Stedenbouwkundige visie Gemeentehuis Edam-Volendam

31 oktober 2025

Rijnboutt



Ontwerp door:

Rijnboutt

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

in opdracht van:

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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

In samenwerking met:

RYSE

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
www.ryse.nl

Inhoud

1. Inleiding
    - Aanleiding
    - Ambitie
    - Proces
    - Eerdere plannen
    - Participatie

2. Context
    - Locatie
    - Historische gelaagdheid
    - Bestaande situatie
    - Grondpeil
    - Functies in de omgeving
    - Stedenbouwkundige korrelgrotte
    - Leeftijd bestaande bebouwing
    - Groen- en waterstructuur
    - Kansen vanuit analyse

3. Visie
    - Inleiding
    - Ontwerpparameters
    - Bouwstenen
    - Scenariostudie
    - Scenariostudie samenvatting
    - Visie

4. Planuitleg
    - Plankaart
    - Bouwvolumes
    - Beeldkwaliteit architectuur
    - Beelkwaliteit openbare ruimte
    - Zonuren analyse
    - Programma

5. Structuren
    - Autoverkeer en parkeren
    - Fietsers
    - Voetgangers en OV
    - Fasering
    - Functies in de omgeving
    - Groenstructuur

1. Inleiding

Aanleiding

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

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

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

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

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

zicht op de projectlocatie vanaf Julianaweg
(foto: Rijnboutt)


Dirk van den Broek
heeft deze parkeerplaats mede mogelijk gemaakt.
Hyacintenstraat 14 te Volendam

Ambitie

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

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

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

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

4. Creëren van nieuwe kwalitatieve openbare ruimte
De realisatie van een voorplein bij het gemeentehuis: een centrale plek voor ontmoeting, beweging en sportactiviteiten.

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

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

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

8. Integratie met bestaande en geplande infrastructuur
Aansluiting op de nieuwe rotonde aan de Julianaweg en verbetering van de bestaande auto- en fietsstructuren.

Proces

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

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

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

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

Eerdere plannen

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

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

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

Na de verkiezingen van 2022 koos het nieuwe college voor een andere aanpak. In april 2022 presenteerde men een Startnotitie Tase-terrein. Hierin werd ingezet op herontwikkeling met woningbouw (levensloopbestendige appartementen voor starters en senioren) en eventuele commerciële functies met hoogwaardige openbare ruimte. Omdat omwonenden en belanghebbenden niet bij de eerdere visie waren betrokken, wilde men via participatie draagvlak creëren en weerstand voorkomen.

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

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







Participatie

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

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

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

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

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

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

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





eerste participatieavond: de verkenning van mogelijke ontwikkelscenario's

zicht op de projectlocatie vanaf RKAV (foto: Rijnboutt)



2. Context

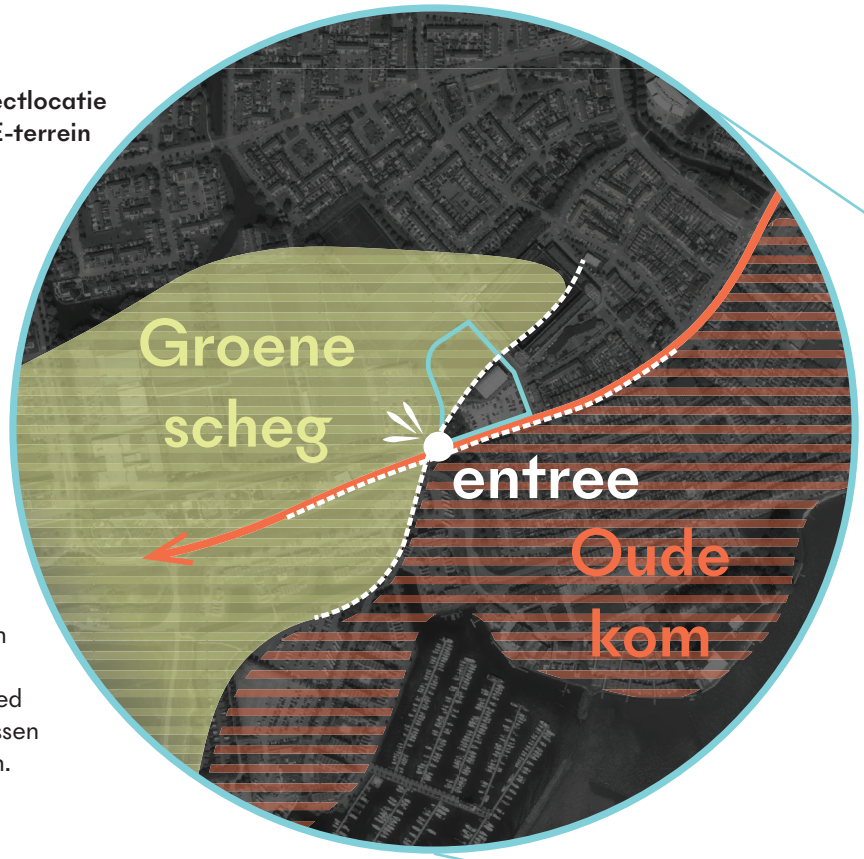
Locatie

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

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

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

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





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



Ruimtelijke kralenketting van de gemeente Edam-Volendam

Historische gelaagdheid

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

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

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

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

In 1975 werd aan de zuidrand van Volendam het stadion van FC Volendam gerealiseerd, destijds nog aan de rand van de bebouwde kom. De trainingsvelden lagen er direct naast, in het open landschap buiten de woonwijken. Rond 1980 bracht de ontwikkeling van de woonwijk Blokgouw ingrijpende stedenbouwkundige veranderingen met zich mee. Waar het plangebied eerst vrij in het landschap lag, kwam het na deze uitbreiding volledig ingesloten te liggen tussen het stadion en de nieuwe woonwijk. Alleen aan de westzijde bleef enige openheid behouden, dankzij de trainingsvelden van de voetbalvereniging.

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

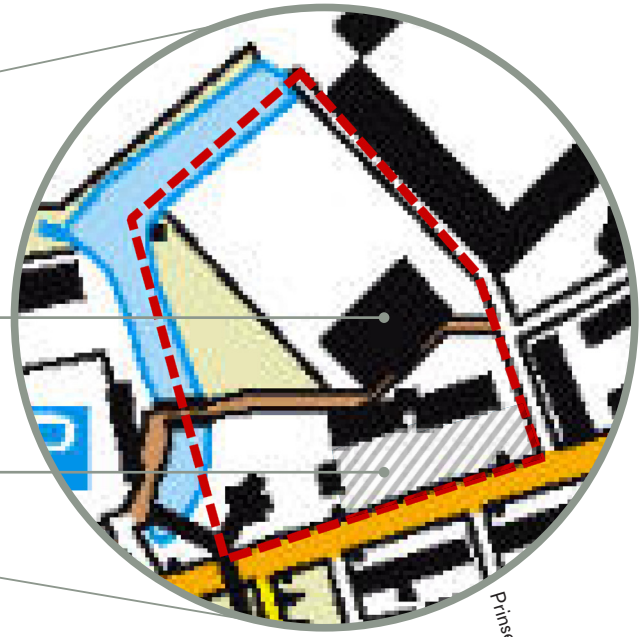
Uiteindelijk is het schoolgebouw in 2015, na jarenlange leegstand, gesloopt. Aansluitend werd op het terrein aan de Julianaweg tijdelijk een supermarkt gevestigd: nadat het filiaal van Dirk van den Broek aan de Hyacintenstraat in juli 2016 door brand was verwoest, verrees op het Tase-terrein een noodwinkel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



2015

Steven van Dorpel hal
(Romney loods)

