

D0-1773

-1.732.2



Julianaweg

**Volendam
Stedenbouwkundige schets**

1001
06



bureau voor
STEDENBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Stichting Woningbeheer "De Vooruitgang" te Volendam.

Rotterdam, 10 januari 2006

Julianaweg

Volendam

Stedenbouwkundige schets

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Inventarisatie en analyse	5
	Bebouwing	
	Openbare ruimte	
	Beeldkwaliteit	
3	Stedenbouwkundig Plan	9
	Bijlage	13



de locatie

1 Inleiding

De woningen gelegen aan de Julianaweg, Kielstraat en Zwaardstraat verkeren in een slechte staat van onderhoud. Om deze reden heeft de Stichting Woningbeheer De Vooruitgang besloten op deze plek vervangende nieuwbouw te realiseren. Het ligt in de bedoeling twee architecten uit te nodigen voor het vervaardigen van een schetsontwerp. In oktober van 2004 heeft De Vooruitgang aan BGSV gevraagd voorafgaand hieraan een stedenbouwkundige schets te maken. Deze geeft inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden voor herontwikkeling van de genoemde locatie. Daarnaast wordt door middel van de schets draagvlak gecreëerd bij de gemeente en vormt het de basis voor besluitvorming.

Voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundige schets is eerst een inventarisatie en analyse van het gebied gemaakt. Deze is te vinden in hoofdstuk 2. Het stedenbouwkundig plan wordt beschreven in hoofdstuk 3. In de bijlage worden de programmatische aspecten uiteen gezet.



