

# onderzoek mogelijke bebouwing Havendijkje

## Omschrijving richtinggevendende uitgangspunten:

### Geschiedenis locatie:

De noordzijde van de Haven kreeg in 1912 officieel haar naam en bevatte oorspronkelijk vier pesthuisjes die later werden omgebouwd tot woningen. In 1916 veroorzaakte een dijkdoorbraak grote schade aan het havendijkje, waaronder de pesthuisjes en ateliers van Leendert Spaander. Van de oude bebouwing is vooral de voormalige winkel en palingrokerij aan het Havendijkje nog herkenbaar en aangewezen als gemeentelijk monument vanwege de historische vissersactiviteiten.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten: (in willekeurige volgorde)

- terrein integraal met Haven 50-52 (Brijkje) ontwikkelen.
- op dit terrein ook meenemen parkeren voor de nieuwe bebouwing op het Brijkje.
- bebouwing aan haven laag houden, hierachter kan hoger worden gebouwd.
- wonen kan pas op 2,5 meter plus NAP ivm regelgeving Rijk.
- entree parkeren minimaliseren (verbergen).
- bebouwing aflopend naar oostzijde kavel.
- bebouwing voorzien van afwisselend langs- als dwarskappen, als aangegeven in volumestudie.
- bebouwingshoogte 11 meter, met een uitzondering van de nokhoogte voor 'Bentex'.
- lucht houden tussen 'Thirty5' en voormalige 'Bentex'.

### Programma locatie:

- op de beganegrond of ondergronds, zal een programma moeten komen met parkeren (ook voor het Brijkje) en een maatschappelijke functie. Op de hoek kan een horecagelegenheid komen.
- op de verdiepingen is ruimte voor wonen.

## Huidig omgevingsplan:

### Bestemming:

- gemengd en verkeer

### Hoogten:

- goothoogte max 7m. en nokhoogte max 11 m.



## Programma en volume:



### beganegrond:

- 24 parkeerplaatsen overdekt
- 14 parkeerplaatsen buiten
- 408m<sup>2</sup> maatschappelijk/cultureel
- 106m<sup>2</sup> restaurant op de hoek
- 145m<sup>2</sup> bergruimte en entree



## Afwijkingen omgevingsplan:

### Stedenbouwkundig:

- kap 'Bentex' hoger dan 11m.
- bouwen buiten bouwvlak
- goothoogte 'binnenvolume' te hoog

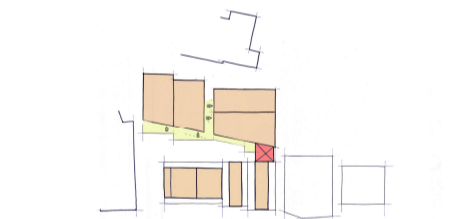
### Programmatisch:

- lichte horeca op de hoek toestaan
- wonen op verdiepingen
- mogelijk hotelkamers op verdieping



### verdieping 1:

- 590m<sup>2</sup> woonoppervlak
- 45m<sup>2</sup> woonoppervlak op de hoek



### verdieping 2:

- 441 m<sup>2</sup> woonoppervlak

## Toelichting:

Vanuit omgevingsperspectief en historisch belang is het Havendijkje potentieel misschien wel de meest aantrekkelijke plek van toeristisch Volendam, ook gezien de nabije ligging van het iconische Spaander. Veel van de gebouwen zijn vervallen en daarom dient dit gebied een kwaliteitsimpuls te krijgen. Hierbij moet worden ingezet op de historische waarde(n) en de betekenis van het gebied voor toerisme. Het gebied moet worden behandeld als ware het een historisch dorpsgezicht.

Deze locatie biedt kansen voor de ontwikkeling van diverse toeristische attracties en voorzieningen die de beleving versterken. Denk aan verblijfsmogelijkheden, zoals comfortabele accommodaties, sfeervolle terrassen aan het water, culturele initiatieven zoals een museum, en levendige commerciële ruimtes die uitnodigen tot flaneren en ontmoeting. Dit alles ingebed in authentiek ogende Volendamse bebouwing aan de kade. In het kader van de levendigheid van de haven, maar ook om die bebouwing renderend te maken, zou ernaar moeten worden gestreefd om erboven op de culturele en commerciële onderbouw, woonappartementen te realiseren om de levendigheid, sociale controle en leefbaarheid meer in balans te brengen.

