

Ontwikkelkader Julianaweg, Volendam

December 2025



Bedrijvig wonen aan het Markermeer

Rijnbouw

Inhoud

Voorwoord

| | |
|--|------------|
| 1. INLEIDING | 6 |
| 1.1 Doel | 8 |
| 1.2 Aanleiding | 10 |
| 1.3 Waarom een ontwikkelkader | 14 |
| 1.4 Procesbeschrijving | 18 |
| 2. AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN | 20 |
| 2.1 Huidige situatie en dynamiek | 22 |
| 2.2 Vigerende beleidskaders | 33 |
| 2.3 Identiteit Julianaweg | 34 |
| 2.4 Drie pijlers voor een gezonde leefomgeving | 38 |
| 3. RUIMTELIJK RAAMWERK | 40 |
| 3.1 Principes ruimtelijk raamwerk | 42 |
| 3.2 Structuurkaart | 58 |
| 3.3 Typering openbare ruimte en profielen | 64 |
| 4. SPELREGELS | 72 |
| 4.1 Spelregelkaart | 74 |
| 4.2 Stedenbouwkundige spelregels | 76 |
| 4.3 Overige spelregels | 78 |
| 5. PROGRAMMA | 82 |
| 6. BEELDKWALITEIT | 86 |
| 6.1 Beeldkwaliteit architectuur | 88 |
| 6.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte | 94 |
| 7. VOORBEELDUITWERKING | 100 |
| 8. HOE PAKKEN WE HET AAN | 108 |
| 8.1 Ontwikkelstrategie | 110 |
| 8.2 Hoofdlijnen strategie | 111 |
| 8.3 Rol van de gemeente | 112 |
| 8.4 Planologische procedure & MER | 113 |
| 8.5 Kostenverhaal | 114 |
| 8.6 Planproces en -toetsing | 117 |
| COLOFON | 118 |

Voorwoord

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan dit ontwikkelkader voor de transformatie van bedrijventerrein Julianaweg in Volendam. Met dit document zetten we een belangrijke stap richting een nieuwe toekomst van dit gebied: een dynamisch gebied, waar kan worden gewoond en gewerkt. Gelegen op één van de mooiste plekken van Volendam, direct aan het Markermeer.

Dit ontwikkelkader vormt een ruimtelijk, kwalitatief en programmatisch toetsingskader voor toekomstige plannen en is een stip op de horizon. Eigenaren van gronden of gebouwen in het gebied kunnen met dit kader aan de slag wanneer zij besluiten hun locatie te (laten) ontwikkelen, bijvoorbeeld omdat het bedrijf stopt of verhuist naar een andere locatie. De zware bedrijvigheid kan geleidelijk verplaatsen of veranderen, waardoor ruimte vrijkomt voor nieuwe functies, zoals woningbouw, maar ook lichtere vormen van bedrijvigheid. Deze veranderingen zullen bijdragen aan het verminderen van zwaar verkeer door de kernen van Edam en Volendam.

De transformatie van de Julianaweg zal een proces zijn van lange adem, dat zich stap voor stap en over vele jaren zal voltrekken. We realiseren ons dat er ook financiële uitdagingen zullen zijn en die willen we graag gezamenlijk verkennen. Kosten van bijvoorbeeld een verplaatsing kunnen niet in alle gevallen worden gedekt door een herontwikkeling. Het hangt onder andere af van investeringen die in het verleden zijn gedaan én van de waarde die de gronden straks krijgen na een bestemmingswijziging. Daar staat tegenover dat eigenaren hun huidige pand niet hoeven te verduurzamen wanneer zij verplaatsen. Dit kan een financieel voordeel opleveren en helpt de totale kosten te beperken. Iedere ondernemer heeft zijn eigen perspectief en overwegingen om eventueel te verhuizen en te investeren in een nieuwe plek. Zij krijgen daartoe de kans op het nieuw te realiseren bedrijventerrein De Purmer in onze gemeente. Zij kunnen daar grond kopen van de gemeente, een nieuw pand bouwen, modern, duurzaam, energiezuinig en, indien gewenst, kunnen zij daar uitbreiden. Bovendien zijn zij daar beter bereikbaar en klaar voor de toekomst.

Wij zijn ervan overtuigd dat met de vaststelling van dit ontwikkelkader de gemeenteraad een grote positieve stap zet. Wij nodigen ondernemers vervolgens graag uit om de handschoen op te pakken en initiatieven verder uit te werken. Wij staan klaar om samen met u de haalbaarheid te verkennen.

Marisa Kes, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Angelique Bootsman-Tol, wethouder Economische Zaken



1. Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding voor transformatie, het doel van het ontwikkelkader en biedt inzicht in de werkwijze en het proces.

1.1 Doel

Behoeftte aan een gemengd en toekomstbestendig woonwerkgebied

De gemeente Edam-Volendam staat de komende jaren voor een grote ruimtelijke opgave. Eén van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de gemeente is het ongeveer 44 hectare grote bedrijventerrein de Julianaweg. Door de realisatie van een nieuw bedrijventerrein de Purmer ontstaat de mogelijkheid voor bedrijven aan de Julianaweg om te verplaatsen, zodat ze kunnen groeien, moderniseren en verduurzamen. Met een verplaatsing ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling van bedrijventerrein de Julianaweg.

Vanwege een toenemende vraag naar wonen is er de mogelijkheid om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Dit biedt kansen om het gebied tot en met 2050 te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, gemengd en toekomstbestendig woon-werkgebied, in lijn met de economische en woningbouw ambities van de gemeente. Onder het motto 'Bedrijvig wonen aan het Markermeer' werkt de gemeente samen met ondernemers, bewoners en andere betrokkenen aan een unieke wijk met karakter, die bijdraagt aan de brede welvaart van Edam-Volendam op de lange termijn.



Overzicht van het bedrijventerrein de Julianaweg kijkend richting het Markermeer



Edam

Julianaweg

Volendam

N247

N244

N517

De Julianaweg is een nieuw ontwikkelingsgebied in Volendam, bestaande uit 100 woningen, winkels en een kinderopvang. Het gebied is gelegen aan de IJsselmeer en wordt omringd door groenland. De ontwikkeling wordt gefinancierd door de gemeente Volendam en de provincie Noord-Holland.

1.2 Aanleiding

Waarom ontwikkelen?

Door de stedelijke groei is het bedrijventerrein midden in de bebouwde kom komen te liggen. Dit leidt tot toenemende knelpunten zoals verkeersdrukke, geluids- en milieuhinder (door bedrijven met hogere milieucategorieën) en een beperkte ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Bedrijven hebben geen of beperkte mogelijkheden om te groeien. Ook is een deel van de bestaande bebouwing op het terrein verouderd en onvoldoende voorbereid op verduurzaming.

Tegelijkertijd is er een vraag naar meer woningen in de gemeente, onder meer door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. De vraag naar betaalbare woningen en levensloopbestendige appartementen neemt toe en vraagt om gerichte oplossingen binnen het bestaande stedelijk gebied.

De gemeente heeft de ambitie om dit gebied te veranderen en er een leefbaar en aantrekkelijk gebied van te maken. Een bijzonder gebied met een eigen karakter waar straks wonen en werken gecombineerd kan worden.

Wat willen we bereiken met de transformatie?

1. Onderscheidend en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied

Met de transformatie van de Julianaweg wil de gemeente Edam-Volendam een onderscheidend en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied realiseren.

Het doel is om een nieuw woonmilieu toe te voegen dat zich kenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit en een sterk eigen karakter. Dit milieu moet aantrekkelijk zijn voor zowel starters, ouderen, (jonge) gezinnen als nieuwe doelgroepen, waaronder kenniswerkers en creatieve ondernemers. Daarnaast biedt het gebied ruimte aan (bestaande) moderne en toekomstbestendige bedrijven. Hiermee wordt ingespeeld op de autonome woningbehoefte, de werkgelegenheidsvraag én de ambitie om economische diversiteit te vergroten in de gemeente. Tezamen draagt dit bij aan een goede balans in het aantal inwoners en het aantal werkplekken binnen de gemeente.

Het gemengd stedelijk karakter draagt bij aan levendigheid, sociale samenhang en een sterkere ruimtelijke en economische positie van Edam-Volendam.

2. Toekomstbestendige economische impuls voor Edam-Volendam

De transformatie van de Julianaweg moet leiden tot een toekomstbestendige economische impuls voor Edam-Volendam. Door het creëren van schuifruimte (verplaatsingsruimte) voor bestaande en nieuwe bedrijven wordt ontwikkeling binnen het gebied mogelijk gemaakt.

Het doel is om voldoende ruimte te behouden voor lokale bedrijvigheid, zoals de bouwnijverheid, logistiek, installatietechniek en dienstverlening. Deze bedrijvigheid is essentieel voor de dagelijkse werking van het dorp en de lokale economie.

Door deze functies gericht te faciliteren in een geoptimaliseerd en intensiever bedrievennetwerk, ontstaat ruimte voor:

- nieuwe werkgelegenheid;
- economische vernieuwing; en
- het versterken van de lokale keten van toelevering en vakmanschap.

De gemeente streeft ernaar om naast behoud van (indicatief) 15 ha bedrijfsruimte ook nieuwe economische functies toe te voegen in combinatie met wonen, en zo bij te dragen aan een robuuste en veerkrachtige economische structuur in de regio.

3. Beter benutten van de beschikbare ruimte

De transformatie van de Julianaweg biedt de kans om de beschikbare ruimte efficiënter en effectiever te benutten. Doel is om een compact, gemengd woon-werkgebied te ontwikkelen waarin wonen, werken, groen, water en infrastructuur op slimme wijze worden gecombineerd.



Huidige situatie Julianaweg vanaf de zeedijk



Mogelijke impressie Julianaweg: bedrijvig wonen aan het Markermeer

Door functiemenging, verdichting en herinrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd en ontstaat er meerwaarde per vierkante meter. Dat betekent:

- meervoudig ruimtegebruik (zoals werken op de begane grond, wonen erboven);
- inzetten op verticale bouw waar mogelijk (meer appartementen); en
- het combineren van infrastructuur, groen en waterbeheer in multifunctionele ruimtes.

De gemeente streeft ernaar om binnen het gebied ruimte te creëren voor minimaal 740 woningen in combinatie met ruimte voor nieuwe bedrijven en (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen zoals eerstelijns zorg, grootschalige detailhandel, eventueel een supermarkt, indoor sportvoorzieningen en dergelijk.