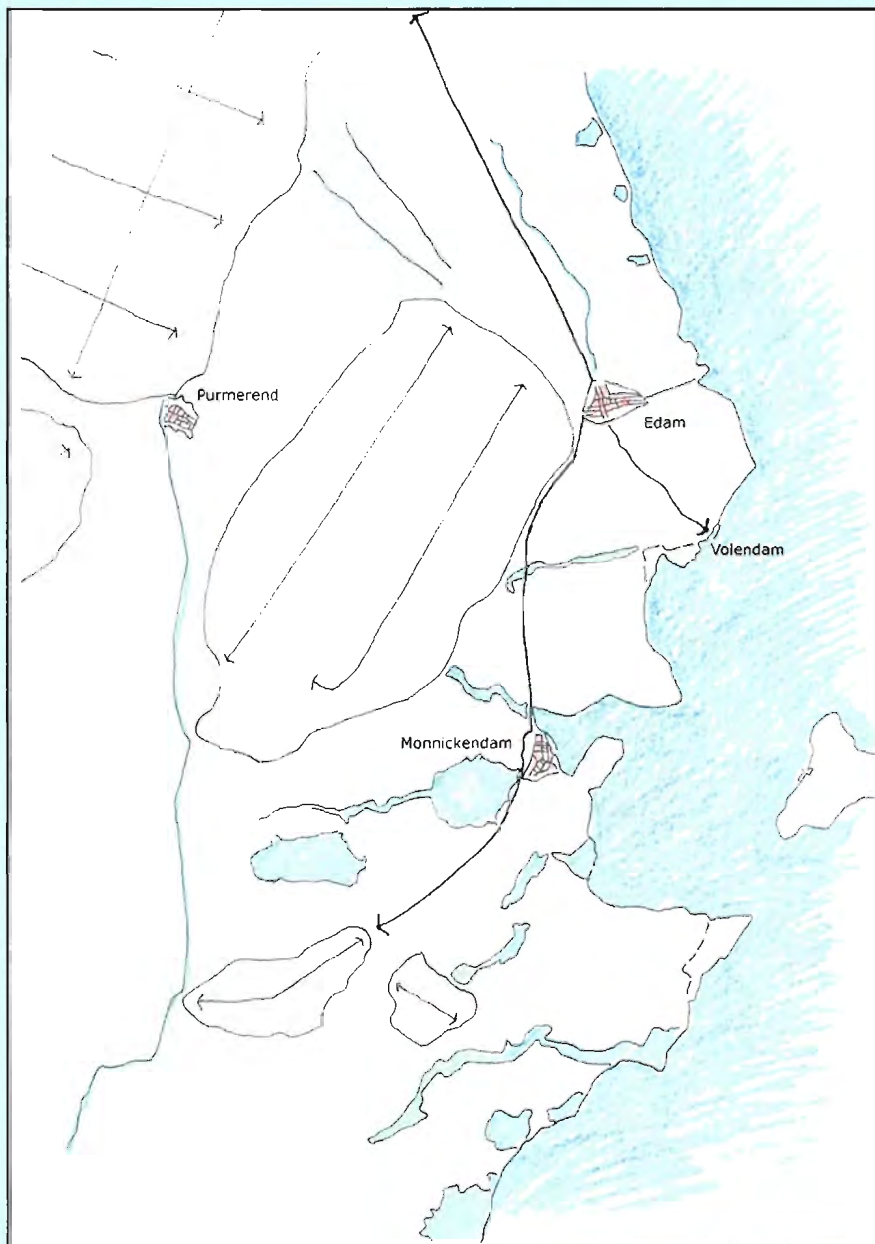
Zwaardstraat



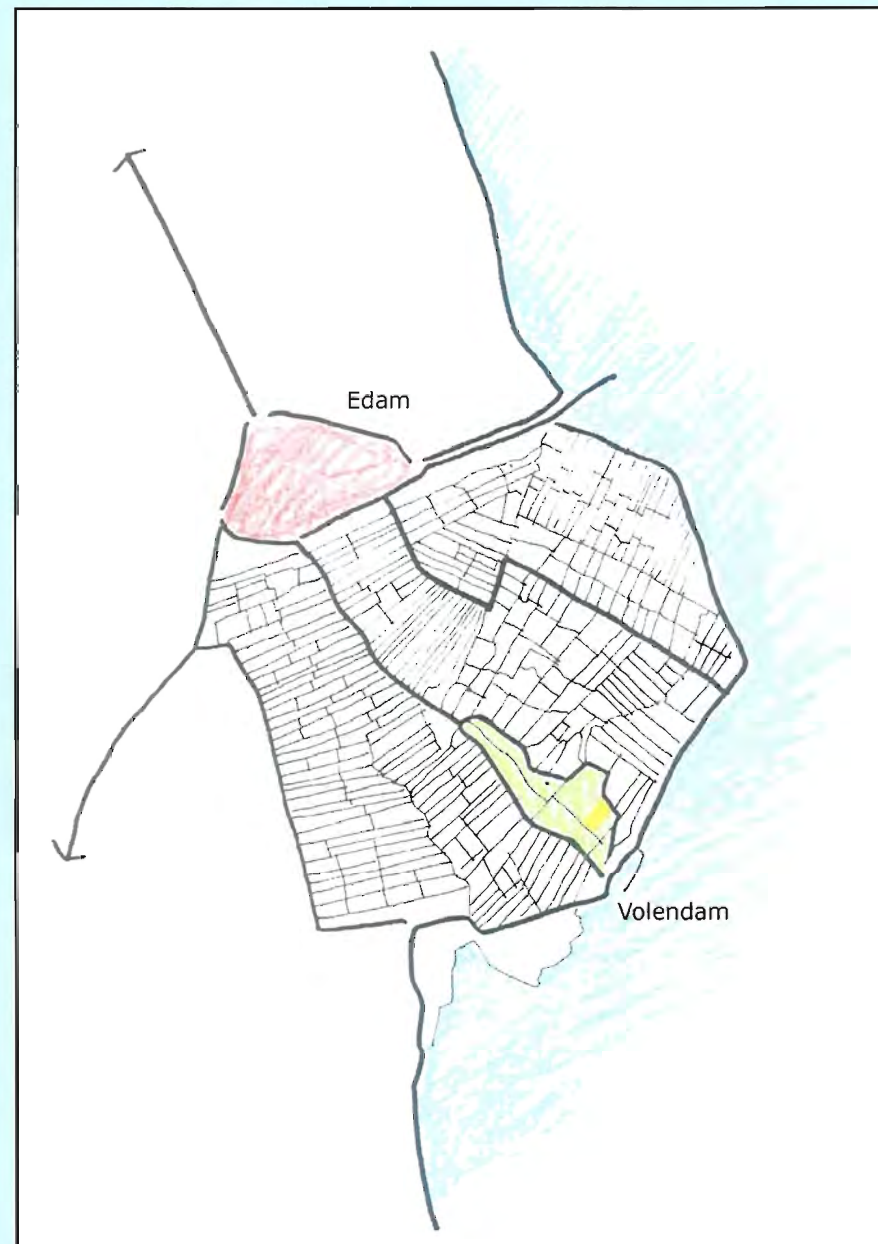
Julianaweg



Boegstraat



1850 Volendam en omgeving



1850 ontginningstructuur

2 Inventarisatie en analyse

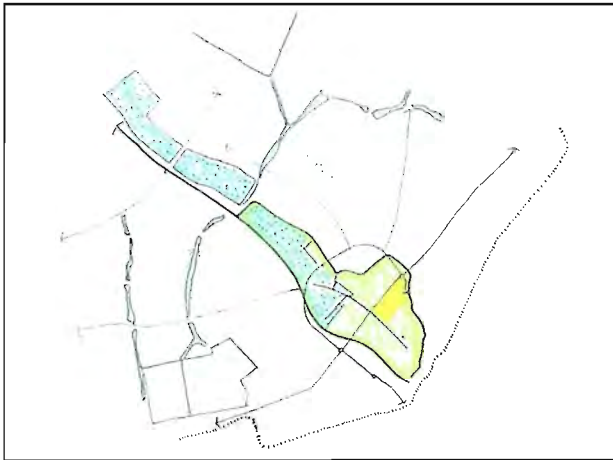
De locatie bestaat uit het gebied tussen de Julianaweg, Zwaardstraat, Schippersgracht en Kielstraat. Bij de Stichting Woningbeheer De Vooruitgang wordt het gebied aangeduid met complex 2. Praktisch alle te slopen woningen zijn in het bezit van De Vooruitgang. Een viertal woningen zijn particulier eigendom. Het betreft een locatie aan de rand van het centrum met een typisch 'Volendams' bebouwingsbeeld. Aan de hand van een historische en morfologische analyse zijn de kansen en beperkingen van de locatie onderzocht.

