

Rapportage Projecten 2026-1

November 2025 – Mei 2026

Mei 2026
College



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

Inleiding bij de rapportage

Deze rapportage van de ruimtelijke projecten is opgesteld voor de gemeenteraad van Edam-Volendam. Bij de periodieke rapportage aan de gemeenteraad ligt de nadruk op de voortgang, behaalde (tussen)resultaten en de ontwikkelingen. De rapportage is informatief van aard.

Per project worden de te behalen resultaten beschreven, een doorkijkje gegeven in de planning op hoofdlijnen en wordt gerapporteerd aan de hand van de indicatoren geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK) en participatie. Ook de Initiatievenloots maakt voortaan onderdeel uit van deze rapportage.

De projecten volgen het Edam Volendam Ruimtelijk Plan Proces, EVRPP, en worden begeleid door een projectleider en een projectteam.

Toelichting bij de indicatoren:

- Rood is het signaal dat er eerst iets moet worden opgelost voor er verder gegaan kan worden.
- Geel is een indicatie dat er aandacht moet zijn voor beheersmaatregelen.
- Groen wil zeggen dat het volgens plan verloopt en binnen de kaders van eerdere raadsbesluiten past.

In de rapportage wordt per project beschreven wat er de afgelopen periode is gebeurd en wordt een doorkijkje gegeven wat er de komende tijd gaat gebeuren.

Daarnaast krijgt u inzicht in de openbare financiële gegevens. Dit zijn dan met name de verwachte resultaten op de projecten waar de gemeente een faciliterende rol vervult, of mogelijke afwijkingen/risico's in het door u beschikbaar gestelde krediet.

De besluitvorming over de daadwerkelijke aanpassing van eventuele kredieten liggen in deze rapportage nooit voor. Die lopen via begroting/winter- of zomernota of zelfs separate raadsvoorstellen.

In de geheime bijlage bij deze rapportage wordt u ook weer geïnformeerd over de stand van zaken van de nieuwe initiatieven die het college faciliteert. Dit doen we in een geheime rapportage om twee redenen:

1. Tijdens de initiatieffase wordt de haalbaarheid onderzocht van het initiatief. Het is dus nog niet zeker of het initiatief/project tot resultaten leidt.
2. De participatie start nog niet direct aan het begin van de initiatieffase. De omgeving heeft nog geen kennis van het initiatief.

Zodra de initiatieffase positief is afgerond en/of het initiatief bij de omgeving bekend is, wordt het project opgenomen in het openbare deel van de rapportage.

Inhoudsopgave

Projecten.....	4
Edam	4
Brandweerkazerne – van tijdelijk naar permanent	5
Hoogstraat	7
Meermin	9
De Nieuwe School	11
Projecten.....	13
Volendam.....	13
AMVO.....	14
Bokkingstraat e.o.	16
Deimpt 7 – woningbouw.....	17
Foksiastraat 10.....	19
Herontwikkeling (oude) Tase-terrein.....	20
Julianaweg transformatie bedrijventerrein	22
Lange Weeren	25
Maria Goretti Locatie.....	27
Marinapark – Tijdelijke woonunits opvang vluchtelingen.....	29
Rabobank	31
Zonnesingel.....	33
Projecten.....	35
Oosthuizen	35
Cultureel Centrum Oosthuizen	36
Groote Molen / Koningsspil	38
Raadhuisstraat 52	40
Waterrijk fase B en C.....	42
Projecten.....	44
Beets	44
Meester Haye School	45
Projecten.....	47
Bufferwoningen Kwadijk.....	48
Kwadijk 16.....	50
Zeevangsdijkje 16.....	52
Projecten.....	54
Edam-Volendam.....	54
Meekoppelkansen Dijkversterking	55
Project Purmer	57
Purmer	58
Afgeronde projecten.....	60
Noorderstraat	61
Initiatievenloods	64

Projecten

Edam

Brandweerkazerne – van tijdelijk naar permanent



Projectomschrijving

De tijdelijke brandweerkazerne in Edam wordt permanent. Voor de permanente vergunning moeten een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd. Zo moet de kazerne beperkt worden uitgebreid, de installaties worden aangepast en het uiterlijk – op het verzoek van omwonenden na eerdere participatie - worden aangepast.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q1 2026 Q3 2026	Haalbaarheidsanalyse
Ontwerpfase	Q1 2027 Q2 2027	Definitief Ontwerp/ Kredietaanvraag
Vorbereidingsfase	Q3 2027 Q1 2028	Vergunningaanvraag
Realisatiefase	Q1 2028 Q4 2028	Opleverdocumentatie

Verwacht financieel resultaat

Op basis van de Haalbaarheidsanalyse worden de verwachte kosten van het project in beeld gebracht.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld	■	
Organisatie	■	De capaciteit in de organisatie is beperkt.
Tijd	■	
Informatie	■	
Kwaliteit	■	

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De capaciteit is vrijgemaakt voor het project. Tegelijkertijd is door een architect gekeken naar de huidige eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en is een opzet gemaakt voor het nieuwe uiterlijk van het pand.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Het project wordt opgestart. Daarna wordt de huidige installatie getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Wanneer er een beeld is over het uiterlijk van de kazerne, en wat de kosten zijn om het bouwwerk BBL geschikt te maken, wordt de participatie gestart.

Hoogstraat



Projectomschrijving

Herontwikkeling van de Hoogstraat naar twee herenhuizen, twee startersappartementen, een gezinswoning, twee opknappanden, een vrijstaande woning, een 2-onder-1-kap en drie winkelruimten à ca. 40 m².

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase		
Definitiefase	Q1/Q2 2020	Akkoord anterieure overeenkomst
Ontwerpfase	Q3-Q4 2020 Q1 2021	Uitwerken definitief plan
Vorbereidingsfase	Q4-2020 Q1-2024	Planologische- en vergunningprocedure
Realisatiefase	Ntb.	Start bouwrijp maken

Verwacht financieel resultaat

25-1, 25-2 en 26-1: Geen wijzigingen in het financieel resultaat.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			Start bouwen is afhankelijk van de verkoop.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De grond is geleverd aan HSB. Zij hebben aangegeven snel te willen starten met de sloop van de panden en daarna de bouw aan te laten vangen. Voordat de bouw kan starten, moeten echter wel meer panden (zowel woningen als winkels) zijn verkocht.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

HSB heeft aangegeven niet te kunnen starten met de bouw, omdat er geen woningen verkocht zijn uit het programma. HSB beraadt zich om het programma en het perceel aan een andere partij te verkopen.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Tussen juni en oktober worden allereerst gesprekken gevoerd met HSB over de verkoop en haalbaarheid van het programma.

Meermin



Projectomschrijving

De Wooncompagnie herontwikkelt samen met de Zorgcirkel de huidige Meermin tot een toekomstbestendige woonvorm voor huurders die nu of in de toekomst zorg nodig hebben. Er komen 130 huurappartementen voor zowel de sociale doelgroep als de groep met middeninkomens. 40 appartementen krijgen een beschermde woonvorm voor mensen met een intensieve zorgvraag. Ook komt er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met invulling door samenwerkingspartners.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q1 2023 – Q2 2023	Intentieovereenkomst gesloten in december 2022. Huisvestingsconcept in themaraad van mei 2023
Definitiefase	Q2 2023 – Q4 2024	De raad is op 16 mei gevraagd een mondelinge zienswijze te geven op het ruimtelijk voorkeursmodel. De raad ging unaniem akkoord met de zienswijzen, waarmee de startnotitie definitief is vastgesteld.
Ontwerpfase	Q4 2024 – Q3 2025	Ontwerp
Vorbereidingsfase	Q3 2025 – Q1 2026	Vergunning (BOPA-procedure)
Realisatiefase	Q3 2025 – Q4 2026	(Voor)sloop en bouwrijp maken
	Q4 2026/Q1 2027 tot Q2/Q3 2028	Bouwen met als eindresultaat de Oplevering

Verwacht financieel resultaat

25-1 en 25-2 en 26-1: Kostenneutraal. We verwachten uit te komen met de plankosten zoals opgenomen in de Anterieure Overeenkomst.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

In november 2025 is vanuit de Wooncompagnie een nieuwsbrief verstuurd aan alle omwonenden. In december 2025 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarin het ontwerpbesluit is gepresenteerd. Daarnaast is in december overleg gevoerd met de klankbordgroep van omwonenden, waar met name is gesproken over de inrichting van de openbare ruimte. In april 2026 is de klankbordgroep opnieuw bijeengekomen en zijn de laatste punten besproken met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

Door de participatie en de vele gesprekken die met de klankbordgroep zijn gevoerd zijn er geen zienswijzen ingediend tegen de ruimtelijke vergunning en is er ook geen beroep ingesteld.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			De eerste planning ging uit van start bouw in Q3 2025. Dit is uitgelopen omdat er meer tijd is besteed aan de definitiefase. Het bouwrijp maken duurt ook langer omdat de ophoging van het terrein minimaal zes maanden moet inklinken voordat de bouw kan starten.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Op 20 mei 2025 vond de tweede inloopavond plaats. Daarna is het VO verder uitgewerkt tot een VO+ en zijn de stukken t.b.v. de BOPA-procedure gereed gemaakt en ingediend. Op 1 juni is de Meermin leeg opgeleverd. Verder is in juli is de samenwerkingsovereenkomst tussen de Wooncompagnie, Zorgcirkel en de Gemeente ondertekend. De sloop is eind augustus gestart. Op 30 oktober heeft de raad een positief advies gegeven ten aanzien van het bindend adviesrecht. Een aanpassing aan de in-/uitrit via de Dijkgraaf Poschlaan is ook besloten tijdens deze raadsvergadering.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De ruimtelijke vergunning om de woningen te bouwen is definitief verleend. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ook geen beroep ingesteld voor de openbare ruimte. Dit is een mooi resultaat. Voor de technische vergunning is nog een laatste overleg met de VRZW gepland. Verder is de sloop afgerond en heeft de Wooncompagnie de aanbesteding in gang gezet.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De technische omgevingsvergunning wordt verleend en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd in verband met de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Eind juni wordt naar verwachting de aannemer bekend gemaakt. Het terrein wordt daarna bouwrijp gemaakt.