Deze aanpak draagt bij aan een toekomstgerichte ruimtelijke structuur en voorkomt onnodige uitbreiding buiten de bestaande dorpsgrenzen.

4. Fijnmazige openbare ruimte structuur met veel groen

De transformatie van de Julianaweg biedt de kans om een hoogwaardige, fijnmazige openbare ruimte te realiseren waarin groen, water en mobiliteit slim zijn geïntegreerd. Door compacter te bouwen en functies te combineren, ontstaat ruimte om te investeren in een aantrekkelijke leefomgeving met een sterk landschappelijk karakter.

Het doel is om:

- nieuwe verbindingen te realiseren tussen de Julianaweg, omliggende wijken en het buitengebied.
- de groenblauwe structuur in het gebied te versterken;
- groen toe te passen op meerdere schaalniveaus en een divers gebruik (perceel, straat, buurt).

De gemeente streeft naar een samenhangend netwerk van langzaam verkeerroutes, buurttuinen, watergangen en verblijfsplekken dat uitnodigt tot bewegen en ontmoeten en de biodiversiteit vergroot.

Deze groene openbare ruimte levert een aantoonbare bijdrage aan klimaatadaptatie, gezondheid en de identiteit van het gebied, en vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit binnen de nieuwe wijk.

5. Goede aansluiting op omliggende woonwijken

De Julianaweg wordt niet als een op zichzelf staand gebied ontwikkeld, maar als een integraal onderdeel van Edam-Volendam. Het doel is om een wijk te realiseren met een goede fysieke, functionele en sociale aansluiting op de omliggende woonwijken en het buitengebied.

Daarbij wordt ingezet op:

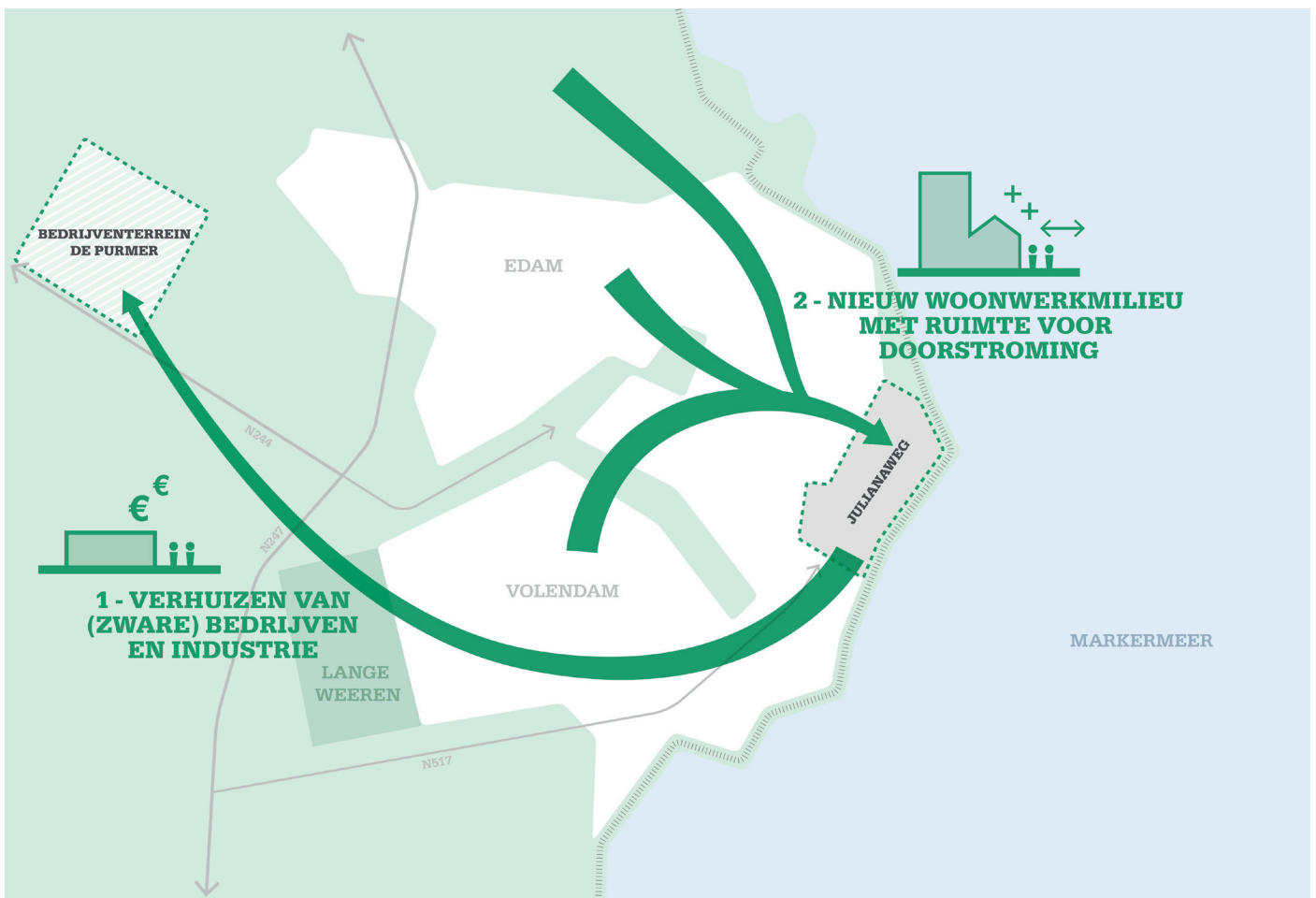
- duidelijke en veilige verbindingen voor langzaam verkeer (fiets en voetganger);
- verbeterde bereikbaarheid van voorzieningen en de Markermeerdijk; en
- het combineren van wonen, werken en ontmoeten in de overgangszones tussen wijken.

De wijk moet bijdragen aan een inclusieve, toegankelijke en cultureel diverse leefomgeving, waarin ontmoeting en sociale samenhang vanzelfsprekend zijn.

De gemeente streeft ernaar dat de Julianaweg via goed verbonden routes is gekoppeld aan de bestaande buurten en centrale voorzieningen, en dat nieuwe functies inspelen op de behoeften van zowel huidige als nieuwe bewoners.



Waterfront: schakel tussen de woonwijken en het Markermeer



Wonen en werkgelegenheid: ruimte voor doorstroming

1.3 Waarom een ontwikkelkader?

Positionering ontwikkelkader

Het ontwikkelkader de Julianaweg is een beleidsmatig document dat richting geeft aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied binnen de gemeente Edam-Volendam. Het vormt géén uitgewerkt omgevingsplan of ontwerp, maar biedt een kader op hoofdlijnen waarin ambities, uitgangspunten en spelregels worden vastgelegd voor thema's als woningbouw, werklocaties, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Het ontwikkelkader schetst een duidelijke koers voor de transformatie van de Julianaweg tot een aantrekkelijk, gemengd woon-werkgebied, met ruimte voor ongeveer 740 nieuwe woningen. De transformatie vindt plaats in wisselwerking met het centrum, omliggende wijken en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Purmer. Hierbij wordt expliciet gezocht naar meerwaarde en balans, zodat nieuwe ruimtelijke claims niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten zoals de lokale wijkeconomie of het karakter van het historische centrum.

Organische gebiedsontwikkeling

Organische gebiedsontwikkeling is een manier van ruimtelijke ontwikkeling waarbij een gebied niet in één keer volledig wordt ontworpen en gerealiseerd, maar geleidelijk en stap voor stap groeit, op basis van initiatieven van verschillende betrokkenen en veranderende omstandigheden.

De gemeente kiest bewust voor een organische vorm van gebiedsontwikkeling: de groei van het gebied wordt niet gestuurd via een traditioneel masterplan, maar ontstaat stapsgewijs en in samenwerking met betrokken partijen zoals bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. De gemeente neemt hierbij een faciliterende en kaderstellende rol in, zonder actieve grondverwerving – tenzij strikt noodzakelijk voor cruciale ruimtelijke verbindingen.

Het ontwikkelkader is bedoeld als een inspirerend en richtinggevend document voor alle betrokkenen. Het biedt een gedeeld startpunt voor verdere planvorming en samenwerking, waarin ruimte is voor initiatief, maatwerk en geleidelijke aanpassing. Door verschillende programma's – zoals wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en economie – in samenhang te ontwikkelen, draagt het kader bij aan een toekomstbestendig, divers en veerkrachtig gebied.

Duidelijk investeringsperspectief voor bedrijven en gemeente

Om het gebied rondom de Julianaweg toekomstbestendig te maken, is het noodzakelijk om blijvend te investeren in zowel wonen als werken. Een herontwikkeling van delen van het gebied biedt de mogelijkheid nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen en het creëert ruimte voor nieuwe en bestaande bedrijven.

Bedrijven, zowel de bestaande als nieuwe, zijn pas bereid te investeren wanneer er duidelijkheid bestaat over de toekomst van het gebied. Het ontwikkelkader Julianaweg biedt dat noodzakelijke perspectief: het geeft richting, structuur en zekerheid over de ruimtelijke koers, de gewenste functiemix en de aanpak.

De gemeente Edam-Volendam committeert zich hiermee aan een langetermijnstrategie waarin ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en investeringsbereidheid hand in hand gaan.

Hoe werkt het ontwikkelkader?

Het ontwikkelkader dat voor u ligt duidt de stip op de horizon, de wens die partijen gezamenlijk hebben bij de ontwikkeling van de Julianaweg. Het vormt daarmee de schakel tussen de vastgestelde Omgevingsvisie en de concrete projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

In dit ontwikkelkader wordt de integrale visie voor het gebied beschreven vanuit verschillende invalshoeken: ruimtelijk, programmatisch, de (interne) bereikbaarheid, maar ook de wijze waarop wordt omgegaan met bijvoorbeeld kwaliteit.

Het ontwikkelkader bevat een richtinggevend ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de verschillende uitwerkingen voor de afzonderlijke deelgebieden. Het bewaakt de samenhang tussen de projecten onderling en er is aandacht voor de schaal van het gebied als geheel. Het biedt ook het kader waarbinnen deze ontwikkelingen samen met de eigenaren en de markt worden gerealiseerd.