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





1850



1965



2018

bron: topotijdreis

Bestaande situatie

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

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

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

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













foto's: Rijnboutt



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

Grondpeil

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

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



bron: AHN

Functies in de omgeving



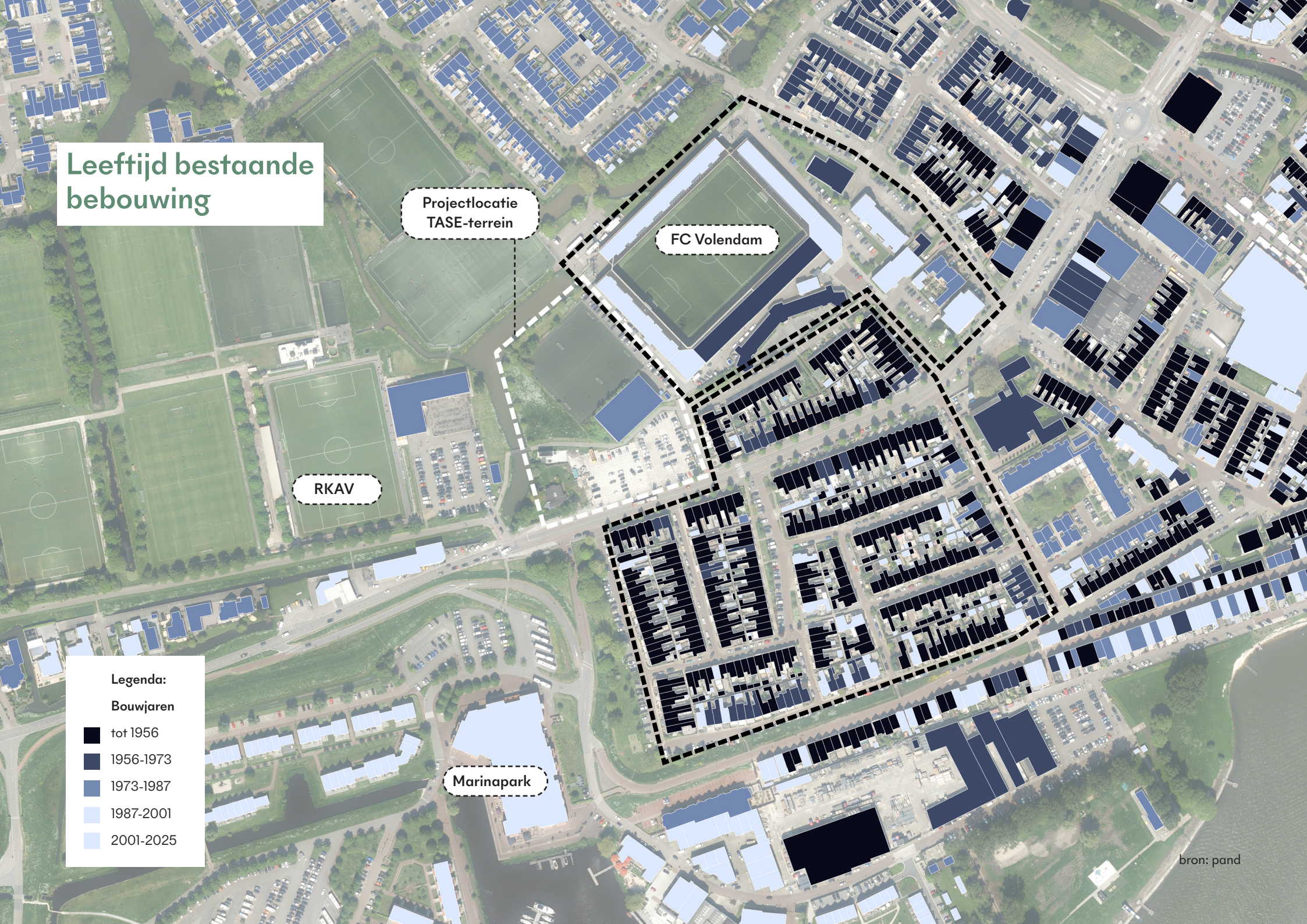
Stedenbouwkundige korrelgrootte

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

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



Leeftijd bestaande bebouwing

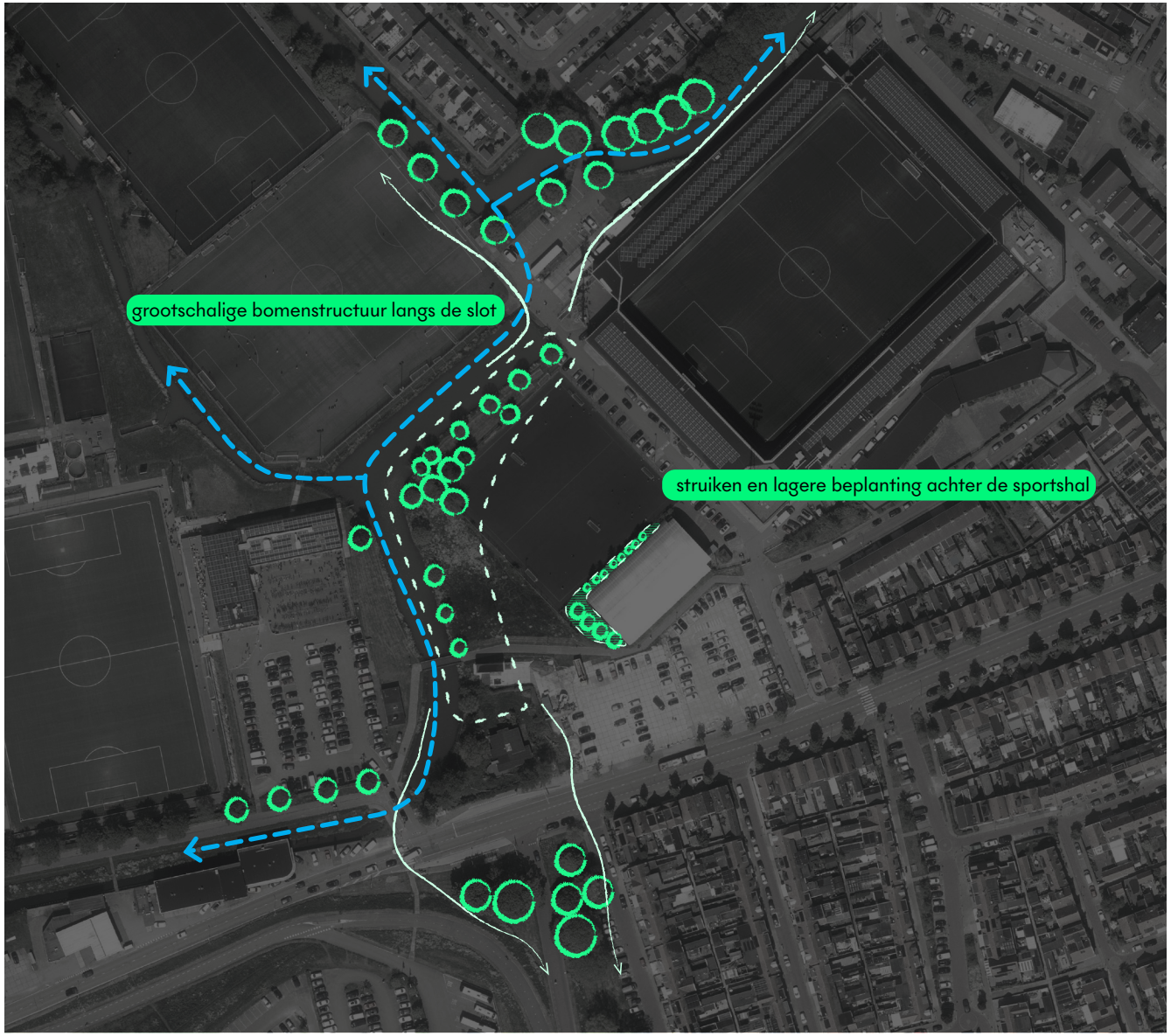


Groen- en waterstructuur

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

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

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




Projectlocatie
TASE-terrein
FC Volendam
RKAV
Marinapark
bron: osm/rivm

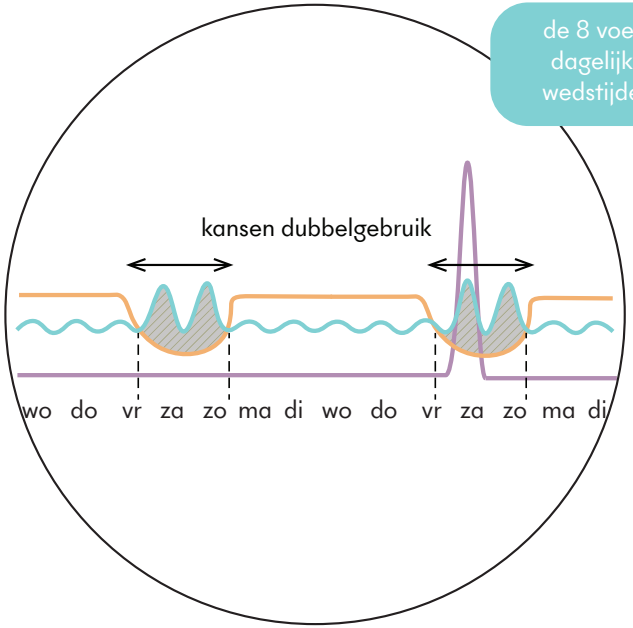
Kansen vanuit de analyse

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

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

Milieu (geluid)
De geluidsbelasting vanuit het stadion van FC Volendam treedt voornamelijk incidenteel op, doorgaans enkele uren op zondagmiddag of zaterdagavond. Door dit beperkte en voorspelbare karakter zijn aangepaste eisen voor wonen op de projectlocatie mogelijk. zoals de positionering van de geplande parkeergarage tegenover het stadion als geluidsbuffer tussen het stadion en de woningen; of het treffen van geluidswerende voorzieningen in de woningen zelf. Daarnaast is onderzocht of het sluiten van de open hoek van het stadion een aanvullend geluiddempend effect hebben. Uit het onderzoek blijkt echter dat dit geen merkbaar effect oplevert.

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



RKAV

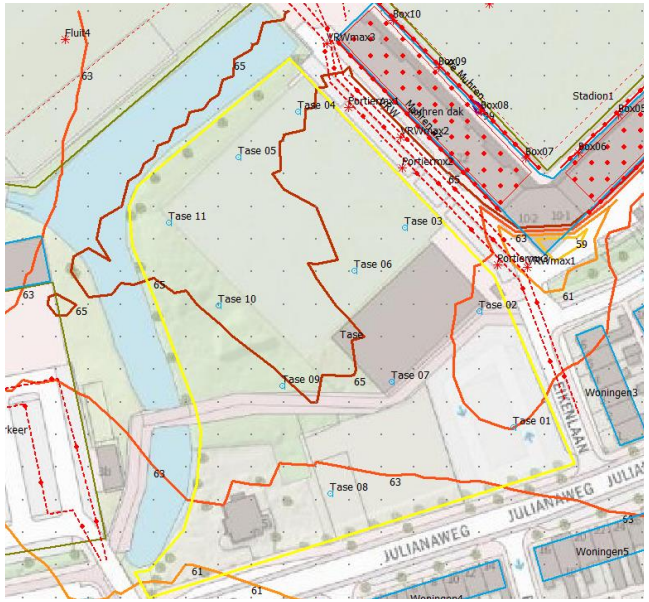
de 8 voetbalvelden van RKAV worden dagelijks gebruikt voor trainingen en wedstijden van 9.00 uur tot 21.30 uur.