De Nieuwe School



Projectomschrijving

Vernieuwbouw van De Nieuwe School in Edam waarbij de binnenzijde van het gebouw volledig wordt gestript. Het ontwerp voorziet daarnaast in een uitbouw, zodat wordt voorzien in de benodigde ruimtebehoefte. Daarbij wordt het gebouw aangepast om te voldoen aan de moderne eisen op het gebied van wet- en regelgeving, met respect voor de bestaande structuur van het gebouw en met inachtneming van de monumentale waarde.

De gemeente heeft een zorgplicht als het gaat om onderwijshuisvesting. Dit betekent dat de we de vernieuwbouw bekostigen en dat het schoolbestuur bouwheer is. We faciliteren het project door het proces te begeleiden om een warme overdracht naar de vergunning en de start vernieuwbouw te waarborgen. Het organiseren van de tijdelijke huisvesting is een gemeentelijke taak.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	Q3 2022	Plan van aanpak / Programma van eisen
Definitiefase	Q1 2023	Kaderbrief
Ontwerpfase	Q2 2025	Definitief ontwerp
Vorbereidingsfase	Q2 2025 – Q3-2026	Omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q4 2026 – Q4 2027	Oplevering

Verwacht financieel resultaat

25-1: Het definitief ontwerp (DO) heeft een overschrijding. Het college is akkoord met het DO, mits de overschrijding wordt teruggedrongen.

25-2: De overschrijding in het DO is teruggedrongen waarmee binnen het vastgestelde budget wordt gebleven.

26-1: De aanbiedingsbrief van de aannemer is ontvangen. Uit de aanbiedingsbrief is op te maken dat de begroting past binnen het vastgestelde budget.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			Het uitstellen van de verhuizing naar de herfst- of kerstvakantie leidt tot wijzigingen in het budget als gevolg van indexeringen.
Organisatie			
Tijd			Er zijn mutaties geweest t.o.v. de planning zoals beoogd in het Voorlopig Ontwerp. Zo was de aanvang van het DO later dan in eerste instantie verwacht. Deze mutaties hebben gezorgd voor een wijziging in de verwachte eindoplevering en ingebruikname. Ook is besloten om de verhuizing van de school naar de tijdelijke huisvesting te verplaatsen van de zomervakantie naar de herfst- of kerstvakantie 2026. Hierdoor schuift de realisatie ook op.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De tweede bewonersavond vond plaats op 21 mei. In juli is er een bijeenkomst geweest met de werkgroep Verkeer. Verder zijn de voorbereidingen t.b.v. de aanvraag Omgevingsvergunning in gang gezet en zijn de stukken ingediend.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Tegen het besluit is één bezwaarschrift ingediend door de bewoners van de naastgelegen woning. Het bezwaar is behandeld door de bezwaarschriftencommissie en ongegrond verklaard. Wel spelen er nog enkele privaatrechtelijke kwesties, waaronder de mandeligheid van de scheidingsmuur tussen de woning van bezwaarmaker en de Nieuwe School en de overhangende dakgoot. Daarnaast zijn er nog een aantal openstaande punten, zoals de definitieve begroting van de aannemer. Hoewel de overschrijding in het DO is teruggebracht, is deze begroting nog niet beschikbaar. Aan het college is daarom voorgesteld om de verhuizing van de school naar de tijdelijke huisvesting in de Piramide te verschuiven van de zomervakantie naar de herfst- of kerstvakantie van 2026. Hierdoor kan de beroepstermijn worden afgewacht en ontstaat meer tijd om de onduidelijkheden weg te nemen en om de privaatrechtelijke kwesties zorgvuldig te onderzoeken. Dit in samenspraak met de advocaat. Het college heeft hiermee ingestemd.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De omwonenden worden met een informatiebrief op de hoogte gebracht van de gewijzigde planning. Daarnaast wordt de definitieve begroting van de aannemer verwacht en vindt overleg plaats met de advocaat over de privaatrechtelijke kwesties. Het schoolbestuur besluit uiteindelijk of de verhuizing in de herfst- of kerstvakantie plaatsvindt.

Projecten Volendam

AMVO



Projectomschrijving

Het initiatief is om het pand van de AMVO op de Julianaweg 106 in Volendam te slopen en er een nieuw pand neer te zetten met maximaal 39 appartementen, horeca en een bibliotheek.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	Q2 2025 – Q4 2026	haalbaarheidsonderzoek
Definitiefase/ Ontwerpfase	Q1 2027-Q2 2027	Definitie en ontwerpfase worden gecombineerd. VO en DO incl. ETFAL
Vorbereidingsfase	Q2 -Q3 ntb	Vergunning aanvragen
Realisatiefase	ntb	

Verwacht financieel resultaat

De ambtelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Op 5 februari is tijdens een inloopbijeenkomst het schetsplan gepresenteerd aan belanghebbenden.

Voortgang

Indicator	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld		
Organisatie		
Tijd		
Informatie		
Kwaliteit		

Terugblik rapportage 25-2

Er is een QuickScan gedaan op de eerste schetsen. Daarvan is een rapport gemaakt dat is gedeeld met de ontwikkelaar. Er is een massastudie ingediend.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De massastudie is getoetst. De toets resultaten zijn in een rapport opgenomen dat is gedeeld met de ontwikkelaar. Op 5 februari heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden. Het was een zeer drukbezochte avond met vooral woningzoekenden. Een enkeling vond het plan te hoog. De gevels van het plan zijn verder uitgewerkt en zijn op 28 april besproken met de welstand.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De opmerkingen van de welstand zijn gedeeld met de ontwikkelaar. Het plan wordt aangepast. Daarnaast wordt het plan verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp wordt getoetst door de Projectgroep. Ook moeten onderzoeken worden uitgevoerd. De initiatiefnemer moet een ruimtelijke onderbouwing opstellen.

Bokkingstraat e.o.



Projectomschrijving

De aankoop van de voormalige panden van Nieuw Leven B.V. door Bokkingstraat B.V. geeft ruimte voor een ontwikkeling in het centrum. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar een verbouwing van het pand zelf maar wordt ook gekeken naar een ruimere ontwikkeling van de zuidkant van de Bokkingstraat. De transformatie levert acht sociale en acht vrijesector koopwoningen op. De geplande nieuwbouw omvat twaalf vrijesector koopwoningen.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	2022/Q3-2023	Haalbaarheidsanalyse
Definitieffase	Q4 2023/ Q1 2024	Anterieure Overeenkomst
Ontwerpfase	Q2/Q3 2024	Definitief ontwerp
Vorbereidingsfase	Q4 2024/Q3 2025	Gewijzigd omgevingsplan/Vergunning
Realisatiefase	Q3 2025/Q3 2027	

Verwacht financieel resultaat

De ambtelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

De omgeving wordt op de hoogte gehouden van overlast gevende werkzaamheden.

Voortgang

Indicator	25-5	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De realisatie van de verbouwing is in gang gezet. De anterieure overeenkomst is afgesloten. De vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw is afgegeven.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

In deze periode is er gebouwd.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

In deze periode wordt er gebouwd.

Deimpt 7 – woningbouw

De gemeenteraad heeft op 18 december 2025 ingestemd om de locatie Deimpt 7 in te zetten als woningbouwlocatie. Het voormalige politiebureau wordt voor dit doeleinde gesloopt. De vergunning van de tijdelijke eenheden is voor twee jaar verlengd. In deze periode wordt daarvoor naar een alternatieve locatie gezocht.



Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q1 2026 Q3 2026	Haalbaarheidsanalyse
Definitiefase	Q4 2026 Q1 2027	Raadsbesluit vervolg
Ontwerpfase	Q2 2027 Q4 2027	Definitief Ontwerp
Vorbereidingsfase	Q1 2028 Q3 2028	Omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q4 2028 Q4 2029	Overdrachtsdocumenten

Verwacht financieel resultaat

Aan het einde van de Initiatiefase wordt inzichtelijk wat het project gaat kosten/opleveren.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld		
Organisatie		De capaciteit in de organisatie is beperkt.
Tijd		
Informatie		
Kwaliteit		

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De gemeenteraad heeft het besluit genomen over het onderzoek naar woningbouw op deze locatie. Er is een projectgroep gevormd. Tevens zijn voorbereidingen getroffen om de sloop te starten zonder dat dit ten koste gaat van de voorzieningen die nodig zijn voor de tijdelijke eenheden op deze locatie. De vergunning voor de tijdelijke eenheden is verlengd voor een periode van twee jaar. De omgevingsvergunning daarvoor is op 23 april 2026 verleend.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Stedenbouw beraadt zich op een passend volume op deze locatie. Daarna wordt een projectteam ingezet om het volume te toetsen. Na de eerste toets wordt de participatie voortgezet.