Op de kaart van 1850 is Volendam een van de kernen gelegen in de Zuid Polder, het veenweide gebied ten zuiden van Edam. Tussen de kernen Volendam en Edam bestaat een rechtstreekse verbinding, daarnaast is duidelijk de Volendammermeer herkenbaar. Een kleine, langgerekte, autonome polder gelegen tegen het oudste deel van Volendam. Hoewel Volendam in de loop van de tijd behoorlijk is gegroeid, zijn delen van de polder nog in de structuur herkenbaar. Dit als groengebied en in de verkeersstructuur. Tussen de Kielstraat en de Visserstraat, ten noord-oosten van het plangebied, is de oude dijk nu nog zichtbaar.

Vanuit de oude kern, aan het Markermeer, heeft Volendam zich uitgebreid. De verschillende wijken worden van elkaar gescheiden door een de groen- en waterstructuur. De ontsluitingsstructuur is helder en bestaat uit een doorgaande route evenwijdig aan het Markermeer (de Julianaweg) en een 'rondweg' (Polulieren-, Herculeslaan en de Burg. van Baarstraat). Vanuit deze weg worden de verschillende woonwijken ontsloten. De Julianaweg is de grens tussen de kern met de vooroorlogse wijken en de na-oorlogse en meer recente wijken. Het verschil is vooral zichtbaar in de verkaveling: Binnen de Julianaweg dichte, 'stedelijke' blokken, daarbuiten een meer open en half open bebouwingsstructuur, met een tuinstedelijk karakter. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern. De Julianaweg is bovendien ter hoogte van de Kielstraat, vanuit het bedrijventerrein 'Julianaweg', de entree van de woonbebouwing in de Volendam.



