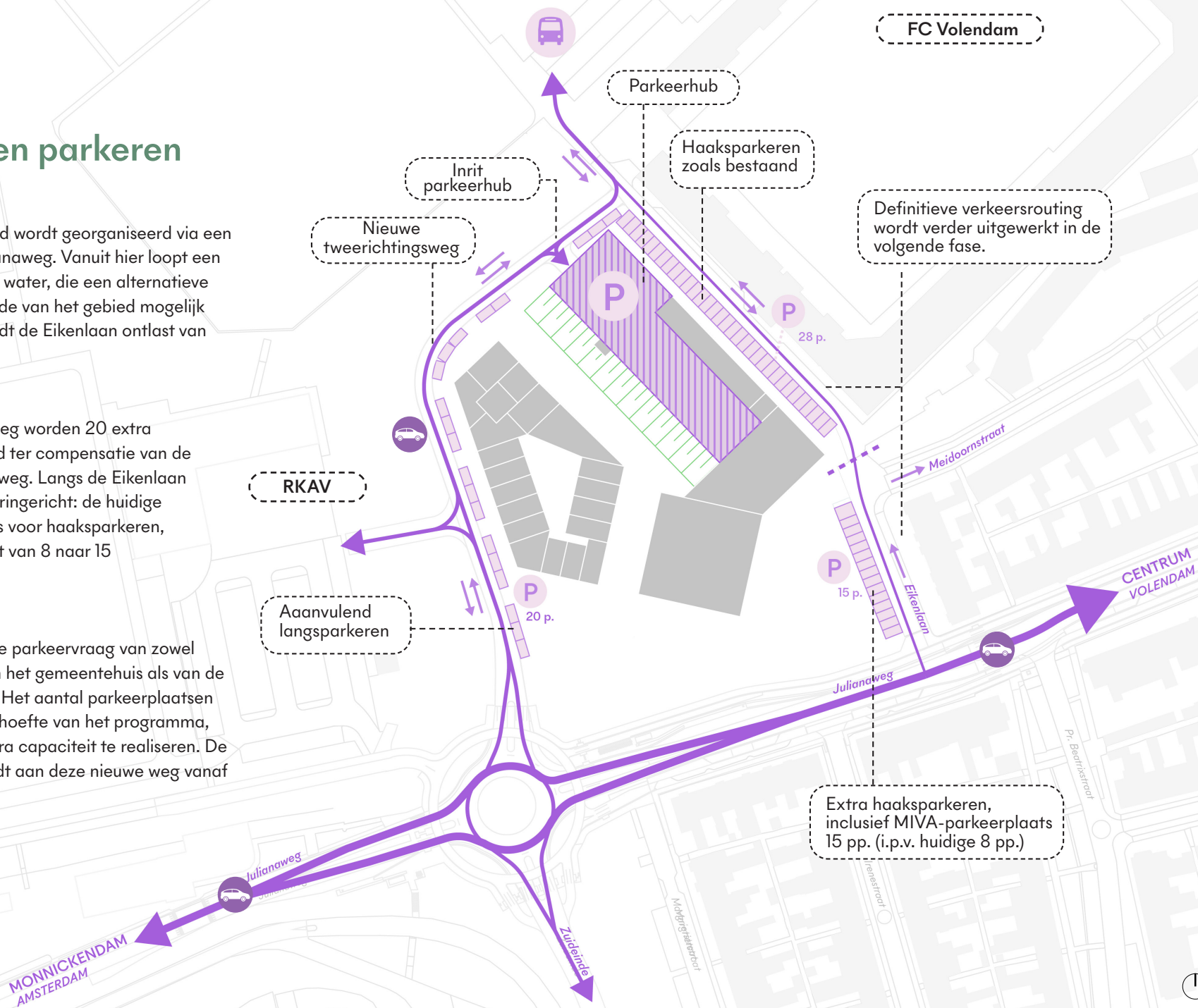
De ontsluiting van het gebied wordt georganiseerd via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Vanuit hier loopt een nieuwe weg parallel aan het water, die een alternatieve rondgang langs de achterzijde van het gebied mogelijk maakt. Op deze manier wordt de Eikenlaan ontlast van verkeer.

Parkeren op straat

Ter plaatse van de nieuwe weg worden 20 extra parkeerplaatsen toegevoegd ter compensatie van de herinrichting van de Julianaweg. Langs de Eikenlaan kan het parkeren worden heringericht: de huidige langsofstelling maakt plaats voor haaksparkeren, waarmee de capaciteit stijgt van 8 naar 15 parkeerplaatsen.

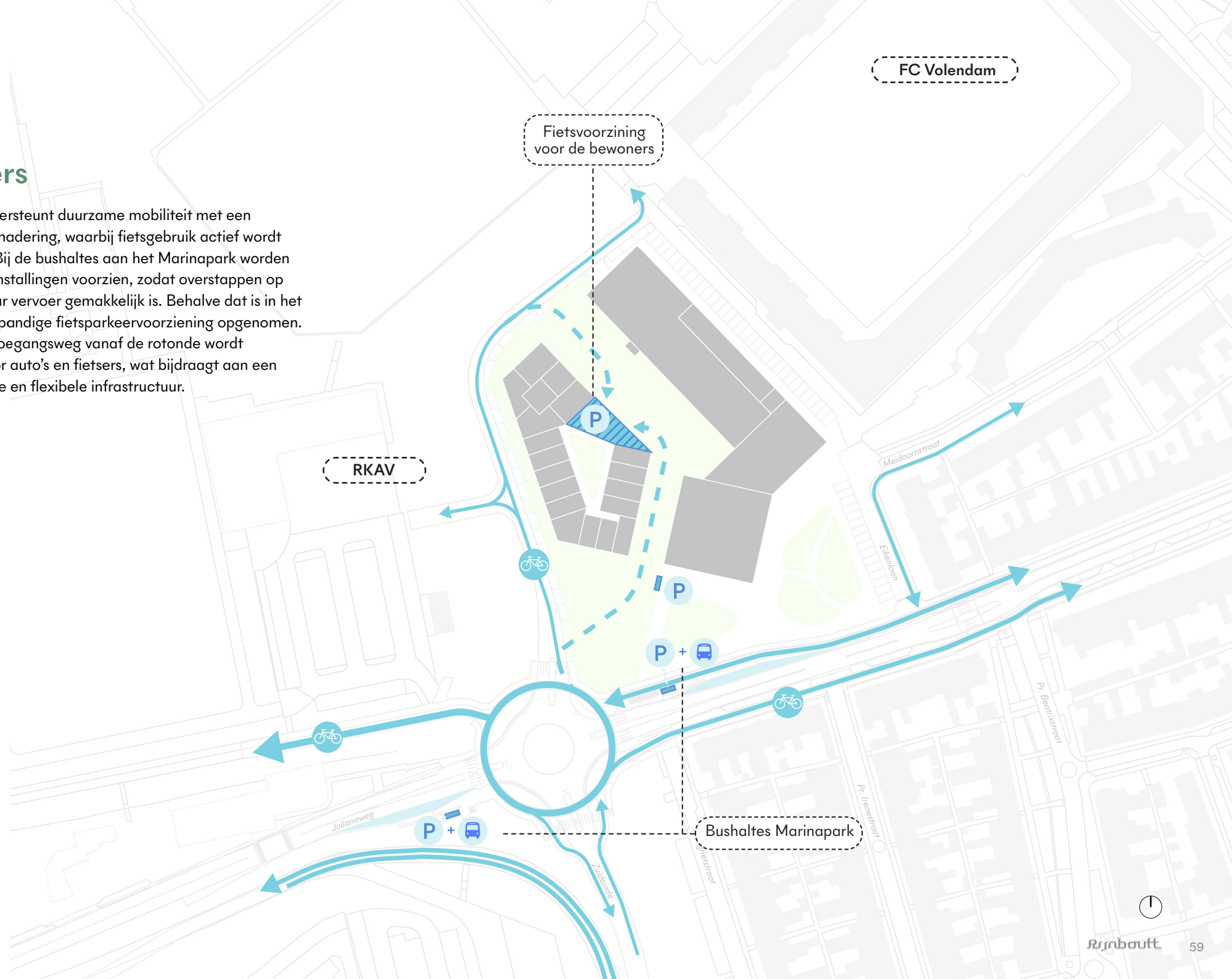
Parkeerhub

De parkeerhub voorziet in de parkeervraag van zowel gebruikers en bezoekers van het gemeentehuis als van de bewoners van de woningen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de minimale behoefte van het programma, met de mogelijkheid om extra capaciteit te realiseren. De inrit van de parkeerhub wordt aan deze nieuwe weg vanaf de rotonde gesitueerd.



Fietsers

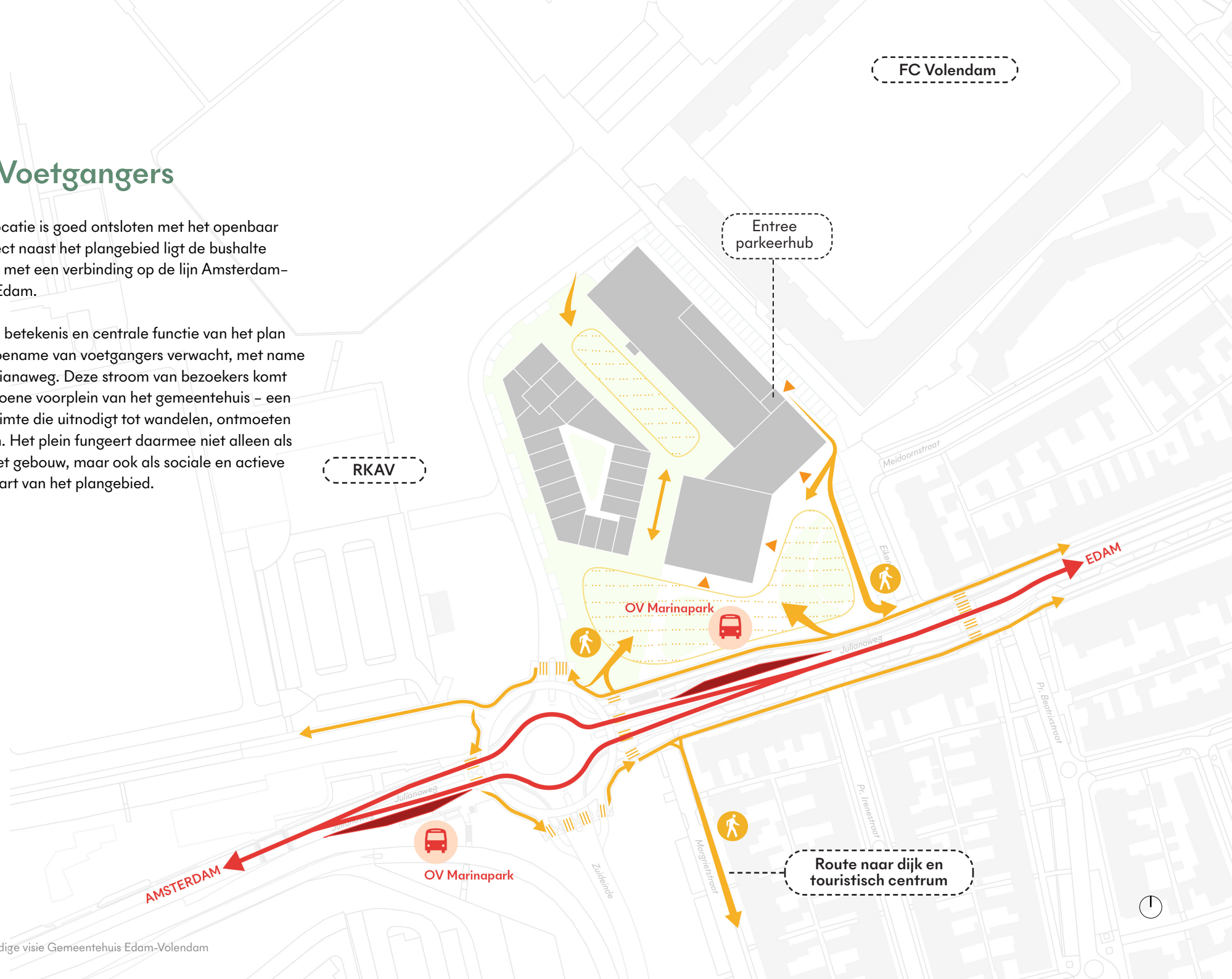
De visie ondersteunt duurzame mobiliteit met een integrale benadering, waarbij fietsgebruik actief wordt bevorderd. Bij de bushaltes aan het Marinapark worden ruime fietsenstallingen voorzien, zodat overstappen op het openbaar vervoer gemakkelijk is. Behalve dat is in het woonblok in pandige fietsparkeervoorziening opgenomen. De nieuwe toegangsweg vanaf de rotonde wordt gedeeld door auto's en fietsers, wat bijdraagt aan een toegankelijke en flexibele infrastructuur.



OV + Voetgangers

De projectlocatie is goed ontsloten met het openbaar vervoer; direct naast het plangebied ligt de bushalte Marinapark, met een verbinding op de lijn Amsterdam-Volendam-Edam.

Vanwege de betekenis en centrale functie van het plan wordt een toename van voetgangers verwacht, met name vanaf de Julianaweg. Deze stroom van bezoekers komt uit op het groene voorplein van het gemeentehuis – een levendige ruimte die uitnodigt tot wandelen, ontmoeten en verblijven. Het plein fungeert daarmee niet alleen als entree tot het gebouw, maar ook als sociale en actieve plek in het hart van het plangebied.



Fasering

Indeling in drie blokken

Het project is opgezet in drie bouwblokken. Twee daarvan - kantoorgebouw(1) en de parkeerhub (2) - zijn tegen elkaar gepositioneerd zodat het een bouwblok lijkt. Het aan de linkerkant gelegen woonblok (3) vormt één geheel. Deze blokindeling van de gele opzet biedt flexibiliteit in de ontwikkeling en realisatie van de verschillende functies.

Openbare ruimte als aparte fasen

De ontwikkeling van de openbare ruimte kan tevens worden beschouwd als een afzonderlijke fase. In deze fase krijgt de herinrichting van de rotonde (A) prioriteit. Deze is reeds meegenomen in het project Herinrichting Julianaweg en wordt binnen 2 jaar uitgevoerd. Vervolgens wordt de nieuwe ontsluitingsweg (B) vanaf de rotonde aangelegd, wat essentieel is voor de bereikbaarheid van het projectgebied. Daarna volgen de inrichting van het voorplein (C) en het binnenhof (D).

1 - Gemeentehuis

2 - Parkeerhub

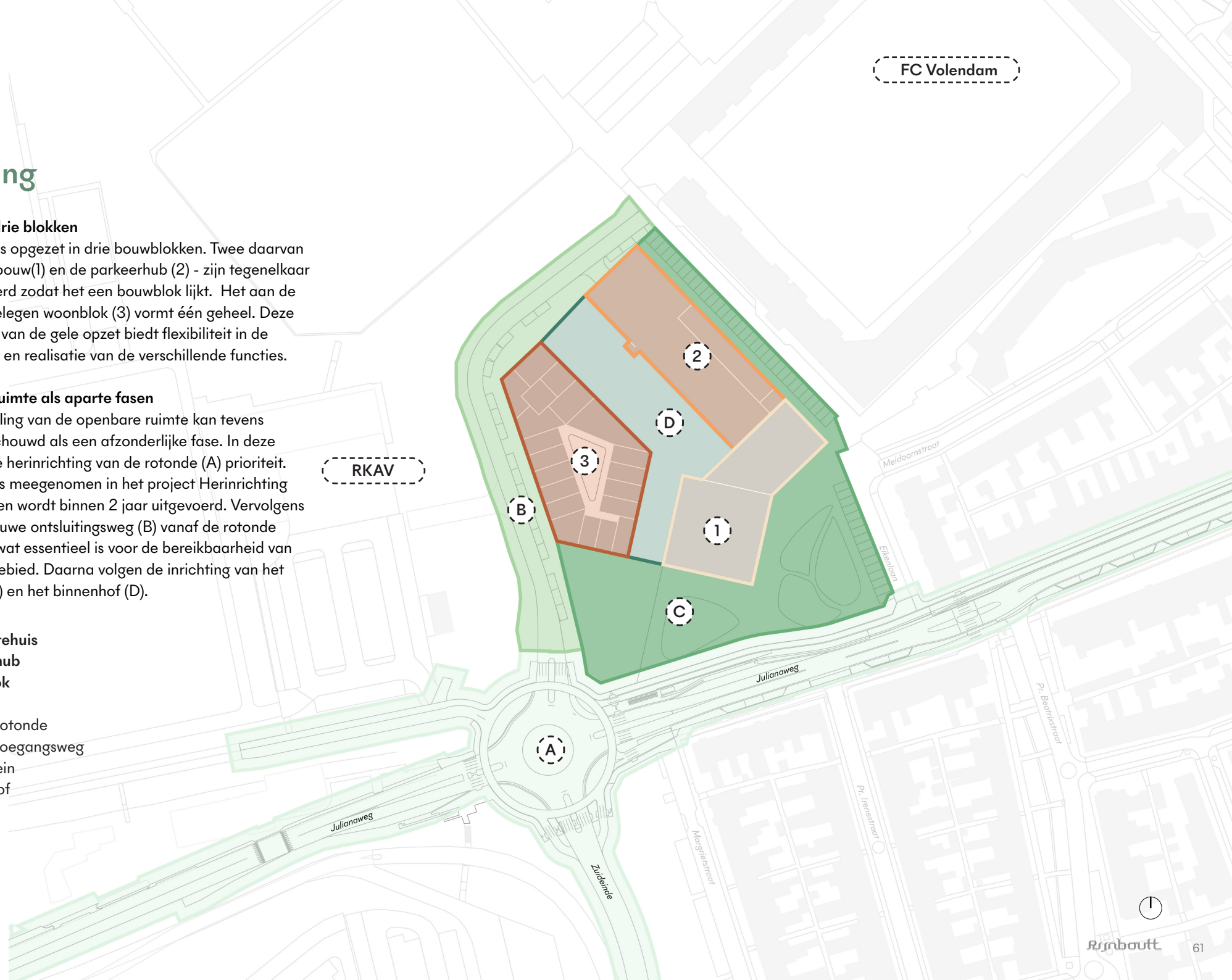
3 - Woonblok

A - Nieuwe rotonde

B - Nieuwe toegangsweg

C - Dorpsplein

D - Binnenhof



Funcities in de omgeving

De locatie bij de entree van Volendam is ingevuld met een goed bereikbaar gemeentehuis, waardoor het gebouw een trekker voor de omgeving is. Het gemeentehuis vormt een schakel tussen de open velden in het noorden en de woonwijken in het zuiden. Het woonprogramma sluit ook aan bij de naastgelegen wijken, terwijl een parkeerhub antwoord biedt op de parkeervraag vanuit de huidige en nieuwe omliggende functies.

- Legenda:**
Programma:
- Gemeentehuis
 - Commercieel
 - Wonen
 - Parkeerhub
 - Fietsenstalling
 - Sportvoorzieningen
 - Industrie



Groenstructuur

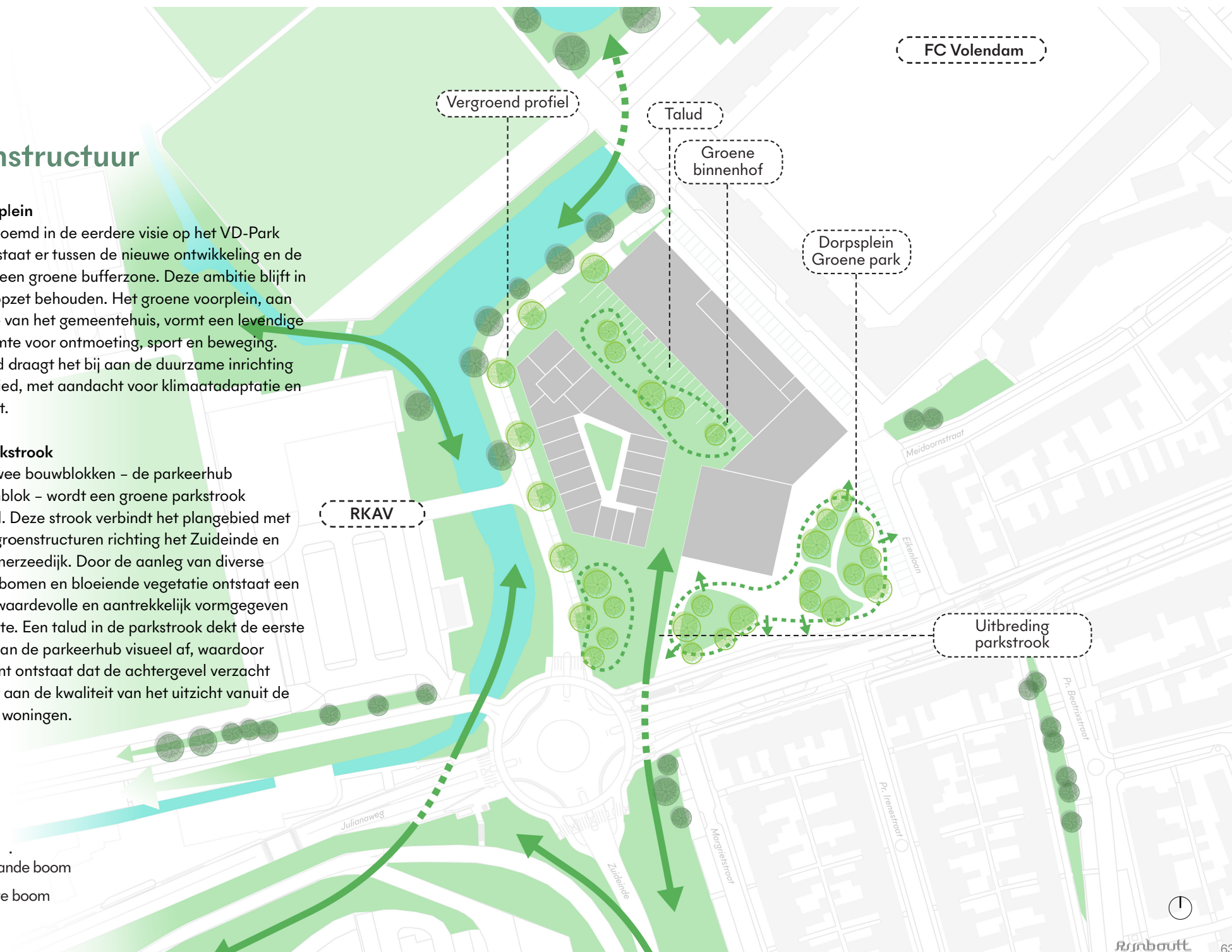
Groen voorplein

Zoals al benoemd in de eerdere visie op het VD-Park (2020), ontstaat er tussen de nieuwe ontwikkeling en de Julianaweg een groene bufferzone. Deze ambitie blijft in de huidige opzet behouden. Het groene voorplein, aan de voorzijde van het gemeentehuis, vormt een levendige en open ruimte voor ontmoeting, sport en beweging. Tegelijkertijd draagt het bij aan de duurzame inrichting van het gebied, met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Groene parkstrook

Tussen de twee bouwblokken - de parkeerhub en het woonblok - wordt een groene parkstrook gerealiseerd. Deze strook verbindt het plangebied met bestaande groenstructuren richting het Zuideinde en de Kathammerzeedijk. Door de aanleg van diverse beplanting, bomen en bloeiende vegetatie ontstaat een ecologisch waardevolle en aantrekkelijk vormgegeven verblijfsruimte. Een talud in de parkstrook dekt de eerste verdieping van de parkeerhub visueel af, waardoor een groen lint ontstaat dat de achtergevel verzacht en bijdraagt aan de kwaliteit van het uitzicht vanuit de omliggende woningen.

- Bestaande boom
- Nieuwe boom



Colofon

Gemeente Edam Volendam:
Simone Breuker-Couwenhoven

Rijnboutt:
Maarten Castelijns, Damian Lachtara, Kim van Balken

RYSE:
Robert Weijers, Michelle Koek

oktober 2025

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

A photograph of a child playing in a fountain at sunset. The child is in the center, walking through the water jets. The background shows a modern building with a glass facade, and the sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow. The fountain jets are illuminated by the sunset light.

PROGRAMMA VAN EISEN

GEMEENTEHUIS EDAM-VOLENDAM

31 OKTOBER 2025 | VERSIE 0.3

Opdrachtgever : Gemeente Edam-Volendam
W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam

Contactpersoon : C. Rijnberg
Gemeentesecretaris

Projectmanagement : RYSE
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 0215330

Contactpersonen : Robert Weijers
r.weijers@ryse.nl

Simone Joostens - Doornbos
s.doornbos@ryse.nl

Michelle Koek
m.koek@ryse.nl

Status : Definitief
Referentie : I24160

Opgesteld door : M. Koek en S. Joostens - Doornbos
Gecontroleerd door : R. Weijers

Plaats en datum : Utrecht, 31 oktober 2025

INHOUD

1. INLEIDING	4		
1.1 Projectomschrijving	4		
1.2 Scope PvE	4		
1.3 Knelpunten	5		
1.4 Werkwijze	6		
1.5 Leeswijzer	6		
2. ORGANISATIE	7		
3. PLANGEBIED EN LOCATIE	8		
4. VISIE EN AMBITIE	9		
4.1 Visie op Huisvesting	9		
4.2 Visie op Duurzaamheid	12		
4.3 Visie op Dienstverlening	13		
4.4 Sfeer en Uitstraling	15		
5. RUIMTELIJKE OPBOUW	16		
5.1 Zonering	16		
5.2 Ruimtebehoefte	16		
		5.3 Relaties	17
		6. FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	18
		6.1 Ontvangstruimte	18
		6.2 Kantooromgeving	22
		6.3 Vergadercentrum	26
		6.4 Bestuurscentrum	27
		6.5 Horeca	28
		6.6 Facilitair & staf	28
		6.7 Terrein / Buitenruimte	30
		7. TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	32
		7.1 Duurzaamheid	32
		7.2 Thermisch comfort	32
		7.3 Akoestiek	32
		7.4 Verlichting	32
		7.5 Veiligheid	32
		7.6 Onderhoud en beheer	33
		7.7 Gezondheid	33
		8. BIJLAGEN	34

1. INLEIDING

De ambtelijke organisatie van gemeente Edam-Volendam is momenteel verspreid over meerdere locaties en maakt gebruik van externe vergaderfaciliteiten. De functionele staat van de verschillende gebouwen is gedateerd. Om de efficiëntie in samenwerking en functionaliteit van de werkomgeving te bevorderen, is de ambitie om alle functies samen te brengen in één nieuw gemeentehuis.

In 2024 heeft een uitgebreid locatieonderzoek plaats gevonden. Voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis is het Tase terrein in Volendam als voorkeurslocatie naar voren gekomen. De raad heeft gevraagd om dit scenario verder te onderzoeken. Het Tase terrein ligt aan de zuidelijke ontsluitingsweg en wordt gekenmerkt als entree van Volendam. Het Tase terrein ligt aan de Julianaweg, naast het stadion van F.C. Volendam. Naast de ontwikkeling van het gemeentehuis wordt er ook nagedacht over andere invullingen. Dit terrein biedt zowel maatschappelijke als commerciële kansen, zoals woningbouw en parkeergelegenheid. De huidige ambtelijke panden bieden, na ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis, kansen voor herontwikkeling.

Het voorliggende document, het Programma van Eisen (PvE), beschrijft de functionele, ruimtelijke en technische eisen voor de nieuwe huisvesting van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van de gemeente Edam-Volendam. Dit PvE is locatie onafhankelijk opgesteld. Mocht het dus niet mogelijk zijn om een nieuw gemeentehuis te realiseren op het Tase terrein, is het PvE op elke

locatie van toepassing. Het PvE geeft de uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting weer en biedt basisinformatie en een toetsingskader voor het beoordelen van het ontwerp.

1.1 PROJECTOMSCHRIJVING

Het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam is het hoofddoel, aangevuld met maatschappelijke en/of commerciële functies, om zo ook andere belangen vanuit de gemeente te waarborgen. De ontwikkeling beoogt de realisatie van een dynamisch terrein waar maatschappelijke en commerciële functies samenkomen. De woningbouw komt tegemoet aan de woonvisie van de gemeente. De parkeergelegenheid kan tevens dienen voor de bezoekers van het voetbalverenigingen en het toerisme dat naar gemeente Edam-Volendam toe trekt, waardoor de ontwikkeling een bredere doelgroep aanspreekt. Gelegen op het Tase terrein in Volendam, fungeert deze ontwikkeling als een bruisende plek voor de gemeente.

1.2 SCOPE PVE

Vanuit de Raad is het Tase terrein in Volendam meegegeven als voorkeurslocatie voor een nieuw gemeentehuis. Het nieuwe gemeentehuis wordt de werklocatie voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie van de gemeente Edam-Volendam. Het gebouw moet passen bij het huidige én toekomstige gebruik.

De herontwikkeling van de achterblijflocaties aan de Knoopdreef, de Monseigneur C. Veermanlaan (m.u.v. de gemeentewerf en team Dagelijks Beheer), de Zeestraat en De Ark valt buiten de scope van dit PvE.

1.2.1 Kritische succesfactoren

Om richting te geven aan de ontwikkeling van het PvE en vervolgens het ontwerp zijn er in mei 2025 een aantal kaders geformuleerd en vastgesteld door de gemeenteraad:

1. Het gemeentehuis is een plek waar de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest zijn onder één dak;
2. Het gemeentehuis biedt ruimte voor ontmoeting;
3. Het gemeentehuis is flexibel en berekend op de veranderingen in de toekomst;
4. De ontwikkeling op de locatie past in de omgeving en bij de identiteit van Volendam;
5. Het gemeentehuis heeft een open en herkenbaar karakter en biedt privacy voor de gebruikers.

Uitzondering op kader 1: het team Dagelijks Beheer valt voor dit project buiten de scope en blijft vooralsnog gehandhaafd op hun huidige locatie. Dit geldt zowel voor de medewerkers die 'buiten' werken als de medewerkers op kantoor.

Het PvE sluit aan bij hoe gemeente Edam-Volendam wil werken en hoe de gemeente zich naar buiten toe uitdraagt. Het dient een fijne werkomgeving te worden, waar voorwaarden geschept worden om prettig te kunnen werken.

1.2.2 De Ark

Op 20 juni 2024 heeft de raad een besluit genomen om De Ark (Val van Urk 7) te renoveren en te verbouwen naar een raadzaal, commissie- en fractiekamer(s) en (kantoor)ruimtes. Het is onduidelijk wanneer de omgevingsvergunning wordt afgegeven en er gestart kan worden met de bouw. Ondanks deze ontwikkeling is het uitgangspunt voor dit

PvE dat het nieuwe gemeentehuis plaats zal bieden aan een raadzaal, commissie- en fractiekamers. Na oplevering van het nieuwe gemeentehuis kan de raadzaal in De Ark worden opgeheven.

1.3 KNELPUNTEN

Momenteel is de ambtelijke organisatie verspreid over meerdere locaties aan de Knoopdreef, de Monseigneur C. Veermanlaan, de Zeestraat en De Ark. Deze spreiding over meerdere locaties weerspiegelt de huidige organisatie-inrichting, maar staat tegelijk symbool voor de noodzaak voor nieuwe toekomstbestendige huisvesting. De huidige diversiteit aan werkplekken brengt uitdagingen met zich mee op het gebied van samenwerking, communicatie en dienstverlening.

Het stadskantoor aan de Knoopdreef, waar een groot deel van de organisatie werkzaam is, verkeert in een verouderde staat. Het gebouw is ingericht volgens een traditioneel cellenkantoorconcept, waarbij vaste wanden de beschikbare ruimtes inperken. Deze indeling biedt weinig mogelijkheden tot uitbreiding of herinrichting van teams. Bovendien wordt het stadskantoor als te klein ervaren en sluit de huisvesting niet aan bij de eisen van een modern en flexibel gemeentehuis. Naast deze functionele beperkingen is ook sprake van een duidelijke onderhoudsbehoefte, voortkomend uit de verouderde staat van het pand.

Naast het stadskantoor wordt gebruikgemaakt van de locatie aan de Monseigneur C. Veermanlaan. Dit betreft een eenlaags kantoorgebouw met een inefficiënte indeling. Verschillende teams beschikken hier niet over een werkplek met (direct) daglicht, omdat zij

zijn gesitueerd in kamers die niet grenzen aan de buitengevel. Daarnaast is de interne routing problematisch: om bepaalde teamkamers te bereiken, dient men via een andere afdeling te lopen. Ook dit gebouw kent een duidelijke onderhoudsbehoefte, waarmee de huidige huisvesting verder onder druk komt te staan.

De combinatie van deze knelpunten maakt duidelijk dat de huidige gebouwen onvoldoende aansluiten bij de ambitie om te werken vanuit een toekomstbestendig, efficiënt en inspirerend gemeentehuis.

1.4 WERKWIJZE

Om de benodigde input voor dit PvE op te halen, zijn verschillende werksessies en interviews georganiseerd met gebruikersgroepen vanuit de gemeentelijke organisatie.

In deze sessies hebben vertegenwoordigers van alle teams hun wensen, eisen en ideeën gedeeld om zo tot gezamenlijke uitgangspunten te komen. Er is uitgebreid gekeken naar de functionele en ruimtelijke behoeften van het gebouw, inclusief specifieke aandacht voor de synergie tussen de gebruikersgroepen. Daarnaast zijn er interviews met medewerkers van gemeente Edam-Volendam gehouden om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen en om aanvullende inzichten te krijgen.

De resultaten van deze werksessies en interviews zijn verwerkt in dit PvE. In bijlage 1 is alle opgehaalde informatie uit de medewerkersparticipatie vanuit gemeente Edam-Volendam bijgevoegd.

1.5 LEESWIJZER

Het PvE omvat de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 Organisatie
- Hoofdstuk 3 Visie en ambitie
- Hoofdstuk 4 Ruimtelijke opbouw
- Hoofdstuk 5 Functionele uitgangspunten
- Hoofdstuk 6 Technische uitgangspunten

Het PvE bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Uitkomsten medewerkersparticipatie gemeente Edam-Volendam
- Bijlage 2 Stedenbouwkundige verkenning
- Bijlage 3 Werkgeversvisie
- Bijlage 4 Ruimtestaat
- Bijlage 5 Technisch ruimteboek



2. ORGANISATIE

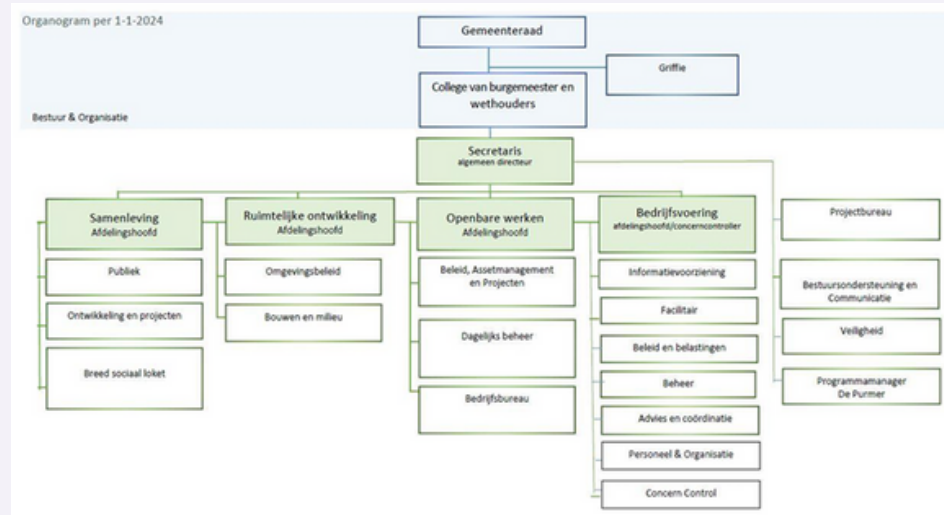
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

De gemeente Edam-Volendam kent 37.146 inwoners (1 januari 2025) en bestaat uit negen kernen: Edam, Volendam, Beets, Oosthuizen, Middellie/Axwijk, Kwadijk, Hobrede, Schardam en Warder.

De gemeentelijke organisatie telde op 1 mei 2025 454 medewerkers (376,61 FTE). Dit is inclusief inhuur en exclusief ondersteunende functies die via externe leveranciers worden geleverd (zoals Werkplus).

De organisatie is opgebouwd uit verschillende teams, die geclusterd zijn in vier afdelingen, elk onder leiding van een afdelingshoofd. Daarnaast vallen enkele teams direct onder de gemeentesecretaris. De tabel hieronder geeft de verdeling van de FTE's over de verschillende organisatieonderdelen weer.

Team	FTE
peildatum: 1 mei 2025	
Burgemeester en wethouders	4,7
Gemeentesecretaris	1,0
MT - afdelingshoofden	4,0
Advies & Coördinatie	17,2
Bedrijfsbureau	12,8
Beleid & Belastingen	13,0
Beleid, Assetmanagement en Projecten	30,3
Bestuursondersteuning en Communicatie	11,4
Bouwen en milieu	12,8
Breed Sociaal Loket	49,2
Ciso	2,0
Dagelijks Beheer	55,7
Facilitair	11,9
Financieel beheer	10,4
Griffie	3,0
Informatievoorziening	33,7
Omgevingsbeleid	24,4
Ontwikkeling & projecten	32,9
P&O	8,3
Projectenbureau	11,1
Publiek	14,2
Veiligheid en handhaving	12,4
Totaal	376,4



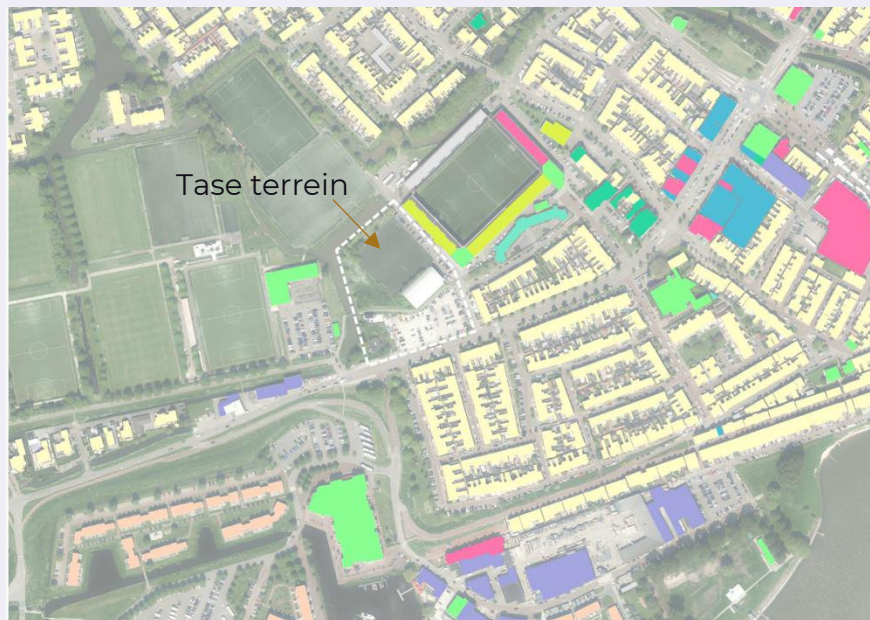
De huidige huisvesting van de ambtelijke organisatie bestaat uit meerdere locaties verspreid over Edam en Volendam, waaronder het stadskantoor aan de W. van der Knoopdreef, de Monseigneur C. Veermanlaan, de Zeestraat, de Ark en de AMVO. In totaal zijn er circa 285 werkplekken beschikbaar, wat minder is dan het totaal aantal medewerkers.

Voor de scope van de nieuwbouw van het gemeentehuis wordt er rekening gehouden met 5% groei van de organisatie. Voor de werkplekberekening wordt er daarom gerekend met een totale formatie van **395,2 FTE**. Hiervan maken **286,4 FTE** gebruik van de flexibele werkomgeving.



3. PLANGEBIED EN LOCATIE

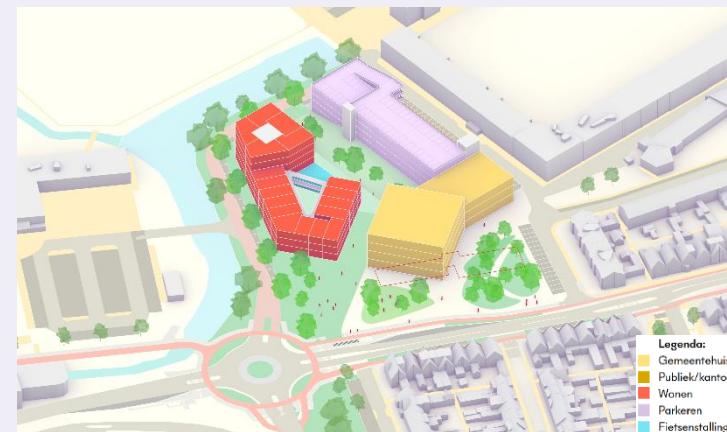
De voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis betreft het Tase terrein. Dit terrein is eigendom van de gemeente en is een herontwikkelingslocatie in Volendam. Het doel van de ontwikkeling is om waarde toe te voegen aan de omgeving, waarbij de belangen van de omgeving en ambtelijke organisatie worden meegenomen.