Foksiastraat 10

Omschrijving van het project

Herontwikkelen Foksiastraat 10 naar woningbouw.



Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Ntb	
Definitiefase	Ntb	
Ontwerpfase	Ntb	
Vorbereidingsfase	Ntb	
Realisatiefase	Ntb	

Verwacht financieel resultaat

26-1: Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld		
Organisatie		
Tijd		
Informatie		
Kwaliteit		

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Het project is opgestart. Er is een gesprek geweest tussen de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige. En het proces is besproken met de ontwikkelaar. Daarnaast is de intentieovereenkomst voorbereid. De intentieovereenkomst is getekend.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Er komt een eerste bewonersavond. Daarna maakt de initiatiefnemer een eerste schetsplan. Het schetsplan wordt door de gemeente getoetst.

Herontwikkeling (oude) Tase-terrein



Projectomschrijving

Herontwikkelen van het gebied tussen de Julianaweg, RKAV, het stadion van FC Volendam en de Eikenlaan. De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt met woningen, een parkeergarage, commerciële ruimte, gemeentehuis en openbare ruimte.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase/ Definitiefase	Q1 2025-Q1 2026	Stedenbouwkundige visie, programma van eisen gemeentehuis en business case
Ontwerpfase	Q1 2026 – Q4 2027	- Aanbesteding ontwerpteams voor parkeergarage inclusief commerciële ruimte en gemeentehuis - Opstellen voorlopig ontwerp - opstarten van project voor de woningen - Maken schetsontwerp openbare ruimte
Vorbereidingsfase	Q4 2027 - 2029	
Realisatiefase	2029-2031	

Verwacht financieel resultaat

De raad heeft op 17 oktober 2024 een investeringskrediet beschikbaar gesteld. In december 2025 is voor de parkeergarage een extra voorbereidingskrediet van € 800.000,- beschikbaar gesteld. De werkzaamheden om te komen tot een besluit vallen binnen dat budget. Voor de woningen wordt een overeenkomst gesloten met De Vooruitgang waarin de plankosten worden verhaald en de grond voor de woningen aan De Vooruitgang wordt verkocht

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaats gevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Er is een technische commissie gehouden over het besluit van het college over de kaders. Het voorstel van het college over de kaders is in de raad behandeld op 22 mei. Er hebben gesprekken met de buurt plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig bureau heeft de kaders verder uitgewerkt naar verschillende scenario's. De brede participatie heeft ook plaatsgevonden. De raad heeft een zienswijze gegeven op de verschillende scenario's. De werksessies met de ambassadeurs zijn gehouden en het programma van eisen is afgerond. De stedenbouwkundige visie voor het voorkeursscenario is verder uitgewerkt. En er is een businesscase opgesteld. In de themaraad van 2 oktober is de raad bijgepraat over de stedenbouwkundige visie, het programma van eisen en de businesscase. Het MT heeft een werkgeversvisie opgesteld. Deze is vastgesteld door het college.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Afstemming/besluitvorming college en raad: De stedenbouwkundige visie, het programma van eisen voor het gemeentehuis en de business case zijn voorgelegd aan het college. De raad is via een themaraad en technische commissie meegenomen in de besluitvorming. Op 18 december 2025 heeft de raad de stedenbouwkundige visie vastgesteld. De raad heeft het college de opdracht gegeven om de ontwerpfases van het gemeentehuis, parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte op te starten. Voor de woningen een project op te starten conform het Edam Volendam Ruimtelijk Plan Proces. En de grond voor de commerciële ruimte te verkopen.

Woningen: De onderhandelingen met de Vooruitgang over de grondprijs voor de verkoop van de woningen zijn opgestart. Er zijn plannen van aanpak geschreven voor het gemeentehuis en de parkeergarage inclusief de commerciële ruimte. Voor de parkeergarage is een werksessie geweest om te komen tot een globaal programma van eisen.

ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties): Voor het totale gebied moeten verschillende onderzoeken worden gedaan. Er moet een ETFAL (voorheen ruimtelijke onderbouwing) worden opgesteld. Er zijn gesprekken gevoerd met externe partijen (RO-adviseur) die een ETFAL kunnen opstellen en er zijn offertes uitgevraagd.

Naamgeving: Er wordt ook nagedacht over het wijzigen van de projectnaam. Woonwinkel Tase heeft aangegeven veel vragen te krijgen of zij gaan verhuizen. Ook de naam Gemeentehuis dekt de lading niet meer omdat er ook woningen, een commerciële ruimte en een parkeergarage worden gebouwd.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De aanbestedingsleidraden voor het gemeentehuis worden voorbereid. Het Programma van Eisen voor de parkeergarage wordt afgerond waarna er ook voor de parkeergarage een aanbesteding wordt voorbereid. De onderhandelingen over de grondprijs met de Vooruitgang worden afgerond. Er wordt een voorlopig ontwerp opgesteld door de Vooruitgang. Er wordt een RO-adviseur ingehuurd. En er worden onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de vergunningaanvragen.

Julianaweg transformatie bedrijventerrein



Projectomschrijving

Het bedrijventerrein op de Julianaweg kampt met technische en ruimtelijke verouderingen en biedt de ondernemers nauwelijks mogelijkheden om verder te groeien of te verduurzamen. Daarnaast zorgt het bedrijventerrein voor 'druk' op het centrum van Volendam o.a. vanwege de hoge milieucategorieën en vrachtverkeer. Door transformatie van het gebied Julianaweg willen we hier een leefbaar woon-werkgebied realiseren. Tegelijkertijd willen we de bedrijven de ruimte geven om verder te groeien en te verduurzamen op het bedrijventerrein De Purmer. Het project Transformatie bedrijventerrein Julianaweg heeft als doel om het gebied (gefaseerd) te transformeren van een bedrijventerrein naar een leefbaar woon-werkgebied conform de Omgevingsvisie en het in januari jl. vastgestelde Ontwikkeldkader.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Belangrijkste producten/resultaten	Termijn
Fase 1 – Opstart en inrichting Inrichten projectorganisatie, opstart supervisieteam, procesafspraken, financiële en juridische verkenningen	Werkproces, projectstructuur, startdocumenten	2026
Fase 2 – Uitwerking en borging Uitwerking gebiedsfonds, beeldkwaliteitsplan, procesafspraken, begeleiding eerste initiatieven	Voorstel gebiedsfonds, beeldkwaliteitsplan, overeenkomsten	2026-2027
Fase 3 – Begeleiding initiatieven Beoordeling en begeleiding initiatieven, participatie, afstemming met stakeholders	Adviezen, procesbesluiten, voortgangsrapportages	2026-2029
Fase 4 – Evaluatie en actualisatie Monitoring, evaluatie, actualisatie spelregels en werkwijzen	Evaluatierapportage, actualisatie voorstellen	2028-2029

Verwacht financieel resultaat

25-1: Het verkennen en opstellen van een ontwikkelstrategie en ruimtelijk kader leidt tot meer werkzaamheden dan initieel gedacht en neemt meer tijd in beslag. Ook zijn extra overleg momenten nodig (participatie e.d.). Dit leidt tot latere besluitvorming. Verwachting is dat aanvullend krediet nodig is voor afronding van deze fase.

25-2: In de Najaarsnota is aanvullend krediet voorgesteld dat nodig is voor het afronden van de studie en het voor besluitvorming kunnen voorleggen van een ontwikkelkader in het eerste kwartaal van 2026.

26-1: Voor de uitvoering van de transformatie van bedrijventerrein Julianaweg is een structurele en beheersbare financiële aanpak noodzakelijk. De financiële organisatie van het project moet bijdragen aan een uitvoerbare gebiedsontwikkeling, waarbij zowel de gemeentelijke risico's als de haalbaarheid van particuliere initiatieven zorgvuldig worden bewaakt. Voor de periode 2026–2029 is binnen de gemeentelijke begroting een exploitatiebudget van € 100.000 per jaar beschikbaar gesteld. Dit budget is bedoeld voor:

- projectorganisatie
- procesbegeleiding
- onderzoeken
- juridische en financiële advisering
- communicatie en participatie
- algemene projectkosten

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er zijn gesprekken gevoerd met initiatiefnemers om tot een passend plan te komen in lijn van het ontwikkelkader.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			De kosten in 2026 vallen naar verwachting hoger uit door de opzet van een supervisieteam, projectbegeleiding en het beeldkwaliteitsplan. De kosten vallen op dit moment nog wel binnen het totale beschikbaar gestelde budget tot 2029.
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Op 15 mei vond de themaraad plaats over de ontwikkelstrategie en het ontwikkelkader. En op 23 juni vond de informatiebijeenkomst plaats voor alle ondernemers in het bedrijventerrein (zie onder participatie). In deze periode is de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt en zijn een spelregelkaart en concept spelregels opgesteld die gelden bij een transformatie. Met ondernemers is het gesprek gevoerd over de werkbaarheid van de beoogde regels.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Het voorbereidingsbesluit en het ontwikkelkader en de bijbehorende spelregels zijn opgesteld en vastgesteld door de raad. Er zijn gesprekken gevoerd met initiatiefnemers.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

- Het inrichten van de projectorganisatie en werkproces voor de begeleiding van initiatieven,
- Een vastgesteld supervisie-proces voor beoordeling en afhandeling van initiatieven binnen Julianaweg,
- Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied,
- Een uitgewerkt voorstel voor de inrichting en werking van een gebiedsfonds Julianaweg,

- Afspraken en werkwijzen voor kostenverhaal en bijdragen aan de openbare ruimte,
- Het opstellen van juridische en procesmatige documenten, waaronder intentie-, samenwerkings- en anterieure overeenkomsten,
- Structureel overleg- en afstemmingsstructuur met initiatiefnemers, ondernemers en andere stakeholders.