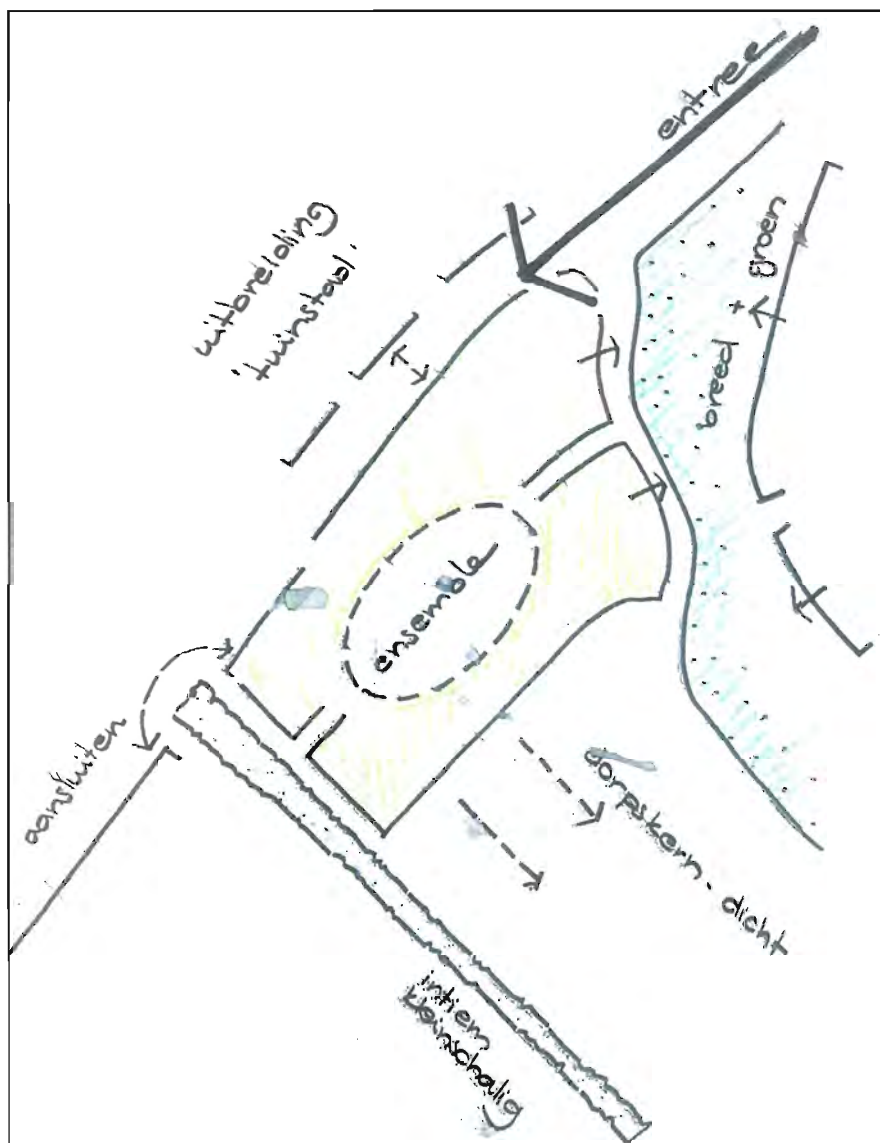
morfologie



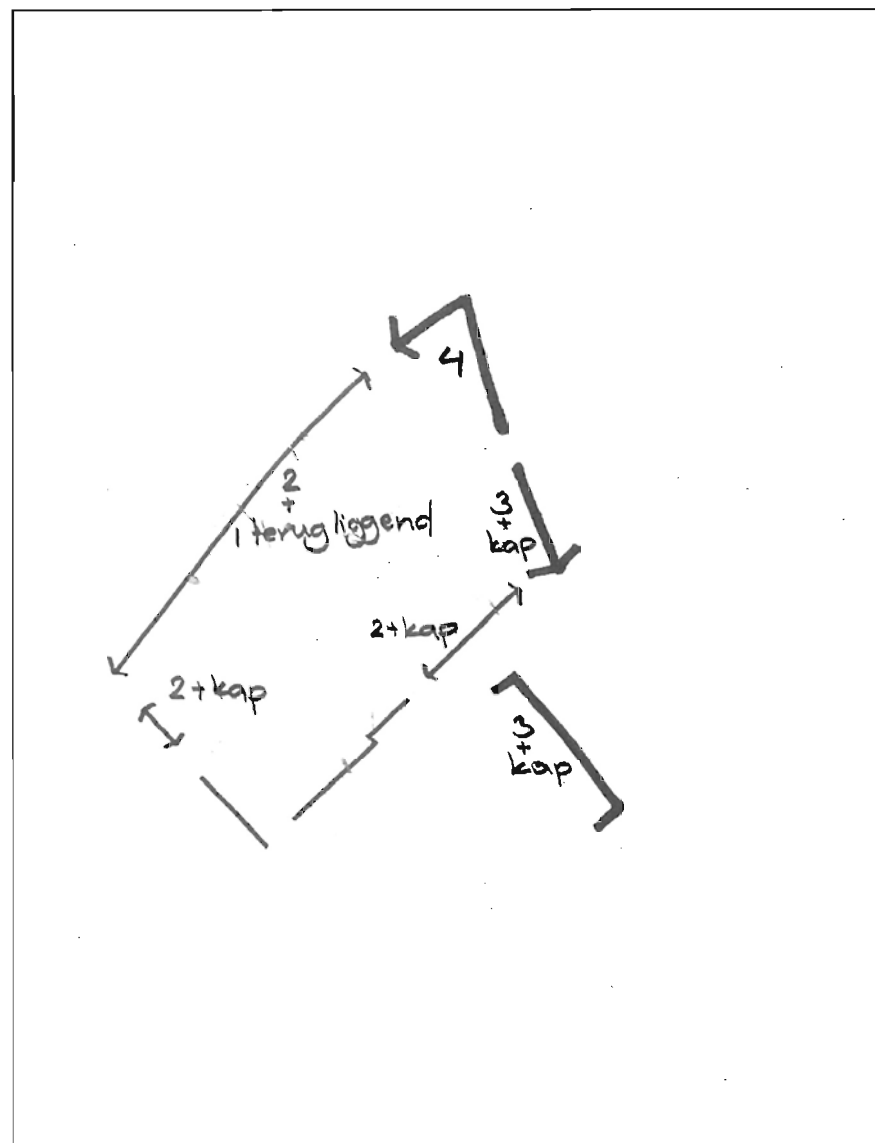
groenstructuur



bebouwingsstructuur



stedebouwkundige randvoorwaarden - hoofdstructuur



stedebouwkundige randvoorwaarden - bouwhoogtes

Het plangebied grenst aan twee doorgaande structuren: de oude dijk en de Julianaweg. Ter hoogte van de kruising van beide kan de entree van Volendam worden gemarkeerd. Aan deze zijde is het openbaar gebied ruim en groen. Aan de kant van de Kielstraat begint de dorpskern met een dichte en kleinschalige bebouwing, waarbij de Schippersgracht als openbare ruimte een verbijzondering is. De bebouwing aan de Boegstraat, middenin het plangebied is een sterk ensemble met een eigen karakter.