FC VOLENDAM

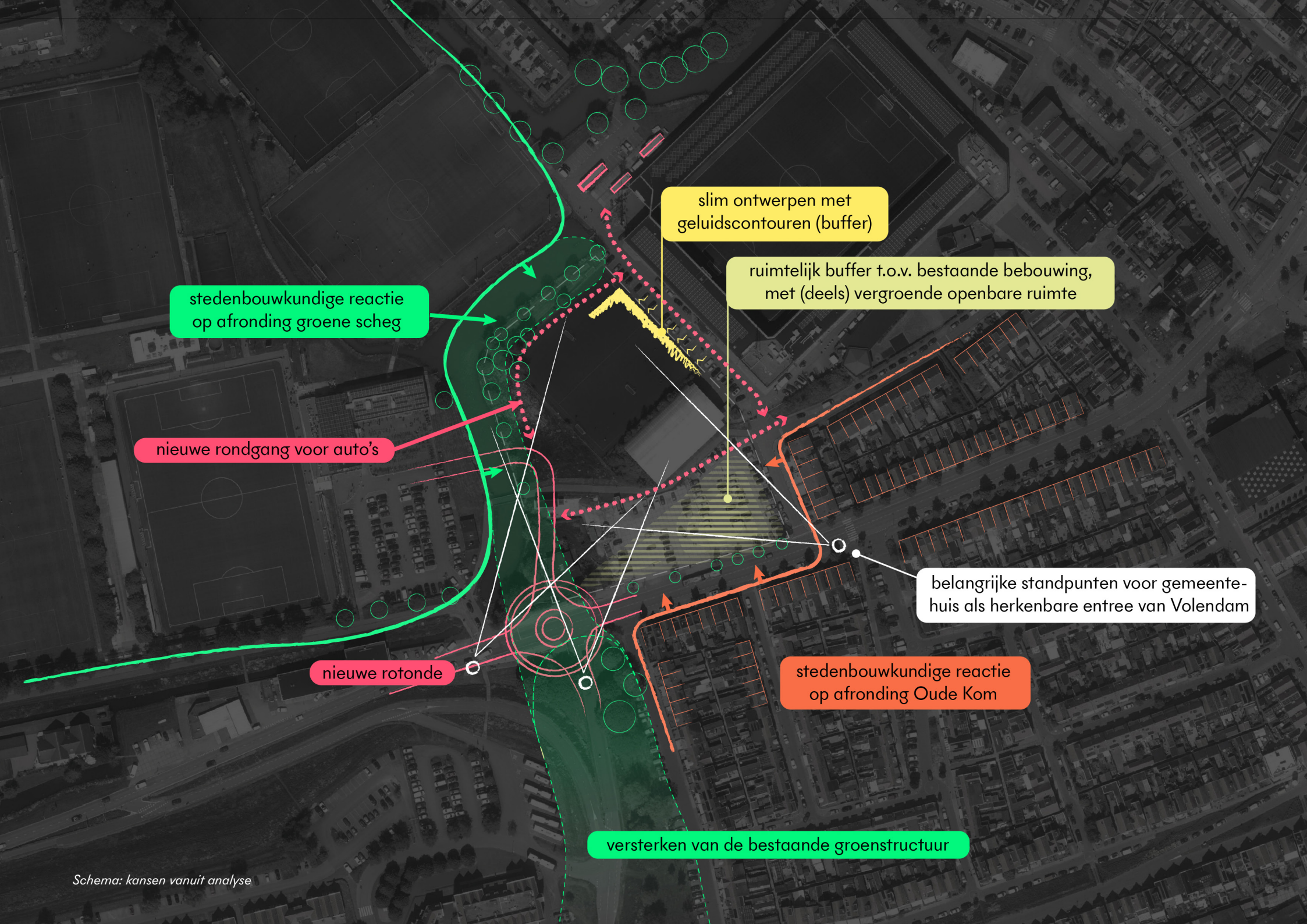
In het stadion zijn om de week thuiswedstrijden, doorgaans in het weekend, met maximaal 7.500 bezoekers. Meestal op zaterdagavond of zondag overdag. Met het nieuwe grasveld wordt het stadion niet meer voor andere traningen of evenementen gebruikt.

GEMEENTEHUIS

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



Geluidscontouren vanwege een voetbalwedstrijd in de avondperiode (dB)



Schema: kansen vanuit analyse

3. Visie

Inleiding

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

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

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

Het stimuleren van dubbelgebruik speelt een sleutelrol: zowel de gebouwde ruimte (zoals het gemeentehuis en horeca) als de openbare ruimte (plein, park, sportvoorzieningen) en parkeervoorzieningen moeten flexibel en meervoudig inzetbaar zijn. Verder wordt ingezet op het versterken van bestaande groenstructuren, met de aanleg van een groen plein en het doortrekken van de parkstrook richting het Zuideinde en de Kathammerzeedijk. Dit draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ten slotte is er aandacht voor integratie met de bestaande en geplande infrastructuur, zoals de aansluiting op de nieuwe rotonde aan de Julianaweg en de verbetering van auto- en fietsroutes.

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

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

Om tot een robuust en toekomstbestendig plan te komen, wordt in de eerste ontwerpfase een scenariostudie uitgevoerd. Deze studie biedt een breed perspectief op de mogelijke ruimtelijke denkrichtingen en onderzoekt bewust uiteenlopende scenario's. Door de kenmerken van de scenario's bewust breed te laten variëren, kunnen alle ontwerpaspecten in hun volle omvang worden verkend. Hierbij wordt gewerkt met vaste programmatische bouwstenen, zoals het gemeentehuis, woningen, aanvullende publieke voorzieningen en parkeren. Deze uniforme uitgangspunten vormen een essentiële voorwaarde om de verschillende scenario's objectief te kunnen vergelijken en te beoordelen.

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

luchtfoto van Volendam
foto: aerophotostock.com



Ontwerpparameters

Ontsluiting gebied

Rondgang om gebied mogelijk ter ontlasting Eikenlaan

Voldoende ruimte voor aansluiting aan nieuwe rotonde

Ruimte voor extra maaiveldparkeren en inpassing bushalte aan Julianaweg

Parkeer voorzieningen

Financieel meest haalbare en in de toekomst flexibele parkeervoorziening

Mogelijkheid tot vergroting parkeercapaciteit ter ontlasting van de parkeerdruk in de buurt

De parkeervoorziening fungeert als geluidsbuffer richting de woningen

Groenzone Julianaweg

Een ruim plein in twee delen voor het gemeentehuis, in te richten met verschillende verblijfsactiviteiten

Ruimte voor aansluiting aan de groenstructuur van Zuideinde en de Kathammerzeedijk

Fasering en eigendom

Mogelijkheid tot realiseren van autonome ontwikkelvelden voor het gemeentehuis, de woningen en de parkeervoorziening

Zowel fasering als splitsing in eigendom voor ontwikkeling en realisatie mogelijk

Maat, schaal en karakter

Aansluiting aan kleinere schaal van de Oude Kom en de grotere schaal van het stadion

Gemeentehuis op prominente en goed bereikbare positie, daarmee herkenbare entree voor Volendam

Creatie van een luw woonmilieu waar een gemeenschap kan ontstaan

Bouwstenen

Het Gemeentehuis

Oppervlakte: 4.500 - 5.500 m^2 BVO

Uitgangspunt:
Inclusief publieke functies en raadzaal

Extra publiek programma

Oppervlakte: circa 500 m^2 BVO

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

Wonen

Hoofdzakelijk appartementen,
voor senioren en starters.

50 of meer woningen:
2-kamerappartement van gemiddeld 65 m^2 BVO
3-kamerappartement van gemiddeld 90 m^2 BVO

Parkeren

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

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

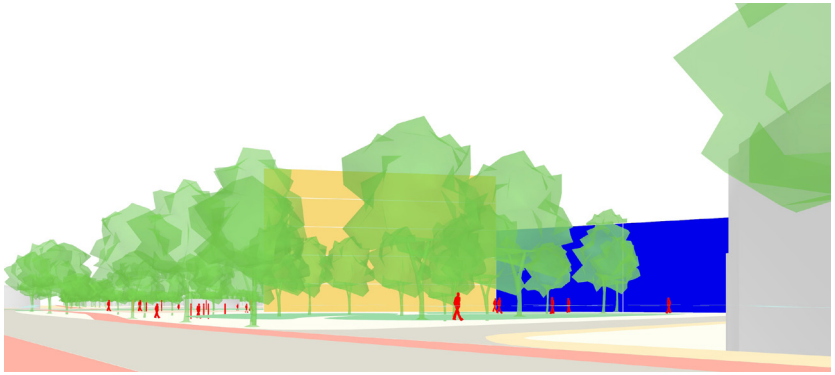
Scenario 1

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

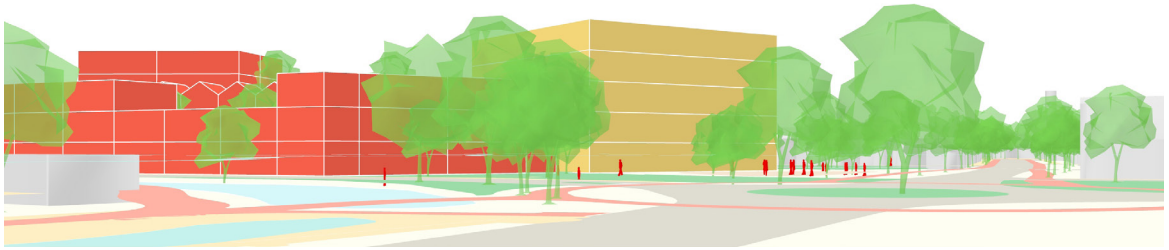
De woningbouw is georganiseerd rond een groen binnenhof en bestaat uit appartementen van verschillende typen. De bouwblokken variëren van 2 tot 5 lagen (max. 16,5 m) en worden ontsloten via portieken of galerijen. Aan de zijde van het Gemeentehuis en langs de Julianaweg komen publieke functies met een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