Lange Weeren



Projectomschrijving

De Lange Weeren betreft een uitbreidingsplan aan de westrand van Volendam. De gebiedsopgave voor De Lange Weeren bestaat uit de realisatie van een woongebied van 1160 woningen en bijbehorende functies en voorzieningen.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q2 2022 -Q4 2022	Opstellen Plan De Lange Weeren Indienen plan provincie
Definitiefase	Q1 2023 – Q1 2025	- Opstellen Plan De Lange Weeren en indienen plan bij de provincie - Participatie - Opstellen en vaststellen ontwikkelkader - Besluitvorming provincie
Definitiefase	Q3 2024 – Q1 2027	Omgevingsplanprocedure / opstellen kostenverhaalregels
Ontwerpfase	Q1 2027- Q4 2038	Opstellen inrichtingsplannen inclusief ontwerpen van de woningen.
Realisatiefase	Q3 2027	Start bouwrijp maken

Verwacht financieel resultaat

25-1: Geen wijzigingen in het financiële resultaat.

25-2: Tot en met eind 2025 zijn kosten gemaakt binnen het beschikbare krediet. Voor 2026 worden nog aanvullende uitgaven verwacht. Met BPD wordt een afspraak gemaakt over de gemaakte en toekomstige plankosten.

26-1: Er is een intentieovereenkomst gesloten met BPD. Hiermee zijn de kosten voor 2026 gedekt.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

In februari 2026 vond het inloopspreekuur plaats om belanghebbenden te informeren over het gewijzigde stedenbouwkundige plan en ter voorbereiding van het ontwerp omgevingsplan. Bij de uitnodiging voor de avond is een uitgebreide flyer gemaakt met informatie over het proces. Daarnaast hebben ook individuele gesprekken plaatsgevonden met enkele omwonenden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			I.v.m. het opstellen van de Kostenverhaalsregels. Dit vergt meer tijd.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Gedeputeerde Staten heeft het definitieve besluit over de ontheffing genomen en toegekend. Er is vertraging opgelopen bij het opstellen van het Omgevingsplan en de kostenverhaalsregels. Daardoor kan het Omgevingsplan niet meer in 2025 ter inzage worden gelegd. Daarnaast moest gezocht worden naar bezuinigingen. Er is een WOKT-subsidie aangevraagd. De raad is op 4 september 2025 en 9 oktober 2025 in vertrouwelijke sessies bijgepraat over de GREX, de samenwerking met beide ontwikkelaars en het Omgevingsplan. Er zijn gronden in de Lange Weeren aangeboden aan de gemeente. En er is een vergunning aanvraag gedaan om een reclame-uiting te plaatsen in de Lange Weeren om het project zichtbaar te maken.

Er is bezwaar ingediend tegen het besluit om een voorkeursrecht te vestigen op de Lange Weeren. Hiervoor heeft een zitting plaats gevonden met een externe commissie en de commissie heeft een advies gegeven. Er is een beslissing op bezwaar genomen waarbij de bezwaren zijn afgewezen.

Er is een bezwaar ingediend tegen de natuurvergunning. Er heeft een zitting plaatsgevonden bij de Provincie in relatie tot de verleende natuurvergunning.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De bezuinigingen zijn afgerond. Het stedenbouwkundig plan is definitief gemaakt. Er is gewerkt aan het opstellen van de Kostenverhaalsregels en het Omgevingsplan.

Het bezwaar tegen de natuurvergunning is ongegrond verklaard. Een partij heeft beroep ingediend bij de rechtbank.

Er zijn gronden binnen de Lange Weeren te koop aangeboden aan de gemeente. In overleg met de eigenaar van de gronden is een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank opgestart. Er heeft een hoorzitting plaats gevonden met de deskundigen die zijn aangewezen door de rechtbank om de grondprijs te bepalen.

Er zijn twee Woo-verzoeken afgehandeld. Op beide verzoeken is bezwaar ingediend. Voor een van de bezwaren was een hoorzitting gepland maar die is op verzoek van bezwaarde geannuleerd en moet opnieuw gepland worden.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Het ontwerp omgevingsplan wordt ter inzage gelegd. Er wordt een nota van zienswijze opgesteld. In de prijsvaststellingsprocedure wordt een conceptadvies van de deskundigen verwacht. De bezwaren op de Woo-verzoeken worden afgehandeld.

Maria Goretti Locatie



Projectomschrijving

De Stichting Woningbeheer De Vooruitgang realiseert op deze locatie 83 sociale huurwoningen, waarvan 30 zorgwoningen.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q1 2013	Afgerond
Definitiefase	Q2 2020	Afgerond
Ontwerpfase	Q2 2021 – Q2-2022	Participatie en ontwerp bouwplan
Vorbereidingsfase	Q2 2022 – Q3-2023	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q3-2024 Q2-2026	Het opleveren van de woningen en de openbare ruimte.

Verwacht financieel resultaat

25-1: € 348.000,- positief in 2026. Door het te veel indexeren van kosten en wijzigingen in de uitvoering van het project valt het resultaat meer positief uit dan verwacht.

25-2: € 356.000,- positief in 2026 doordat het project vooralsnog vloeiend verloopt en iets minder inzet benodigd is dan vooraf geraamd.

26-1: € 447.373,- positief in 2026 i.v.m. een lager bedrag binnen de aanbesteding.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

De aannemer heeft contact met de omwonenden bij overlast gevende werkzaamheden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De bouw is verder gevorderd. Op 29 oktober is het hoogste punt gevierd.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De bouw vorderde gestaag. De bouw van de panden heeft anderhalf jaar in beslag genomen. Daarbij heeft vorstperiode de bouw enigszins vertraagd. Na afronding van de bouw in Q1 2026 is gestart met de aanleg van de openbare ruimte. Er heeft een sleuteloverdracht plaatsgevonden voor 44 seniorenwoningen, waarvan 7 middeldure huurwoningen en 37 sociale huurwoningen.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De openbare ruimte wordt verder aangelegd. De negen grondgebonden woningen worden gebouwd. Na oplevering van de woningen en de openbare ruimte ontvangt de gemeenteraad een eindevaluatie.

Marinapark – Tijdelijke woonunits opvang vluchtelingen



Omschrijving van het project

Het project is de realisatie van vijftig tijdelijke woningen voor de opvang van ontheemde vluchtelingen uit Oekraïne.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q4-2023 Q1-2024	
Definitiefase	Q4-2023 Q2-2024	
Ontwerpfase	Q4-2024 Q1-2024	
Vorbereidingsfase	Q4-2024 Q1-2025	
Realisatiefase	Q2-2025	De oplevering van de woonunits en de openbare ruimte.
	Q2-Q3 2026	Afronding vergunningsprocedure

Verwacht financieel resultaat

25-1: Het Rijk heeft ingestemd met de Businesscase. Naar verwachting blijven we ruimschoots binnen de begroting.

25-2 en 26-2: De uitgaven die onder de transitiekosten vallen, zijn ruimschoots binnen het door het Rijk beschikbaar gestelde budget gebleven. Hetzelfde geldt voor de aanschaf van de woningen. De aanschafkosten vielen binnen het gereserveerde bedrag.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De aanvraag voor de vergunning is in Q2-2025 ingediend. De vergunningsprocedure loopt. De bouw van de 50 units is afgerond en alle woningen zijn opgeleverd. De voormalige bewoners van de Meermin hebben daarmee hun intrek genomen in hun nieuwe woning. De laatste werkzaamheden vinden nu plaats of zijn recent opgeleverd. Dan gaat het om het laatste straatwerk op het terrein zelf, verlichting, asfalteren van het parkeerterrein (bij het strand) en de oplevering van een nieuwe speelvoorziening.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De werkzaamheden aan het parkeerterrein, de verlichting en de bestrating zijn allen in november en december 2025 afgerond. Eind 2025 en in april 2026 is, voor een volledige beoordeling van de vergunning, nog om aanvullende informatie gevraagd.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Er vindt besluitvorming plaats over de vergunningaanvraag. De gemeenteraad ontvangt een raadsinformatiebrief met de eindevaluatie.

Rabobank



Projectomschrijving

KBK is eigenaar van de Rabobank locatie aan de Christiaan van Abkoudestraat in Volendam. De Rabobank staat reeds gedeeltelijk leeg. KBK heeft de wens om het gebouw te slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren. In het gebouw is ruimte voor in totaal 30 appartementen. Het huidige programma gaat uit van 21 appartementen in het duurdere segment en 9 appartementen in de middeldure segment. Dit betreffen allen huurappartementen. Daarnaast komt er op de begane grond een kantoorruimte zonder baliefunctie om de plint van een bepaalde levendigheid te voorzien.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	Q4 2022 – Q4 2024	Haalbaarheidsanalyse
Definitiefase	Q2 2026	Anterieure overeenkomst
Ontwerpfase	Q2 2025 – Q4 2026	Definitief ontwerp
Vorbereidingsfase	Q4 2026 – Q2 2027	Vergunning
Realisatiefase	Q2 2027 – Q2 2028	Bouw

Verwacht financieel resultaat

25-1 en 25-2: Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

26-1: Er wordt een Anterieure Overeenkomst gesloten. De verwachting is dat alle door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De ontwikkelaar heeft het project tijdelijk on hold gezet in verband met de ontwikkelingen op het naburige plot van de Deimpt 7.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De ontwikkelaar heeft op basis van het Haalbaarheidsonderzoek besloten om door te gaan met de ontwikkeling. Een Anterieure Overeenkomst is voorbereid.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De Anterieure Overeenkomst wordt gesloten. Daarna start de ontwikkelaar de participatie.