Dat gebeurt niet in één keer; het gebied zal geleidelijk aan gaan verkleuren. Dit ontwikkelkader beschrijft de richting en een mogelijk eindbeeld voor het gebied in 2050. Dit kader vormt daarmee een handvat om te sturen op initiatieven en planvorming, binnen een gefaseerde en adaptieve gebiedsontwikkeling die over een langjarige periode gaat plaatsvinden. Naast het feit dat het een traject van jaren is waarin accenten kunnen verschuiven, kent deze gebiedsontwikkeling een aantal afhankelijkheden. Door vaststelling van dit ontwikkelkader ontstaat een basis waarmee samen met belangrijke publieke en private stakeholders de ontwikkeling van de Julianaweg verder uitgewerkt kan worden.

Hoe is het opgebouwd?

Het ontwikkelkader is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 1 geven we antwoord op de vraag waarom we dit gebied willen ontwikkelen, waarom er gekozen is voor een ontwikkelkader en wat dat behelst en er wordt beschreven hoe het ontwikkelkader tot stand is gekomen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de ambitie en kernwaarden voor de ontwikkeling van het gebied en hoe zich dat verhoudt tot het vigerende beleid. Er wordt concreet toegelicht welk concept ten grondslag ligt aan een gezonde leefomgeving en op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat verder in op de stedenbouwkundige en ruimtelijke voorwaarden voor de planontwikkeling, met als resultaat een ruimtelijk raamwerk gebaseerd op een zevental principes en typering van de openbare ruimte.

In hoofdstuk 4 presenteren we de spelregelkaart met (stedenbouwkundige) spelregels die volgen uit de ruimtelijke dragers van het raamwerk.

Hoofdstuk 5 gaat in op het gewenste programma en doelgroepen.

Hoofdstuk 6 beschrijft het gewenste architectuurbeeld en de beoogde sfeer van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 7 geeft een impressie van een mogelijke uitwerking van een deelgebied.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aangegeven hoe we het proces, de ontwikkelstrategie en de vervolgstappen voorstellen te organiseren. In de verdere planuitwerkingen van de deelgebieden en initiatieven zal de gemeente deze aanpak dan ook hanteren.

Adaptief ruimtelijk raamwerk

Het ontwikkelkader voor de Julianaweg concretiseert de ambities uit de omgevingsvisie die in juli 2023 is vastgesteld. Gezien de langlopende en gefaseerde aard van de gebiedstransformatie is bewust niet gekozen voor een vastomlijnd masterplan. In plaats daarvan is een ontwikkelkader opgesteld dat op hoofdlijnen de ruimtelijke structuur vastlegt in de vorm van een adaptief ruimtelijk raamwerk.

Daarnaast bevat het ontwikkelkader heldere spelregels voor de transformatie binnen de Julianaweg, een beeldkwaliteitsparagraaf en ontwikkelstrategie. Deze onderdelen vormen samen het fundament voor de verdere uitwerking op deelgebiedsniveau. Op basis hiervan kunnen in vervolgfases concrete stedenbouwkundige plannen worden opgesteld, telkens in lijn met de principes van het ruimtelijk raamwerk.

2023
Vaststelling
Omgevingsvisie
Edam-Volendam



Ambitie om Julianaweg te transformeren tot levendig woonwerk gebied



2024 - 2025
Opmaak
Ontwikkelkader

In het Het Ontwikkelkader zijn de volgende zaken vastlegt:



Ruimtelijk raamwerk



Spelregels en spelregelkaart



Beeldkwaliteit



Ontwikkelstrategie



na 2025
Start
transformatie
Julianaweg

Het Ontwikkelkader biedt richting en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit tijdens de planvorming, transformatie en realisatie van percelen binnen het gebied.

1.4 Procesbeschrijving

In de huidige situatie is de Julianaweg primair gericht op werkfuncties. De transformatie naar een gemengd woon-werkgebied vraagt om een zorgvuldig en gefaseerd proces, waarin intensieve samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, woningcorporatie, huurders en bewoners essentieel is. Tegelijkertijd spelen ook toekomstige bewoners en professionele partners – zoals de provincie, ontwikkelaars, woningcorporatie en beleggers – een cruciale rol in de verdere ontwikkeling. Binnen dit complexe krachtenveld zijn ook de betrokkenheid van de gemeentelijke organisatie, het bestuur en de politiek van groot belang voor het realiseren van een gedragen en haalbare gebiedsontwikkeling.

Tijdens de totstandkoming van dit ontwikkelkader is breed geparticipeerd: er is uitgebreide informatie verzameld en er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden. Ter informatie en consultatie van de gemeenteraad zijn diverse themabijeenkomsten georganiseerd, onder meer over

de onderwerpen bouwhoogte, fasering en prioritering, parkeren (voor bedrijven, bewoners en touringcars), geschikte functies en de inrichting van de openbare ruimte, aanlooproutes, en het aanzicht van de Julianaweg bij aankomst van toeristen.

Het Waterfront en de bijbehorende bouwhoogtes zijn in een separaat participatiemoment uitvoerig besproken met de gemeenteraad, ondernemers en overige betrokkenen. Daarnaast zijn het ruimtelijk raamwerk en de beoogde beeldkwaliteit tweemaal behandeld in de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (welstandscommissie). Adviezen van de commissie zijn verwerkt in het nu voorliggende kader.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de totstandkoming van deze visie en staat in de kern van het proces. Bij de totstandkoming heeft de gemeente actief gezocht naar interactie met bedrijven en belanghebbenden, waarin hun inbreng een waardevolle bijdrage leverde voor de inhoud en voor de vervolgstappen in de transformatie.



Informatieavond 12 november 2024



Themaraadssessie 28 november 2024

2. Ambitie en uitgangspunten

Dit hoofdstuk geeft een impressie van de huidige situatie en dynamiek van het gebied en beschrijft de kernwaarden waaraan de transformatie van de Julianaweg naar gemengd woonwerkgebied dient te voldoen.

Aan de hand van het bouwjaar van gebouwen kan heel goed afgelezen worden hoe Volendam zich door de jaren ontwikkeld heeft. Het historisch centrum is vanzelfsprekend een organisch gegroeid cluster van kleinschalige gebouwen waarvan de meeste originele gebouwen nog aanwezig zijn, maar hier en daar ook enkele nieuwe dorpsvernieuwingsprojecten gerealiseerd zijn op plotniveau.

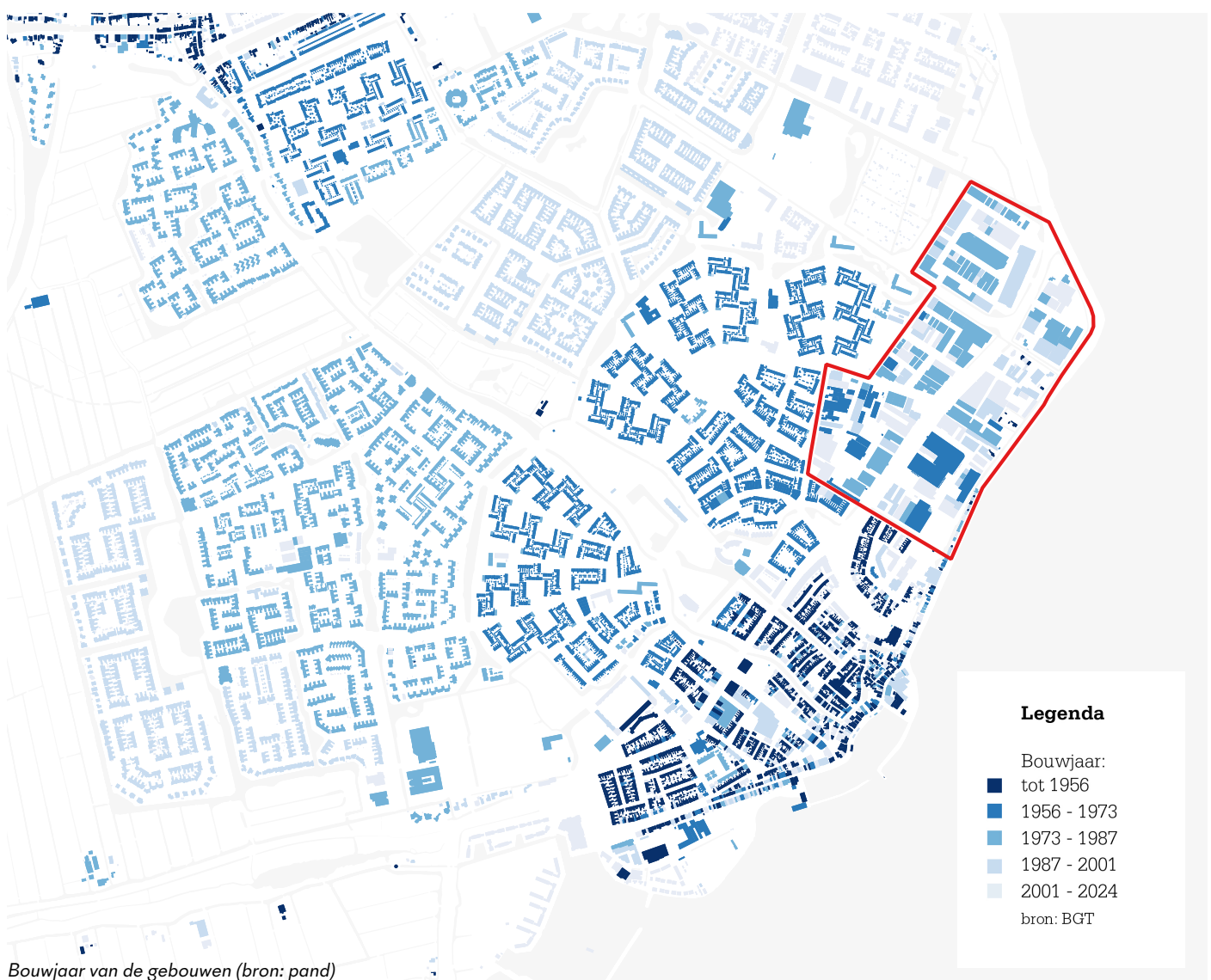
Aan het weefsel van de Julianaweg is duidelijk te zien dat het een sterk planfiguur als basis heeft. Echter de invulling ervan lijkt veel stapsgewijzer gegroeid te zijn. Een sterke variatie in bouwleeftijd doet vermoeden dat kavels één voor één ingevuld zijn. Zoals te zien is op de kaart dateren alle gebouwen van na 1956 en is het gros van de bedrijven ontwikkeld in de jaren '70. Voor een beperkt deel van de kavels geldt overigens dat in de tussenliggende periode inmiddels nieuwbouw heeft

plaatsgevonden.