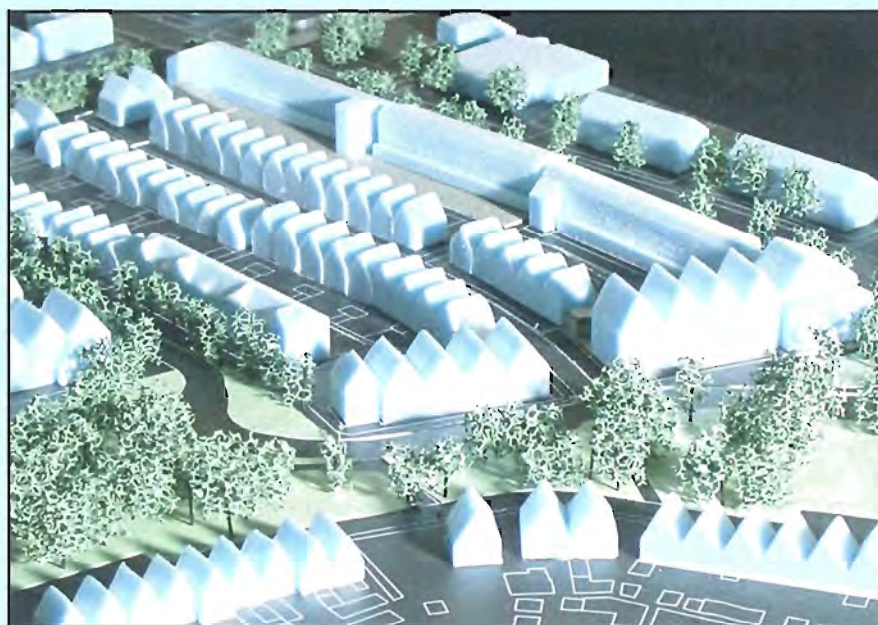
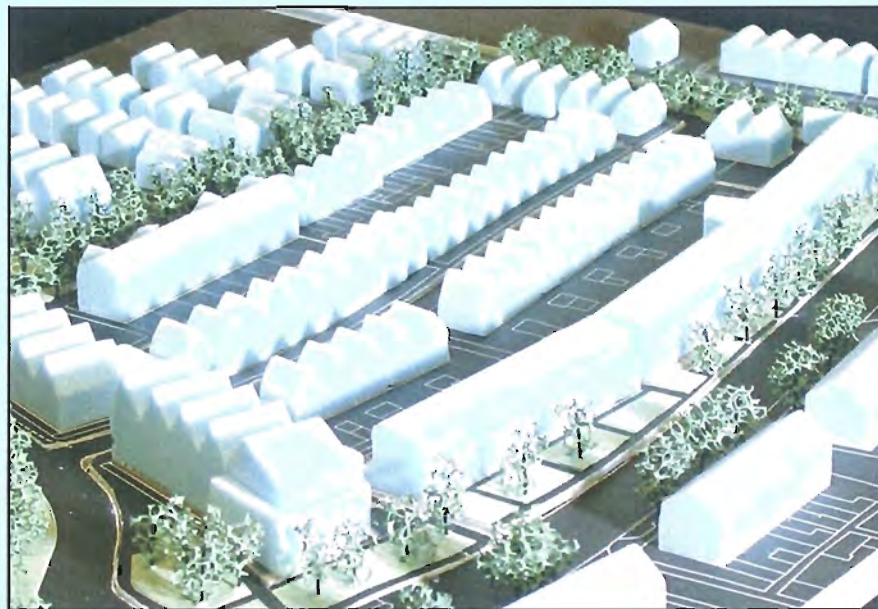
Met de nieuwe bebouwing op deze locatie wordt in bouwhoogte en in typologie aansluiting gezocht op de omgeving. Dit zowel op de oudere bebouwing als op de nieuwbouw aan de Roerstraat. Voor de hoogte betekent dit dat aan de hoofdstructuur, de Kielstraat en de Julianaweg, een hoogte van 3 lagen mogelijk is. Op de hoek met een maximum van 4 met een kap. Voor deze beide zijden van het plangebied is gestapelde woningbouw denkbaar. Aan de zijden van de dorpskern is de bouwhoogte maximaal 2 lagen met kap en in een laagbouwtypologie.



kruising Kielstraat - Julianaweg



plankaart



3 Stedenbouwkundig plan

Bebouwing

De nieuwe bebouwing volgt de huidige bebouwingsstructuur met 'gesloten' bouwblokken en straten met ieder een eigen karakter. Aan de Julianaweg is de bebouwing horizontaal geleed en begeleidt de hoofdroute. Op verschillende hoeken langs de Julianaweg zijn bebouwingsaccenten te vinden. Hierop wordt aangesloten met een verbijzondering in kap op de hoek Schippersgracht, Julianaweg en een (hoogte)accent op de hoek Kielstraat/Julianaweg. De bebouwing in de andere straten, Schippersgracht, Zwaardstraat en Kielstraat, sluit aan op de omringende bebouwing en is kleinschaliger dan de Julianaweg. In aansluiting op de nieuwe bebouwing aan de Roerstraat krijgt de bebouwing aan de Kielstraat individuele kappen.