Zonnesingel



Projectomschrijving

De Vooruitgang heeft aangegeven de bestaande bouw te willen slopen en een nieuw complex te willen bouwen op het schiereiland van de Zonnesingel. Het nieuwe complex biedt ruimte aan een verdubbeling van de hoeveelheid sociale huur eenheden ten opzichte van de huidige situatie.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q4 2022 – Q3 2026	Haalbaarheidsanalyse
Definitiefase	Q4 2026	Anterieure overeenkomst
Ontwerpfase	Q2 2025 – Q2 2027	Definitief ontwerp
Vorbereidingsfase	Q3 2027 – Q4 2027	Vergunning
Realisatiefase	Q1 2028 – Q1 2029	Bouw

Verwacht financieel resultaat

25-1, 25-2 en 26-1: Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Een grootschalig participatiemoment heeft plaatsgevonden op 17 februari 2026. De eerste plannen zijn gedeeld met de buurt. De buurt heeft zorgen geuit over de verkeersdruk, parkeren en het nieuwe volume. De buurt heeft aangegeven de bebouwing op dusdanige wijze te willen plaatsen dat deze van alle kanten ver af staat. Dat strookt niet met de visie van de stedenbouwkundige.

Voortgang

Indicator	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld		
Organisatie		
Tijd		
Informatie		
Kwaliteit		

Terugblik rapportage 25-2

We waren in afwachting van het aangepaste participatieplan, een getekende Intentie Overeenkomst en een eerste participatiemoment.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Er is met name geparticipeerd. De Vooruitgang heeft besloten om de locatie te herontwikkelen met volledige sloop/nieuwbouw. De bewoners zijn hierover geïnformeerd. Daarna is de omgeving van het plan op de hoogte gesteld. De gegevens uit de QuickScan zijn herijkt. Vanuit de participatie is een aantal belangen naar voren gekomen die conflicteren met de belangen van de gemeente en/of de Vooruitgang. Zo zien de omwonenden graag een enkel massavolume zo ver mogelijk van de huidige bebouwing af. Stedenbouw ziet daar, in dat geval, echter één harde volledige massa ontstaan wat het aanzicht geen goed doet.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De Vooruitgang gaat aan de slag met het in overeenstemming brengen van het ontwerp zoals de omgeving dat voor zich ziet, met de - met name stedenbouwkundige - eisen vanuit de gemeente en de financiële eisen vanuit de Vooruitgang. Als het ontwerp is geüpdatet, sluit de gemeente met de Vooruitgang een Anterieure Overeenkomst. De Vooruitgang werkt daarna de plannen verder uit.

Projecten Oosthuizen

Cultureel Centrum Oosthuizen



Projectomschrijving

De locatie van het cultureel centrum in Oosthuizen herontwikkelen naar 22 senioren woningen. Bart de Jong Projectontwikkeling is gekozen als winnende partij bij de verkoop van de gronden. Hij werkt het plan verder uit tot de realisatie van woningbouw. De gemeente heeft een faciliterende rol.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q2 2019	
Definitiefase	Q4 2019	
Ontwerpfase	Q1-2 2021	
Vorbereidingsfase	Q1 2023 – Q4 2025	Omgevingsvergunning onherroepelijk
Realisatiefase	Q3-Q4 2026	Start bouw 22 seniorenwoningen

Verwacht financieel resultaat

25-1, 25-2 en 26-1: Het financiële resultaat is gelijk gebleven.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			I.v.m. beroepsprocedures
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De behandeling van het beroep vond plaats op 15 mei. Op 9 september is de uitspraak gedaan. Alle beroepen zijn ongegrond verklaard. De termijn van zes weken voor het indienen van hoger beroep is gaan lopen. Er is geen hoger beroep ingediend. De omgevingsvergunning is hiermee onherroepelijk verklaard.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Er zijn gesprekken gevoerd met ontwikkelaar over de overdracht van de grond. Uiteindelijk is overeengekomen om het overdragen van de grond uit te stellen naar uiterlijk mei 2026. Op 21 mei is de leveringsakte ondertekend en is de koopsom door de ontwikkelaar overgemaakt aan de gemeente.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De ontwikkelaar kan van start met de realisatie.

Groote Molen / Koningsspil



Projectomschrijving

De MFA 'De Groote Molen' in Oosthuizen is een gebouw van de gemeente waarin meerdere partijen zijn gehuisvest. Naast de openbare basisschool De Koningsspil is er een sporthal, bibliotheek en kinderopvang. De huurcontracten van alle partijen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd en moeten worden aangepast. De school heeft daarnaast meer ruimte nodig. Er zijn in augustus 2023 tijdelijke lokalen geplaatst. Nu moet in permanente huisvesting voor de school worden voorzien. De vergunning voor de tijdelijke lokalen moet ook worden verlengd. De vraag is of de uitbreiding ten behoeve van de school moet worden gebouwd of dat het bouwen van commerciële meters voordeliger is voor de gemeente en de kinderopvang daarin moet worden gehuisvest. Daarnaast zijn er onduidelijkheden over verantwoordelijkheden omdat het gebouw eigendom is van de gemeente.

Daarmee kan het project in vier delen worden opgeknipt:

Financieel onderzoek: Er is geen sluitende exploitatie. Met de uitbreiding van het gebouw moet er ook een financieel gezonde exploitatie komen. Het eindproduct is dan nieuwe huurovereenkomsten met de verschillende partners.

Eigendomsonderzoek: De MFA is eigendom van de gemeente. Dit zorgt voor onduidelijkheden over verantwoordelijkheden. Er moet een voorstel komen waarin alle verantwoordelijkheden duidelijk worden vastgelegd. Het resultaat kan zijn dat de gemeente geen eigenaar meer is van het pand of alleen van een gedeelte van het pand. Het eindproduct is dat er uitvoering wordt gegeven aan het voorstel.

Ruimte onderzoek: Onderzoeken welke ruimte nodig is (op basis van leerling prognoses) en welke functies er dan in de bij te bouwen m2 moeten worden gehuisvest. Dit wordt bepaald door de meest gunstige financiële situatie voor de gemeente. Het eindproduct is een nieuw gebouw en mogelijk verbouwd bestaand gebouw waar alle partijen in worden gehuisvest.

Verlengen van de vergunning voor de tijdelijke huisvesting. De tijdelijke lokalen zijn vergund voor een periode van 5 jaar en geplaatst in 2023. Volgens de huidige planning is de permanente bouw in 2028 gereed waardoor verlengen van de vergunning mogelijk noodzakelijk is. Tevens moet hiervoor extra budget worden aangevraagd bij de raad.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase	Q4 2024	Afgerond
Definitiefase	Q1 2025	Afgerond
Ontwerpfase	Q2 2025 – Q1 2026	Definitief Ontwerp
Vorbereidingsfase	Q2 2026 – Q3 2026	Omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q4 2026 – Q3 2027	Oplevering

Verwacht financieel resultaat

25-2: Zodra de kostenraming is beoordeeld door de kostendeskundige kan het krediet worden aangevraagd.

26-1: De benodigde kredieten zijn aangevraagd bij de gemeenteraad.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

In maart is het DO voorgelegd aan de omwonenden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Het bouwteam is aan de slag gegaan met het maken van een schetsplan en VO+. De participatie is opgestart. Het onderzoek naar het eigendom van de school is verder uitgewerkt. De eerste kostenraming is ontvangen en ligt ter beoordeling bij de kostendeskundige.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Na beoordeling van de kostenraming is het benodigde krediet aangevraagd bij de raad. De verschillende onderzoeken zijn in gang gezet. Het VO+ is verder uitgewerkt naar een DO. De omwonenden zijn uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst over het DO. De voorbereidingen t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning zijn gestart. Het plan t.b.v. de overdracht van het eigendom van de school is verder uitgewerkt.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Er worden verschillende onderzoeken uitgezet. Het DO wordt verder doorontwikkeld naar een Technisch Ontwerp en een Uitvoering Gereed ontwerp. De Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Als alles volgens de planning loopt, wordt tijdens de herfstvakantie gestart met bouwen.

Raadhuisstraat 52



Projectomschrijving

Voor het perceel Raadhuisstraat 52 is een initiatief ingediend voor de sloop van de huidige oude villa en de bouw van een nieuwe villa met 6 appartementen en het realiseren van 12 grondgebonden woningen op de achterliggende percelen. Het woonprogramma ziet er als volgt uit:

- 6 appartementen in de bestaande villa met externe berging
- 4 geschakelde woningen 'Type A' met garage
- 1 vrijstaande woning 'Type B'
- 5 rijwoningen 'Type C' met externe berging
- 2 vrijstaande woningen 'Type D' met optionele garage

Parkeren vindt bij de woningen zelf plaats, alsmede aan de noordwestkant van het plangebied. Ontsluiting naar de Raadhuisstraat vindt plaats via het Regthuispad.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Vorbereidingsfase	Q4 2022-Q4 2025	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q2-2026 Q1-2027	Start ophogen. Start bouw

Verwacht financieel resultaat

De gemeente heeft geen eigendom. De gemeentelijke kosten worden zo veel als mogelijk verhaald op de initiatiefnemer. In de Zomernota 2023 is voorbereidingskrediet opgenomen voor het deel dat niet verhaald kan worden.