Nog veel planmatiger zijn alle woonwijken die na de Tweede Wereldoorlog werden gebouwd om de groeiende vraag naar woningen tegemoet te komen.

Op de kaart is goed te zien hoe typische planstructuren uit die tijd verder en verder zijn uitgegroeid. Dat heeft ertoe geleid dat de kernen van Edam en Volendam deels versmolten zijn met elkaar. Met de realisatie van de wijk Broeckgouw in het noordoosten van Volendam enkele jaren geleden is bedrijventerrein Julianaweg inmiddels volledig ingesloten door het stedelijk gebied.

Waar het 70 jaar geleden nog een uithoek van het dorp was, ligt het gebied nu op één van de mooiste plekken aan het water te midden van het stedelijk weefsel.



Bouwjaar van de gebouwen (bron: pand)

Huidige ruimtelijke context de Julianaweg

Het gebied rond de Julianaweg laat zien dat het oorspronkelijk planmatig is opgezet, maar zich vervolgens op organische wijze heeft ontwikkeld. Oude en nieuwe bebouwing, in uiteenlopende schaal en typologie, wisselen elkaar af en creëren een gevarieerd maar onsamenvattend stedelijk beeld.

Een wandeling door het gebied maakt duidelijk dat er sprake is van meerdere ruimtelijke en functionele uitdagingen. De openbare ruimte is grotendeels versteend en kent weinig groene of uitnodigende verblijfsplekken. De verkeersdruk is hoog, mede door de benodigde logistieke ruimte voor bedrijvigheid, wat leidt tot een verkeersonveilige situatie. De sociale veiligheid is beperkt, onder andere door het grote aantal blinde gevels. Ook de kwaliteit van het gebied als geheel is laag, wat het verblijfsonvriendelijk maakt.

Momenteel is het primair een functioneel werkgebied, met weinig aandacht voor verblijfskwaliteit of veilige verbindingen voor langzaam verkeer.

Tegelijkertijd biedt het gebied ook aanknopingspunten voor verbetering en behoud. Zo zijn er nog enkele waardevolle landschappelijke structuren zichtbaar, zoals het fietspad dat de Markermeerdijk met de Julianaweg verbindt. De organische groei heeft daarnaast geleid tot contrasten in het stedenbouwkundig weefsel, met enkele karakteristieke gebouwen die van betekenis zijn voor het gebied en kansen bieden voor hergebruik of transformatie.

De onderstaande foto's geven een impressie van het huidige karakter van het gebied.



Foto 1: het gebied wordt gekenmerkt door contrasten in stijlen en hoogtes



Foto 2: een bestaand fietspad verbindt het gebied met de Markermeerdijk



Foto 3: het gebied kent veel smalle, logistieke straten



Foto 4: de Julianaweg is een grootschalige verkeersas



Foto 5: sommige nieuwe ontwikkelingen zijn van hoge kwaliteit



Foto 6: richting Zeedijk heeft de Julianaweg een landschappelijk profiel



Foto 7: een parkeerterrein voor tourincars, vergunninghouders en bezoekers



Foto 8: het gebied wordt gekenmerkt door veel gesloten gevels



Foto 9: de openbare ruimte is overwegend verhard en gericht op parkeren



Positie van de genomen foto's zoals weergegeven op pagina 24 (bron: luchtfoto google earth)

Edam-Volendam heeft alle voorzieningen binnen handbereik

De Julianaweg ligt zeer centraal binnen het stedelijk weefsel van Volendam. Door deze ligging bevinden zich tal van voorzieningen in de directe nabijheid van het gebied. Sportaccommodaties, winkels, parken en bezienswaardigheden zijn op korte afstand te vinden en goed bereikbaar.

Op maximaal 15 minuten wandelen liggen onder meer het historische centrum, diverse sportvoorzieningen en de volkstuinten ten noorden van het plangebied. Met de fiets zijn binnen diezelfde tijd vrijwel alle voorzieningen van Edam-Volendam bereikbaar.

Daarnaast biedt de nabijgelegen Markermeerdijk directe toegang tot het open landschap en buitengebied.

Op maximaal 15 minuten wandelen is dus openbare ruimte aanwezig die ruimte biedt voor verplaatsing, maar ook – op enkele plekken – voor recreatief gebruik. Op verschillende locaties zijn kleinschalige sportvoorzieningen en speelplekken aanwezig, waarbij de inrichting uitnodigt tot bewegen en informeel gebruik, met name voor jeugd en gezinnen.



Winkelcentrum Havenhof



Historisch centrum en haven Volendam



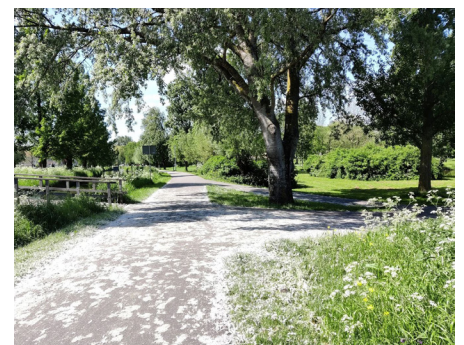
Sint-Vincentiuskerk



Markermeerdijk



Zwembad De Waterdam



Burg. Boelenspark

Op minder dan 15min fietsen:



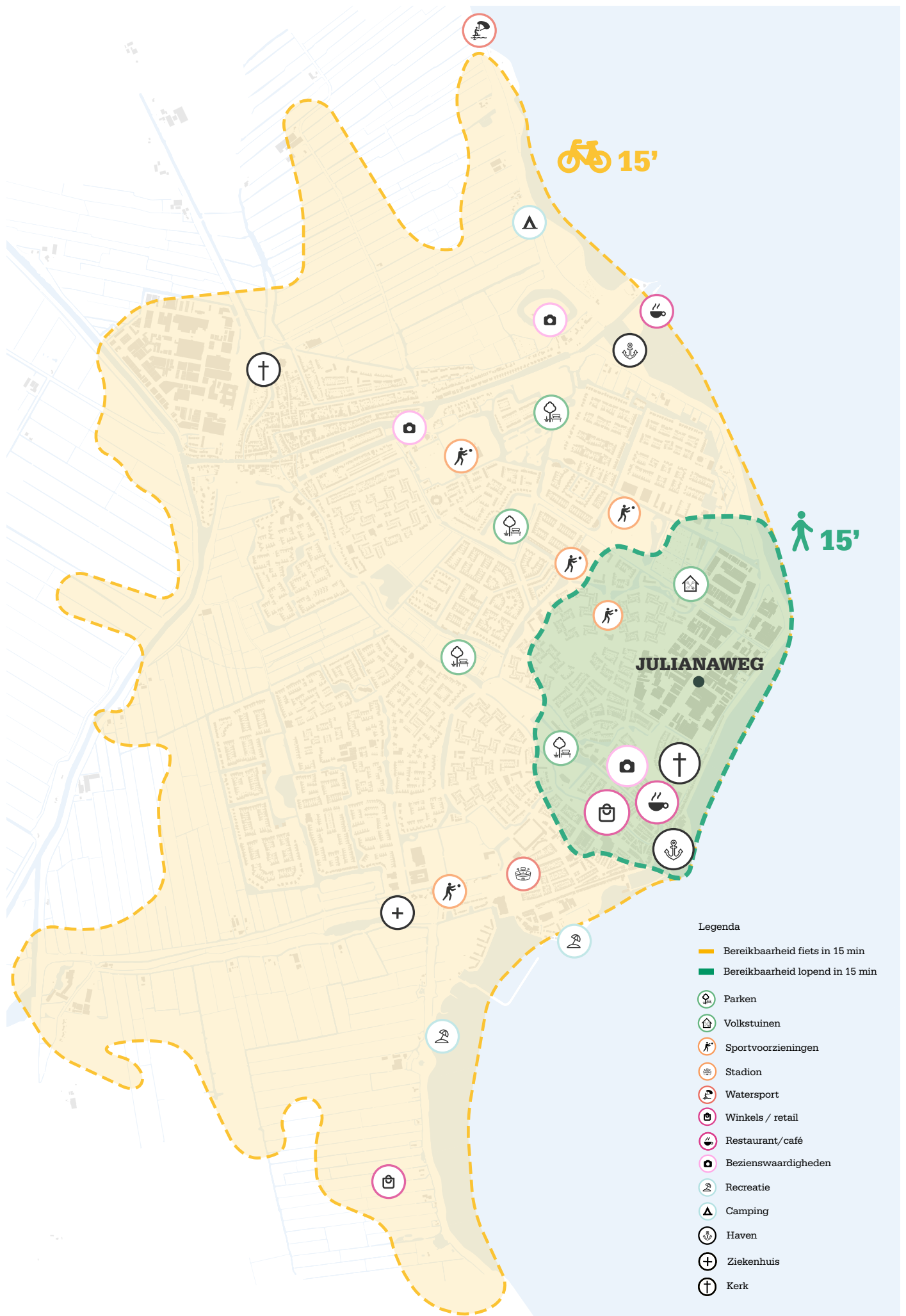
Historisch centrum en haven Edam



Kras Stadion



Recreatiecentrum Het Slobbeland



Legenda

- Bereikbaarheid fiets in 15 min
- Bereikbaarheid lopend in 15 min
- Parken
- Volkstuinen
- Sportvoorzieningen
- Stadion
- Watersport
- Winkels / retail
- Restaurant/café
- Bezienswaardigheden
- Recreatie
- Camping
- Haven
- Ziekenhuis
- Kerk