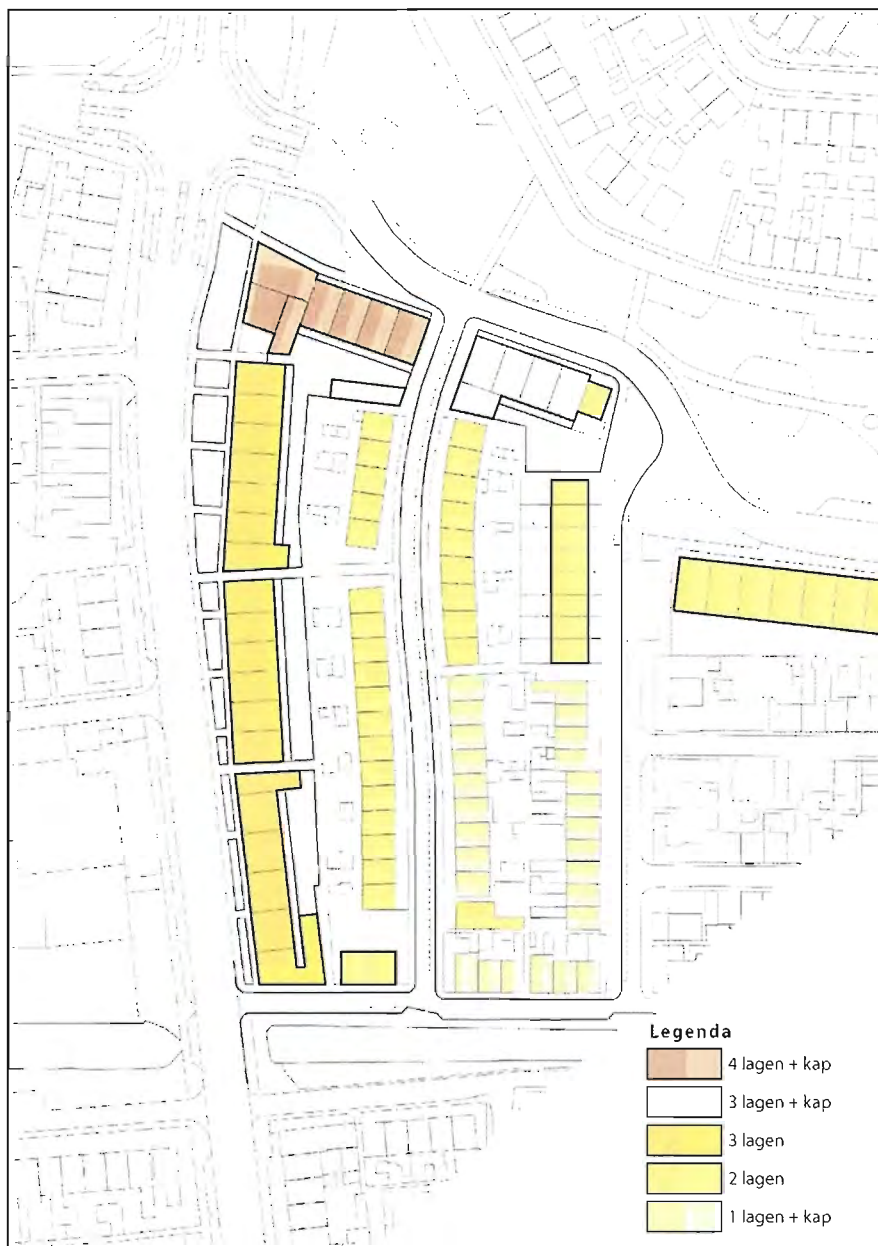
In Volendam bestaat er een grote behoefde aan seniorenwoningen en appartementen geschikt voor ouderen. In het bebouwingsvoorstel wordt daarom voornamelijk voorzien in appartementen, aangevuld met, op een tweetal plekken, eengezinswoningen.

De bebouwing aan de Julianaweg bestaat uit drie appartementengebouwen die licht van de weg af buigen. In de bebouwing wordt horizontaliteit en continuïteit benadrukt. De bovenste laag springt terug en heeft een langskap. Aan de Kielstraat wordt een stevige bebouwingsrand voorgesteld. Het is een voortzetting van de nieuwbouw aan de Roerstraat, met de voor Volendam kenmerkende dwarskappen. Op de kop, hoek Julianaweg en Kielstraat, tevens de entree van de kern van Volendam, is het bouwvolume en de kap verhoogd en verbijzonderd. In de bebouwing worden appartementen ondergebracht. Op de kop van de Kielstraat en de Zwaardstraat is de bebouwing juist lager. Een eengezinswoning vormt de overgang naar de laagbouw in de Zwaardstraat. De nieuwbouw in de Zwaardstraat bestaat uit eengezinswoningen, afgestemd op de maat en schaal van de bestaande bebouwing in deze straat; twee lagen met een langskap. Aan de Schippersgracht komen twee nieuwe eengezinswoningen.

Voor de verkaveling en de bouwvolumes zijn er een drietal randvoorwaarden en beperkingen: de bouwhoogte, de blokdiepte en de parkeermogelijkheden. De maximale bouwhoogte is afgeleid van de omgeving, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven. De blokdiepte is voor alle locaties beperkt. Daar waar de ruimte het kleinst is, is gekozen voor een ondiep en breed woningtype. Dit is het geval in het zuidelijkste blok aan de Julianaweg. Hierdoor wordt de privacy van de woningen aan de Boegstraat voldoende gewaarborgd.