25-1: Geen verdere overschrijding, geen afboekingen nodig.

25-2: Het tekort aan niet te verhalen plankosten is afgeboekt in de Winternota 2025

26-1: Het tekort aan niet te verhalen plankosten worden afgeboekt in de Zomernota 2026

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			Niet te verhalen plankosten moeten worden afgeboekt.
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De Omgevingsvergunning is aangevraagd. Er is een plan opgesteld om het gebied te kunnen ophogen. I.v.m. de omliggende sloten en het risico dat de sloten dicht slibben door de ophoging heeft dit meer tijd gekost.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De Omgevingsvergunning is afgegeven en onherroepelijk. De voorbereidingen voor het ophogen zijn gestart. De ontwikkelaar heeft de buurt geïnformeerd over de werkzaamheden. In de eerste week van mei is een schuur gesloopt die nog in het gebied stond. En in de tweede week van mei is gestart met ophogen van het gebied. Het ophogen gebeurt in zes delen verspreid over zes maanden. Het ophogen moet langzaam gebeuren om te voorkomen dat de grond de omliggende sloten omhoog duwt.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

In juli zijn twee momenten waarop grond wordt aangebracht in het projectgebied. Eind augustus en begin oktober wordt het gebied weer opgehoogd. De watervergunning wordt aangevraagd bij HHNK. Het inrichtingsplan en het groenplan worden afgerond.

Waterrijk fase B en C



Projectomschrijving

De bouw van een woonwijk in fase 3b en 3c van project Waterrijk. Het gebied ligt aan de oostzijde van de Seevancksweg tussen en achter huisnummer 93 en 94. Er worden nog 161 woningen toegevoegd verdeeld in 18 vrijstaande woningen, 34 2 onder 1 kap woningen, 29 rijwoningen, 22 levensloopbestendige woningen en 48 appartementen toegevoegd.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase		
Definitieffase		
Ontwerpfase	Q2-Q3 2024	Stedenbouwkundig plan, ontwerp bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte
Voorbereidingsfase	Q2 2025	Omgevingsvergunning bestek openbare ruimte
Realisatiefase	Q2 2025	Start bouw fase 3c oplevering laatste woningen Q1 2028

Verwacht financieel resultaat

25-1: Er is een licht geraamd tekort.

25-1 Er is een geraamd tekort van ca. € 40.000,-.

26-1: Er is een geraamd tekort van ca. € 34.829,-.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft geen participatie plaats gevonden in deze periode.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			Er is een geraamd tekort
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De bouw van de grondgebonden woningen en de levensloopbestendige woningen ging verder. En de omgevingsvergunning van de laatste grondgebonden woningen is aangevraagd. De speeltuin is opgeleverd en in gebruik. Er is een contract getekend tussen de ontwikkelaar en de woningbouwvereniging over de sociale huurwoningen.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De vergunning voor de appartementen is afgegeven. Er was bezwaar tegen ingediend. Na een gesprek met bezwaarmaker heeft deze het bezwaar ingetrokken. De vergunning is daarmee onherroepelijk. De bouw van de appartementen is gestart. Er is een burendag voor de nieuwe bewoners georganiseerd door BPD om de start van de bouw te vieren. Er is vertraging opgelopen bij de bouw van de grondgebonden woningen en de levensloopbestendige woningen omdat de leverancier van de verwarming failliet is gegaan.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De grondgebonden woningen en levensloopbestendige woningen worden opgeleverd.

Projecten

Beets

Meester Haye School



Projectomschrijving

Nieuwbouw van de Meester Hayeschool in Beets op de huidige locatie, mogelijk in combinatie met kinderopvang.

De gemeente heeft zorgplicht als het gaat om onderwijshuisvesting. Dit betekent in het kort dat de gemeente de nieuwbouw bekostigt en dat het schoolbestuur bouwheer is. De gemeente faciliteert het project door het proces te begeleiden vanuit de gemeente om warme overdracht naar de vergunning en start bouw te waarborgen.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Opdrachtfase	Q4 2019	
Initiatieffase	Q1 2020	
Definitiefase	Q3 2020	
Ontwerpfase	Q3 2020	
Vergunningsfase	Q3 Q4 2021	
Realisatiefase	Q4 2021 Q2-2023	De bouw van de school
Gebruiksfase	Q4 2022	December: Ingebruikname school

Verwacht financieel resultaat

24-2, 25-1 en 25-2: In afwachting van financiële eindafrekening.

26-1: De accountantsverklaring is ontvangen. Financiën is hierover in gesprek met Opspoor/accountant.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			I.v.m. het wachten op de accountantsverklaring.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De verwachting was dat we de accountantsverklaring in september zouden ontvangen. Dat is niet gebeurd.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De accountantsverklaring is ontvangen en samen met Financiën bekeken. Daarbij kwamen een aantal mogelijke onjuistheden naar voren. Deze bevindingen zijn gedeeld met Opspoor. De accountant heeft een reactie gestuurd. Op dit moment wordt dit intern verder besproken.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De verwachting is dat de eindafrekening in juni 2026 definitief is. De gemeenteraad ontvangt een raadsinformatiebrief met een eindevaluatie.

Projecten Kwadijk

Bufferwoningen Kwadijk



Projectomschrijving

Het 'Land van Kwadijk' is een ontwikkeling van 33 grondgebonden woningen tegen de kern van Kwadijk aan. Het gaat om een van de vier locaties die door de toenmalige Gemeente Zeevang bij de vaststelling van het 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang' is gereserveerd voor de zogenoemde bufferwoningen. De initiatiefnemer heeft in juli 2021, op basis van de Woonvisie 2021-2026 Edam-Volendam, het aanvullende verzoek ingediend voor een uitbreiding naar maximaal 47 woningen, waarvan 10 betaalbare starterswoningen. Dit is later bijgesteld naar 44 woningen.

Planning op hoofdlijnen (bij nieuw plan)

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	Q4 2022	Haalbaarheid en participatie Plan
Definitiefase	Q1 2023	Anterieure Overeenkomst
Ontwerpfase	Q3 2023	Stedenbouwkundig plan, ontwerp openbare ruimte
Vorbereidingsfase	Q3 2023 – Q4 2026	Bestemmingsplan, Omgevingsvergunning
Realisatiefase	Q3 2025	Start voorbereiding ophogen terrein
	Q2 2026	Start ophogen terrein
	Q2 2027	Start bouw

Verwacht financieel resultaat

De gemeente heeft geen eigendom. De gemeentelijke kosten worden zo veel als mogelijk verhaald op de initiatiefnemer. In de Zomernota 2023 is een voorbereidingskrediet opgenomen voor het deel dat niet verhaald kan worden.

25-1: Verwacht tekort van ca. € 35.000,-

25-2 Verwacht tekort van ca € 43.000,-

26-1: Verwacht tekort van ca € 30.000,-

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in december een bewonersavond plaats gevonden waarbij aandacht is besteed aan de bouwroute, trilling meters en nulmetingen.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			Er is een verwacht tekort.
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

De woningen zijn verder uitgewerkt. Het inrichtings- en groenplan zijn verder uitgewerkt. In het plangebied ligt een grote waterleiding. Deze moet verplaatst worden. Voorbereidingen hiervoor zijn getroffen. Er is een inritvergunning aangevraagd.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De waterleiding is vervangen. De ontwikkelaar was nog in onderhandeling met bewoners die aan het plan wonen. Er is op hun verzoek een sloot ontworpen tussen het plan en de percelen. Er is echter een kleine groenstrook tussen de sloot en de percelen die de gemeente niet kan overnemen omdat deze door beheer niet goed te onderhouden is. De bewoners willen de strook ook niet overkopen. Er is een vooroverleg ingediend en afgehandeld. Het ophogen van het gebied is gestart. Er is discussie tussen de ontwikkelaar en de gemeente en nutspartijen over waar de kabels en leidingen moeten komen. Gezien de eisen die de gemeente en de nutspartijen stellen kunnen deze niet onder de weg komen. Er is onderhandeld over een oplossing.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De ophoging van het gebied wordt afgerond. Het inrichtings- en groenplan wordt vastgesteld. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Kwadijk 16



Projectomschrijving

De realisatie van 10 woningen op de locatie van het huidige civieltechnisch bedrijf Jonk B.V. De woningen worden in de tweede lijn van het lint geplaatst.

De bedrijfslocatie Kwadijk 16 is momenteel een wegenbouwbedrijf. Het bedrijf is echter te groot gegroeid om in het lintdorp Kwadijk te kunnen blijven. Het bedrijf wil graag verhuizen naar een plaats waar de infrastructuur beter aansluit op de bedrijfsvoering. Om de verhuizing te kunnen bekostigen wil de eigenaar het bedrijf verkopen aan een projectontwikkelaar. Deze kan het bedrag alleen uitgeven als hij meer dan de vanuit het bestemmingsplan toegestane twee woningen kan realiseren. Het ingediende initiatief bevat elf woningen. De provincie N-H heeft al 'Akkoord onder voorwaarden' gegeven op de wijziging van deze bestemming.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatiefase		
Definitiefase		Anterieure overeenkomst
Ontwerpfase	Q3 2020/Q4 2022	Afronding participatie/ontwerp/voorontwerp bestemmingsplan
Vorbereidingsfase	Q1 2024/Q2 2024	Vastgesteld bestemmingsplan/omgevingsplan
Realisatiefase	Q4 2026/Q4 2027	Opleveren woningen

Verwacht financieel resultaat

De gemeente heeft geen eigendom. De gemeentelijke kosten worden zo veel als mogelijk verhaald op de initiatiefnemer. In de Zomernota 2023 is voorbereidingskrediet opgenomen voor het deel dat niet verhaald kan worden.