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





zicht op het plein voor het gemeentehuis



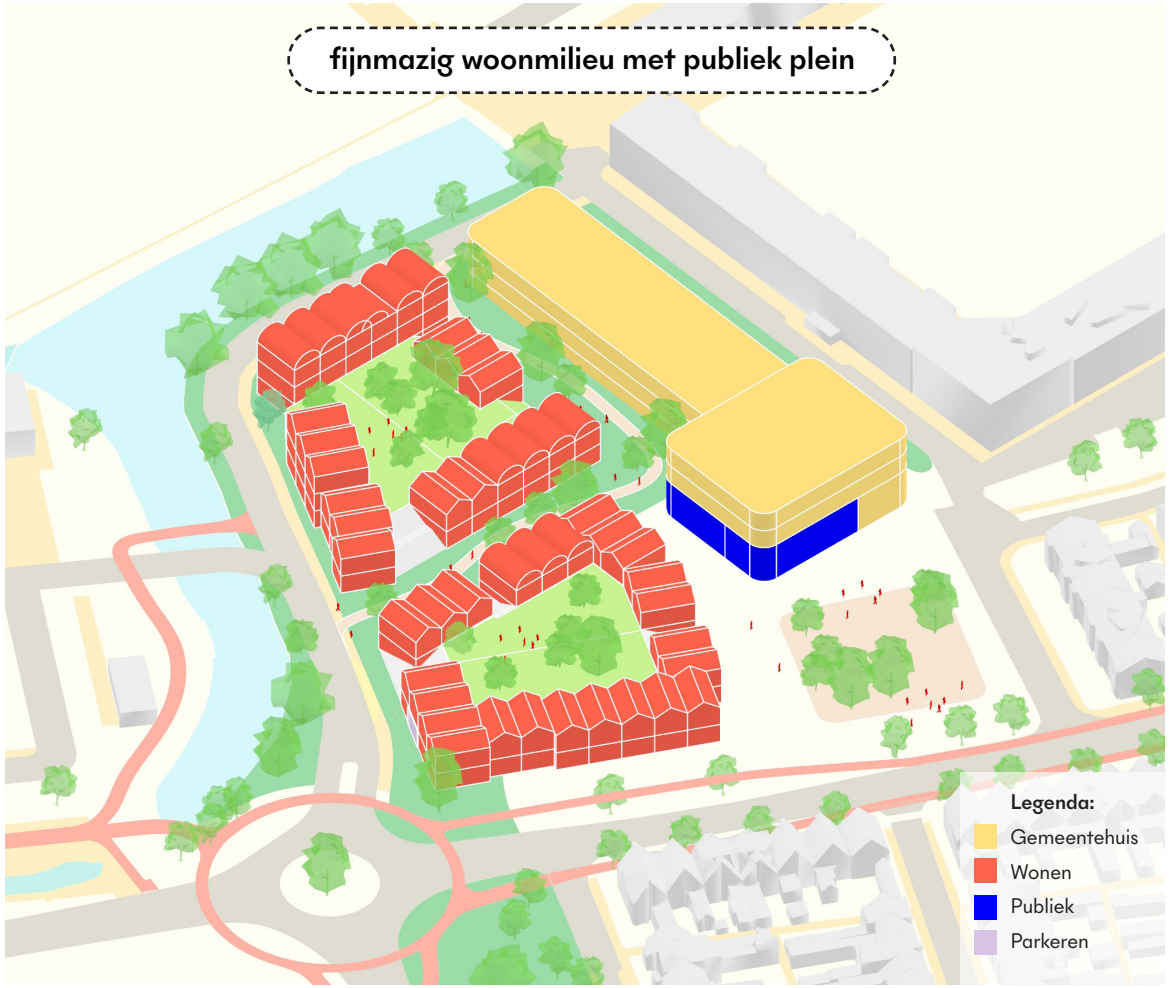
zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

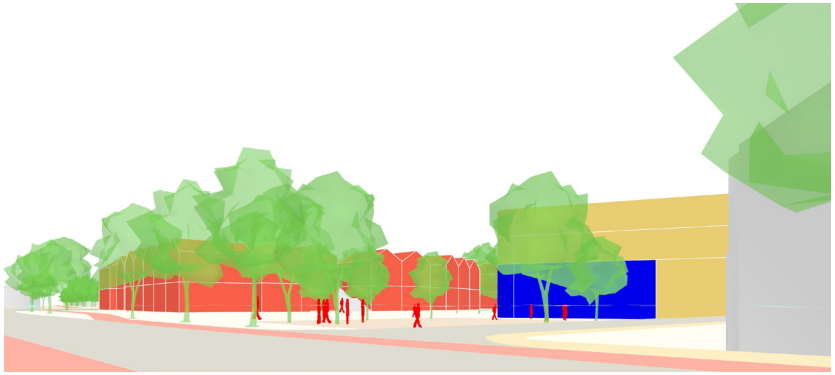
Scenario 2

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

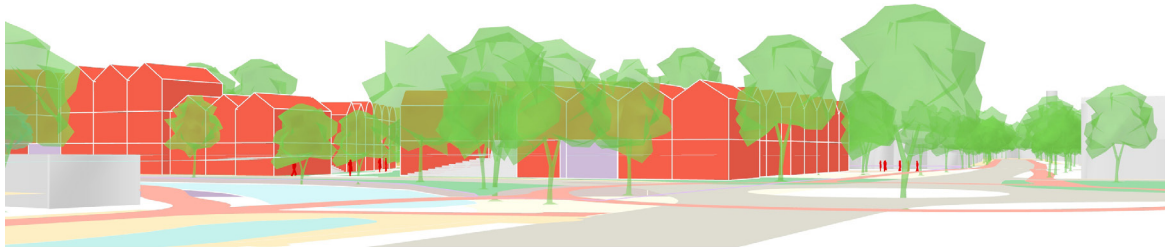
De woningbouw bestaat uit twee blokken met appartementen en/of stadswoningen rond groene binnenhoven. De bouwhoogte varieert van 2 tot 3 lagen (max. 10 m) en sluit aan bij de karakteristieke schaal van Volendam. Aan het plein zijn aanvullende publieke functies voorzien.

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





zicht op het plein voor het gemeentehuis



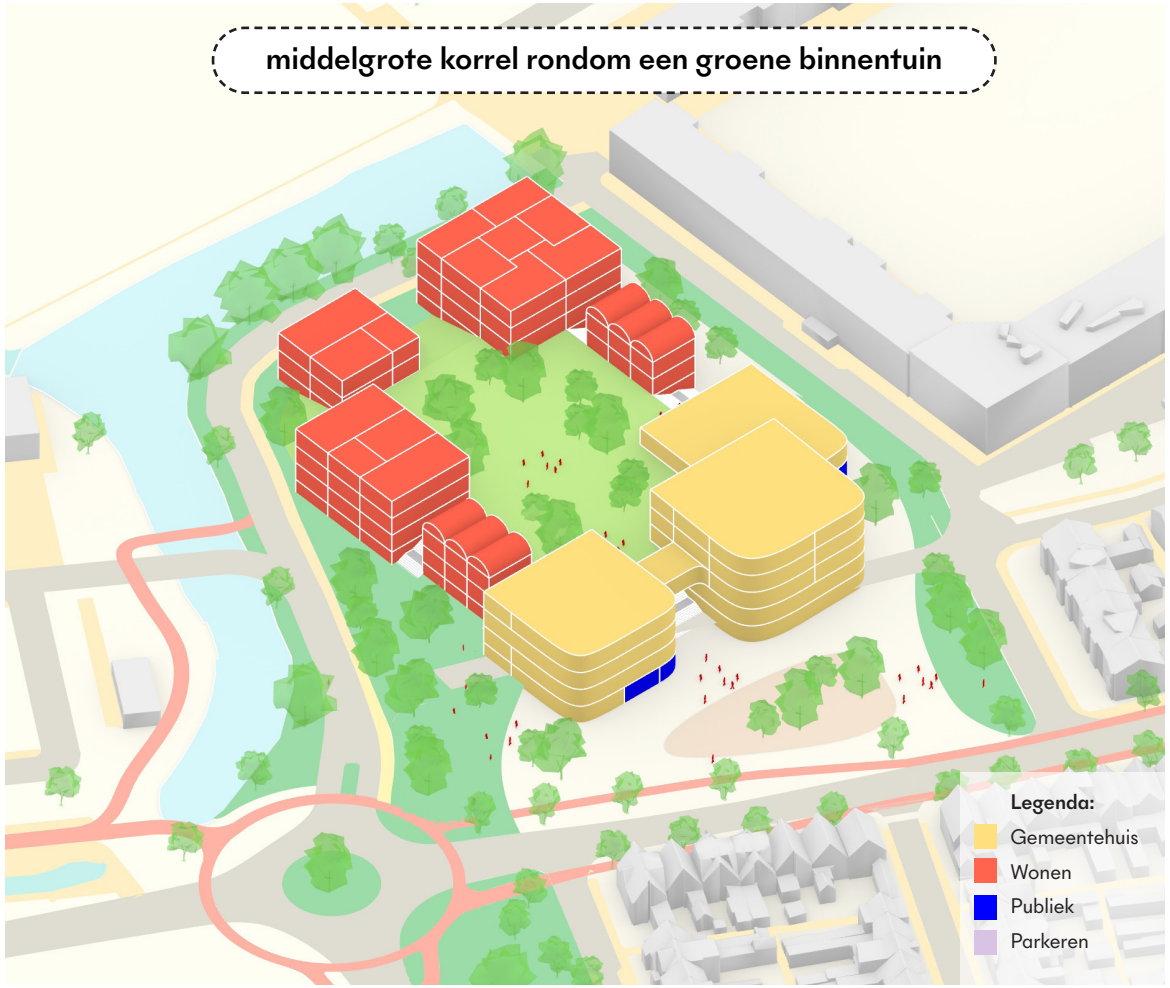
zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