Figuur 1 Projectlocatie

Het Tase terrein kan gezien worden als een entree voor Volendam en is daarnaast een koppelstuk tussen de Oude Kom van Volendam en het land dat aan Volendam grenst. Daarnaast grenst het plangebied aan het stadion van FC Volendam, wat betekent dat bij ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met de toegankelijkheid en invloed op de omgeving van het stadion. Een groot deel van het plangebied is als tijdelijke parkeervoorziening ingericht voor de Julianaweg en als aanvullende parkeervoorziening tijdens wedstrijden van FC Volendam.

De *Concept* stedenbouwkundige verkenning (bijlage 2), uitgevoerd door Rijnboutt geeft een beschrijving van de huidige situatie, historie en schetst een beeld van het toekomstresultaat van het plangebied. Aanvullend heeft Rijnboutt aan de hand van een stedenbouwkundige analyse een ruimtelijk model opgesteld voor de ontwikkeling van het Tase terrein. In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan afgebeeld. In het model wordt rekening gehouden met een gemeentehuis, woningen, publieke voorzieningen, en parkeren.



Figuur 2 Ruimtelijk model

4. VISIE EN AMBITIE

4.1 VISIE OP HUISVESTING

De werkgeversvisie van de gemeente Edam-Volendam, bijgevoegd als bijlage 3, vormt het fundament voor de toekomstige huisvesting. Het nieuwe gemeentehuis moet niet alleen functioneel zijn, maar ook zichtbaar bijdragen aan de waarden en ambities van de organisatie als werkgever. De huisvesting vertaalt de visie in een omgeving die herkenbaar, mensgericht, inclusief, samenbindend, flexibel en duurzaam is.

Herkenbaar en transparant

Het gebouw maakt zichtbaar dat men in Edam-Volendam is. Transparantie en openheid komen tot uitdrukking in de inrichting: heldere zichtlijnen, toegankelijke publieksruimtes en een uitnodigende ontvangst. Het gebouw straalt betrouwbaarheid en integriteit uit, in lijn met de rol van de gemeente als transparante en betrouwbare partner.

Mensgericht en gezond

De mens staat centraal. De werkomgeving draagt bij aan welzijn, vitaliteit en werkplezier. Medewerkers beschikken over gezonde, ergonomische werkplekken en er is aandacht voor beweging, voeding en balans tussen werk en privé. Een veilige en respectvolle werkomgeving vormt hierbij het uitgangspunt.

Inclusief en toegankelijk

Het gemeentehuis is een plek waar iedereen zich welkom voelt. De toegankelijkheid is zowel fysiek als sociaal geborgd. Er is een diversiteit aan werkplekken, zodat medewerkers kunnen kiezen wat voor hen prettig en passend is. De werkomgeving is geclusterd in logische vlekken, te concluderen uit de onderlinge samenwerking, te vinden in bijlage 1. Publieksruimtes zijn laagdrempelig en overzichtelijk ingericht.

Samenwerken en ontmoeten

Het gebouw faciliteert samenwerking en ontmoeting. Er zijn diverse vergader- en overlegruimtes en aantrekkelijke ontmoetingsplekken, die hybride werken ondersteunen. De inrichting draagt bij aan de balans tussen organisatie-, team- en individuele belangen en stimuleert het samen werken aan maatschappelijke opgaven.

Ruimte voor groei en verandering

De huisvesting beweegt mee met de organisatie. Ruimtes zijn flexibel inzetbaar en kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften. Daarmee ondersteunt het gebouw de ontwikkeling van medewerkers en de verdere groei van de organisatie.

Duurzaamheid en circulariteit

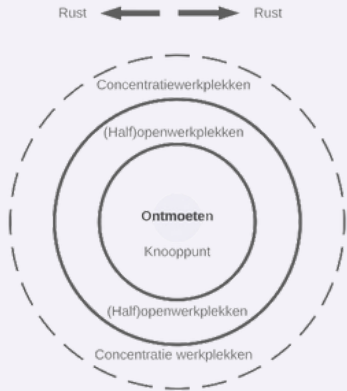
Duurzaamheid is een vanzelfsprekend uitgangspunt. Bij de nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van circulaire materialen en energiezuinige oplossingen. Ook in gebruik staat bewust omgaan met ruimte, tijd en middelen centraal. Met een gemiddelde flexfactor van 0,6 tot 0,7 wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare huisvesting.

BUREAUWERK - VERGADEREN - COMMUNICATIE

In de werkgeversvisie van de gemeente Edam-Volendam staat omschreven dat het kantoor uitnodigt tot samenwerking en ontmoeting. De werkomgeving is ingericht om hybride te werken en er zijn voldoende en diverse vergadermogelijkheden. Tijd- en plaats onafhankelijk werken is het uitgangspunt. De werkomgeving houdt rekening met een werkplekmix met een variatie in type omgevingen. Hierbij kan er onderscheid gemaakt worden tussen ruimte voor bureauwerk, ruimte voor vergaderen en ruimte voor communicatie.

Ruimte voor bureauwerk

De verschillende teams van de gemeente Edam-Volendam worden verdeeld over domeinen (4 domeinen) waarbij rekening wordt gehouden met gelijke verdeling van werkstijlen en -processen en onderlinge relaties. Daarbij is het van belang dat er een bepaalde overloop is tussen de domeinen, zodat het concept toekomstbestendig is. Hierdoor kunnen groei en krimp binnen teams goed worden opgevangen. Binnen elk domein is maatwerk mogelijk als het gaat om de inrichting. Elk domein wordt gesitueerd aan een gebied waar ontmoeten centraal staat. Naarmate men verder van dit ontmoetingsgebied af beweegt, wordt de werkomgeving rustiger. Dit vormt de kern van het huisvestingsconcept 'van reuring naar rust'. In de context van een flexibel werkplekconcept hebben medewerkers straks geen "eigen werkplekken"

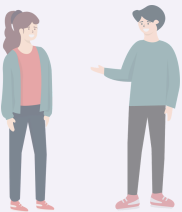


Ruimte voor vergaderen

Vergaderingen vinden plaats in verschillende soorten vergaderruimten. De wens is om de primaire vergadervoorzieningen (vergadercentrum) centraal in het gebouw te positioneren. In het vergadercentrum komen vergaderruimten variërend in grootte. Deze ruimten worden voornamelijk gebruikt voor vergaderingen met externe partijen. Daarnaast zijn er verschillende vergaderruimten tot 4 personen in de kantooromgeving. Deze ruimten worden voornamelijk gebruikt voor interne vergaderingen. De vergaderruimten moeten zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar zijn. Zo moeten presentaties mogelijk zijn, maar moeten de ruimten ook te gebruiken zijn als werkkamer voor een (tijdelijk) projectteam. Alle vergaderruimten dienen geschikt te zijn voor videobellen, waarbij er o.a. dus gelet moet worden op geluid en beeld.

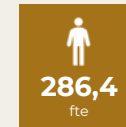
Ruimte voor communicatie

De medewerkers van gemeente Edam-Volendam moeten op een ongedwongen manier gestimuleerd worden om kennis en ervaring met elkaar te delen. Door het combineren van faciliteiten zoals een koffiecorner en printer/kopieermachine ontstaan meer spontane ontmoetingen. Naast deze faciliteiten moeten er ook zitplekken worden aangeboden, zoals een loungebank en/of stamtafel in een huiskamer. Dit creëert een ruimte waar informele vergaderingen en besprekingen kunnen plaatsvinden.



Om de werkplekmix aan te bieden die past bij de organisatie van gemeente Edam-Volendam is gekeken naar de werkstijlen (zie de persona's op de volgende pagina) van de verschillende functies. De verdeling van de FTE's over de werkstijlen en de verdeling van type werkplekken staan op pagina 25 weergegeven.

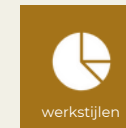
Bij de werkplekanalyse zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd.



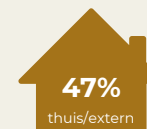
De scope van de werkplekanalyse
286,4 FTE



Piekdag op dinsdag: **80%** van de FTE's binnen de scope is aanwezig



De verdeling van functieprofielen over de **werkstijlen** is uitgangspunt



Gedurende een gemiddelde werkweek, wordt er **47%** thuis/extern gewerkt.



286,4 FTE betekent 344 personen. Er wordt een marge van **10%** opgenomen om de kans dat er gelijktijdig aanspraak wordt gedaan op een stoel op te vangen.



De gemiddelde aanwezigheid is 80%. Daardoor wordt er gerekend met een piekbezetting van **20%**.

WERKSTIJLEN WERKOMGEVING

SAMENWERKING

INDIVIDUEEL

INTEGRATIE

Hana werkt als informatieadviseur voor het team Informatievoorziening. Haar werk bestaat uit veel overleg en samenwerking, maar ze heeft ook tijd nodig om acties uit te werken. Op vaste dagen zit ze met haar projectteam in een vergaderruimte, waar ze zich kan focussen op specifieke projecten. Essentieel voor haar vergadering, is dat de ruimte is uitgerust met video-belinstallaties. Op dagen dat ze niet in de vergaderruimte zit, werkt ze in de werkomgeving met een ergonomische werkplek en verstelbaar bureau. Ze waardeert de keuzemogelijkheden tussen type werkplekken, waardoor ze zich altijd comfortabel voelt. De pantry biedt een plek voor een snelle pauze en lockers in de buurt zorgen ervoor dat ze haar persoonlijke spullen snel en makkelijk kan opbergen.

SAMEN

Ali, teammanager Projectenbureau, heeft vaak geen primaire arbo-werkplek nodig, maar gebruikt veel de flexibele aanlandplekken in de huiskamer of het werkcafé, die zijn uitgerust met comfortabele stoelen. De verschillende informatieschermen houden hem op de hoogte van nieuws en berichten. Tussen afspraken door werkt hij e-mails bij. Voor onverwachte persoonlijke gesprekken gebruikt hij een beschikbare overlegruimte, met goede akoestiek en privacy. Voor geplande overleggen, vindt hij snel een vergaderruimte in het vergadercentrum. De beschikbaarheid van de ruimte ziet hij gemakkelijk op het reserveringsbord naast de deur.

TRANSACTIONAL

Sanne, medewerker bij het team Financieel Beheer, brengt het grootste deel van haar dag door op dezelfde werkplek. Haar favoriete werkplek binnen het domein is uitgerust met een verstelbaar zit/sta-bureau en een ergonomische stoel, die ze eenvoudig kan instellen. Ze maakt gebruik van dubbele beeldschermen, wat haar helpt om efficiënt te werken. Omdat ze niet elke dag aanwezig is, begrijpt ze dat deze werkplek soms door een collega wordt gebruikt. Dankzij de gezamenlijke afspraak om werkplekken netjes achter te laten, vindt ze altijd een opgeruimde omgeving. Voor persoonlijke spullen gebruikt ze haar locker, wat haar flexibiliteit geeft zonder verlies van comfort.

EXPERTMATIG

Tom, werkzaam als jurist binnen het team Bouwen en Milieu, doet vaak geconcentreerd werk en gebruikt de goed geïsoleerde concentratieruimtes met perfecte akoestiek. Met een verstelbaar bureau en ergonomische stoel stelt hij zijn werkplek naar wens in. Voor overleggen gebruikt hij ruimtes met video-belinstallaties voor soepel contact. De pantry in zijn domein biedt snel koffie tussen vergaderingen door. Vandaag viert hij de verjaardag van een collega in de huiskamer, waar de informele sfeer en geluidsdemping bijdragen aan een ontspannen moment zonder collega's te storen.

ROUTINE

INTERPRETATIE

4.2 VISIE OP DUURZAAMHEID

4.2.1 Duurzaamheidsbeleid Edam-Volendam

De gemeente Edam-Volendam heeft in de Omgevingsvisie (d.d. 20 juli 2023) drie globale pijlers opgenomen; warmte, energie en klimaat. De pijlers zijn verwerkt in verschillende thema's:

- a. **Afvalvrij in 2050:** De gemeente Edam-Volendam werkt richting een volledig circulaire leefomgeving waarin afval wordt gezien als grondstof. Daarnaast wordt een routekaart circulaire economie opgesteld, waarin ook de toekomstige ruimtelijke gevolgen van grondstofopslag richting 2050 zijn opgenomen. We streven een zorgvuldige afweging na ten aanzien van het materiaalgebruik. In het gebouw zijn materialen waar mogelijk biobased van oorsprong of afkomstig uit de regio.
- b. **Energieneutraal en aardgasvrij in 2050:** De gemeente streeft naar een volledig energieneutrale en aardgasvrije omgeving in 2050. De eerste stap is het verminderen van de energievraag en het verduurzamen van bestaande gebouwen. Gemeente breed wordt onderzoek uitgevoerd naar duurzame energieopties zoals geothermie, aquathermie, wind- en zonne-energie, inclusief transport, uitwisseling en opslag. Bij keuzes wordt gestuurd op lage maatschappelijke kosten en een zo beperkt mogelijke ruimtelijke en ecologische impact.
- c. **Biodiversiteit stimuleren:** De gemeente stimuleert ecologische verdichting in stedelijke gebieden en dorpen om de biodiversiteit te versterken. Dit gebeurt door natuurvriendelijke inrichting van openbaar groen en door natuurinclusieve maatregelen bij gebouwen. Het gebouw integreert met de natuur en versterkt deze, waarbij het de lokale biodiversiteit daar waar mogelijk ondersteunt, nu en in de toekomst.

- d. **Klimaatadaptatie:** Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, zoals droogte, hittestress en wateroverlast. De gemeente wil bestaande risico's zoveel mogelijk verminderen en de leefomgeving weerbaarder maken. Het "Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024" van de gemeente gaat op dit thema verder in.

De ambities, maatregelen en prestatie-eisen per thema worden in een latere fase nader uitgewerkt.

4.2.2 Transitie-agenda

Aanvullend op de pijlers en thema's uit de omgevingsvisie wordt de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid aangehouden. De wet- en regelgeving is vertaald naar de transitie-agenda afgebeeld in Figuur 3. Hierin is rekening gehouden met de nationale en Europese agenda die laat zien wanneer welke duurzaamheidseisen (gaan) gelden.



Figuur 3 Transitie agenda

Onder andere is het vanaf 1 juni 2025 verplicht een MPG (Milieu Prestatie Gebouw) berekening te laten maken voor het gebouw om de milieubelasting van gebruikte materialen te bepalen. Hierbij moet voor kantoren minimaal een score van 0.85 behaald worden. Verder is voor een realisatie vanaf 2030 minimaal energielabel A benodigd en dient 50% van de realisatie circulair te zijn.

Verder zal worden gestreefd naar het ontwikkelen van een Paris Proof gebouw om bij te dragen aan het klimaatakkoord van Parijs. Paris Proof houdt in dat de ambitie is het energieverbruik van de gebouwde omgeving met 2/3 te verlagen om de CO₂-emissies te reduceren. Het meenemen van deze ambitie zal de gemeente Edam-Volendam helpen een (werkelijk) energieneutraal gebouw neer te zetten met minimale materiaal gebonden emissies. Aan een groot deel van de transitie-agenda zal hiermee voldaan worden.

4.3 VISIE OP DIENSTVERLENING

De centrale hal vormt het hart van de dienstverlening van de gemeente. Hier komen uiteenlopende bezoekers samen, ieder met een eigen doel: van het aanvragen van een document tot een afspraak met bestuur of medewerkers, of een bijzondere gelegenheid zoals een huwelijk. De hal is zo ingericht dat bezoekers zich direct welkom en op hun gemak voelen.

De meeste bezoekers melden zich bij de receptiebalie en kunnen in de wachtruimte plaatsnemen tot zij worden opgehaald. Voor afspraken met bestuur, medewerkers of bij huwelijksvoltrekkingen worden bezoekers persoonlijk ontvangen. Een gastvrouw loopt rond om mensen te begroeten, vragen te beantwoorden en de weg te wijzen.

Zo wordt gastvrijheid en persoonlijke aandacht zichtbaar gemaakt in de ontvangst.

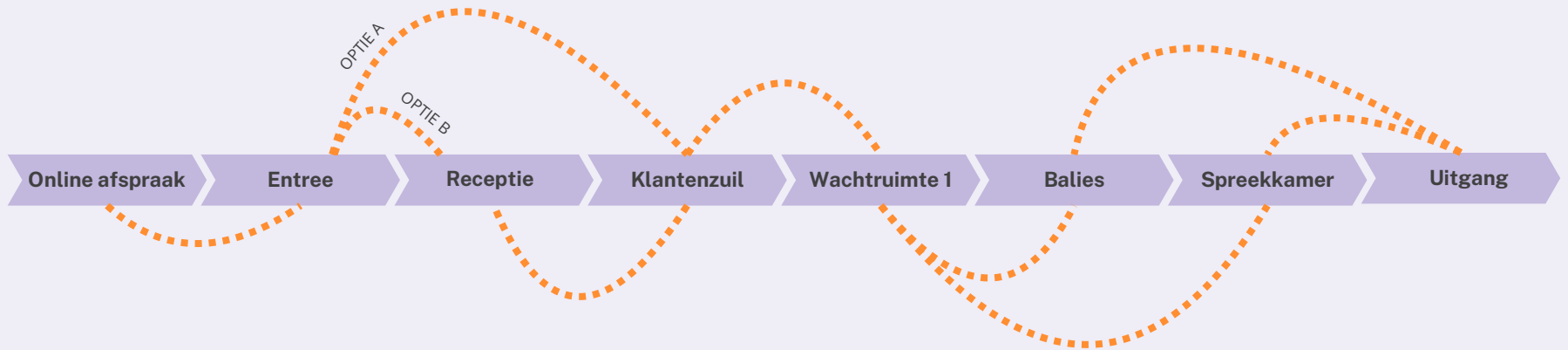
De hal heeft een open en huiselijke uitstraling, met duidelijke bewegwijzering. Daarnaast biedt een werkcafé in de centrale hal ruimte voor ontmoeting en verbinding tussen inwoners en medewerkers. Hier wordt op een toegankelijke manier de dialoog gestimuleerd, in lijn met de werkgeversvisie waarin nabijheid, openheid en samenwerking kernwaarden zijn.

De centrale hal straalt herkenbaarheid en transparantie uit. Bezoekers zien en voelen dat zij in Edam-Volendam zijn, door de inrichting, de materialen en de open sfeer. De ruimtelijke opzet maakt afspraken en routes overzichtelijk en duidelijk. Zo wordt de huisvesting een verlengstuk van de waarden van de gemeente: betrouwbaar, herkenbaar en gericht op ontmoeting.

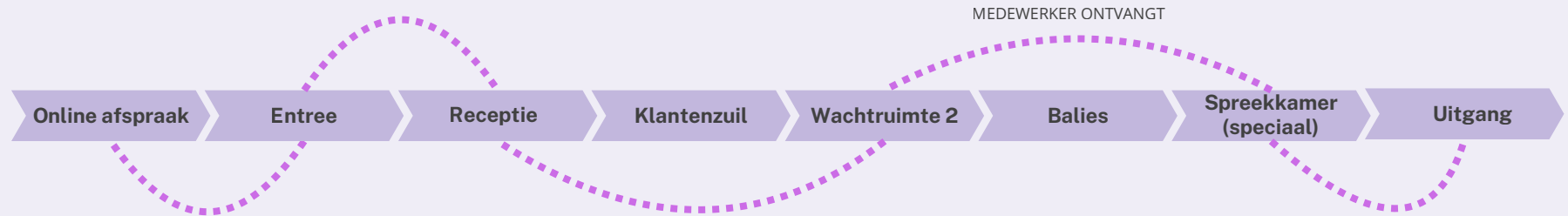
Op de volgende pagina staat schematisch het gebruik van verschillende gebruikersgroepen van de centrale hal weergegeven.

GEBRUIKERS ONTVANGSTRUIMTE

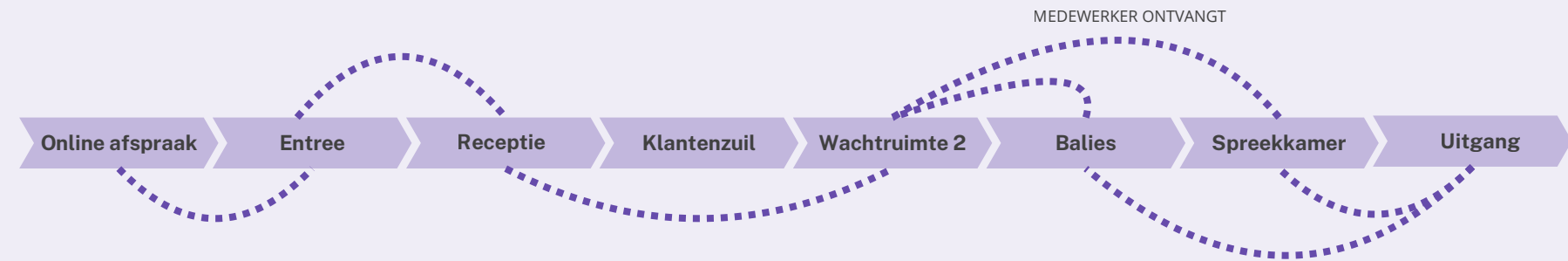
- Bezoeker voor:
 - Sociaal domein
 - Dienstverlening
 - Vergaderen



- Bezoeker voor:
 - Trouwen



- Bezoeker voor:
 - Bestuur
 - Medewerkers



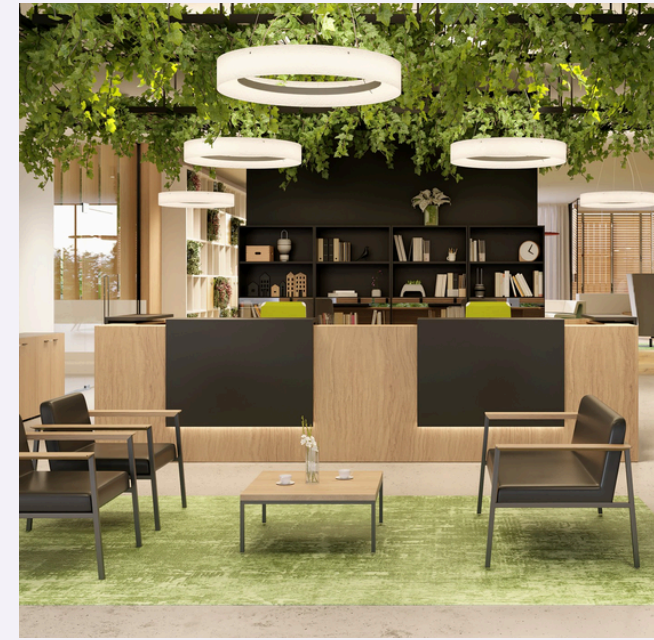
4.4 SFEER EN UITSTRALING

Voor de toekomstige huisvesting van de gemeente Edam-Volendam is de gewenste uitstraling een belangrijk uitgangspunt. Vanuit de medewerkers zijn drie kernthema's geformuleerd die richting geven aan de inrichting en beleving van het nieuwe gemeentehuis: **licht, groen en de identiteit van alle kernen**. Deze thema's vormen samen de basis voor een omgeving die uitnodigt tot samenwerken, ontmoeten en prettig werken.

LICHT



Daglicht en ruimtelijkheid zijn essentieel voor de uitstraling. Donkere gangen, dichte muren en afgesloten kamertjes passen niet bij het beeld dat medewerkers hebben van een toekomstbestendig gemeentehuis. Het streven is naar een lichte, transparante en ruimtelijke indeling, waarin open en gesloten werkruimtes in balans zijn. Een heldere en luchtige omgeving vergroot niet alleen het werkcomfort, maar stimuleert ook samenwerking en ontmoeting.



GROEN

De aanwezigheid van groen wordt door medewerkers nadrukkelijk gewenst. Groen draagt bij aan een gezonde en inspirerende werkomgeving, bevordert welzijn en geeft de kantooromgeving een natuurlijke en rustgevende uitstraling. Het nieuwe gemeentehuis moet daarom niet alleen ruimte bieden voor planten en groenaccenten in de inrichting, maar ook voor zicht op groen in de directe omgeving. Dit sluit aan bij de bredere ambitie om een duurzame en gezonde werkplek te creëren.



IDENTITEIT VAN ALLE KEREN

Een derde belangrijk thema is de herkenbaarheid van de identiteit van alle kernen binnen de gemeente Edam-Volendam. Medewerkers ervaren dit als een grote meerwaarde: het nieuwe gemeentehuis moet een plek zijn waar inwoners en collega's zich thuis voelen en zich herkennen. Het uitdragen van de identiteit van de kernen draagt bij aan een gevoel van erkenning, verbondenheid en trots. Dit kan tot uitdrukking komen in de inrichting, kleurstellingen en materiaalkeuzes, die naast een tijdloze en warme uitstraling ook ruimte bieden aan subtiele verwijzingen naar de rijke verscheidenheid van de kernen. Denk hierbij aan kunst en/of benaming van vergaderruimten



5. RUIMTELIJKE OPBOUW

5.1 ZONERING

Binnen het nieuwe gemeentehuis wordt onderscheid gemaakt tussen vier (beveiligings-) zones, waarin gedifferentieerd wordt in de toegankelijkheid van deze zones voor publiek en medewerkers.

Zone 1: Publiekszone

De hoofdentree is gelegen in de publiekszone. De publiekszone omvat de centrale hal die dienstdoet als ontvangstruimte met voorzieningen om bezoekers te ontvangen en de publieksbalies met de benodigde faciliteiten. Aan de centrale hal grenzen ook de spreekruimten waarin vanuit de afdeling Publiek afspraken met inwoners kunnen plaatsvinden.

Daarnaast is ook de raadzaal onderdeel van de publiekszone. Het is belangrijk dat de raadzaal een relatie heeft met het vergadercentrum dat ook dienst doet als vergaderplek voor fracties.

Zone 2: Semi-publiekszone

Het vergadercentrum vormt de plek binnen het gemeentehuis waar vergaderingen in een formele setting plaatsvinden. In het vergadercentrum worden diverse vergaderzalen van wisselende omvang gerealiseerd. Het vergadercentrum wordt overdag gebruikt door de ambtelijke organisatie en in de avonden door de fracties voor vergaderingen. Door deze combinatiefunctie is er sprake van dubbelgebruik en wordt het gebied zo optimaal mogelijk gebruikt. In het vergadercentrum bevindt zich ook een vergaderruimte die als officiële trouwruimte/naturalisatieruimte functioneert.

Zone 3: Medewerkerszone

De medewerkerszone omvat grotendeels de werkomgeving van gemeente Edam-Volendam. De werkomgeving is niet alleen een plek om individueel te werken, maar ook een plek die ontmoeten en samenwerken stimuleert. Binnen de werkomgeving worden zogenaamde huiskamers en diverse formele en informele vergaderfaciliteiten gerealiseerd, die laagdrempelige afstemming tussen en met collega's faciliteren.

Daarnaast maken de facilitaire ruimtes onderdeel uit van de medewerkerszone. Vanwege makkelijke toegang tot de facilitaire ruimtes is er een direct relatie met de leveranciersingang.

De medewerkerszone is alleen toegankelijk voor medewerkers en het bestuur van de gemeente en ligt daarom in een aparte zone.

Zone 4: Autorisatiezone

De aard van diverse ruimtes binnen de andere drie zones vraagt om een extra beveiliging, zodat niet iedereen (burgers of medewerkers) zomaar binnen kan lopen. Deze ruimtes zijn alleen toegankelijk voor medewerkers met autorisatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de werkomgeving van de boa's.

5.2 RUIMTEBEHOEFTE

Op basis van de hierboven geformuleerde uitgangspunten en een uitvoerige inventarisatie onder de medewerkers, is een uitgebreide ruimtestaat opgesteld die is toegevoegd als bijlage 4. Tabel 2 geeft een samenvatting van deze ruimtestaat.

Tabel 1 Ruimtetaal

Subtotaal	M ² FNO
Ontvangstruimte	437
Kantooromgeving	1.968
Vergadercentrum	388
Bestuurscentrum	400
Horeca	230
Facilitair & staf	267
Totaal m² FNO	3.690
Buitenruimte*	450

* de buitenruimte is nader te bepalen.

5.3 RELATIES

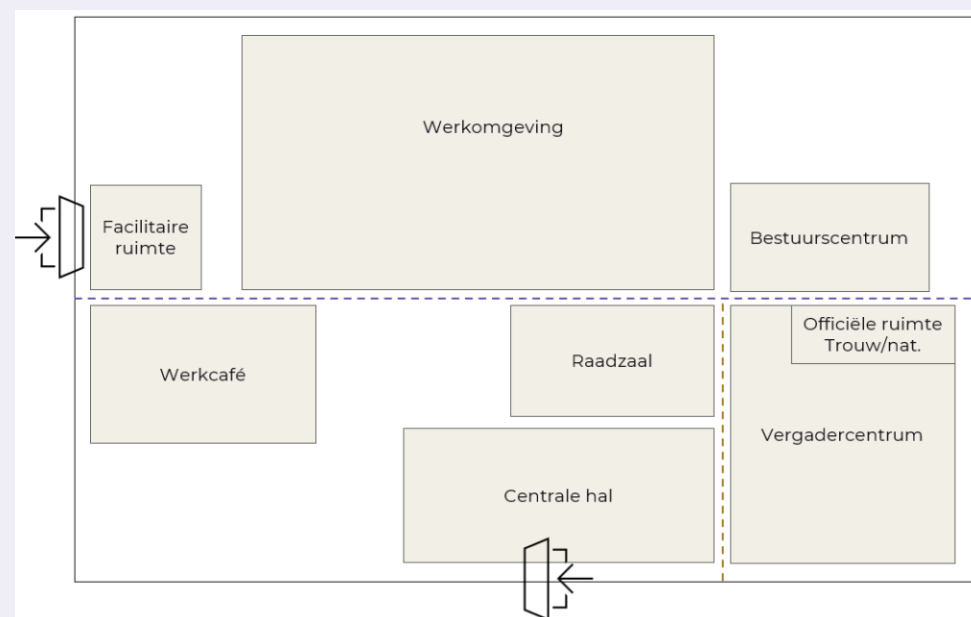
Aan de hand van een werksessie is samen met medewerkers van gemeente Edam-Volendam een relatieschema opgesteld. Figuur 3 laat het relatieschema zien, welke ingaat op de relaties tussen de diverse functiegebieden binnen het nieuwe gemeentehuis. Ook is hierbij gekeken naar de toegankelijkheid van elk gebied.

Het schema laat de wens zien voor een openbaar gebied met daarin de centrale hal, raadzaal en een werkcafé. Dit gebied is toegankelijk voor zowel medewerkers van de gemeente als voor burgers, en heeft niet alleen als doel een plek te zijn waar burgers o.a. documenten aanvragen, maar ook als ontmoetingsplek voor burgers onderling of burgers met de gemeente en/of maatschappelijke partners.

Daarnaast is er een semi-publiekszone waar het vergadercentrum en een ruimte voor officiële diensten zich bevinden. Dit gebied is voor medewerkers vrij toegankelijk, maar burgers kunnen alleen onder begeleiding dit gebied betreden. Vanwege het semi-publieke karakter

en de functie van het vergadercentrum voor o.a. de Raad grenst dit gebied aan het openbare gebied (specifiek aan de centrale hal en de raadzaal).

Als laatste is er nog het werkgebied wat alleen toegankelijk is voor medewerkers. Hier bevinden zich de werkomgeving en de faciliteiten voor medewerkers, zoals archiefruimtes, de repro en andere facilitaire ruimtes. Verder bevindt zich in het werkgebied het bestuurscentrum waar de werkplekken van de burgemeester en wethouders te vinden zijn. Dit cluster binnen het werkgebied ligt vanwege de aard van de werkzaamheden van het college van B&W dichtbij het vergadercentrum en de raadzaal.



Figuur 4 Relatieschema

6. FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de functionele eisen voor het gemeentehuis Edam-Volendam. Naast de omschreven functionele aspecten, worden voor sommige thema's de gewenste sfeer en beleving extra benadrukt aan de hand van themapagina's met persona's. Deze persona's illustreren hoe verschillende gebruikers de ruimtes ervaren en gebruiken. Hierdoor wordt duidelijk hoe het gebouw niet alleen functioneert, maar ook wordt beleefd. Zo ontstaat een compleet beeld van een omgeving die uitnodigt, verbindt en inspireert.

6.1 ONTVANGSTRUIMTE

De ontvangstruimte vormt het dynamische beginpunt van het centrale hart, en daarmee voor het gehele gemeentehuis. Vanuit deze open en uitnodigende ruimte worden bezoekers geleid naar de gemeentelijke voorzieningen.

RUIMTE	ENTREEHAL	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
A1	Hoofdentree/ontvangstruimte	De hoofdentree dient zodanig te zijn vormgegeven dat een aankomende bezoeker meteen de ingang van het gemeentehuis kan herkennen. Vanaf de receptie is er goed zicht op de entree. Vanaf de entree is de routing richting de publieksbalies logisch. De entree heeft bij voorkeur een tochtsluis, om het klimaat in de daaraan grenzende ruimten beheersbaar te maken.	<ul style="list-style-type: none">▪ Schuifdeur met tochtsluis▪ Brievenbus
A2	Receptie	De receptiebalie bevindt zich centraal in de ruimte en is het startpunt van de dienstverlening. Er is één uniforme looproute naar de balie, zodat duidelijk is waar men naartoe moet. De balie is open en uitnodigend. De receptie heeft zicht op de wachtruimte en de entree.	<ul style="list-style-type: none">▪ Een receptiemeubel, met 2 Arbo werkplekken▪ De receptiebalie kent van achter een gesloten opzet met een deur om in de kantooromgeving te vluchten▪ Twee vluchtwegen▪ Duidelijk in het zicht van de hoofdentree▪ Alarmknop▪ Kluis
A3	Wachtruimte	De wachtruimte, als faciliteit binnen de ontvangstruimte, biedt bezoekers een plek om te wachten op hun afspraak.	<ul style="list-style-type: none">▪ Zitplekken voor circa 30 personen (wachtbanken/stoelen)▪ Tafels (en/of leestafel)▪ Informatiescherm▪ Inclusief kinder-/speelhoek

A4 / A5	Spreekkamer klein / middel	De spreekkamers moeten uitgevoerd worden met één deur grenzend aan de ontvangstruimte én een deur grenzend aan de kantooromgeving voor de medewerkers Publiek. De spreekkamers moeten zo dicht mogelijk bij de uitgang naar buiten worden gepositioneerd. Er moeten ook enkele spreekkamers zijn die iets gemoedelijker en vriendelijker zijn, met bijvoorbeeld een zitje (maar wel met twee uitgangen). Deze kamers kunnen multifunctioneel gebruikt worden, voor zowel Publiek als het sociaal domein (Ontwikkeling & projecten).	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tafel ■ 4-6 stoelen ■ Twee uitgangen ■ Locatie nabij entree ■ Overvalknop en alarmknop ■ Variatie in formeel/informeel
A6	Spreekkamer groot	Deze ruimte is geschikt voor 8-10 personen en kan worden gebruikt voor overleg met bezoekers en intern gebruik. De ruimte moet dichtbij de entree liggen. Privacy is een aandachtspunt, net als een huiselijke sfeer en informele setting.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Meubilair voor 10 personen ■ Computer (ook geschikt voor videobellen) ■ Presentatiescherm ■ Alarmknop en overvalknop ■ Vluchtroute
A7	Publieksbalies	De baliewerkplekken in de ontvangstruimte zijn Arbo-conform en voorzien van akoestische maatregelen om onderlinge geluidsoverlast te minimaliseren. Minimaal één balie is toegankelijk voor mindervaliden en kinderen. De balies worden logisch gepositioneerd t.o.v. de receptiebalie en de wachtruimte. De korte looplijn met de backoffice van Publiek is belangrijk, net als de zichtlijn richting de wachtruimte en spreekkamers.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 Arbo werkplekken met kastruimte ■ Akoestische voorzieningen tussen de balieplekken om overlast onderling te voorkomen ■ Elke balie is voorzien van een alarmknop, een documentprinter en een pin- en kassamogelijkheid ■ Eén balie is geschikt voor bezoek van mindervaliden en kinderen ■ Twee vluchtwegen ■ T.b.v. dove en slechthorende bezoekers dient minimaal 1 balie voorzien te zijn van een ringleiding
A8	Omkleedruimte BABS	Kleedruimte voor de trouwambtenaar	
A9	Mindervalidetoilet	Toilet voor mindervaliden	
A10	Publiekstoiletten incl. voorruimte	Toiletten voor bezoekers (man en vrouw gescheiden), met voorruimte	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 toiletgroep met 2 toiletten
A11	RAAS/kluisruimte	Ruimte voor de kluis en het RAAS-station, toegankelijk vanuit de backoffice van Publiekszaken. Vanwege de aard van het gebruik van het RAAS-station en de kluis is deze ruimte alleen te betreden door medewerkers met autorisatie. Voor de opslag van waardepapieren en contanten moet een kluis-in-kluis constructie gemaakt worden. In of boven de kluis worden geen elektra- en watertransportleidingen gesitueerd. Er is geen inkijk mogelijk in deze ruimte vanuit de ontvangstruimte of de balies.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beveiligde ruimte ■ Kluis-in-kluis ■ Inbraakalarmering ■ Bijstandsalarm ■ Toegangscontrole/paslezer
A12	Pasfoto hokje	Een fotocabine waar bezoekers pasfoto's kunnen maken die voldoen aan de officiële eisen voor pasfoto voor paspoort, ID-kaart of rijbewijs.	

CENTRALE HART

Het **centrale hart** van het gemeentehuis is de plek waar alle bezoekers van Edam-Volendam samenkomen. We nodigen je uit om het gebouw te betreden door de ogen van vijf verschillende persona's, elk met hun eigen doel, maar allemaal welkom in hetzelfde bruisende gemeentehuis.



Jan start zijn werkdag in de centrale hal, het eerste contactpunt voor inwoners die hulp nodig hebben. Hij begroet collega's en controleert of alles klaarstaat bij de balie om bezoekers goed te ontvangen. Dankzij de open en overzichtelijke inrichting kan hij snel zien wie er hulp nodig heeft en soepel schakelen tussen uiteenlopende vragen, van paspoorten tot formulieren of informatie. Het oproepscherm en de duidelijke bewegwijzering zorgen dat bezoekers hun weg eenvoudig vinden, waardoor hij zich kan richten op persoonlijke aandacht. Voor Jan is de centrale hal een levendige werkplek waar dienstverlening tastbaar wordt, en waar hij trots ervaart om het gezicht van de gemeente te zijn.

Lisa begint haar werkdag in de centrale hal van het gemeentehuis, een dynamische ruimte die zich moeiteloos aanpast aan verschillende functies. Van een rustige ontmoetingsplek voor collega's tot een multifunctionele zaal voor grotere evenementen, zoals de lezing van gisteren. Ze stopt even bij het werkcafé voor een koffie en geniet van de informele sfeer. De hal biedt haar de perfecte balans tussen werk en ontspanning, wat haar energie geeft voor de rest van de dag. Na de pauze gaat ze aan de slag met haar werkzaamheden.



Roos gaat vandaag naar het gemeentehuis om een nieuw paspoort aan te vragen. Ze wordt vriendelijk ontvangen door de gastvrouw in de centrale hal en krijgt direct de juiste aanwijzingen. Omdat ze iets te vroeg is, neemt ze plaats aan een leestafel in de hal, waar kranten en tijdschriften klaarliggen. Ze geniet ervan even rustig te lezen en kijkt intussen om zich heen. Het valt haar op dat de hal overzichtelijk en ruim is, met duidelijke bewegwijzering waardoor ze precies weet waar ze straks heen moet.



Ze voelt zich op haar gemak: de wachtruimte is huiselijk en uitnodigend ingericht, en ze ziet ook andere bekenden uit het dorp zitten. Voor Roos is de centrale hal niet alleen een plek om te wachten, maar ook een plek waar ze anderen tegenkomt en een praatje kan maken.

Wanneer **Pieter** 's avonds het gemeentehuis binnenkomt voor een raadsvergadering, ervaart hij de centrale hal als open en uitnodigend. Hier ontmoeten raadsleden, medewerkers en inwoners elkaar laagdrempelig, vaak nog voordat de vergadering begint. Voor Pieter symboliseert de hal de transparantie die hij belangrijk vindt in de lokale politiek: een plek waar gesprekken vanzelf ontstaan. De flexibele inrichting, goede routing en de nabijheid van de raadzaal en vergaderruimtes maken de hal voor hem zowel praktisch als een krachtig symbool van ontmoeting en samenwerking. Terwijl hij even koffie haalt in de hal, spreekt hij gemakkelijk inwoners en collega's. Zo ervaart hij dat de centrale hal niet alleen een doorgangsruimte is, maar een plek die de verbinding tussen politiek, organisatie en gemeenschap tastbaar maakt.



Emma, die recent haar baan heeft verloren, komt vandaag naar het werkplein in het gemeentehuis. Ze waardeert dat ze zich in de centrale hal discreet kan aanmelden, zonder dat anderen hoeven mee te luisteren. Een medewerker begeleidt haar snel naar een spreekruimte waar ze in alle rust en privacy kan praten. De ruimte is comfortabel ingericht, zonder inkijk en met een rustige uitstraling, waardoor Emma zich veilig en serieus genomen voelt. Voor haar is het gemeentehuis daarmee niet alleen een formele plek, maar ook een vertrouwde omgeving waar ze persoonlijke ondersteuning kan ontvangen.