25-1, 25-2 en 26-1: € 9.000,- negatief

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			Een beperkte overschrijding van het budget omdat een deel van de plankosten niet verhaald kan worden.
Organisatie			
Tijd			
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

In Q3 is de omgevingsvergunning via de reguliere procedure aangevraagd door de initiatiefnemer.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

De omgevingsvergunning is getoetst. Deze voldoet nog niet aan de gestelde voorwaarden vanuit de Omgevingsvergunning.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De Omgevingsvergunning wordt getoetst en, wanneer deze voldoet aan de eerdere planvorming, wordt er een vergunning afgegeven. Daarna kan de bouw van start gaan.

Zeevangsdijkje 16



Projectomschrijving

Zeevangsdijkje 16 is op dit moment een bedrijfslocatie waar een landbouwmechanisatie bedrijf is gevestigd. Het bedrijf groeit op deze locatie letterlijk uit zijn jasje en wil graag verplaatsen naar een andere locatie. Om de verhuizing te kunnen bekostigen wil het bedrijf op de bestaande locatie woningbouw realiseren. Verplaatsing van het bedrijf en herbestemming van de huidige locatie naar woningbouw past in het door de gemeenteraad vastgestelde Herbestemmingsbeleid van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hierbij is het omzetten naar een woonbestemming mogelijk bij bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. Voor deze locatie is echter de provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 van kracht. De verordening van de provincie is aangepast. Het plan kan passen binnen de nu gestelde eisen van de Provincie.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase	Q4 2022 – Q4 2024	Haalbaarheidsanalyse
Definitiefase	Q4 2026	Anterieure overeenkomst
Ontwerpfase	Q3 2026 – Q1 2027	Definitief ontwerp
Vorbereidingsfase	Q1 2027 – Q4 2027	Vergunning
Realisatiefase	Q1 2028 – Q1 2029	Bouw

Verwacht financieel resultaat

25-1, 25-2 en 26-1: Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Er heeft in deze periode geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			Het project ligt stil in afwachting van de ontwikkelaar. Zij zoeken naar een voorfinanciering om het bedrijf te kunnen verplaatsen.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

We waren in afwachting van het besluit van de initiatiefnemer over de voortzetting van het initiatief.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

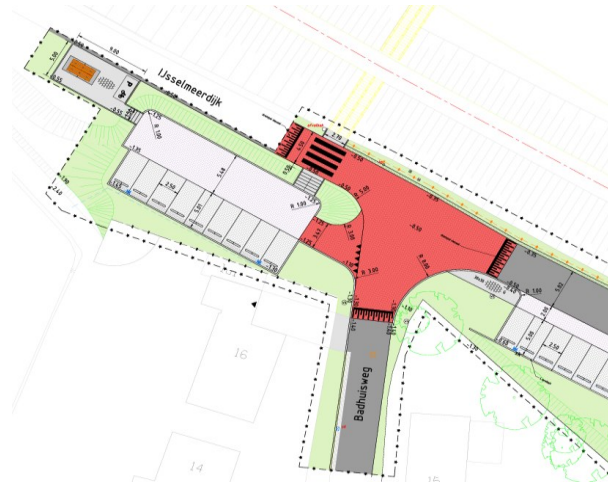
De initiatiefnemer heeft gezocht naar manieren om het project financieel haalbaar te maken. Er is aangegeven dat ze het project willen opstarten.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

De initiatiefnemer moet een voorfinanciering doen om het bedrijf te kunnen verplaatsen. Ze zijn nog steeds op zoek hoe ze dit kunnen organiseren. De initiatiefnemer komt met een planning. Mogelijk komt er een nieuw ontwerp. Dit ontwerp wordt getoetst.

Projecten Edam- Volendam

Meekoppelkansen Dijkversterking



Projectomschrijving

Het realiseren van de deelprojecten Kruising Warder en de buitendijkse trap bij Kitesurflocatie Edam Zuid.

Deze deelprojecten waren onderdeel van het project meekoppelkansen Dijkversterking Markermeerdijken en bestond uit vier meekoppelkansen. De Afrit Noordeinde en Steiger Etersheim konden niet worden gerealiseerd. De deelprojecten kruising Warder en trap bij Kitesurflocatie Edam-Zuid worden na realisatie van de dijkversterking gerealiseerd. De gemeente heeft een regisserende rol.

Planning op hoofdlijnen

Fase	Termijn	Met
Initiatieffase/ definitieffase	Q1 2020 - Q2 2021	
Ontwerpfase/ vergunningfase	Q3-4 2021 Q2- 2022	Definitief ontwerp Subsidiebeschikking
Realisatiefase	Q2 2026 Q1 2027	Uitvoeringsontwerp Uitvoering en overdracht beheer
Gebruiksfase	Q1 2027	

Verwacht financieel resultaat

25-1: Voor realisatie van de kruising Warder en trap is voldoende budget. Er komt geen cofinanciering van de Erfgoeddeal voor de steiger.

25-2: Voor de realisatie van kruising Warder is voldoende budget. De scope is uitgebreid met de reconstructie van een deel van de dijkweg. De kosten daarvan worden betaald door HHNK. De kosten voor de aanleg van de trap worden geïndexeerd op basis van het nog te maken uitvoeringsontwerp.

26-1: De kosten voor de aanleg van de trap zijn geïndexeerd.

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

In deze periode heeft geen participatie plaatsgevonden.

Voortgang

Indicator	25-21	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			Kruising Warder en trap kitesurflocatie schuiven naar achteren in verband met uitloop planning dijkversterking. Naar verwachting kan in oktober 2026 met de kruising worden gestart.
Informatie			
Kwaliteit			

Terugblik rapportage 25-2

Het project van de meekoppelkansen 'Steiger Etersheim' is beëindigd. De raad is hierover via een raadsinformatiebrief inhoudelijk geïnformeerd.

Wat is er in november 2025 t/m mei 2026 gebeurd?

Er is gestart met de bestek voorbereiding van de deelprojecten kruising Warder en Kitesurftrap. Het definitief ontwerp is op detailniveau aangepast.

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

Het bestek en tekeningen worden afgerond. De omwonenden worden geïnformeerd over de wijzigingen ten opzichte van het definitief ontwerp. In september wordt het project aanbesteed en in oktober start de uitvoering.

Project Purmer

Purmer



Projectomschrijving

Het project de Purmer was tweeledig:

1. De intergemeentelijke visie is afgerond.
2. De realisatie van een bedrijventerrein in het westelijk deel van de Purmer waar de Wet voorkeursrecht gemeenten is ingezet om regie te voeren en grondspeculatie te voorkomen.

Planning op hoofdlijnen

Bedrijventerrein:	
Verwervingsgesprekken/aankooptraject	Afgerond Q4 2026
Onderzoeken omgevingsplan	Afgerond
Vaststellen ontwikkelkader/GREX	Afgerond. Op 17 oktober 2024.
Kredietaanvraag aankoop gronden	Afgerond. Op 30 oktober jl. 2025 vastgesteld
Vaststellen omgevingsplan incl. MER	Q3 2026
Vorbereidingen bouw- en woonrijp maken	Q1-2 2027

Voortgang bedrijventerrein

Indicator	25-2	26-1	Toelichting indien geel/rood
Geld			
Organisatie			
Tijd			De planning is mede afhankelijk van de vaststelling van het omgevingsplan en het moment waarop dit onherroepelijk wordt.
Informatie			
Kwaliteit			

Participatie in november 2025 t/m mei 2026

Op 24 november 2025 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor het omgevingsplan van bedrijventerrein De Purmer.

Terugblik rapportage 25-2

Er is aanzienlijke voortgang geboekt in de verdere voorbereiding van het project. Het TAM-IMRO-plan is in nauwe samenwerking met de betrokken partijen verder uitgewerkt, met als doel het plan in november 2025 ter inzage te leggen. De planning heeft enige vertraging opgelopen doordat een passende beoordeling moest worden opgesteld vanwege stikstofeffecten. Deze beoordeling is inmiddels afgerond en de aanvraag voor een natuurvergunning is ingediend bij de Omgevingsdienst. Ook binnen het onderdeel Bedrijventerrein zijn belangrijke stappen gezet. Het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage (MER-commissie) over de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is ontvangen en verwerkt in de plan-MER. De plan-MER wordt gelijktijdig met het ontwerp van het omgevingsplan ter inzage gelegd en wordt opnieuw aan de MER-commissie worden voorgelegd.

Met vijf betrokken eigenaren, waaronder één woonhuiseigenaar, is overeenstemming bereikt over verkoop. Op 30 oktober 2025 heeft de gemeenteraad het benodigde krediet voor deze aankopen goedgekeurd.

Wat is er tussen november 2025 en mei 2026 gebeurd?

Er is weer een aanzienlijke voortgang geboekt in de verdere voorbereiding van het project. Het TAM-IMRO-plan is in nauwe samenwerking met de betrokken partijen verder uitgewerkt. Het omgevingsplan is eind 2025 ter inzage gelegd. De plan-MER is gelijktijdig met het ontwerp van het omgevingsplan ter inzage gelegd en wordt, indien noodzakelijk, opnieuw aan de MER-commissie voorgelegd. De ontvangen zienswijzen zijn in concept beantwoord.

