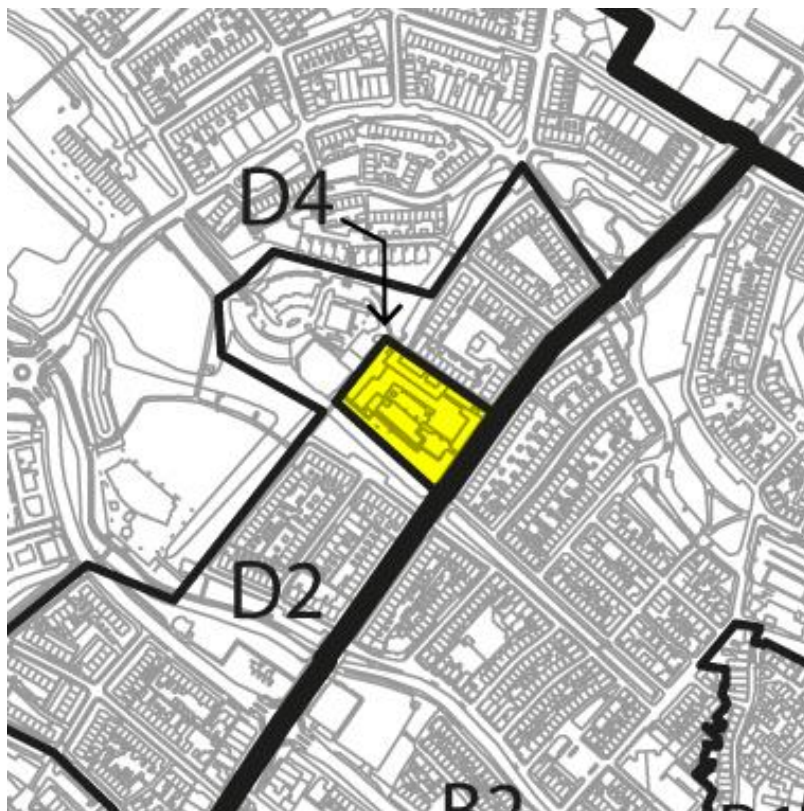


2389a-Maria Goretti



Geel= nieuw aangepast/toegevoegd aan concept D4

Blauw= toegevoegde regel vanuit D2 welstandnota p.52-55

Groen=open vraag

GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied omvat het terrein aan Julianaweg 95 (voormalige school Maria Goretti) te Volendam. Het wordt begrensd door de Julianaweg, de Foksiastraat, het terrein van de bibliotheek en de Schippersgracht.

Omgeving

Het maatschappelijke cluster dat in het plangebied is gehuisvest, wordt omgeven door;

- een bibliotheek,
- een senioren complex bestaande uit twee appartementengebouwen,
- een woongebied bestaande uit grondgebonden eengezinswoningen,
- de Julianaweg, en
- een groenstructuur en het water van de Meergracht.

Het gebouw waar de bibliotheek in is gevestigd, kent een extensieve en introverte bouwvorm. Het is enkel laags en voorzien van enkele kruislings lopende dwarskappen.

De twee appartementengebouwen aan het Boelenspark ten noordwesten van de bibliotheek zijn vrij recent gerealiseerd. Eén van de gebouwen bestaat uit drie bouwlagen. Het andere gebouw heeft een trapsgewijze opbouw van drie naar zeven bouwlagen. De appartementen worden via galerijen ontsloten. De gebouwen wijken middels hun ronde bouwvorm af van de in de omgeving aanwezige structuren, hetgeen is te legitimeren gezien de ligging in / aan het park.

Het direct naastgelegen woongebied ten noorden van de Foksiastraat bestaat hoofdzakelijk uit aaneen gebouwde grondgebonden eengezinswoningen van twee lagen en doorlopende langskappen. Elf woningen bestaan hier uit anderhalve bouwlaag en zijn voorzien van een individuele dwarskap. Het gebied ten zuiden van de Meergracht wordt gedomineerd door aaneen gebouwde grondgebonden eengezinswoningen van anderhalve bouwlaag en een individuele dwarskap.