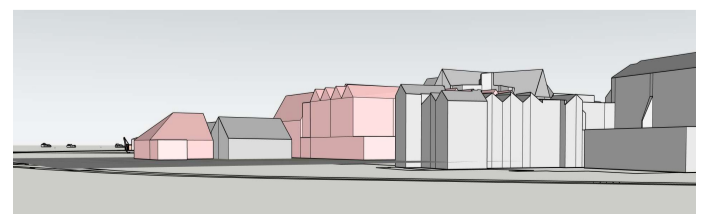
Vanuit overwegingen van "beeldkwaliteit" en van het zoveel als mogelijk willen behouden van het authentieke karakter van de Volendamse havenkom en haar bebouwing, zal er gestreefd moeten worden naar een bebouwing die qua hoogte en volume passend is in het bestaande beeld van de directe omgeving van de als toeristisch kerngebied aangewezen havenkom.

Het verbeteren van het bestaande toeristische product, het vernieuwen van het bestaande toeristische aanbod en het verbinden van bestaande bouwstenen. (Toeristische Visie).

Om diverse redenen (toegankelijkheid, parkeernormen, daglicht toetreding etc.) is samenwerking gewenst tussen de betrokken partijen om hier een op<sup>o</sup>maal project met bovengenoemd ambitieniveau te realiseren. Het ligt voor de hand dat er een samenwerkingsverband komt tussen deze partijen, om dit programma van hotel, museum, horeca, winkels, woonappartementen en parkings tot stand te brengen.

In de parkeerbalans dient het gewenste aantal dat van belang is voor de ontwikkeling van het project "Het Brijkje", zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan Oud Volendam, te worden meegenomen, waardoor dat project ook eindelijk van de grond kan komen.

Gemotoriseerd verkeer gaat zo veel mogelijk naar de randen, zodat we meer een veiligere ruimte hebben voor voetgangers en fietsers. (Omgevingsvisie)



# onderzoek mogelijke bebouwing Slobbeland 9-11

## Omschrijving richtinggevendende uitgangspunten:

### Geschiedenis locatie:

Het gebied van het Slobbeland bestreek het buitendijkse land achter het Zuideinde doorlopend via de Pieterman (het huidige Marinapark) en het Markerland naar het sluisje van Katwoude. Het betekent land van slib, slijk en modder. In de dertiger jaren van de vorige eeuw was er ook in Nederland sprake van een economische crisis die gepaard ging met een grote werkloosheid. Om de grootste nood te lenigen werd landelijk de werkverschaffing in het leven geroepen. In Volendam zocht en vond men een werkgelegenheidsproject door het in 'cultuur' brengen van het Slobbeland. Het terrein werd opgehoogd en geëgaliseerd. Na de oorlog bestemde de gemeente in het kader van de wederopbouw het gebied tot industrie- en recreatiegebied.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten: (in willekeurige volgorde)

- doorzicht naar water bewaren.
- parkeren en standplaats fietsen in het plan opnemen.
- goothoogte laten aansluiten bij de buurpanden (ca 7m.).
- nokhoogte mag hoger (ca 10m.).

### Programma locatie:

- op de begane grond is een maatschappelijke/culturele invulling met ondersteunende horeca gewenst.
- op de verdieping kan een bedrijfsfunctie komen.

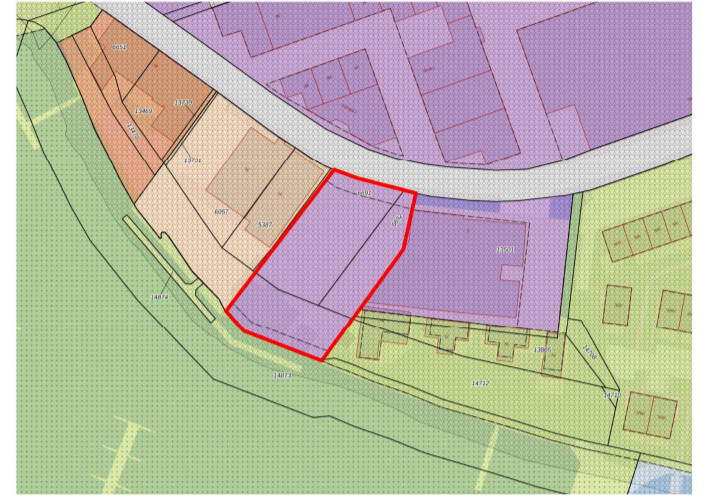
## Huidig omgevingsplan:

### Bestemming:

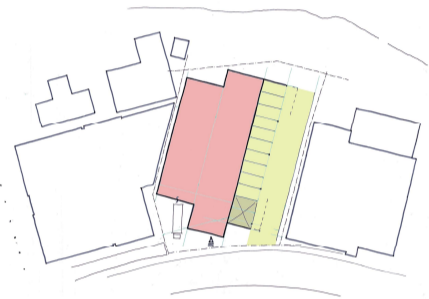
- bedrijf

### Hoogten:

- bouwhoogte maximaal 7m.