Met vijf betrokken eigenaren is overeenstemming bereikt over verkoop. Drie koopovereenkomsten zijn inmiddels ondertekend en gepasseerd bij de notaris. Voor de twee overige eigenaren zijn de koopovereenkomsten opgesteld en eveneens ondertekend. Daarnaast is opdracht gegeven aan een bedrijf om alle voorbereidingen te treffen voor het bouw- en woonrijp maken van het totale bedrijventerrein

Wat gaat er vanaf juni 2026 t/m oktober 2026 gebeuren?

In Q3 2026 worden het omgevingsplan en het milieueffectrapport (MER) vastgesteld. Parallel hieraan wordt een uitgiftesysteem opgesteld voor de verkoop van de gronden zodat het verkoopproces transparant en gestructureerd verloopt. Daarnaast wordt ingezet op intensievere afstemming met Liander om tijdig duidelijkheid te verkrijgen over de beschikbaarheid en levering van stroomcapaciteit. Dit in samenhang met de bedrijven die willen verhuizen. Het ontwikkelkader wordt in de komende fase verder uitgewerkt tot een concreet uitvoeringsplan, inclusief bestekken, tekeningen en uitvoeringsrichtlijnen. Daarmee wordt een solide basis gelegd voor de daadwerkelijke realisatie van het gebied.

Met twee andere eigenaren wordt overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden en de verkoop van een woning van de gemeente die buiten het plangebied van het bedrijventerrein vallen. Met de twee eigenaren binnen het plangebied wordt verwacht dat de transacties in het tweede kwartaal van 2026 bij de notaris worden gepasseerd.

Afgeronde projecten

Noorderstraat



Het project Noorderstraat in Edam met de sloop van 20 grondgebonden woningen en de realisatie van 28 huurwoningen is succesvol afgerond. In deze raadsinformatiebrief treft u de eindevaluatie aan van het project. In deze brief kijken we terug op het proces. Om dit te bepalen wordt teruggekeken naar het project op het gebied van Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit, de zogenoemde GROTIK criteria.

Algemene informatie

De Wooncompagnie was eigenaar van 20 huurwoningen aan de Noorderstraat (nrs. 1 t/m 39 oneven). Deze woningen waren aan vervanging toe. De Wooncompagnie heeft onderzocht of renoveren een mogelijkheid was. Hiervoor is onderzoek naar de woningen gedaan en onder andere één woning aan de binnenzijde gerenoveerd. Uit deze renovatie is gebleken dat de kosten te hoog zouden worden en is besloten de woningen te slopen en nieuw te bouwen. Er zijn 24 benedenbovenwoningen en 4 eengezinswoningen teruggebouwd.

Geld

In totaal was er € 75.056,- aan plankosten geraamd voor het project. Dit bedrag is via overeenkomsten ook door de initiatiefnemer betaald. De aanleg van het parkeerterrein wordt meegenomen bij de herinrichting Noorderstraat. Hiervoor worden nog wat uren gemaakt. Het project is binnen het budget gerealiseerd.

Risico's

Omdat het plan vervanging van bestaande woningen betrof waren de risico's laag. Het voornaamste risico binnen dit project betrof het draagvlak in de buurt en de planning. De eerste plannen betroffen 32 beneden en boven woningen. Tijdens de participatie is het plan aangepast naar 24 beneden bovenwoningen en 4 eengezinswoningen (zie ook hieronder). Doordat het sociaal plan in 2021 in werking was getreden en zo'n plan een werkingsduur van 2 jaar heeft was het noodzakelijk om tijdig het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen en met de sloop van de woningen te starten. In verband met mogelijk vandalisme was het ook noodzakelijk om de woningen zo snel mogelijk na leegstand te slopen. Er is nauw samengewerkt met de afdeling vergunningen om dit voor elkaar te krijgen.

Organisatie

Het project valt onder het Team Projectenbureau. Het Edam-Volendam Ruimtelijk Planproces is zoveel als mogelijk gevolgd. Dat betekent een intensieve, gecoördineerde samenwerking tussen alle disciplines van de gemeente, zowel in de voorbereidende fasen als de uitvoering. De samenwerking met Wooncompagnie, is vanuit ons oogpunt, prettig verlopen. Wooncompagnie was behulpzaam en dacht mee in het zoeken naar oplossingen als die nodig waren.

Tijd

Het proces heeft in de uitvoering vertraging opgelopen doordat werkzaamheden door de kabellegger zijn stilgelegd vanwege onveilige situaties. Daardoor konden ook de woningen niet op tijd worden voorzien van een huisaansluiting en is ca. 3 maanden vertraging opgelopen

Informatie/participatie met de buurt

Op 17 oktober 2022 heeft een participatiebijeenkomst plaats gevonden. Op deze avond heeft de Wooncompagnie vier varianten van de locatie met 32 beneden-bovenwoningen en het bijbehorend parkeren getoond. Op basis van deze avond en een enquête is de voorkeur voor een variant duidelijk geworden. Door bewoners en omwonenden is daarbij aangegeven dat er ook behoefte is aan eengezinswoningen. Zorgen van omwonenden richtten zich op de hoogte van het ontwerp en uitzicht op het plan, trillingen gedurende het heien, overlast tijdens de bouw, parkeerdrukke, privacy vanuit de bovenwoningen. In overleg met de gemeente heeft de Wooncompagnie het plan daarop aangepast naar 24 beneden-bovenwoningen en 4 eengezinswoningen. Dit is tijdens de tweede bijeenkomst aan de bewoners en omwonenden getoond. Zij reageerden hier positief op. De projectleider heeft over het project periodiek gerapporteerd aan de teamleider, B&W en uw raad.

Kwaliteit

De woningen zijn gasloos ontworpen en hebben een all-electric warmtepomp en zonnepanelen.

Leerpunten

Het project is soepel verlopen. Door overleg met de indiener van een bezwaar tegen het bestemmingsplan is dit bezwaar weer ingetrokken en hoefde er geen bezwaarprocedure doorlopen te worden. Leerpunt hierbij is dat aandacht en een goed gesprek soms bezwaren van tafel kunnen halen

Dit project maakt geen onderdeel meer uit van de volgende rapportage.

Initiatievenloods

Initiatievenloods

De Initiatievenloods bestaat al enige tijd binnen onze organisatie. Het is gestart als pilot. Na de evaluatie is het proces ondergebracht bij het Team Projectenbureau. Het proces van een initiatief gaat via de Initiatievenloods naar de Intaketafel met de strategisch adviseurs van de vier afdelingen. Vervolgens legt de Intaketafel de benoeming 'wenselijk' of 'niet wenselijk' voor aan de Stuurgroep Ruimtelijke Initiatieven met twee wethouders en aansluitend aan het College van B&W.

Per 1 januari 2026 worden er leges geheven voor de Initiatievenloods. In het kader van transparantie over het aantal initiatieven dat wij per half jaar ontvangen maakt de Initiatievenloods vanaf nu onderdeel uit van deze rapportage.

In het proces van de Initiatievenloods wordt dus een uitspraak gedaan over de benoeming 'wenselijk' of 'niet wenselijk'. Het is een benoeming en geen officieel besluit. Bij wenselijk worden mogelijk nog aanvullende voorwaarden en/of suggesties meegegeven. Deze benoeming zegt nog niets over de haalbaarheid van een initiatief. Dat wordt in het vervolgproces onderzocht.

Initiatieven per kern per 1-1-2023	Aantal	Wenselijk (onder voorwaarden)	Niet wenselijk	Wenselijk, maar locatie niet wenselijk.	Aanhouden*
Edam	14	10			4
Volendam	29	13	7	4	5
Oosthuizen	4	3			1
Beets	2		1		1
Middelie	1	1			
Warder	1				1
Purmer	1	1			
Schardam	1	1			
Kwadijk	2	2			
Totaal	55	31	8	4	12

* Kan diverse oorzaken hebben: In afwachting van nieuw gemeentelijk/provinciaal beleid, initiatief wordt verder uitgewerkt, interne afstemming en/of advisering e.a.

Ondergebracht als project bij het Team Projectenbureau	12
In afwachting van gemeentelijke doorvertaling versoepeling Omgevingsverordening 2025 PNH. Op basis daarvan wordt een aantal verzoeken tevens aangehouden tot het raadsbesluit.	2
Initiatieven na besluitvorming over ontwikkelkader/spelregels Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg	4
Overgedragen aan Programma Waterfront	2
Initiatieven vanuit sportverenigingen	6
Doorgeleid naar team 'Bouwen en Milieu' of 'Vastgoed'	8

Hoeveel initiatieven hebben in november 2025 t/m mei 2026 het proces van de Initiatievenloods doorlopen?

Er hebben in deze periode acht initiatieven het volledige proces van de Initiatievenloods doorlopen. Er zijn twee initiatieven als project ondergebracht bij het Team Projectenbureau. Voor twee initiatieven met een transformatie naar wonen binnen het project 'Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg' zijn vervolggesprekken ingepland met de projectleider om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Daarin worden de afspraken vastgelegd om te komen tot een plan dat zo nauw mogelijk aansluit bij het Ontwikkeldkader en de Spelregels. Er is één initiatief, binnen de Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg als 'niet wenselijk' benoemd. Aan de initiatiefnemers is het aanbod gedaan om in gesprek te gaan over alternatieve mogelijkheden op deze kansrijke locatie. Voor één initiatief kan direct een vergunning worden aangevraagd bij het Team Bouwen en Milieu. Eén initiatief met daarbinnen een grondaanbod is overgedragen aan het Team Vastgoed.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl