Raadsvergadering

Zaaknummer Z25151319
Onderwerp: Raadsvoorstel zienswijze herontwikkeling Julianaweg 106 in Volendam (AMVO)
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Af te zien van het adviesrecht vanuit het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet);
2. Een positieve zienswijze af te geven voor de herontwikkeling van de AMVO, Julianaweg 106 in Volendam, op basis van het Voorlopig Ontwerp.

Kern van het voorstel, samenvatting

Julianaweg 106 in Volendam is een strategische locatie in het Waterfront-gebied en wordt herontwikkeld naar appartementen voor senioren. Op 28 januari 2026 is de gemeenteraad geïnformeerd over een richtinggevende volume-studie met betrekking tot vijf strategische locaties van het Waterfront-gebied in Volendam. Het plan tot herontwikkeling van de AMVO wijkt af van de richtinggevende volumestudie. De richtinggevende volumestudie is gebaseerd op de inpassing in de omgeving en is bedoeld als inspiratie voor de eigenaren/initiatiefnemers waarbij, rekening wordt gehouden met het aanzicht van het historische vissersdorp voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. De volumestudie bestaat uit massa en een programma/invulling voor de vijf locaties waarbij de programmatische invullingen onderling kunnen worden gewisseld.

Op de begane grond komt ruimte voor de bibliotheek en een horecagelegenheid. Er is een ontwerp gemaakt dat niet past in het omgevingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden. Ook past het ontwerp niet binnen het bouwvlak en zijn woningen en een maatschappelijke functie (bibliotheek) niet toegestaan. De goothoogtes variëren van 9 tot 13 meter. De bouwhoogtes variëren van 14,5 tot 17,5 meter. Aan de Zeestraat is een hoogteaccent gemaakt van 19 meter. Het is wenselijk om binnen het bouwvlak te bouwen, dit in verband met de eerder opgestelde volume-studie. De initiatiefnemer heeft dit onderzocht maar dit is niet mogelijk gebleken. Gezien de woningnood en de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling is het belangrijk dat het project doorgaat. Daarom wordt voorgesteld om de raad te vragen om een positieve zienswijze af te geven op het huidige voorlopig ontwerp ondanks dat het ontwerp niet volledig voldoet aan de richtinggevende volumestudie en daarmee niet optimaal past in zijn omgeving. Ook wordt de raad gevraagd af te zien van het adviesrecht als bedoeld in de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam (zoals vastgesteld door u).

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Het realiseren van een locatie voor de bibliotheek van Volendam van 800 m², een horecavoorziening en woningen zorgt voor een centrale locatie, geschikt is voor ontmoeting aan de entree van het centrum in Volendam. De horeca zorgt voor levendigheid in de Zeestraat en de woningen zorgen voor doorstroming binnen de gemeente, aangezien er grotere appartementen in de vrije sector, gericht op senioren, worden gebouwd. Tijdens de bewonersavond hebben veel inwoners aangegeven een woning te willen kopen. Een groot deel van deze inwoners laat een eengezinswoning achter wanneer zij zouden

verhuizen. Door de verplaatsing van de bibliotheek komt ook de Foksiastraat 10 vrij voor herontwikkeling naar woningbouw.

Toelichting en argumenten
Bindend adviesrecht
Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet).
Op 22 januari 2022 heeft de raad een lijst met categorieën vastgesteld waarover zij wenst te adviseren.

