

Gemeentehuis Edam-Volendam

Stedenbouwkundige visie

mei 2025

Rijnboutt



Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Context



Context

De ruimtelijke 'kralenketting' van Edam-Volendam:

De ontwikkeling van het gemeentehuis als publiek maatschappelijke functie kan op deze locatie een betekenisvolle schakel worden in een 'kralenketting' van ruimtelijke identiteitsdragers van Edam-Volendam.

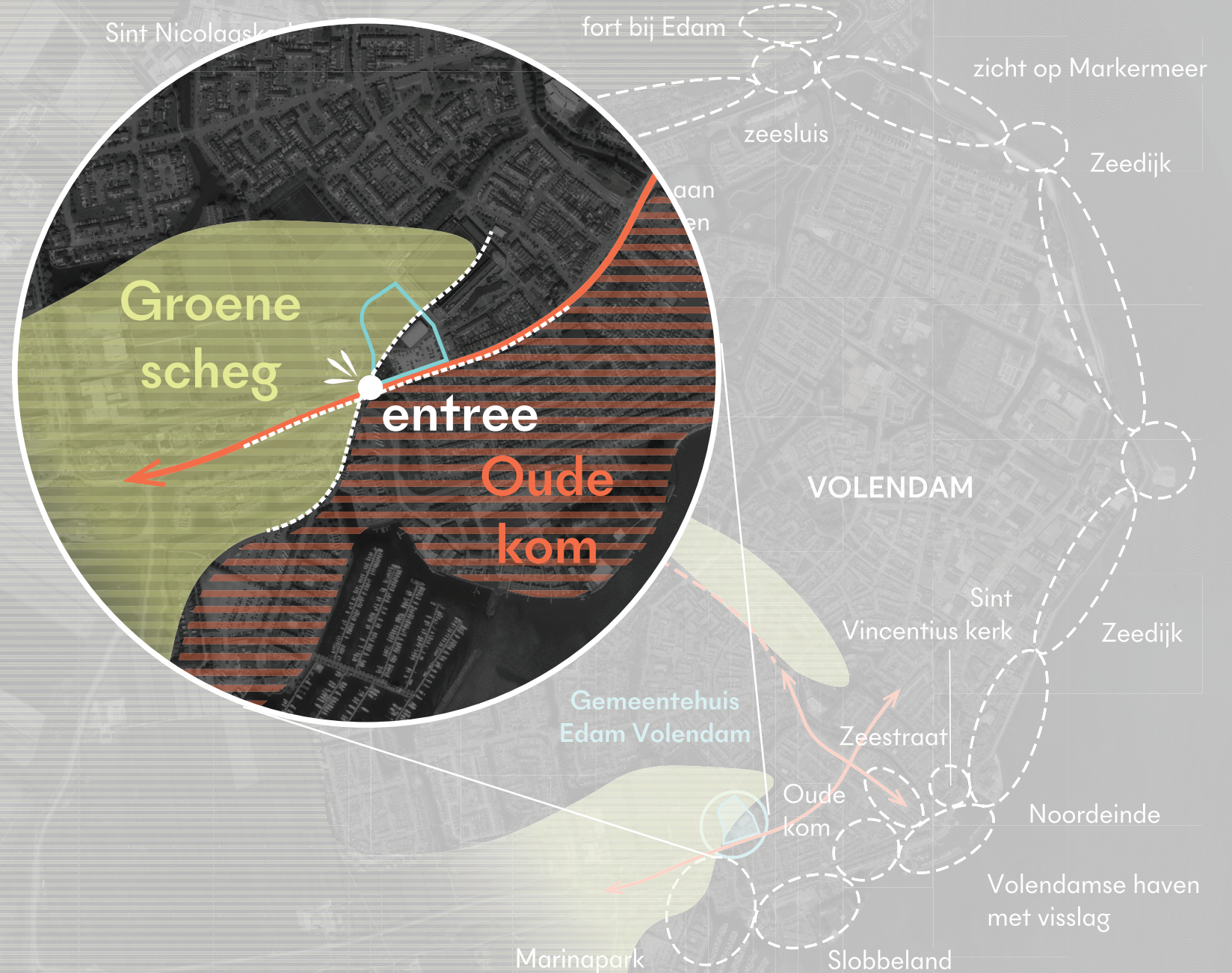


Context

Ontmoeting van stad en land

De locatie ligt op het snijpunt van de groene scheg die de stad in loopt en de bebouwing van de Oude Kom.

De ontwikkeling vormt niet alleen de entree van de Volendam, maar ook een koppelstuk tussen stad en land.