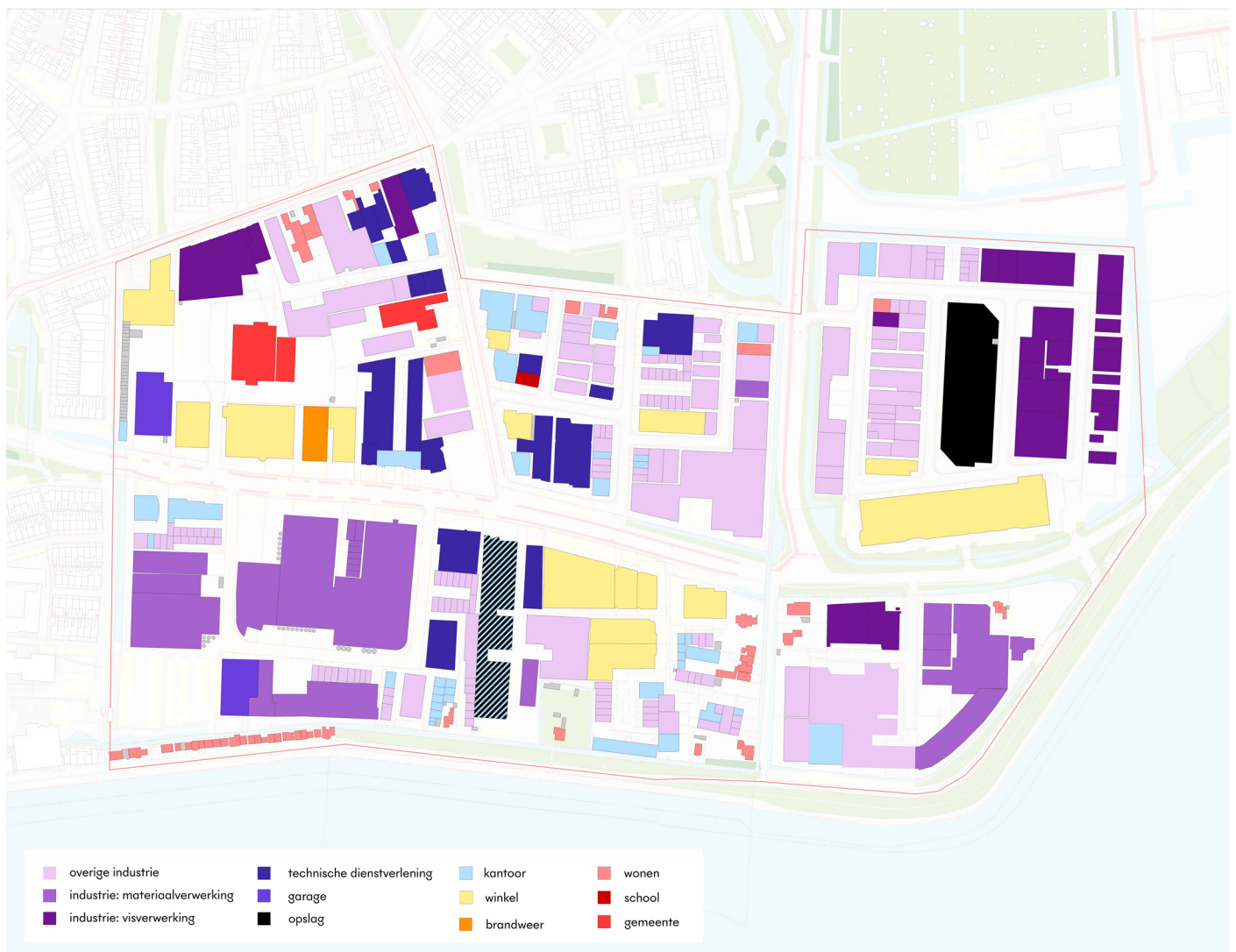
Programmatische zonerings

Het gebied functioneert momenteel als een gemengd bedrijventerrein met een hoge bebouwingsdichtheid. De Julianaweg vormt hierin een uitgesproken werkmilieu, waar wonen nagenoeg ontbreekt – op enkele uitzonderingen na zijn er geen woningen aanwezig. Binnen de bestaande werkfuncties is sprake van een grote variatie: kantoor- en grootschalige detailhandelsfuncties worden afgewisseld met werkateliers, opslagruimten, visverwerkingsbedrijven, garagebedrijven en grootschalige productiehallen.

Deze functies variëren sterk in omvang en schaal. Sommige bedrijven opereren als kleinschalige eenmanszaken van slechts enkele tientallen vierkante meters, terwijl andere ondernemingen meerdere productiehallen beslaan met een gezamenlijk

oppervlak van meer dan tienduizend vierkante meter. Op enkele plekken komen ook zogenaamde “bedrijfsverzamelgebouwen” voor. Dit zijn kleine aan elkaar geschakelde bedrijfsruimtes waar diverse kleine ondernemers in zijn gevestigd en waar relatief vaak sprake is van het gebruik als kantoor en dienstverlening.

Door veranderende wet- en regelgeving op het gebied van milieu en duurzaamheid neemt de ruimte voor grootschalige bedrijvigheid af. Om het gebied toekomstbestendig en efficiënter te benutten én ruimte te creëren voor woningbouw, is aanpassing van het huidige beleid noodzakelijk. Dit vraagt om een herijking van de bestaande kaders, zodat beter kan worden ingespeeld op de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen.



Huidige functies en gebruik op de Julianaweg
Bron: Gemeente Edam-Volendam, bedrijvenopdekaart, BGT

Eigendomssituatie

De eigendomssituatie binnen het bedrijventerrein is sterk gefragmenteerd. Verspreid over alle percelen zijn meer dan 400 verschillende grondeigenaren geregistreerd. De eigendomsstructuur bestaat uit een mix van particuliere vastgoedeigenaren, lokale ondernemers en enkele institutionele partijen, met daarnaast nog enkele gemeentelijke eigendommen. Op het bedrijventerrein zijn ongeveer 340 bedrijven gevestigd met in totaal ongeveer 3.900 arbeidsplaatsen (bron: bestemmingsplan bedrijventerrein Julianaweg e.o.).

De versnipperde eigendomssituatie maakt de gezamenlijke aanpak van herontwikkeling en verduurzaming complex. Het afstemmen van investeringen in infrastructuur, uitstraling en collectieve voorzieningen vergt intensieve samenwerking tussen veel partijen. Hierdoor is het terrein in beheer en uitstraling divers, met verschillen in onderhoudsniveau en bebouwingskwaliteit.






Geclusterde private eigendommen de Julianaweg
(gebaseerd op de percelenstructuur van het Kadaster)

Waterstructuren en ondergrondse infrastructuur

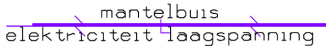
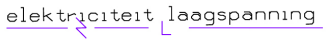




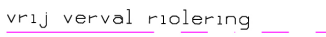
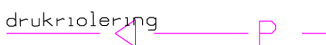
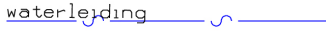

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich open waterstructuren die onderdeel uitmaken van het lokale watersysteem. Aan de noordoostzijde, net buiten het gebied, ligt het gemaal dat het peilbeheer van Volendam reguleert en overtollig water afvoert naar het Markermeer. De ondergrondse infrastructuur volgt grotendeels de bestaande wegenstructuur en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van wegprofielen en het raamwerkontwerp.

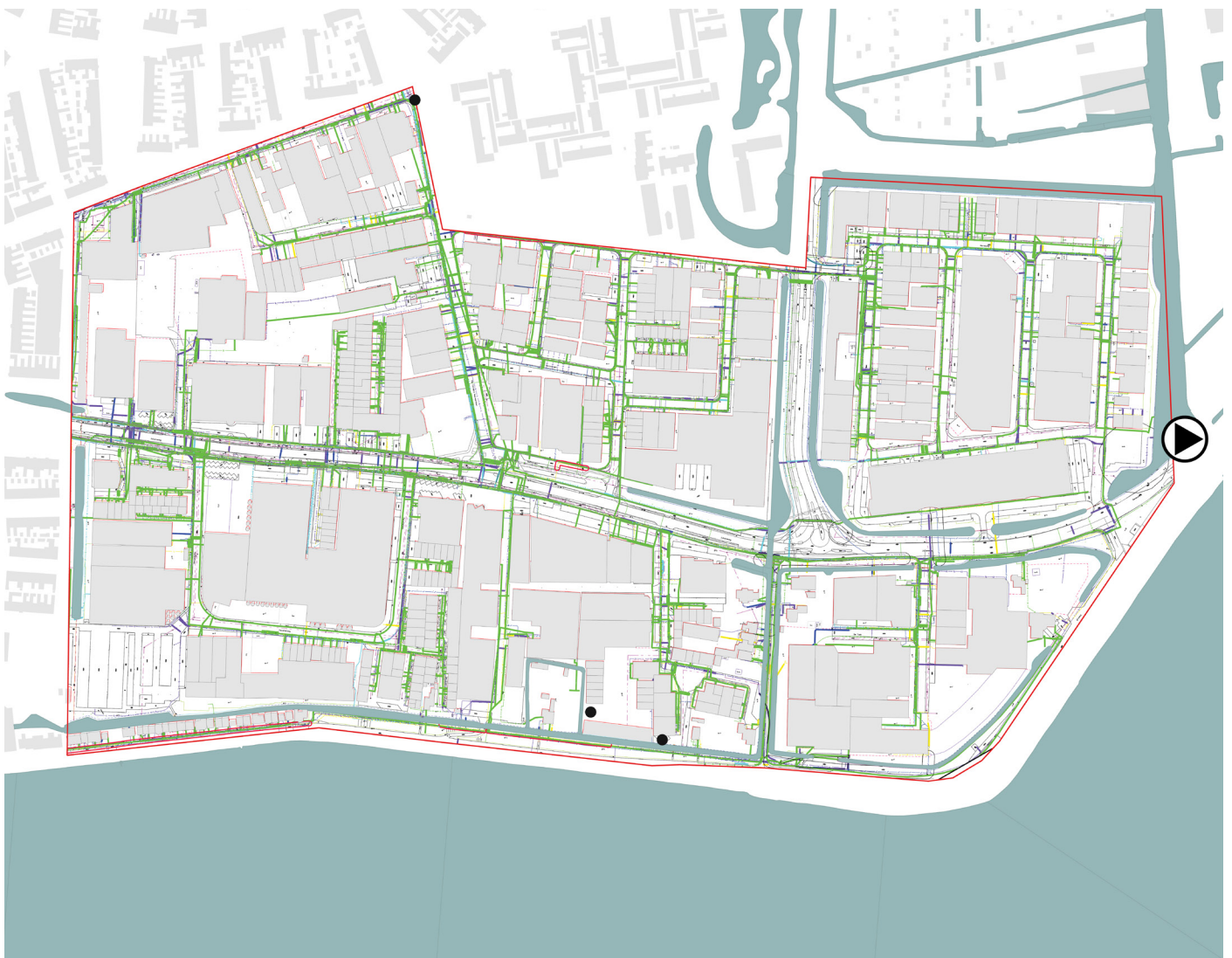
Bij verdere planuitwerking wordt gestreefd naar een integrale afstemming tussen bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, in samenwerking met de nutsbedrijven en het hoogheemraadschap, om een efficiënt en toekomstbestendig ontwerp te waarborgen.