De Julianaweg is de belangrijkste ontsluitingsweg binnen Volendam. Op grote schaal wordt de bebouwing langs de Julianaweg gekenmerkt door een lint van hoofdzakelijk grondgebonden woningen (van vaak anderhalve laag met een dwarskap) met daaraan op enkele plekken uitzonderingen op deze regel. De hier bedoelde 'uitzonderingen' betreffen vaak een andere functie (anders dan grondgebonden woningen) en hebben vaak een afwijkende bouwmassa die wordt gecombineerd met een afwijkende positionering. Voorbeelden daarvan zijn de Mariakerk, de AMVO en ook de bestaande situatie van het plangebied. Ten zuiden en ten noorden van het plangebied hebben de gevelwanden van de Julianaweg een verschillend karakter. Ten zuiden zijn de beide gevelwanden eenduidig opgebouwd uit aaneen gebouwde grondgebonden eengezinswoningen van anderhalve bouwlaag en een individuele dwarskap. Ten noorden van het plangebied bestaat de gevelwand van de Julianaweg aan de noordwest zijde uit twee blokken aaneen gebouwde grondgebonden eengezinswoningen van twee lagen en een doorlopende langskap. Dit wordt onderbroken door vijf eengezinswoningen van anderhalve bouwlaag en een individuele dwarskap. De andere gevelwand werd tot voor kort gekarakteriseerd door aaneen gebouwde grondgebonden eengezinswoningen van een enkele bouwlaag en een doorlopende langskap. Deze woningen hebben onlangs plaatsgemaakt voor een appartementencomplex van drie tot vier bouwlagen (project Julianaweg-Kielstraat).

Haaks op de Julianaweg loopt de Meergracht. Het markeert de zuidwest zijde van het plangebied. De Meergracht vormt, binnen het eerder beschreven bebouwde gebied, een rechtlijnig landschappelijk element als uitloper van een groenstructuur dat de oorspronkelijke loop van de IJe markeert. De IJe was een veenstroom tussen de Purmer en de Zuiderzee. Langs de IJe is Edam (IJe-dam) ontstaan en bij de monding ontstond het dorp Volendam. Later is het gebied waar de IJe stroomde gewonnen op het water en ten zuidoosten van de Daliastraat en de Molenweg grotendeels bebouwd. Het feit dat in dit gebied eerder water stroomde is duidelijk af te lezen aan het hoogteverschil; de zone tussen de Edammerweg en de Visserstraat ligt beduidend lager dan het omliggende gebied.

Bestaande situatie

Locatie Julianaweg 95 is op dit moment bebouwd en heeft een maatschappelijke functie. Het wordt gekenmerkt door een cluster van gebouwen die in vorm en massa afwijken van de omgeving. Ondanks dat de gebouwen uit verschillende tijden dateren, vertonen ze een zekere vorm van eenheid door het sobere en ingetogen karakter van de architectuur en de doorlopende langskappen op de verschillende volumes. Het volume aan de Foksiastraat bestaat uit één laag met een kap. De volumes aan de Julianaweg en aan het fietspad bij de bibliotheek bestaan uit twee lagen met een kap. Het gebouw dat in de oksel aan de zijde van het water ligt, wijkt in materialisatie en volume (enkellaags en plat afgedekt) af van het cluster dat zojuist is beschreven.

Nieuwe situatie

De herontwikkeling van het terrein heeft al doel om tegen het centrum van Volendam en in de buurt van (zorg)voorzieningen een divers woningaanbod te realiseren. Het bebouwde programma omvat sociale grondgebonden huurwoningen, sociale huurappartementen en appartementen met een zorgcomponent.

Door de herontwikkeling zal het gebied functioneel (wonen) aansluiting vinden op de omgeving en zal het deel uit gaan maken zorgkern die vanaf het Boelenspark via dit plangebied en het eerder gerealiseerde project Julianaweg-Kielstraat uitstrekt tot aan de zorginstellingen het Nicolaashof en de Gouwzee.

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van het plan is dat de herontwikkeling in vormgeving aansluiting vindt op de directe omgeving. De vier hoofdvolumes van het bebouwde programma verschillen daarom in volume, met als doel het karakter van de aanliggende omgeving te ondersteunen; de vier randen van het plangebied zijn zeer verschillend van karakter.

1. De Foksiastraat krijgt een evenwichtig straatprofiel door de realisatie grondgebonden woningen van twee lagen met een langskap waardoor een proportioneel bouwvolume ontstaat tegenover de bestaande woningen in deze straat.
2. Langs de Julianaweg wordt een bouwvolume ingepast van drie bouwlagen en een vierde bouwlaag met set-back. De bebouwing wordt beëindigd met sheddaken. In maat, schaal en positie wordt zodoende aansluiting gevonden op de bouwvolumes van aangrenzende woningen binnen de rooilijn, maar in bouwvorm wordt een uitzondering gevormd binnen het gevelbeeld van de Julianaweg. Daarmee wordt aangesloten op het karakter van de Julianaweg, waarin incidenteel met een verbijzondering van het bouwvolume een 'afwijkende' functie wordt gemarkeerd.
3. Samen met de bebouwing langs de Julianaweg begeleidt deze klein schaligere bebouwing de 'zorgslang' De bebouwing langs de Meergracht volgt de bebouwing langs de Julianaweg als kleinschalige evenknie, hiermee sluit het aan bij de kleinschalige bebouwing langs het grachtje en begeleidt het de 'zorgslang' langs het park.
4. Aan de zijde van het Boelenspark (zijde bibliotheek) krijgt de in te passen bebouwing een zelfstandige positie, waarmee de stedenbouwkundige structuur van zelfstandige bouwvolumes - gelegen aan de open ruimte van het park/water (in de vorm van de bibliotheek en de tegenovergelegen appartementengebouwen) - wordt gevolgd. Deze zelfstandige positie wordt vormgegeven door een bouwvolume van vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag zich wegdraait van de Foksiastraat, een interne ontsluiting en rondom representatieve gevels (geen zij- en/of achterkanten).