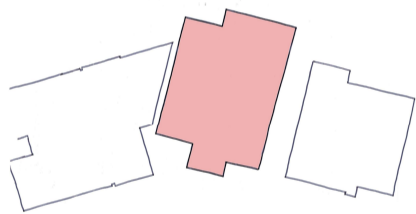


## Programma en volume:



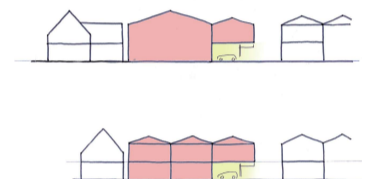
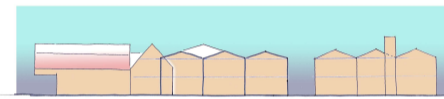
### begane grond:

- 10 parkeerplaatsen overdekt
- 16 fietsparkeerplekken
- 400m<sup>2</sup> maatschappelijk/cultureel



### verdieping 1:

- 644m<sup>2</sup> maatschappelijk/bedrijf



## Afwijkingen omgevingsplan:

### Stedenbouwkundig:

- goothoogte 7 m.
- nokhoogte 10 m.

### Programmatisch:

- naast bedrijf, wordt ook bestemming maatschappelijk/cultureel toegevoegd



## Toelichting:

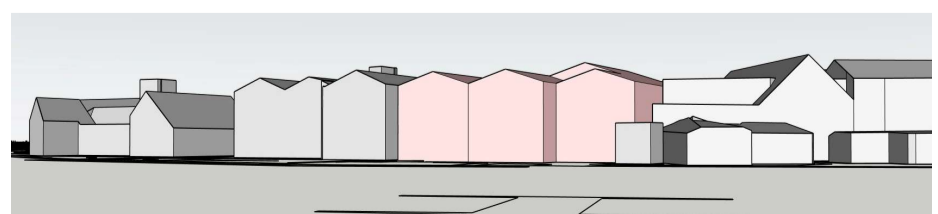
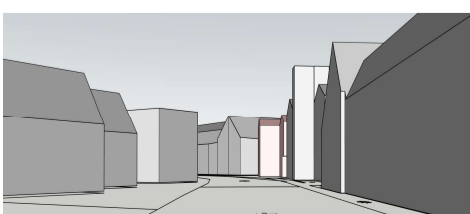
Naast de Botterwerf ligt 'De Parel', een oud en door de gemeente aangekocht bedrijfsperceel waarvoor een nieuwe bestemming wordt gezocht als onderdeel van de gewenste uitbreiding van toeristische attracties. In een onderzoek in 2024 is gebleken dat het reactiveren van het thema 'Kunstenaarsdorp Volendam' grote steun kreeg van het college en de raad. Het voorstel is Slobbeland 9-11 te vullen met een functie die voldoet aan één van de vier pijlers, te weten kunst, religie, visserij of muziek.

Inmiddels is in 2025 een plattegrondschems gemaakt voor een denkbaar volume, waaruit een oppervlakte is ontstaan. De hoogte dient afgestemd te zijn op de buurpanden. De bebouwingsgrens aan de achterkant dient ongeveer gelijk te zijn aan die van de achtergevels van de gebouwen links en rechts.

De vraag is of een dergelijk oppervlakte van 2 bouwlagen helemaal kan worden gevuld en geëxploiteerd door één functie. Op dit moment wordt deze vraag onderzocht. In de Toeristische visie wordt gesproken over het verbeteren van het bestaande toeristische product, het vernieuwen van het bestaande toeristische aanbod en het verbinden van bestaande bouwstenen.

Het creëren van een optimaal lokaal cultureel klimaat is een gezamenlijke opgave voor de gemeente, culturele organisaties, actieve inwoners en ondernemers. (Beleidsnota Kunst en Cultuur 2018-2022)

Er is inmiddels een gemeentelijke projectleider voor Slobbeland 9-11 aangesteld. Deze zou- aan de hand van een ruimtelijk voorstel- kunnen onderzoeken of een programma die voldoet aan één van de vier pijlers moet of kan worden aangevuld met een andere functie op deze locatie.