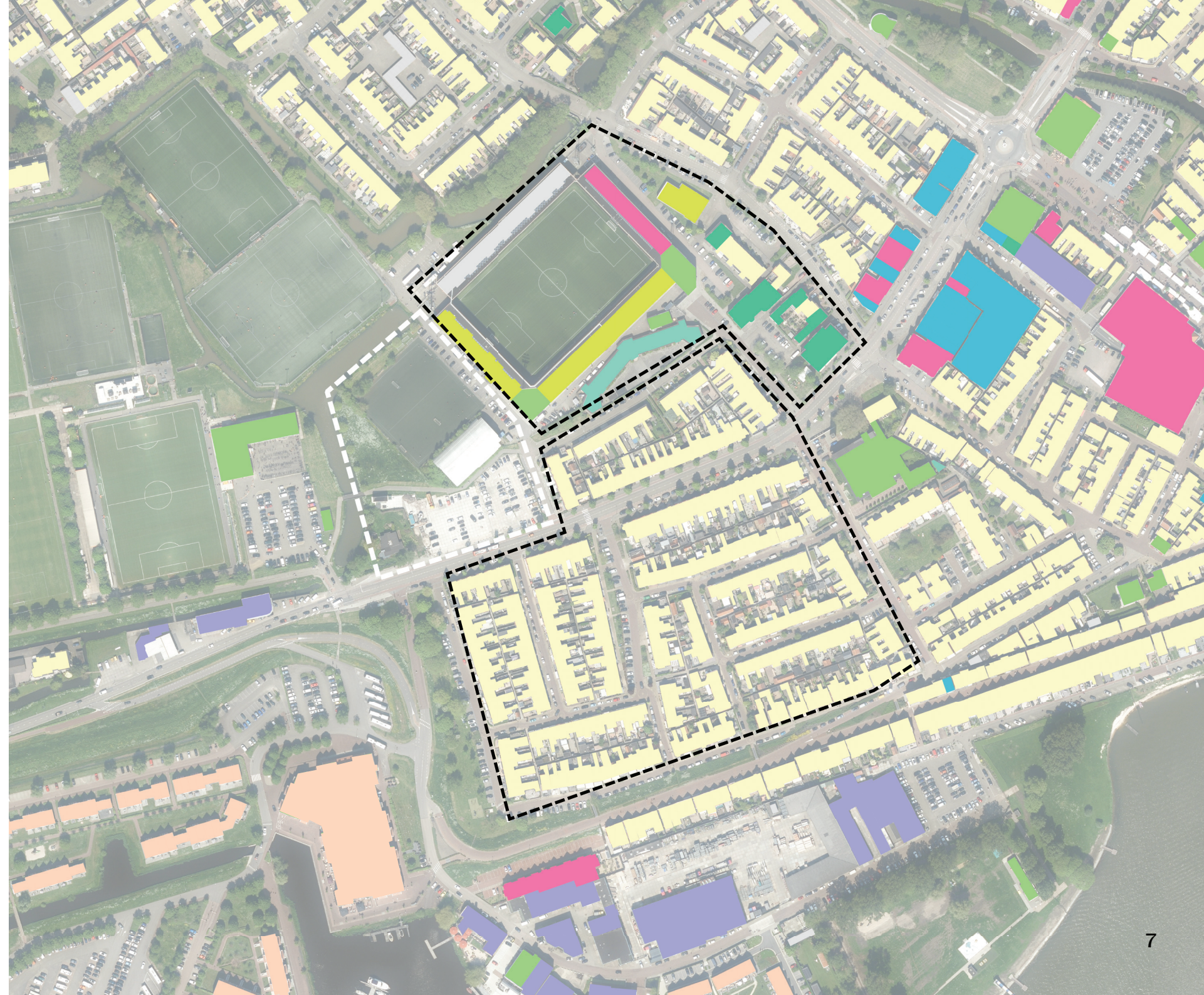


Context

Functies in de omgeving

Functies

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



De locatie

Op ooghoogte



De locatie

Op ooghoogte



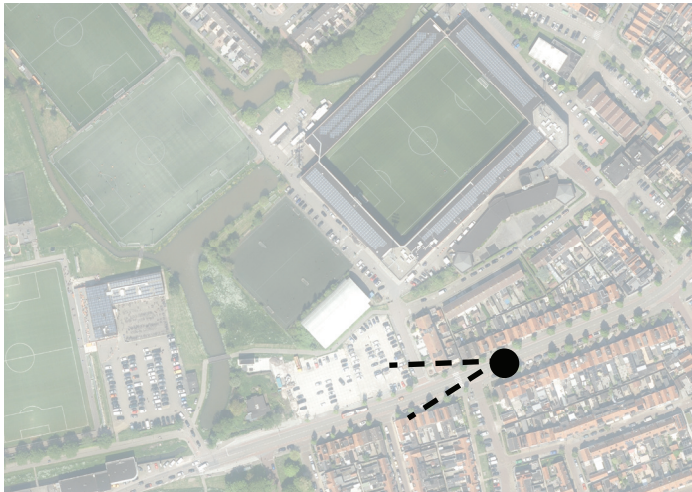
De locatie

Op ooghoogte



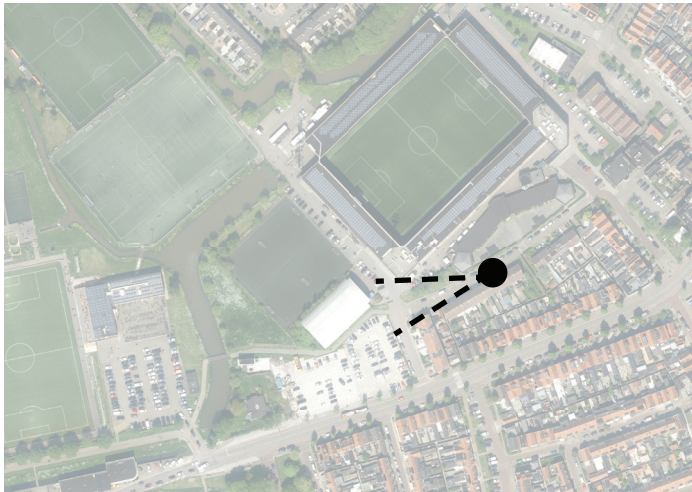
De locatie

Op ooghoogte



De locatie

Op ooghoogte

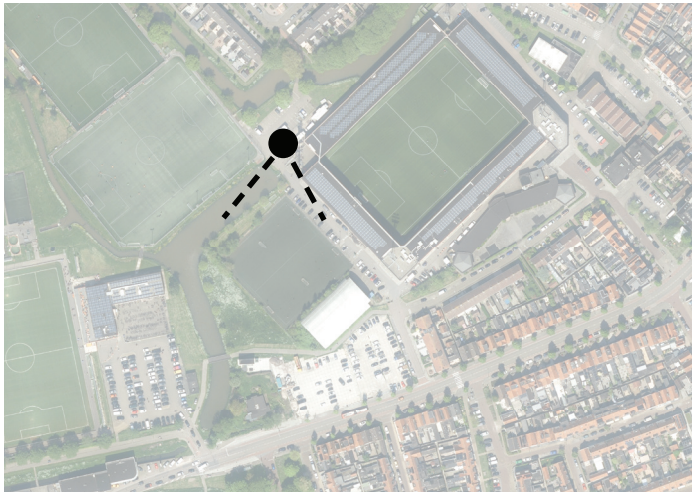


Rijnbouwt



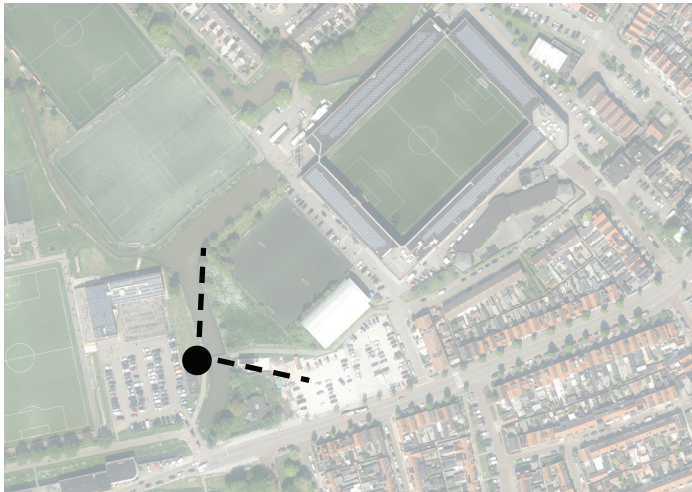
De locatie

Op ooghoogte



De locatie

Op ooghoogte



Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Het Gemeentehuis

Oppervlakte: 4.500 - 5.500 m²

Uitgangspunt:

Inclusief publieke functies en raadzaal

Flexfactor: 0,5-0,7

Extra publiek-maatschappelijk progr.

Oppervlakte: 500m²

Aanvullend publiek programma in de plint, verbonden aan het Gemeentehuis.

Invulling nader te bepalen
(filmhuis, gezondheidsvoorzieningen, horeca, etc.)

Wonen

Hoofdzakelijk appartementen, voor ouderen en starters.

2-kamerappartement: 50-60m² GO

3-kamerappartement: 75m² GO

Evt. aangevuld met grondgebonden woningen (90-120m²/ woning)

Parkeren

Parkeercapaciteit in de basis afgestemd op het geprojecteerde programma volgens de CROW-parkeernorm. Kansen voor dubbelgebruik tussen het gemeentehuis en publiek-maatschappelijk programma.

Verkenning van verschillende oplossingen, zoals ondergronds, gestapeld of op maaiveld (onder verhoogd collectief groen).

Parkeernormen

Wonen

1,5 per woning*

gebaseerd op goedkope en middeldure huurwoningen

Gemeentehuis

Kantoor (4500m²)

1,8 per 100m²*

Kantoor met baliefunctie (500m²)

2,5 per 100m²*

Publiek programma

Filmhuis (of theater, podium, etc.)

5,5 per 100m²*

**bovenstaande parkeernormen zijn inclusief bezoekers*

Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Historische gelaagdheid



1850



1950



1965

Door de uitbreiding van de Oude Kom en de komst van de Julianaweg positioneert het gebied zich als entreezone van de stad. Van oudsher is de Zuideinde echter de entreeroute naar het centrum.

Historische gelaagdheid

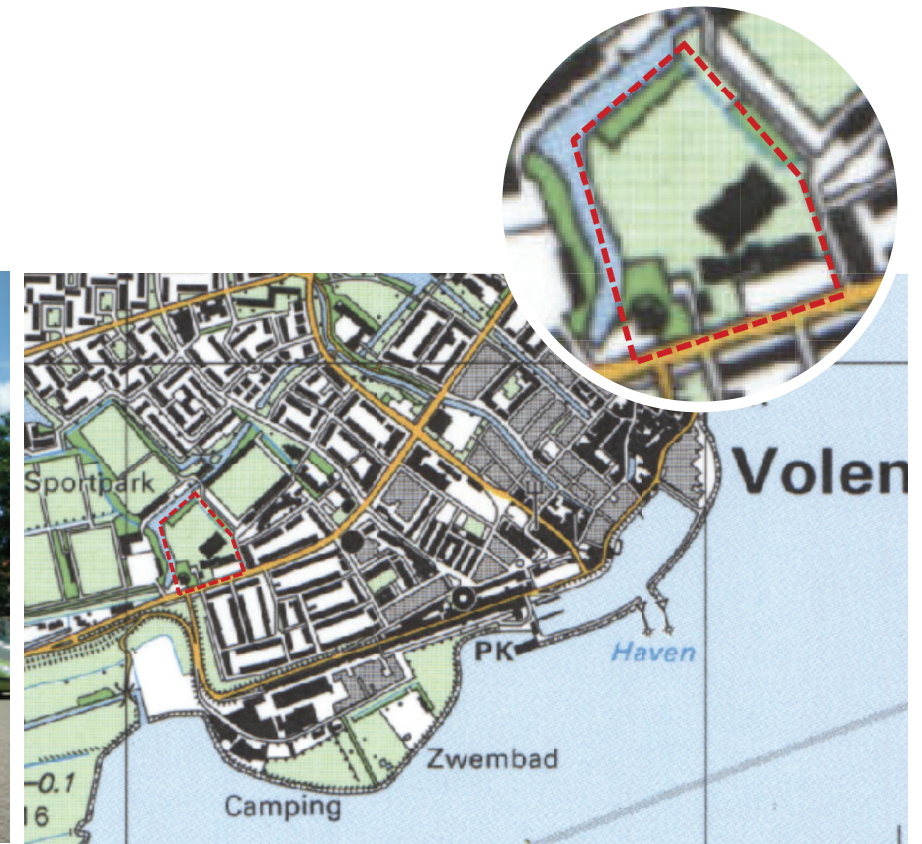


1975

Parallel aan de Julianaweg staat het gebouw waarin eerst een school was gevestigd, en later de woonwinkel Tase. Deze verloor in 1995 zijn functie.