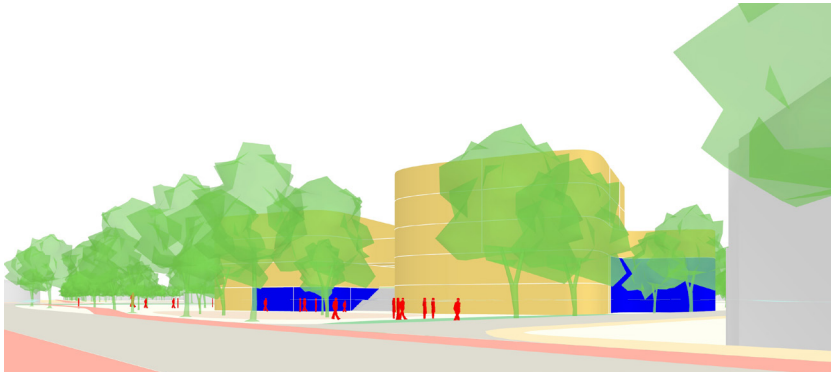
Scenario 3

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

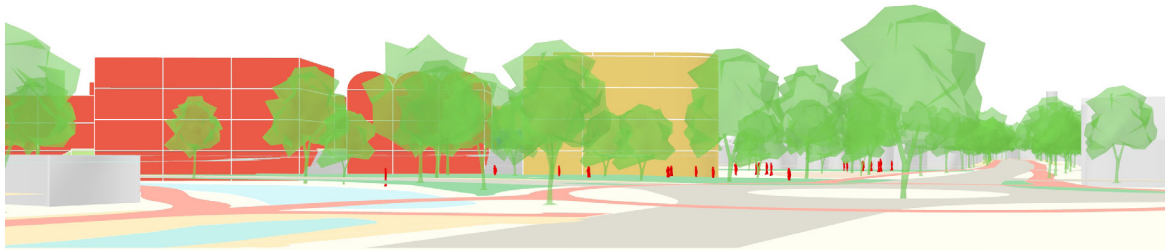
Achter het Gemeentehuis liggen drie appartementengebouwen van 3–4 verdiepingen (max. 13,2 m) in de vorm van 'urban villa's', aangevuld met zes stadswoningen. Mogelijke geluidsoverlast van het stadion wordt beperkt met mitigerende maatregelen.

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





zicht op het plein voor het gemeentehuis



zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

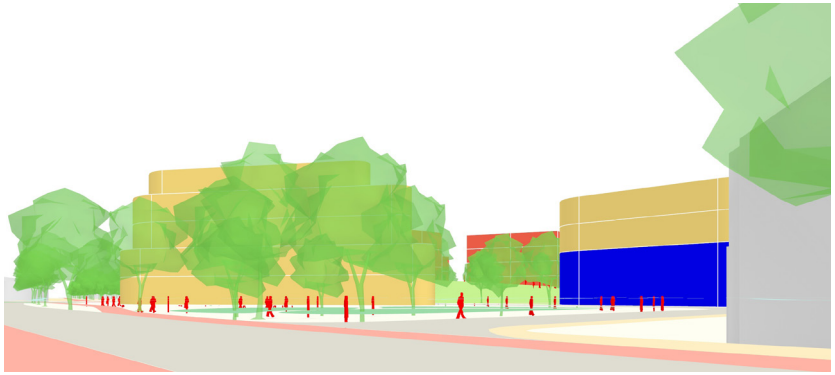
Scenario 4

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

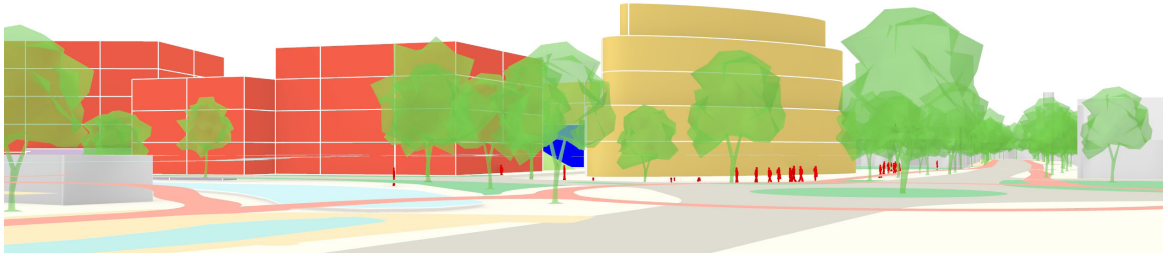
De woningbouw bestaat uit twee blokken met portiekwoningen bovenop een parkeergarage. Rondom een openbare binnenhof liggen woningen in diverse typen, variërend van 3 tot 5 lagen (max. 16,5 m). Voor de bebouwing ontstaat een dorpsplein met park, geschikt voor ontmoeting, sport en publieke voorzieningen.

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





zicht op het plein voor het gemeentehuis



zicht op het gemeentehuis vanaf de rotonde

Scenariostudie samenvatting

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

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

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

In de scenario's werd ook gewezen op de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij het nieuwe gemeentehuis. Buiten kantooruren – met name in het weekend – zouden deze plaatsen beschikbaar kunnen zijn voor derden, zoals bezoekers van voetbalvereniging RKAV en FC Volendam. Deze oplossingsrichting werd overwegend positief ontvangen door de omwonenden.

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

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

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

Concrete aandachtspunten die werden meegegeven waren:
- afhankelijkheid in ontwikkeling beperken door realisatie van autonoom te ontwikkelen percelen voor gemeentehuis, wonen en parkeren
- het belang van een woonmileu met een bescheiden en dorps karakter
- financiele haalbaarheid van de parkeervoorziening, in dat kader heeft bovengronds parkeren de voorkeur, zeker als deze ook als geluidsbuffer kan fungeren
- onderzoeken of 10-15 extra woningen toegevoegd kunnen worden
- vasthouden aan de ambitie om het gemeentehuis een markante en zichtbare plek te geven

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

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

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



zicht op de projectlocatie vanaf RKAV
foto: Rijnboutt

Visie

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

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

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

Wonen en voorzieningen
Het tweede bouwblok is ingericht voor woningen met een mix van appartementen voor senioren en jongeren. De woningen variëren in grootte, oriëntatie en uitstraling, waardoor een gevarieerd woonaanbod ontstaat. De appartementen worden ontsloten via galerijen aan de zijde van de Julianaweg en via portieken aan de achterzijde.

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

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

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

Parkeervoorziening
Naast het FC Volendam-stadion wordt een bovengrondse parkeergarage (de parkeerhub) gerealiseerd. Dit gebouw krijgt vijf lagen en een maximale hoogte van circa 16 meter, inclusief parkeren op de dak. De parkeergarage dient niet alleen als parkeerfaciliteit, maar fungeert ook als geluidsbuffer tussen het stadion en de nieuwe woningen. Daarnaast biedt ruimte voor bezoekers en gebruikers van het gemeentehuis en de woningen. Het aantal parkeerplekken voldoet aan de minimale programma-eisen, met ruimte voor extra capaciteit. Een talud in de parkstrook dekt de eerste verdieping van de parkeerhub visueel af, waardoor een groen lint ontstaat dat de achtergevel verzacht en bijdraagt aan de kwaliteit van het uitzicht vanuit de omliggende woningen. Aan de stadionzijde van de parkeergarage wordt in de plint ruimte gereserveerd voor commerciële functies. Dit deel heeft maximaal twee lagen (circa 9 meter hoog).

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

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

Gemeentehuis

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

Woningen

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

Plein

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

Dubbelgebruik

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





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



impressie 2: zicht op het woonblok vanaf RKAV.