# onderzoek mogelijke bebouwing Oude Helling

## Omschrijving richtinggevendende uitgangspunten:

### Geschiedenis locatie:

De Oude Helling is een meer dan 150 jaar oud pand. De oude timmerwerkplaats en woning van Pieter Spaander, in 1956 verbouwd tot restaurant. Het pand is met de oude smederij en de naastgelegen voormalige scheepstimmerloods in het pand Zuideinde nr. 9 aangewezen als gemeentelijk monument. De oude Helling: authentieke bouwmassa, zowel hoofdmassa als tussenbebouwing. Door de verschijningsvorm met souterrain, terras en mansardedak met rode pannen op de hoek van de Haven en het Zuideinde manifesteert het zich niet alleen prominent naar de haven maar is het ook beeldbepalend in de omgeving. Het pand is onderdeel van de historische verkaveling en van belang vanwege de historische herinnering aan de bedrijvigheid en de ligging van de timmerwerkplaats aan de Haven. Oude smederij: Door de kleinschalige authentieke verschijningsvorm met schilddak ingeklemd tussen forse bouwmassa's aan de haven is dit pand beeldbepalend in de omgeving. Dit is onderdeel oorspronkelijke verkaveling van de bebouwing aan de haven en herinnert aan de haven. Historische Werkplaats: Gave bouwmassa van het bouwdeel aan de straat. Door de verschijningsvorm met achtergelegen werkplaats, zadeldak met rode pannen en stoep aan het Zuideinde manifesteert het zich prominent aan het Zuideinde.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten: (in willekeurige volgorde)

- monument Oude Helling, smederij en werkplaats behouden (noordwest-zijde).
- Bij voorkeur het niet monumentale terras te slopen, maar minimaal in stijl monument verbouwen.
- nieuwbouw volume achterzijde mag worden herbouwd binnen bestaand volume.

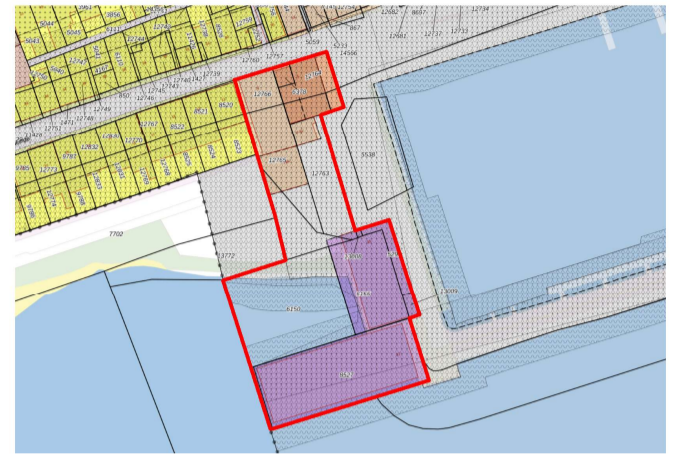
## Huidig omgevingsplan:

### Bestemming:

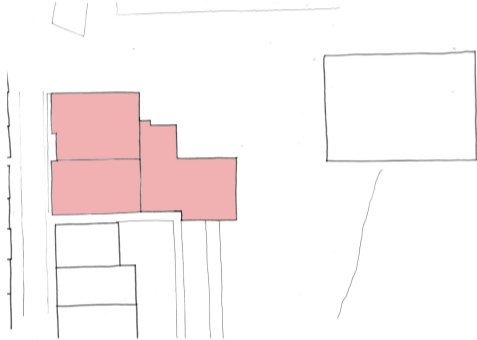
- horeca, detailhandel en gemengd

### Hoogten:

- Oude Helling: goot 4<sup>5</sup>m. nok 7<sup>5</sup> m.
- oude werkplaats: goot 3<sup>5</sup>m. nok 7<sup>5</sup> m.
- nieuwbouw: goot 7<sup>5</sup>m. nok 10<sup>5</sup> m (vanaf mv)

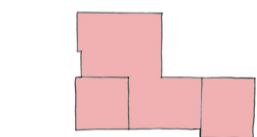


## Programma en volume:



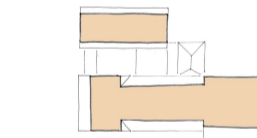
### onderdijs:

- 165+144+206 m<sup>2</sup> horeca/gemengd/cultureel



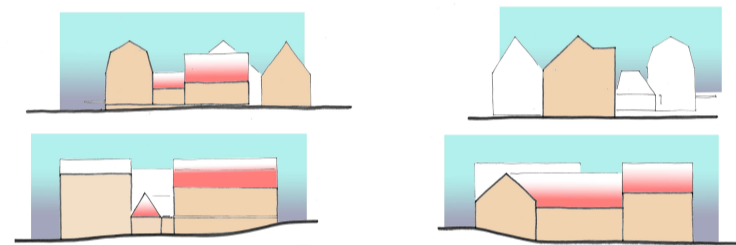
### beganeground (dijkniveau):