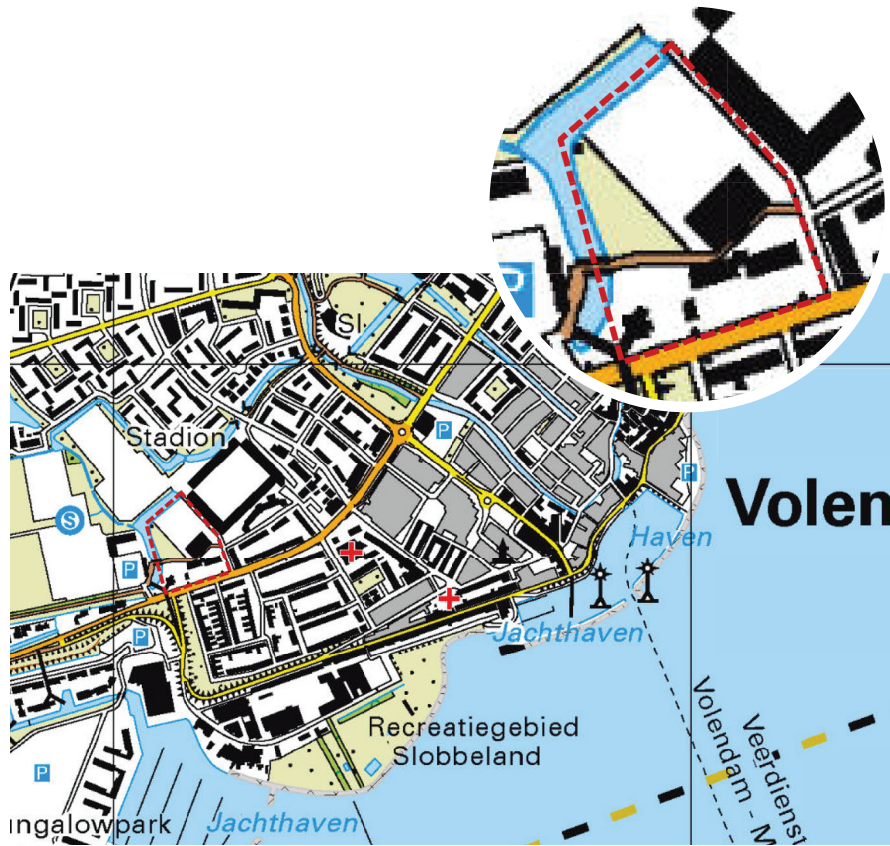
Het Tase-gebouw aan de Julianaweg



1995

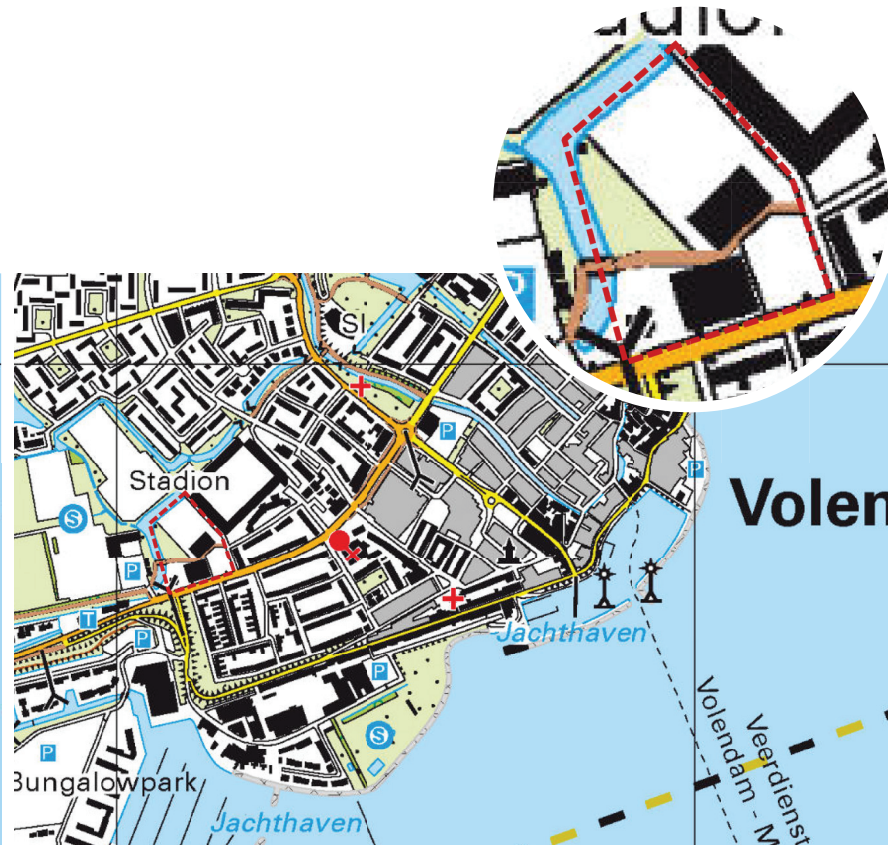
Het sportpark ten noord-oosten van het gebied heeft zich aanzienlijk uitgebreid. Je ziet hier ook de loods achter het Tase-gebouw - deze is gebouwd in 1975. Deze hal kan conform afspraken binnen 3 maanden ontruimd worden wanneer het project op het Tase-terrein concreet wordt.

Historische gelaagdheid



2015

Het Tase-gebouw staat nog steeds aan de Julianaweg, maar staat al een aanzienlijke tijd leeg. Dit jaar wordt het gebouw gesloopt.



2018

Het nieuwe gebouw aan de Julianaweg is een tijdelijk filiaal van de Dirk van der Broek, nadat de winkel aan de Hyacintenstraat in juli 2016 door brand was verwoest. Dit filiaal werd in 2020 weer afgebroken.



2021

Historische gelaagdheid



Sloop oude woonwinkel Tase (2015)



Opening tijdelijk filiaal Dirk van der Broek (2017)



Huidige functie als parkeerverzorging

Aanwezig groen



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

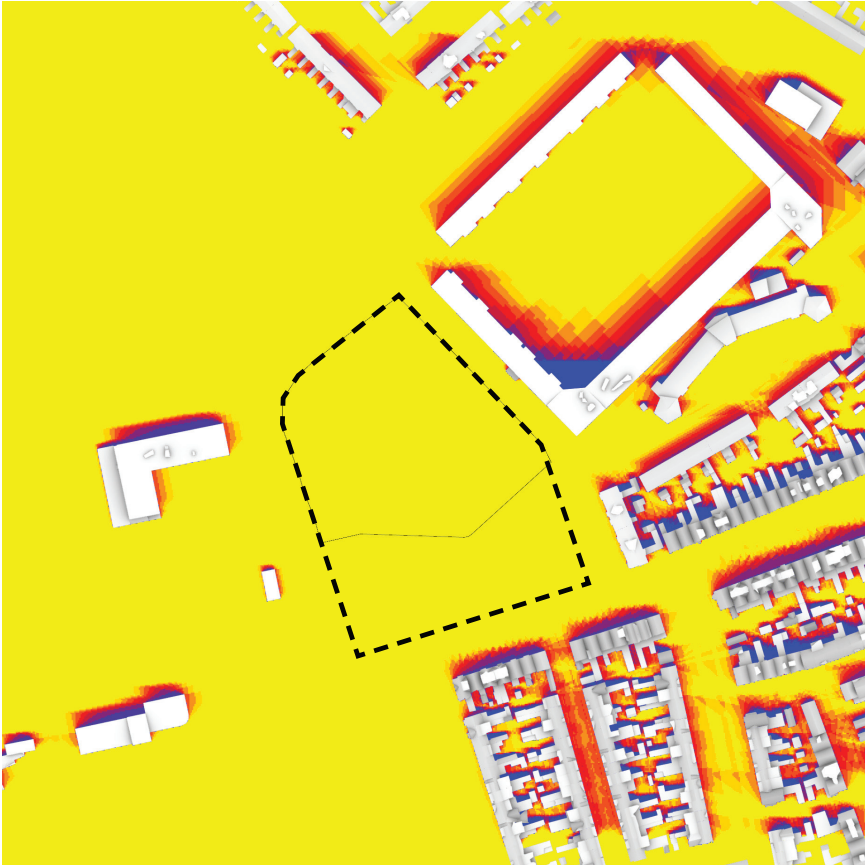
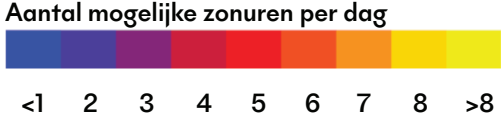


8.

