Gemeentehuis Edam-Volendam

Stedenbouwkundige scenario’s

mei 2025

Rijnboutt



Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario’s

Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario’s

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.

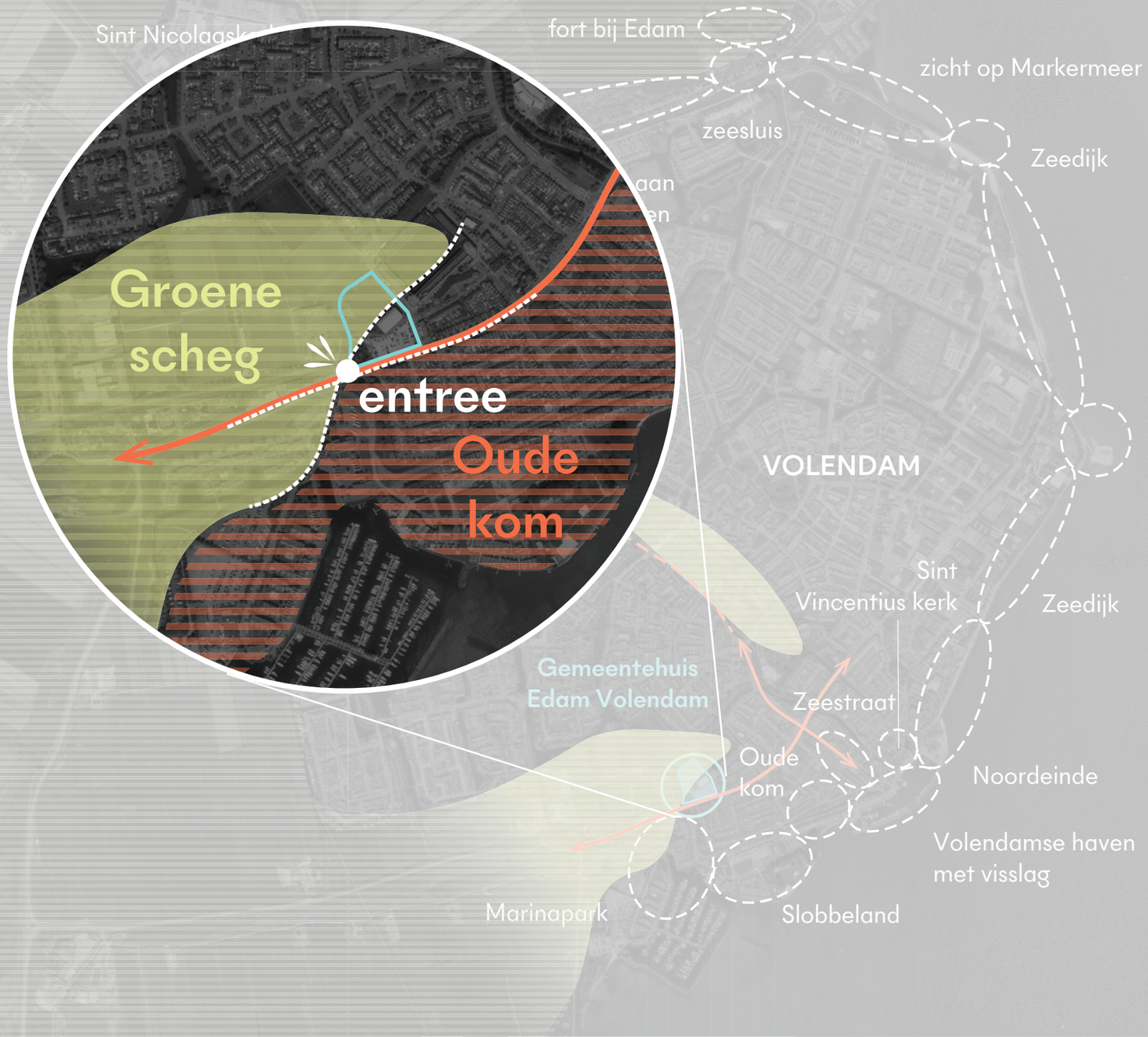


Context

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.

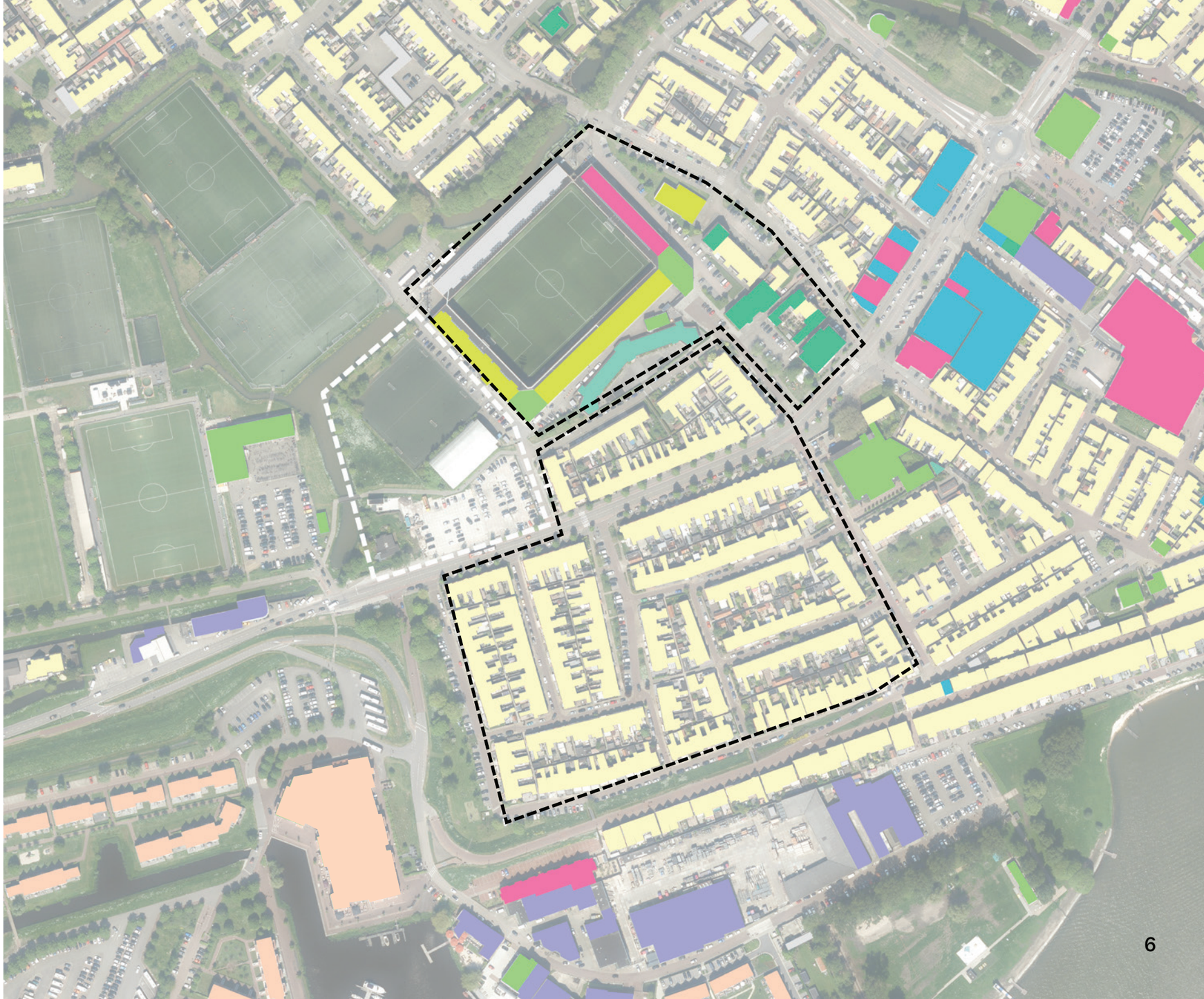
De ontwikkeling vormt niet alleen de entree van de Volendam, maar ook een koppelstuk tussen stad en land.



Context
Functies in de omgeving

Functies

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



Inhoud

Introductie locatie

Bouwstenen

Stedenbouwkundige analyse

Ontwerp parameters

Scenario’s

Bouwstenen

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).

Bouwstenen

<u>Parkeernormen</u>

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

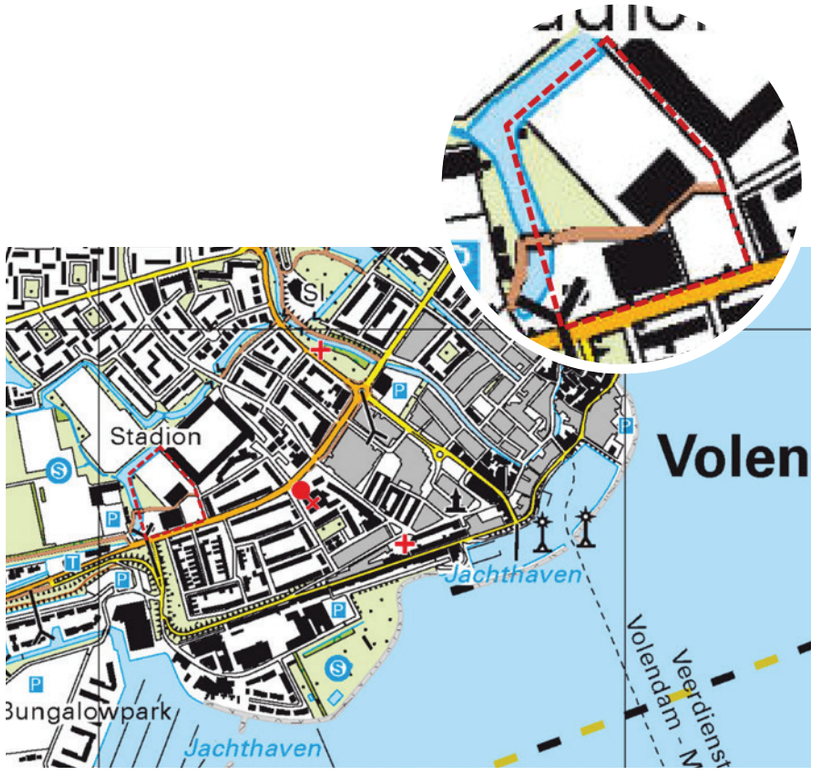


1850



1965

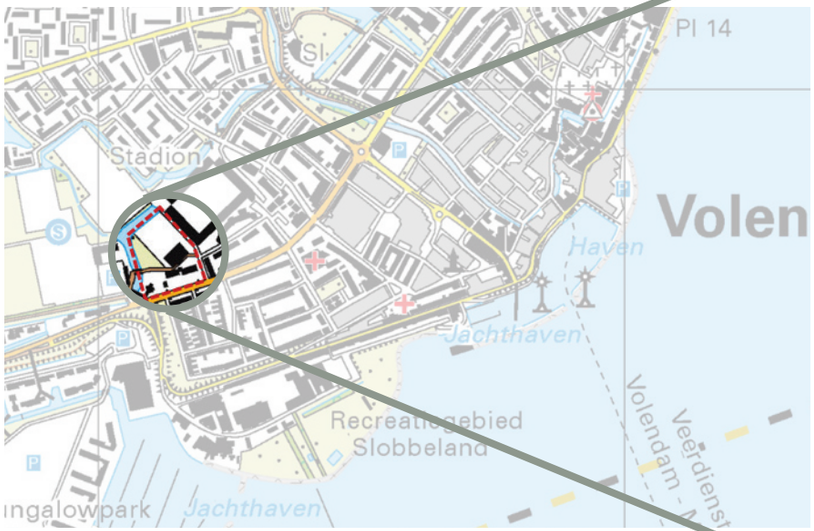
Door de uitbreiding van de Oude Kom en de komst van de Julianaweg positioneert het gebied zich als entreezone van de stad. Van oudsher is de Zuideinde echter de entreeroute naar het centrum.
Op het huidige Tase-terrein is een schoolgebouw gerealiseerd.



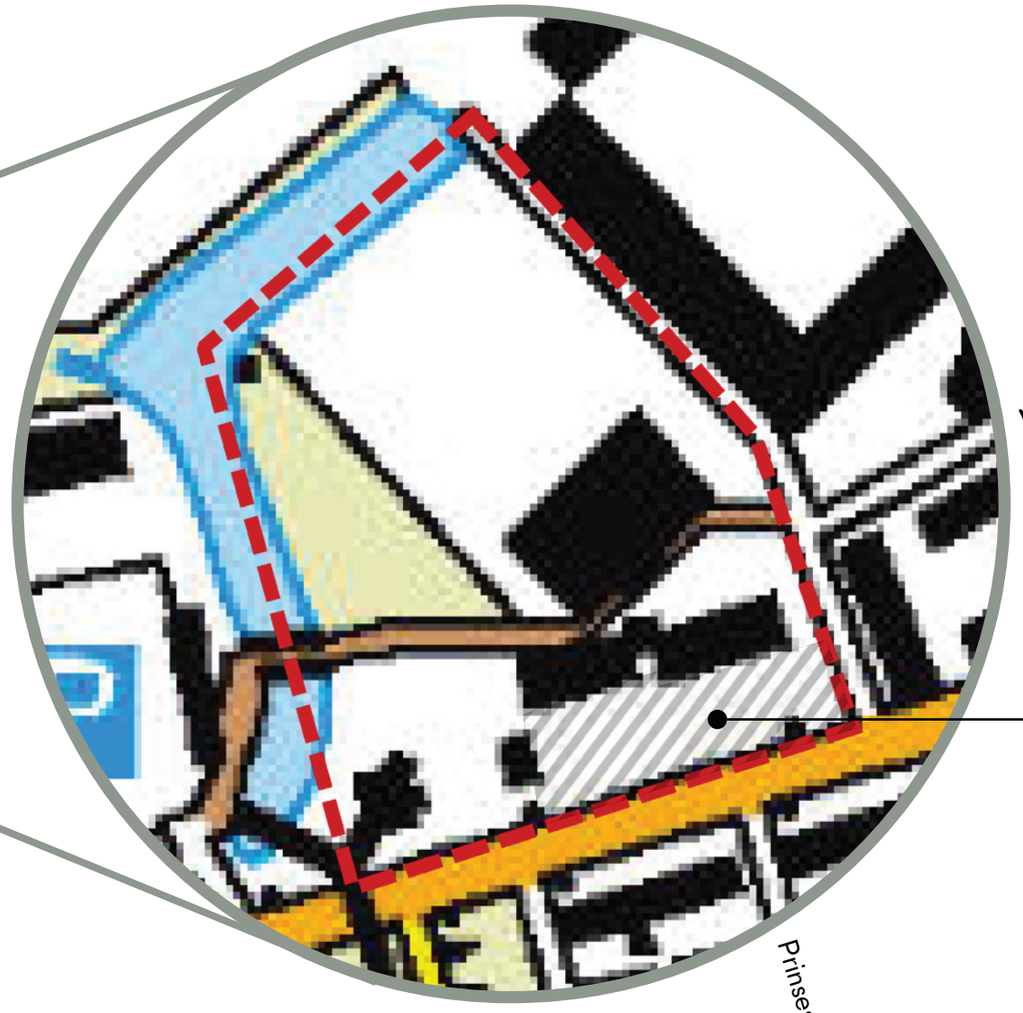
2018

Het schoolgebouw is na lange tijd leegstand gesloopt, aan de Julianaweg is een tijdelijk filiaal van de Dirk van der Broek gerealiseerd, nadat de winkel aan de Hyacintenstraat in juli 2016 door brand was verwoest. Dit filiaal werd in 2020 weer afgebroken.

Historische gelaagdheid



2015



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

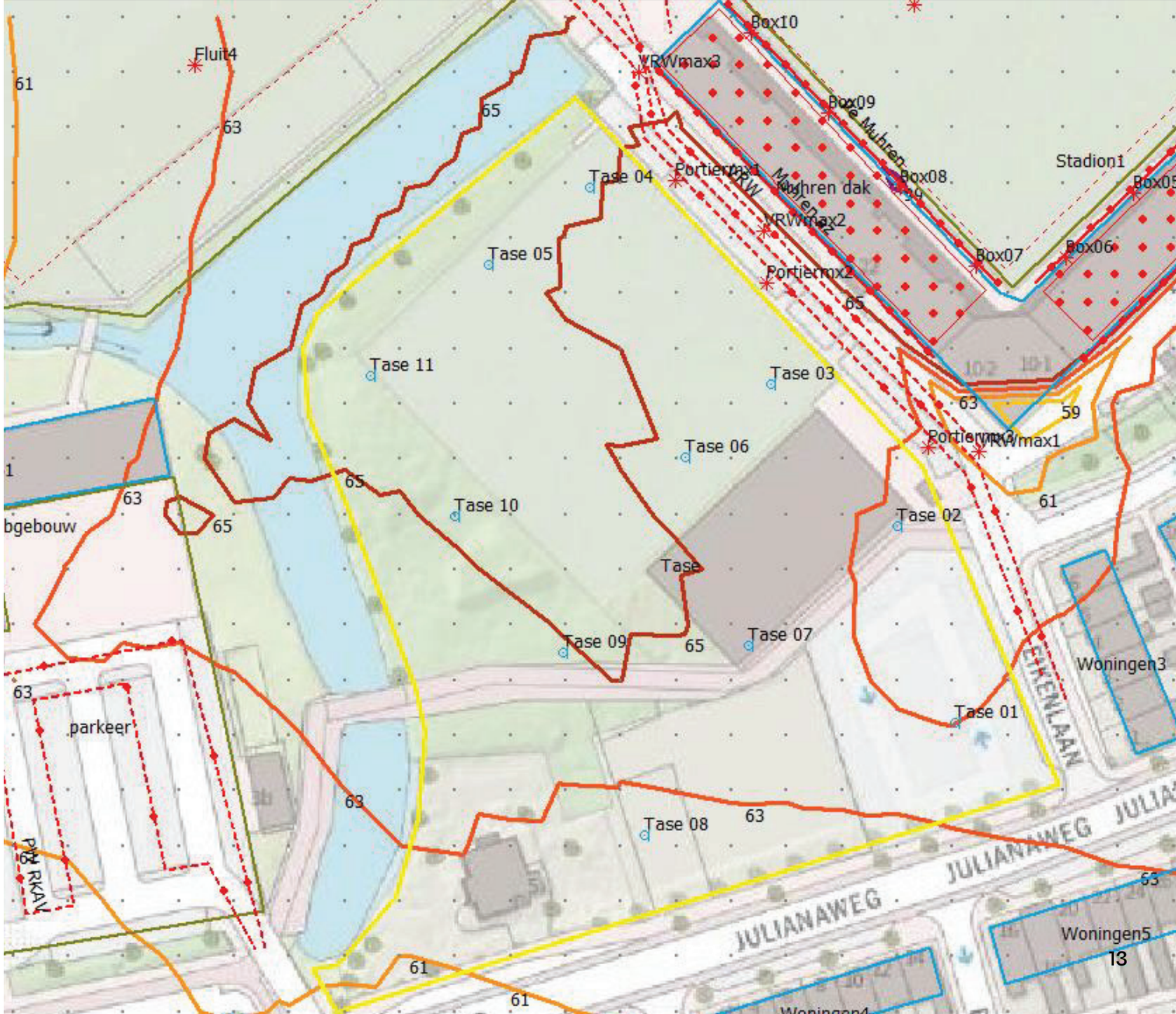
Geluidsanalyse

Geluidscontouren vanwege een voetbalwedstrijd in de avondperiode (dB)

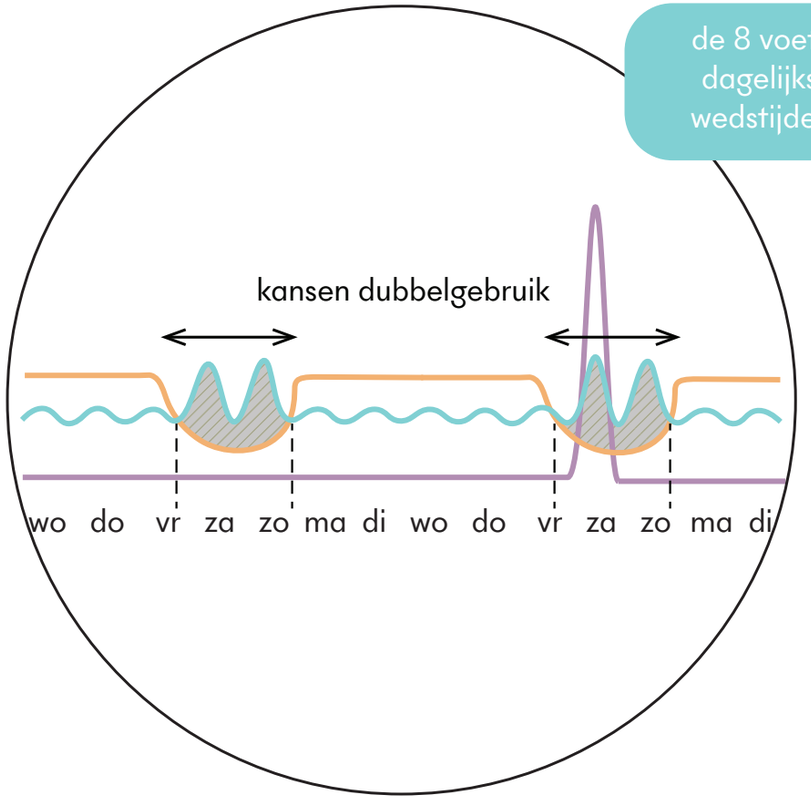
De geluidsbelasting treedt voornamelijk incidenteel op, doorgaans op een zondagmiddag of zaterdagavond gedurende circa drie uur.

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 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.

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	Ondergronds, op maaiveld in de buik, parkeerhub	Formaat en positie	Geplitst in eigendom en fasering	Menselijke maat
Verbinding die het gebied doorkruist	Extra parkeercapaciteit	Gebruik en uitstraling (park, groen plein, spelen)	Hybride, samengesteld bouwblok	‘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



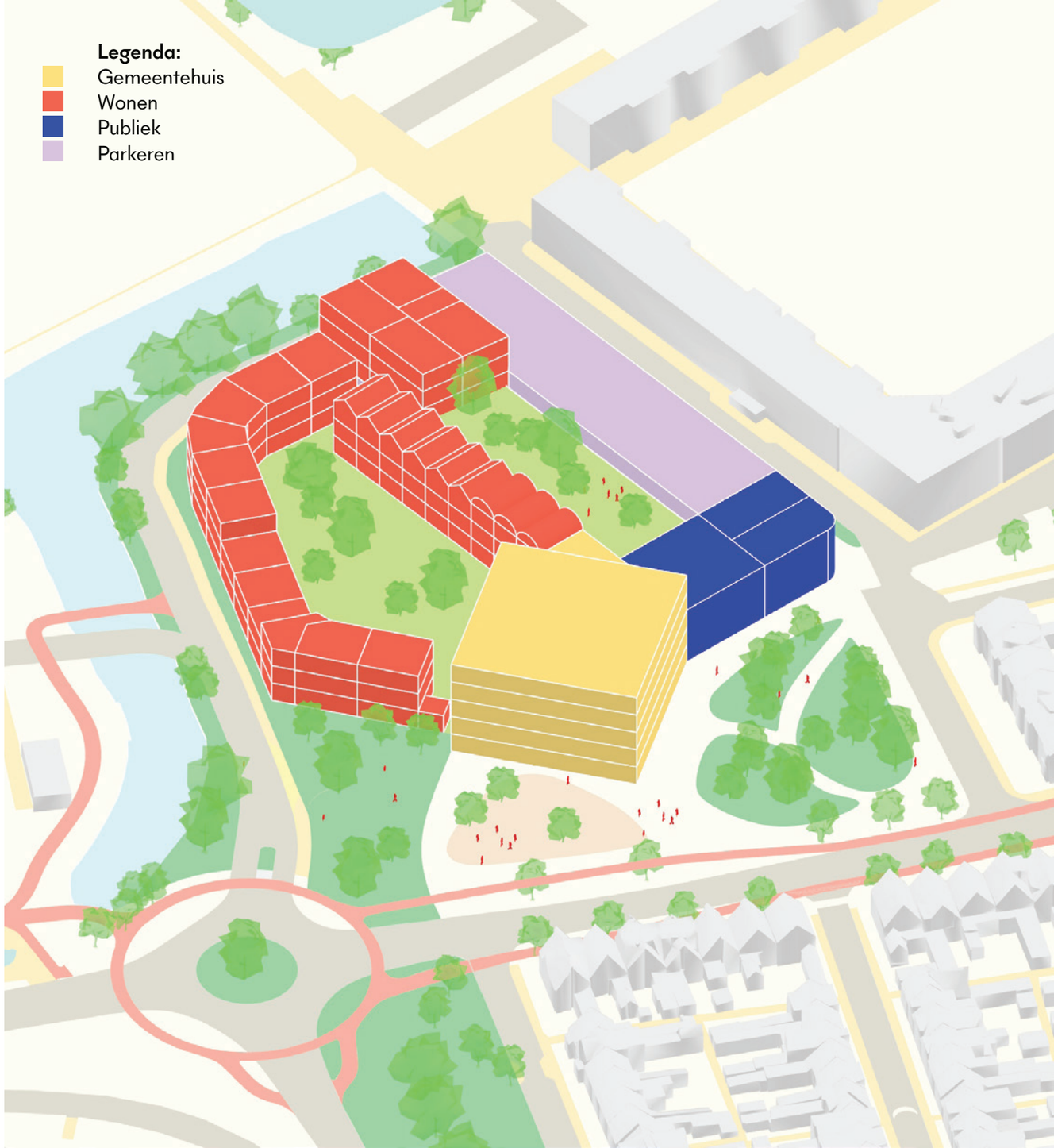
publiek gebouw met transparante plint



parkeerhub als geluidbuffer, met groen en een geactiveerde plint

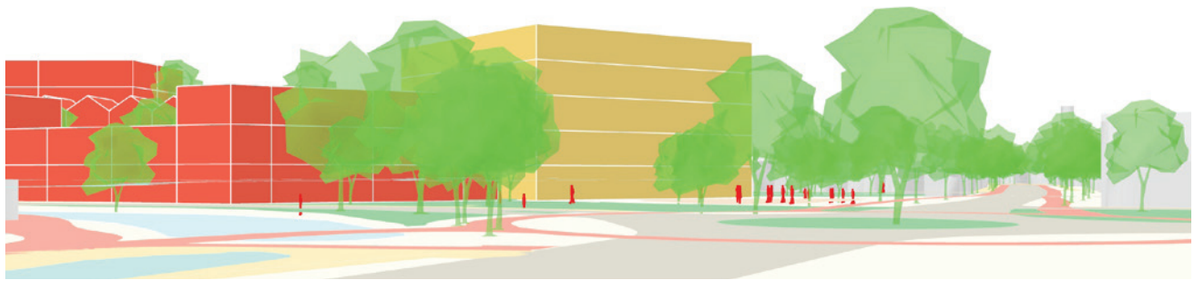


groene ruimte richting de wijk

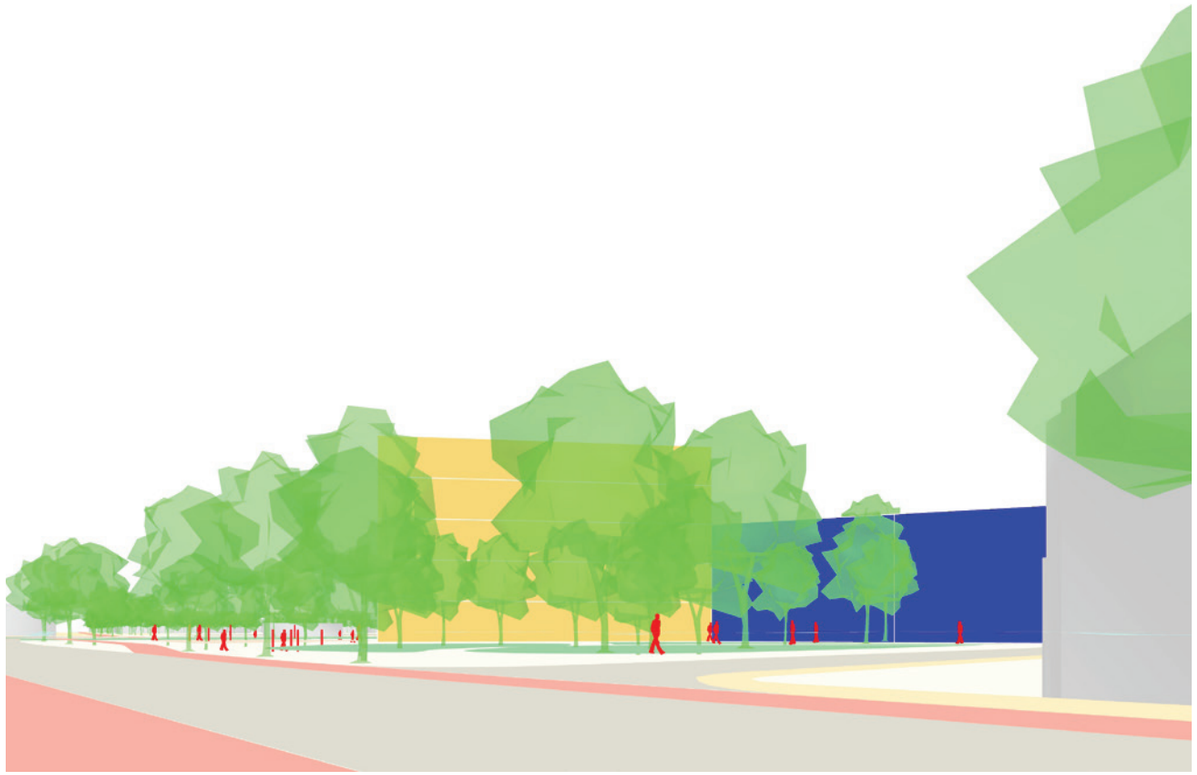


Scenario 1

samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer



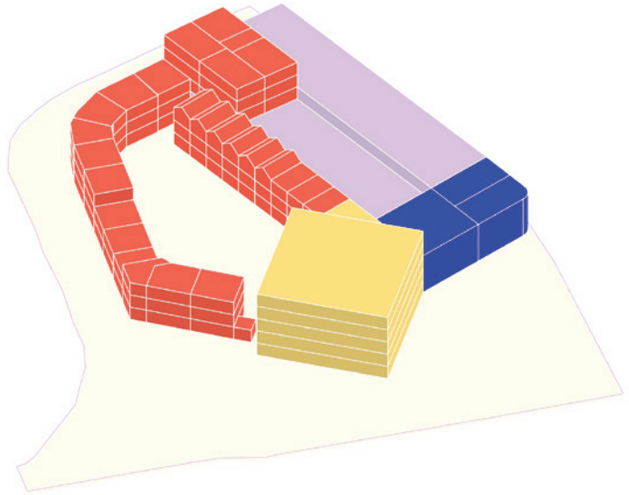
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

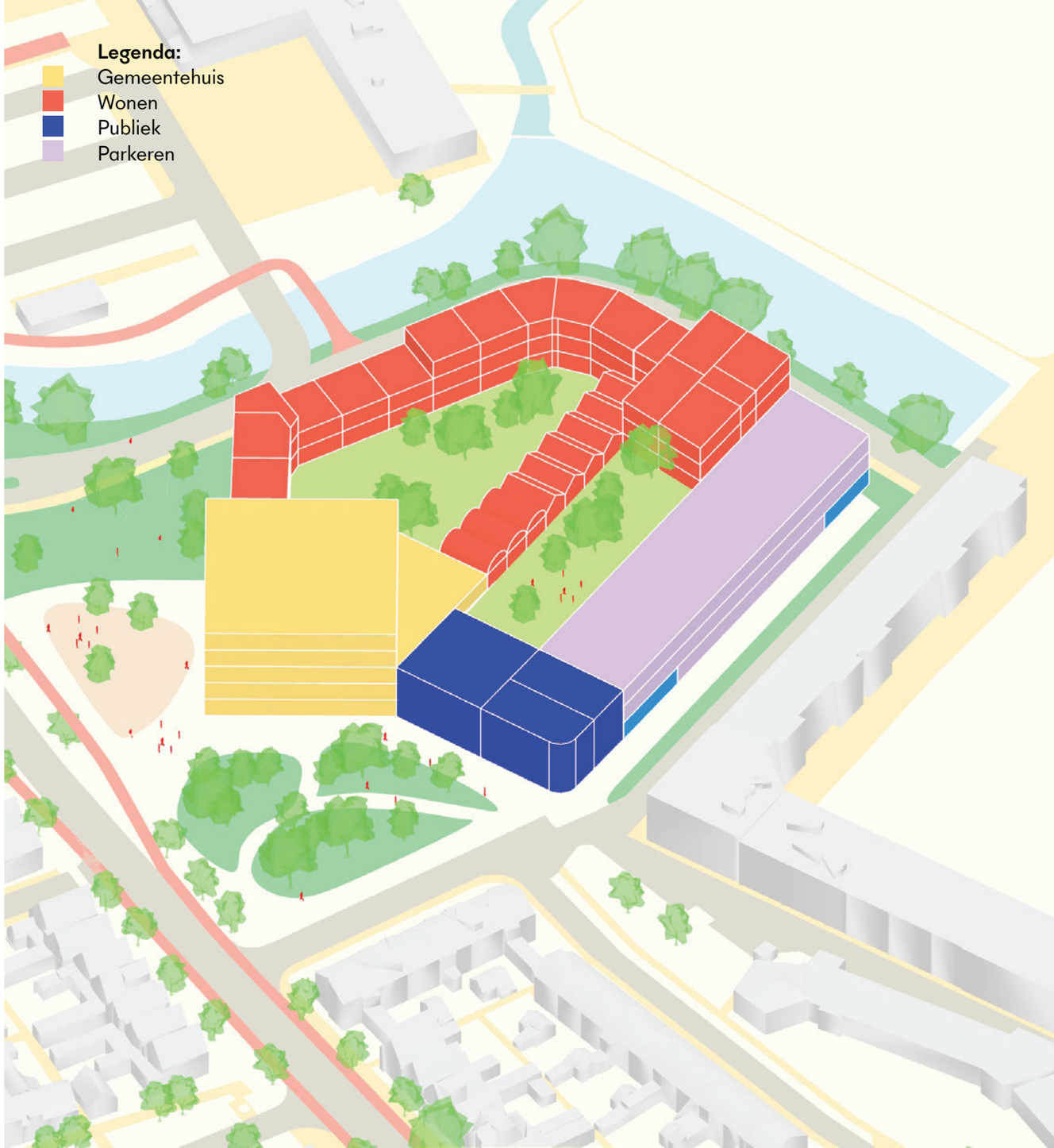
Scenario 1

samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer



Gemeentehuis:	5000m²	
Publiek:	650m²	
Wonen:	5050m²	55 woningen
Parkeren:	5500m²	218 parkeerplaatsen
Totaal:	16.200m²	

Rijnboutt



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



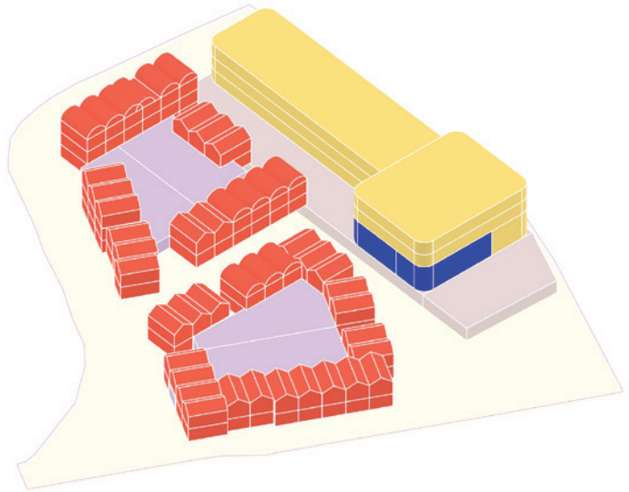
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



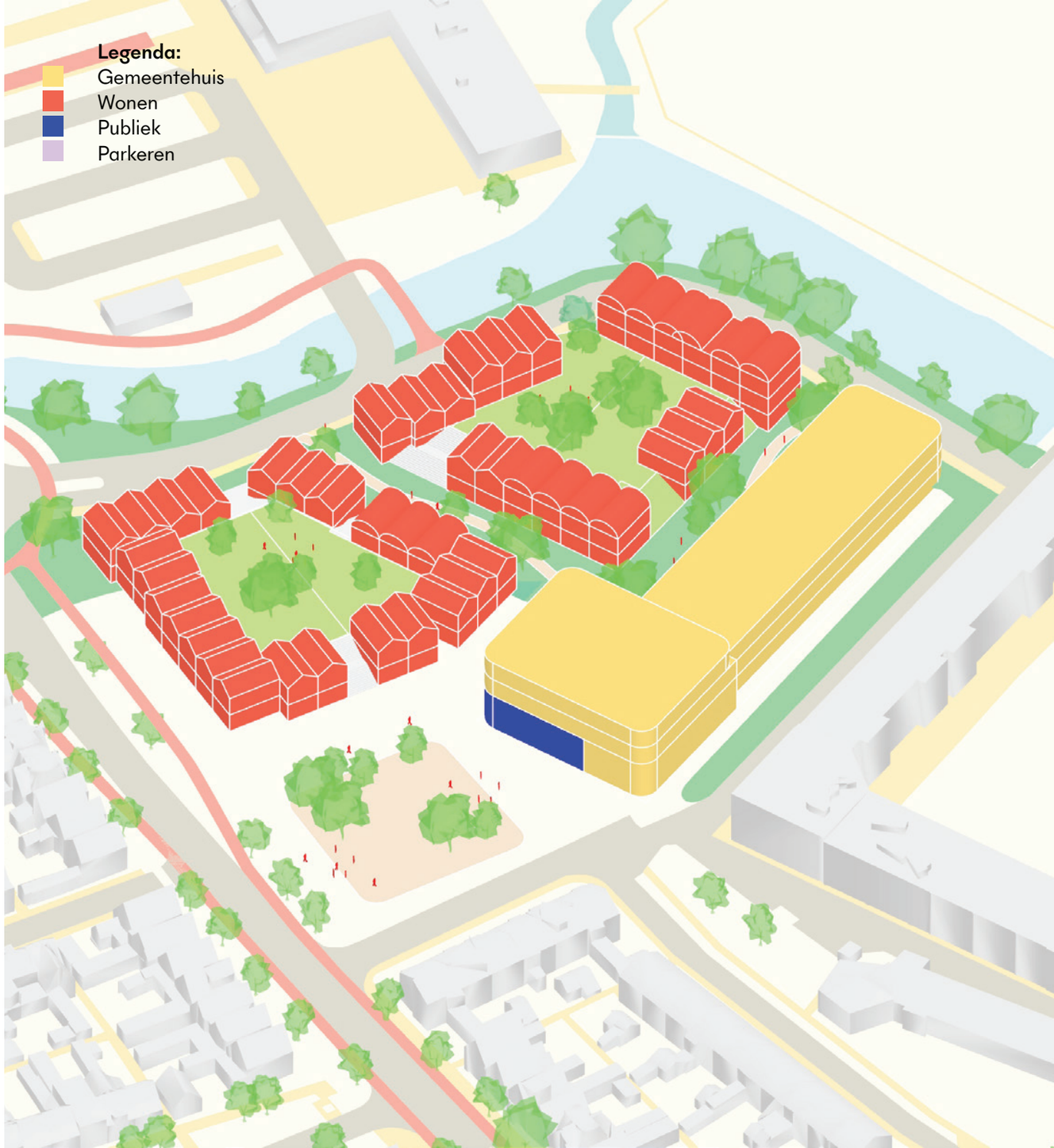
Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

Scenario 2

fijnmazig woonmilieu met publiek plein



Gemeentehuis:	5000m²	
Publiek:	500m²	
Wonen:	4800m²	53 woningen
Parkeren:	5000m²	200 parkeerplaatsen *(70 pp. in de woonhoven)* *(130 pp. onder het GH)*
Totaal:	15.300m²	



Rijnboutt

Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



appartementen aan een hof, met recreatie en ontmoeting



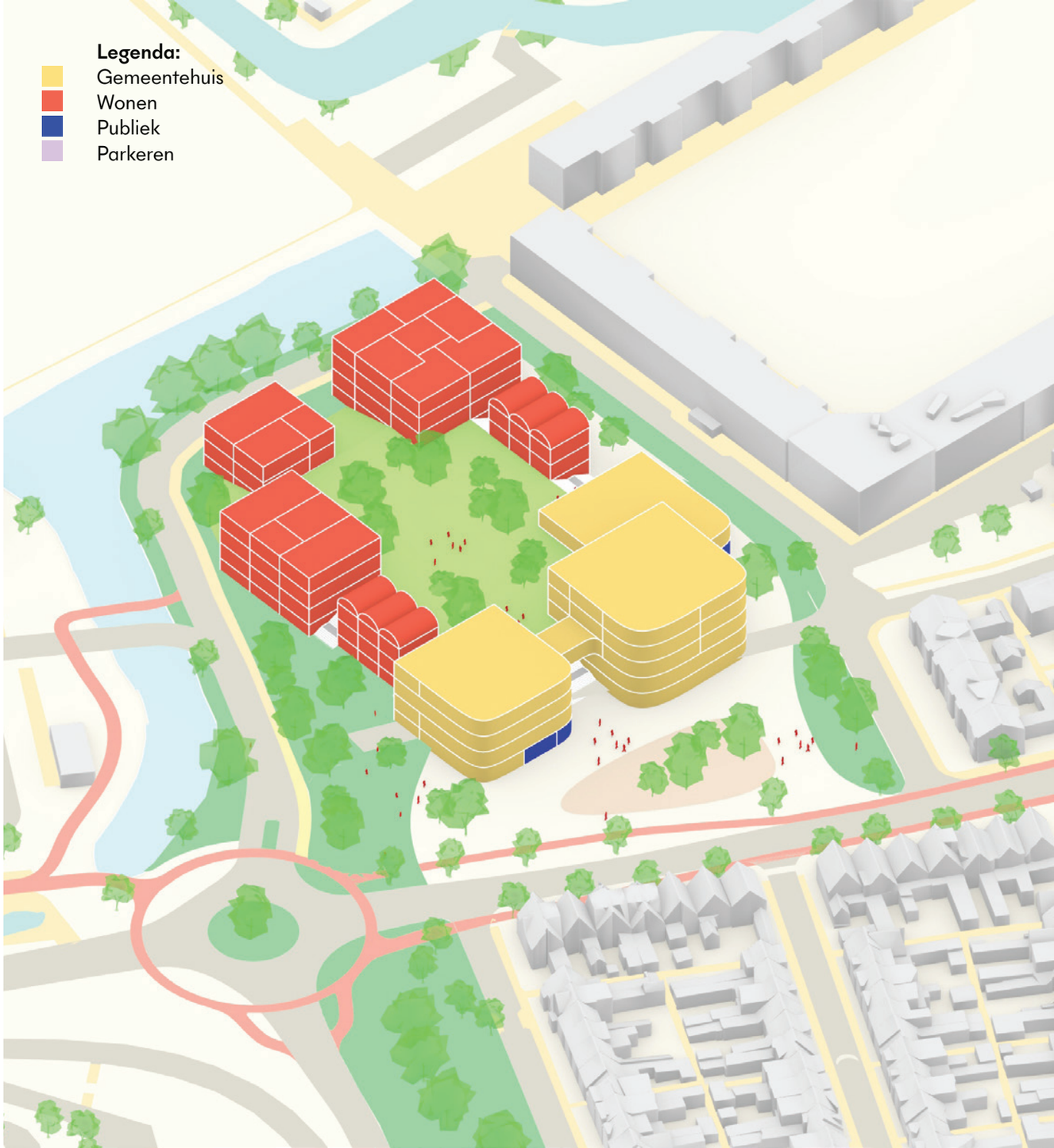
hybride publiek gebouw, met verschillende functies onder één dak



groene wandelroutes tussen vrijstaande woonblokken



woonmilieu met een middelgrote korrel



Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



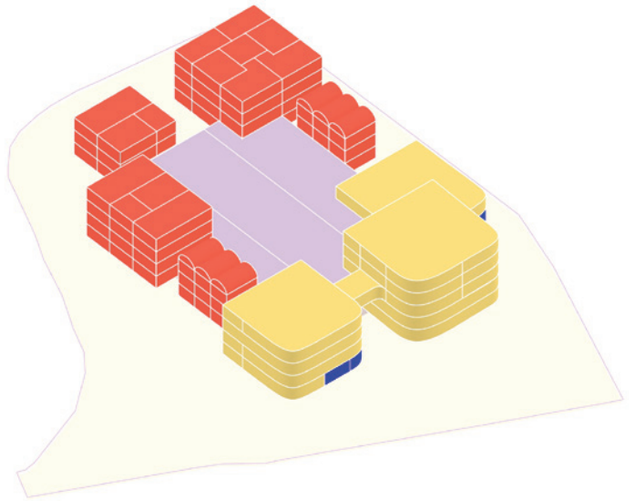
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