Betrokkenheid
vergroten



Ontmoeting
stimuleren



Overzichtelijk



Samenwerking
faciliteren



Huiselijke sfeer



Flexibel



Toegankelijk en
laagdrempelig

CENTRALE HART

Het centrale hart fungeert als een levendig ontmoetingspunt waar kennisdeling, sociale interactie en dienstverlening naadloos samenkomen. De kernwaarden van deze ruimte zijn samengevat in vier 'O's: **Ontvangen, Ontspannen, Ontmoeten en Oplossen**. Deze waarden vormen de basis van de bezoekersreis door het gebouw en geven de ruimtes een unieke, gastvrije en dynamische uitstraling.

Ontvangen

Bij binnenkomst wordt elke bezoeker vriendelijk verwelkomd, met een overzichtelijke entree en een gastheer of gastvrouw die de weg wijst. Heldere zichtlijnen en informatiepunten maken direct duidelijk waar men naartoe kan, wat de ontvangst warm en toegankelijk maakt.

Ontspannen

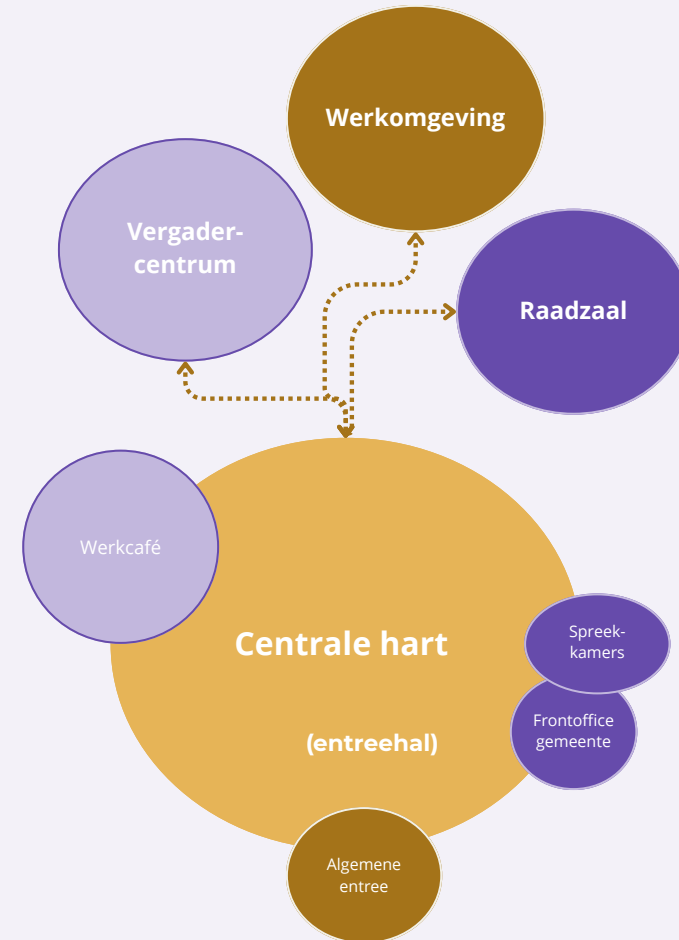
Het centrale hart biedt zitplekken en een rustgevende sfeer, zodat bezoekers even kunnen pauzeren, lezen of genieten van een kop koffie. Dit zorgt voor een ontspannen omgeving, waar men zich snel op het gemak voelt.

Ontmoeten

De ruimte bevordert zowel geplande als toevallige ontmoetingen. Bezoekers treffen elkaar in open ruimtes, wat spontane interactie mogelijk maakt. Deze ontmoetingen dragen bij aan de sociale dynamiek en verbinden verschillende bezoekersgroepen.

Oplossen

In het hart van het gebouw kunnen inwoners terecht voor snelle, persoonlijke hulp bij gemeentelijke vragen. Privacy, duidelijke routes en een respectvolle service maken dat bezoekers zich gehoord en geholpen voelen.



Relaties en zichtlijnen vanuit het centrale hart



6.2 KANTOOROMGEVING

RUIMTE	KANTOOROMGEVING	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
B1	Domein ambtelijke huisvesting	De verdeling van werkplekken voor de ambtelijke huisvesting vindt plaats over vier domeinen, waarbij het relatieschema en de samenwerkingsverbanden tussen de verschillende teams de verdeling van de domeinen bepaalt. De werkplekmix binnen een domein zijn gebaseerd op de uitkomst van de werkplekanalyse, welke staat weergegeven op pagina 25. Onderdelen B1.1 t/m B1.6 beschrijven de functionaliteiten per domein.	
B1.1	<i>Primaire werkplekken</i>	<i>De primaire werkplekken bieden werkruimte die voldoet aan de gestelde Arbonormen. Dit zijn werkplekken waar een medewerker in principe de hele dag kan werken. De ruimtes met primaire werkplekken bestaan uit een combinatie van open en halfopen werkplekken.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werkplek van 160cm x 80cm, handmatig/elektrisch in hoogte verstelbaar (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Zit-sta bureaus ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden)
B1.2	<i>Concentratieplekken/ teams werkplek</i>	<i>Concentratieruimte die kan worden gebruikt als stille werkplek of als ruimte voor digitale en telefonische vergaderingen. Geschikt voor één of twee personen en biedt verschillende niveaus van privacy. Deze ruimte is bedoeld om maximaal 2 uur in te werken.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestische geluiddempende wand ■ Glazen wanden ■ Zit-sta bureau
B1.3	<i>Overlegruimte 4-persoons</i>	<i>Overlegruimte, bedoeld voor maximaal 4 personen. Gepositioneerd in de werkomgeving voor ongepland overleg.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel ■ Stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk
B1.4	<i>Aanlandplek</i>	<i>Werkplekken die ruimte bieden om tijdelijk (vaak maximaal twee uur) en flexibel te werken. Deze plek is niet ingericht als primaire plek en is bedoeld voor kortdurende en snelle werkzaamheden.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tafel of bureaus
B1.5	<i>Huiskamer</i>	<i>Een huiskamer kan gebruikt worden voor informeel overleg, ontspanning of om te lunchen.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pantry, met spoelbak (warm en koud water) en koffie- en theeautomaat ■ Koelkast en magnetron ■ Kastruimte ■ Zitgelegenheid (stamtafel, loungebank, overige aanlandplekken) ■ Circa 20 zitplekken per huiskamer

B1.7	Lockers + garderobe	Opslag voor persoonlijke spullen van medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Circa 40 lockers per domein
B2	Toiletten + voorruimte	Toiletten voor medewerkers (man en vrouw gescheiden), met voorruimte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigen voorruimte per toiletgroep ■ 4 toiletgroepen met 2 toiletten
B3	Mindervalidetoilet	Toilet voor mindervaliden	
B4	Kantoorruimte Boa's	Afgesloten ruimte met primaire werkplekken die voldoet aan de gestelde Arbonormen.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 10x werkplek van 160cm x 80cm ■ Zit-sta bureaus (handmatig/elektrisch in hoogte verstelbaar). Specials dienen nader uitgezocht te worden. ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Afsluitbare kast voor beschermingsmiddelen (bv. portofoons inclusief oplaadvoorziening, wapenstok) ■ Presentatiebeeldscherm ■ Wet politiegegevens gevoelig ■ Mogelijkheid om ramen te blinderen ■ Toegangscontrole/paslezer of Geautoriseerde toegang
B5	Cameraruimte Boa's	Afgesloten ruimte met werkplekken	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2x werkplek van 160cm x 80cm, ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Camera uitkijk systeem (installatie) ■ Wet politiegegevens gevoelig ■ Mogelijkheid om ramen te blinderen ■ Toegangscontrole/paslezer of Geautoriseerde toegang
B6	Kantoorruimte adviseurs veiligheid	Afgesloten ruimte met primaire werkplekken die voldoet aan de gestelde Arbonormen.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4x werkplek van 160cm x 80cm, ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Wet politiegegevens gevoelig ■ Mogelijkheid om ramen te blinderen

B7	Kantooromgeving Burgerzaken	Primaire werkplekken die voldoet aan de gestelde Arbonormen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Toegangscontrole/paslezer of Geautoriseerde toegang ■ 6x werkplek van 160cm x 80cm, handmatig/elektrisch in hoogte verstelbaar (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Kluizen voor aktes en waardepapieren ■ Toegangscontrole/paslezer of Geautoriseerde toegang ■ Multifunctionals ■ In verbinding met RAAS/kluisruimte
B8	Kantooromgeving Publiek (KCC)	Primaire werkplekken die voldoet aan de gestelde Arbonormen voor het Klant contact centrum (KCC)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5x werkplek van 160cm x 80cm, handmatig/elektrisch in hoogte verstelbaar (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Uitgaan van werkplek met 2 schermen en telefonie ■ Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden) ■ Akoestisch voorzieningen

WERKPLEKANALYSE

GEMEENTE
EDAM-VOLENDAM

OMSCHRIJVING

Op basis van de werkzaamheden van de medewerkers van gemeente Edam-Volendam, zijn het aantal FTE verdeeld over de werkstijlen. Hierbij is er gekeken naar de teams die gehuisvest worden in de kantooromgeving. Aan de hand van de werkstijlen, kan de vertaling plaatsvinden naar het type en het aantal bouwstenen in de werkomgeving.

SCOPE KANTOOROMGEVING STADSKANTOOR

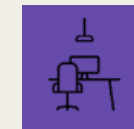
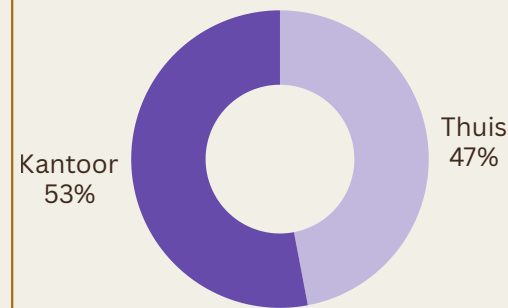
286,4 FTE

72% VAN DE TOTALE ORGANISATIE

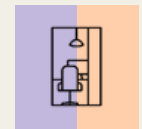
VERDELING VAN WERKSTIJLEN



KANTOOR VS. THUIS



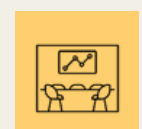
104
werkplekken



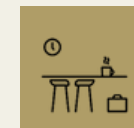
73
concentratie-
plekken



181
ontmoeten



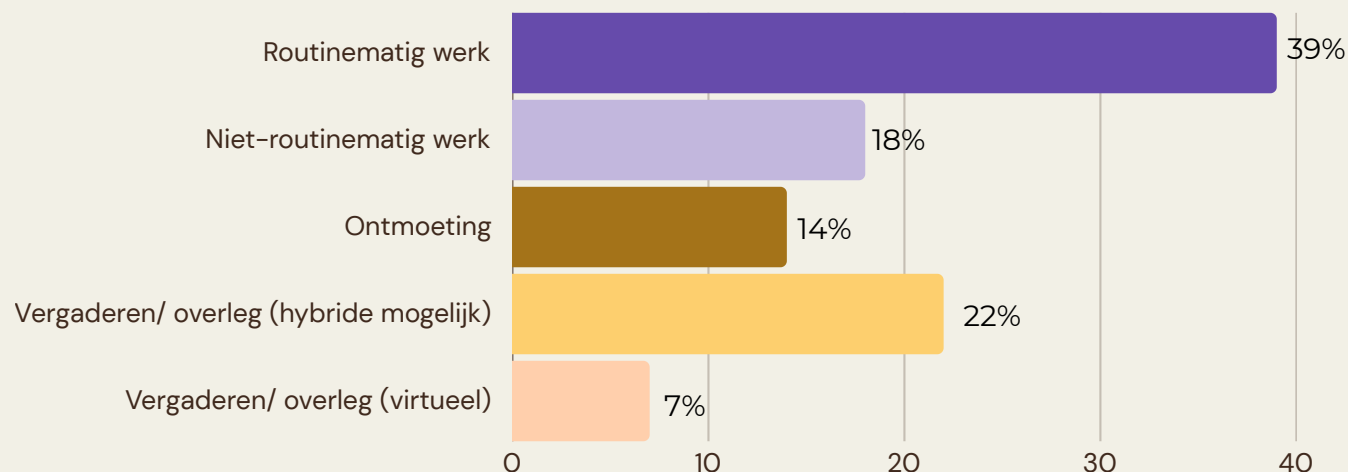
252
overlegplekken



48
aanlandplekken

VERDELING VAN WERKZAAMHEDEN OP KANTOOR

Gemiddeld vindt ongeveer 53% van de totale werkzaamheden plaats op kantoor. Dit is een gemiddelde van alle werkstijlen samen. Hiernaast staat de verdeling van deze 53% over verschillende activiteiten weergegeven.



2.531
m2 fno

3.290
m2 bvo

6.3 VERGADERCENTRUM

Dit hoofdstuk belicht de functionele en ruimtelijke eisen van het vergadercentrum. Spontaan en ad hoc overleg vindt plaats in de werkomgeving, zie hiervoor ruimtenummer B1.3. Gepland overleg en bijeenkomsten met externen vinden plaats in het vergadercentrum. De grotere vergaderruimtes, met name bedoeld voor de overleggen met externen, kennen een directe relatie met het publiekstoegankelijke deel van het gebouw. De vergaderruimtes worden ook ingezet als fractiekamers. Ook de huwelijken en naturalisatie vinden in het vergadercentrum plaatst.

RUIMTE	VERGADERCENTRUM	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
C1	6-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 6 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk
C2	10-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 10 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk ■ 1x ingericht als creatieve vergaderruimte ■ 1x ingericht als crisiscentrum ■ 1x ingericht als trouw-/naturalisatie ruimte
C3	20-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 20 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk ■ 1x ingericht als creatieve vergaderruimte ■ Ook inzetbaar als commissieruimte
C4	50-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 50 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk ■ Vaste opstelling voor cursus/ flexplekken
C5	Pantry		<ul style="list-style-type: none"> ■ Koffie- en theefaciliteiten ■ Spoelbak met warm en koud water
C6	Toiletten + voorruimte	Toiletten voor medewerkers (man en vrouw gescheiden), met voorruimte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigen voorruimte per toiletgroep ■ 2 toiletgroepen met 2 toiletten
C7	Mindervalidetoilet	Toilet voor mindervaliden	

6.4 BESTUURSCENTRUM

RUIMTE	BESTUURSCENTRUM	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
D1	Ruimte wethouders	Dit is een representatieve vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de wethouder.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk
D2	Ruimte burgemeester	Dit is een extra representatieve vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de burgemeester.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk
D3	Ruimte gemeentesecretaris	Dit is een vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de gemeentesecretaris.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vergadertafel en stoelen ■ Presentatiescherm ■ Hybride vergaderen mogelijk
D4	Raadzaal	<p>De raadzaal biedt ruimte aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 27-31 raadsleden • 6-8 collegeleden • 1 voorzitter • 1 griffier • 3 griffiemedewerkers nabij griffier en voorzitter • 20 commissieleden incl. tafel/desk • 8 ambtenaren incl. tafel/desk • 2 bodeplaatsen • 3-4 plaatsen voor pers • 40 zitplaatsen voor het publiek (flexibel indeelbaar) <p>De raadzaal is ingedeeld met vaste, ronde opstelling, waarbij raadsleden elkaar kunnen aankijken. De raadzaal is ook inzetbaar als commissiekamer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ruimte voor schrijvende pers ■ Zitplekken voor bodes, nabij entree ■ Spreekgestoeltes, minimaal 1 in hoogte verstelbaar ■ Presentatieschermen ■ Plek voor techniek en eventuele medewerker technische ondersteuning audio & videoapparatuur

6.5 HORECA

RUIMTE	HORECA	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
E1	Keuken	Keuken t.b.v. het werkcafé. Hiervoor is een bereidingskeuken benodigd met fornuis, friteuses en bakplaat met goede en gebalanceerde afzuiging. De keuken dient compact te zijn, maar te beschikken over voldoende werkbladen voor het afleggen van schalen t.b.v. lunch. Keuken beschikt over warme en koude bereiding.	<ul style="list-style-type: none"> Opslag droge kruidenierswaren en non-food waarin ruimte is voor stellingen met diverse niet-gekoelde producten. Koelruimte met vries- en koelkasten t.b.v. de opslag van bederfelijke artikelen. Vanuit de keuken moeten alle uitgiftepunten met karren met dranken en etenswaren snel bereikt kunnen worden. Opslag en koelruimte zijn gemakkelijk te bereiken voor leveranciers.
E2	Spoelkeuken	Separate afwaskeuken met debrasseertafel, spoelmogelijkheid, afwasmachine (doorschuifvaatwasser, minimaal 3m ¹ en opbergruimte voor serviesgoed.	
E3	Werkcafé	Het werkcafé is een informele ontmoetingsplek met (betaalde) horecavoorzieningen waar medewerkers en bezoekers gebruik van kunnen maken. Het biedt ruimte voor spontane ontmoetingen en informeel overleg.	<ul style="list-style-type: none"> 100 zitplekken

6.6 FACILITAIR & STAF

RUIMTE	FACILITAIR & STAF	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
F1	Repro	In de repro kunnen medewerkers documenten printen, kopiëren, scannen en binden. Het biedt efficiënte self-service faciliteiten en ondersteunt zowel dagelijks kantoorgebruik als grotere afdrukopdrachten. De ruimte is praktisch ingericht en goed bereikbaar voor alle medewerkers.	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor diverse apparaten
F2	Archief/ magazijn algemeen	Opslag en het beheer van documenten en archiefstukken.	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor opslag van documenten
F3	Kolf- en stilteruimte	Afsluitbare ruimte te gebruiken als kolf- en stilteruimte. De ruimte dient voldoende privacy te bieden voor de gebruikers.	<ul style="list-style-type: none"> Afsluitbaar Privacy d.m.v. fysiek of visueel afschermen Wastafel met warm en koud water Koelkast Bank of comfortabele fauteuil Bijzettafel

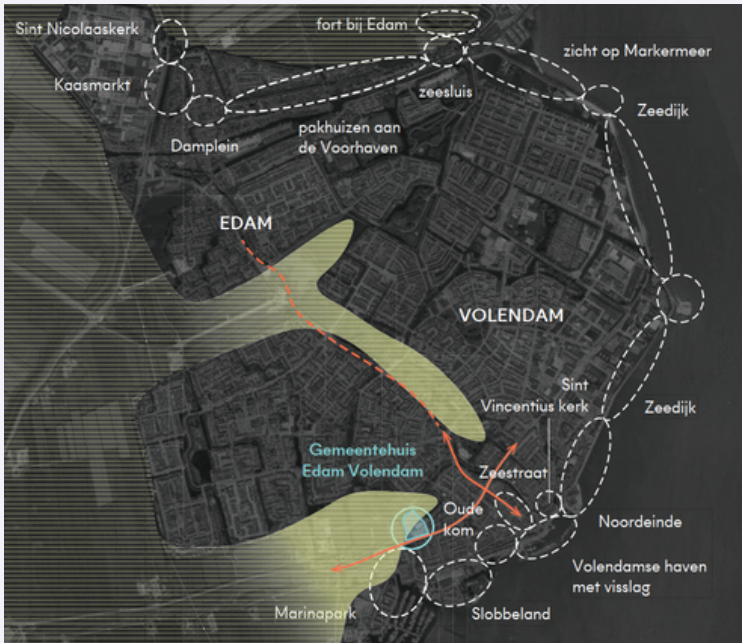
F4	EHBO-ruimte	Deze ruimte is via brede deuren gemakkelijk toegankelijk voor een per brancard te vervoeren patiënt. De ruimte moet gemakkelijk te bereiken en toegankelijk zijn voor mindervaliden.	<ul style="list-style-type: none"> ■ EHBO-kast ■ AED ■ Stoelen ■ Rustbank ■ Tafel ■ Wastafel met warm en koud water ■ Afsluitbaar ■ Privacy d.m.v. fysiek of visueel afschermen
F5	Douche/kleedruimte	Voor gebruik door medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 douches ■ Kleedruimte ■ Ruimte voor lockers ■ Voorziening om natte kleding te drogen ■ Positie: nabij de fietsenstalling
F6	MER + SER ruimten	De MER-ruimte is een centrale ruimte in het gebouw. Als regel wordt gehanteerd één centrale patch-ruimte per etage. In de ruimte is airco aanwezig, afgestemd qua capaciteit op de in de ruimte aanwezige apparatuur.	
F7	Werkkast	Er moet op iedere verdieping minstens 1 werkkast aanwezig zijn.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Uitstortgootsteen ■ Warm en koud water ■ Voldoende opstelruimte
F8	Containerruimte	Ruimte voor het scheiden van o.a. papier, plastic, batterijen, toners en keukenafval.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Positie: nabij leveranciersingang t.b.v. transport ■ Positie: begane grond
F9	Leveranciersingang	De leveranciersingang moet goed bereikbaar zijn voor diverse soorten leveringen.	
F10	Techniekruimte		

6.7 TERREIN / BUITENRUIMTE

RUIMTE	BUITENRUIMTE	OMSCHRIJVING	FACILITEITEN
G1	Fietsenstalling	Fietsenstalling met capaciteit voor 200 fietsen (dubbellaags), excl. bakfietsen en andere specials, waarbij de optimale locatie en inpassing nog onderzocht worden.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oplaadpunten voor elektrische fietsen
G2	Parkeren bedrijfsauto's	Bij het gemeentehuis bevindt zich een ParkeerHUB, primair bestemd voor mindervaliden, medewerkers, het eigen wagenpark van de gemeente Edam-Volendam en bewoners. Hier bevinden zich 4 parkeerplaatsen voor bedrijfsauto's.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oplaadpunten voor elektrische auto's ▪ 3 parkeerplaatsen voor de Boa's die afgeschermd dienen te worden i.v.m. met mogelijk vandalisme, tijdens de werkdiensten van de Boa's is er op maaiveld gelegenheid om te parkeren voor de mogelijkheid om snel uit te rekken. ▪ 1 parkeerplaats voor burgemeester ▪ 2 parkeerplaatsen voor de bodes
G3	Parkeren auto's medewerkers	Bij het gemeentehuis bevindt zich een ParkeerHUB, primair bestemd voor mindervaliden, medewerkers, het eigen wagenpark van de gemeente Edam-Volendam en bewoners. De nadere invulling wordt meegenomen in het bedrijfsplan mobiliteit, waarin de aantal volgen conform het fungerende parkeerbeleid.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oplaadpunten voor elektrische auto's
G4	Parkeren bezoekers	Bij het gemeentehuis bevindt zich een ParkeerHUB, primair bestemd voor mindervaliden, medewerkers, het eigen wagenpark van de gemeente Edam-Volendam en bewoners. De nadere invulling wordt meegenomen in het bedrijfsplan mobiliteit, waarin de aantal volgen conform het fungerende parkeerbeleid.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oplaadpunten voor elektrische auto's
G5	Mindervalidenparkeerplaats	Bij het gemeentehuis bevindt zich een ParkeerHUB, primair bestemd voor mindervaliden, medewerkers, het eigen wagenpark van de gemeente Edam-Volendam en bewoners. De nadere invulling wordt meegenomen in het bedrijfsplan mobiliteit, waarin de aantal volgen conform het fungerende parkeerbeleid.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oplaadpunten voor elektrische auto's

INTERACTIE MET DE OMGEVING

Het toekomstige gemeentehuis is meer dan een eindbestemming; het is een dynamisch onderdeel van het dagelijks leven in de gemeente. Met de ambitie om een openbare werkcafé te realiseren, nodigt het uit tot ontmoeting. Het hele Tase terrein wordt als gebiedsontwikkeling opgepakt, waarbij de functies gemeentehuis, woningen, parkeervoorzieningen, commerciële functies en openbare ruimte samenkomen. Dit transformeert het Tase terrein tot een bruisend knooppunt bij de entree van Volendam.



Sophie woont sinds kort in haar eerste eigen woning op het Tase terrein, pal naast het nieuwe gemeentehuis. Voor haar is de openbare ruimte rondom het gebouw een verlengstuk van haar dagelijkse leven. Ze geniet van de levendigheid op het plein, de looproutes die haar woning verbinden met het centrum en de dynamiek die ontstaat door de mix van inwoners, medewerkers en bezoekers. Op vrijdagochtend loopt Sophie vaak over het plein om boodschappen te doen in de stad; onderweg drinkt ze een koffie in het werkcafé van het gemeentehuis en maakt ze een praatje met bekenden. Het voelt voor haar alsof ze midden in de gemeenschap woont: overal ziet ze vertrouwde gezichten en ontmoet ze nieuwe mensen. Voor Sophie is het gemeentehuis meer dan een werkplek van de overheid. Het is een levendige plek in haar buurt die haar dagelijks leven verrijkt.



Voor **Tom** is de openbare ruimte rond het gemeentehuis meer dan een doorgangsbied. Het is een knooppunt in zijn dagelijks leven. Op wedstrijddagen parkeert hij zijn auto gemakkelijk in de parkeerhub en loopt via duidelijke, goed ingerichte routes naar het stadion. Ook doordeweeks ervaart hij het gemak van de plek: bij een afspraak in het gemeentehuis gebruikt hij de nevenentree, haalt een broodje in het werkcafé en werkt een uurtje op zijn laptop in het centrale hart. De pleinen, wandelpaden en toegangen zijn logisch ingericht en nodigen uit tot gebruik. Voor Tom symboliseert deze omgeving de praktische verbinding tussen zijn werk, vrije tijd en het leven in de stad.



7. TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

7.1 DUURZAAMHEID

De ambities, maatregelen en prestatie-eisen per thema worden in een latere fase nader uitgewerkt.

7.2 THERMISCH COMFORT

Als bijlage 5 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'thermisch comfort'. Het ruimteboek gaat zoveel mogelijk uit van standaarden, zoals het Handboek Bouwfysische Kwaliteit Gebouwen. Per onderdeel is aangegeven wat het ambitieniveau is.

7.3 AKOESTIEK

Als bijlage 5 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'akoestiek'.

7.4 VERLICHTING

Als bijlage 5 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'verlichting'.

7.5 VEILIGHEID

Voor de gebruiksveiligheid van het gemeentehuis is het essentieel dat de ontvangst van bezoekers, vaak onbekend met de situatie, soepel en veilig verloopt. Er dient rekening te worden gehouden met omstandigheden zoals lage verlichting voor sfeer en hoge geluidsniveaus die alarmeringen kunnen maskeren. Vluchtwegen moeten goed herkenbaar en niet misbruikgevoelig zijn, met aandacht voor hoogteverschillen en het werken met zware installaties. Ruimten kennen goede zichtlijnen en in onoverzichtelijke delen wordt mogelijk cameratoezicht overwogen om sociale veiligheid te waarborgen. Publieke en personeelsingangen dienen duidelijk herkenbaar en goed verlicht te zijn.

Voor inbraakveiligheid is een mix van zichtbare en technische maatregelen nodig, zoals versterkte gevels, beveiligde beglazing, hang- en sluitwerk, en een alarmsysteem. Een sleutelplan voorkomt ongeautoriseerde toegang tot niet-publieke delen. Brandveiligheid vereist speciale aandacht door de aanwezigheid van grote groepen en de opzet van de zaal en toneeltoren. Brand- en rookscheidingen moeten worden geoptimaliseerd en een automatische doormelding naar de alarmcentrale moet aanwezig zijn.

Aangezien het gemeentehuis naast het stadion van FC Volendam is gelegen, dient in het ontwerp en de materialisering nadrukkelijk rekening te worden gehouden met mogelijke vernieling en vandalisme.

7.6 ONDERHOUD EN BEHEER

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. De gemeente heeft een verplichting en belang om de publieke gelden die worden besteed effectief en efficiënt in te zetten. Vanuit dit perspectief dient dan ook in het ontwerp van het gebouw, bij de keuze voor materialen, technieken en de voorzieningen die worden getroffen om onderhoud in de toekomst mogelijk te maken, rekening te worden gehouden met het beperken van de onderhoudskosten en het minimaliseren van risico's vanuit gebreken en defecten. Als voorbeeld voor zaken waarmee rekening kan worden gehouden geldt:

- Kies materialen voor gevels en daken met een lange levensduur en een voorspelbaar verouderingsproces.
- Ontwerp installaties op een wijze dat sprake is van (in uitzonderlijke gevallen) redundantie of tenminste dat de gevolgen van een eventuele storing beperkt zijn voor de bedrijfsvoering.
- Kies voor onderhoudsgevoelige afwerkingen in publiekruimten voor materialen waarbij onderhoudsinterval en de tijd die nodig is voor onderhoud is afgestemd op het gebruik van de gemeente (bijvoorbeeld zodat periodiek onderhoud alleen nodig is in de zomervakantieperiode).

- Hou rekening met een goede bereikbaarheid van installaties door personeel met gereedschap en met reserveonderdelen zonder dat hier tijdelijke voorzieningen voor getroffen moeten worden.
- Hou rekening met blijvend beschikbare opstelplaatsen voor kranen en hoogwerkers wanneer deze nodig zijn om bijvoorbeeld luchtbehandelingskasten en koelmachines te kunnen vervangen.
- Zorg dat glasbewassing van binnenuit mogelijk is of tenminste kan plaatsvinden zonder inzet van te huren materieel.

7.7 GEZONDHEID

In het gemeentehuis is Activiteit Gericht Werken het gekozen huisvestingsconcept, met faciliteiten voor verschillende activiteiten en werkstijlen. Vanuit een toekomstbestendige en duurzame benadering worden gezondheid en beleving toegevoegd aan de inrichting van de werkomgeving. Dit concept, bekend als Experience Gericht Werken (EGW), vergroot de aantrekkingskracht en functionaliteit van de werkplek en het gebouw, afgestemd op de diverse behoeften van gebruikers.

8. BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd bij dit Programma van Eisen:

- Bijlage 1 Uitkomsten medewerkersparticipatie gemeente Edam-Volendam
- Bijlage 2 Stedenbouwkundige verkenning
- Bijlage 3 Werkgeversvisie
- Bijlage 4 Ruimtestaat
- Bijlage 5 Technisch ruimteboek

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340

The logo for RYSE, featuring the word "RYSE" in a bold, gold, sans-serif font. The letter "Y" is stylized with a horizontal bar extending from its base. Below the word "RYSE" is a small, solid gold horizontal bar.

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie



BIJLAGE 1: UITKOMSTEN MEDEWERKERS- PARTICIPATIE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

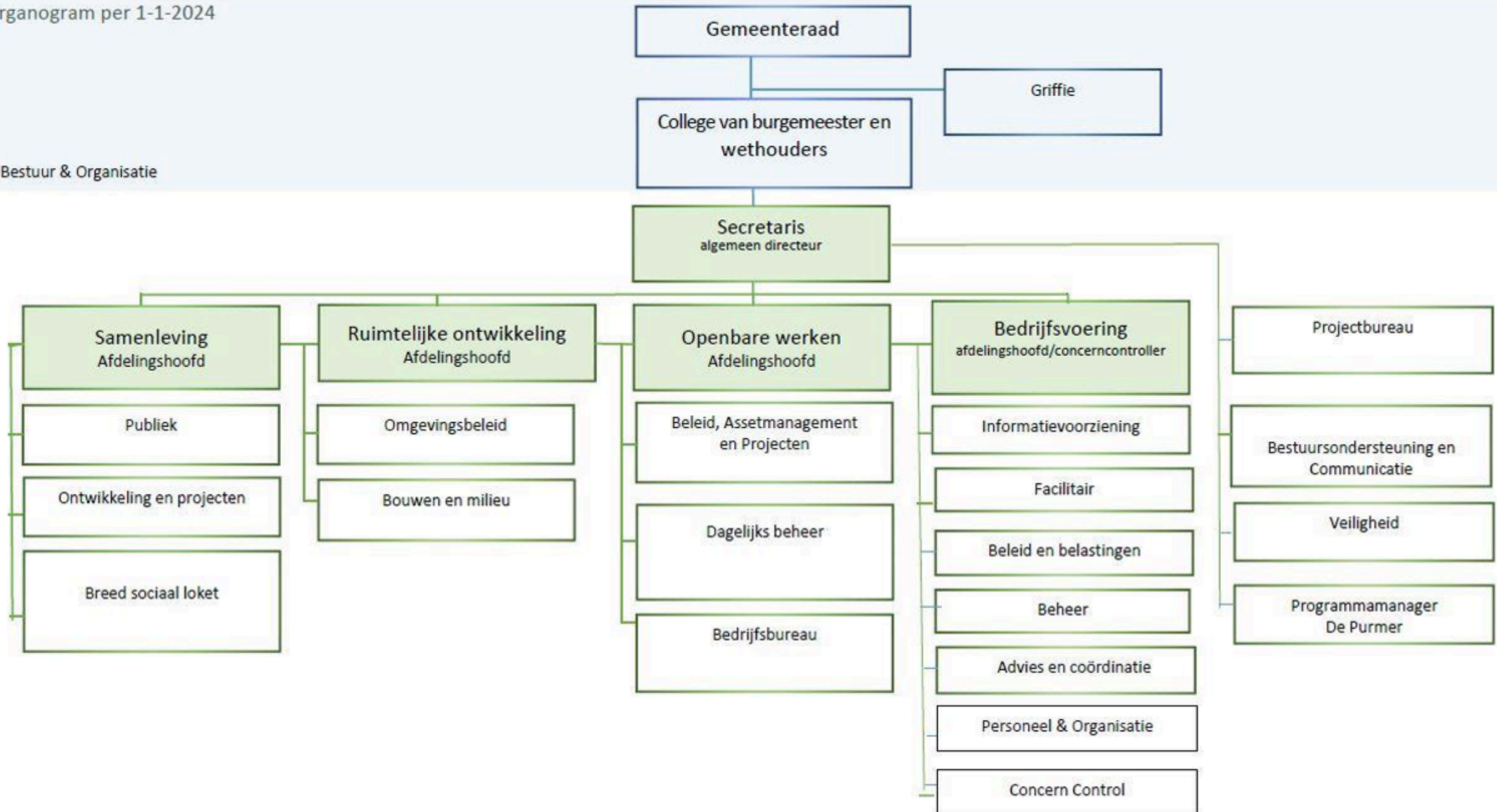
ORGANOGRAM



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Organogram per 1-1-2024

Bestuur & Organisatie



BELEID & BELASTINGEN

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

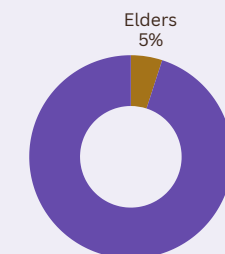
- Werken momenteel nog met vaste telefoons (gaat binnenkort veranderen).
- In de huidige situatie staan er te veel bureaus op het aantal vierkante meter, er is behoefte aan meer ruimte.
- Er is behoefte aan aparte beluimtes en vergaderruimtes met presentatieschermen.
- Drie medewerkers vallen onder team Beheer, maar werken ook aan beleid en hebben daarom ook een plek nodig bij team Beleid & Belastingen.

FORMATIE

12,97 FTE

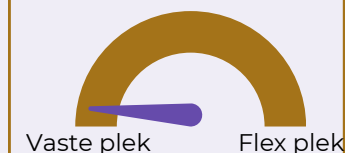
INTERNE RELATIES

- Financieel beheer
- Adviseurs van andere afdelingen (Samenleving en Openbare werken)
- Advies & Coördinatie
- Omgevingsbeleid
- Bouwen & Milieu



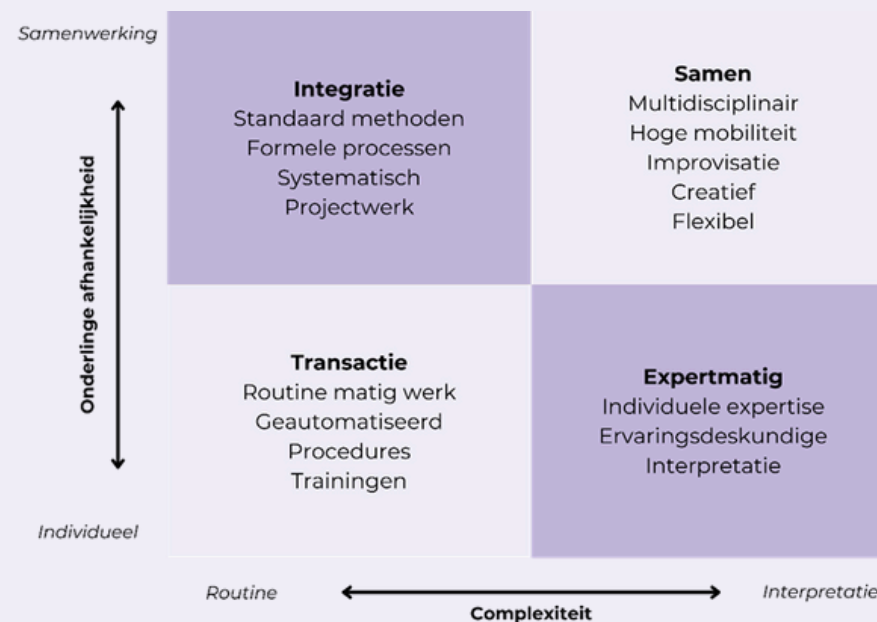
Kantoor
95%

Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN BELEID & BELASTINGEN

Funcieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Financieel adviseur	4	25%	25%	25%	25%
WOZ	5,95			50%	50%
Belastingen & invordering	2,02			50%	50%
Teamleider	1		50%		50%
Totaal	12,97				



SPECIALS

- Geen

FINANCIËEL BEHEER

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

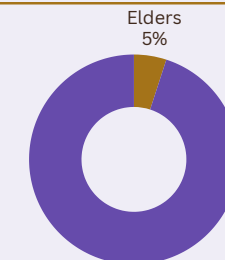
- Een korte looplijn naar de balie in de centrale hal is wenselijk, omdat een collega gemiddeld één keer per week wordt opgeroepen voor een betalingsproces.
- Behoeften aan kastruimte, whiteboard voor attentiepunten, persoonsgebonden lockers om laptop met gevoelige informatie te bewaren.
- Concern control en financieel beheer werken veel samen.

FORMATIE

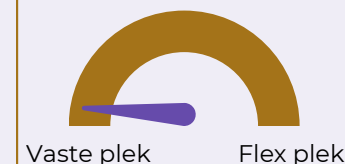
10,38 FTE

INTERNE RELATIES

- Beleid en belasting
- Facilitair
- Publiek

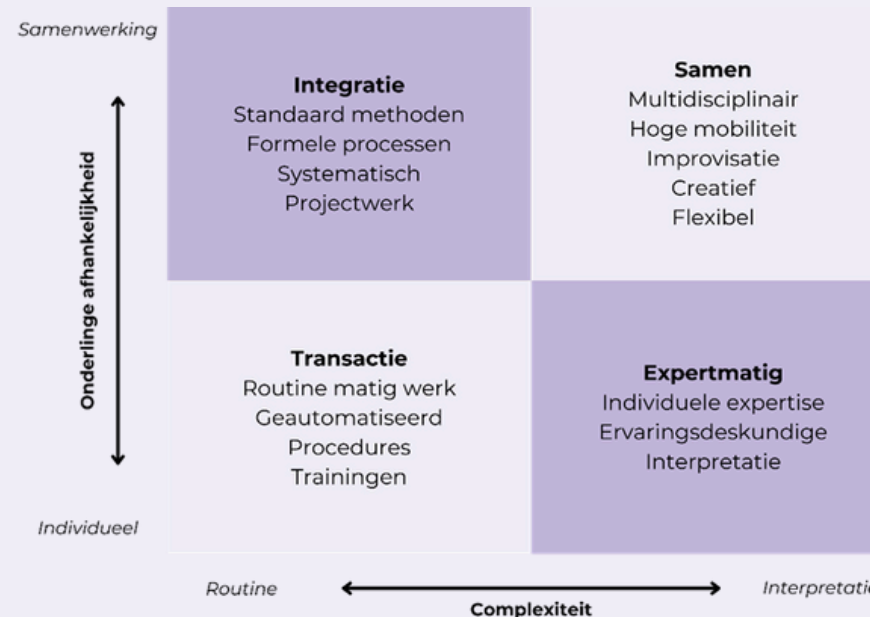


Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN FINANCIËEL BEHEER

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Administratie junior	1,78			100%	
Administratie senior	7,60			100%	
Teamleider	1		40%	60%	
Totaal	10,38				



SPECIALS

- Kluisruimte voor contant geld

FACILITAIR

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

- Een serviceplein, met daar de interne dienstverlening geclusterd, zou gewenst zijn.
- Back- en frontoffice in relatie met elkaar. Werkplekken dicht bij de expeditie, facilitair ontvangt goederen.
- Multifunctionele vergaderruimtes
- Afzonderlijke kantine, bereidingskeuken en spoelkeuken, maar wel naast elkaar. Eigen keuken behouden.
- Mogelijk iets in de openbare hal realiseren, bv. een koffiebar.
- Lockers, bediend met pasjes (het gebruik kunnen monitoren).