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

4. Planuitleg

Plankaart

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

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

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



Legenda:

Programma:

- Gemeentehuis
- Commercieel
- Wonen
- Parkeerhub
- Fietsenstalling

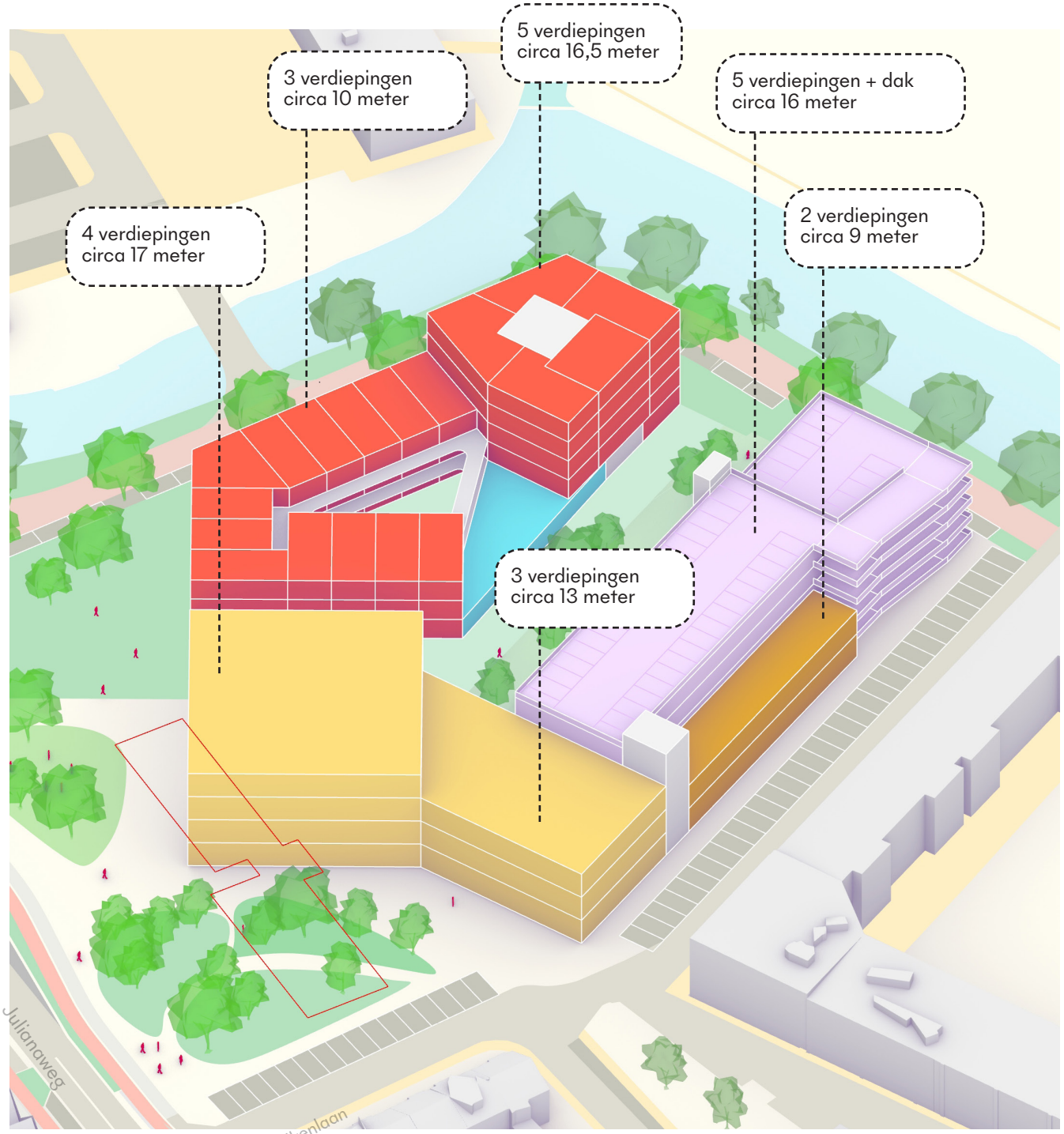
bovenaanzicht van de visie

Bouwvolume

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

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

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



Legenda:

Programma:

- Gemeentehuis
- Commercieel
- Wonen
- Parkeerhub
- Fietsenstalling

Beeldkwaliteit Architectuur

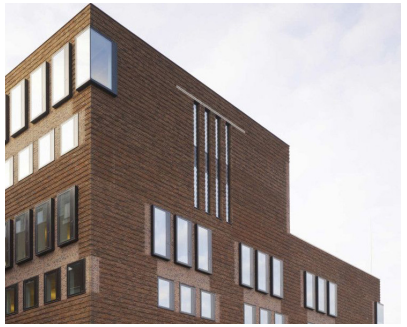
Het gemeentehuis krijgt een representatieve uitstraling, waarin transparantie en toegankelijkheid centraal staan. De architectonische vormentaal geeft uitdrukking aan de Edam-Volendamse identiteit en is terughoudend en zorgvuldig afgestemd op de kleinschalige omgeving, terwijl het gebouw toch een herkenbaar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

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

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

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

1 Gemeentehuis





2 Woonblok



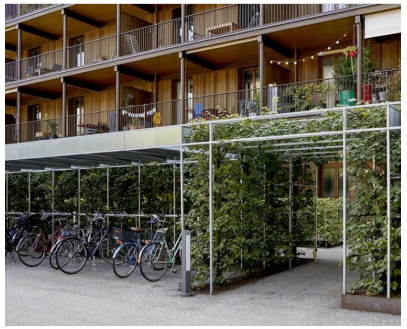


3 Parkeerhub





4 Binnenhof











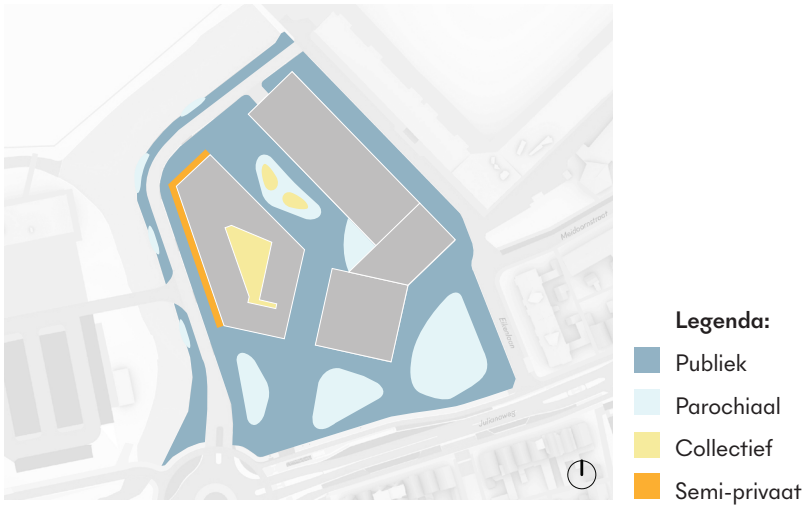



1
2
3
4
Legenda:
Programma:
Gemeentehuis
Commercieel
Wonen
Parkeerhub
Fietsenstalling

Beeldkwaliteit
Openbare ruimte

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

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



het sociaal domein van openbare ruimte

Sociale domeinen - ontwerpen voor ontmoeting

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

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



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



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



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



Beeldreferenties

1

goed zichtbaar plek voor ontmoeting

2

levendige entreezone van het kantoor in de plint

3

intime groene ruimte voor ontmoeting

4

groen pad met de voortuinen van de woningen

5

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



Gebruik en activiteiten

A

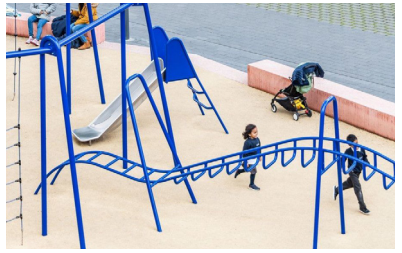
tijdelijke installatie aan de voorkant van het plein