Legenda

-  Waterstructuur
-  Grondwatergebruikstelsel
-  Gemaal Volendam

Kabels en leidingen

-  mantelbuis
elektriciteit laagspanning
-  elektriciteit laagspanning
-  gas hoge druk H — O —
-  gas lage druk L — O —
-  data kabelbed
-  data — Δ — Δ —
-  vrij verval riolering — —
-  drukriolering — P —
-  waterleiding — S —
-  openbare verlichting L — — L



Huidige situatie waterinfrastructuur en ondergrondse kabels en leidingen (bron: gemeente Edam-Volendam)

Milieucategorie

Diverse bedrijven in het gebied hebben een milieucategorie die niet te combineren valt met woningbouw in de directe nabijheid. Het betreft hinder door geuren, lawaai of toxische stoffen. Voornamelijk in de zuidoostelijke hoek en noordelijke zijde zijn bedrijven gelegen met een milieucategorie 3.2 en hoger. Lagere milieucategorieën zijn te verenigen met woningbouw, zij het door te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden als de onderlinge afstand of het nemen van overlastbeperkende maatregelen. In hoofdstuk 8 Ontwikkelstrategie zal nader op dit onderwerp worden ingegaan.

- wonen
- visverwerking milieucategorie 4.2
- verpakkingmiddelen van kunstof vervaardigen milieucategorie 4.1
- metalen constructie vervaardigen milieucategorie 4.1
- scheepsbouw- en reparatiebedrijf metalen schepen milieucategorie 4.1
- milieucategorie 3.2
- milieucategorie 3.1
- milieucategorie 1-2



Milieucontouren volgens de vigerende bestemming (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Vigerende beleidskaders

De Omgevingsvisie wordt binnen de gemeente Edam-Volendam als het belangrijkste beleidsdocument gezien. Dit beleid benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg transformeert tot een multifunctioneel woon-werkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Het terrein moet een bruisende plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto 'Werk en onderneem lokaal!'. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt ruimte om het bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. De Purmer is cruciaal, omdat het voor de bedrijven op het bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte wordt vrijgemaakt

voor een transformatie naar woningbouw met daarbij horende voorzieningen. De transformatie van het bedrijventerrein is hierbinnen een tactisch beleidsuitgangspunt, gericht op het herontwikkelen van bedrijventerrein Julianaweg om de economische vitaliteit en leefbaarheid te versterken.

Het algemeen geldend principe is dat een initiatief voor herontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders (bijvoorbeeld milieuwetgeving) en aan het regionale en lokale beleid (denk bijvoorbeeld aan woonbeleid, detailhandelsbeleid, parkeerbeleid enzovoort) dat van toepassing is op moment van (planologische) besluitvorming over dat initiatief.

Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om onze leefomgeving zo duurzaam mogelijk in te richten, waarbij de balans met kwaliteit, gezondheid en veiligheid wordt bewaakt. Bij de transformatie stimuleert de gemeente een toekomstbestendig gebruik van onze leefomgeving; zoals door voorwaarden te stellen aan een klimaatbestendige inrichting, het streven naar behoud van beeldbepalende gebouwen en het stimuleren van keuzes voor duurzame energiesystemen. Het is belangrijk dat deze verschillende aspecten vanaf het begin van de planvorming in samenhang worden betrokken. Dat vraagt dat de bij de transformatie betrokken partijen verstandig handelen en slim keuzes maken.

De ontwikkelingen rond duurzaamheid zijn sterk in ontwikkeling. Het beleid beweegt hierin mee. Vanwege de lange looptijd van de ontwikkeling zijn in het ontwikkelkader geen concrete duurzaamheidseisen geformuleerd, omdat het risico bestaat dat deze eisen snel achterhaald zullen zijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten voldoen aan het beleid dat geldt op moment van besluitvorming over het betreffende initiatief.

2.3 Identiteit Julianaweg

Belangrijke Volendamse kwaliteiten

Volendam hecht belang aan haar eigenheid, haar identiteit. Ook in de transformatie van de Julianaweg is het belangrijk om die identiteit te behouden, en waar mogelijk te versterken. Maar wat is typisch Volendams, wat geeft Volendam een herkenbaar karakter en hoe zie je dat terug in het huidige bedrijventerrein Julianaweg? Welke karakteristieken zijn waardevol, nemen we mee in de transformatie en kunnen we inzetten om de identiteit van dit gebied Volendams te maken en laten aanvoelen?

Bij de ruimtelijke uitwerking is zorgvuldig gekeken naar hoe de Volendamse identiteit – met haar kenmerkende schaal, bouwstijl en beleving van de openbare ruimte – op eigentijdse wijze kan worden vertaald in de nieuwe inrichting van het gebied.

Wonen in Volendam

Er wordt in verschillende dichtheden gewoond in Volendam. In het historische centrum is de woningdichtheid het hoogst, in de uitbreidingswijken het laagst.



Wonen in het doolhof, smalle straatjes, hoge dichtheid



Werken en wonen gebeurt rondom het centrum



Wonen in Broeckgouw of Lange Weeren

Werken in Volendam

Ondernemen zit Volendammers in het bloed.

Ondernemerschap zit in het DNA van Volendam.

De typische Volendamse werkmentaliteit komt tot uiting in de diversiteit aan bedrijvigheid, ambacht en bouwactiviteiten in de omgeving. Werken dichtbij huis is van oudsher belangrijk voor de gemeenschap, wat heeft geleid tot een sterke verwevenheid van wonen en werken.

Kwaliteit 1 - Bedrijvigheid en bouwnijverheid. Een zichtbaar en voelbaar Volendams werkethos.



Bedrijvigheid en busjes;
werk is overal in Volendam

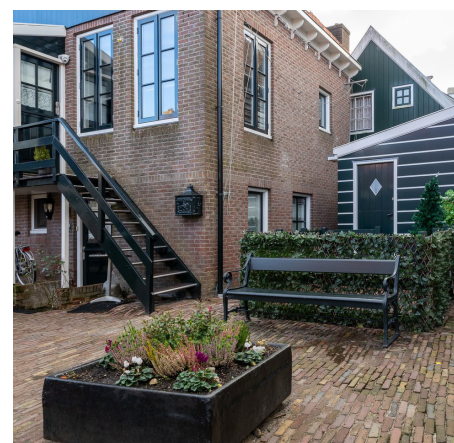
Werken en wonen gebeurt vlak langs
elkaar

Zichtbaar ambacht
(goed onderhoud) en innovatie

Bijzondere tussenruimtes

Volendam kenmerkt zich door een dorpsstructuur waarin semi-private en semi-publieke ruimtes een belangrijke rol spelen. Voortuinen, stoepjes, binnenpleintjes en groene hofjes vormen waardevolle tussenruimtes waar ontmoeting en verblijf op een informele manier plaatsvinden. Ook de smalle straatjes en steegjes dragen bij aan deze sociale dynamiek en versterken het gevoel van menselijke schaal en nabijheid.

Kwaliteit 2 - Semi-privaat en semi-publiek. De tussenruimte als ontmoetingsplek, rijk aan overgangszones.



Semi-private ruimte; stoepje, brede stoep of voortuin

De voortuin - soms meer landschapelijk, soms volledig betegeld

Verscholen tussenruimtes en collectiviteit

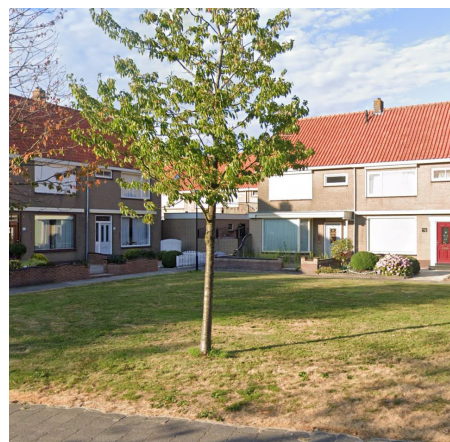
Landschappelijk dorps karakter

Bestaande landschappelijke kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit van de Julianaweg zijn de Zeedijk, Noordeinde en een aantal historische landschapselementen zoals de poldersloten van Broeckgouw. In het gebied overheerst het landschappelijk dorps karakter.

De dorpse schaal en de menselijke maat vormen essentiële uitgangspunten voor het creëren van een aantrekkelijk woon-werkgebied. Toevoeging van een kwalitatief programma dient dan ook zorgvuldig

afgestemd te worden op de specifieke behoeften van de plek, en draagt bij aan levendigheid en dynamiek. De gewenste kwaliteitsimpuls schuilt in het versterken van de gelaagdheid en eigenheid van het lokale DNA.

Kwaliteit 3 - Landschappelijk dorps. Een fijnmazige, groene structuur verweven met het alledaagse leven.