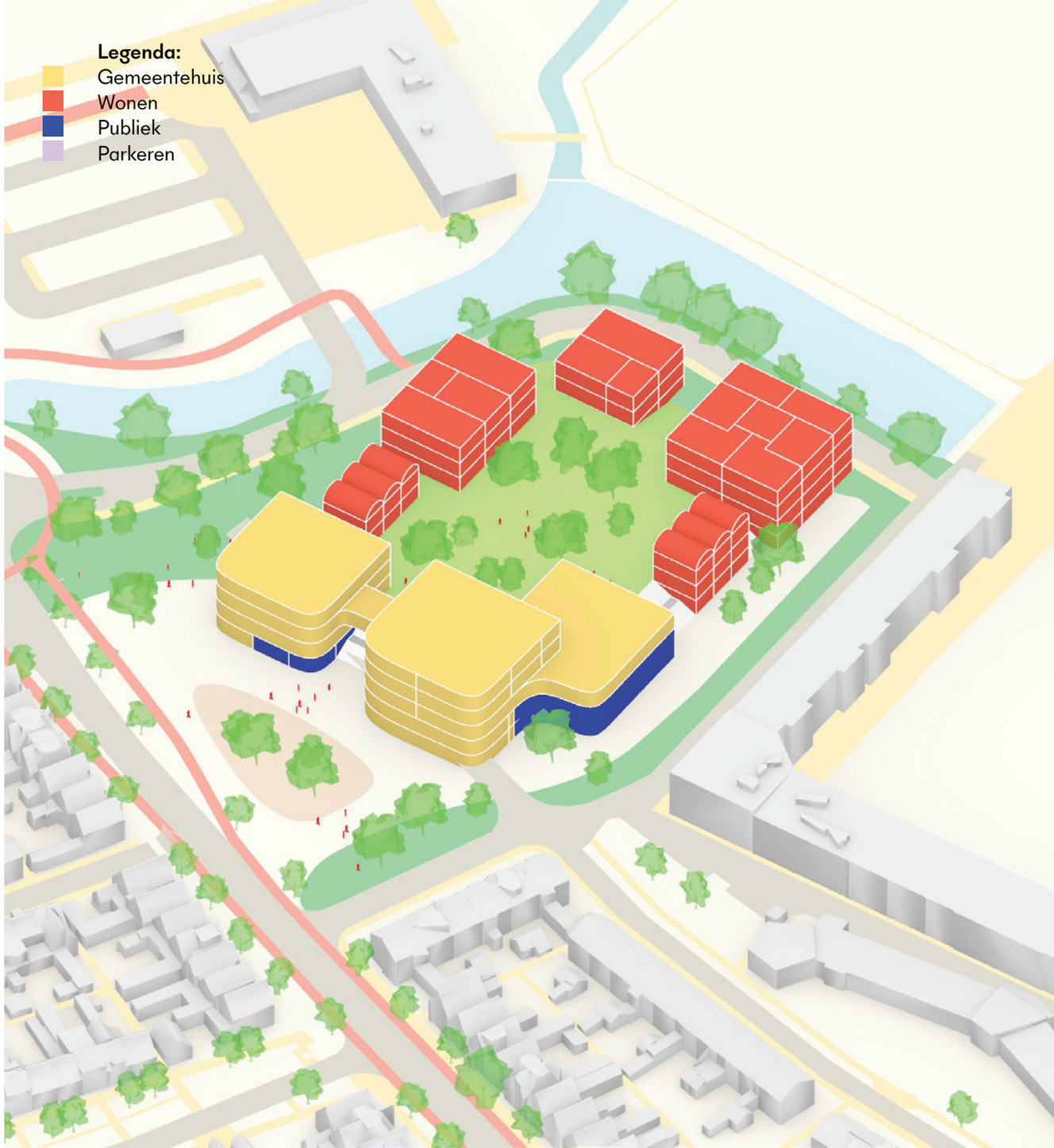
Scenario 3

middelgrote korrel rondom een groene binnentuin



Gemeentehuis:	5000m²	
Publiek:	500m²	
Wonen:	5300m²	59 woningen
Parkeren:	6150m²	246 parkeerplaatsen
Totaal:	16.950m²	

Rijnboutt



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



vrijstaande woonblokken in een autovrije openbare ruimte



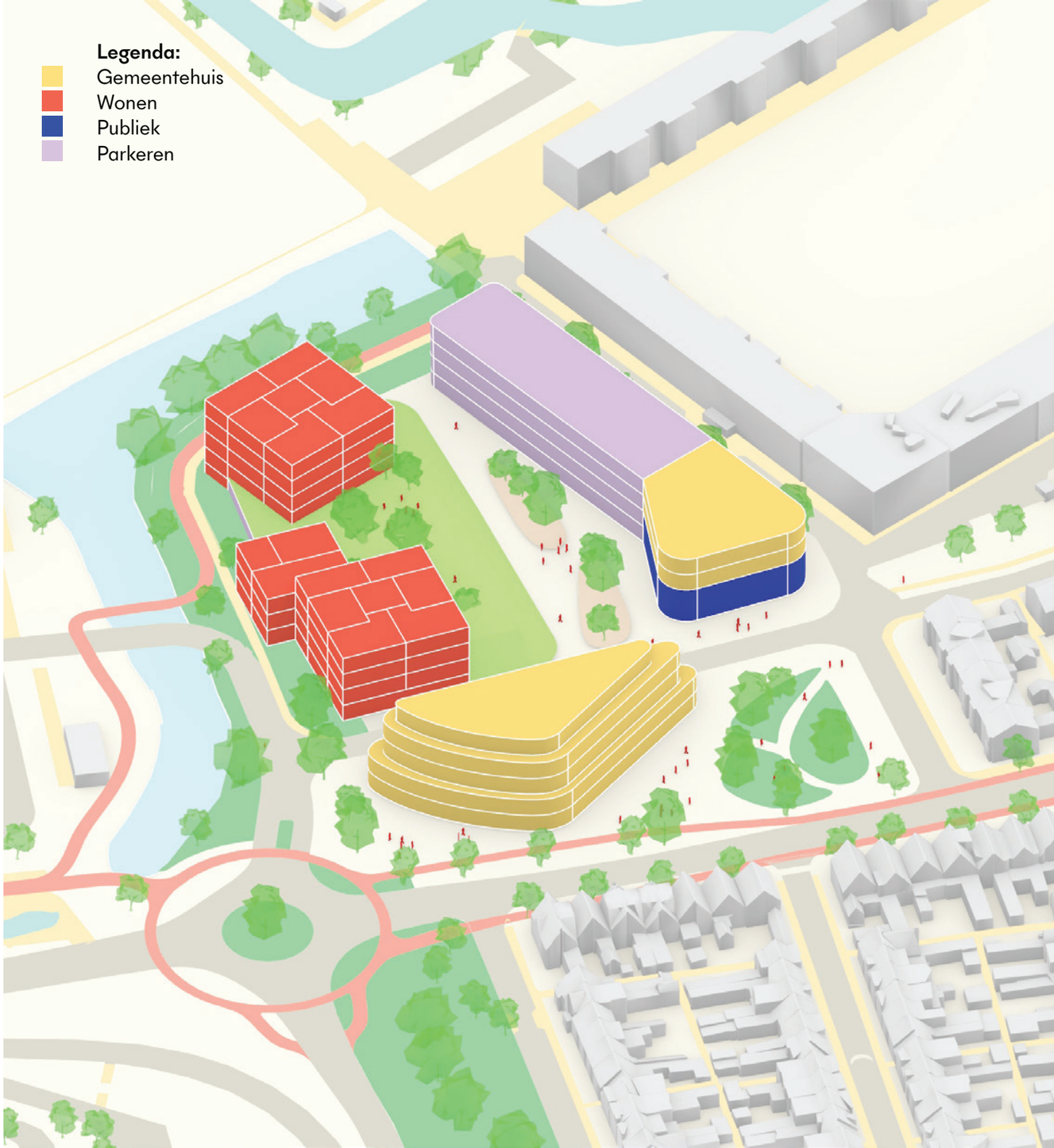
parkeren geintegreerd in verhoogd groen, met entrees op maaiveld



gemeentehuis met uitgesproken architectuur



parkeerhub met publieke functies in de plint



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



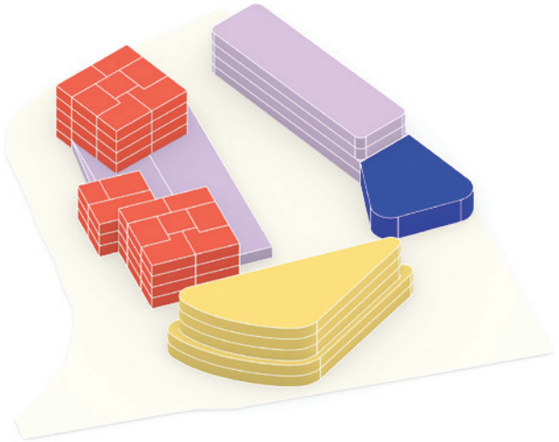
Aanzicht vanaf de rotonde richting Volendam