Voorliggend project valt onder twee van deze categorieën omdat meer dan drie woningen worden gebouwd en er meer dan 500 m²bedrijfsruimte voor maatschappelijke doeleinden wordt gerealiseerd. Het adviesrecht kan pas worden aangevraagd wanneer de omgevingsvergunning nagenoeg is afgegeven. Op dit moment is een zienswijze van de raad gewenst, omdat het plan niet volledig voldoet aan de richtinggevende volumestudie die eerder is gemaakt en daarmee niet optimaal passend te maken is in zijn omgeving. Omdat de informatie grotendeels nu al beschikbaar is, kan daarnaast de proceduretijd ingekort worden indien formeel wordt besloten af te zien van het bindend adviesrecht voor de vervolgfase. Voorgesteld wordt om de raad te vragen af te zien van het bindend adviesrecht omdat:

A. Met dit besluit het plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, waardoor eventuele opmerkingen op het ontwerp nu al kunnen worden meegegeven;
B. De eerste ronde van de participatie positief is verlopen;
C. Het instemmen met het ontwerp zoals dat momenteel voorligt, veel (met name proceduretijd) bespaart.

Wanneer er bij afronding van het Definitief Ontwerp onverwachte, noemenswaardige wijzigingen zijn, waardoor buiten de huidige kaders wordt getreden, wordt de raad in de gelegenheid gesteld alsnog een bindend advies te geven.

Tijdens de Technische Commissie Ruimte van 4 december 2025 is de techniek van de regeling adviesrecht besproken. Het voorliggende raadsvoorstel is een praktisch voorbeeld waarbij de gemeenteraad vooraf input kan geven op het project en kan afzien van haar formele adviesrecht voor dit project, om de formele procedure te verkorten.

Herontwikkeling AMVO
Waterfront
Vanuit het programma Waterfront is in mei 2025 onderzoek gedaan naar wat ruimtelijk past in het gebied en tevens voldoet aan de doelen en de pijlers van het programma Waterfront. In het kerngebied heeft men gekeken naar onder andere de AMVO. Er is toen door Sjoerd Soeters een plan geschetst waarbij ook bebouwing in de Zeestraat werd voorgesteld. In dit plan is een bouwhoogte van 20 meter opgenomen. Met dit plan werd het straatbeeld van de Zeestraat afgemaakt en werd het parkeerterrein van de AMVO aan het zicht onttrokken. De ontwikkelaar heeft zich hierbij welwillend opgesteld. Uiteindelijk bleken de plannen te groot en niet te passen binnen het dorpse karakter van Volendam.

Bibliotheek en horeca
Om faillissement van de bibliotheek te voorkomen heeft Bibliotheek Waterland het pand aan de Foksiastraat moeten verkopen. Het huidige pand voldoet niet aan de duurzaamheidseisen en heeft achterstallig onderhoud. Vanuit de gemeente is het verzoek aan de ontwikkelaar gedaan om te onderzoeken of een bibliotheek en een horecavoorziening op de begane grond van het nieuwe gebouw op de huidige AMVO locatie gerealiseerd kan worden. De bibliotheek heeft op de Foksiastraat ca. 1.300m². Afgesproken is dat de bibliotheek op de nieuwe locatie 800 m² krijgt. Het is wenselijk een horecavoorziening toe te voegen om ontmoeting te stimuleren. De ontwikkelaar staat hiervoor open. Omdat de ontwikkelaar ook de Foksiastraat heeft gekocht ontstaat na de verhuizing van de bibliotheek ook daar ruimte voor herontwikkeling naar woningen.

Gewijzigd plan
In november 2025 heeft de ontwikkelaar, op verzoek van de gemeente, een gewijzigd plan ingediend waarbij de eerder bedachte bebouwing in de Zeestraat is losgelaten. Omdat deze locatie deel uitmaakt van het entreegebied van Volendam, is een heldere, overzichtelijke en uitnodigende ruimtelijke structuur van belang. De entree van Volendam vraagt om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van zowel de openbare ruimte als de bebouwing.
Uitgangspunten om de toekomstige bebouwing optimaal te laten passen in zijn omgeving zijn meegegeven als opmerkingen op het ingediende ontwerp: Plint 4 meter, verdiepingen 3 meter hoog, bovenste verdieping met een halve kap, goothoogte 11,5 meter, nokhoogte 16,5 meter en een hoekaccent bij de rotonde van maximaal 19 meter. Tevens is meegegeven dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden.