- 265+90+90m<sup>2</sup> horeca/gemengd/cultureel



### verdieping:

- 75+240 m<sup>2</sup> woonoppervlak



### Afwijkingen omgevingsplan:

#### Stedenbouwkundig:

- omdat het volume nagenoeg gelijk blijft: geen

#### Programmatisch:

- bestemming cultureel toevoegen

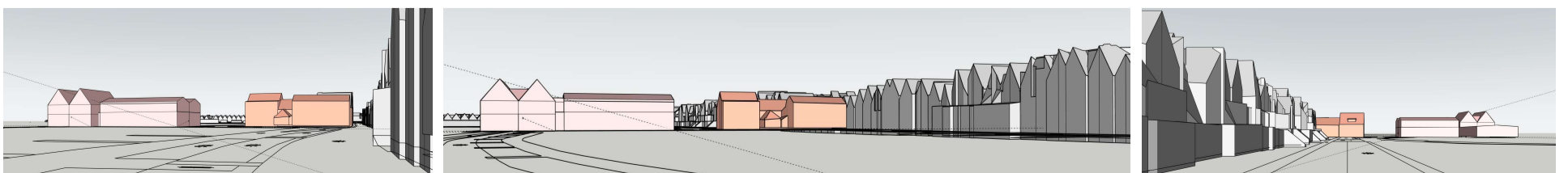


## Toelichting:

De bestaande monumentale bebouwing van de Oude Helling moet bij herontwikkeling het oorspronkelijke karakter behouden, met een wit gebouw met mansardekap en oranje dakpannen. Er wordt voorgesteld om op de lage kade een museum die voldoet aan één van de vier pijlers te vestigen. Dit gebied is aangemerkt als cultuurhistorisch attentiegebied. Het is van groot belang dat zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden, karakteristieken en kwaliteiten van Oud Volendam, de Dijk en de Haven. (Structuurvisie Edam-Volendam 2009)

Aan de dijk ligt de Oude Helling. De naam herinnert aan het nautische verleden, toen botters nog op het 'droge' werden gebracht om te worden gerepareerd. Tot voor kort was dit gebouw in gebruik als restaurant/terras en winkel. Het bestaande gebouw en beeldkwaliteit moet vanwege de monumentale aanwijzing het uitgangspunt zijn. Door zijn ligging en visuele herkenbaarheid ligt hier een grote kans voor een aansprekende attractie. Onderzocht moet worden of hier een ruimte beschikbaar zou kunnen komen die voldoet aan één van de vier pijlers: religie, visserij, kunst en muziek.

Uitgangspunt is om middels de nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen in het gebied, het toeristisch recreatief product van de gemeente kwalitatief te versterken. (Welstandsnota 2017, incl wijziging 4 mei 2020)



# onderzoek mogelijke bebouwing Schokker-Prins

## Omschrijving richtinggevendende uitgangspunten:

### Geschiedenis locatie:

Jan Schokker had een zeilmakerij aan de haven voor de Volendammer vissersschepen. Een van zijn zonen nam dit bedrijf later over. Doch deze ondernemer legde zich, vanwege de afname van de vissersschepen, toe op het maken van zeilen voor allerlei soorten zeiljachten.  
 W. Prins: in 1948 begon Willem Prins een bedrijf ten behoeve van onderhoud van vissersschepen uit de Volendammer vissersvloot en klein- en binnenvaartschepen. In de jaren 70 kwam het onderhoud van de bruine vloot erbij en enige tijd later volgden de rondvaartboten en plezierschepen

### Stedenbouwkundige uitgangspunten: (in willekeurige volgorde)

- bestaande volume van Prins boven water 'zwevend' is kenmerkend voor deze locatie, deze dient qua volume, bedrijvigheid en uitstraling aan de haven bewaard te worden.
- het pand van Schokker kan op de verdieping worden voorzien van kamers.
- het pand van Schokker kan worden verhoogd naar goothoogte van 7<sup>5</sup> m en een nokhoogte van ca 9 m.
- massa Schokker kan worden verbreed naar 17,5 meter (past binnen bestemming).
- massa kan worden toegevoegd op het kruispunt van de bestaande volumens.
- nieuwe massa: goothoogte ca 7<sup>5</sup> m en nokhoogte ca 12 m.
- nieuwe massa iets voorbij de rooilijn aan de haven steken om deze vanaf de dijk zichtbaar te maken.
- in de nieuwe massa kan onderin horeca en bedrijfsruimte worden gevestigd en hierboven kamers.
- de oude hijskraan welke stond op de strekdam herbouwen (locatie ntb)