FORMATIE

11,94 FTE

INTERNE RELATIES

- Informatievoorziening
- Financieel beheer
- Advies & Coördinatie
- Vastgoed



Kantoor
100%

Kantoorbezetting



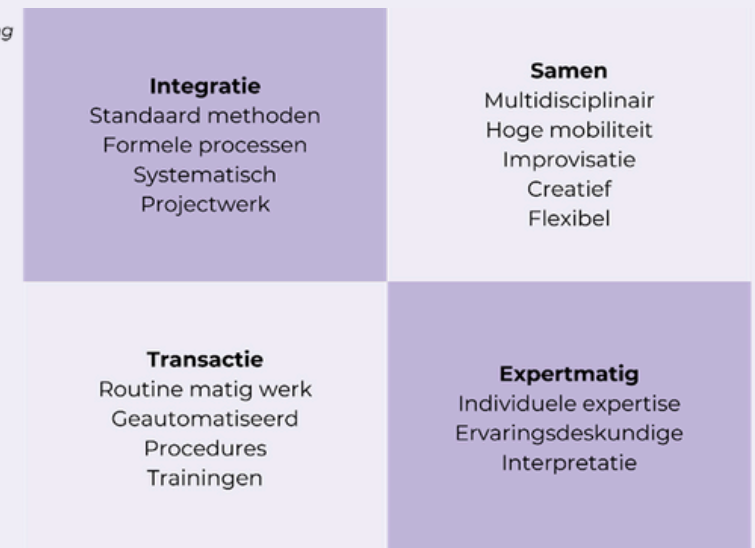
WERKSTIJLEN FACILITAIR

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Kantine medewerkers	2,67			n.v.t.	
Bodes	2,2			100%	
Schoonmakers	5,37			n.v.t.	
Facilitair medewerker	0,7			n.v.t.	
Teamleider	1			100%	
Totaal	11,94			100%	

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

SPECIALS

- Eigen ingang met vaste parkeerplaatsen (inclusief laadpalen)

INFORMATIEVOORZIENING

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

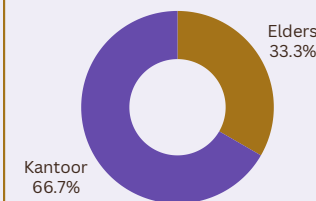
- Aantal functies gebonden aan vaste plekken: servicedesk, post/DIV en archief
- Geen loketfunctie, vragen of problemen worden digitaal aangemeld
- Geen wens om als team samen te zitten, maar wel een centrale plek in de werkomgeving
- Wens voor overlegruimtes dichtbij de ingang ivm overleg met externen.
- Voldoende spreekruimtes en een diversiteit in omvang
- Wens voor het op afstand digitaal kunnen inzien welke werkplekken er bezet/beschikbaar zijn.
- Subteam Post en Archief heeft binding nodig met archiefruimte.
- Subteams Post en Archief, Technisch beheer en Servicedesk bij elkaar positioneren.
- Ondersteunend aan alle onderdelen van de organisatie

FORMATIE

34,71 FTE

INTERNE RELATIES

- Facilitair
- Personeel & Organisatie
- Breed Sociaal Loket
- Alle teams



Kantoorbezetting

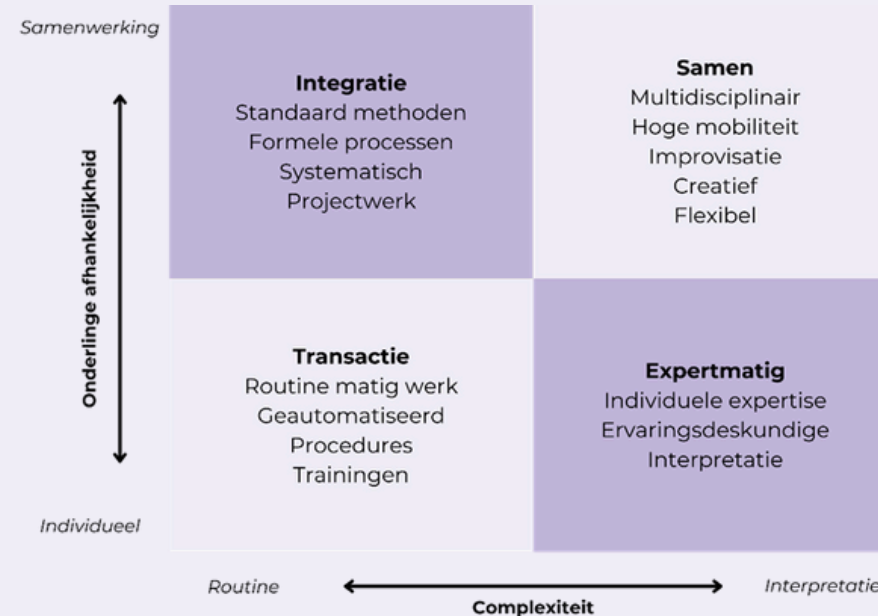


Vaste plek

Flex plek

WERKSTIJLEN INFORMATIEVOORZIENING

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Informatieadviseur	4,42	50%		50%	
Service desk	7,28			100%	
ICT technisch beheer	4		50%		50%
BAG/WOZ	2	20%		80%	
Functioneel beheer	12,34	20%		50%	30%
Procesmanager	1	60%		40%	
Infobev.&privacy adv., Technisch security en privacy officer	2,67				85%
Teamleider	1	40%	40%		20%
Totaal	34,71				



PERSONEEL & ORGANISATIE

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

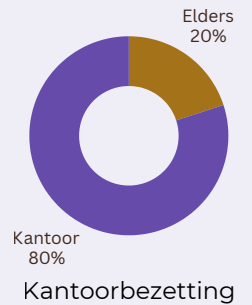
- Momenteel te weinig vergaderruimten
- Huidige situatie: te veel mensen op weinig m2 kantoor (8 werkplekken op 30 m²)
- Het kantoor is om te overleggen, hier is een cultuuromslag nodig
- Behoeftte aan kleine overlegplekken, beluimten, informeel overleg, concentratieplekken en centrale ontmoetingsplekken
- Wens: faciliteiten om buiten te lunchen
- Lockers voor persoonlijke spullen
- Geen behoefte aan grote eigen plek, aanlanden bij andere teams is mogelijk.
- Wens: een overstijgende bedrijfsvoering plek
- Nieuwe generatie aantrekken, niet vasthouden aan vaste plekken
- Suggestie: een openbare functie in de centrale hal (voorbeeld gemeentehuis Dijk en Waard)

FORMATIE

8,33 FTE

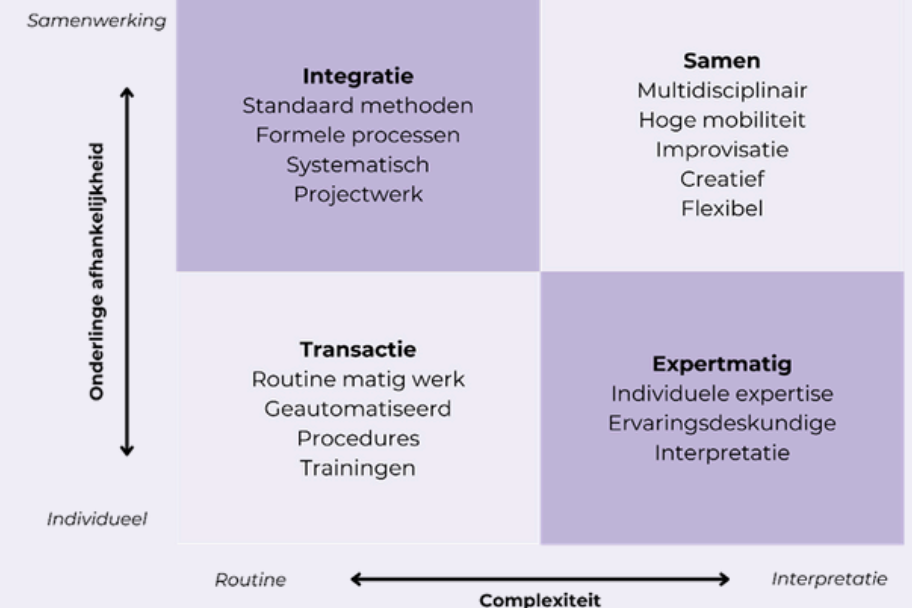
INTERNE RELATIES

- Concern control
- Informatievoorziening
- Alle teams



WERKSTIJLEN PERSONEEL & ORGANISATIE

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
HR-adviseur	4	10%	25%	30%	35%
P&O ondersteuning	1,33	20%		80%	
Adviseur W&S	0,78	10%	25%	30%	35%
Teamleider	1	50%	50%		
Adviseur participatie en functioneel beheerder Raet Youforce	1,22	15%	30%	25%	30%
Totaal	8,33				



SPECIALS

- Geen

GRIFFIE

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

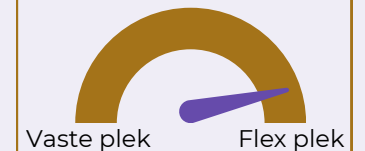
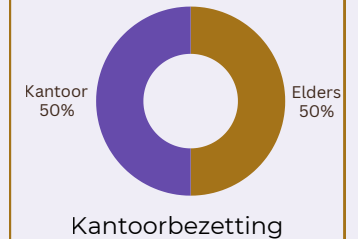
- Raadszaal onderdeel van het nieuwe gemeentehuis, deze moet transparant, toegankelijk en een visitekaart voor de gemeente zijn
- Wens: zichtbare midden in organisatie. Een vaste plek voor de griffie is geen eis.
- Wens: een zoekstelsel zodat collega's vindbaar zijn
- Fractiekamers die niet fractie-gebonden zijn. Deze fractiekamers positioneren in het vergadercentrum nabij de raadzaal, zodat de raad niet in de beveiligde werkomgeving hoeft te zijn
- Voor de raadszaal een dubbele ring, inclusief plekken voor het gehele college. De griffier zit naast de voorzitter. Ook aandacht voor een plek voor de bediening van de lichten etc.

FORMATIE

2,95 FTE

INTERNE RELATIES

- Met alle teams

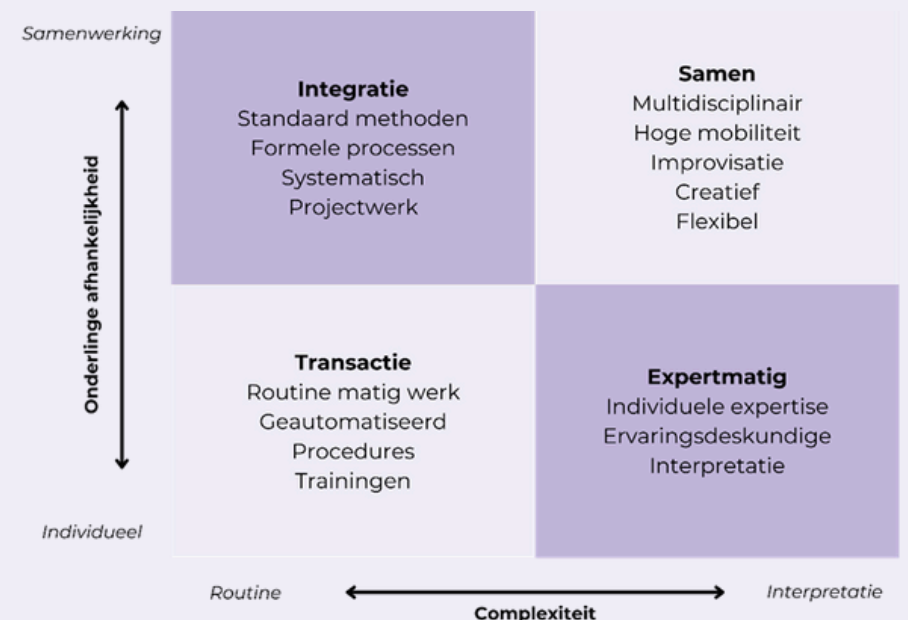


WERKSTIJLEN GRIFFIE

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Griffier	1		80%		20%
Medewerker griffie	0,56	10%	5%	85%	
Raadsadviseur	1,39		70%		30%
Totaal	2,95				

SPECIALS

- Een kleine kluis
- Opslag voor rode loper en vlaggen protocol



BELEID, ASSETMANAGEMENT EN PROJECTEN

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

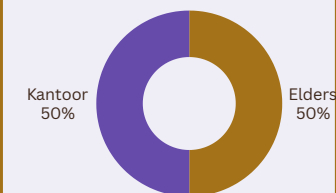
- Werken momenteel in meerdere grote open kantoren
- De identiteit van de gemeente wordt gemist
- Behoefte aan meer concentratiewerkplekken
- Opslag voor boeken, dossiers en tekeningen, kleding en laptops

FORMATIE

30,33 FTE

INTERNE RELATIES

- Bedrijfsbureau
- Dagelijks beheer
- Bouwen en Milieu
- Omgevingsbeleid
- B&C en Publiek
- Projectbureau



Kantoorbezetting



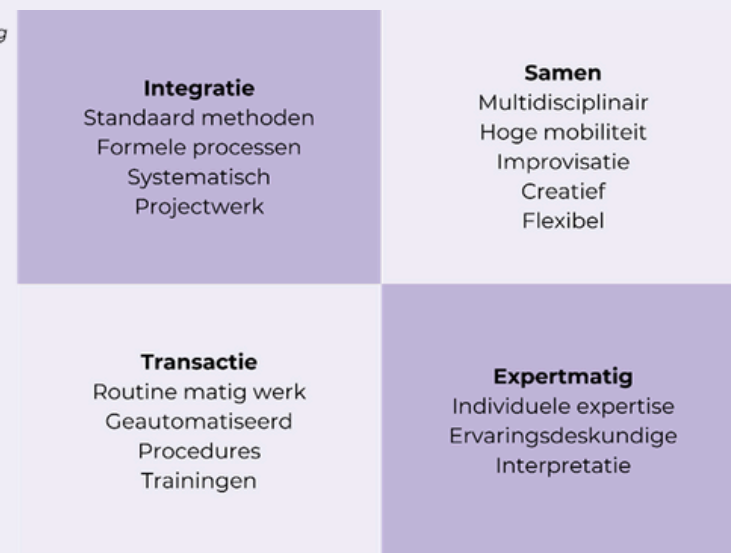
WERKSTIJLEN BELEID, ASSETMANAGEMENT EN PROJECTEN

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Assetmanager	4		35%		65%
Beleidsmedewerkers	3				
Werkvoorbereiders	2		20%	80%	
Projectleiders	7,44		50%		50%
Toezichthouders	6			100%	
Technisch adviseur	2,33			100%	
Specialist data	2			50%	50%
Teamleider	1		50%		50%
Civiele techniek en bomen, sport & spelen	2,56		50%		50%
Totaal	30,33				

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

BEDRIJFSBUREAU

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

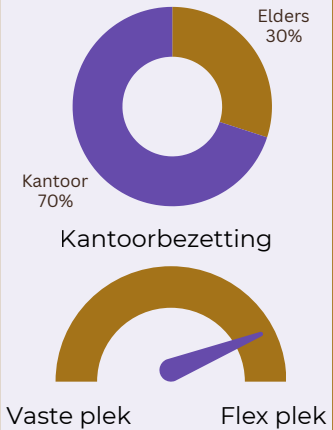
- Wens is één vlek voor het Bedrijfsbureau, de vindbaarheid van elkaar moet goed zijn
- Telefoneren veel met inwoners
- Er wordt veel gebruik gemaakt van spreekkamers, voor gesprekken met zowel collega's als externen
- Er is behoefte aan voldoende fietsparkeergelegenheid

FORMATIE

12,83 FTE

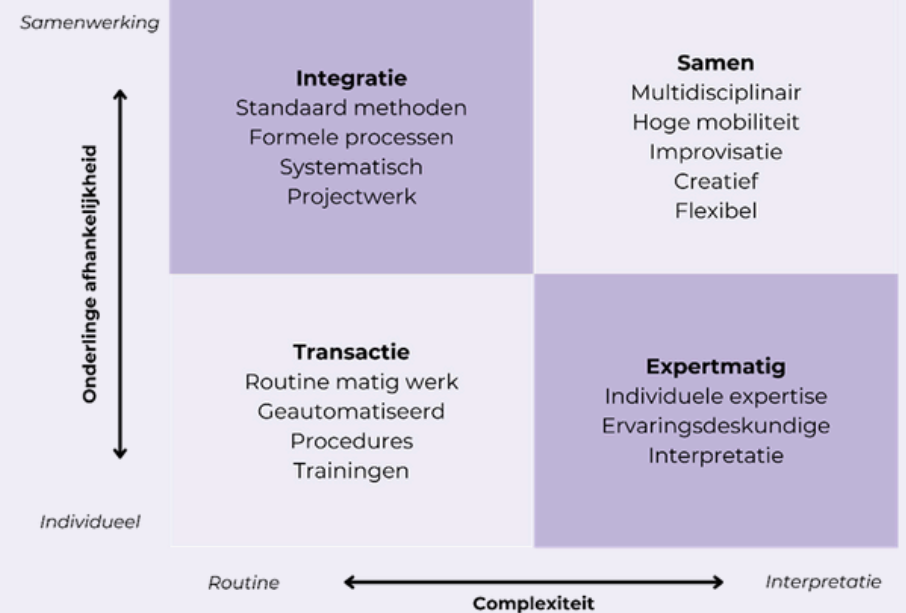
INTERNE RELATIES

- Beleid, Assetmanagement en Projecten



WERKSTIJLEN BEDRIJFSBUREAU

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Beleidsmedewerker	1,5	25%		65%	10%
Ondersteuners	4,5	25%		65%	10%
Wagenpark-beheer/ havenmeester	2,83	30%	50%		20%
Teamleider	0				
Adviseur openbare werken / Coördinator oper & ond / accounthouder gebied	4	30%	40%		30%
Totaal	12,83				



SPECIALS

- Sleutelkast van het wagenpark
- Wagenpark bestaat uit 70 voertuigen inclusief maaiers, tractoren, etc.

DAGELIJKS BEHEER

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

- Tevreden over huidige huisvesting
- Maken gebruik van vergaderruimten
- Medewerkers van Dagelijks beheer kunnen worden opgedeeld in twee groepen: vaste medewerkers en sociale werkvoorziening
- Werken vooral 'buiten' en maken verder gebruik van de kantine en kleedruimtes
- Maken gebruik van circa 15 werkbussen en een aantal vrachtwagens

FORMATIE

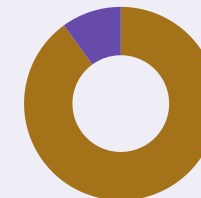
55,68 FTE

INTERNE RELATIES

- Beleid, Assetmanagement en Projecten (assetmanagers)
- Projectbureau
- Management Team



Kantoor
10%



Elders
90%

Kantoorbezetting



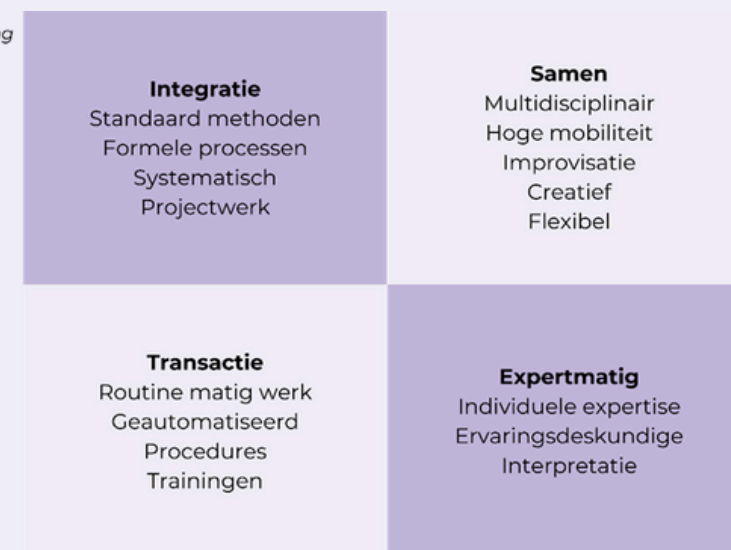
WERKSTIJLEN DAGELIJKS BEHEER

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Planner/ beheerser	1				
Voorman	7,89				
Buitendienst/ wijkbeheer	37,79		n.v.t.		
Overig	8				
Teamleider	1				
Totaal	55,68				

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

SPECIALS

- Drie werkplekken voor teamleider, planner/beheerser en plan/beheerser van Werkplus

BOUWEN & MILIEU

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

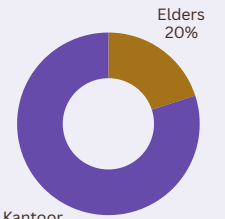
- Wens voor uitwijkmogelijkheden voor gevoelige en ad hoc gesprekken
- Zitten vaak in overleggen met grote groepen, voldoende zitplekken is een aandachtspunt
- Eén (afgesloten) opbergkast nodig voor materiaal voor evenementen
- Wens: veel aandacht voor lage toegankelijkheid
- Voorkeur voor alle teams onder één dak huisvesten

FORMATIE

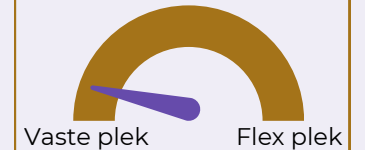
12,81 FTE

INTERNE RELATIES

- BAP
- Projecten
- Omgevingsbeleid



Kantoor
80%
Kantoorbezetting



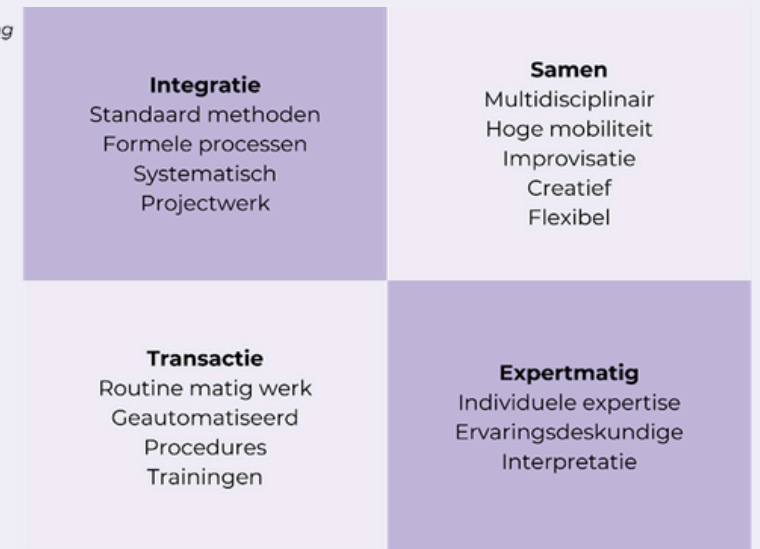
WERKSTIJLEN BOUWEN & MILIEU

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Vergunningsverleners	8,81	80%		20%	
Milieu/bodem/toezicht	2	10%		90%	
Handhavers/juristen	1		40%	30%	30%
Teamleider	1		90%	10%	
Totaal	12,81				

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

SPECIALS

- Grote computerschermen op de werkplek
- Opslag voor Persoonlijke Beschermingsmiddelen

OMGEVINGSBELEID

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

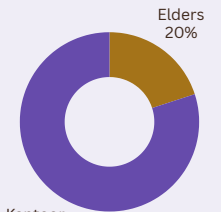
- Behoeftte aan concentratiewerkplekken, uitwijkmogelijkheden voor ad hoc gesprekken/privé gesprekken, brainstormruimte, persoonlijke kluisjes, informele overleggen (huiskamers, pingpong)
- Wens: overleg met externen niet binnen de beveiligde schil
- Wenselijk om met alle teams onder één dak te zitten
- Wen: als team bij elkaar zitten
- Liefst één grote kantine voor alle medewerkers

FORMATIE

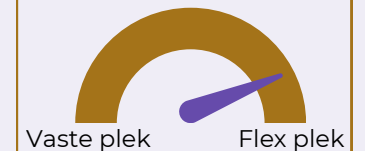
24,42 FTE

INTERNE RELATIES

- Sociaal domein
- Openbare werken (beleidsdiensten)
- Bestuurders
- Bedrijfsbureau
- Projecten
- BAP

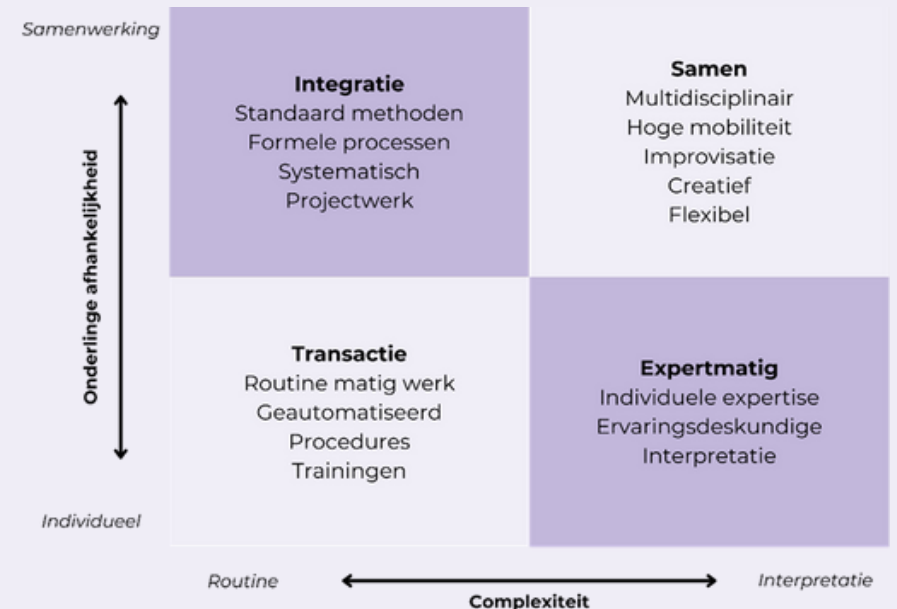


Kantoor
80%
Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN OMGEVINGSBELEID

Functie profiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Beleidsmedewerkers en stedenbouwkundige	16,86	30%	40%		30%
Juridisch planoloog	5,11	40%	50%		10%
Programmamanager	1,56	30%	70%		
Teamleider	0,89		90%	10%	
Totaal	24,42				



SPECIALS

- Geen

BREED SOCIAAL LOKET

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

- Verbinding met de burger is belangrijk
- Behoeft aan diversiteit aan ruimten; belcellen, grotere ruimten, informele overleg-/aanlandplekken, concentratieplekken/stilteplekken
- Behoeft aan een eigen vlek voor BSL, voor de identiteit en de vindbaarheid van collega's. In de vlek ook subteams samen positioneren
- Front-, mid- en backoffice van werk en inkomen bij elkaar positioneren
- Wens voor algemene ruimten: sport-, kolf-, meditatie ruimten, ruimte voor het organiseren van borrels en kluisjes
- Wens: in het vergadercentrum een digitaal overzicht van de beschikbaarheid van de vergaderruimtes.
- Spreekkamers in verbinding met werkomgeving voor de veiligheid

FORMATIE

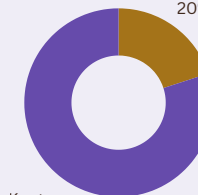
49,21 FTE

INTERNE RELATIES

- Ontwikkeling & Projecten
- Financieel beheer
- Informatievoorziening
- Publiek



Elders 20%



Kantoor 80%

Kantoorbezetting



Vaste plek

Flex plek

WERKSTIJLEN BREED SOCIAAL LOKET

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Frontoffice BSL	3,67	5%		95%	
Midoffice Jeugd/WMO	13,64	50%		50%	
Midoffice Werk en inkomen	15,45	30%	20%	40%	
Backoffice BSL	6,55	40%	20%	40%	
Kwaliteitsmedewerker	3,45		40%	20%	40%
Gedragsmedewerker	1,56	50%		10%	40%
Teamleiders	2		40%		60%
Totaal	46,31				

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

SPECIALS

- Gesloten opslag voor formulieren
- Backoffice heeft een groter bureau nodig

ONTWIKKELING & PROJECTEN

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

- Behoeftte aan verschillende type werkplekken, bel-/videobellen en concentratieplekken, overlegruimten en ruimten voor ad hoc overleggen
- Aandachtspunt: voldoende akoestisch voorzieningen
- Wens voor persoonlijke kluisjes
- Wens: projectruimte voor teamleiders (voor overleg/afstemming en vragen, geen vaste bureauwerkplek)
- Grote vergaderruimten voor hele team

FORMATIE

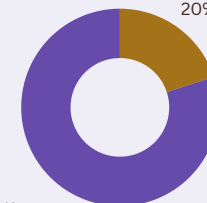
32,86 FTE

INTERNE RELATIES

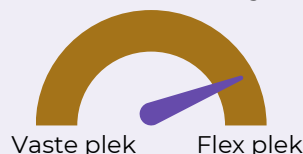
- Publiek
- Breed Sociaal Loket
- Financieel beheer
- Omgevingsbeleid



Elders 20%

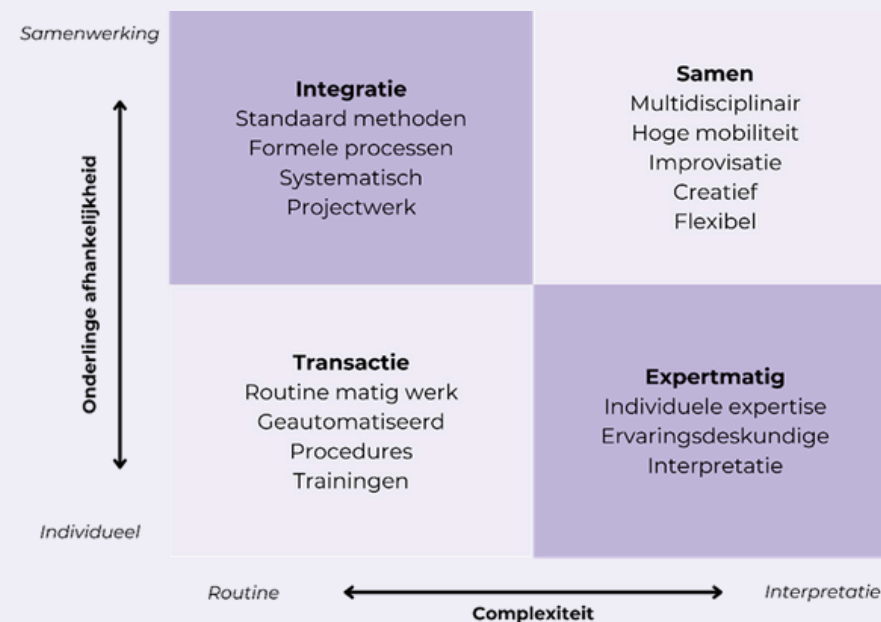


Kantoor 80%
Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN ONTWIKKELING & PROJECTEN

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Beleidsmedewerkers/ adviseurs	14,83		60%		40%
Beleidsondersteuners	2,44	20%	40%	20%	20%
Beleidsuitvoerders	0,83	10%	50%	20%	20%
Contractmanagers	1,56	25%	25%	25%	25%
Strategisch adviseur/ programmaregisseurs	2,67		70%		30%
Sport (beheer, en schoonmaak), inburgeringsconsulent, jeugdhulp, projectleider, pedagoog	9,53		n.v.t.		
Teamleider	1	10%	60%	10%	20%
Totaal	32,86				



SPECIALS

- Wens voor bredere openingstijden van het stadskantoor voor overleg met bewoners, sportverenigingen, etc.

PUBLIEK

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

- Behoefte aan meer spreekkamers dan in de huidige situatie
- Alle spreekkamers veilig inrichten
- In de spreekkamers een documentscanner met pinautomaat
- Variatie in type balies: vriendelijk/open vs. gesloten/veilig
- Informele zitjes
- Balies en receptie los van elkaar, met 2 zitplaatsen achter de receptie
- Behoefte aan kluisjes voor persoonlijke spullen
- Aandachtspunt: laagdrempeligheid voor de inwoners
- Voldoende akoestisch voorzieningen bij de KCC (door veel telefoneren)

FORMATIE

14,22 FTE

INTERNE RELATIES

- Ontwikkeling & Projecten
- Bestuursondersteuning & Communicatie
- Breed Sociaal Loket
- Bouwen & Milieu



Kantoor
100%

Kantoorbezetting



Vaste plek

Flex plek

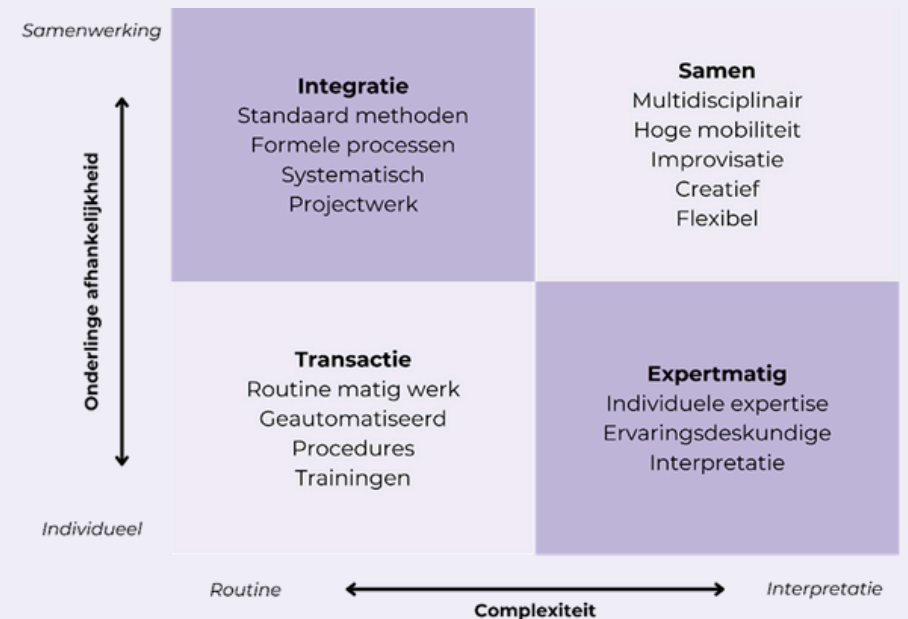
WERKSTIJLEN PUBLIEK

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Burgerzaken	4,98				
KCC	8,24				
Teamleider	1				
Totaal	14,22				

n.v.t.

SPECIALS

- Eén kluis met RAAS staion
- Drie kluisen met aktes
- Fotohokje



BESTUURSONDERSTEUNING & COMMUNICATIE

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

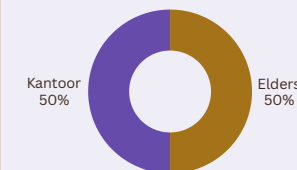
- Zichtbaar en centraal positioneren, maar wel afgesloten door de vertrouwelijkheid van de gesprekken
- Voldoende belcellen (ook voor vertrouwelijke telefoontjes)
- Behoefte aan creatieve ruimtes, grote projectruimte, meer kleine ruimtes en informele overleggen (privacy afgeschermd)
- Vraag naar een multifunctionele ruimte voor bewonersbijeenkomsten, borrels, 50 jaar gehuwd, etc. voor circa 50 - 150 personen
- Wens: de identiteit van alle kernen in de gemeente laten terugkomen in de look & feel
- Representatieve ruimte voor huwelijken en naturalisaties
- Onderscheid in receptie en balies, niet alles in één rij

FORMATIE

11,43 FTE

INTERNE RELATIES

- Bestuur
- Publiek
- Management Team
- Griffie
- Beleid, Assetmanagement en Projecten
- Overige teams (in mindere mate)



Kantoorbezetting



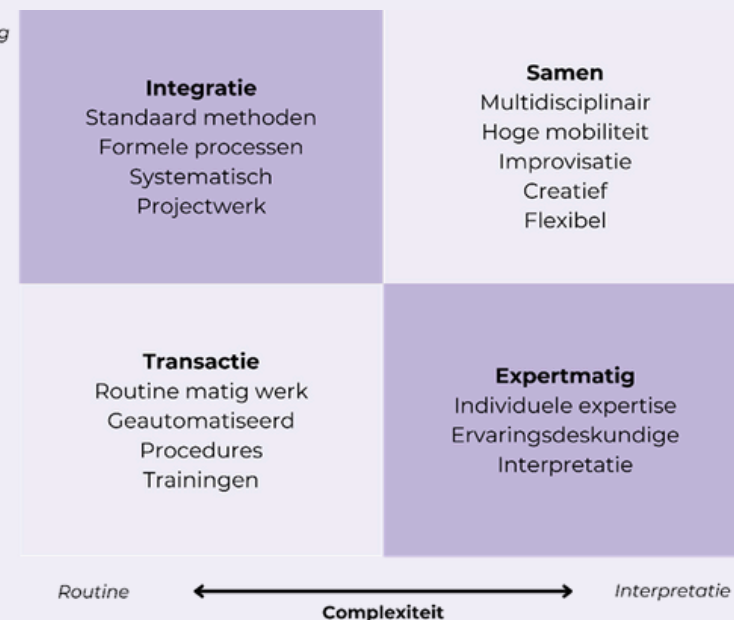
WERKSTIJLEN BESTUURSONDERSTEUNING & COMMUNICATIE

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Bestuurssecretariaat	4,95			60%	40%
Communicatiemedewerkers	4,54	25%	25%	25%	25%
Managment ondersteuner	1,06	10%		90%	
Teamleider	0,89	20%	80%		
Totaal	11,43				

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



SPECIALS

- Opslag voor materiaal voor evenementen
- Kluisruimte

PROJECTBUREAU

OP DE VEERMANLAAN
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

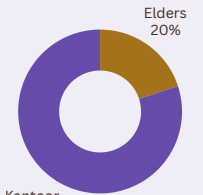
- Huisvesting moet het visiteplaatje voor de gemeente zijn
- Wens: algemene projectkamers, in te zetten voor verschillende projecten
- Variatie aan ruimten, bijv. belruimtes, aanlandplekken, informeel overleg
- Aandacht voor korte (communicatie) lijnen
- Wens is alles onder één dak, incl. raadzaal
- Persoonlijke kluisjes

FORMATIE

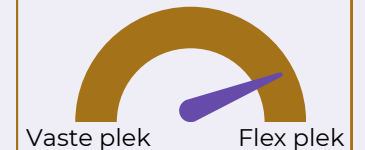
11,05 FTE

INTERNE RELATIES

- Omgevingsbeleid
- Grondzaken
- Concern control
- Dagelijks beheer
- Bouwen en milieu

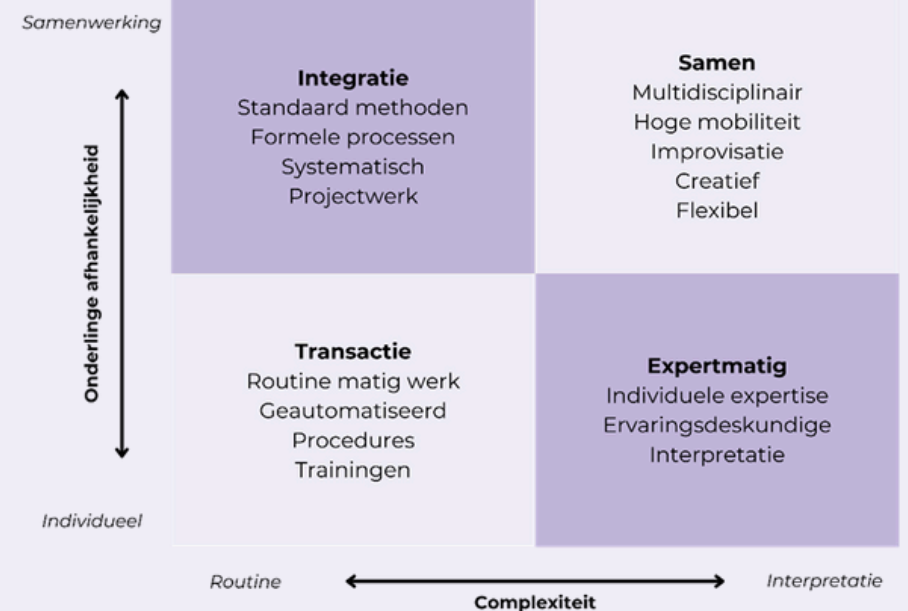


Kantoor
80%
Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN PROJECTBUREAU

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Projectleiders	5,83		90%		10%
Ondersteuners	4,22		50%	50%	
Teamleider	1		90%		10%
Totaal	11,05				



SPECIALS

- Geen

HANDHAVING & ADVISEURS VEILIGHEID

OP DE ZEESTRAAT | GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

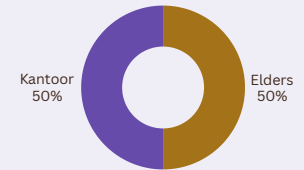
- Heel tevreden op de huidige werkplek op de Zeestraat, vanwege de positie middenin de stad.
- Sterke wens de medewerkers van de handhaving op de Zeestraat te behouden. De beleidsmedewerkers kunnen wel centraal op het Stadskantoor werken. Bij totale centrale huisvesting wens de Zeestraat te behouden als dependance (bv. tijdens de kermis)
- Gezamenlijke huisvesting met een dependance van de politie.
- De handhaving heeft omkleedvoorzieningen (douche, kleedruimte, wasruimte) nodig
- Aparte briefingruimte met een aangesloten informatieknooppunt (IKO)
- Stalling voor dienstvoertuigen en materiaal van de handhaving
- Ruimte voor training en sport
- Adviseurs werken met zeer gevoelige informatie (WPG)
- Overlegruimte met geen inkijk en geluidsdicht

FORMATIE

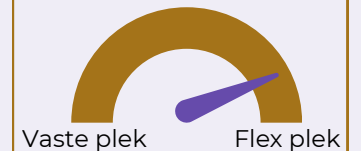
12,38 FTE

INTERNE RELATIES

- Bestuurssecretariaat
- Managementteam



Kantoorbezetting



Vaste plek Flex plek

WERKSTIJLEN VEILIGHEID & HANDHAVING

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
BOA	7		n.v.t.		
Beleidsmedewerker en veiligheidsadviseurs	4,69		50%		50%
Teamleider	0,69		80%		20%
Totaal	12,38				

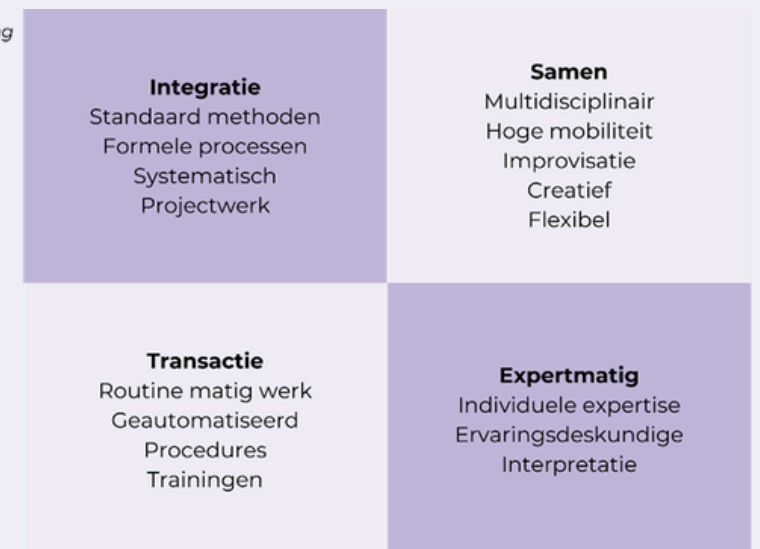
SPECIALS

- Camera toezichtruimte (reeds nieuw geïnvesteerd), ruimte die permanent afgesloten van de buitenwereld is en waar alleen bevoegden toegang toe hebben
- De komende periode wordt een toename verwacht van zes naar tien BOA's

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

CISO

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

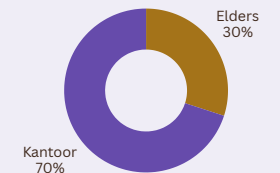
- Wens: een rustige, afgesloten vaste plek (alle werkzaamheden van CISO zijn vertrouwelijk)
- Ruimtes om privacy gevoelige informatie te bespreken
- De identiteit van Edam/Volendam/Zeevang/Purmerend terug laten komen (kunst, cultuur, vis, bouw, etc.)