Collegebesluit
In januari 2026 heeft het college ingestemd met een richtinggevende volumestudie voor onder andere de AMVO. De raad is op 28 januari 2026 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit en de volumestudie. Naast de hoogtematen en het bouwvlak zoals reeds eerder meegegeven aan de ontwikkelaar zijn er maten opgenomen voor de verschillende functies. (812 m² maatschappelijk, 100 m² horeca op de hoek, 40 m² entree en vluchtweg, 1e, 2e en 3e verdieping 700 m² wonen, 4e verdieping maisonnette in de kap per woning ca. 18 m²). Deze richtinggevende volumestudie dient met name als leidraad en ter inspiratie voor de ontwikkelende partij.

Nadere wijzigingen
De plannen zijn in de maanden daarna wederom iets gewijzigd. Waarbij de bouwhoogte is aangepast naar 17,5 meter en ook de goot- en bouwhoogte aan de kant van de IJe zijn verlaagd zoals omschreven in het collegebesluit van de richtinggevende volumestudie. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen geen hoekaccent toe te voegen maar een symmetrisch gebouw te ontwerpen. In het midden van de gevel aan de Zeestraat is wel een hoogteaccent opgenomen van 19 meter.

Het ontwerp sluit niet optimaal aan in de omgeving
De locatie van het hoogteaccent is niet akkoord en zou op de hoek van het gebouw moeten komen. Daarnaast past het gebouw niet binnen het bouwvlak. Er is een overschrijding van ca. 210 m².

De hoogte van het nieuwe ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar. Door het oppervlak ook te vergroten ontstaat echter een opeenstapeling van schaalvergroting die niet wenselijk is, omdat het ontwerp dan onvoldoende aansluit op het omliggende stedelijke weefsel.

De voorgenomen vernieuwing van de rotonde betekent dat de openbare ruimte meer in de richting van het bouwvlak schuift. In combinatie met de vergroting van het gebouw buiten het bouwvlak ontstaat een situatie waarin het volume zeer dicht op de wegstructuren komt te staan. De verhouding tussen bebouwing en omliggend terrein raakt daarmee uit balans, waardoor geen evenwichtig beeld ontstaat. Ruimtelijk is het wenselijk dat een gebouw van deze omvang op een ruim perceel ligt en dat er voldoende open ruimte rondom aanwezig blijft.

Aanpassen bouwplan financieel niet haalbaar
Er is onderzocht om het programma binnen het bouwvlak te bouwen maar dat is niet mogelijk gebleken. Om een volwaardige horecavoorziening toe te voegen aan het pand is volgens de ontwikkelaar minimaal 200 *m²* gebruiksoppervlak nodig. Met een kleiner oppervlak is er alleen een snackbar of iets vergelijkbaars mogelijk. Een footprint met 800 *m²* gebruiksoppervlak voor de bibliotheek, 200 *m²* horeca en een opgang naar de woningen (ca 50 *m²*) realiseren binnen het huidige bebouwingsvlak is niet mogelijk. Het bebouwingsvlak is op dit moment ca. 960 *m²* en is daarmee al kleiner dan de huidige bebouwing. Daarnaast is er een oppervlak nodig om voldoende woningen boven de bibliotheek en horeca te kunnen bouwen om zo het project financieel haalbaar te maken. Maisonnettes toevoegen past niet bij de doelgroep waar het project zich op richt, namelijk senioren die behoefte hebben aan levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat door de wens om de bibliotheek in het pand te realiseren zij deze m² alleen volgens een maatschappelijke prijs kunnen verhuren/verkopen. Dat maakt een financieel haalbaar plan een grotere uitdaging.