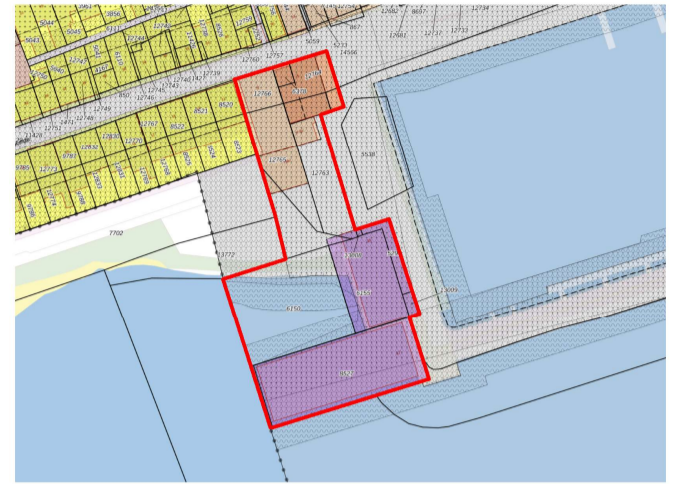
## Huidig omgevingsplan:

### Bestemming:

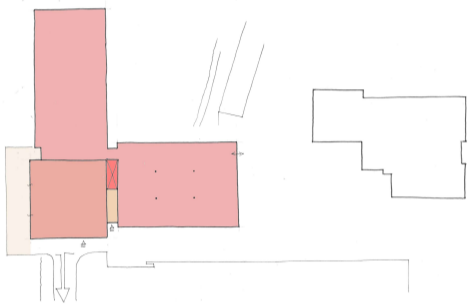
- Schokker-Prins: bedrijf

### Hoogten:

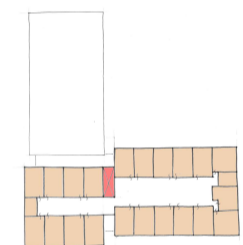
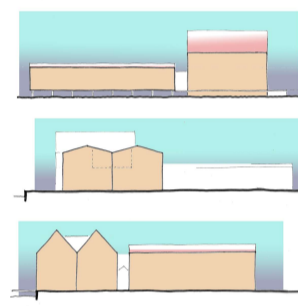
- Schokker: goot 5<sup>5</sup>m. nok 6<sup>5</sup> m.
- Prins: max 4m.



## Programma en volume:



- begane grond:**
- 256+910 m<sup>2</sup> horeca/bedrijf
  - entree verdieping
  - buitenterras op de steiger



- verdieping 1:**
- 21 kamers van ca 24m<sup>2</sup>

- verdieping 2:**
- 4 kamers van ca 28m<sup>2</sup>

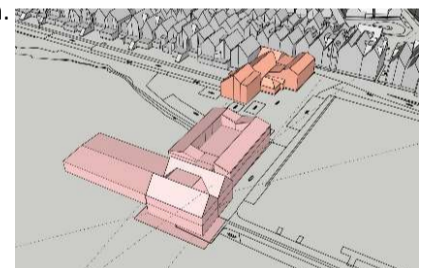
### Afwijkingen omgevingsplan:

#### Stedenbouwkundig:

- Schokker: goothoogte 7<sup>5</sup> m en nokhoogte 9 m.
- Prins: nieuwbouw goothoogte 7<sup>5</sup> m en nokhoogte 12 m.

#### Programmatisch:

- naast bedrijf, ook horeca en hotel toegestaan



## Toelichting:

Het initiatief voor een herontwikkeling richt zich op het verbeteren van het (verblijfs)toerisme in Volendam door het creëren van een intiemere havenkom met een levendige bebouwingwand aan beide uiteinden van de drukbezochte dijk.

Het plan moet echter wel realistisch zijn. Voor nieuw of te verbeteren aanbod ter plekke is de ontwikkeling van projecten (en exploitaties) die leiden tot verbreding en/of verdieping van het toeristisch aanbod op deze locatie gewenst. Het plan moet een heldere focus hebben en samenhangend van karakter zijn. Het gaat hier om een strategische locatie waarbij de aandacht gericht is op alle vormen van nieuw, toeristisch aanbod, inclusief culturele voorzieningen, ontsluiting en landschappelijke aankleding.

Aan de noord- en zuidzijde van de haven ontbreekt momenteel bebouwing die de ruimte duidelijk omsluit en daarmee intiemer en aantrekkelijker maakt. In stedenbouwkundige termen spreken we van de "boekensteunen" van de haven: bebouwing die als visuele en ruimtelijke kaders de haven omarmt.

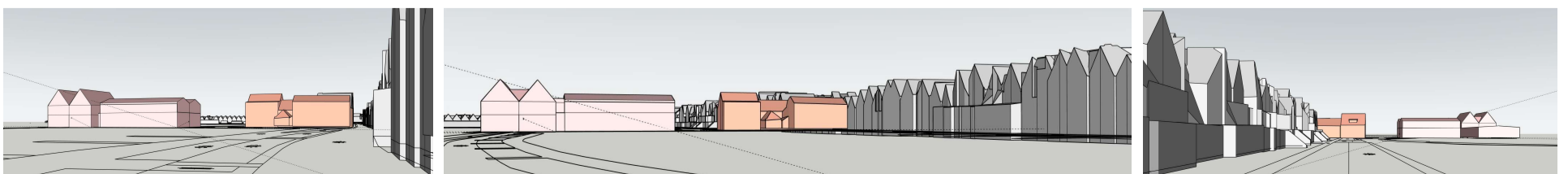
Door deze bebouwing toe te voegen, ontstaat een sfeervolle en herkenbare plek die toeristen en bewoners uitnodigt om te verblijven en te ontdekken. Het versterkt de identiteit van het gebied en creëert ruimte voor een gevarieerd programma. Zo wordt de haven niet alleen een knusse ontmoetingsplek, maar levendig en aantrekkelijk, met een sterke toeristische aantrekkingskracht.