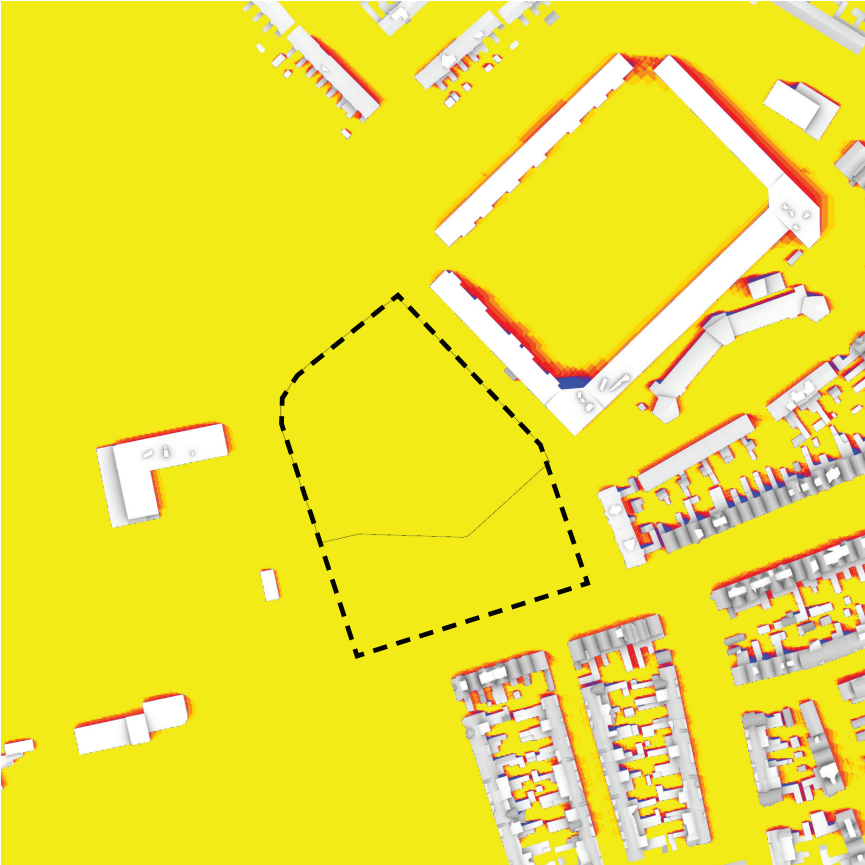
Hoogte kaart



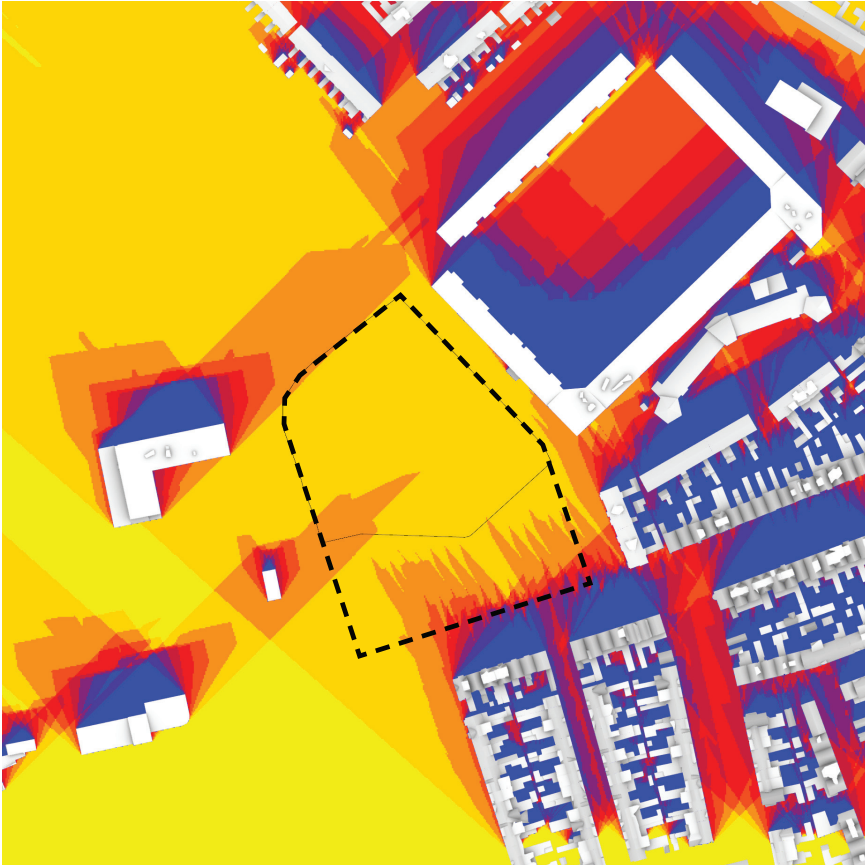
Zonurenanalyse



maart



juni



december



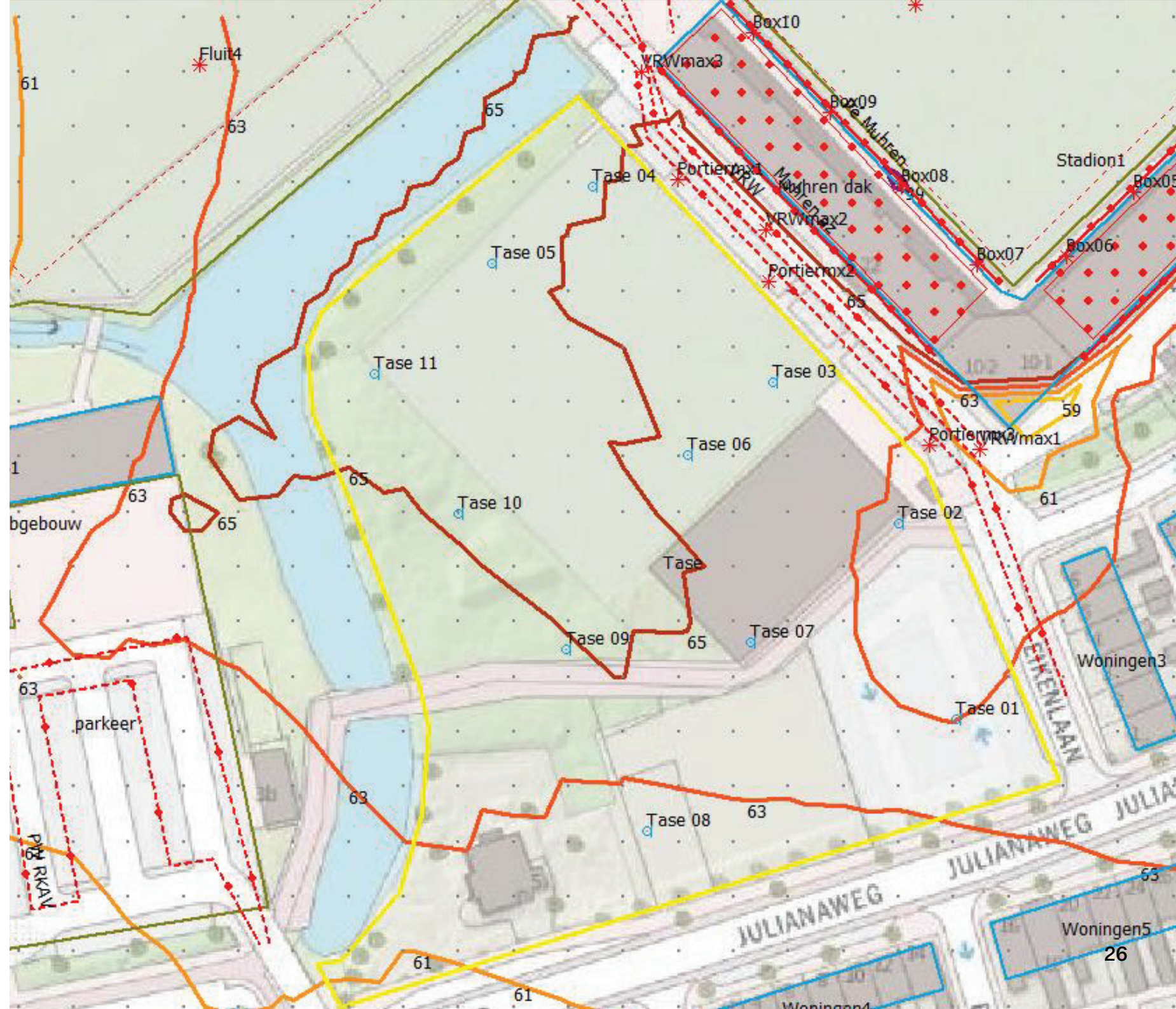
Geluidsanalyse

Geluidscontouren vanwege een voetbalwedstrijd in de avondperiode (dB)

De geluidsbelasting treedt voornamelijk incidenteel op, doorgaans op een zondagmiddag of zaterdagavond gedurende circa drie uur.