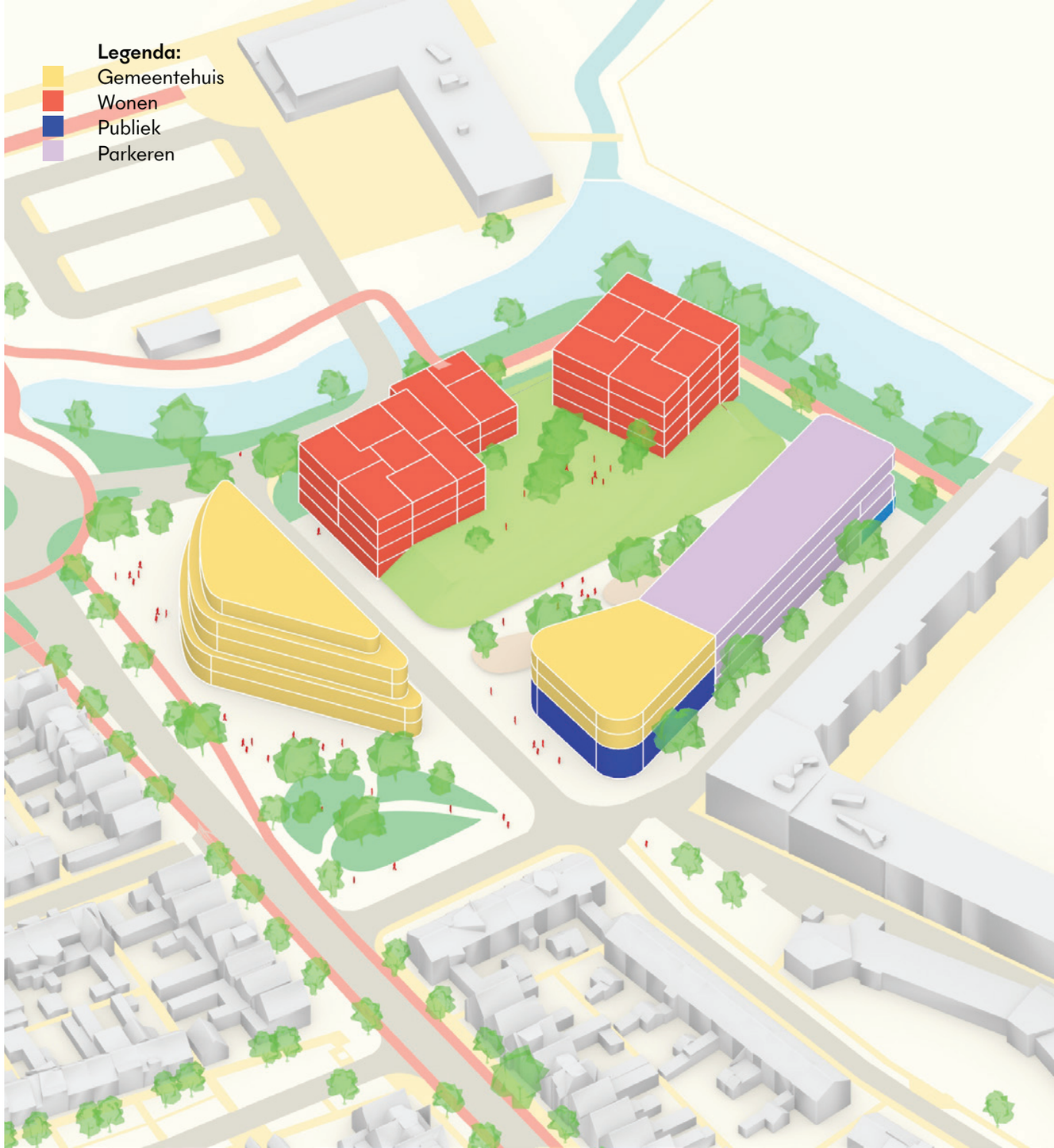
Aanzicht vanaf Volendam richting de rotonde

Scenario 4

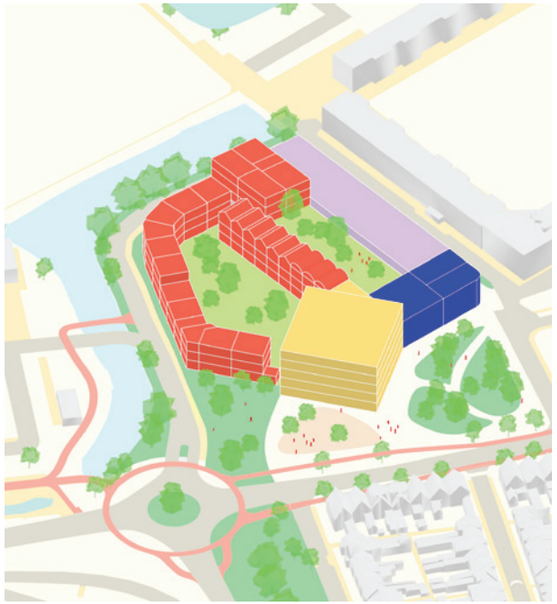
losgekoppelde ontwikkelingen met het gemeentehuis als entree



Gemeentehuis:	5000m²	
Publiek:	500m²	
Wonen:	4800m²	54 woningen
Parkeren:	5650m²	226 parkeerplaatsen *(81 pp. tussen woonblokken)* *(145pp. in de parkeerhub)*
Totaal:	15.950m²	



Overzicht scenario’s



Scenario 1

samengesteld bouwblok met
parkeerhub als geluidsbuffer



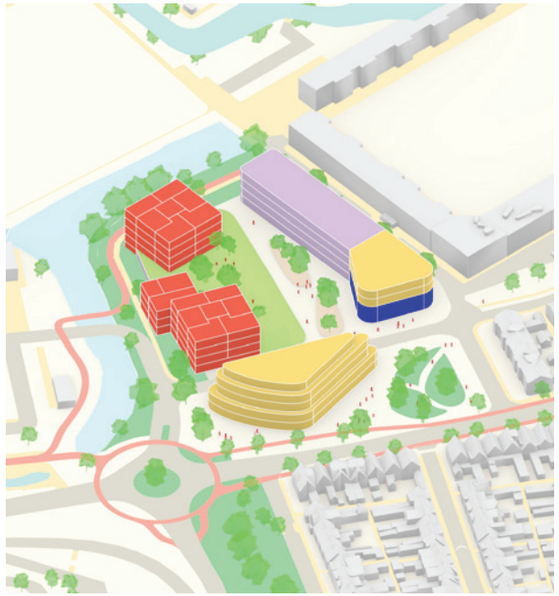
Scenario 2

fijnmazig woonmilieu
met publiek plein



Scenario 3

middelgrote korrel rondom
een groene binnentuin



Scenario 4

losgekoppelde ontwikkelingen met
het gemeentehuis als entree