Wonen op en aan de dijk;
hoogteverschillen geven kwaliteit

Water is overal, voor, naast en
achter de woningen

Collectief groen, met elkaar
verbonden dwalmilieus

2.4 Drie pijlers voor een gezonde leefomgeving

Vergroenen, verbinden en verdichten

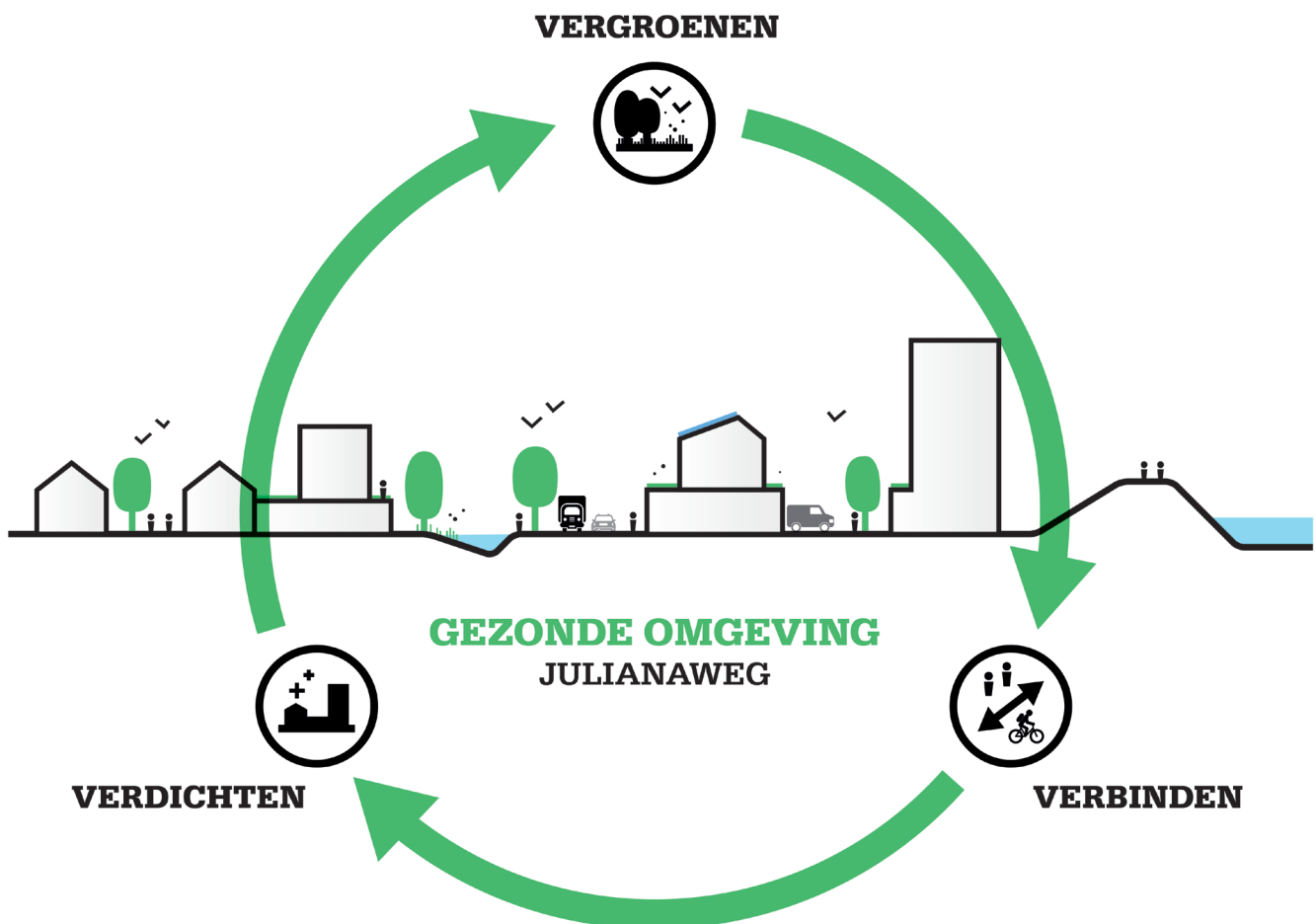
De drie pijlers – vergroenen, verbinden en verdichten – vormen geen losse uitgangspunten, maar grijpen op natuurlijke wijze in elkaar en vormen samen de basis voor een integrale benadering van een gezonde leefomgeving.

De gezonde leefomgeving krijgt gestalte langs drie complementaire pijlers: vergroenen, verbinden en verdichten. Deze pijlers raken uiteenlopende thema's aan en vragen bij elke herontwikkeling om een integrale, samenhangende benadering.

Wat deze pijlers bijzonder maakt, is dat ze niet los van elkaar staan: ze versterken elkaar en kunnen op één locatie gelijktijdig tot uiting komen. Neem bijvoorbeeld de herontwikkeling van een kavel waarbij

nieuwe woningen worden toegevoegd (verdichten), gerealiseerd in een natuurinclusief gebouw met een gedeelde binnentuin (vergroenen), doorsneden door een publieke route die de Markermeerdijk verbindt met omliggende woonwijken (verbinden).

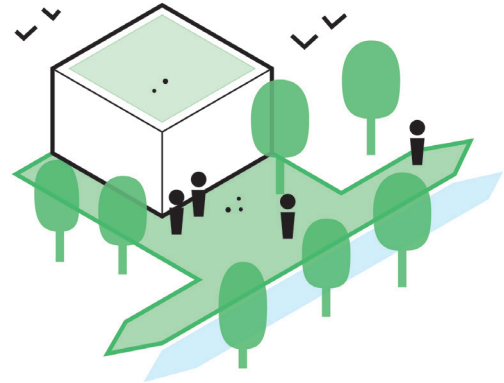
Door vergroenen, verbinden en verdichten steeds in samenhang toe te passen, wordt de ambitie van een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving het krachtigst gerealiseerd.





Vergroenen

Het vergroenen van de leefomgeving heeft vele voordelen. Het is bewezen dat mensen zich beter voelen en gezonder zijn wanneer ze in een groene omgeving wonen of werken. En daarbij brengt het verkoeling op warme dagen en verhoogt het de biodiversiteit. Vergroenen kan gebeuren op verschillende niveaus: van bomen in volle grond tot een bloemenmengsel op extensieve groendaken.



Verbinden

Het verbinden gaat niet alleen over het leggen van fysieke verbindingen tussen bestaande wijken, nieuwe wijken en het Markermeer, maar ook over het leggen van nieuwe sociale connecties tussen mensen door te voorzien in ontmoetingsruimten. Daarnaast ligt een grote focus op de transitie naar een toekomstbestendige mobiliteit, waarbij wandelen en fietsen op één staan, maar ook nagedacht kan worden over het verbeteren van het OV-aanbod, deelmobiliteit of elektrisch vervoer.



Verdichten

We voegen nieuw programma toe zoals bijvoorbeeld woningen en voorzieningen. Ook de bebouwingsdichtheid zal toenemen. Het is de ambitie om van de Julianaweg een gemengd gebied te maken waar wonen en werken samenkomt. Dat zal gepaard gaan met de ontwikkeling van diverse bouwtypologieën die het gebied ook fysiek zullen verdichten. Op hoofdlijnen zullen we werken met drie principes: de plintlaag, de 'Volendamse laag' en een 'accent'-laag die de hoogte opzoekt.

Accent

Volendamse laag

Plint



3. Ruimtelijk raamwerk

Dit hoofdstuk beschrijft de essentiële ruimtelijke dragers van het gebied, waarmee richting wordt gegeven aan initiatieven van eigenaren en aan investeringen van de gemeente in de openbare ruimte.

3.1 Principes ruimtelijk raamwerk

Zeven ruimtelijke principes vormen de basis van het raamwerk

We definiëren zeven ruimtelijke principes als basis voor het ruimtelijk raamwerk. Deze principes complementeren elkaar en samen vormen ze een duidelijk maar flexibel invulbaar raamwerk voor de Julianaweg. Wanneer wordt overgegaan op deelopuitwerkingen, moeten de principes steeds integraal worden benaderd en verwerkt in de plannen, zodat er samenhang en goede aansluiting ontstaat tussen de verschillende deelplannen.

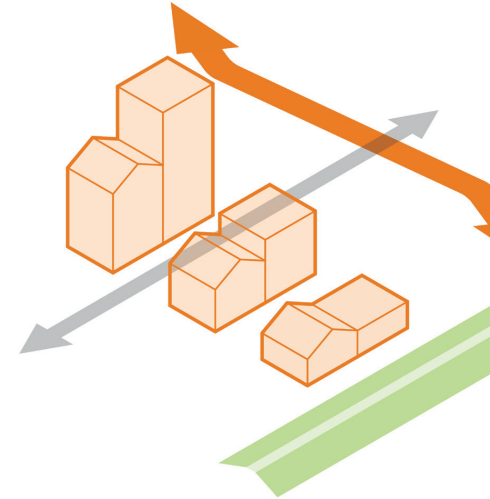
Elk van de zeven principes zet in op de drie pijlers, waarbij sommige principes meer de nadruk zullen leggen op vergroening, anderen op verbinding en nog anderen op verdichting

Deze principes zijn:

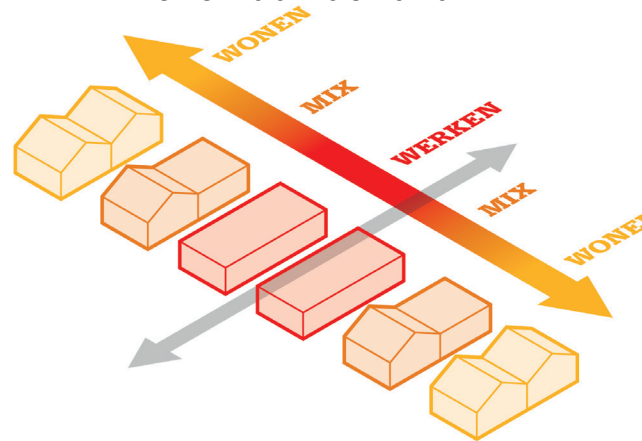
1. De bestaande structuren als vertrekpunt;
2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden;
3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg;
4. Parkeren uit het zicht;
5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid;
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand;
7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg.

Op de volgende pagina's wordt elk principe in detail toegelicht en wordt op kaart aangeduid hoe het ruimtelijk tot uiting komt.

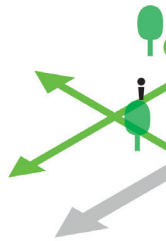
7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg



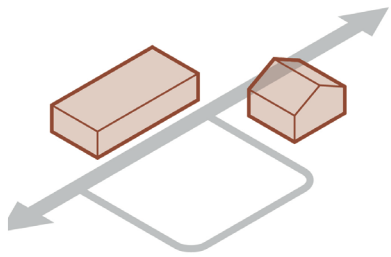
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand



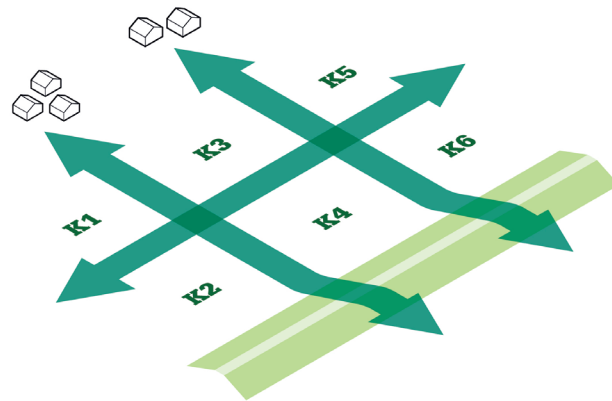
5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid



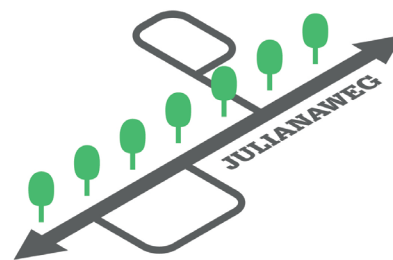
1. De bestaande structuren als vertrekpunt