FORMATIE

3 FTE

INTERNE RELATIES

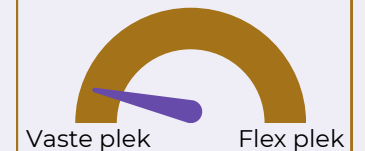
- Alle teams



Kantoor
70%

Elders
30%

Kantoorbezetting



Vaste plek

Flex plek

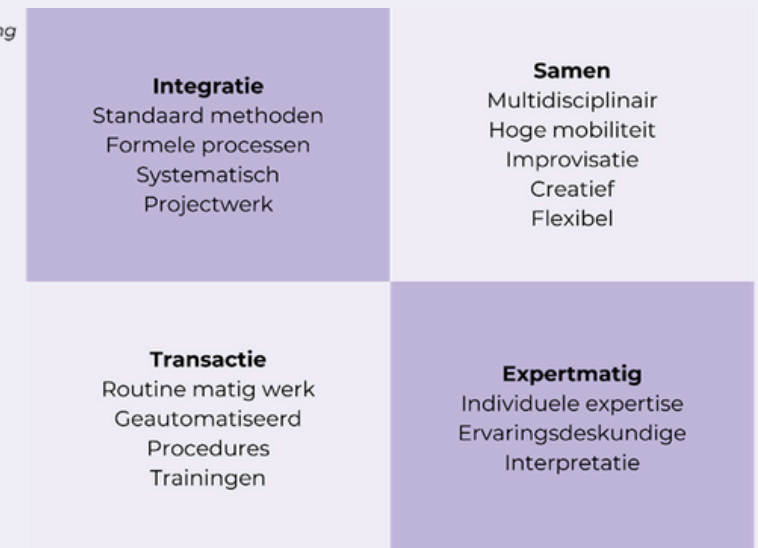
WERKSTIJLEN CISO

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
CISO	1		30%		70%
Controller	1				
Totaal	2		30%		70%

Samenwerking

Onderlinge afhankelijkheid

Individueel



Routine

Complexiteit

Interpretatie

SPECIALS

- Geen

ADVIES & COÖRDINATIE

OP HET STADSKANTOOR
GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

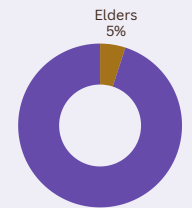
- Willen graag een open karakter op de werkomgeving, waarin de vindbaarheid van collega's goed is. Geen kleine hokjes of afgesloten ruimtes.
- Ruimte voor ad hok overleggen en aanlandplekken
- Meer teams plekken en belcel. De belcellen niet positioneren in een gang zodat iedereen langs loopt als je in overleg zit
- Vergaderen met externe op begane grond, zodat externe niet de werkomgeving op hoeven
- Voor verhitte gesprekken (bezwaarprocedures) heeft aan een spreekkamer voor minimaal tien personen. Twee verschillende uitgangen, één beveiligde naar de werkomgeving
- Persoonlijke lockers
- Meer stopcontacten in alle bureaus en overlegtafels

FORMATIE

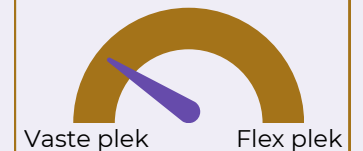
17,2 FTE

INTERNE RELATIES

- Openbare werken
- Beleidsadviseurs van samenleving
- Projectbureau

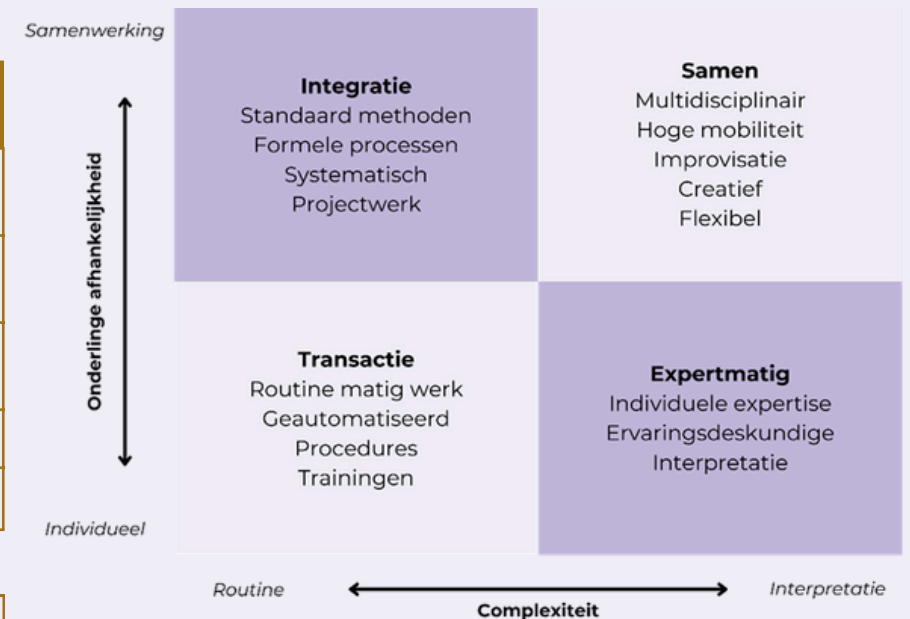


Kantoorbezetting



WERKSTIJLEN ADVIES & COÖRDINATIE

Functieprofiel	FTE	Integratie	Samen	Transactie	Expertmatig
Juridisch adviseurs	4,67		50%		50%
Beleidsmedewerkers	6,86		80%	20%	
Adviseur/ regiseur	4,67		100%		
Teamleider	1		95%	5%	
Totaal	17,2				



SPECIALS • Geen

Werkgeversvisie Gemeente Edam Volendam

4 november 2025



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

Inleiding	2
Waarom een visie op werkgeverschap?	2
Waarden, Missie en identiteit	2
Kernwaarden.....	2
<i>Verbinden</i>	2
De missie: ondernemend en betrokken	3
<i>Ondernemend</i>	3
<i>Betrokken</i>	3
Identiteit	3
Visie	3
1. Herkenbaar en transparant	3
2. Mensgericht en gezond.....	4
3. Inclusief en toegankelijk.....	4
4. Samenwerken en ontmoeten	4
5. Ruimte voor groei en verandering.....	4
7. Duurzaamheid en circulariteit	4

Inleiding

Waarom een visie op werkgeverschap?

Er wordt hard gewerkt aan een nieuw gemeentehuis. Hiervoor is een visie op werkgeverschap nodig. De werkgeversvisie Gemeente Edam Volendam geeft richting aan speerpunten op het gebied van personeel en organisatie. En op de uitwerking van het Arbeid, Organisatie en Gezondheid (AOG) beleid en het toepassen daarvan in de werkrelatie.

De visie is gebaseerd op de doelstelling en ambitie van de gemeente en de driehoek tussen leidinggevende, medewerker en inwoner. Goed werkgeverschap en goed werknemerschap spelen zich af binnen deze driehoek. De verschillende en soms tegengestelde belangen binnen deze driehoek spelen dagelijks een rol. Dienstverlening aan onze inwoners, ondernemers en bezoekers staat centraal in ons gedachtengoed.

Waarden, Missie en identiteit

Kernwaarden

Verbinden

Verbinden en werk in samenhang oppakken zijn sleutelwoorden voor de komende jaren. Niet over elkaar, maar met elkaar spreken en uitspreken wat je bezig houdt en bindt. Waarbij de relatie zeker zo belangrijk is als de inhoud: dat maakt dat iets ook echt met en van elkaar wordt. Door bewust te zijn van onze omgeving en nog meer van buiten naar binnen te denken zal onderlinge saamhorigheid ontstaan. Dit vereist participatie, gastvrijheid en interactief werken. Hierbij zal er altijd een zoektocht moeten zijn naar de juiste balans tussen vriendelijkheid en doelmatigheid. Allesomvattend denken én samenwerken aan een beoogd resultaat moet hand-in-hand gaan en is het doel. Creëren en faciliteren. Dit vereist wel kaders, richting en leiderschap.

Leiderschap

Leiderschap vullen we in door zichtbaar en betrouwbaar te zijn voor de samenleving en onze collega's. We tonen daadkracht als lastige besluiten genomen moeten worden. We laten zien waar we voor staan en waarom we de dingen doen: lokaal waar het kan en regionaal waar dat moet. We handelen integer en professioneel. We zijn eerlijk en open onder alle omstandigheden. We zijn er voor u en we doen het samen met u. Dat vereist wel dat we wendbaar en flexibel zijn.

Wendbaar

Wendbaarheid stelt ons in staat om snel in te spelen op veranderende (maatschappelijke) omstandigheden. Maatwerk en gelijkheid voor iedereen is de drijfveer. Met het oog op het heden anticiperen we op de toekomst. Daarbij gaat het steeds meer om de weg zelf omdat het resultaat steeds minder scherp te benoemen is. Er is steeds vaker sprake van een streep aan de horizon en niet meer van een stip. Met andere woorden; we zijn vasthoudend in ons doel, maar flexibel in onze middelen. Dit vereist wel vertrouwen en vakmanschap.

Vertrouwen

Vertrouwen is misschien wel de belangrijkste kernwaarde. Ook hier gaat het om de relatie. Een relatie bouw je op door dat wat je deelt met elkaar, in openheid en transparantie. Ook wanneer het moeilijk is. We geven elkaar de ruimte om die verantwoordelijkheid in te vullen. Alleen zo groeit het onderlinge vertrouwen. We veroordelen niet, maar we spreken uit wat ons bezig houdt. We nemen het afleggen van verantwoording serieus en zoeken altijd naar cohesie en synergie. We verbinden, tonen leiderschap en stellen ons flexibel en wendbaar op. Dat geeft vertrouwen.

De missie: ondernemend en betrokken

Als het streven is dat we gaan werken aan de hand van onze zoals hierboven beschreven kernwaarden, dan komen de definities van onze twee missies, namelijk uitstralen dat we als gemeente en organisatie 'ondernemend en betrokken', zijn in een ander daglicht te staan.

Ondernemend

Er is een sterk lokaal belang. Wie wil, kan invloed hebben. We laten organisaties en/of inwoners waar mogelijk vooraf over beleid meedenken en we koppelen terug wat er met die input wel of niet gedaan is. We denken mee en staan open voor innovaties. We signaleren en handelen proactief. Waar nodig of gewenst faciliteren en begeleiden we initiatieven. Het gaat daarbij om het belang en het doel en niet zozeer om de regel op zich. Het perspectief van de inwoners of ondernemer staat centraal en we gaan uit van regie op het eigen bestaan. Maar samenwerken is en blijft mensenwerk. We willen maatwerk als de norm, waarbij gelijke gevallen gelijk worden behandeld.

Betrokken

We werken aan constructieve relaties. We streven altijd naar integriteit en eigenheid en samenwerking en gezamenlijkheid. Er is sprake van open communicatie. We vertellen het zoals het is. We brengen de boodschap zo helder mogelijk. We houden regie op wat er toe doet en laten de ruimte aan de gemeenschap. Totstandkoming gebeurt samen. Maatwerk, aantrekkelijkheid, saamhorigheid, gezondheid, duurzaamheid en faciliteren -en toestaan zijn voor ons thema's die leidend zijn bij de afwegingen die maken van onze ambtelijke en bestuurlijke keuzes, zowel regionaal als lokaal.

Identiteit

Edam-Volendam maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam en de regio Zaanstreek-Waterland. De indrukwekkende geschiedenis, de verhalen, de cultuur, de beelden, de diversiteit (eigen(w)aardigheid) op kleinschalig niveau en tegelijkertijd de gemeenschappelijkheid op een hoger niveau, bieden een prachtige schakering in kwaliteiten. Onze inwoners en ondernemers zijn betrokken en ondernemend. We helpen elkaar en weten van aanpakken. Daarin schuilt de gezamenlijke kracht. Samen met inwoners, bedrijven, verenigingen, instellingen en partners bouwen we aan een gemeenschap en gemeente die bijdraagt aan ons welzijn en geluk.

Mensen zijn zichzelf. Van oudsher heeft men overleefd door onderlinge verbondenheid en hard werken. De inwoners van onze gemeente zijn makkelijk in het contact, benaderbaar en hechten waarde aan gelijkwaardigheid. Mensen hier voelen goed aan dat niemand gelijk is aan de ander, maar wel dat iedereen gelijkwaardig is. Dat levert soms pittige strijd op omdat ieders mening er toe doet. Het elkaar serieus nemen en de bereidheid om er samen uit te komen is groot. Zo leveren strijd en gezonde competitie ook nog eens de beste resultaten op. Strijd en competitie kunnen alleen functioneren als er sprake is van sportiviteit. Sportiviteit is misschien wel het kernwoord als het gaat om het in één woord samenvatten van de identiteit van onze gemeente en haar inwoners. Sportiviteit is een vanzelfsprekendheid. De basis voor alles. Sportief van laagste tot hoogste niveau. Maar ook sportief als in het respecteren en accepteren van elkaars mening. De basis voor het tot stand laten komen van al onze ambities.

Betrokkenheid en ondernemerschap zijn de belangrijkste ingrediënten voor onze ambities. Ze staan aan de basis van ons succes. Door onze saamhorigheid en onderlinge verbondenheid weten we wat er leeft en waar we elkaar kunnen helpen. Met onze ondernemende geest krijgen we dingen voor elkaar. We zetten onszelf in als mensen met ieder onze eigen kwaliteiten en bundelen zo onze krachten voor een betrokken en ondernemende gemeente.

Visie

1. Herkenbaar en transparant

Transparantie, betrouwbaarheid en integriteit vormen de basis van ons werkgeverschap.

Transparant werkgeverschap betekent dat we duidelijk zijn over verwachtingen, kansen en verantwoordelijkheden. Afspraken zijn helder en besluiten worden goed toelicht, zowel intern als extern.

Wij zijn een betrouwbare werkgever; afspraken die we maken, komen wij na. Betrouwbaarheid tonen we door zorgvuldig om te gaan met belangen van medewerkers, inwoners en partners.

Integriteit vormt de basis van ons handelen, zowel binnen de organisatie als naar de samenleving toe.

De herkenbaarheid en transparantie is ook te zien in het gebouw. Het straalt uit dat je in gemeente Edam-Volendam bent. Transparantie en openheid zijn leidend in inrichting en samenwerking.

2. Mensgericht en gezond

Wij stellen de mens centraal en zien onze medewerkers niet alleen als professionals, maar ook als mensen met unieke talenten en behoeften. We hebben aandacht voor het welzijn, werkplezier en persoonlijke ontwikkeling.

Wij geloven dat gezonde medewerkers de basis vormen voor een vitale en toekomstbestendige organisatie. Gezonde keuzes worden daarom gefaciliteerd (bijvoorbeeld voeding en bewegen).

Veiligheid betekent voor ons zowel fysieke, arbo als sociale veiligheid: van gezonde werkplekken tot een cultuur van respect en vertrouwen.

We bieden een werkomgeving waarin balans tussen werk en privé actief wordt ondersteund.

3. Inclusief en toegankelijk

Toegankelijkheid betekent dat we drempels wegnemen, zowel in onze organisatie als in onze samenwerking en communicatie.

Iedereen voelt zich welkom en kan deelnemen. Voor de medewerkers zijn er verschillende soorten werkplekken zodat iedereen zich prettig voelt. We houden ons aan de (Arbo)wetgeving.

4. Samenwerken en ontmoeten

Het kantoor nodigt uit tot samenwerking en ontmoeting en is een inspirerende werkomgeving. De omgeving is ingericht om hybride te werken en er zijn voldoende en diverse vergadermogelijkheden. Tijd- en plaats onafhankelijk werken vraagt wel om spelregels vanuit organisatiebelang, teambelang en individueel belang.

5. Ruimte voor groei en verandering

Wij geven medewerkers de ruimte om te groeien, zowel professioneel als persoonlijk. Verandering zien wij als kans om te leren en onze organisatie sterker te maken.

Ook de inrichting van het gebouw is flexibel en kan meebewegen met toekomstige behoeften.

7. Duurzaamheid en circulariteit

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst, zowel in onze organisatie als in onze rol in de samenleving. Dit betekent gebruik van duurzame en circulaire materialen voor ons gebouw. Circulariteit betekent voor ons dat we bewust omgaan met grondstoffen, tijd, energie en

talenten. Daarom wordt voor het de nieuwbouw van het kantoor een flexfactor tussen de 0,6 en 0,7 aangehouden.

Subtotalen	m ² fno
Ontvangstruimte	437 m ²
Kantooromgeving	1.968 m ²
Vergadercentrum	388 m ²
Bestuurscentrum	400 m ²
Horeca	230 m ²
Facilitaire ruimten	267 m ²

Totaal in m² fno 3.690 m² fno

Bruto/netto factor 1,30

Totaal in m² bvo (inschatting) 4.797 m² bvo

Werkplekfactor 0,6

Buitenruimte 450

Nr.	Onderdeel	Aantal ruimten	à	m ² fno	Opmerkingen
A Ontvangstruimte				437 m²	
A1	Hoofdentree/ontvangstruimte	1	150,00 m ²	150 m ²	
A2	Receptie	2	20,00 m ²	40 m ²	
A3	Wachtruimte	1	45,00 m ²	45 m ²	
A4	Spreekkamer klein (4 personen)	4	12,00 m ²	48 m ²	
A5	Spreekkamer middel (6 personen)	2	18,00 m ²	36 m ²	
A6	Spreekkamer groot (10 personen)	1	30,00 m ²	30 m ²	
A7	Publieksbalies	4	8,00 m ²	32 m ²	Vier balieplekken
A8	Omkleedruimte babs	1	15,00 m ²	15 m ²	Incl. opslag toga's
A9	Mindervalidetoilet	1	4,00 m ²	4 m ²	
A10	Publiekstoiletten inclusief voorruimte	2	3,00 m ²	6 m ²	Eén toiletgroep met twee toiletten
A11	RAAS/kluisruimte	1	30,00 m ²	30 m ²	
A12	Pasfoto hokje	1	1,00 m ²	1 m ²	
B Kantooromgeving				1.968 m²	
B1	Domeinen amtelijke huisvesting (4x)				
B1.1	Primaire werkplekken	104	6,00 m ²	624 m ²	
B1.2	Concentratieplekken/teams werkplekken	73	8,00 m ²	584 m ²	
B1.3	Overlegruimte 4-persoons	12	12,00 m ²	144 m ²	
B1.4	Aanlandplekken	48	3,00 m ²	144 m ²	
B1.5	Huiskamer	4	40,00 m ²	160 m ²	Vijftig medewerkers per huiskamer, 1 huiskamer per domein (20 zitplekken per huiskamer)
B1.6	Printhoek	4	2,00 m ²	8 m ²	
B1.7	Lockers + garderobe	4	25,00 m ²	100 m ²	
B2	Toiletten + voorruimte	8	3,00 m ²	24 m ²	
B3	Mindervalidetoilet	2	4,00 m ²	8 m ²	
B4	Kantoorruimte Boa's	10	8,00 m ²	80 m ²	
B5	Cameraruimte Boa's	1	20,00 m ²	20 m ²	
B6	Kantoorruimte adviseurs veiligheid	4	6,00 m ²	24 m ²	
B7	Kantooromgeving Burgerzaken	6	8,00 m ²	48 m ²	Zes werkplekken
B8	Kantooromgeving KCC	5	8,00 m ²	40 m ²	Vijf werkplekken
C Vergadercentrum				388 m²	
C1	6-persoons overlegruimte	6	18,00 m ²	108 m ²	
C2	10-persoons overlegruimte	4	24,00 m ²	96 m ²	
C3	20-persoons overlegruimte	3	36,00 m ²	108 m ²	
C4	50-persoons overlegruimte	1	45,00 m ²	45 m ²	
C5	Pantry	1	15,00 m ²	15 m ²	
C6	Toiletten + voorruimte	4	3,00 m ²	12 m ²	
C7	Mindervalidetoilet	1	4,00 m ²	4 m ²	
D Bestuurscentrum				400 m²	
D1	Ruimte wethouders	5	20,00 m ²	100 m ²	
D2	Ruimte burgemeester	1	30,00 m ²	30 m ²	
D3	Ruimte gemeentesecretaris	1	20,00 m ²	20 m ²	
D4	Raadzaal	1	250,00 m ²	250 m ²	
E Horeca				230 m²	
E1	Keuken	1	70,00 m ²	70 m ²	
E2	Spoelkeuken	1	10,00 m ²	10 m ²	
E3	Werkcafé	1	150,00 m ²	150 m ²	100 zitplekken
F Facilitaire ruimten				267 m²	
F1	Repro	1	8,00 m ²	8 m ²	
F2	Archief/ magazijn algemeen	1	75,00 m ²	75 m ²	
F3	Kolf- en stilteruimte	1	15,00 m ²	15 m ²	
F4	EHBO-ruimte	1	35,00 m ²	35 m ²	
F5	Douche/kleedruimte	2	15,00 m ²	30 m ²	
F6	MER + SER ruimten	1	6,00 m ²	6 m ²	
F7	Werkkast	4	2,00 m ²	8 m ²	
F8	Containerruimte	1	10,00 m ²	10 m ²	
F9	Leveranciersingang	1	10,00 m ²	10 m ²	
F10	Techniekruimte	1	70,00 m ²	70 m ²	

G Buitenruimte				450 m²	
G1	Fietsenstalling	200	1,50 m ²	300 m ²	
G2	Parkeren bedrijfsauto's	6	25,00 m ²	150 m ²	Auto voor burgemeester en Boa's
G3	Parkeren auto's medewerkers		25,00 m ²	m ²	PM
G4	Parkeren bezoekers		25,00 m ²	m ²	PM
G5	Mindervalidenparkeerplaats		30,00 m ²	m ²	PM

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie



VALUE CASE & BUSINESS CASE OP HOOFDLIJNEN

INVULLING VAN HET TASE TERREIN TE VOLENDAM

14 NOVEMBER 2025

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. SAMENVATTING	5
2.1 Gemeentehuis	5
2.2 Parkeergarage	6
2.3 Tase terrein en achterblijflopaties	7
3. OPDRACHT	8
3.1 opdracht	8
3.2 Kaders	8
3.3 Proces	9
4. UITGANGSPUNTEN	10
4.1 Scenario's	10
4.2 Ontwikkelvelden	11
5. VALUE CASE	15

Opdrachtgever : Gemeente Edam-Volendam
W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam

Contactpersoon : C. Rijnberg
Gemeentesecretaris

Projectmanagement : RYSE
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 0215330

Contactpersonen : Robert Weijers
r.weijers@ryse.nl

Michelle Koek
m.koek@ryse.nl

Machteld Sanders
m.sanders@ryse.nl

Plaats en datum : Utrecht, 14 november 2025

Status : Definitief

Referentie : I24160

Opgesteld door : M. Koek en M. Sanders

Gecontroleerd door : R. Weijers

Toegankelijk : Openbaar

1. INLEIDING

De ambtelijke organisatie van Edam-Volendam is momenteel verspreid over meerdere locaties en maakt gebruik van externe vergaderfaciliteiten. De functionele staat van de verschillende gebouwen is gedateerd. Om de efficiëntie en functionaliteit van de werkomgeving te bevorderen, is de ambitie om alle functies samen te brengen in één nieuw gemeentehuis. De raad heeft gevraagd om dit scenario verder te onderzoeken.

In 2024 heeft een uitgebreid locatieonderzoek plaats gevonden. Voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis is het Tase terrein in Volendam als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Dit terrein ligt aan de Julianaweg en wordt gekenmerkt als entree van Volendam. Naast de ontwikkeling van het gemeentehuis wordt er ook nagedacht over andere invullingen. Dit terrein biedt commerciële kansen, zoals woningbouw en parkeergelegenheid. De huidige ambtelijke panden bieden, na ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis, kansen voor herontwikkeling. Het team Dagelijks beheer blijft gehandhaafd op de huidige locatie.

De initiatieffase heeft als doel een toekomstbestendig gemeentehuis te realiseren dat voorziet in de behoeften van de ambtelijke organisatie en bijdraagt aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. RYSE is gecontracteerd om de initiatieffase op te starten voor het Tase terrein.

Dit nieuwbouw scenario wordt vergeleken met de instandhouding (en de daarbij benodigde functionele verbetering) van de huidige locaties.

Het voorliggende document, de Value Case & Business Case, beschrijft de maatschappelijke en financiële impact van de ontwikkeling van het Tase terrein, waarbij de focus ligt op de realisatie van een gemeentehuis.

2. SAMENVATTING

In 2024 is een uitgebreid locatieonderzoek inclusief business case uitgevoerd waarbij het Tase terrein als voorkeurslocatie is gekozen voor nader onderzoek.

Op basis van de diverse uitgevoerde onderzoeken en gevoerde gesprekken met stakeholders kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein een kansrijke en aantrekkelijke optie is. Vanuit het gemeentehuis als centrale functie is een bredere gebiedsontwikkeling ontstaan, waarin woningen, commercieel programma en een parkeergarage worden toegevoegd. Het initiatief is meer geworden dan de som der delen. De gemeente maakt ruimte: Niet alleen het Tase terrein krijgt een nieuwe impuls, ook de achterblijfolocaties leveren een bijdrage in de vraag naar ruimte voor wonen en werken.

2.1 GEMEENTEHUIS

Voor het gemeentehuis is een Programma van Eisen opgesteld, in nauwe samenwerking met de interne organisatie van de gemeente. Hieruit is een ruimtevraag ontstaan die past bij een moderne en toekomstgerichte werkorganisatie, die aansluit op een parallel ontwikkelde werkgeversvisie die toekomstperspectief toont. Deze ruimtevraag is aanmerkelijk compacter geworden (4.797 m² BVO). Het gebouw areaal besloeg in 2024 5.772 m² BVO en bij de locatiestudie in 2024 werd een ruimtevraag van 5.422 m² BVO gehanteerd.

Deze compactere ruimtevraag levert een lagere investering en dito kapitaal- en exploitatielasten op.

Net als bij het onderzoek in 2024 wordt in deze rapportage gerapporteerd op de investering voor het gemeentehuis en de daar uitvloeiende kapitaal- en exploitatielasten over een periode van 20 jaar vanaf de start van de planontwikkeling. Deze aanpak is gelijk aan de gehanteerde aanpak van de locatiestudie uit 2024. Zo kunnen de resultaten tussen het locatieonderzoek en voorliggende business case helder met elkaar worden vergeleken. In het vooronderzoek (locatiestudie) is al een investeringsraming gemaakt voor het instandhoudingsscenario en de bouw van het nieuwe gemeentehuis op het Tase terrein. De in 2024 opgestelde investeringskostenraming vormt het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking in 2025.

De totale investeringskosten zijn opgebouwd uit onder andere bouwkosten, bijkomende kosten, prijsstijging. De resultaten zijn hieronder afgebeeld:

Tabel 1 verschil investeringskosten en exploitatielasten

Investeringskosten	Rapportage locatiestudie (2024)		Resultaat (2025) Initiatieffase
	Instandhouding	Tase terrein	
Totaal incl. BTW	€ 21.688.182	€ 32.531.277	€ 29.475.873

Lasten in vergelijkingsperiode van 20 jaar			
Exploitatielasten			
Jaarlijks gemiddelde	€ 1.750.730	€ 1.905.045	€ 1.463.252

Uitgangspunten vergelijkende tabel:

- Kapitaallasten: Jaarlijks gemiddelde over 20 jaar vanaf start planvorming
- Exploitatielasten: Jaarlijks gemiddelde over 20 jaar vanaf start planvorming

Hierbij moet worden opgetekend dat de voor het gemeentehuis benodigde parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage. Hiervoor betaalt de gemeente jaarlijks een bijdrage, deze bijdrage is opgenomen in de jaarlijkse exploitatielasten.

2.2 PARKEERGARAGE

Tijdens de initiatieffase van het project rondom het Tase terrein kwam naar voren dat een gebouwde parkeergarage essentieel is om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor zowel wonen als werken, met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit. De directe omgeving kampt regelmatig met parkeerproblemen, veroorzaakt door kleinschalige bebouwing en de nabijheid van het FC Volendam stadion en het RKAV-terrein. Met name tijdens trainingen en wedstrijden is de parkeerdruk hoog. Het Tase terrein voorziet momenteel in ongeveer 90 tijdelijke openbare parkeerplaatsen (blauwe zone).

Gedurende de initiatieffase zijn knelpunten omgezet in kansen, zoals dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij het gemeentehuis buiten kantooruren, het aanbieden van extra openbare betaalde parkeerplaatsen in de voorziening en het reserveren van parkeerplekken tijdens wedstrijden voor business seats of abonneementhouders.

De stedenbouwkundige visie resulteerde in een voorstel voor een semi-openbare, vijf-laagse parkeergarage van circa 6.900 m² met ruimte voor 284 parkeerplaatsen. In de garage wordt onderscheid gemaakt tussen plekken voor appartementen, het gemeentehuis en commercieel te exploiteren plaatsen, waarbij dubbelgebruik centraal staat. Zowel omwonenden als verenigingen hebben positief gereageerd op dit voorstel. De parkeergarage is zo gepositioneerd dat het functioneert als geluidsbuﬀer tussen het stadion en de woningen.

Naast het exploiteren van de parkeergarage door de gemeente zelf, is onderzocht of exploitatie door een marktpartij een interessant alternatief is. Daarbij is gebleken dat een private exploitatie niet haalbaar is door de hoge winstverwachtingen en afwijkende kostenstructuur van commerciële partijen.

De realisatie van de parkeergarage vraagt een bruto investering van circa € 8.613.000 exclusief BTW. Vanuit de ontwikkelvelden op het Tase terrein worden financiële bijdragen gedaan aan de realisatie van de parkeergarage waardoor de netto-investering lager zal uitvallen. Over een exploitatieduur van 40 jaar is gebleken dat de parkeergarage kostenneutraal kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Daarbij zijn er kansen om de exploitatie winstgevend te maken, bijvoorbeeld door inzet als P&R voorziening voor toeristen. Ontwikkelen van een flankerend beleid op parkeren kan hierin ook een positieve rol spelen.

2.3 TASE TERREIN EN ACHTERBLIJFLOCATIES

Bij de uitwerking van het plan is, na verkenning van vier stedenbouwkundige modellen, ingezet op een verdere gebiedsontwikkeling waarbij de verschillende ontwikkelvelden in technische zin los van elkaar staan en dus makkelijker zelfstandig te ontwikkelen zijn. Van een stapeling van functies is geen sprake meer.

Bij de ontwikkeling van de visie is een integrale financiële analyse uitgevoerd voor de grondexploitatie. Daarbij zijn zowel de kosten voor realisatie (zoals bouw- en woonrijp maken en planbegeleiding) als de inkomsten uit grondverkoop meegenomen. Hoewel de ontwikkeling van het sociale programma op het terrein een negatief saldo van € 1,17 miljoen kent, wordt dit ruimschoots gecompenseerd door de verwachte opbrengsten uit de achterblijfloccaties (€ 5,57 miljoen). Per saldo resulteert dit in een verwacht positief resultaat van circa € 4,40 miljoen.

Tabel 2 opsomming resultaat grondexploitatie

Post	Bedrag
Grondexploitatie saldo (uitgezet in de tijd)	€ - 1,17 miljoen
Verwachte opbrengsten achterblijfloccaties	€ 5,57 miljoen
Verwacht saldo totale initiatief	€ 4,40 miljoen

3. OPDRACHT

De aanleiding en keuze voor deze initiatieffase is in betrokkenheid met de raad tot stand gekomen. Hierbij zijn zowel van de onderzoeksopdracht en de daarbij behorende kaders vastgelegd.

3.1 OPDRACHT

Tijdens de raadsvergadering op 17 oktober 2024 heeft de Raad het Tase terrein als voorkeurslocatie aangewezen op basis van het uitgevoerde locatie onderzoek. Ten aanzien van deze keuze zijn de volgende beslispunten vastgelegd:

1. Het college opdracht te geven de initiatieffase op te starten van het project nieuw gemeentehuis op basis van de door de raad aangegeven voorkeurslocatie op het Tase terrein.
2. Hierbij als aandachtspunt mee te geven voor de initiatieffase:
 - a. Of er combinaties mogelijk zijn van een gemeentehuis en commerciële functies (bv. hotel) en/of maatschappelijke functies (bv. woningbouw);
 - b. Te verkennen wat de beste financieringsconstructie is voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis.

3.2 KADERS

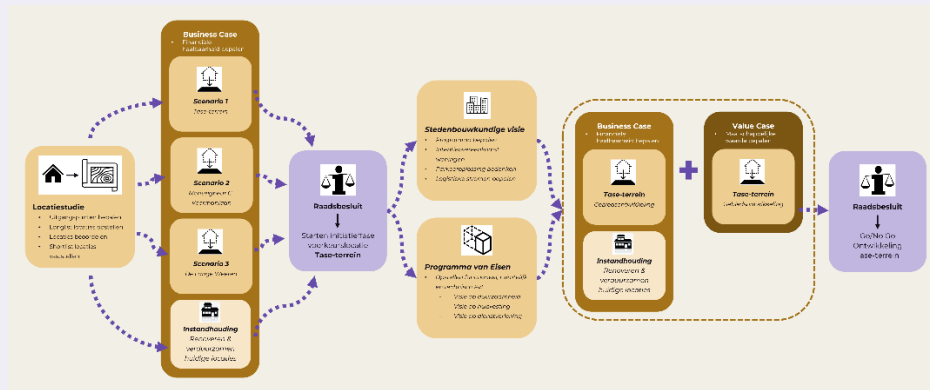
Tijdens de Raadsvergadering d.d. 22 mei 2025 heeft de Raad kaders vastgesteld ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis tijdens de initiatieffase:

1. **Algemeen**
 - I. Het gemeentehuis is een plek waar de raad, het college en de ambtenaren onder één dak gehuisvest zijn;
 - II. Het gemeentehuis biedt ruimte voor ontmoeting;
 - III. Het gemeentehuis is flexibel en berekend op de veranderingen in de toekomst;
 - IV. Het toevoegen van woningen is belangrijker dan het toevoegen van een commercieel programma (bijv. hotel).
2. **Omgevingskwaliteit**
 - I. De ontwikkeling op de locatie past in de omgeving en bij de identiteit van Volendam;
 - II. Het gemeentehuis heeft een open en herkenbaar karakter en biedt tegelijkertijd privacy voor de gebruikers;
 - III. Tussen de nieuwe bebouwing en de Julianaweg komt een groene zone.
3. **Financieel**
 - I. Het verhuren aan maatschappelijke partijen en/of commerciële partijen wordt meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek;
 - II. De benodigde parkeerplaatsen worden deels geëxploiteerd.
4. **Woonvisie**
 - I. Starters- en seniorenwoningen zijn het uitgangspunt.

3.3 PROCES

Voor het project Nieuw Gemeentehuis zijn de volgende stappen uitgevoerd:

1. Locatiestudie
2. Business Case voorkeurslocaties
3. Programma van Eisen
4. Stedenbouwkundige visie
5. Business + Value Case Tase terrein



Figuur 1 proces

In 2024 is een uitgebreide locatiestudie uitgevoerd naar een mogelijke nieuwbouwlocatie voor een gemeentehuis. Na onder andere dialoog met de Gemeenteraad is een groslijst met twintig potentiële locaties teruggebracht tot een drietal te onderzoeken locaties voor nieuwbouw: het Tase terrein, de Monseigneur C. Veermanlaan, en De Lange Weeren.

Bij het locatieonderzoek is tevens de haalbaarheid van de ontwikkeling op de drie locaties onderzocht. Ook is het in stand houden en functioneel verbeteren van de bestaande huisvesting in dit onderzoek meegenomen. Bezien over een periode van twintig jaar

(van 2024 tot en met 2044) bevinden de jaarlijkse exploitatiekosten voor de onderzochte scenario's zich redelijk in dezelfde bandbreedte, wat een keuze op het gebied van kwaliteit, beleving en visie mogelijk heeft gemaakt. Tijdens de Raadsvergadering d.d. 17 oktober 2024 heeft de Raad besloten de initiatieffase op te starten van het project "Nieuw Gemeentehuis" voor de voorkeurslocatie: het Tase terrein. Het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam is het hoofddoel, aangevuld met commerciële functies, om zo ook andere belangen vanuit de gemeente te waarborgen.

Om de wensen en eisen voor een nieuw gemeentehuis verder te specificeren is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit is tot stand gekomen aan de hand van werksessies en interviews met gebruikersgroepen vanuit de gemeentelijke organisatie. In deze sessies hebben vertegenwoordigers van alle teams hun wensen, eisen en ideeën gedeeld om zo tot gezamenlijke uitgangspunten te komen. Er is uitgebreid gekeken naar de functionele en ruimtelijke behoeften van het gebouw. Daarnaast zijn interviews gehouden met medewerkers om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen en om aanvullende inzichten te krijgen in de manier van werken. De resultaten van de werksessies en interviews zijn verwerkt in het PvE.

Nu de ruimtelijke en functionele vraag voor het gemeentehuis beter in beeld is, dient ook de financiële kant onderzocht te worden. Hierbij is breder gekeken dan alleen het gemeentehuis. Het totaalplaatje met de verschillende ontwikkelvelden wordt in het voorliggende document beschreven. Naast de financiële impact van de ontwikkeling op het Tase terrein is ook gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde, deze is samengevat in de Value Case Tase terrein.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1 SCENARIO'S

In dit rapport worden twee scenario's vergeleken, de ontwikkeling op het Tase terrein en het alternatief: instandhouding.