Referentiebeelden 1-4 – Daadwerkelijk nodig? Zo ja, volstaan beelden van het plan?

Beleid

Het ruimtelijke beleid is vastgesteld in bestemmingsplan Maria Goretti. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. In het gebied zijn naast het genoemde bouwplan verder geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Welstandsniveau

Regulier

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de centrumuitbreidingen van Volendam.

Relatie met de omgeving

- De kleinste en bepalende eenheid varieert; rijwoningen en appartementen.
- De hoofdgevel dient langs de Foksiastraat, de Julianaweg en de Schippersgracht aan de hoofdweg te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- De kopgevels van de bebouwing aan de Julianaweg worden geaccentueerd en zoeken aansluiting op de bebouwing aan de Schippersgracht en de Foksiastraat, verschil in hoogte denkbaar
- Aan het Boelenspark (zijde bibliotheek) heeft de bebouwing een zelfstandige positie en een meerzijdige oriëntatie (hoofdgevel rondom, geen zij- en/of achterkanten)
- Aan het Boelenspark (zijde bibliotheek) maakt de zelfstandige bebouwing een gebaar richting het park.
- Rijwoningen en appartementen op begane grond dienen met de entreezijde aan de hoofdstraat te liggen
- De rooilijnen van de omliggende bebouwing worden aangehouden in het plangebied.
- Waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden
- Ontsluiting van appartementen ligt binnen de rooilijn
- Erfafscheiding en bijgebouwen worden mee ontworpen
- De openbare ruimte in het plangebied is van hoogwaardige kwaliteit en draagt bij aan een goede sociale cohesie

Massa en opbouw van het gebouw

- De nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- Sheddaken zijn toegestaan, mits deze voldoende silhouet maken, dakhelling bedraagt minimaal 10 graden. Dak silhouet volgt het regelmatige ritme van omliggende bebouwing.
- Platte daken zijn toegestaan, mits de gevel voldoende voorziet in silhouet.
- Gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- Bijzondere functies (seniorenwoningen, sociale huurappartementen en appartementen met een zorgcomponent) mogen afwijken van het gebruikelijke archetype in de omgeving zolang daar in maat en schaal op wordt aangesloten
- Het kenmerkende homogene ritme van panden in dit gebied moet gehandhaafd worden
- Hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn
- Aanpassingen aan een rijbebouwing dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok

- Aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- Aan- en opbouwen zijn ondergeschikt toegevoegd aan het hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal en kleur

- De elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan
- De buitenruimtes hebben de vorm van loggia's en liggen binnen de rooilijn, tenzij de buitenruimte en/of de afscheiding ervan onderdeel uit maken van de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw (gevelmateriaal doorzetten)
- Balkonhekken en galerijhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering
- Voor zover de ontsluiting van appartementen binnen de rooilijn in het gevelvlak zichtbaar zijn, maken galerijen, gemeenschappelijke trappenhuizen en liften onderdeel uit van de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw. Gevelmateriaal van de galerijen mag daarbij afwijken t.b.v. levendigheid.
- Volledige materialen palet moet aansluiting vinden bij het kenmerkende aardse materialenpalet van de directe omgeving.
- Gevel materiaal hoofdzakelijk baksteen, kleur aansluitend bij de omliggende omgeving, afwijkende kleuren in metselwerk zijn enkel toegestaan als functionele nuancering
- Witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- Gevelbekleding van materiaal anders dan van hout is toegestaan, mits de kwaliteit, profileringen, detaillering en kleur aansluiten bij dit gebied
- Lichtkleurige omkadering is enkel toegestaan als afwijkende omkadering, mits in harmonie met het gebouwaccentuering van buitenruimtes
- Kunststof kozijnen en dakranden zijn toegestaan mits de kwaliteit, profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- Aluminium kozijnen zijn toegestaan mits de kwaliteit, profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- Kozijnen in ondergeschikte bouwvolumes voorzien van donkere kleur, om hoofd bouwvolumes te accentueren
- Mits afgedekt met een kap; keramische pan, oranje
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan
- De detaillering van bijbehorende bouwwerken dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- Dakkapellen worden mee ontworpen
- Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw
- Het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet breder zijn dan 23cm
- Dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15cm hoog)
- Als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing
- De detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame
- Installaties moeten worden mee ontworpen en zullen geïntegreerd zijn in het ontwerp.