Waarom toch akkoord gaan?
- De entree van het winkelgebied krijgt een nieuw aanzicht met een maatschappelijke meerwaarde.
- Er worden woningen toegevoegd die we zo hard nodig hebben.
- De seniorenwoningen dragen bij aan de doorstroming op de huizenmarkt omdat verwacht wordt dat veel van de kopers een eengezinswoning achterlaten.
- De bibliotheek kan verhuizen naar een duurzaam gebouw voor de toekomst in het centrum van Volendam;
- Door de verhuizing van de bibliotheek komt ook de Foksiastraat vrij voor herontwikkeling naar woningbouw.
- In de Zeestraat, ter hoogte van het parkeerterrein, wordt groen toegevoegd om zo het parkeerterrein aan het zicht te onttrekken en de entree van het centrumgebied aantrekkelijker te maken.
- Het huidige ontwerp voldoet aan de eisen van de Veiligheidsregio.
- Er blijft ruimte om te kunnen vluchten langs de IJe naar de Julianaweg tijdens evenementen.
- Het plan voldoet ook aan de parkeernormen.
- Het plan voldoet aan het woonbeleid.

Door het verloop van het proces met eerst een wens vanuit de gemeente om een groter plan te ontwikkelen zijn door de ontwikkelaar extra kosten gemaakt. De rek is nu uit het plan. Verdere aanpassingen zorgen voor extra kosten die het plan niet meer kunnen dragen. Door akkoord te gaan met dit voorlopig ontwerp en een positieve zienswijze af te geven kan het plan verder worden

uitgewerkt. Dan kan het proces worden vervolgd om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente. Daarnaast kan ook voor de Foksiastraat een eerste ontwerp worden opgesteld.

Kanttekeningen en alternatieven
Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Alternatieven
- Horeca laten vervallen

Er is overwogen om de horeca op de begane grond te laten vervallen om zo binnen de footprint te kunnen bouwen. De horeca zorgt echter voor levendigheid in de Zeestraat en heeft ook een verbindende functie naar de bibliotheek toe. Er wordt onderzocht hoe intern in het gebouw een verbinding gemaakt kan worden tussen de bibliotheek en de horecagelegenheid. Daarbij komt dat een kleinere footprint ook zorgt voor minder woningen boven de bibliotheek waardoor de financiële haalbaarheid niet is geborgd.

- Bibliotheek laten vervallen

Onderzocht is wat de gevolgen zijn van het laten vervallen van de bibliotheek op deze locatie. Dan heeft de ontwikkelaar namelijk ruimte om een functie toe te voegen die meer rendement oplevert.

Het huidige onderhoud van de Foksiastraat is achterstallig. Met name het dak is aan vervanging toe en zorgt nu al voor lekkages en schades voor de bibliotheek. Omdat is afgesproken dat de bibliotheek gaat verhuizen naar de nieuwbouw in de AMVO heeft de bibliotheek een tijdelijk contract gesloten met de eigenaren. Als de AMVO niet doorgaat kan de ontwikkelaar de huur opzeggen en is er tijdelijk geen bibliotheek in Volendam. Een andere locatie voor de bibliotheek is op de korte termijn niet beschikbaar. Gezien al deze argumenten is het niet wenselijk om de bibliotheek uit de herontwikkeling aan de Julianaweg te halen.

Aandachtpunten

- Pand verplaatsen

Vanwege de robuustheid van het pand wordt aangeraden om het pand verder van de rotonde te positioneren en aan de Zeestraat, rotonde en Julianaweg een afstand van 4 meter te hanteren. Door deze verschuiving zal het parkeerterrein heringericht moeten worden. Daarbij wordt de ontwikkelaar verzocht te onderzoeken hoe de indeling van het parkeerterrein geoptimaliseerd kan worden zodat er meer parkeerplaatsen terugkomen.