B

podium voor het gemeentehuis in de hoek

C

plek voor oefeningen in de hof

D

speeltuin goed zichbaar vanuit de woningen

E

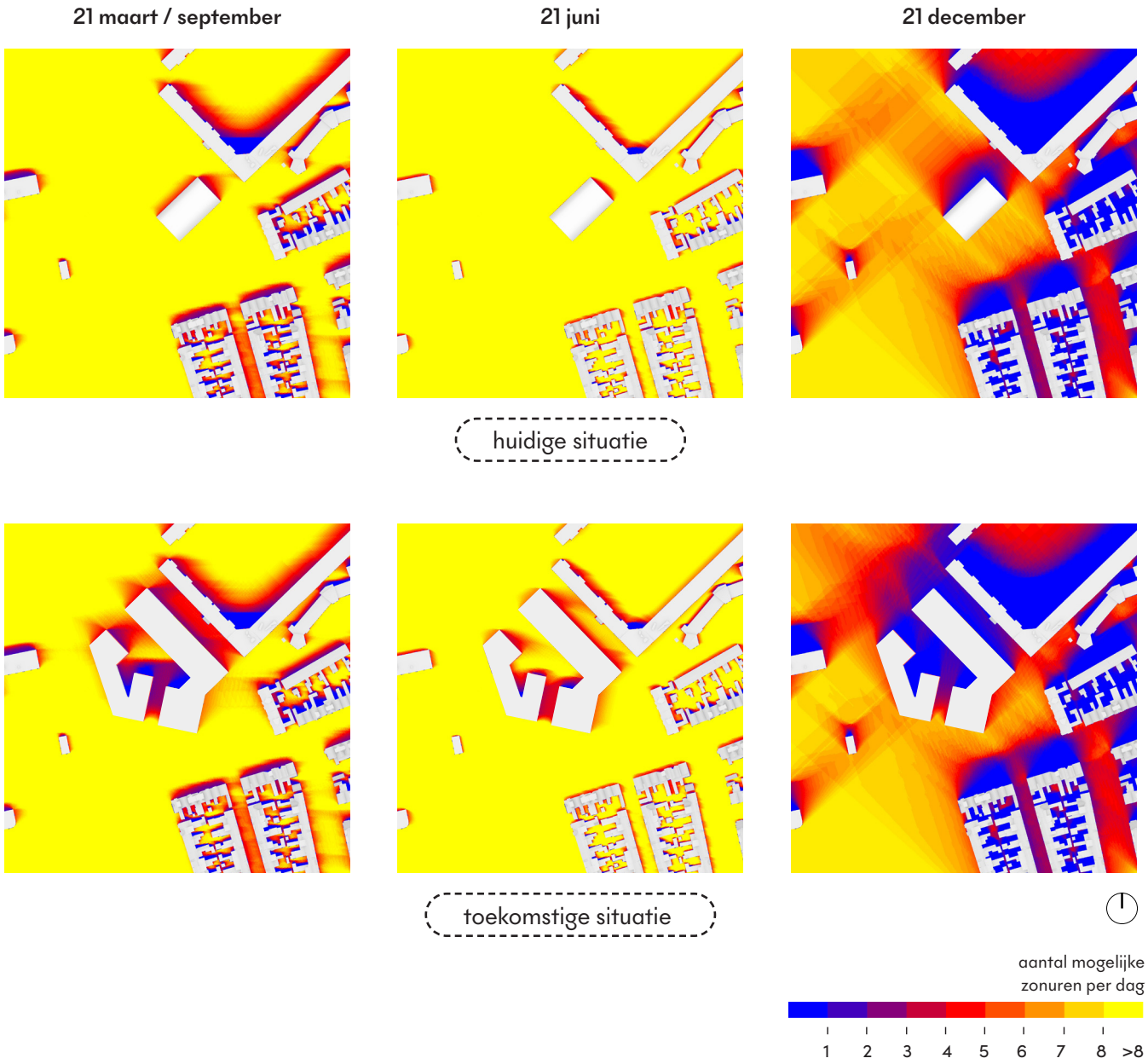
wandelroutes langs het water

Zonuren analyse

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

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

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



Programma

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

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

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

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

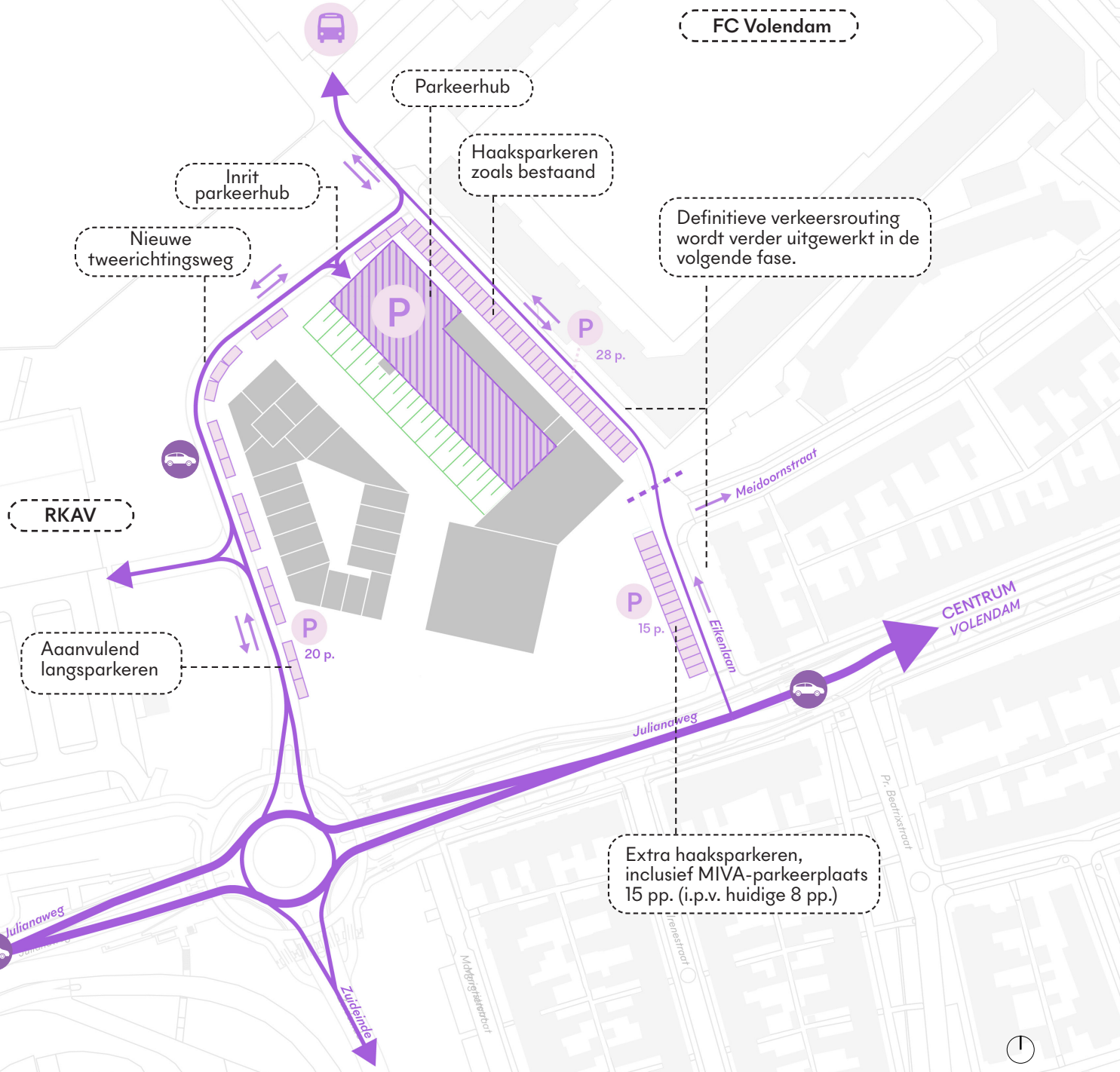
5. Structuren

Autoverkeer en parkeren

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

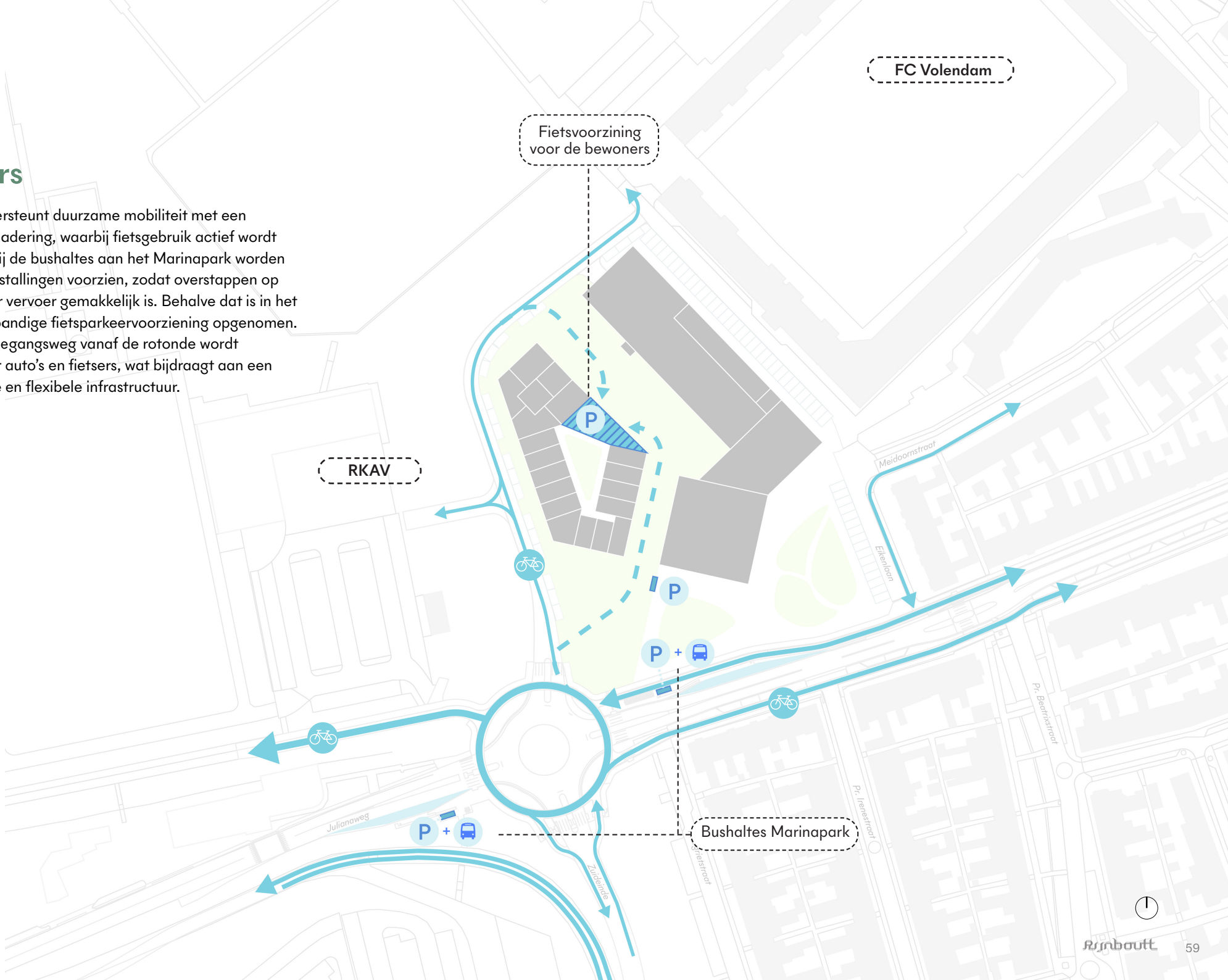
Parkeren op straat
Ter plaatse van de nieuwe weg worden 20 extra parkeerplaatsen toegevoegd ter compensatie van de herinrichting van de Julianaweg. Langs de Eikenlaan kan het parkeren worden heringericht: de huidige langsopstelling maakt plaats voor haaksparkeren, waarmee de capaciteit stijgt van 8 naar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