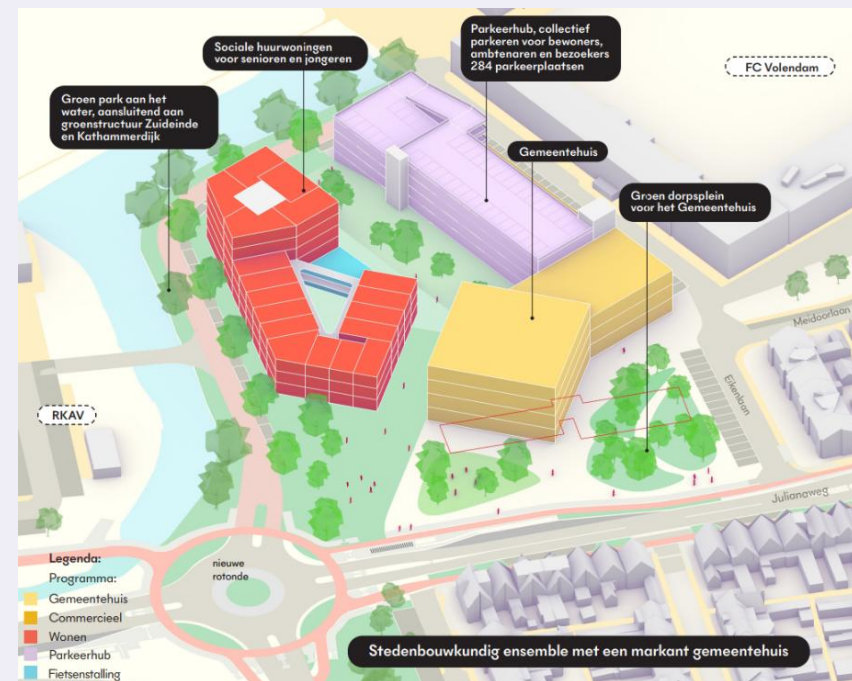
4.1.1 Tase terrein

De initiatieffase voor ontwikkeling van het Tase terrein is in december 2024 gestart. Het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam is het hoofddoel, aangevuld met commerciële functies, om zo ook andere belangen vanuit de gemeente te waarborgen. De parkeergarage kan tevens dienen voor de bezoekers van de voetbalverenigingen en het toerisme dat naar gemeente Edam-Volendam toe trekt, waardoor de ontwikkeling een bredere doelgroep aanspreekt. De stedenbouwkundige visie, uitgevoerd door Rijnboutt, geeft een beschrijving van de huidige situatie, historie, en schetst een beeld voor de toekomst. Aanvullend heeft Rijnboutt aan de hand van een stedenbouwkundige analyse een ruimtelijk model opgesteld voor de ontwikkeling van het Tase terrein. In figuur 2 is het voorgestelde stedenbouwkundige model afgebeeld.

4.1.2 Instandhouding

De instandhouding en het functioneel verbeteren van de bestaande huisvesting is in de voorgaande locatiestudie onderzocht en wordt als alternatief scenario in de business case meegenomen. Daarbij geldt dat, door onder andere groei van het medewerkersbestand en de staat van de bestaande gebouwen, in de bestaande gebouwen

geïnvesteed moet worden om in kwalitatief goede huisvesting te voorzien. Dit is tevens nodig voor goed werkgeverschap, om werknemers bij de gemeente te houden en nieuwe werknemers aan te trekken. De begrote exploitatielasten voor de komende jaren voorzien in preventief onderhoud, maar niet in planmatige aanpassingen om de bestaande panden functioneel en toekomstbestendig te verbeteren. Daarom is in het instandhoudingsscenario ook rekening gehouden met een aantal ingrepen die ervoor zorgen dat bij keuze voor dit scenario de huisvestingswensen kunnen worden ingevuld. De instandhouding voorziet in toekomstgericht in bedrijf houden van de bestaande huisvesting voor een periode van 30 jaar.

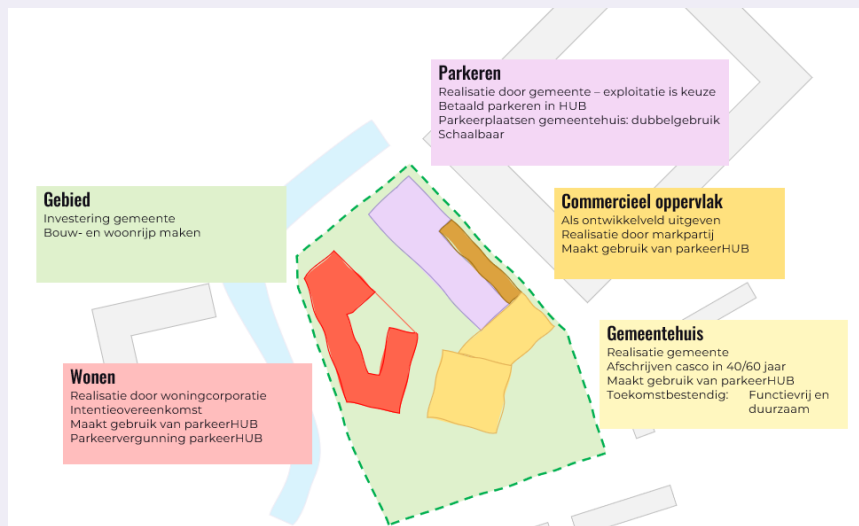


Figuur 2 stedenbouwkundig model

4.2 ONTWIKKELVELDEN

Rijnboutt heeft een stedenbouwkundige visie opgesteld die past binnen de kaders vanuit de Gemeenteraad en gepresenteerd is aan omwonenden. Binnen deze visie kan onderscheid gemaakt worden tussen vijf ontwikkelvelden:

1. Gemeentehuis
2. Wonen
3. Parkeren
4. Commercieel oppervlak
5. Gebied



Figuur 3 verschillende ontwikkelvelden

Elk ontwikkelveld heeft eigen specificaties en kan afzonderlijk bekeken worden ten opzichte van ontwikkelpartij en financiële demarcatie.

4.2.1 Gemeentehuis

In nauwe samenwerking met medewerkers, OR en MT van de gemeentelijke organisatie zijn de eisen en wensen voor het nieuwe gemeentehuis gebundeld in het Programma van Eisen. Hierin zijn zowel de functionele, ruimtelijke en technische eisen vastgelegd.

De ruimtelijke behoefte van de gemeente is ten opzichte van het gebouwareaal in 2024 en de locatiestudie in 2024 efficiënter ingericht, dit is te zien in onderstaande afbeelding. De optimalisatie van het ruimtegebruik komt voort uit het werkplekconcept 'Activiteit Gerelateerd Werken'.



Figuur 4 verschil in ruimtebehoefte

Binnen het beoogde ruimtegebruik van 4.797 m² wordt voldaan aan een nieuw gemeentehuis die ruimte biedt voor ontmoeting en daarnaast flexibel en toekomstbestendig ingedeeld om veranderingen in de toekomst te kunnen opvangen. In de uitwerking van de plannen is er rekening gehouden dat alle lagen van de ambtelijke organisatie gehuisvest worden onder één dak.

Functioneel zijn er relaties op verschillende niveaus (locatie, clusters en teams) vastgelegd zodat een ontwerpende partij dit project verder kan brengen. Daarnaast is uit de participatie met de werknemers gebleken dat de identiteit van alle kernen, groen en licht kernwaarde zijn voor de uitstraling van hun gemeentehuis.

Bij de totstandkoming van het PvE is er rekening mee gehouden dat het programma op het Tase terrein wordt ingepast. Mocht de Raad anders besluiten, dan kan het PvE nog steeds worden gebruikt voor een andere (nieuwbouw) locatie. Bij een eventuele keuze voor instandhouding kan onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is om naar een modern werkplek concept in de bestaande panden toe te werken. Dit vereist naar verwachting wel stevige aanpassingen aan de panden. Het PvE zal bij een dergelijke keuze herijkt moeten worden om bijvoorbeeld te kunnen beoordelen welke teams in welk pand het meest efficiënt gehuisvest kunnen worden.

4.2.2 *Wonen*

In de stedenbouwkundige visie zijn 63 woningen ingetekend met verschillende specificaties voor starters en senioren. Al vrij vroeg in het traject is afstemming gezocht met stichting woningbeheer De Vooruitgang, vanuit het kader dat starters- en seniorenwoningen het uitgangspunt voor de verkenning zijn. Samen met De Vooruitgang zijn de voors- en tegens van vier, door Rijnboutt ontwikkelde, modellen afgestemd. In het uiteindelijke model zijn wensen van De Voortuigang t.a.v. programmering, oppervlakten, bereikbaarheid, etc., meegenomen. De Vooruitgang staat pal achter het ontwikkelde plan en zou, bij goedkeuring van het initiatief door de Raad, graag de ontwikkeling van deze woningen zo snel mogelijk in gang zetten.

Om afspraken hierover te maken, maar ook om de Raad te garanderen dat bij een positieve keuze de ontwikkeling er daadwerkelijk komt, hebben Gemeente en De Vooruitgang een intentieovereenkomst getekend. De belangrijkste aspecten uit deze overeenkomst zijn:

- Realisatie van woningen door De Vooruitgang bij goedkeuring door de Raad;
- De Vooruitgang geeft een financiële bijdrage aan de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en het mogen realiseren van woningen;
- Realisatie van het benodigd parkeerprogramma voor de woningen is voorzien in de parkeergarage die door de Gemeente ontwikkeld wordt. De Vooruitgang levert hiervoor wel een financiële bijdrage;
- Er geldt een minimale afnameverplichting voor parkeerplaatsen door huurders, tegen betaling van een jaarlijkse parkeervergunning.

4.2.3 *Parkeren*

Tijdens de uitwerking van de initiatieffase bleek dat het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk is om het benodigd aantal parkeerplaatsen voor wonen en werken in te passen binnen de kaders voor stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit gesprekken met stakeholders kwam naar voren dat de directe omgeving in de huidige situatie regelmatig kampt met parkeerproblematiek. Deze problematiek wordt veroorzaakt door het zeer specifieke karakter van de omgeving; kleinschalige bouw, grenzend aan het stadion van FC Volendam en het terrein van de RKAV. Zowel bij trainingen, als op wedstrijdmomenten is de parkeerdruk in de directe omgeving zeer hoog.

Ook voorziet het Tase terrein momenteel officieus op tijdelijke wijze in een parkeervoorziening, bestaande uit circa 90 openbaar te gebruiken parkeerplaatsen (blauwe zone).

Vanuit het project 'Julianaweg' is bepaald dat er op het plot van het Tase terrein twintig compensatieparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De twintig compensatieparkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de parkeergarage, maar worden conform de stedenbouwkundige visie op het maaiveld opgelost. De kosten voor deze parkeerplaatsen komen ten goede aan het project 'Julianaweg'.

In de initiatieffase is geprobeerd om de knelpunten om te buigen naar kansen:

- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor het gemeentehuis (buiten kantooruren)
- Realiseren aanvullende openbare parkeerplaatsen in een parkeervoorziening (24/7, betaald)
- Parkeervoorziening tijdens wedstrijdmomenten door FC Volendam te boeken voor bijvoorbeeld business seats.

In de stedenbouwkundige visie is gezocht naar het maximaal te realiseren oppervlak voor parkeren. Dit heeft geleid tot een semiopenbare 5-laagse parkeergarage van circa 6.900 m² met ruimte voor 284 parkeerplaatsen. Een deel van de omwonenden en de twee aangrenzende verenigingen hebben positief gereageerd op dit voorstel. In de parkeergarage wordt onderscheid gemaakt tussen parkeerplaatsen voor te realiseren appartementen, het gemeentehuis, en commercieel te exploiteren plaatsen. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is hierbij een uitgangspunt.

Om de financierings- en exploitatiemogelijkheden van de parkeergarage te onderzoeken is door een externe partij onderzocht of een privaat- of publiek exploitatiemodel het meest realistisch is. Het onderzoek concludeert dat met een publieke aanpak een minimaal kostendekkend plan te realiseren is. Een private aanpak waarbij een marktpartij de parkeergarage zal exploiteren is niet haalbaar gebleken. Redenen hiervoor zijn het feit dat commerciële partijen een forse winstverwachting hebben, en een andere kostenstructuur kennen.

Het onderzoek gaat uit van een conservatieve aanpak, omdat er momenteel geen sprake is van flankerend beleid dat een maximale bezetting van de parkeervoorziening mogelijk maakt. Echter zijn er een aantal kansen/maatregelen die ertoe leiden dat de parkeervoorziening in verregaande mate beter te exploiteren is. Een voorbeeld van een denkrichting is het inrichten van de parkeergarage als P&R-voorziening voor toeristen en overige bezoekers van Volendam. Daarbij is het van belang de toeristen actief richting de voorziening te dirigeren.

4.2.4 Commercieel oppervlak

Aan de zijde van het stadion van FC Volendam worden bij de parkeergarage ook twee verdiepingen commercieel oppervlak gerealiseerd. Dit biedt kansen voor ondernemers en activeert de zone tussen stadion en parkeergarage waarmee een prettiger verblijfsgebied ontstaat. In het stadion zitten momenteel al functies in de plint, hiermee kan mogelijk een verbinding gezocht worden. Het uitgangspunt hierbij is dat de grond als ontwikkelveld wordt uitgegeven en de commerciële functies gerealiseerd worden door een marktpartij. Op basis van taxaties van de achterblijfloccaties van de gemeente is een grondprijs voor dit commercieel oppervlak ingeschat. Vanuit de markt is al interesse in dit ontwikkelveld getoond.

4.2.5 Gebied

Om tot de voorliggende stedenbouwkundige visie te komen, heeft met diverse stakeholders participatie plaatsgevonden. Dit proces is verantwoord in de stedenbouwkundige visie.

In het plan worden de vier eerdergenoemde functies uitgewerkt als afzonderlijke ontwikkelvelden. De tussenliggende openbare ruimte vormt het verbindende element en wordt in een volgende fase nader ontworpen en uitgewerkt. In deze fase zijn hier wel kosten voor opgenomen.

Bij de ontwikkeling van de visie voor het Tase terrein is een inschatting gemaakt van alle met de ontwikkeling gemoeide kosten en inkomsten. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het bouw- en woonrijp maken, ontwerp- en planbegeleiding, etc. Inkomsten worden gegenereerd door verkoop van bouwgrond aan De Vooruitgang en bouwgrond voor het commercieel oppervlak. Zowel

de kosten als de opbrengsten zijn in de tijd uitgezet (geïndexeerd) volgens de planning. Het saldo van de ontwikkelkosten en inkomsten op het Tase terrein is -€ 1.17 miljoen.

Bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid wordt met een breder perspectief naar de opgave gekeken, en worden ook de opbrengsten van de achterblijfloccaties in beeld gebracht. Voor deze locaties zijn taxaties opgesteld. Door het voornamelijk ontwikkelen van een sociaal programma op het Tase terrein worden er namelijk minder inkomsten gegenereerd. Daar staat tegenover dat op andere locaties meer inkomsten kunnen worden gegenereerd door het toevoegen van vrijesectorkoopwoningen en middenhuur woningen.

Op basis van de uitgevoerde taxaties is het verwachte saldo van de verkoopopbrengsten (boekwinst) van de achterblijfloccaties circa €5,57 miljoen op het moment van uitgifte. In breder perspectief gezien wordt het negatieve resultaat op het Tase terrein goed gemaakt met de verkoopopbrengsten van de achterblijfloccatie, resulteert in een verwacht positief resultaat van €4,40 miljoen.

5. VALUE CASE

De door raad gegeven opdracht voor deze initiatieffase en de gezamenlijk vastgestelde kaders leverden best een uitdaging, het gebied wordt omringd door veel stakeholders, kent een grote dynamiek tussen wonen en sport en dat levert knelpunten op. De verkenning van de mogelijkheden tijdens de initiatieffase heeft geleid tot een initiatief dat vele kansen biedt. De opgenomen functies in de stedenbouwkundige visie zijn meer geworden dan de som der delen. Zeker als we daarbij in beschouwing nemen dat bij keuze van realisatie van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein ervoor zorgt dat de verschillende achterblijfolocaties van grote meerwaarde worden voor de gemeente en haar inwoners. Ook deze locaties leveren dan namelijk een grote bijdrage aan het tekort aan woningen en werkruimte. Om een deel van deze kansen in beeld te brengen is er naast de business case ook een value case ontwikkeld. Een overzicht van meerwaarde die wordt gegeneerd, die verder gaat dan kosten alleen.

Door het realiseren van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein kunnen de huidige gebouwen afgestoten worden. De huidige locaties bieden ruimte voor de markt, zo kunnen er op de W. van der Knoopdreef en De Deimpt woningen ontwikkeld te worden. Dit is een passend product op beide locaties. Tezamen met de woningen die op het Tase terrein gerealiseerd kunnen worden, zal deze ontwikkeling ervoor zorgen dat er ca. 150 woningen aan de woonvoorraad van Volendam toegevoegd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog diverse locaties van de gemeente die, na afstoting, plaatst maken voor andere

commerciële functies. Als laatste in de tabel wordt geconstateerd dat, zoals eerder toegelicht, er 284 parkeerplaatsen ontwikkeld worden. Deze meerwaarde in het toevoegen van woningen, commerciële meters en parkeerplaatsen en het realiseren van een compact en efficiënt gemeentehuis is in onderstaande tabel afgebeeld.

Tabel 3 Meerwaarde ontwikkeling Tase terrein

Een compactere werkomgeving Gemeente	ca. 4.800 m² <i>Een reductie van zo'n 900 m²</i>
Meer ruimte voor wonen	
W. v.d. Knoopdreef	ca. 57 appartementen
De Deimpt	ca. 30 woningen
Tase terrein	ca. 62 appartementen +
Totaal woonvolume	ca. 149 eenheden
Meer ruimte voor werken	
Mgr. C. Veermanlaan	ca. 1.200 m ²
Zeestraat	ca. 370 m ²
Val van Urk	ca. 680 m ²
Tase terrein	ca. 500 m ² +
Totaal werken	ca. 2.750 m²
Parkeren	284 pp in garage waarvan: <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 10 pp commerciële functie • Ca. 50 pp wonen • max. 140 pp commercieel • Ca. 90 pp gemeentehuis; <i>Deze voorzien in dubbelgebruik</i>

Value case Tase terrein: De maatschappelijke



PERSOONLIJKE MEERWAARDE

- Eén adres voor alle inwoners.
- Sociale veiligheid: ogen op straat door divers programma.
- Diversiteit vergroten van de woonvoorraad:
 - Starters blijven in de gemeente
 - Community gevoel voor senioren



SOCIAAL-ECONOMISCHE MEERWAARDE

- Aantrekkelijke werkplek.
- Creëren extra oppervlak voor ondernemers.
- Inspirerende werkplek voor aantrekken medewerkers/goed werkgeverschap.
- Ontwikkelings- en realisatiesnelheid.
- Dubbelgebruik (vergader)ruimten door verenigingen/partners.
- Efficiënter werken gemeente door één locatie



SOCIALE MEERWAARDE

- We maken meer ruimte voor wonen én werken, op het Tase terrein én de vrijkomende locaties.
- We leveren een bijdrage aan een groot probleem in de wijk: parkeren.
- Parkeergarage vormt geluidsbarrière
- Meer dan een plek voor ambtenaren.



CULTURELE MEERWAARDE

- We geven het gebied een nieuw elan, voor bewoners, RKAV en FC Volendam.
- Creëren een plein dat de entree van Volendam een nieuwe identiteit boost geeft.
- Plein kan bredere functie krijgen.
- Visitekaartje voor de gemeente.



RUIMTELIJKE MEERWAARDE

- Efficiënter ruimtegebruik.
- Creëren ruimte voor ondernemers.
- Betere logistiek.
- Toegankelijkheid van de locatie.



ECOLOGISCHE MEERWAARDE

- Van verharding naar meer groen
- Betere leefomgeving
- Lagere energielasten

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340

The logo for RYSE, featuring the word "RYSE" in a bold, gold, sans-serif font. The letter "Y" is stylized with a horizontal bar extending from its base. Below the word "RYSE" is a small, solid gold horizontal bar.

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

Intentie Overeenkomst

Partijen:

Gemeente Edam-Volendam

en

De Vooruitgang

inzake:

Woningbouw tussen RKAV en FC Stadion, Volendam



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.



DE ONDERGETEKENDEN:

I De rechtspersoon naar publiekrecht **gemeente Edam-Volendam**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest Holland onder nummer 64973395, kantoorhoudende aan de Willem van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam, te dezen vertegenwoordigd door de heer C. Rijnberg, gemeentesecretaris, daartoe ingevolge artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente Edam-Volendam, handelend als gevolmachtigde overeenkomstig het bevoegdhedenregister 'Mandaatregeling Edam-Volendam' van 29 maart 2022, op grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst aangebrachte datum als het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt, hierna te noemen: '**Gemeente**')

En

II Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, statutair gevestigd te Edam-Volendam, kantoorhoudende op het adres Julianaweg 190, 1131 DL te Volendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36005091, dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.F.C. de Boer, geboren op 8 april 1966 te Edam, wonende te Volendam, zich identificerende met Nederlands paspoort met documentnummer NYRKC18D2, hierna te noemen "De Vooruitgang", (hierna te noemen: de '**Initiatiefnemer**')

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**' en ieder afzonderlijk '**Partij**'.

OVERWEGENDE:

1. Dat de Gemeente voornemens is het gebied tussen de Julianaweg, RKAV en de FC Volendam in Volendam zoals is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening, hierna te noemen '**locatie**', te (laten) ontwikkelen in verschillende ontwikkelvelden ten behoeve van woningen, parkeergarage en gemeentehuis met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) en openbare ruimte, hierna te noemen: "**het project**";
2. Dat de Gemeente hiertoe een concept stedenbouwkundige visie heeft opgesteld die is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze overeenkomst, hierna te noemen '**visie**';
3. Dat deze visie nog vastgesteld moet worden door de gemeenteraad en dit naar verwachting in december 2025/ januari 2026 gebeurt;
4. Dat, indien de Gemeenteraad een positief besluit neemt, de Initiatiefnemer de grond van het ontwikkelveld hierna te noemen: "de Grond" ten behoeve van sociale woningbouw van de Gemeente wenst aan te kopen en te ontwikkelen;
5. Dat, indien de Gemeenteraad een positief besluit neemt, de Gemeente de Grond aan de Initiatiefnemer wenst te verkopen teneinde dit ten behoeve van sociale woningbouw te ontwikkelen;
6. Dat de Initiatiefnemer zich ervan bewust is dat de Gemeente in deze ook als overheid optreedt en de Initiatiefnemer bedoelde bijzondere positie van de Gemeente aanvaardt;



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

7. Dat Partijen aan de vaststelling door de Gemeenteraad van de visie geen recht tot koop en verkoop van het ontwikkelveld kunnen ontlenen;
8. Dat alle afspraken onder voorbehoud zijn van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad;
9. Dat de Gemeente voordat zij tot eventuele verkoop van de Grond aan Initiatiefnemer overgaat zij een Didam-publicatie zal doen waarin de Gemeente aangeeft dat zij voornemens is om de Grond één op één te verkopen en derden de gelegenheid biedt hiertegen bezwaar aan te tekenen;
10. Dat voor De Vooruitgang deze overeenkomst wordt getekend onder het voorbehoud van goedkeuring van de raad van commissarissen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen willen afspraken maken, voor zover dat nu al mogelijk is, onder welke voorwaarden de Grond kan worden verkocht aan initiatiefnemer.

Artikel 2: Uitgangspunten ontwikkeling/grondverkoop

Programma

- 2.1. Het uitgangspunt is om een geheel sociaal programma (sociale huurwoningen) mogelijk te maken;
- 2.2. Dat in de visie is uitgegaan van 62 starters-/ seniorenwoningen;
- 2.3. Dat in de visie is aangesloten op de wens van De Vooruitgang om 2- en 3-kamerappartementen te realiseren;
- 2.4. In de visie is uitgegaan van 65 m2 BVO voor een 2 kamerappartement en 90 m2 BVO voor een 3 kamerappartement;

Grond

- 2.5. De Grond volgt de contouren van de te bouwen woningen;
- 2.6. Dat de kosten voor het leveren van de bouwrijpe Grond, door de Gemeente aan Initiatiefnemer nog nader overeen gekomen moet worden;
- 2.7. Naast de aankoopkosten voor de Grond als bedoeld in artikel 2.6 draagt Initiatiefnemer, een nader te overeenkomen bedrag, bij in de voorbereidings- en realisatiekosten van het woonrijp maken van het mandelig gebied dat in eigendom blijft bij de Gemeente en waarvoor de gemeente ook verantwoordelijk is voor het onderhoud.
- 2.8. Dat de gemeente verantwoordelijk is voor het proces om te komen tot aanleg en uitvoering van dit mandelig gebied als bedoeld in artikel 2.7;
- 2.9. Dat de precieze grenzen en inrichting van het mandelig gebied als bedoeld in artikel 2.7 nog tussen partijen moet worden vastgesteld en mede daarom nu nog geen bedrag kan worden vastgesteld voor de financiële bijdrage van Initiatiefnemer aan het mandelig gebied

Parkeren

- 2.10. Voor het programma dat is opgenomen in de visie er een voorlopige parkeerbehoefte is van 47 plaatsen en er daarnaast een voorlopige parkeerbehoefte voor bezoekers is van 7 plaatsen;
- 2.11. Voor de parkeerbehoefte is gekeken of maaiveld parkeren opgenomen kon worden in de visie;



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- 2.12. Er is gebleken dat de ruimte te krap is om de gehele parkeerbehoefte voor de woningen op maaiveld te kunnen realiseren zonder dat de leefbaarheid en de kwaliteit van het gebied wordt aangetast;
- 2.13. Dat om die reden de resterende parkeerbehoefte die benodigd is voor het woningbouwplan wordt opgenomen in de parkeergarage die op een ander ontwikkelveld wordt gerealiseerd.
- 2.14. Dat hierdoor geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte, danwel op eigen terrein gerealiseerd hoeft te worden;
- 2.15. Dat de bouwkosten van parkeerplaatsen in de parkeergarage ca € 29.000,- per parkeerplaats prijspeil 2025 bedragen;
- 2.16. Dat er een afkoopsom/bijdrage per parkeerplaats door de Initiatiefnemer dient te worden voldaan om de business case van de parkeergarage rendabel te krijgen;
- 2.17. De gemeente van mening is dat sociale huurwoningen een maatschappelijk doel dienen en zij daarom niet de volledige kosten van de ten behoeve van het woningbouwplan te realiseren parkeerbehoefte wil doorberekenen aan de Initiatiefnemer;
- 2.18. Dat is afgesproken dat er door de Gemeente een nader overeen te komen bedrag per parkeerplaats wordt afgekocht/bijgedragen aan de bouwkosten van de parkeerplaatsen in de parkeergarage;
- 2.19. Dat er alleen een bijdrage van Initiatiefnemer aan de Gemeente is afgesproken voor de parkeerbehoefte van de woningen en niet voor het bezoekersparkeren;
- 2.20. Dat naast deze eenmalige afkoopsom per parkeerplaats huurders van de woningen een abonnement dienen aan te schaffen voor het gebruik van de parkeerplaatsen, waarbij de inschatting nu is dat deze kunnen worden verstrekt voor ca. €752,40 prijspeil 2025 per jaar;
- 2.21. Dat huurders geen aanspraak kunnen maken op een parkeerontheffing in de openbare ruimte;

Proces

- 2.22. Wanneer de Gemeenteraad een positief besluit heeft genomen over de visie wordt er een project opgestart voor de ontwikkeling van de woningen;
- 2.23. Dat dit project het Edam-Volendams Ruimtelijk Planproces volgt;
- 2.24. De gemeente is als verkopende en faciliterende partij betrokken bij het project;
- 2.25. Er een addendum gesloten wordt om het proces en de plankosten voor dit vervolgproces vast te leggen.

Artikel 3: Looptijd van de intentieovereenkomst

- 3.1 De intentieovereenkomst heeft een looptijd van 1 jaar, ingaande op de dag van ondertekening door Partijen van deze overeenkomst.



Artikel 4: Geschillen In geval van een geschil over de naleving of toepassing van deze overeenkomst zal, nadat onderling overleg tussen partijen geen resultaat heeft gehad, in eerste instantie een bemiddelingspoging worden ondernomen met behulp van onafhankelijke mediators/adviseurs. Komen partijen alsnog niet binnen een termijn van drie maanden tot overeenstemming, dan wordt het geschil aan de Rechtbank Nood-Holland te Haarlem voorgelegd.

Artikel 5: Algemene Bepalingen

- 5.1 Op (de uitvoering van) deze intentieovereenkomst en alle eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 5.2 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende aan derden over te dragen of te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
- 5.3 Het in de considerans van deze overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 5.4 Kennisgevingen die partijen op grond van deze overeenkomst aan elkaar doen vinden schriftelijk plaats. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht, tenzij deze door daartoe bevoegde personen schriftelijk zijn bevestigd.

Artikel 6: Ontbinding wegens faillissement en surséance van betaling

Onverminderd hetgeen reeds elders volgt uit deze overeenkomst of uit de vigerende wet- en regelgeving, is de gemeente gerechtigd om, indien de Initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door vanwaardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de Initiatiefnemer die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, of de rechtspersoon wijzigt door overname, dan wel op grond van een mededeling van de Initiatiefnemer moet worden aangenomen dat deze niet in staat is deze overeenkomst na te komen, deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en / of kosten, in welke vorm dan ook, te eisen.

Artikel 7: Bijlagen

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of zullen dat na gereedkomen daarvan maken:

- Bijlage 1 Tekening locatie;
- Bijlage 2 concept stedenbouwkundige visie;



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

6

HANDTEKENINGENPAGINA

Datum:

03-11-2025

Plaats:

Volendam

De Gemeente,
namens deze:
de heer C. Rijnberg,
secretaris.

Datum:

31 OKTOBER 2025

Plaats:

VOLENDAM

De Initiatiefnemer De Vooruitgang

De heer F. de Boer
Directeur

Memo

Aan: Gemeente Edam Volendam
Cc: Ryse
Van: Rijnboutt

KvK 34215743
IBAN NL09 INGB 0008 5644 73
BTW NL813907603B01

Datum: 15 oktober 2025
Werk: stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam Volendam
Nummer: 2505
Betreft: verslag participatieavond 2 omwonenden

Inleiding

Op maandag 1 september vond de tweede bewonersavond plaats in het kader van het project voor het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam op het Tase-terrein. De bijeenkomst was gericht op direct omwonenden van het terrein en markeerde het einde van projectfase 2: de presentatie van het uitgewerkte scenario.

Het doel van de avond was om omwonenden en andere betrokkenen en geïnteresseerden te informeren over het uitgewerkte scenario, om vervolgens in gesprek reacties op te halen. De bijeenkomst bood ruimte om inzicht te krijgen in het algemene sentiment ten aanzien van het gepresenteerde plan.

Daarnaast is het in deze fase van het project waardevol om gerichte feedback op te halen over een aantal thema's, die vanzelfsprekend ook centraal stonden in de reacties: het volume en de hoogte van de bebouwing (en daarmee het karakter van de ontwikkeling), de impact op mobiliteit, de grootte van de beoogde parkeerhub, en de afstand tot en overgang naar de bestaande omliggende bebouwing — inclusief, wat dat betreft, de bezonningsanalyse van de huidige en de toekomstige situatie.

Organisatie en proces

De bewonersavond vond plaats in het AMVO-gebouw in Volendam en kende een vrije inloop tussen 19.00 en 21.00 uur. Het uitgewerkte scenario werd gepresenteerd op twee aparte standaarden, elk voorzien van twee grote panelen op A0-formaat, die door de bezoekers vrij konden worden bekeken.

Omwonenden, betrokkenen en andere geïnteresseerden zijn door de gemeente Edam-Volendam uitgenodigd via post, e-mail en website. Voorafgaand aan de avond hadden circa 10 personen zich aangemeld.

Bezoekers konden vrij rondlopen langs de panelen, terwijl toelichting werd gegeven door vier vertegenwoordigers van de gemeente Edam-Volendam, RYSE en Rijnboutt.

Op elk van de presentatiepanelen waren vlakken opgenomen met de uitnodiging: "Laat ons weten wat je goed vindt" / "Laat ons weten wat er beter kan", waarop bewoners post-its konden plakken met hun opmerkingen. Er zijn aan de hand van de toelichting van de panelen veel gesprekken gevoerd, echter zijn er geen schriftelijke opmerkingen op de panelen verschenen. De inhoud van de gesprekken tussen de bezoekers en de leden van het projectteam zijn samengevat in dit document.

De scenario's

In de weken voorafgaand aan de participatieavond heeft de Gemeente Edam-Volendam één scenario uit de vier vorige ontwikkelscenario's gekozen. Dit scenario is vervolgens verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundige visie door ontwerp bureau Rijnbout in nauwe samenwerking met de Gemeente en Ryse. De stedenbouwkundige visie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Bouwstenen ten grondslag aan scenariostudie:

- Gemeentehuis: 5000 m² BVO
- Woningen: Appartementen voor starters en ouders, respectievelijk 2-kamer- en 3-kamerappartementen à 65 en 90 m² BVO
- Aanvullend publiek programma: circa 500 m² BVO in de plint, flexibel indeelbare ruimte, invulling nader te bepalen. Indien het niet wordt gekozen voor een publieksgerichte invulling, kan deze functie worden omgezet naar commerciële ruimte.
- Parkeren: collectief parkeervoorziening in een gestapelde parkeerhub voor het gemeentehuis, de woningen en het aanvullende publieke programma, ontworpen volgens de parkeernormen van de Gemeente Edam-Volendam en de CROW-richtlijnen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de minimale behoefte van het genoemde programma, met de mogelijkheid om extra capaciteit te realiseren.

Ambities en visie voor invulling Tase-locatie:

- Creëren kwalitatieve nieuwe openbare ruimte met actieve functies voor gehele buurt;
- Herkenbaar, zichtbaar en toegankelijk Gemeentehuis aan Julianaweg;
- Stimuleren en faciliteren dubbelgebruik van gebouwde ruimte (publieke functies Gemeentehuis, publieke functies en/of horeca), openbare ruimte (plein, park, sportvoorzieningen, etc) en parkeervoorzieningen (Gemeentehuis, woningen en publiek parkeren);
- Integratie nieuwe rotonde Julianaweg en aansluiting en verbetering bestaande infrastructuur auto en fietsverkeer;
- Aansluiten op en versterken van bestaande groenstructuren en het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptie;
- Stedenbouwkundige opzet die aansluit bij schaal en karakter van de bestaande directe omgeving.



In de tekst op de volgende pagina's wordt de stedenbouwkundige visie omschreven. Hierin worden de maximale gebouwhoogtes per scenario besproken, waarvoor de volgende verdiepingshoogtes per functie worden gehanteerd:

Functie	Verdiepingshoogte
Kantoorfunctie (gemeentehuis) of publieke plint	4.0 meter
Wonen	3.3 meter
Parkeren	3.0 meter
Publiek programma	4.0 meter

Stedenbouwkundige visie: gebouwen-ensemble met een markant gemeentehuis

In het uitgewerkte scenario wordt een stedenbouwkundig ensemble voorgesteld, met een markante positie van het gemeentehuis aan de voorzijde van de opzet. Dit ensemble bestaat uit twee bouwblokken: één bouwblok met het gemeentehuis, een aangrenzende parkeerhub en publieke functies in de plint, en een tweede bouwblok met woningen. Deze opzet maakt een gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken en gesplitst eigendom mogelijk.

Centraal aan de Julianaweg komt een goed zichtbaar en herkenbaar gemeentehuis van 3 tot 4 verdiepingen, met een maximale hoogte van 16 meter. Dit gebouw fungeert als herkenbare en toegankelijke blikvanger voor het dorp en vormt samen met de openbare ruimte een uitnodigende entree tot het plangebied.

De woningbouw is gesitueerd naast het gemeentehuis en bestaat uit appartementen van diverse afmetingen, oriëntaties en karakter. De ontsluiting vindt plaats via galerijen aan de Julianawegzijde en via portieken aan de achterzijde. De bouwblokken variëren in hoogte van 3 tot 5 lagen, met een maximale hoogte van 16,5 meter. In de plint van het woonblok, aan de zijde van de binnenhof (tegenover de parkeerhub), wordt een fietsenstalling voor bewoners gerealiseerd. Het bouwblok omsluit een binnenhof, dat ingericht kan worden als collectieve binnentuin voor de bewoners van het blok.

Aanvullende publieke functies worden voorzien in de plint van de parkeerhub aan de stadionzijde. Deze ruimtes zijn geschikt voor maatschappelijke of sportvoorzieningen en hebben een maximale hoogte van 8 meter (twee lagen). Indien niet wordt gekozen voor een publieksgerichte invulling, kan deze functie worden omgezet naar kantoorruimte.

Tussen de Julianaweg en de nieuwe bebouwing wordt een grote openbare ruimtelijke buffer aangelegd, die wordt ingericht als dorpsplein en groen park.



Dit plein biedt ruimte voor ontmoeting, sport en beweging. Tussen de twee bouwblokken – de parkeerhub en het woonblok – is een groene parkstrook gecreëerd, waardoor verbinding gelegd wordt met de groenstructuren van het Zuideinde en de Kathammerzeedijk. Deze parkstrook wordt ingericht met een diversiteit aan groen, bomen, planten en bloemen. Een talud in de parkstrook dekt de eerste verdieping van de parkeerhub af. Dit zorgt voor een bijzondere groenstrook en een visuele verzachting van de achtergevel van de parkeerhub, gezien vanuit de nieuwe woningen.

Voor de parkeerbehoefte wordt een bovengrondse collectieve parkeervoorziening van 5 verdiepingen voorgesteld aan de zijde van het FC Volendam-stadion, met een maximale hoogte van 16 meter, inclusief parkeren op het dak. Dit gebouw voorziet in de parkeervraag van zowel gebruikers en bezoekers van het gemeentehuis als van de bewoners van de woningen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de minimale behoefte van het programma, met de mogelijkheid om extra capaciteit te realiseren. Daarnaast fungeert het parkeergebouw als geluidsbuffer tussen het voetbalstadion en de geplande woningen.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Een nieuwe weg parallel aan de waterloop maakt een alternatieve rondgang aan de achterzijde van het gebied mogelijk, waardoor de Eikenlaan wordt ontlast van verkeer.

Reactie bezoekers participatieavond

Uitgangspunten scenario

De meningen van de bezoekers van de participatieavond waren verdeeld. De bewoners van de Julianaweg en andere geïnteresseerden waren positief over de plannen. Er is waardering voor de markante positie van het gemeentehuis, de toevoeging van nieuwe woningen, de collectieve parkeerhub en de aansluiting aan het bestaande water en de groenstructuren.

De bewoners van de Eikenlaan konden zich niet verenigen met de plannen. Zij uitten zorgen over uitzicht vanuit hun woningen, inkijk vanuit het gemeentehuis en schaduwval in de avonduren van het gemeentehuis op de voortuinen.

Mobiliteit en parkeren

Het voorstel voor een gestapelde collectieve parkeerhub werd goed ontvangen door de omwonenden, grotendeels omdat de huidige parkeersituatie een van hun meest uitgesproken zorgen is. In de omliggende woonstraten wordt momenteel een structureel tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Sommige omwonenden maken gebruik van de bestaande parkeerplaatsen op het Tase-terrein, die in het toekomstige plan komen te vervallen. Deze situatie leidt tot zorgen bij omwonenden, mede vanwege de reeds bestaande parkeerdruk in de woonstraten.



De voorgestelde aanleg van een nieuwe rotonde en een weg achter het Tase-terrein langs het water werd eveneens positief beoordeeld. Deze verbinding zou een alternatieve route bieden tussen de rotonde en het stadion, waardoor de Eikenlaan aanzienlijk zou worden ontlast. Voor deze ingreep bestaat breed draagvlak onder bewoners.

Tenslotte riep de parkeerhub vragen op over de mogelijke invoering van betaald parkeren in de toekomst. Daarnaast werden er vragen gesteld over de verdeling van de parkeerplaatsen in de hub, de ontsluiting en de uitstraling van de gevels van de parkeerhub.

Inrichting plein en bezonning

Er werden verschillende vragen gesteld over de inrichting van het groene plein aan de Julianaweg, met name aan de zijde van de Eikenlaan. Niet alle bewoners van de Eikenlaan staan positief tegenover het getoonde volume voor het gemeentehuis. Voor de omwonenden was het bovendien nuttig om in de visualisaties de contourlijn van het voormalige Tase-gebouw te zien, die als referentiepunt diende voor het beoogde plan.

Deze bewoners uitten tevens hun twijfels over het vrije uitzicht vanuit hun woningen en inkijk vanuit het gemeentehuis. Daarnaast spraken ze hun zorgen uit over de mogelijke schaduwwerking van het gemeentehuis op de voortuinen van de woningen aan de Eikenlaan. Deze zorgen zijn besproken aan de hand van de getoonde bezonningsanalyse, waarin de huidige situatie is vergeleken met het toekomstige plan.

Het vervolg

De op de participatieavond getoonde stedenbouwkundige visie wordt binnenkort gepresenteerd aan de stuurgroep en vervolgens aan de gemeenteraad, inclusief de terugkoppeling van deze participatieavond. Voordat de visie definitief wordt vastgesteld, vindt er nog verdere afstemming plaats met RKAV en FC Volendam. Daarna kan het besluitvormingsproces van start gaan.