- Welstand

De Gemeentelijke Adviescommissie Fysieke Leefomgeving informeer is om advies gevraagd. Zij hebben opgemerkt dat het voorgestelde gebouw een robuuste uitstraling krijgt. De plint van het gebouw wordt als te hard ervaren. Het Voorlopig Ontwerp is nog niet door welstand getoetst op uiterlijke kenmerken. Kleuren, materialisering en andere uiterlijke kenmerken kunnen nog veranderen.

Risico's

Overwogen moet worden dat medewerking te verlenen aan het overschrijden van de nok- en bouwhoogte en bouwen buiten het bouwvlak een precedent schept voor andere locaties. Dit risico wordt als klein beoordeeld omdat er geen andere locaties in Volendam zijn die de entree naar het

winkelgebied zijn en zo ruim in de openbare ruimte liggen. De locatie ligt naast een rotonde met een zeer brede stoep aan de Zeestraat en een groot parkeerterrein. Deze elementen maken deze locatie uniek.

Bij nog meer vertraging wordt het project mogelijk financieel onhaalbaar en is er een kans dat de ontwikkelaar het pand verkoopt. Ook de Foksiastraat kan dan niet worden herontwikkeld worden tot er een andere locatie is gevonden voor de bibliotheek. Herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie loopt dan verder vertraging op.

Financiële middelen en effecten begroting
Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. Het project is een faciliterende ontwikkeling waar de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico het plan herontwikkeld.

Uitvoering of vervolgproces
Indien u een positieve zienswijze afgeeft, geeft het college haar medewerking aan het wijzigen van het gebruik naar woningbouw en op de begane grond naar maatschappelijke functie voor een bibliotheek. De functie horeca blijft te behouden om 200 m²horeca toe te voegen. Daarnaast zal het college haar medewerking verlenen aan het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de goot- en bouwhoogte conform het bijgevoegde ontwerp. Waarbij het pand nog wel verschoven moet worden om zo meer ruimte te creëren tussen de nieuwe Julianaweg en het pand. Ook moet het parkeerterrein opnieuw worden ingericht waarbij er minimaal hetzelfde aantal parkeerplaatsen terug gebracht moeten worden en onderzocht moet worden of er meer parkeerplaatsen aangebracht kunnen worden.

De ontwikkelaar werkt het ontwerp verder uit naar een Definitief Ontwerp.

Participatie en communicatie
Het besluit wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar organiseert een participatieavond om het voorlopig ontwerp te presenteren aan de buurt. Tijdens deze avond geven zij aan wat er gedaan is met de opgehaalde aandachtpunten van de eerste participatieavond.

Rapportage en evaluatie
Wanneer het project is afgerond, wordt een eindevaluatiebrief naar de gemeenteraad opgesteld. Daarnaast wordt de gemeenteraad twee keer per jaar op de hoogte gebracht van het verloop van alle projecten via de Projectenrapportage.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
252 Raadsinformatiebrief Richtinggevende volumestudie voor vijf kansrijke locaties in het toeristisch kerngebied Volendam d.d. 28 januari 2026

Bijlagen
Bijlage 1 Ontwerp AMVO
Bijlage 2 Situatietekening
Bijlage 3 Straataanzichten
Bijlage 4 Straatprofielen 1
Bijlage 5 Straatprofielen 2

Edam-Volendam, d.d.

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
N.A. Hellingman-Kuiper	R.J. Beukers.

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

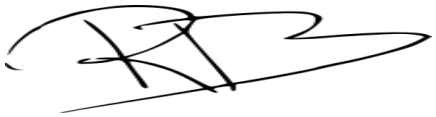
Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Hellingman (Gemeentesecretaris), Mevrouw N.
n.hellingman@edam-volendam.nl
09-11-2026 11:10



0a130b7ac2d6f2e751d0ea6631ce35e16069133ef00d1476374f28a8c8363eb0

Beukers, R.J. (Rick)
r.beukers@edam-volendam.nl
09-11-2026 19:20



78cee7a9d4b10e244c13a116310a0cb4c88dc3236db437b69fcbdd1ea101037c