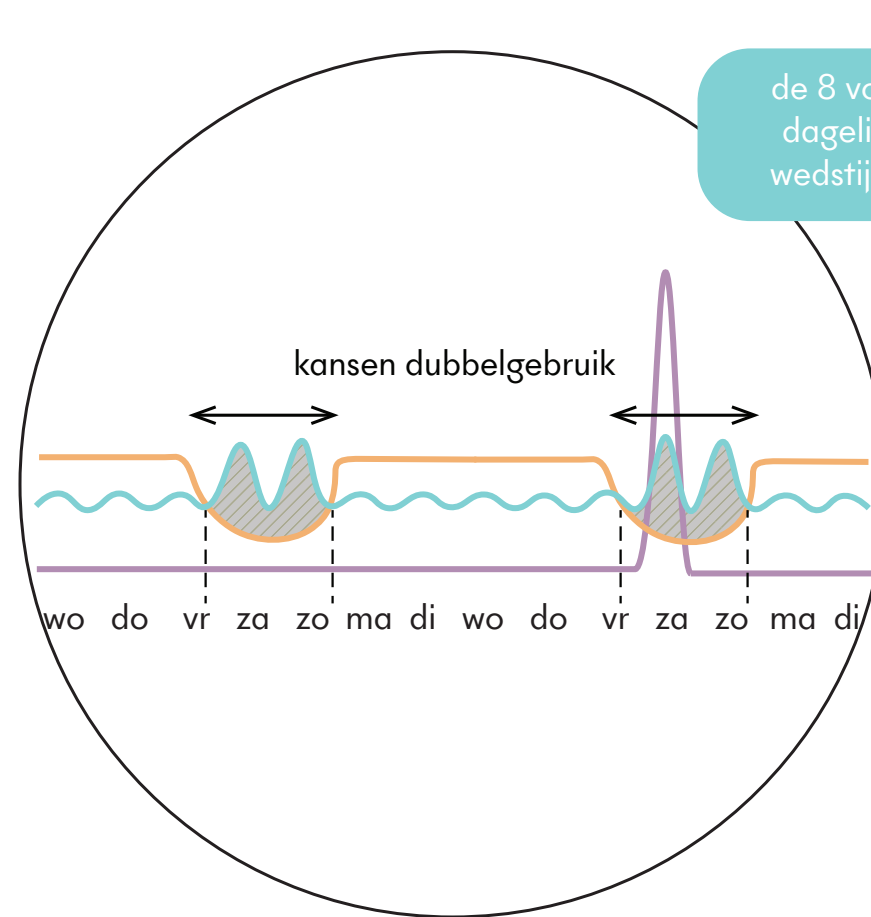
Vanwege dit incidentele karakter zijn aangepaste eisen voor wonen eventueel mogelijk. Daarnaast wordt gekeken naar:

- Mitigerende maatregelen in woningen.
- Het geluiddempende effect van het dichtzetten van de linker bovenhoek van het stadion.



Bezoekersstromen

Ritme en dubbelgebruik



RKAV

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

FC VOLENDAM

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

GEMEENTEHUIS

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

Korrelgrootte in de omgeving



Visiekaart

Kansen vanuit de analyse



Visiekaart

Kansen vanuit de analyse



Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Ontwerpparameters

Ontsluiting gebied	Parkeer voorzieningen	Groenzone Julianaweg	Fasering en eigendom	Maat, schaal en karakter
Rondgang achterlangs Verbinding die het gebied doorkruist	Ondergronds, op maaiveld in de buik, parkeerhub Extra parkeercapaciteit	Formaat en positie Gebruik en uitstraling (park, groen plein, spelen)	Geplitst in eigendom en fasering Hybride, samengesteld bouwblok	Menselijke maat 'Dorps karakter' Grotere korrel en nieuw elan

Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario's

Scenario 1

samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer



groen binnenhof tussen de woonblokken



publiek gebouw met transparante plint



parkeerhub als geluidbuffer, met groen en een geactiveerde plint



groene ruimte richting de wijk

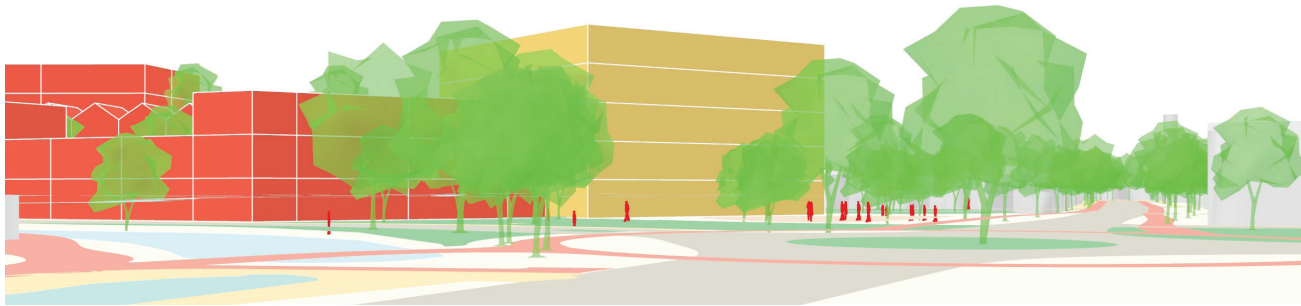


Legenda:

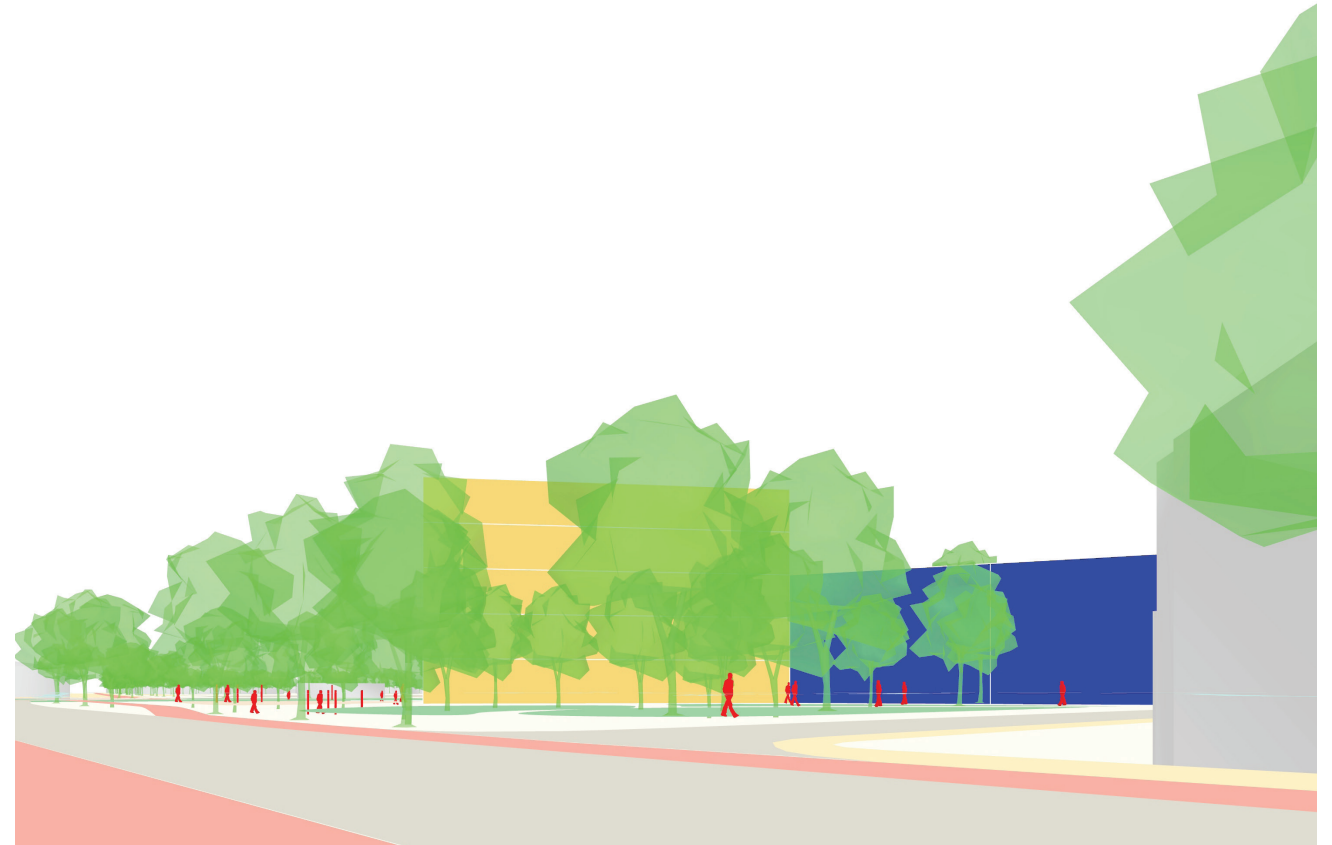
- Gemeentehuis
- Wonen
- Publiek
- Parkeren