Zaaknummer Z23130040

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

B e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam Volendam vaststellen waarin:
 - a. (oude) Tase terrein wordt aangewezen als definitieve locatie voor de bouw van een nieuw gemeentehuis;
 - b. Een deel van de grond ingezet wordt voor de realisatie van sociale woningbouw;
 - c. 500 m2 is opgenomen voor commerciële functies;
 - d. Er een parkeergarage wordt gebouwd als geluidbuffer tussen het stadion en de woningen en hierin naast de parkeerplaatsen voor de woningen, commerciële ruimte en het gemeentehuis ook parkeerplaatsen worden toegevoegd om de parkeerdruk in de buurt en het centrum van Volendam te verlichten.
2. Het resterende krediet van ca € 700.000,- inzetten voor het opstarten van de ontwerpfases voor:
 - a. het gemeentehuis;
 - b. de inrichting van de openbare ruimte van het gehele projectgebied;
3. Instemmen met de bouw van een parkeergarage en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000,- voor het uitwerken van de parkeergarage tot een technisch ontwerp en een financiële doorrekening van de totale kosten;
4. De grond voor de woningen verkopen met als doel sociale huurwoningen te realiseren;
5. De grond voor de commerciële ruimte verkopen;
6. Voor de woningen en de commerciële ruimte projecten op te starten conform het Edam-Volendams Ruimtelijk PlanProces;
7. Kennis nemen van de Value case & Business case op hoofdlijnen en (geheim) onderbouwing business case.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn vergadering

De griffier,
J. Hage

De voorzitter,
R.J. Beukers

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

Vraag en antwoord wegingstafel/raadsplein 9 december 2025		
Stedenbouwkundige invulling van het (oude) Tase terrein inclusief realiseren gemeentehuis		
Datum vraag	Fractie(s)	Vraag en antwoord
03-12-2025	VVD	<p>Vraag 1: Zijn toekomstige onderhouds- en vervangingsinvesteringen in de berekeningen meegenomen? Bijvoorbeeld dakvervanging, installaties, klimaatbeheersing.</p> <p>Antwoord 1: ja</p> <p>Vraag 2: Graag zien wij een scenario doorgerekend waarbij bestaande panden in stand worden gehouden voor de komende 10-15 jaar en de locatie (oude) Tase A) wordt ontwikkeld door de gemeente zonder gemeentekantoor en B) de locatie (oude) Tase wordt verkocht aan een ontwikkelaar en/of supermarkt die woningbouw en parkeren voor haar rekening neemt. Kunt u dit voor besluitvorming inzichtelijk maken?</p> <p>Antwoord 2: Het is geen optie om de bestaande panden zonder ingrijpende maatregelen de komende 10-15 jaar in stand te houden. De panden zijn verouderd en moeten ingrijpend gerenoveerd/verbouwd worden. Voor de Veermanlaan geldt dat alleen sloop nieuwbouw een optie is voor de toekomst. Er zijn momenteel werkplekken waar geen daglicht is. Deze voldoen niet aan de arbo-eisen. Het scenario met ingrijpende renovatie en nieuwbouw van de Veermanlaan is berekend. De scenario's waarbij het (oude) Tase terrein wordt ontwikkeld zonder gemeentehuis of wordt verkocht aan een ontwikkelaar of supermarkt die de woningbouw en parkeren voor haar rekening neemt is een volledig nieuwe opdracht die niet inzichtelijk kan worden gemaakt voor de besluitvorming op 18 december en niet past bij de opdracht die het college van de raad heeft gekregen.</p> <p>Vraag 3: Is er een onafhankelijke toets of second opinion uitgevoerd op alle aannames gedaan in het voorstel en berekeningen? Zo ja, wat waren de conclusies? Zo nee, waarom niet?</p> <p>Antwoord 3: Er heeft een onafhankelijke kostendeskundige naar de aannames gekeken. Deze heeft een aantal aanbevelingen gedaan die zijn overgenomen.</p>

Vraag 4: • Zijn de kosten per FTE in beide scenario's transparant gemaakt?

Antwoord 4: nee

Vraag 5: Hoeveel vierkante meter per medewerker is aangenomen en wat betekent dat voor kosten?

Antwoord 5: Het PvE bestaat uit een brede schakering van ruimten. Dit terugslaan naar een oppervlak per medewerker geeft een vertekend en niet te vergelijken beeld.

Vraag 6: Waar is de prijsstijging/inflatie van 3% op gebaseerd? (De afgelopen jaren is dit % veel hoger geweest!)

Antwoord 6: De prijsstijgingen zijn gebaseerd op actuele bouwkostenindexen, deze indexen nemen objectieve kostenstijgingen en marktwerking mee.

De gemiddelde jaarlijkse OVERIGE exploitatielasten liggen voor zo'n gebouw gemiddeld op €1.260.000 per jaar (onderhoud, energie, water, schoonmaak, beveiliging, verzekering etc.)

Vraag 7: Hoe kan dan worden beweerd dat dit nu ineens voor 50% minder zal worden? (Second opinion laten uitvoeren)

Antwoord 7: De opgenomen kosten voor exploitatielasten zijn gebaseerd op ervaringsgetallen en vergeleken met de kosten die de gemeente momenteel maakt. Hieruit zijn geen grote afwijkingen naar voren gekomen. Er is rekening gehouden met afschrijvingen inclusief rente (onder kapitaallasten), mutaties (sparen voor toekomstig onderhoud/verbouwingen), exploitatie (energiekosten, schoonmaakkosten, verzekeringen, waterverbruik, etc.), onderhoudskosten, en belastingen en heffingen, conform de posten die de gemeente ook in de huidige exploitatie opgenomen heeft.

Vraag 8: Waarom wordt in 60 jaar afgeschreven ipv 40 jaar? (60 jaar is totaal niet reëel, maar komt natuurlijk qua rekensom beter uit)

Antwoord 8: Op 27 november 2025 heeft de raad de Financiële verordening Edam-Volendam 2025 vastgesteld. Hierin is in bijlage 1 (Afschrijvingsbeleid vaste activa) opgenomen dat kantoren in 40-60 jaar mogen worden afgeschreven. De afschrijving van 60 jaar (voor het casco) past daarmee binnen het beleid van de gemeente Edam-Volendam en sluit aan op beleid dat vele gemeenten in het land hanteren.

Vraag 9: Wat zijn de totale kosten en opbrengsten van een invulling zonder gemeentehuis? Inclusief woningbouw, commerciële functies en parkeergarage.

Antwoord 9: Zie antwoord 2.

Vraag 10: Hoeveel grondopbrengsten blijven over in dit scenario?

Antwoord 11: Zie antwoord 2.

Vraag 12: Zijn deze voldoende om de investeringen in infrastructuur en openbare ruimte te dekken?

Antwoord 12: Zie antwoord 2.

Vraag 13: Welke subsidies of externe financieringsmogelijkheden zijn beschikbaar zonder gemeentehuis?

Antwoord 13: De in de businesscase opgenomen subsidies hebben geen relatie met het gemeentehuis, zie hiervoor ook de onderbouwing.

Vraag 14. Wat zijn de jaarlijkse exploitatiekosten van het terrein zonder gemeentehuis? Denk aan beheer, onderhoud en parkeerexploitatie.

Antwoord 14: Zie antwoord 2.

		<p>Vraag 15. Welke impact heeft het scenario van instandhouding voor 10-15 jaar en ontwikkeling van het (oude) Tase-terrein zonder gemeentekantoor op de gemeentelijke begroting en investeringsplanning?</p> <p>Antwoord 15: zie antwoord 2.</p> <p>Vraag 16: Wordt er hierdoor ruimte gecreëerd voor investering in andere projecten?</p> <p>Antwoord 16: Zie antwoord 2.</p>
04-12-2025	BVNL	<p>Op 18-12-2025 staat dit onderwerp op de raadsagenda. In bijlage 6 (verslag participatieavond van 1 september 2025) staat het volgende:</p> <p>"De bewoners van de Eikenlaan konden zich niet verenigen met de plannen. Zij uitten zorgen over uitzicht vanuit hun woningen, inkijk vanuit het gemeentehuis en schaduwval in de avonduren van het gemeentehuis op de voortuinen."</p> <p>En</p> <p>"Er werden verschillende vragen gesteld over de inrichting van het groene plein aan de Julianaweg, met name aan de zijde van de Eikenlaan. Niet alle bewoners van de Eikenlaan staan positief tegenover het getoonde volume voor het gemeentehuis. Voor de omwonenden was het bovendien nuttig om in de visualisaties de contourlijn van het voormalige Tase-gebouw te zien, die als referentiepunt diende voor het beoogde plan.</p> <p>Deze bewoners uitten tevens hun twijfels over het vrije uitzicht vanuit hun woningen en inkijk vanuit het gemeentehuis. Daarnaast spraken ze hun zorgen uit over de mogelijke schaduwwerking van het gemeentehuis op de voortuinen van de woningen aan de Eikenlaan. Deze zorgen zijn besproken aan de hand van de getoonde bezonningsanalyse, waarin de huidige situatie is vergeleken met het toekomstige plan."</p> <p>Wat hier echter niet duidelijk wordt:</p> <p>Vraag:</p> <p>Wat is er uit deze gesprekken gekomen en zijn de zorgen van de bewoners inmiddels weggenomen c.q. zijn ze nu wel tevreden? Zo ja, wat is er dan gezegd / toegezegd om hen tevreden te laten zijn en hoe wordt dat gerealiseerd?</p> <p>Antwoord:</p> <p>De bewoners aan de Eikenlaan hebben zorgen geuit over zonlicht verlies, verlies van uitzicht door de positie en hoogte van de</p>

		<p>gebouwen. Parkeerverlast door FC en RKAV en verkeersdrukte door vrachtwagens en bussen naar het stadion. Zij wensen dat er enkel gebouwd wordt op de fundering van de gebouwen zoals het altijd is geweest. Tevens zijn er zorgen over waardeverlies van de woningen. Ze verwijzen naar de VD Park- Visie uit 2020 die voor hen acceptabel is.</p> <p>In het eerste gesprek met de bewoners is aangegeven dat de groene zone uit het VD park visie als startpunt wordt genomen bij het ontwerpen van het plan. Dit is ook terug te zien in het huidige ontwerp. VD Park visie gaf wel een mogelijkheid om hoger te bouwen dan in het huidige ontwerp is opgenomen.</p> <p>Bij de 4 verschillende scenario's hebben zij aangegeven dat Scenario 2 , als er dan gekozen moet worden, het meest wenselijk is. Als we scenario 2, vergelijken met het stedenbouwkundige plan dan is het gebouw in scenario 2 hoger dan het stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundig plan wordt pas op grotere afstand van de woningen hoger. De woningen van scenario 2 komen tot ongeveer halverwege het plot. Slechts een klein deel van het gemeentehuis in het stedenbouwkundig plan komt iets dichterbij dan de woningen maar geeft dan wel weer meer ruimte omdat er niet tot aan de rotonde wordt gebouwd.</p> <p>Voor de verkeersdrukte wordt juist rekening gehouden met bewoners aan de Eikenlaan. Er komt minder verkeer door de Eikenlaan. Vrachtwagens en bussen rijden momenteel 2x door de Eikenlaan waarvan 1x achteruit omdat er geen keermogelijkheden zijn. Door de weg zo te maken dat dit verkeer kan rondrijden wordt de Eikenlaan ontlast. Dit verkeer komt nog maar 1x door de straat. Daarnaast is het idee om de situatie zo in te richten dat het verkeer van en naar de parkeergarage en de parkeerplaatsen tegenover het stadion via de rotonde gaan rijden. Dus ook het verkeer dat nu door de eikenlaan rijdt om naar het stadion te gaan verdwijnt in de toekomstige situatie.</p> <p>Er is een zonnestudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er mogelijk zonverlies is in de voortuinen in het voor- en naseizoen aan het begin van de avond.</p> <p>De bewoners van de Eikenlaan hebben nog steeds veel zorgen en vinden dat er niet naar hen is geluisterd.</p>
04-12-2025	PvdA GroenLinks	<p>In de intentieovereenkomst met de Vooruitgang staat in Artikel 2.20 de volgende tekst: "Dat naast deze eenmalige afkoopsom per parkeerplaats huurders van de woningen een abonnement dienen aan te schaffen voor het gebruik van de parkeerplaatsen, waarbij de inschatting nu is dat deze kunnen worden verstrekt voor ca. €752,40 prijspeil 2025 per jaar". Dit is een enorm jaarlijks</p>

		<p>bedrag dat de huurders van de woningen moeten opbrengen. Vooral wanneer rekening gehouden wordt met het gegeven dat sociale huurders een lager inkomen hebben dan andere (woon)doelgroepen.</p> <p>Vraag 1. Vindt u het proportioneel om sociale huurders een verplicht abonnement van € 752,40 per jaar – € 62,70 per maand – te laten aanschaffen voor een parkeerplaats? Antwoord 1: ja dit is proportioneel en het bedrag is gelijk aan de parkeergarage onder het complex van de Vooruitgang aan de Julianaweg/Kielstraat.</p> <p>Vraag 2. In de tekst wordt gesproken over een ‘inschatting’. Welke onzekerheden zijn er nog waardoor het bedrag hoger of lager kan uitvallen, naast de jaarlijkse indexatie? Antwoord 2: De exacte hoogte van het bedrag hangt af van verdere onderhandelingen met De Vooruitgang. Ook zal een nadere uitwerking van het plan bijdragen aan het scherper krijgen van dergelijke bedragen.</p> <p>Vraag 3. Welke alternatieven zijn er om het benodigde bedrag voor het realiseren van de parkeergarage te dekken? Wat zijn de voor- en nadelen van deze alternatieven? Antwoord 3: Geen, marktpartijen zullen geen interesse hebben in het realiseren van een parkeergarage van deze schaal.</p>
11-12-2025	ONS Belang	<p>Rondom de nieuwe parkeergarage staan 68 parkeerplaatsen ingetekend. Het ligt in de lijn der verwachting dat eerst deze 68 parkeerplaatsen worden benut, voordat de parkeergarage überhaupt wordt gebruikt. Blijkbaar weegt het stimuleren van de bezettingsgraad van de parkeergarage minder zwaar dan het toevoegen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.</p> <p>Vraag:</p>

	<p>Graag ontvangen wij een toelichting en onderbouwing waarom hiervoor is gekozen?</p> <p>Antwoord:</p> <p>Hoewel de stedenbouwkundige visie inzicht geeft in het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, dient het parkeersysteem uiteraard nog nader uitgewerkt te worden. Bij deze verdere uitwerking is voor maaiveldparkeren aandacht nodig voor:</p> <ul style="list-style-type: none">-Handhaven parkeerplaatsen tussen parkeerhub en FC Volendam;-Het realiseren van circa 20 compensatie parkeerplaatsen vanuit project herstructurering Julianaweg;-Het realiseren van een nader te bepalen aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen. <p>De stedenbouwkundige visie geeft hiervoor slechts oplossingsrichtingen weer. Hoe omgegaan wordt met de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal mede afhangen van het door uw raad te nemen besluit over parkeerregulerende maatregelen in het centrum van Volendam.</p>



Raadsvergadering

Zaaknummer Z24140601
Onderwerp: Woningbouw Deimpt 7
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Ter uitvoering van de motie *Voorstel onderzoek naar woningbouw op locatie De Deimpt 7 en alternatieve locaties brandweer* ingediend d.d. 20 juni 2024 wordt u voorgesteld te besluiten:

1. Af te zien van eerdere besluitvorming omtrent de bouw van een gezamenlijke kazerne op De Deimpt 7;
2. De voorbereidingen in gang te zetten om de tijdelijke brandweerkazerne in Edam gereed te maken voor permanent gebruik;
3. De brandweerkazerne in Volendam aan te houden als brandweerpost;
4. De voorbereidingen voort te zetten voor woningbouw op De Deimpt 7.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 1 juli 2021 heeft uw raad het besluit genomen om de voorbereidingen te treffen om de brandweerkorpsen van Edam en Volendam samen te voegen. Daarbij heeft u De Deimpt 7 aangewezen als locatie waarop dit project moet afspelen. Gezien de grote druk op de woningmarkt heeft de bouw van een gezamenlijke kazerne in 2022 een lagere prioriteit gekregen en is on hold gezet. Mede omdat de locatie niet meer op korte termijn vrij hoefde te worden gemaakt, heeft het college op 28 maart 2023 besloten de locatie in te zetten als locatie waar de tijdelijke wooneenheden voor de Oekraïense ontheemden konden komen te staan. Vervolgens heeft uw raad in juni 2024 een motie aangenomen over het onderzoek naar eventuele woningbouw op De Deimpt 7. In onderstaand voorstel worden de voor- en nadelen beschreven van het niet meer inzetten van De Deimpt 7 als locatie voor een gezamenlijke kazerne en wat dit met zich meebrengt ten opzichte van veiligheid, verwachte financiën en publieke opinie.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

In 2021 heeft uw raad aangegeven het onderzoek te willen starten naar een gezamenlijke brandweerkazerne voor de korpsen van Edam en Volendam. Destijds speelden met name 2 argumenten hiervoor een belangrijke rol:

1. Door de brand in de Hoogstraat kon de locatie worden herontwikkeld als de brandweer daar geen onderkomen meer zou hebben;
2. Een enkele brandweerkazerne is voordeliger in de exploitatie dan twee posten.

Afwijken van dat besluit ten behoeve van woningbouw is mogelijk, en helpt gedeeltelijk in de huidige woningnood, maar komt met consequenties.

Toelichting en argumenten



Als het besluit wordt heroverwogen, blijft het feit bestaan dat er ergens een, of meerdere, brandweerkazernes moeten komen/blijven bestaan. Hierbij bestaat de mogelijkheid om een gezamenlijke locatie voor de brandweer te zoeken (onderdeel van het eerdere onderzoek van de VRZW), slechts de tijdelijke kazerne van Edam te verplaatsen (onderdeel van het eerdere onderzoek van de VRZW), of de huidige situatie met betrekking tot de brandweerkazernes in stand te houden.

Er zijn daarom vier scenario's te onderscheiden:

1. Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit (het bouwen van een gezamenlijke kazerne voor de brandweerkorpsen van Edam en Volendam op De Deimpt 7);
2. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de huidige situatie voor wat betreft de brandweer ongemoeid laten (tijdelijke brandweerkazerne in Edam moet dan een permanente kazerne worden).
3. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én een gezamenlijke brandweerkazerne realiseren, elders;
4. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de tijdelijke brandweerkazerne van Edam verplaatsen;



Ad 1 Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit

Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit heeft, behalve financieel gezien de minste impact: De Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland (VRZW) heeft reeds akkoord gegeven en zowel de omwonenden van Edam als Volendam zijn hiervan op de hoogte. Waar de grote impact in dit scenario zit, is op het financiële vlak.

Verplaatsen naar een gezamenlijke kazerne op De Deimpt doet het dekkingpercentage van de brandweer, ten opzichte van het huidige dekkingpercentage, zakken (naar 69,3% en 70,4% respectievelijk). De panden die in het laatste geval buiten het dekkinggebied vallen zijn daarbij met name panden in de historische kern van Edam, en langs de dijk van Volendam (zie de bijlage, het onderzoek van de VRZW). VRZW heeft benadrukt dat zij akkoord hebben gegeven op deze getallen, waardoor het afnemen van het dekkingpercentage tot deze getallen geen harde reden is om de planvorming te wijzigen.

De raming van 2022 stelt de stichtingskosten op € 5,5 miljoen (exclusief BTW). Ervan uit gaande dat de indexering van de bouwpreisen van 2022 (23%) hierin is meegenomen, komt dat in 2025 uit op ca. € 6 miljoen (exclusief plankosten, de huidige boekwaarde, BTW en een eventuele indexering van 23%. Is dit inclusief dan alles bij elkaar rond de € 8,6 miljoen).

Daar staat wel tegenover dat het pand aan de Julianaweg kan worden afgestoten, beide korpsen slechts van één pand gebruik maken en slechts aan één pand onderhoud hoeft te worden gepleegd. De eerste 10 jaar worden de kosten voor onderhoud verder als beperkt ingeschat.

Ad 2 Deimpt 7 gebruiken als woningbouwlocatie; Kazerne Edam op huidige locatie.

Op dit moment heeft de Veiligheidsregio een tweetal kazernes in Edam en Volendam. De huidige kazerne in Edam staat aan de Dijkgraaf Poshlaan, die van Volendam aan de Julianaweg. Uit onderzoek van de VRZW blijkt dat op dit moment een zeer goede dekkinggraad wordt gehaald. (99,4% in de avond/nacht/weekend situatie, en 99,2% in de dag situatie)

Om dit voor elkaar te krijgen moet er echter wel nog iets gebeuren: Momenteel is de huidige kazerne in Edam een tijdelijke kazerne. De kazerne is daarom niet toekomstbestendig ingericht, en voldoet ook



niet aan alle eisen vanuit het omgevingsplan. Zodoende moet de kazerne voldoen aan nadere duurzaamheidseisen en moet de installatie worden aangepast. Ook moet het pand functioneel toekomstbestendig gemaakt worden. Op dit moment heeft de kazerne geen overleg- en opslagruimte, en is het maximaal aantal omkleedplekken in de kazerne bereikt. Dat betekent dat ongeveer 45 m² vloeroppervlak extra nodig is. Een deel hiervan kan inpandig worden opgelost, maar er moet wel ongeveer 30 m² extra bijgebouwd worden.

Gelet op de kosten die de tijdelijke kazerne in de eerste instantie heeft gekost, worden de kosten voor de uitbouw geraamd op ongeveer € 200.000,-. Nadat het ontwerp verder is opgesteld, wordt hier een investeringsbudget voor aangevraagd. Het opstellen van het ontwerp wordt bekostigd vanuit het Algemeen Voorbereidingskrediet en bij de budgetaanvraag voor de realisatie meegenomen.

Naast bovenstaande kosten, speelt ook mee dat er twee panden moeten worden geëxploiteerd en onderhouden. Uit het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) van de kazerne Volendam blijkt dat de komende 10 jaar een bedrag van naar verwachting € 450.000,- opzij moet worden gezet. Het MJOP van de kazerne van Edam is hierbij nog niet opgesteld, maar kan, vanwege de manier van bouwen, uiteindelijk relatief duurder zijn dan het MJOP van de kazerne Volendam. De verwachting daarbij is dat, omdat met relatief makkelijk uit elkaar te halen materialen wordt gewerkt, deze sneller aan vervanging toe zijn dan in het geval van permanente bouw (beton, bakstenen en bitumen).

Daar tegenover staat dat de bouw van woningen een financieel voordeel kan opleveren, afhankelijk van de gestelde kaders en het programma dat wordt gerealiseerd. Momenteel staat de boekwaarde van het pand aan De Deimpt 7 nog op +- € 600.000,-. Een mogelijk woonprogramma is momenteel nog niet bekend en behoort bij het onderzoek dat volgt op het raadsbesluit.

Ad 3 Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én een gezamenlijke brandweerkazerne realiseren elders.

Vanuit de berekeningen van de VRZW worden maar weinig locaties als opportuun beschouwd ten behoeve van de aanrijdtijden van een gezamenlijke kazerne. Tijdens het onderzoek naar een gezamenlijke kazerne (bijlage) heeft de VRZW hiernaar gekeken. De enige locaties die in beeld kwamen, zijn langs de Dijkgraaf Poschlaan en de Zuiderzeeweg. Een andere locatie dan deze brengt de aanrijdtijd van ofwel de vrijwilligers van Edam, ofwel die van Volendam in het geding, waardoor de dekkingsgraad – en daarmee de te garanderen veiligheid - afneemt.

Financieel gezien zijn de kosten voor het plaatsen van de kazerne bijna gelijk aan die van de kosten voor een gezamenlijke kazerne op De Deimpt. Voordeel hierbij is dat de huidige boekwaarde van het pand kan worden meegenomen in de ontwikkeling van de woningbouw, waardoor deze niet drukt op de kosten van de nieuwe kazerne.

De te verwachten inkomsten zijn hiermee gelijk aan de te verwachten inkomsten uit het hiervoor beschreven scenario en afhankelijk van het (woon)programma.

Ad 4 Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de tijdelijke brandweerkazerne van Edam verplaatsen

Vanuit de VRZW is ten tijde van het eerdere onderzoek ook onderzocht of een tweetal locaties (waarbij de tijdelijke kazerne permanent elders wordt geplaatst) eventueel levensvatbaar kan zijn. Het beste volgende scenario was vervolgens langs de Lokkementjeweg. De aanrijdtijden in deze situatie zijn nóg



minder gunstig dan wanneer een gezamenlijke kazerne wordt gerealiseerd (68,6% avond/nacht/weekend, en 58,9% dag situaties).

Ook financieel gezien lijkt deze situatie niet opportuun. In het meest gunstige geval wordt de huidige kazerne in Edam gebruikt als basis. Deze kazerne moet worden afgebroken, verplaatst en weer opgebouwd, waarbij het pand ook toekomstbestendig moet worden gemaakt. De verwachting is dat afbreken, verplaatsen en opbouwen daarbij ongeveer evenveel gaan kosten als toen het pand werd neergezet, waarbij dan ook nog de kosten komen van het toekomstbestendig maken van het pand.

Participatie

Om de verschillende ideeën aan de omgeving te toetsen, zijn een tweetal participatieavonden geweest. Eén van deze bijeenkomsten over het eventueel verlengen of permanent maken van de vergunning van de kazerne in Edam. Eén voor het peilen van de gewijzigde planvorming in Volendam.

Beide avonden verliepen gemoedelijk. Vanuit Edam zijn de volgende punten opgehaald:

- a. Vanuit Edam geen bezwaren bestaan om de kazerne permanent op deze locatie te houden (of om de kazerne weg te halen);
- b. Parkeren goed moet worden opgelost, ook in relatie tot het nieuwbouwplan van de Meermin;
- c. Het uiterlijk van de brandweerkazerne een upgrade verdient.

Vanuit Volendam zijn de volgende punten opgehaald:

- a. Het gemeentebestuur de afspraken na komt met betrekking tot de bebouwing van De Deimpt 7;
- b. Een gezamenlijke brandweerkazerne nu en in de toekomst in ieder geval NIET wordt geplaatst langs de Dijkgraaf Poshlaan of de Zuiderzeeweg;
- c. Andere locaties in beeld worden gebracht voor woningbouw;
- d. Als dan toch wordt gekozen voor woningbouw op deze locatie, deze beperkt overlast geeft (bij voorkeur: niet sociaal, ouderen ((55+) in verband met de verkeersbewegingen);
- e. Verkeer en parkeren goed wordt opgelost in het project;
- f. Voor de bestaande jeugd een paar speeltoestellen en een picknicktafel met afvalbak worden geplaatst op het huidige groentje op De Deimpt.

De omgeving van Volendam lijkt daarbij stukje bij beetje het vertrouwen in de overheid kwijt te raken. Zij geven aan zich niet gehoord te voelen, en alle problemen die de gemeente heeft bij hen in de buurt wel even kunnen worden opgelost. Daarom willen zij graag dat de gemeente zich aan haar afspraken houdt.

Een aantal van de bewoners uit de omgeving van De Deimpt hebben hun bezwaren tegen de Zuiderzeeweg ingetrokken omdat destijds toezeggingen zijn gedaan. Daarom willen zij zeker niet dat een eventuele kazerne, nu of in de toekomst, langs de Zuiderzeeweg/Dijkgraaf Poshlaan (tussen Edam en Volendam) wordt gebouwd. Het scenario "gezamenlijke kazerne op een alternatieve locatie" is daarmee het minst gewenste scenario.

Vanwege de in de eerste instantie vele nadelen van het verplaatsen van de tijdelijke kazerne in Edam zijn hiervoor geen gesprekken gevoerd met de omwonenden van de Lokkementjeweg.

Conclusie



Overwegende de huidige dekkingsgraad van de brandweer, de financiële consequenties en de beperkte bezwaren vanuit de omgeving, wordt voorgesteld om verder te gaan met de planvorming omtrent woningbouw op De Deimpt 7. Hierbij moet uiteraard gelet worden op een passend programma, waarbij beperkt overlast ontstaat. Een mogelijkheid die hierbij niet uitgesloten wordt, ook gezien de nabijheid van de Meermin, zou een ouderenzorgcomplex kunnen zijn.

Om de omwonenden van Edam tegemoet te komen, moet in ieder geval het uiterlijk van de kazerne worden opgewaarderd en rekening gehouden worden met de parkeergelegenheid in de omgeving.

Alternatieven

Zoals aangegeven, zijn de alternatieven ook mogelijk, en soms zelfs door de omwonenden van De Deimpt geprefereerd. De alternatieven gaan echter wel gepaard met hoge(re) initiële investeringen. Daarnaast vermindert de dekkingsgraad van de VRZW en helpt het plaatsen van een kazerne niet bij de prangende woningbouwopgave.

Financiële middelen en effecten begroting

Instemmen met het voorstel heeft tot effect dat de grote investering in een nieuw pand voor de beide brandweerkorpsen uit blijft. Deze investering is nog niet in de begroting opgenomen. Wel moet een raming worden opgesteld om de brandweerkazerne in Edam permanent te maken. Deze kosten zijn echter hoe dan ook lager dan de bouw van een nieuwe, gezamenlijke kazerne. Daarnaast kunnen aan de hand van een ruimtelijke studie verkoopinkomsten van de Deimpt geraamd worden.

Uitvoering of vervolgproces

Het project wordt in twee gesplitst: Het permanent maken van de brandweerkazerne Edam, evenals het project Woningbouw Deimpt. Beide projecten worden opgepakt conform het Edam – Volendams Ruimtelijk Planproces (EVRPP). De initiatieffase van het project wordt gefinancierd vanuit het Algemeen Voorbereidings Krediet. Daarna wordt een ontwerp en/of realisatiebudget aangevraagd.

De gemeenteraad wordt verder twee maal per jaar op de hoogte gehouden via de projectenrapportages. Uiteraard wordt de uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) aan de gemeenteraad voorgelegd.

Participatie en communicatie

Zoals aangegeven zijn de eerste participatiemomenten reeds achter de rug. Vanuit het EVRPP worden veelvuldig extra participatiemomenten ingebouwd om de afstemming met de omgeving te houden. Tenslotte wordt een terugkoppeling van uw besluit gegeven aan de omwonenden.

Rapportage en evaluatie

De planvorming wordt opgepakt conform het EVRP. Vanuit het EVRPP wordt de gemeenteraad twee maal per jaar geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de lopende projecten.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

[2021 besluit samenvoegen brandweerkazernes](#)

2022 presentatie dekking VRZW

2023 Collegebesluit Oekraïne

[2024 motie woningbouw](#)



Bijlagen

Presentatie Themaraad locatie Deimpt

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

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



Themaraad Edam-Volendam, 31-10-2019

Advies herhuisvesting brandweer

Veiligheidsregio
Zaanstreek - Waterland 

Frank Kuntz
Afdelingshoofd Incidentbestrijding
Brandweer Zaanstreek/Waterland

Aanleiding 1/2

Op 5 februari 2019 heeft Gemeente Edam/Volendam aan VrZW onderstaande vraag gesteld:

1. Advies te geven over de geschiktheid van de locatie Deimpt 7 te Volendam als herhuisvestingslocatie voor de brandweerpost Edam en daarbij alle relevante aspecten, voorwaarden en eisen te betrekken;
2. Advies te geven over de mogelijkheid de brandweerpost Volendam eveneens op locatie Deimpt 7 te herhuisvesten en daarbij aan te geven aan welke aspecten, voorwaarden en eisen in dat geval voldaan zal moeten worden.

Aanleiding 2/2

Op 21 februari heeft de Bgm een aanvullende vraag gesteld n.a.v. de eerste terugkoppeling zoals die ook besproken is met beide posten.

Op basis van de huidige dekking uitwerken verschillende opties die minimaal gelijkwaardig zijn aan het huidige veiligheidsniveau.

Locatie Deimpt (Edam-Volendam)



Inhoud van de presentatie

- Wettelijk kader (opkomsttijden)
- Huidige situatie
- Locatie Deimpt
- Advies risicobeheersing incl. ontwikkelingsrichting Rembrand (gebiedsgerichte opkomsttijden) n.a.v. beeld locatie Deimpt
- Uitwerking verschillende opties

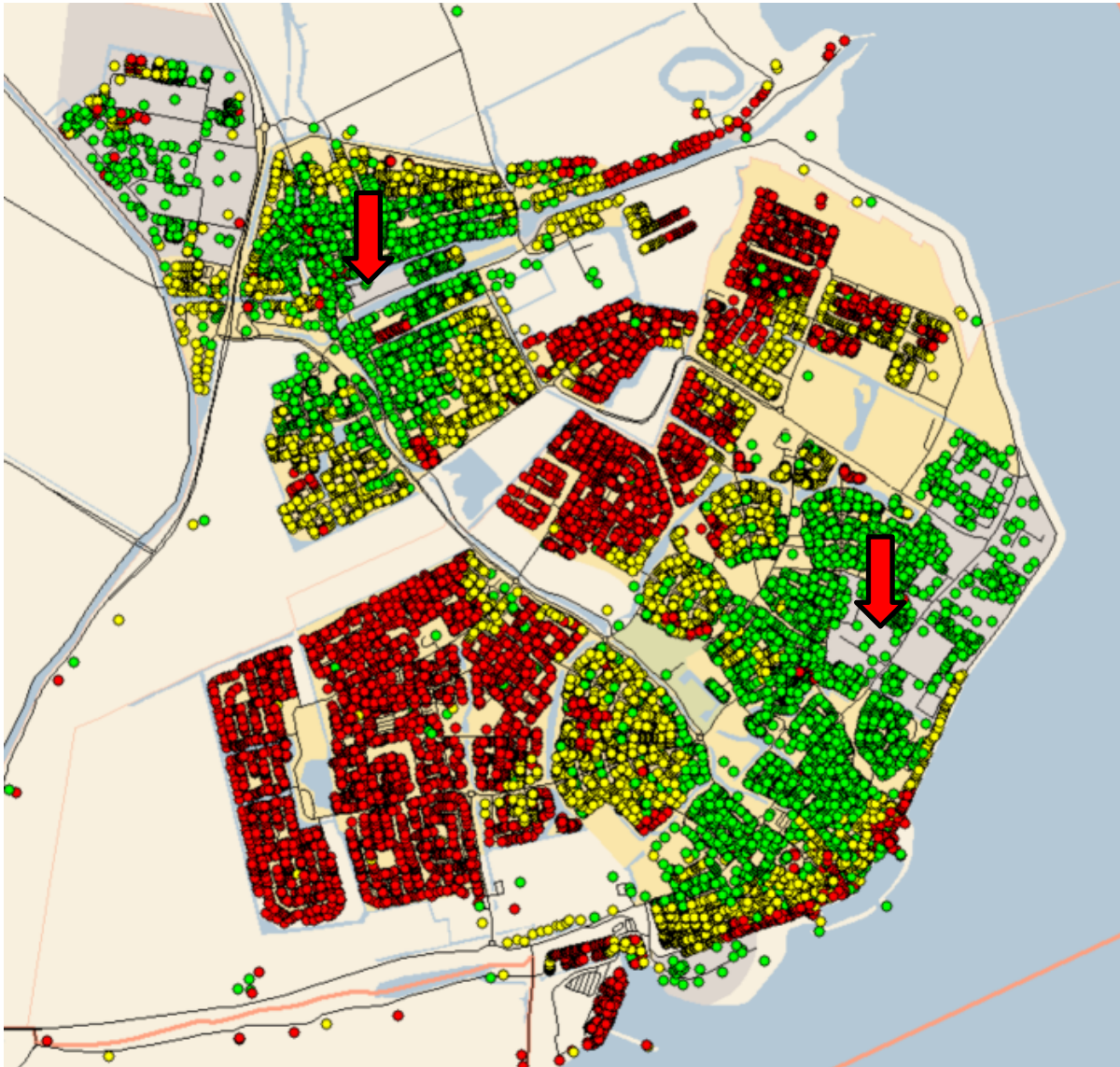
Wettelijk kader (opkomsttijden)

- Het wettelijk kader voor dit onderwerp wordt gevormd door de Wet veiligheidsregio's (WvR) en het Besluit veiligheidsregio's (Bvr)
- De Wvr schrijft voor dat het bestuur van een veiligheidsregio de voor de brandweer geldende opkomsttijden vastlegt in een beleidsplan (het dekkingsplan brandweer).
- In het Bvr wordt dit nader uitgewerkt met tijdnormen die het bestuur dient te hanteren bij het vaststellen van de opkomsttijden. Hiervan mag het bestuur voor bepaalde locaties gemotiveerd afwijken, mits geen hogere opkomsttijd wordt vastgesteld dan achttien minuten.

Wettelijk kader (opkomsttijden)

- In 2012 heeft de minister van Veiligheid en Justitie de 'Handreiking opkomsttijden registratie van afwijkingen en motivatie in dekkingsplannen' vastgesteld om regio's die afwijkende opkomsttijden willen vaststellen tegemoet te komen in de motivering daarvan.
- De Handreiking maakt het mogelijk afwijkende opkomsttijden per gebied vast te stellen mits de 'markante objecten' daarin afzonderlijk worden gezien.

Huidige dekking dag situatie



Huidige dekking Avond Nacht Weekend (ANW) situatie



Huidige situatie in dekking weergegeven

	Optie 0 bestaande situatie							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	76,00%	9036	4625	4310	64,90%	7049	4610	6312
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,90%	6318	1292	951	89,90%	6329	1368	864
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	72,90%	88581	33974	45664	81,00%	108127	28093	31999

De verschillende opties

- 1^e Alleen post Edam naar de Deimpt en post Volendam blijft op huidige locatie.
- 2^e Samen (post Edam en Volendam) op één locatie de Deimpt
- 3^e Beide posten naar de Deimpt en een stallingsruimte (enkel 1 TS) in Edam Locatie Lokkementjeweg 1♦

♦ Locatie 2.5 uit notitie huisvesting brandweer Edam versie 17-04-2018 opgesteld door de post Edam

Voor de berekening is deze locatie genomen, maar zou ook andere locatie kunnen zijn die oude kom dekt!

- 4^e Beide posten naar de Deimpt en een stallingsruimte (enkel 1 TS) in Volendam Locatie Julianaweg 137 (gemeentewerf)
- 5^e Post Volendam blijft op de huidige locatie Julianaweg 137 B en in Edam enkel een stallingsruimte (enkel 1 TS) op de locatie Lokkementjeweg 1 ♦

♦ Locatie 2.5 uit notitie huisvesting brandweer Edam versie 17-04-2018 opgesteld door de post Edam.
Voor de berekening is deze locatie genomen, maar zou ook andere locatie kunnen zijn die oude kom dekt!

Optie 1 Locatie Deimpt dag situatie enkel post Edam

(post Volendam handhaven op de huidige locatie)



Optie 1 Locatie Deimpt ANW situatie enkel post Edam

(post Volendam handhaven op de huidige locatie)



Optie 1 in dekking weergegeven

	Optie 1 + 4 volendam + de deimpt							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	81,60%	10156	4517	3298	79,10%	9402	4814	3755
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,90%	6318	1292	951	89,90%	6329	1368	864
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	73,50%	89701	33866	44652	82,50%	110480	28297	29442

Optie 2 Locatie Deimpt dag situatie

(beide posten op één locatie)



Optie 2 Locatie Deimpt ANW situatie

(beide posten op één locatie)



Optie 2 in dekking weergegeven

	Optie 2 de deimpt							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	69,30%	6825	5623	5523	70,40%	7274	5385	5312
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,80%	6315	1288	958	89,90%	6328	1368	865
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	72,10%	86367	34968	46884	81,60%	108351	28868	31000

Analyse Risicobeheersing/Preventie

	Normtijd in minuten	Normtijd dekkingsplan VrZW in minuten
Celfunctie	5	5.59
Gezondheidszorgfunctie	8	8.59
Bijeenkomstfunctie	8	8.59
Woonfunctie (algemeen)	8	8.59
Woonfunctie (portiekflats/portiekwoningen)	6	6.59
Woonfunctie (boven winkels)	5	5.59

Analyse Risicobeheersing

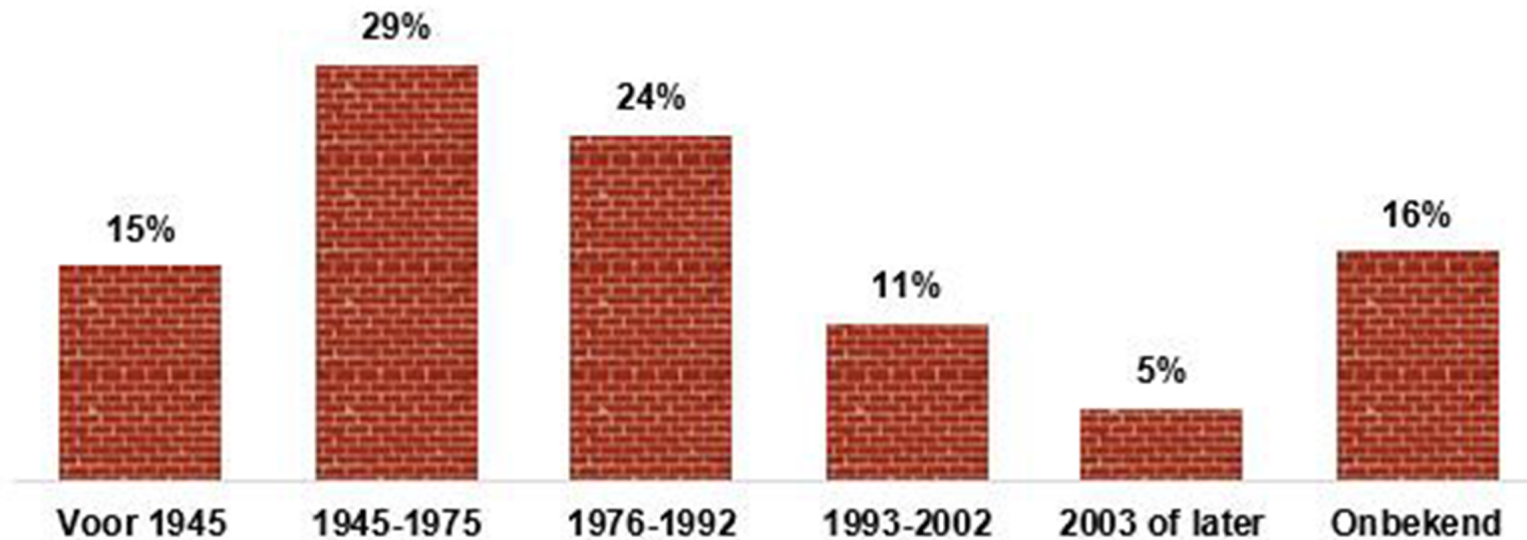
Voor de kernen Edam en Volendam betreft het een dataset van **12551** objecten vallende binnen de vier risicovolle gebruiksfuncties. Het betreft hier dan ook alle objecten in deze functies dus niet alleen de objecten waarvoor de normtijd niet behaald wordt.