Parkeren

Het woningaantal en de parkeerbehoefte zal op de locatie flink toenemen. In het plan wordt een tweetal parkeergarages voorgesteld. Deze voorzien in de parkeerbehoefte van de erboven gelegen appartementen. Daarnaast kunnen de bestaande woningen aan de Boegstraat gebruik maken van de garage, die voor hen via het achterpad bereikbaar is. Onder de zuidelijkste twee blokken aan de Julianaweg en onder het blok op de kop Julianaweg en Kielstraat liggen twee half verdiepte parkeergarages. De entrees bevinden zich aan de Schippersgracht en de Boegstraat. De erboven gelegen woningen zijn via een centraal stijgpunt en een galerij direct vanuit de garage bereikbaar.



bouwhoogte



woningtype

Openbare ruimte

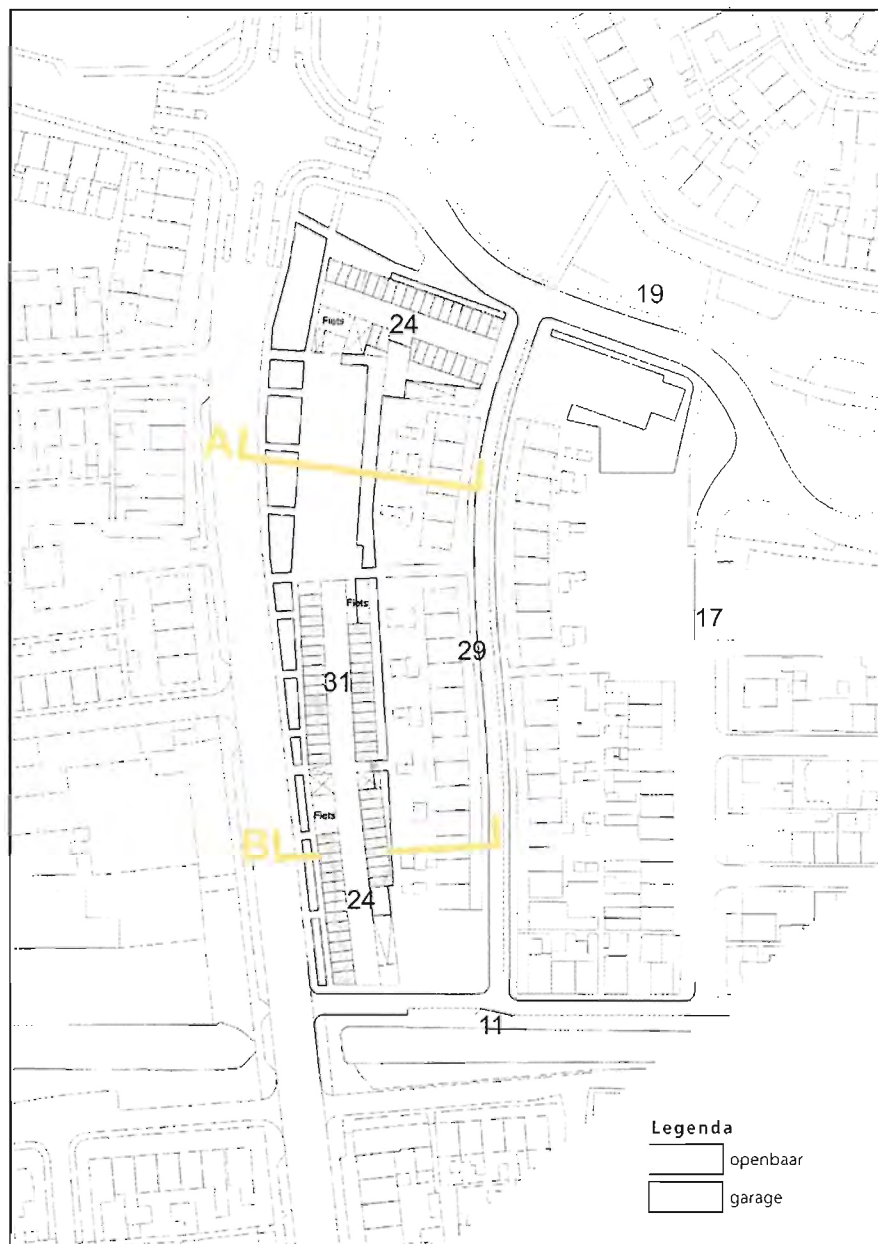
Onderdeel van het plangebied zijn de oude dijk van het Volendammeer (de Visserstraat/Kielstraat), de Julianaweg, de Schippersgracht en de woonstraten. Door de nieuwe invulling verandert de openbare ruimte nauwelijks en blijven bestaande bomen behouden. Aan de Julianaweg ontstaat net als in de huidige verkaveling, naar de Kielstraat toe, een steeds bredere groenstrook. Aan de zuidzijde loopt het groen door tot aan de Schippersgracht. Vóór de woningen langs loopt een verhoogd pad. Vanaf dit pad worden de woningen op de begane grond ontsloten.