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



Fietsers

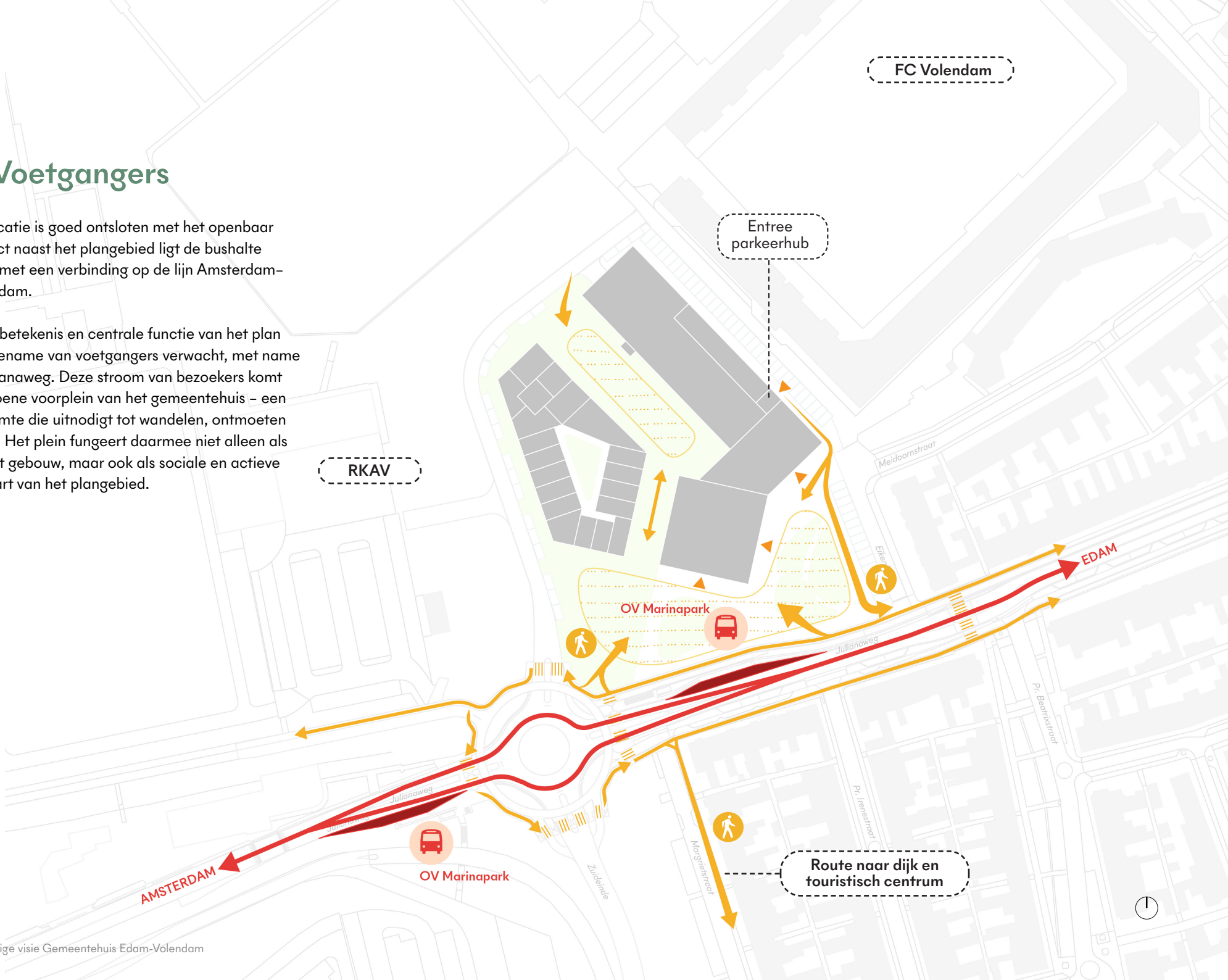
De visie ondersteunt duurzame mobiliteit met een integrale benadering, waarbij fietsgebruik actief wordt bevorderd. Bij de bushaltes aan het Marinapark worden ruime fietsenstallingen voorzien, zodat overstappen op het openbaar vervoer gemakkelijk is. Behalve dat is in het woonblok inpandige fietsparkeervoorziening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



OV + Voetgangers

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

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



Fasering

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

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

1 - Gemeentehuis
2 - Parkeerhub
3 - Woonblok

A - Nieuwe rotonde
B - Nieuwe toegangsweg
C - Dorpsplein
D - Binnenhof



Functies in de omgeving

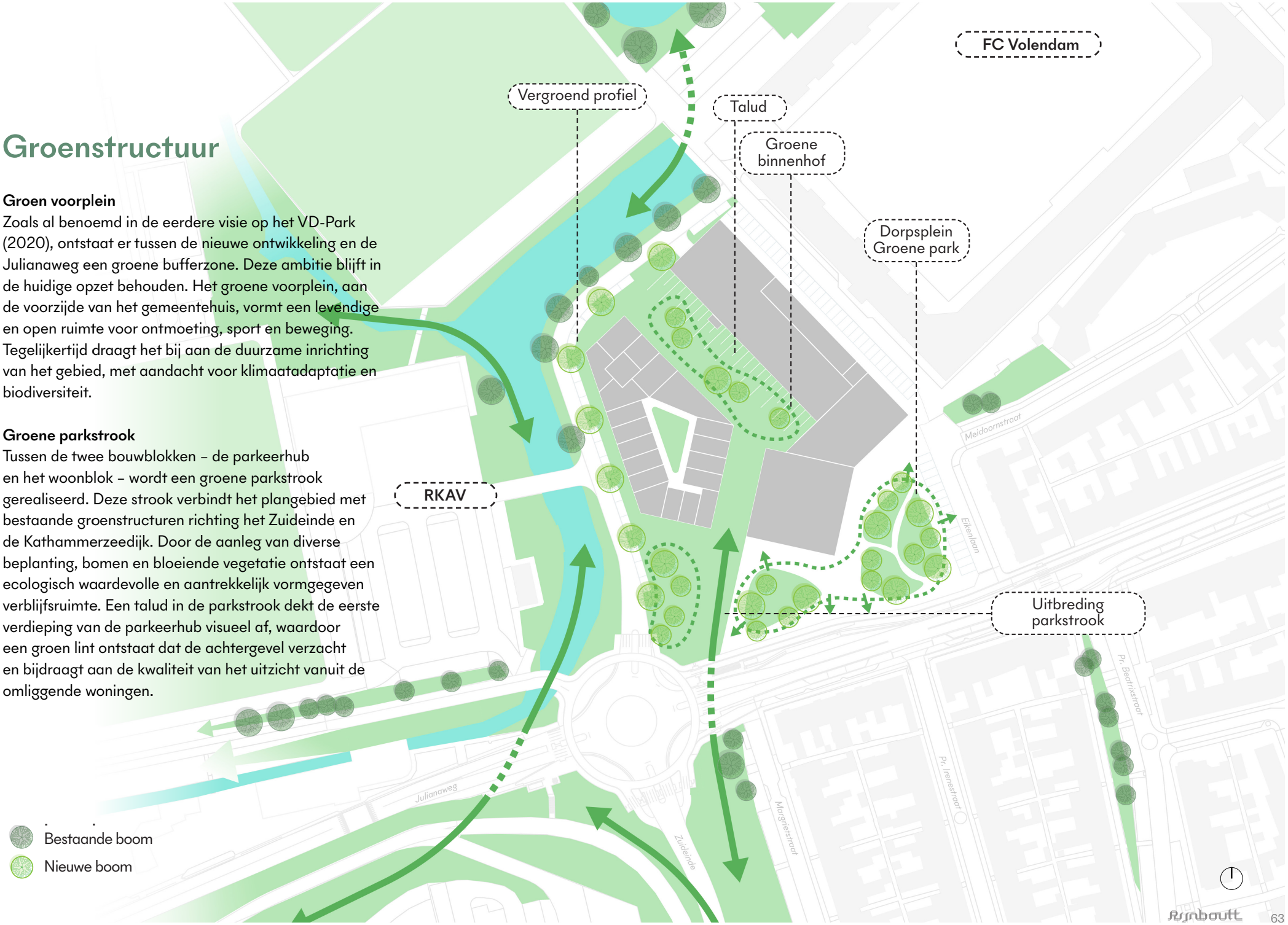
De locatie bij de entree van Volendam is ingevuld met een goed bereikbaar gemeentehuis, waardoor het gebouw een trekker voor de omgeving is. Het gemeentehuis vormt een schakel tussen de open velden in het noorden en de woonwijken in het zuiden. Het woonprogramma sluit ook aan bij de naastgelegen wijken,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



Groenstructuur

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

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



Colofon

Gemeente Edam Volendam:
Simone Breuker-Couwenhoven

Rijnboutt:
Maarten Castelijns, Damian Lachtara, Kim van Balken

RYSE:
Robert Weijers, Michelle Koek

oktober 2025