Analyse Risicobeheersing

Het aantal objecten waarbij de normtijd niet wordt behaald is als volgt opgedeeld:

	# objecten	# objecten te laat huidige situatie	# objecten te laat nieuwe situatie
Celfunctie	-	-	-
Gezondheidszorgfunctie	33	3	5
Bijeenkomstfunctie	124	2	4
Woonfunctie algemeen	12051	2926	3751
Woonfunctie (portiekflats/portiekwoningen)	139	102	111
Woonfunctie (boven winkels)	204	198	204
Totaal objecten	12551	3231	4075

Analyse Risicobeheersing



Bron: Rapportage '10 jaar fatale woningbranden onderzocht', pagina 27.

Advies Risicobeheersing 1/2

- Een actieplan op te stellen. Dit actieplan zou in elk geval het uitrollen van beheersmaatregelen moeten omvatten voor de objecten in de bouwgroep voor 1945 (792 objecten).
- Voor de risicovolle doelgroepen (1945-1975 en 1976-1992) is er sprake van een daadwerkelijk positief significant verschil in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Zodoende is hier geen aanvullende actie op nodig.

Advies Risicobeheersing 2/2

- Voor de objecten anders dan de woonfunctie algemeen geldt dat er voor deze objecten reeds beheersmaatregelen zijn opgenomen in het bestaande beheersmaatregelenplan brandrisicoprofiel. Zodoende hoeven voor deze functies (Gezondheidszorgfunctie, Bijeenkomstfunctie, wonen boven winkels en portiekwoningen/flats) geen aanvullende activiteiten georganiseerd te worden.

RemBrand 1/2

- Het Veiligheidsberaad heeft in 2013 uitgesproken dat er meer balans moet komen in de benadering van brandveiligheid: het gaat om preventie én repressie. Het accent ligt nu nog te veel op opkomsttijden en voertuigbezetting. Op 12 juni 2015 stelde het Veiligheidsberaad het rapport 'Brandveiligheid is coproductie' (RemBrand) vast en sprak af om de aanbevelingen uit het rapport als projecten aan te pakken.

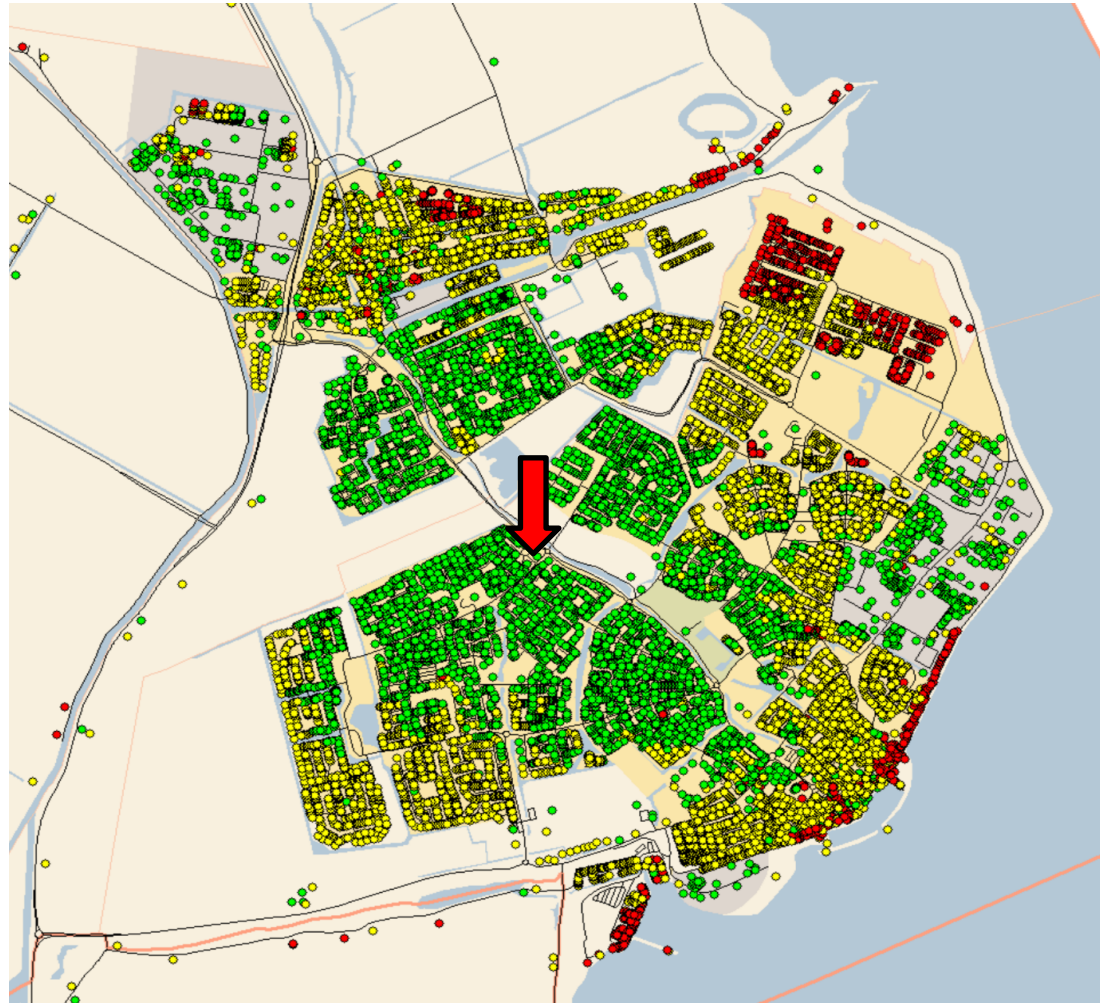
RemBrand 2/2

- Eén van de RemBrandprojecten gaat over opkomsttijden. Het beoogde resultaat van dit project is een systeem voor gebiedsgerichte opkomsttijden te ontwikkelen. Een systeem dat ondersteund wordt door een uniforme methodiek voor brandrisicoprofielen en dekingsplannen die daarop gebaseerd zijn.
- Het Veiligheidsberaad heeft op 9 april 2019 het rapport gebiedsgerichte opkomsttijden aangeboden aan de voorzitters van de veiligheidsregio's.

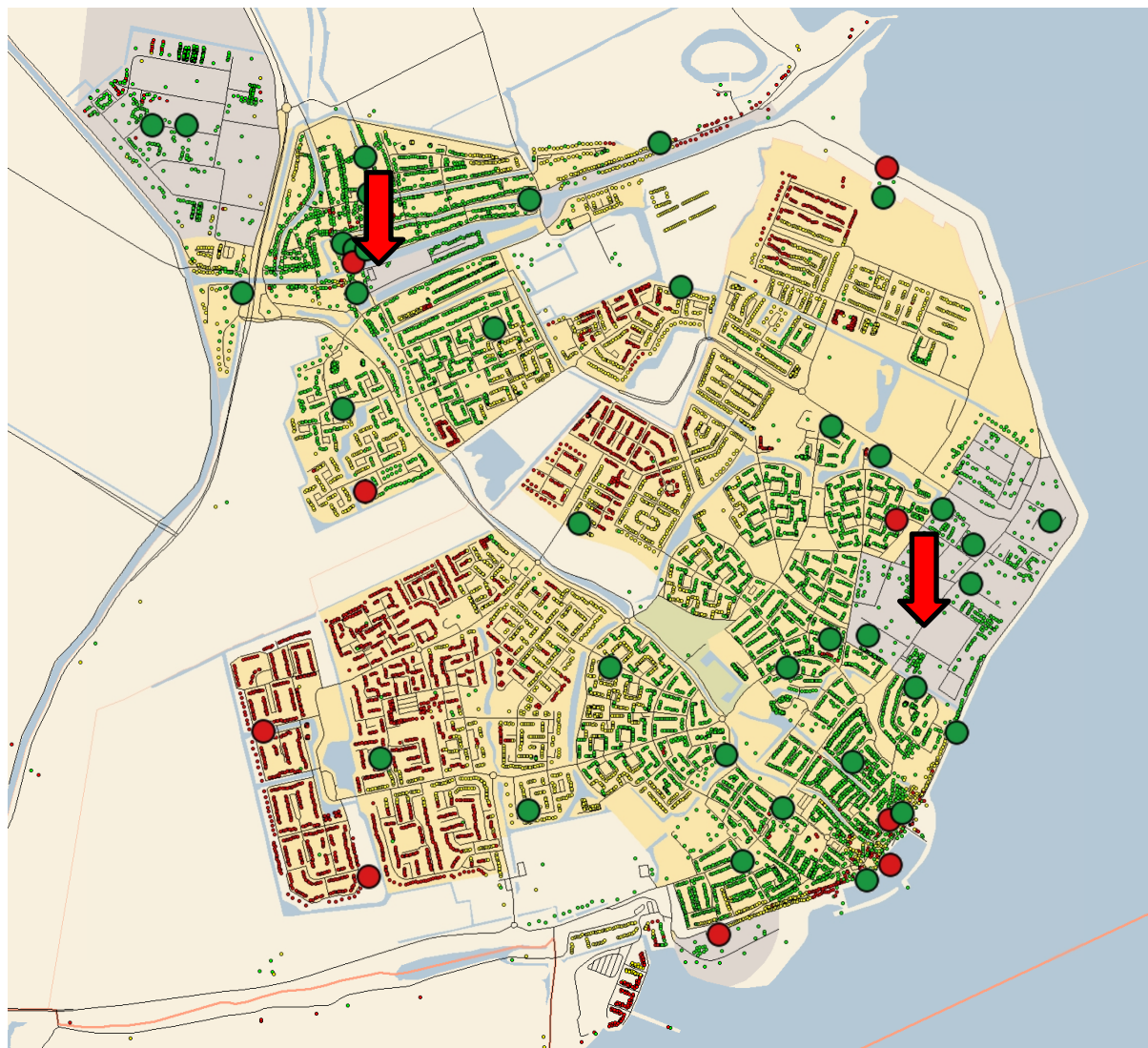
Beeld situatie +1 min dag situatie



Beeld situatie + 1 min ANW



Incidentanalyse (brand) 1/2



Incidentanalyse (brand) 1/2

Legenda

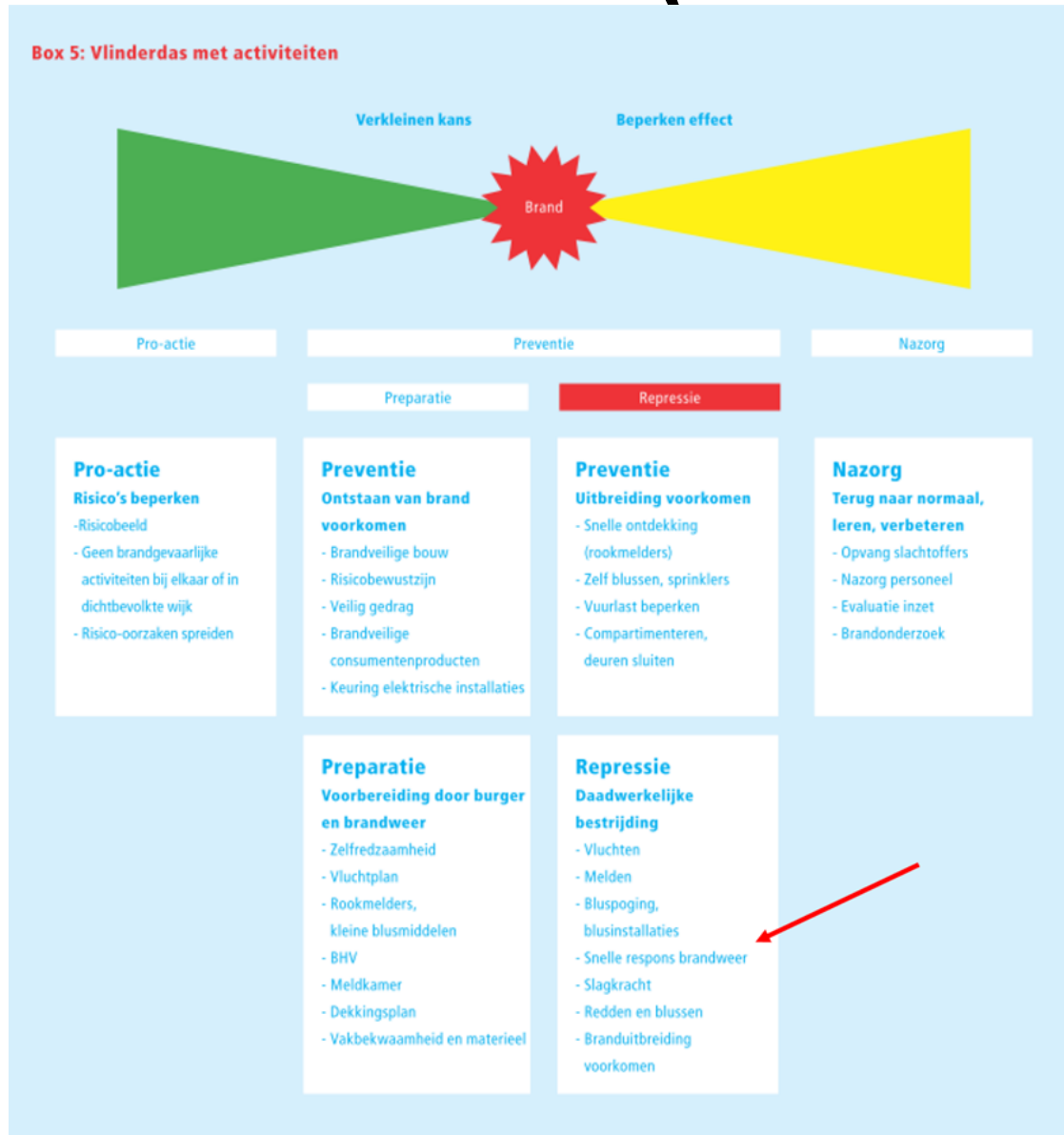
- Langzamer dan berekend
- < 1 min langzamer dan berekend
- Sneller dan berekend

Het gaat in totaal om 45 incidenten over 5 jaar, gemiddeld 9 zorgnormincidenten per jaar. Het aandeel is ongeveer 5% op het totaal aantal zorgnormincidenten binnen de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

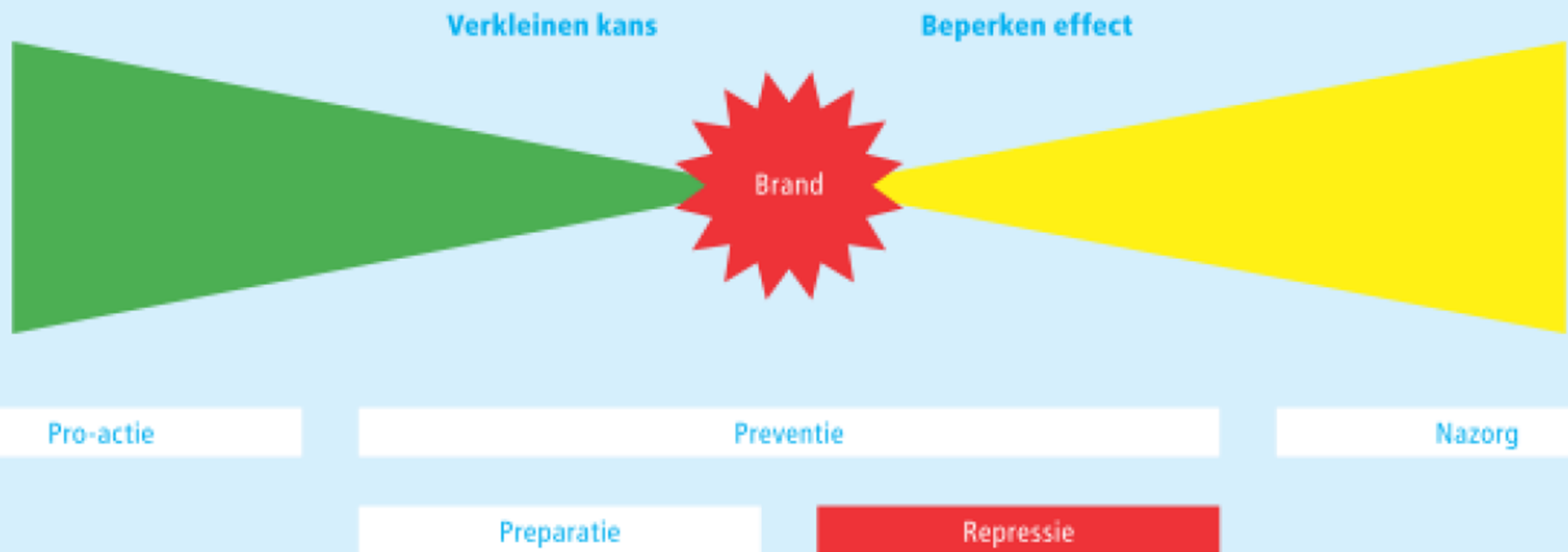
Waarvan 9 incidenten in de oude kom van Edam de afgelopen 5 jaar

Als bron voor deze kaart zijn gegevens uit CARE, Veiligheidspaspoort en GMS samengevoegd.

Vlinderdasmodel (RemBrand)



Vlinderdasmodel (RemBrand)



Pro-actie

Risico's beperken

- Risicobeeld
- Geen brandgevaarlijke activiteiten bij elkaar of in dichtbevolkte wijk
- Risico-oorzaken spreiden

Preventie

Ontstaan van brand voorkomen

- Brandveilige bouw
- Risicobewustzijn
- Veilig gedrag
- Brandveilige consumentenproducten
- Keuring elektrische installaties

Preventie

Uitbreiding voorkomen

- Snelle ontdekking (rookmelders)
- Zelf blussen, sprinklers
- Vuurlast beperken
- Compartimenteren, deuren sluiten

Nazorg

Terug naar normaal, leren, verbeteren

- Opvang slachtoffers
- Nazorg personeel
- Evaluatie inzet
- Brandonderzoek

Preparatie

Vorbereiding door burger en brandweer

- Zelfredzaamheid
- Vluchtplan
- Rookmelders, kleine blusmiddelen
- BHV
- Meldkamer
- Dekkingsplan
- Vakbekwaamheid en materieel

Repressie

Daadwerkelijke bestrijding

- Vluchten
- Melden
- Bluspoging, blusinstallaties
- Snelle respons brandweer
- Slagkracht
- Redden en blussen
- Branduitbreiding voorkomen



Optie 3 Locatie Deimpt dag situatie

(incl. een stallingsruimte op locatie Lokkementjeweg)



Optie 3 Locatie Deimpt ANW situatie

(incl. een stallingsruimte op locatie Lokkemientjeweg)



Optie 3 in dekking weergegeven

	Optie 3 de deimpt + lokkementjeweg							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	80,10%	9303	5099	3569	76,60%	8516	5246	4209
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,80%	6316	1287	958	89,90%	6328	1368	865
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	73,30%	88846	34443	44930	82,20%	109593	28729	29897

Optie 4 Locatie Deimpt dag situatie (is gelijk aan optie 1)

(incl. een stallingsruimte op locatie Julianaweg)



Optie 4 Locatie Deimpt ANW situatie (is gelijk aan optie 1)

(incl. een stallingsruimte op locatie Julianaweg)



Optie 4 in dekking weergegeven (is gelijk aan optie 1)

	Optie 1 + 4 volendam + de deimpt							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	81,60%	10156	4517	3298	79,10%	9402	4814	3755
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,90%	6318	1292	951	89,90%	6329	1368	864
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	73,50%	89701	33866	44652	82,50%	110480	28297	29442

Optie 5 Locatie Volendam (huidig) dag situatie

(incl. een stallingsruimte op locatie Lokkementjeweg)



Optie 5 Locatie Volendam (huidig) ANW























(incl. een stallingsruimte op locatie Lokkementjeweg)



Optie 5 in dekking weergegeven

	Optie 5 volendam + lokkementjeweg							
	ANW situatie				DAG situatie			
	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten	Dekkingspercentage Binnennorm + 1min geaccepteerd	Binnen norm objecten	Binnen norm + 1min objecten	Buiten norm objecten
Beemster	81,10%	2574	1069	850	83,10%	3164	569	760
Edam-Volendam	68,60%	7994	4343	5634	58,90%	6835	3743	7393
Landsmeer	78,80%	3663	687	1168	71,20%	3077	852	1589
Oostzaan	93,70%	3835	574	297	93,80%	3859	557	290
Purmerend	87,00%	26675	9017	5354	96,60%	33123	6509	1414
Waterland	88,90%	6318	1292	951	89,90%	6329	1368	864
Wormerland	42,90%	1720	1797	4689	64,20%	3639	1633	2934
Zaanstad	63,90%	34760	14913	28045	77,10%	47887	11995	17836
Regio	72,10%	87539	33692	46988	80,30%	107913	27226	33080

Samenvattend

Locatie	Dag situatie	ANW	Oude kom Edam	Dijk Volendam	Dekking t.o.v. huidige situatie
Huidige situatie	64,90%	76,00%	-	-	-
Optie 1 Deimpt + huidige post Volendam	79,10%	81,60%			 
Optie 2 Alleen Deimpt	70,40%	69,30%		 	 
Optie 3 Deimpt + Lokkementjeweg (stallingsruimte)	76,60%	80,10%		 	 
Optie 4 Deimpt + Julianaweg 137 (stallingsruimte)	79,10%	81,60%			 
Optie 5 <u>GEEN</u> Deimpt Lokkementjeweg (stalling) + huidige post Volendam	58,90%	68,60%			 

Aandachtspunten / randvoorwaarden

- Verminderen dekking vraagt om beheersmaatregelen
- Goede bereikbaarheid van nieuwe locatie voor vrijwilligers
- Cultuurverschillen Edam / Volendam
- Maatschappelijke ontwikkelingen:
 - Infrastructuur / planologische ontwikkelingen
 - Vinden en binden vrijwilligers / rechtspositie vrijwilligers





Zaaknummer Z24140601

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

B e s l u i t :

Ter uitvoering van de motie Voorstel onderzoek naar woningbouw op locatie De Deimpt 7 en alternatieve locaties brandweer ingediend d.d. 20 juni 2024:

1. Af te zien van eerdere besluitvorming omtrent de bouw van een gezamenlijke kazerne op De Deimpt 7;
2. De voorbereidingen in gang te zetten om de tijdelijke brandweerkazerne in Edam gereed te maken voor permanent gebruik;
3. De brandweerkazerne in Volendam aan te houden als brandweerpost;
4. De voorbereidingen voort te zetten voor woningbouw op De Deimpt 7.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn vergadering

De griffier,
J. Hage

De voorzitter,
R.J. Beukers

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

Vraag en antwoord wegingstafel 9 december 2025		
Woningbouw De Deimpt		
Datum vraag	Fractie(s)	Vraag en antwoord
27-11-2025	CDA	<p>Vraag 1: In hoeverre kan er worden samengewerkt met de eigenaar van de naastgelegen voormalige Rabobank-locatie bij de herontwikkeling van deze plek?</p> <p>Antwoord 1: Samenwerken omtrent de herontwikkeling van beide locaties is een lastige casus. In verband met het Didam arrest kan de gemeente de locatie niet zonder meer verkopen aan een ontwikkelende partij. Ook de bouw door deze partij laten uitvoeren is niet mogelijk in verband met de aanbestedingsregels. Wel wordt de ontwikkeling op de Rabobank locatie, die momenteel voorloopt op die van de Deimpt 7, integraal meegenomen in de planvorming omtrent Deimpt 7.</p> <p>Vraag 2: Is het voornemen om vanuit een gezamenlijk stedenbouwkundig plan de beide herontwikkelingen te realiseren?</p> <p>Antwoord 2: De projecten worden volledig separaat van elkaar gerealiseerd, voor mogelijk verschillende doelgroepen. In het onderdeel Stedenbouw wordt uiteraard rekening gehouden met de planvorming op beide percelen.</p> <p>Vraag 3: Kan door de herontwikkeling van de Deimpt zonder brandweerkazerne ook de herontwikkeling van de Rabobank-locatie worden versneld?</p>

		<p>Antwoord 3: Niet zo zeer. Zoals hiervoor aangegeven worden beide projecten separaat gerealiseerd. Zodoende zit ook geen afhankelijkheid in de planning van beide projecten. De ontwikkelaar van de Rabobank heeft wel heel even het traject omtrent de Deimpt 7 afgewacht omdat dezelfde vragen omtrent samenwerking/overname speelden als bij u. De ondernemer begrijpt het standpunt van de gemeente, en is blij dat deze weer verder kan met de ontwikkeling.</p>
02-12-2025	GroenLinks PvdA	<p>In het raadsvoorstel wordt op pagina 4 verslag gedaan van de participatie met de omwonenden van de tijdelijke kazerne in Edam en van de Deimpt in Volendam. De beschrijving van de opgehaalde input in dit voorstel betreft een samenvatting.</p> <p>Vraag 1. Graag ontvangen wij</p> <p>a) het participatieplan voor beide avonden met daarin het doel, opzet, setting en andere relevante zaken en</p> <p>b) de participatieverslagen van beide avonden met daarin alle opgehaalde input.</p> <p>Antwoord 1:</p> <p>a) Voor de beide avonden is geen separaat plan opgesteld. Het idee was vooraf om in gesprek te gaan met bewoners en de publieke opinie te peilen. Dat is met name voor de eerste avond in Edam goed gelukt. Een gemoedelijk gesprek was het gevolg, maar tegelijk is ook de kennis opgehaald dat een dergelijke bijeenkomst met de omwonenden van de Deimpt, waar een stuk meer aanmeldingen voor waren, niet op eenzelfde wijze ging lukken. Zodoende is voor de avond met omwonenden uit Volendam een presentatie gehouden en is input opgehaald.</p> <p>b) Zie de bijlagen. Beide verslagen zijn wel intern afgestemd, maar niet gecontroleerd door de overig aanwezigen.</p> <p>Vraag 2. Is er tijdens de participatieavond met de omwonenden in Edam gedeeld dat de tijdelijke brandweerkazerne met 30 m2 wordt uitgebouwd?</p>

		<p>Antwoord 2: Er is aan de omwonenden in Edam gedeeld dat de kazerne toekomstbestendig moest worden gemaakt en daarbij zowel moest voldoen aan de eisen van de VRZW en de duurzaamheidseisen. De 30m2 is destijds niet genoemd omdat toen nog niet duidelijk was hoeveel ruimte er precies nodig was. Hoeveel straks in de praktijk wordt bijgebouwd (beperkt door onder andere constructieve stramien e.d.) wordt tijdens de ontwerpfase vastgesteld. Op dat moment wordt ook nog een participatieronde gepland.</p> <p>Vraag 3. Aan welke zijde van het pand wordt de aanvullende 30 m2 gerealiseerd?</p> <p>Antwoord 3: Dat is onderdeel van de verdere planvorming.</p> <p>Het dossier over de samenvoeging van de brandweerposten is heel beladen. In het verleden zijn er grote bezwaren geuit van de brandweerkorpsen.</p> <p>Vraag 4. Hoe zijn de twee brandweerkorpsen betrokken bij de totstandkoming van dit (nieuwe) raadsvoorstel?</p> <p>Antwoord 4: De brandweerkorpsen zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen. De gesprekken over het al dan niet samenvoegen zijn echter niet met de brandweerkorpsen geweest, maar met de medewerkers van de Veiligheidsregio die verantwoordelijk zijn voor de dekkingsplannen. De gesprekken met de Veiligheidsregio gaven dergelijke weerstand over samenvoeging van de korpsen weer als aandachtspunt, maar de weerstand was geen doorslaggevend argument. Met de gebruikers van de kazerne Edam is wel gesproken over de huidige beperkingen en optimalisaties.</p> <p>Vraag 5. Wat was de reactie van de twee brandweerkorpsen op de voorkeursvariant van het college?</p>
--	--	---

		<p>Antwoord 5: De brandweerkorpsen zijn schriftelijk geïnformeerd. Hier is geen formele reactie op gekomen.</p>
--	--	---

Verslag bewonersavond Deimpt

d.d. 3 juli 2025

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin zij het college opdracht geeft om te onderzoeken of op de locatie Deimpt 7 (oude politiebureau) woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit in plaats van een gezamenlijke brandweerkazerne. Tijdens de bewonersavond op 3 juli 2025 werden de bewoners in de omgeving van de Deimpt in de gelegenheid gesteld om hun eventuele zorgen en wensen rondom woningbouw naar voren te brengen. Projectleider Robin Schilder gaf daarnaast een korte toelichting over de geschiedenis, waarom we graag participeren en wat er tijdens een de bewonersavond in Edam al is opgehaald.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de meest gestelde vragen + antwoord en de zorgen die zijn geuit.

Meest gestelde vragen

1. Het bestaande gebouw wordt gesloopt. Naar verwachting vindt de sloop plaats voordat de units voor de Oekraïense vluchtelingen worden verwijderd. Hoe wordt omgegaan met de voorzieningen (zoals wasruimte) die nu zijn ondergebracht in de Deimpt?
 - a. Dat is op dit moment nog onbekend en een van de redenen waarom het gebouw nog niet is gesloopt. Hier moet eerst een passende oplossing voor worden gezocht.
2. Waarom wordt niet gewacht met de sloop van het bestaande gebouw?
 - a. Welke uitwerking (woningbouw of brandweer) de locatie ook krijgt, er wordt hoe dan ook uitgegaan van nieuwbouw. Sloop is daarmee sowieso aan de orde. Het gebouw is niet meer in gebruik door de gemeente en staat dan ook leeg. Om overlast, vandalisme, krakers etc. te voorkomen willen we het gebouw bij voorkeur op een zo kort mogelijk termijn slopen.
3. Hoe wordt het braakliggende terrein in de tussentijd gebruikt?
 - a. Afhankelijk van de planning van sloop t.o.v. herontwikkeling wordt het terrein naar verwachting ingezaaid.
4. Waarom is destijds besloten om de brandweerkazernes samen te voegen?
 - a. De kazernes samenvoegen leek een praktische oplossing met betrekking tot de exploitatie van slechts één pand.

5. Bestaat er een kans dat de gezamenlijke brandweerkazerne gerealiseerd wordt naast de Zuiderzeeweg?
 - a. De dekking van de twee gescheiden kazernes (huidige situatie) is heel erg goed, namelijk 90%. Bij het samenvoegen van de kazernes zou dit aanzienlijk naar beneden gaan. Vanuit de Veiligheidsregio lijkt dit dan ook niet het meest gewenste scenario en het advies van de Veiligheidsregio weegt hierin heel zwaar. Mocht toch worden gekozen voor een samenvoeging dan is een locatie langs de Dijkgraaf Poschlaan/Zuiderzeeweg qua dekking wel de meest voor de hand liggende locatie. Echter heeft het college niet de intentie om deze naast de Zuiderzeeweg te realiseren.
6. In geval van woningbouw, is dan al bekend welk woningbouwprogramma hier gerealiseerd wordt?
 - a. Het woningbouwprogramma is nog niet uitgewerkt. Als er woningbouw op de Deimpt wordt gerealiseerd dan is het college zich er zeer van bewust dat er te weinig diversiteit is in het huidige woonmilieu. Het is dus zeker niet de intentie om sociale woningbouw toe te voegen. Uiteindelijk is het aan de raad om een definitief besluit te nemen. De raad weegt in haar besluitvorming alle belangen af.
7. In het kader van de units is door de bewoners in gesprekken aangegeven dat er behoefte is aan extra speelvoorzieningen in de buurt. Nu zijn er speelvoorzieningen bij de units gerealiseerd. Komen er ook nog extra speelplekken in de wijk zelf?
 - a. Nee. Zoals vorig jaar reeds naar de buurt is gecommuniceerd, is vanuit het speelbeleid een bezuiniging in gang gezet m.b.t. het aantal speelplaatsen. Een extra speelvoorziening realiseren staat hier dan ook haaks op. Om deze reden is de keuze gemaakt om een speelvoorziening te realiseren direct bij de units. Deze zijn namelijk betaald door het Rijk vanuit het budget dat is beschikbaar gesteld om de Oekraïense vluchtelingen op te vangen. Wanneer de units worden verwijderd, worden ook de speelvoorzieningen verwijderd.
8. Hoe staat het op dit moment met het project van KBK voor de Rabobank locatie?
 - a. KBK heeft een initiatief ingediend bij de gemeente om op deze locatie woningbouw te realiseren. De gemeente staat hier positief tegenover en zal voor een eventuele ontwikkeling kaders meegeven. Een wijziging van de bestemming heeft nog niet plaatsgevonden. Op dit moment staat het

project daarnaast on-hold in afwachting van de ontwikkelingen op de Deimpt. KBK heeft aangegeven dat mocht de raad besluiten om woningbouw te willen realiseren op deze locatie, zij graag meedoen aan de aanbesteding. T.z.t. wordt ook de participatie weer opgestart.

9. Hoe ziet een eventuele vervolgpcedure eruit, mocht de gemeenteraad besluiten om woningbouw te willen realiseren op De Deimpt?
 - a. Mocht de gemeenteraad besluiten om De Deimpt aan te wijzen als woningbouwlocatie, dan worden hiervoor eerst kaders opgesteld. Deze kaders gaan o.a. over de massa van het gebouw, woningtypologieën, verkeer, parkeren, nuts etc. De verwachting is dat we met deze kaders De Deimpt daarna op de markt zetten. Hoe de verkoopprocedure er exact uit komt te zien is nog niet bekend. Dit kan namelijk op verschillende manieren. Zodra De Deimpt verkocht is, wordt gestart met het ontwerpproces waarna ook de vergunningprocedure kan worden opgestart. Tijdens het gehele proces wordt met de omgeving geparticipeerd. Dit wordt ook als voorwaarde meegegeven aan een eventuele nieuwe eigenaar. Een formeel bezwaar kan pas worden ingediend wanneer de omgevingsvergunning is verleend.

Samenvatting reactie bewoners

De bewoners hebben tijdens bewonersavond hun zorgen geuit over de leefbaarheid van de buurt wanneer er nog meer woningen worden gerealiseerd. Zij geven aan dat de buurt nu al erg onder druk staat, met name v.w.b. verkeer, parkeren en de hoeveelheid sociale woningbouw. De bewoners willen daarom geen extra woningbouw en spreken een hele duidelijke voorkeur uit voor een brandweerkazerne op deze locatie. De druk van een brandweerkazerne wordt als acceptabel bevonden, mede gelet op de eerdere plannen om te ontsluiten op de Dijkgraaf Poschlaan. De buurt vraagt zich ook sterk af waarom er op deze plek woningbouw gerealiseerd zou moeten worden en of dit niet op andere plekken kan. Zij roept de gemeente dan ook op om een gemeente brede langetermijnvisie te maken. Mocht de gemeenteraad toch besluiten om woningbouw te realiseren dan wordt de voorkeur uitgesproken voor 55+/senioren woningen. De bewoners willen geen sociale woningbouw. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de hoogte van zowel de locatie Deimpt 7 als voor de voormalige Rabobank locatie van KBK. De bewoners vinden zes lagen te hoog.

Als afsluiter geven de bewoners de volgende aandachtspunten mee:

1. Leefbaarheid
2. Veiligheid
3. Parkeergelegenheid
4. Verkeersveiligheid

De buurt roept de gemeente op om deze punten serieus mee te nemen in het vervolgproces.

Verslag bewonersavond tijdelijke brandweerkazerne

d.d. 1 juli 2025

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin zij het college opdracht geeft om te onderzoeken of op de locatie Deimpt 7 (oude politiebureau) woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit in plaats van een gezamenlijke brandweerkazerne. Het niet realiseren van een gezamenlijke brandweerkazerne betekent dat twee kazernes blijven bestaan.

Tijdens de bewonersbijeenkomst op 1 juli 2025 werden de bewoners van de omgeving van de huidige, ooit tijdelijk geplaatste brandweerkazerne in Edam gevraagd naar de overlast van de tijdelijke kazerne, en werd gevraagd naar hoe bewoners er tegenover staan als deze brandweerkazerne mogelijk permanent blijft staan. Permanent maken van de brandweerkazerne betekent ook dat het pand moet voldoen aan wettelijke eisen omtrent met name duurzaamheid, en heeft extra gebruiks- en ruimte eisen vanuit de Veiligheidsregio.

Gezien de beperkte aanmeldingen voor de avond is besloten het gesprek open aan te gaan. Op de avond aanwezig waren naast bewoners uit Edam, ook omwonenden van de Deimpt 7.

Omwonenden geven aan beperkt overlast te ervaren van de kazerne. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat, zeker in relatie tot ook de nieuwbouw op de Meermin voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Opgemerkt wordt dat het na zo'n korte tijd verwijderen van de tijdelijke kazerne zonde is van de investering. Zeker als de kwaliteit van de bouw voldoende is voor een langere gebruikstermijn.

Wel wordt gesteld dat men het pand niet mooi vindt. Gemeente geeft hierop aan dat, wanneer toch de duurzaamheidseisen moeten worden aangepakt, wellicht ook iets te doen is aan het uiterlijk van de kazerne.

De omwonenden van de kazerne geven aan dat zij het effectief prima vinden dat de kazerne blijft staan, maar ook akkoord zijn met een eventuele verplaatsing naar een andere locatie.

Vanuit Volendam wordt meer de nadruk gelegd op de grote onbekendheid waar men rond de Deimpt mee te maken heeft. Het proces omtrent de Zuiderzeeweg heeft lang geduurd en beloftes zijn nog steeds niet geheel nagekomen. De omwonenden van de weg hebben ook hun bezwaren teruggetrokken omdat door het gemeentebestuur beloofd is dat verder niks rond de ontsluitingsweg meer gebouwd zou worden. De bewoners zien het al gebeuren dat straks tóch een kazerne wordt gerealiseerd ondanks deze beloftes.

Daarnaast ervaren de omwonenden grote overlast van het gebrek aan een divers woonmilieu rond de Deimpt. Zij geven aan dat de sociale sector de wijk onevenredig belast ten opzichte van de overige kernen en wijken in de gemeente.

Zij roepen daarom de gemeentebestuur op tot het houden van hun belofte, en het plaatsen van een gezamenlijke kazerne. Met name gezien hun zorgen omtrent de plaatsing van de kazerne elders (langs de Zuiderzeeweg) en de betrouwbaarheid van de gemeente omtrent het woonprogramma.

Tenslotte geven ze aan dat de bewoners overlast ervaren van gedumpt afval en rondhangende jeugd. De gemeente geeft aan dat hiervoor mogelijk melding gemaakt kan worden in de Buiten Beter app. De gemeente belooft intern na te vragen en hierop terug te komen.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

AMENDEMENT

Onderwerp: Motie Deimpt woningbouw

De raad van de gemeente Edam-Volendam bijeen op 18-12-2025

Ondergetekende(n) stelt/stellen voor het besluit/de beslispunten:

2. De voorbereidingen in gang te zetten om de tijdelijke randweerkazerne in Edam gereed te maken voor permanent gebruik

Als volgt te amenderen:

2. Een hernieuwd onderzoek te doen naar de meest optimale locatie voor een permanente huisvesting brandweerkazerne Edam.

Toelichting:

In 2021 is er na gedegen onderzoek door de veiligheidregio bepaald dat de locatie voor een brandweerkazerne aan de Dijkgraaf Poschlaan in Edam niet de meest optimale locatie is, maar een tijdelijke huisvesting acceptabel was. Nu wordt voorgesteld deze tijdelijkheid zonder verder onderzoek te wijzigen in permanent. De argumenten die destijds tegen een permanente locatie gelden nog steeds.

Overwegende dat:

1. De huidige locatie bewust voor maximaal 5 jaar is vastgesteld
2. Definitieve huisvesting van de brandweerkazerne op die locatie eventuele verdere ontwikkelingen (Waterlaboratorium en bibliotheek herbestemmen naar zorgwoningen) in de buurt kunnen remmen
3. Het brandweerkorps Edam niet betrokken is bij dit besluit.
4. Het nog niet duidelijk is welke impact de noodzakelijke aanpassingen die nodig zijn bij permanente huisvesting hebben.

Partijnamen en -logo's indienende fracties:



PvdA

Max Slotboom



GroenLinks

Sean Tol

LOKAAL



EDAM-VOLENDAM

LEV

Jaap Schilder

Indien het amendement is aangenomen, wordt het raadsbesluit aangepast.