Het doorgaande verkeer bevindt zich op de Julianalaan en de Kielstraat. De overige woonstraten hebben een smalle rijbaan en zijn echte verblijfsruimten. Aan één zijde wordt geparkeerd in de vorm van langsparkeren. Deze situatie is als bestaand. Wel moet rekening gehouden worden met de in- en uitrit van nieuwe parkeervoorzieningen in de Schippersgracht en de Boegstraat. Aan de Kielstraat wordt een aantal parkeerplaatsen toegevoegd in een doorgaande parkeerstrook langs het groen.

Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan is wat massa en bouwhoogte betreft aansluiting gezocht bij de maat en schaal van de bebouwing in de directe omgeving. Ook de materiaal- en kleurkeuze zal bij die omgeving moeten passen. Hierbij valt te denken aan rode baksteen in het metselwerk, pannen daken (rood en zwart), geschilderde kozijnen en geschilderd houtwerk. De vormgeving en detaillering is zorgvuldig en eigentijds zoals dat ook in de nieuwbouw aan de Roerstraat zichtbaar is. Hierdoor wordt op een respectvolle wijze de historie van het centrum van Volendam en speciaal ook van deze plek zichtbaar gemaakt. Dit geldt ook voor de inrichting van het openbaar gebied, waarbij de oude historische elementen van de dijk (Visserstraat) en waterloop (Schippersgracht) herkenbaar zijn en blijven. Voor het overige sluit de kleur, materiaal en beplantingskeuze aan bij het bestaande in de omgeving.





parkeren

programma en parkeerbalans

Nieuwbouw	ouderen (type 10m)	17
	ouderen (type 7,50m)	69
	eengezins	11
	totaal	97
Sloop		46
Saldo		51

Parkeren benodigd:

Bestaande woningen	(61 x 0.7)	42.7
Eengezingswoningen nieuw	(11 x 1.3)	14.3
Ouderenappartementen nieuw	(86 x 1.0)	86
		143

Parkeerplaatsen gerealiseerd:

Gebouwd	79
Openbaar gebied	76
	155
Saldo	12

Bijlage

Programma

Gerealiseerd worden 11 eengezinswoningen en 86 appartementen. Van de appartementen zijn er 17 van 9.60 m breed en 69 appartementen van 7.20 m breed, met een oppervlak tussen de 100 en de 80 m². Alle woningen op de verdiepingen worden ontsloten via een lift en een galerij. Op de begane grond krijgen de woningen een entree aan de straat. De appartementen op de bovenste laag hebben een kap met mogelijk een zolder of vliering. In het zuidelijkste blok aan de Julianaweg is 70 m² beschikbaar als gemeenschappelijke ruimte.

Parkeerbalans

Voor de parkeerbalans is met de volgende normen gerekend:

Bestaande woningen 0.7 (huidige situatie)

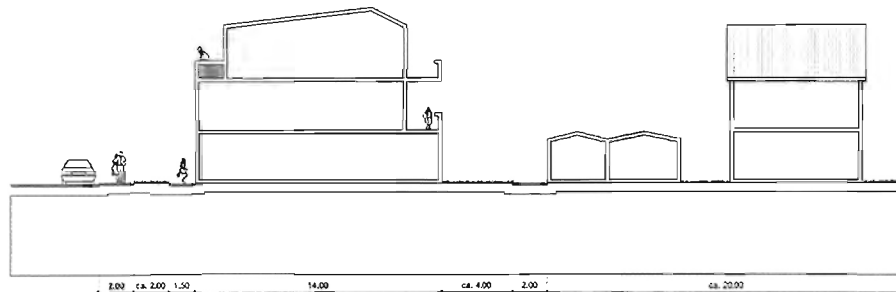
Ouderenhuisvesting 1.0 pp per woning

Eengezinswoning 1.3 pp per woning

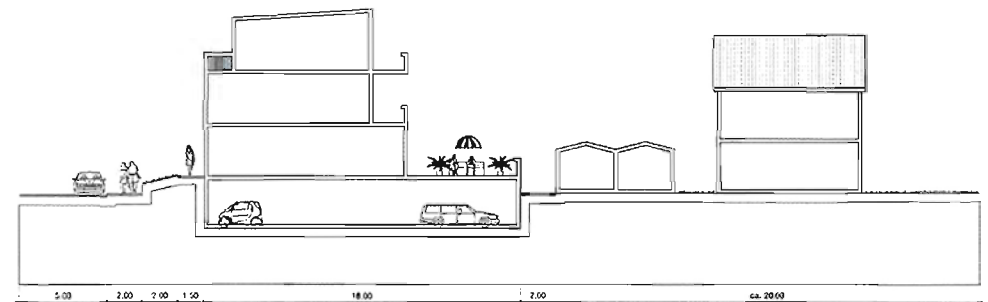
Nodig zijn 143 parkeerplaatsen, gerealiseerd worden 155 parkeerplaatsen. De overmaat komt ten gunste van de bestaande woningen, wat gezien de huidige parkeerdruk wenselijk is.

Doorsnedes

In doorsnede zijn getekend de beide typen appartementengebouwen aan de Julianaweg. Een ondiep type op de parkeergarage en een dieper type.



doorsnede A



doorsnede B



bureau voor
STEDERBOUW