Scenario 1

samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer



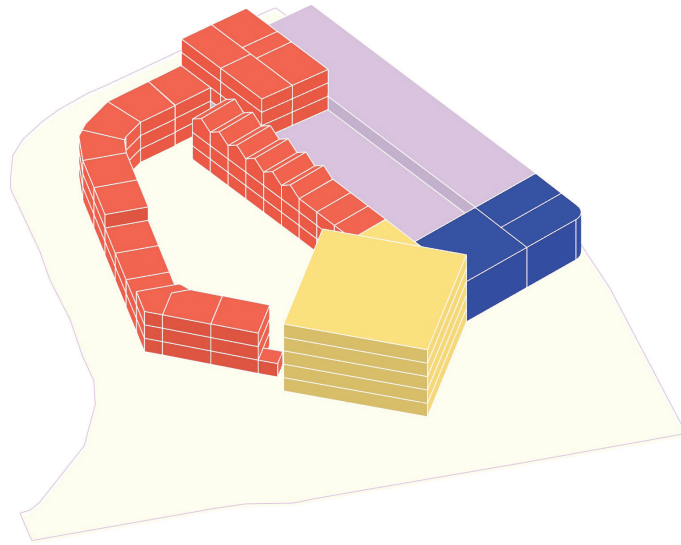
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



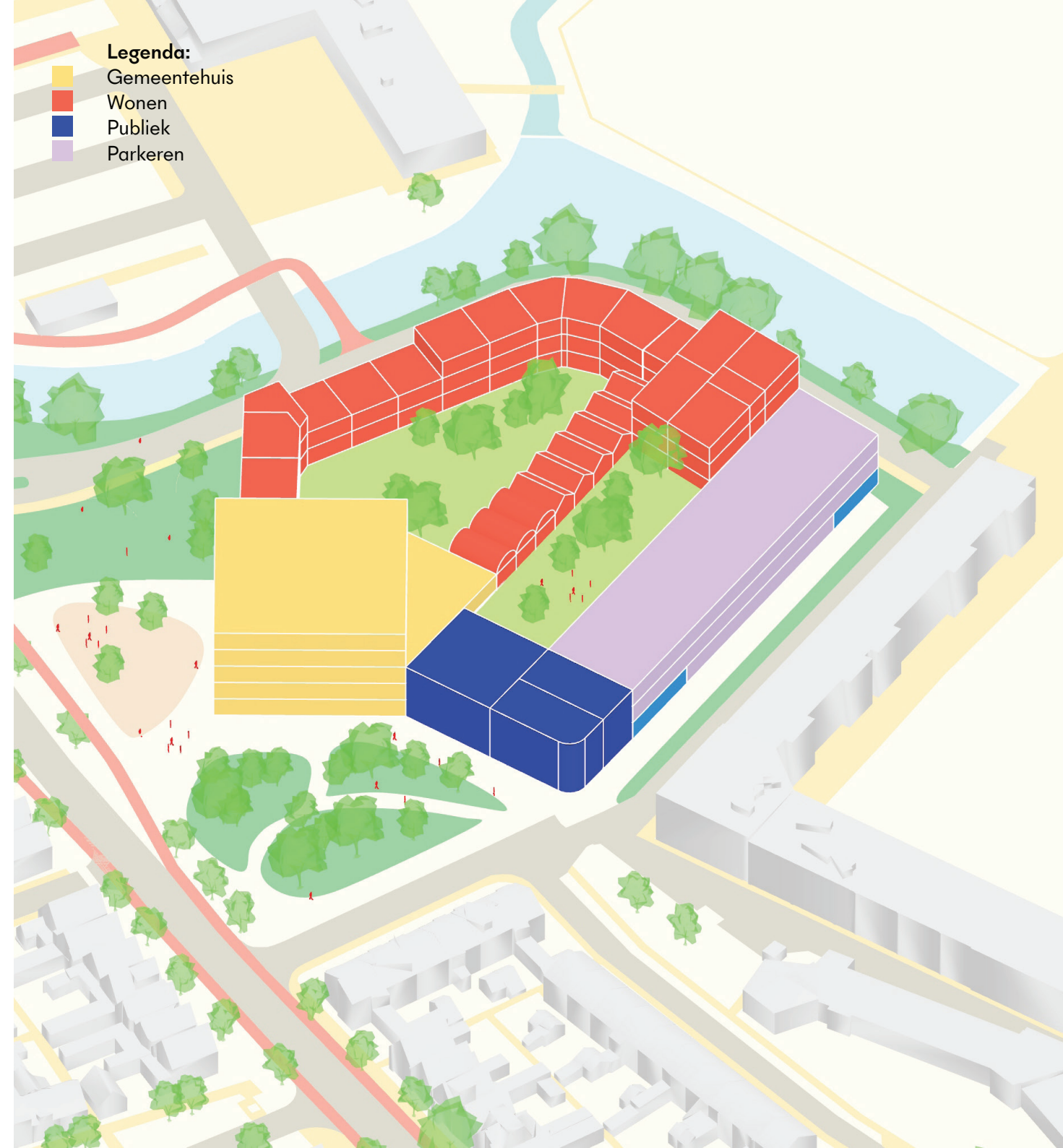
Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

Scenario 1

samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer



Gemeentehuis:	5000m ²	
Publiek:	650m ²	
Wonen:	5050m ²	55 woningen
Parkeren:	5500m ²	218 parkeerplaatsen
Totaal:	16.200m ²	