Er is een mogelijkheid om op de benedenverdieping een activiteit (bedrijvigheid) conform de 4 pijlers te realiseren tezamen met een horeca gelegenheid en een buitenterras.

Daarbij wordt -daar waar mogelijk- rekening gehouden met het feit dat bij dit soort van gebiedsexploitatie de niet-rendabele onderdelen van het product (de attracties, de publieke ruimtes, het parkeren etc.) kunnen worden verevend met kostendragers, zoals bijvoorbeeld hotelkamers en commerciële ruimtes.

Op deze manier wordt getracht meer sturing te krijgen op verblijfskwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke zonering van het bezoek (spreiding geografisch en in tijd), toeristische infrastructuur, parkeren en mobiliteit en de ontwikkeling van strategische locaties voor cultuur, ontspanning, horeca en verblijf.

Door deze plannen ontstaat een aantrekkelijker en levendigere havenomgeving die het toerisme in Volendam kan ondersteunen en verlengen.



# onderzoek mogelijke bebouwing AMVO

## Omschrijving uitgangspunten:

### Geschiedenis locatie:

Het AMVO gebouw was een initiatief van 6 visverkopers en een hoofdonderwijzer. Drie van deze heren kwamen uit Amsterdam en vier uit Volendam. Vandaar de naam Am(sterdam) Vo(lendam). In eerste instantie deed het bedrijf dienst als bioscoop (deze was op de 1e verdieping gevestigd) met daaronder een grote foyer. In de begin jaren zestig werd de AMVO steeds meer een restaurant. De toeristen hadden Volendam ontdekt en er was behoefte aan meer horeca accommodaties. Een grote brand in 1971 verwoestte bijna het volledige pand. Het werd echter volledig herbouwd, gemoderniseerd en aangepast.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten: (in willekeurige volgorde)

- bebouwing binnen bouwvlak te houden, op het hoekaccent op de verdiepingen na.
- verspringende rooilijnen.
- maatschappelijk en horeca op de begane grond.
- bebouwingshoogte plint ca 4 meter.
- bebouwingshoogte algemeen ca 16,5 en hoekaccent bij rotonde ca 19 meter..
- balkons binnen de volumens te houden (niet uitstekend).
- bebouwing aflopend naar zijde IJe.
- kenmerkend voor de omgeving is dat de kap start halverwege de verdieping.
- op de brede stoep aan de noordzijde een groene inrichting maken, waardoor het zicht op de parkeerplaats wordt weggenomen.

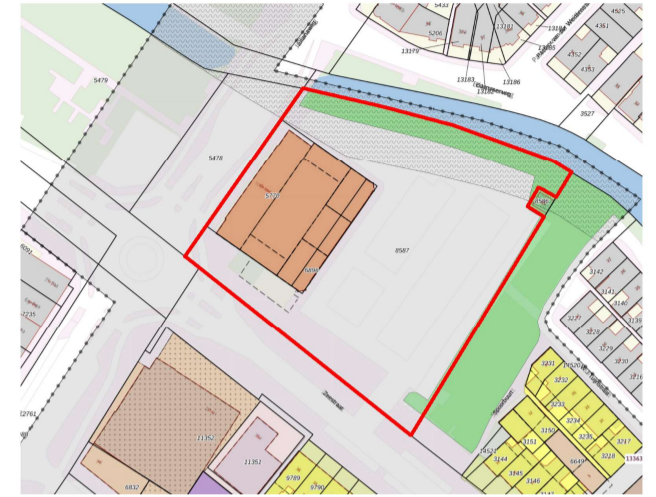
## Huidig omgevingsplan:

### Bestemming:

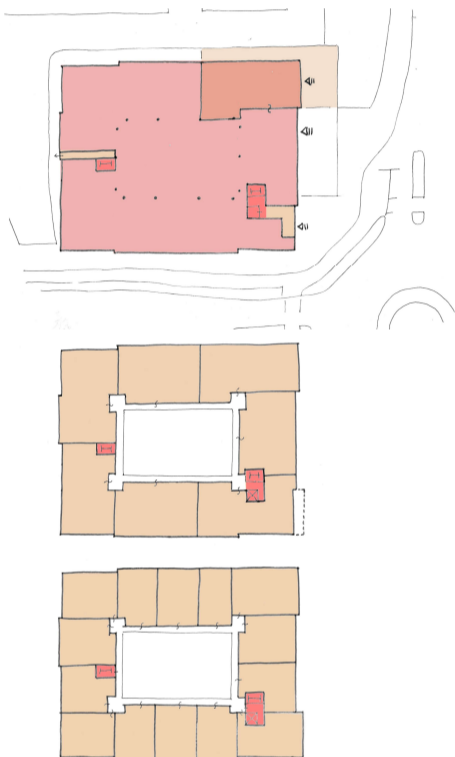
- horeca

### Hoogten:

- goothoogte max 10m. en nokhoogte max 16 m.



## Programma en volume:



### begane grond:

- 812m<sup>2</sup> maatschappelijk
- 100m<sup>2</sup> horeca op de hoek
- 40m<sup>2</sup> entree en vluchtweg

### verdieping 1:

- 700m<sup>2</sup> woonoppervlak

### verdieping 2:

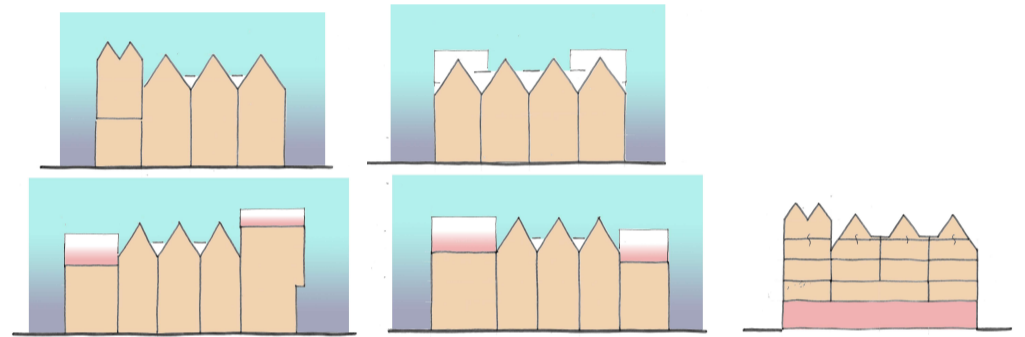
- 700m<sup>2</sup> woonoppervlak

### verdieping 3:

- 700 m<sup>2</sup> woonoppervlak

### verdieping 4 (maisonnette in kap):

- per woning ca 18m<sup>2</sup>



### Afwijkingen omgevingsplan:

#### Stedenbouwkundig:

- goothoogte verhoogd 11,5m.
- nokhoogte verhoogd 16,5m.
- bouwen buiten bouwvlak
- hoekaccent goot 16 / nok 19

#### Programmatisch:

- toestaan van woningbouw

## Toelichting:

Veel bezoekers komen naar het centrum via de Zeestraat. Het gaat hier om gebruikers van het openbaar vervoer en automobilisten die hun auto parkeren op het AMVO terrein. Velen zien deze plek ook als startpunt, omdat hier de VVV en het Volendams Museum zijn gevestigd. Het is logisch om hier aan het begin van het verblijf je te oriënteren.

Als we verdichten is de identiteit en het karakter van de plek leidend. (Omgevingsvisie)

De locatie is een unieke plek om twee doelen tegelijkertijd te bereiken. Door het ontwikkelen van een markant, Volendams gebouw ontstaat een icoon die de start van een toeristisch bezoek aan Volendam kan accentueren. Tevens kan met behulp van een vergroening van het openbaar gebied aan de westzijde, hier het grote parkeerplein aan het zicht worden onttrokken, zodat de Zeestraat een aantrekkelijker profiel krijgt als toegangsroute naar het centrum.

Gezien de historische, sociale functie van AMVO en de rol die de plek heeft als toegangspoort voor het toerisme, zijn horeca en een maatschappelijke publieksfunctie (zoals bijvoorbeeld een bibliotheek) noodzakelijke bouwstenen van het te bouwen complex.

De nieuwe groene contour langs de Zeestraat zal tot een iets gewijzigde opstelling van de kermisattracties leiden, waarbij het uitgangspunt is dat de visuele en ruimtelijke verbinding van de kermis op het parkeerplein en langs de Zeestraat voldoende maat heeft. Voor het AMVO project is inmiddels een gemeentelijke projectleider aangesteld die kan zorgdragen voor de gewenste invulling en vormgeving van het gebouw en haar omgeving.

Verscheidenheid aan functies (wonen, detailhandel en horeca) in stand houden. (Horeca Visie)