Scenario 2

fijnmazig woonmilieu met publiek plein



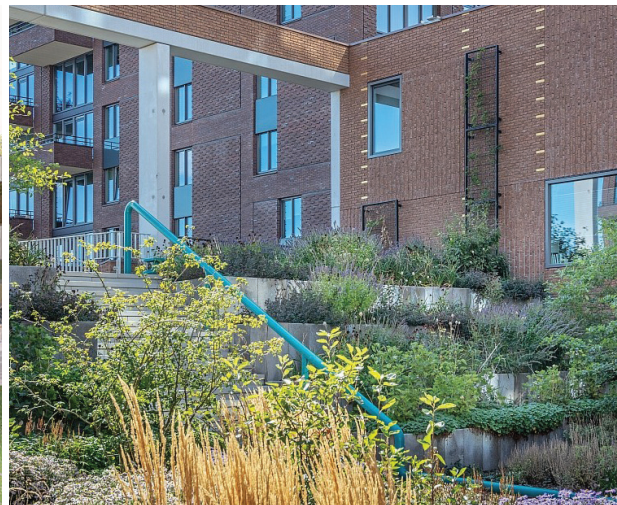
fijnmazige, 'dorpse' korrel



wonen rondom een collectief hof



publiek plein met vergroening

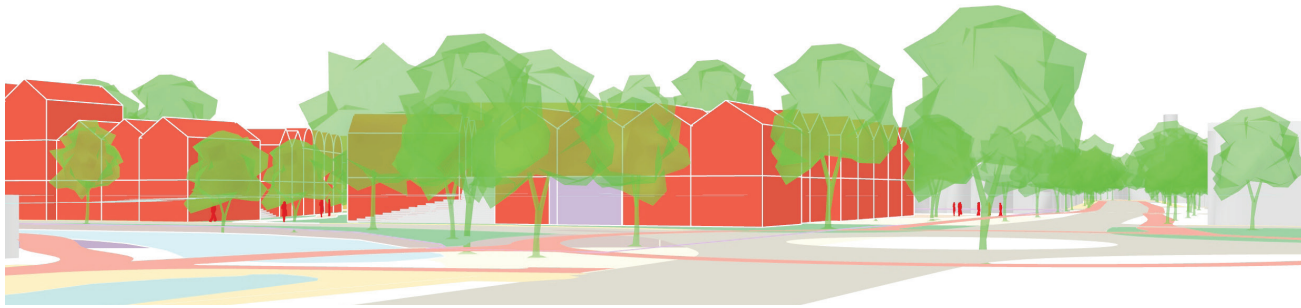


verhoogde binnentuin met daaronder parkeren



Scenario 2

fijnmazig woonmilieu met publiek plein



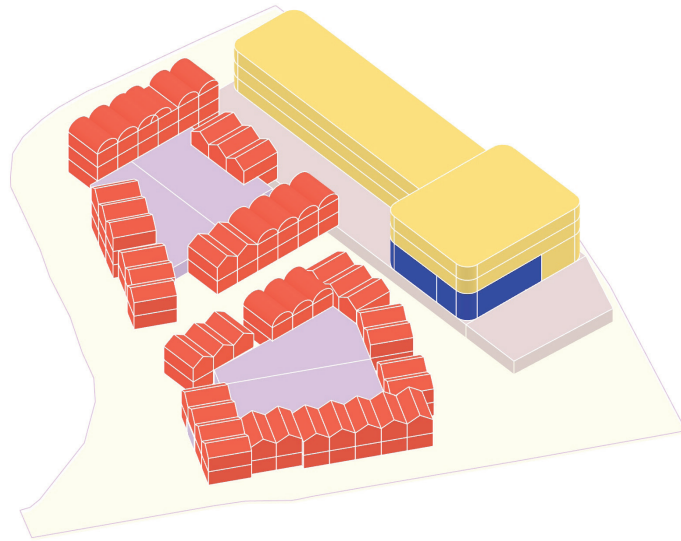
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

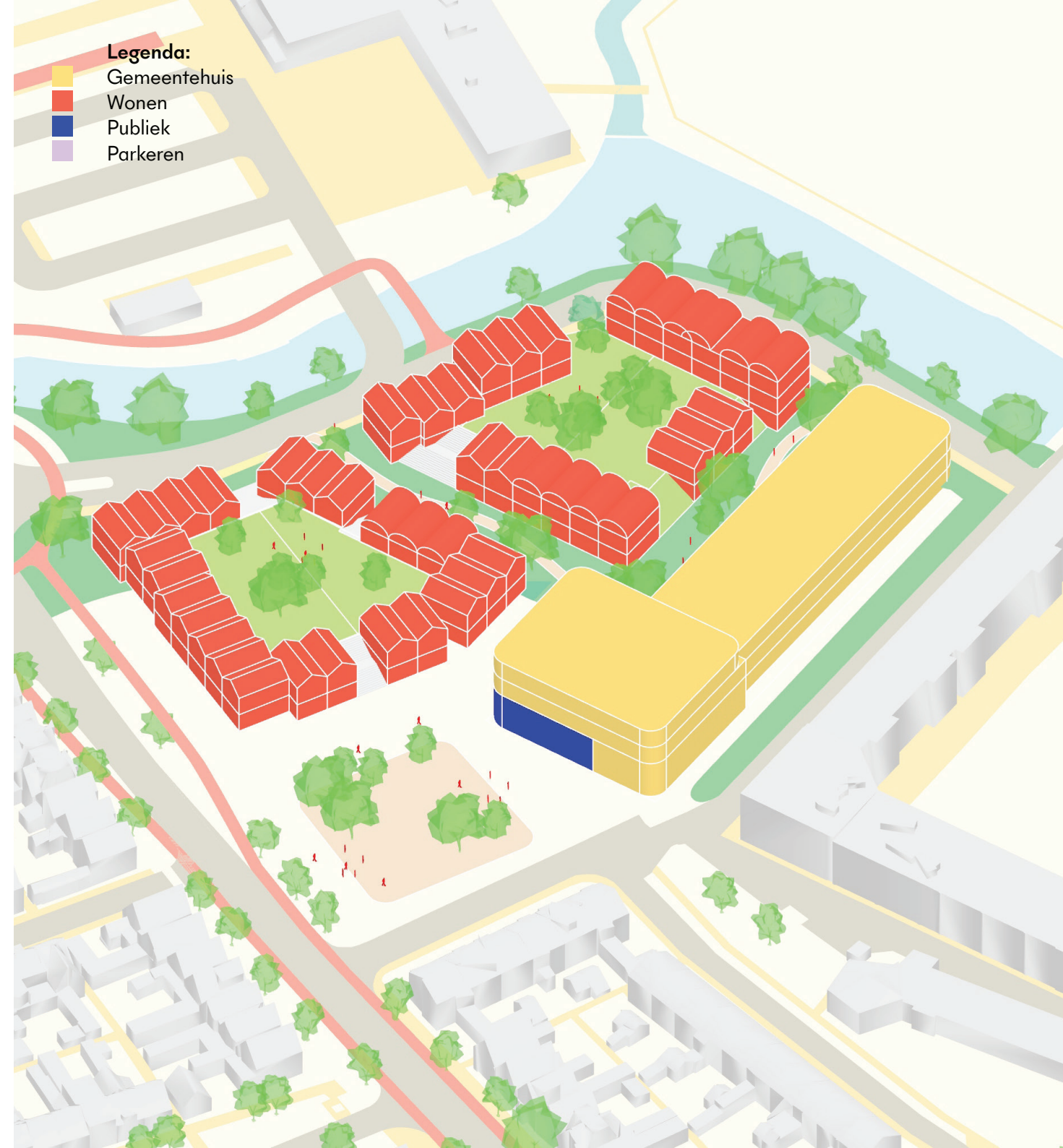
Scenario 2

fijnmazig woonmilieu met publiek plein



Gemeentehuis:	5000m ²
Publiek:	500m ²
Wonen:	4800m ²
Parkeren:	5000m ²
Totaal:	15.300m²

53 woningen
203 parkeerplaatsen
(73 pp. in de woonhoven)
(130 pp. onder het GH)



Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



appartementen aan een hof, met recreatie en ontmoeting



hybride publiek gebouw, met verschillende functies onder één dak



groene wandelroutes tussen vrijstaande woonblokken



woonmilieu met een middelgrote korrel



- Legenda:**
- Gemeentehuis
 - Wonen
 - Publiek
 - Parkeren

Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



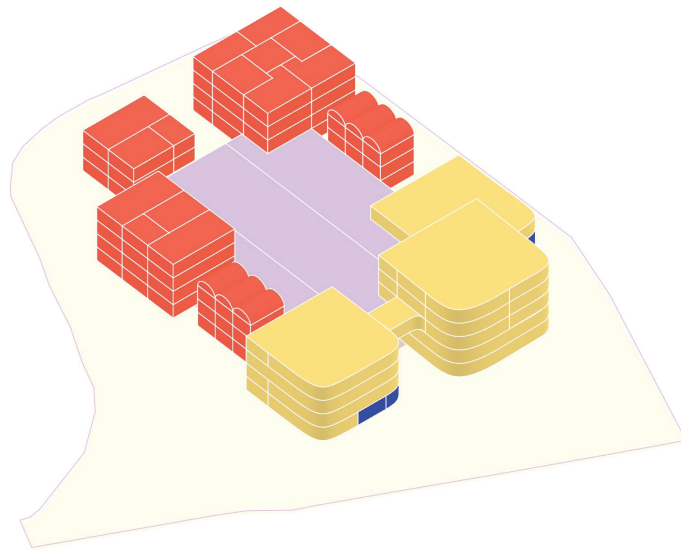
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



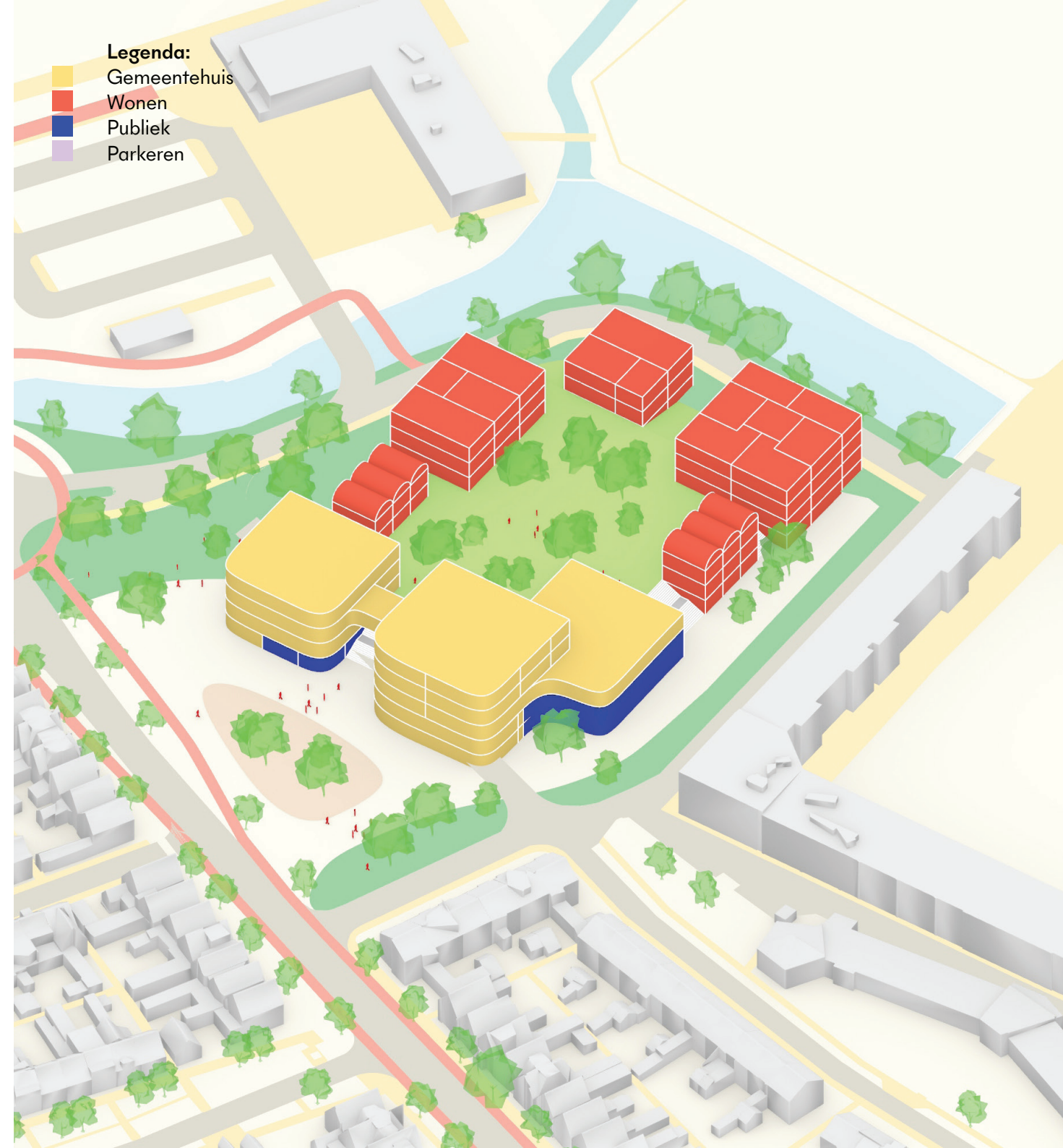
Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



Gemeentehuis:	5000m ²	
Publiek:	500m ²	
Wonen:	5300m ²	59 woningen
Parkeren:	6150m ²	246 parkeerplaatsen
Totaal:	17.000m ²	



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



vrijstaande woonblokken in een autovrije openbare ruimte



parkeren geïntegreerd in verhoogd groen, met entrees op maaiveld



gemeentehuis met uitgesproken architectuur

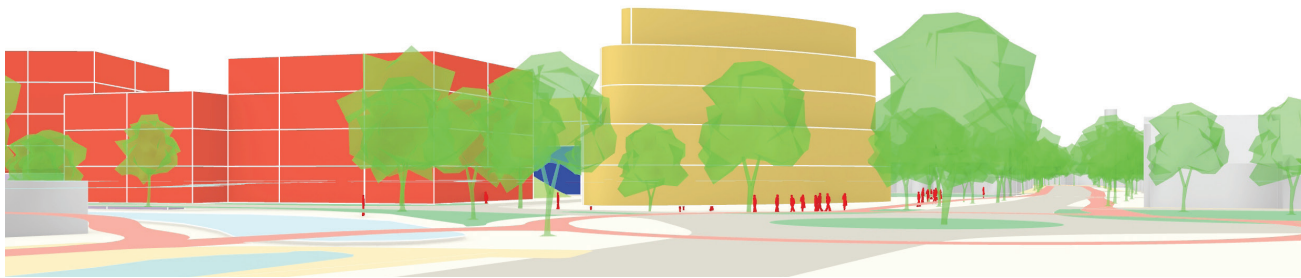


parkeerhub met publieke functies in de plint



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



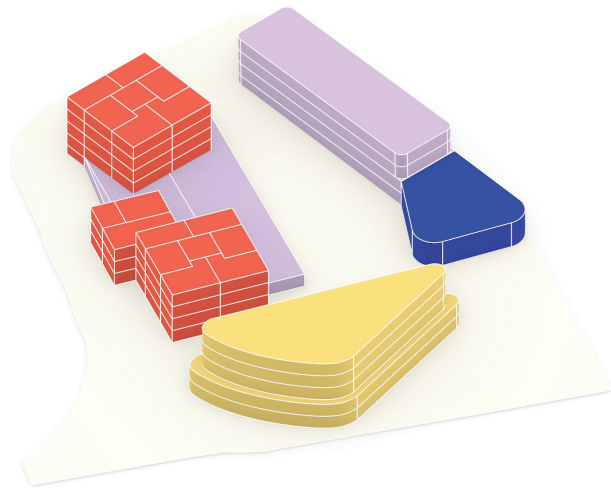
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



Gemeentehuis:	5000m ²
Publiek:	500m ²
Wonen:	4800m ²
Parkeren:	5650m ²
Totaal:	16.000m²

54 woningen
226 parkeerplaatsen
(81 pp. tussen woonblokken)
(145pp. in de parkeerhub)



- Legenda:**
- Gemeentehuis
 - Wonen
 - Publiek
 - Parkeren

Overzicht scenario's



Scenario 1

samengesteld bouwblok met
parkeerhub als geluidsbuffer



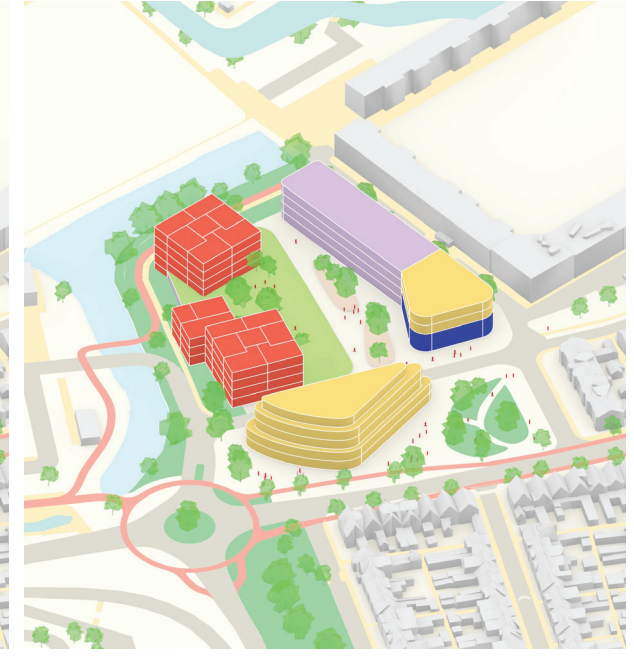
Scenario 2

fijnmazig woonmilieu
met publiek plein



Scenario 3

middelgrote korrel rondom
een groene binnentuin



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met
het gemeentehuis als entree