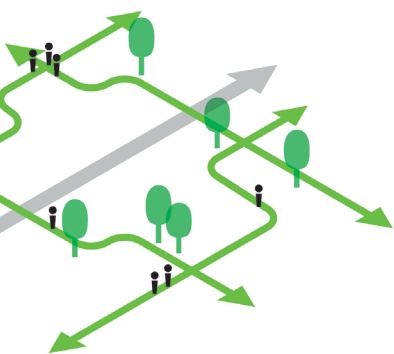
2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden



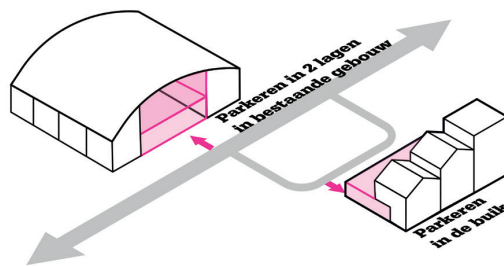
3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg



INTEGRALE BENADERING

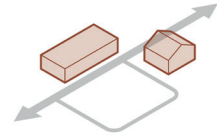


groenverbindingen
toegankelijkheid



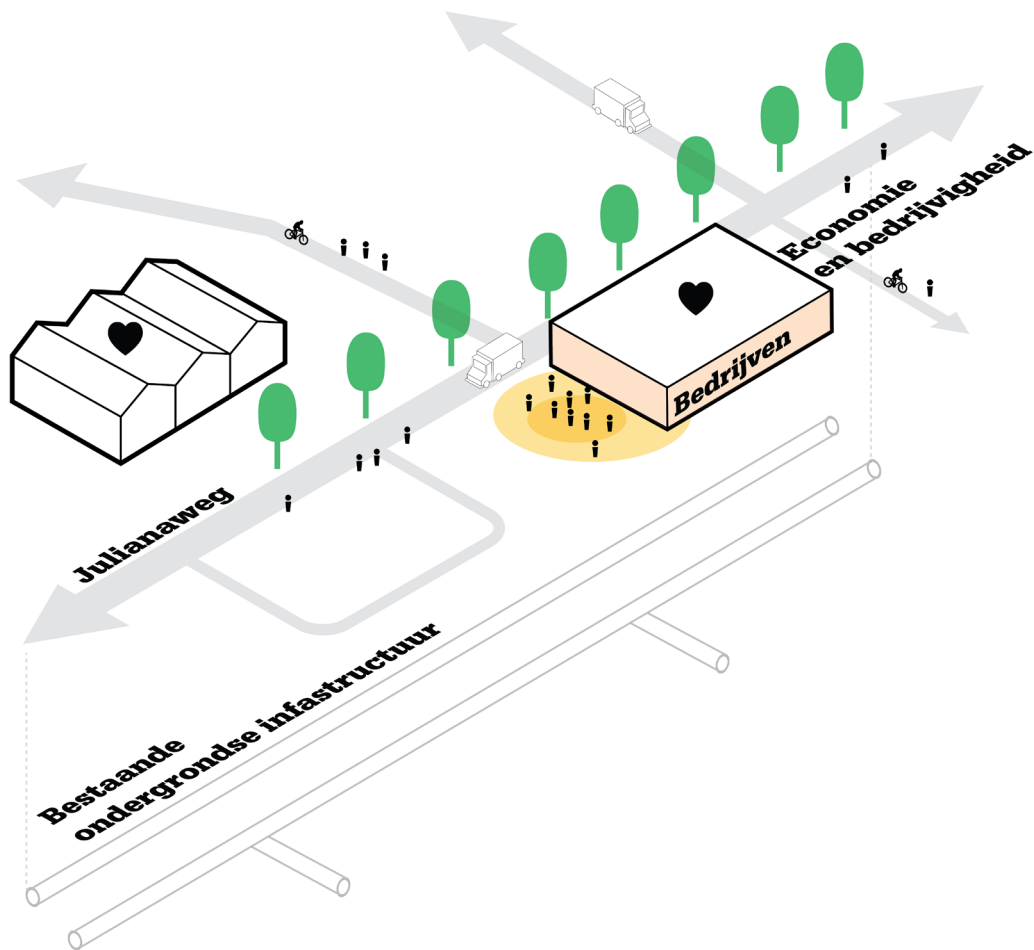
4. Parkeren uit het zicht

Principe 1. De bestaande structuren als vertrekpunt



De Julianaweg is een bestaand gebied waar veel bedrijvigheid aanwezig is. Omwille van de gefaseerde aard van de transformatie, is het noodzakelijk om te vertrekken vanuit de bestaande structuren. Denk aan wegen- en ondergrondse infrastructuur, beeldbepalende gebouwen en eigendomsstructuren. Dat zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen eenvoudig ingepast kunnen worden terwijl bestaande activiteiten voor onbepaalde tijd kunnen blijven doorlopen.

Sommige van de bestaande ondernemingen wensen ook binnen het gebied aanwezig te blijven en dat dient ook gefaciliteerd te worden door ruimte te creëren voor groei van bedrijven of veiligere zones te voorzien voor laden en lossen. Het zijn net deze ondernemingen die het gebied vandaag al karakter geven en ook het karakter van de toekomst voor een groot stuk zullen bepalen.



Bestaande ondernemers behouden en ruimte geven in het gebied (foto: blackhorse workshop)



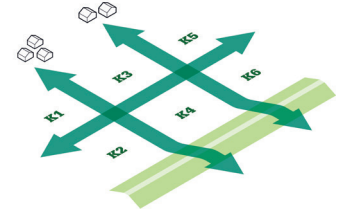
Gemeenschappelijke werkplekken voor workshops en opleidingen



Bestaande karaktervolle gebouwen behouden en opnieuw invullen (foto: studio nine dots)

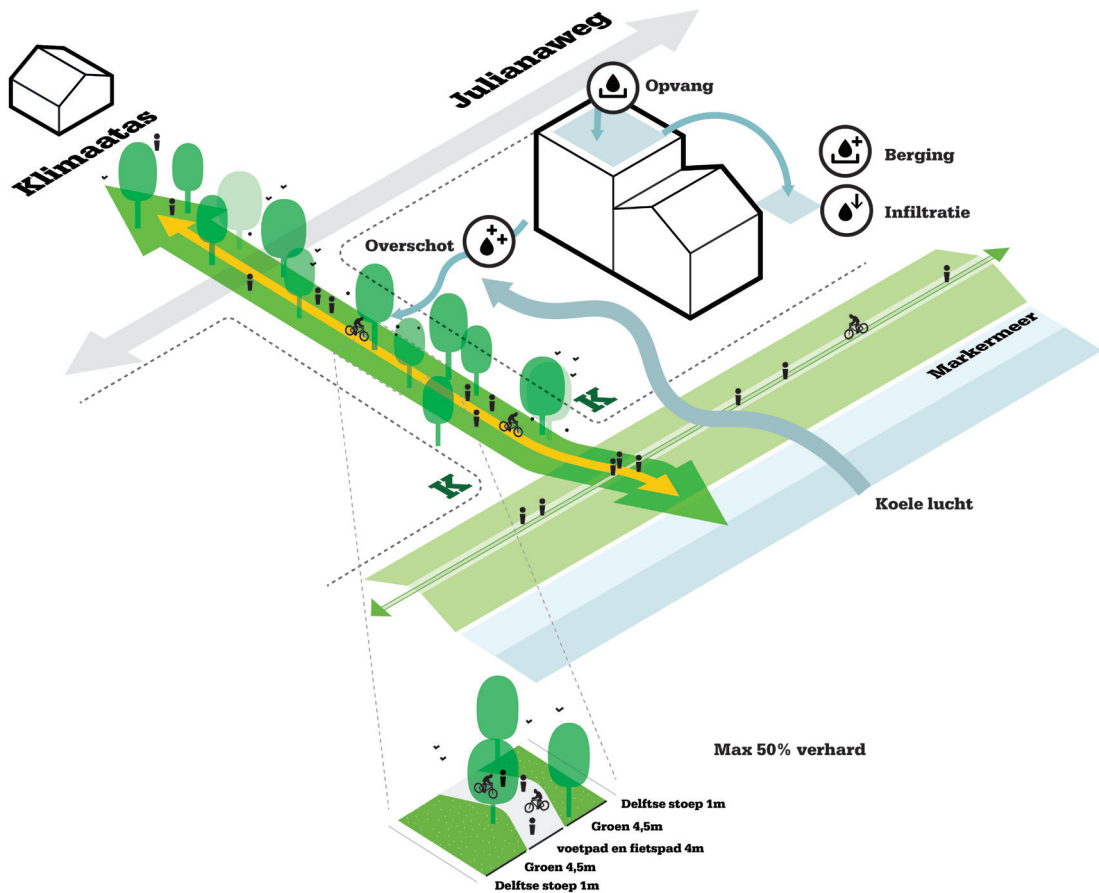


Principe 2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden



Het bedrijventerrein vormt nu een sterke barrière tussen de woonwijk en het Markermeer. Door de bestaande groenstructuren in de woonwijken als groenblauwe 'hoofdassen' door te trekken tot aan de dijk ontstaan aantrekkelijke verbindingen. Deze kunnen door inwoners van Volendam gebruikt worden als directe verbinding naar de dijk. Daarnaast brengen deze hoofdassen koele wind van het Markermeer tot diep in Volendam, bieden ze schaduw door robuuste boomstructuren en worden ze uitgewerkt als lineaire 'grachten' voor waterberging gedurende piekbuien.

De bestaande straatprofielen dienen heringericht te worden met ruimte voor groen, wadi's (ondiepe, brede greppel waarin regenwater wordt opgevangen) of open water, en vrijliggende fiets- en voetpaden. Zo creëren we veilige en aangename verbindingen tussen de woonwijk en de dijk. Daarvoor dient minimaal een breedte van 20 meter gereserveerd te worden, wat kan oplopen door kabels en leidingen in de ondergrond of de verkeersbelasting bovengronds die extra ruimte vragen.



Een groene inrichting zorgt voor aangename verbindingen (transformatie van voormalige Renault gebied in Boulogne-Billancourt, ontwerp: AAUPC)



Gedeeld gebruik van de straat laat meer ruimte open voor vergroening



Continue fiets- en voetpaden tussen wijken en Markermeer



Principe 3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg

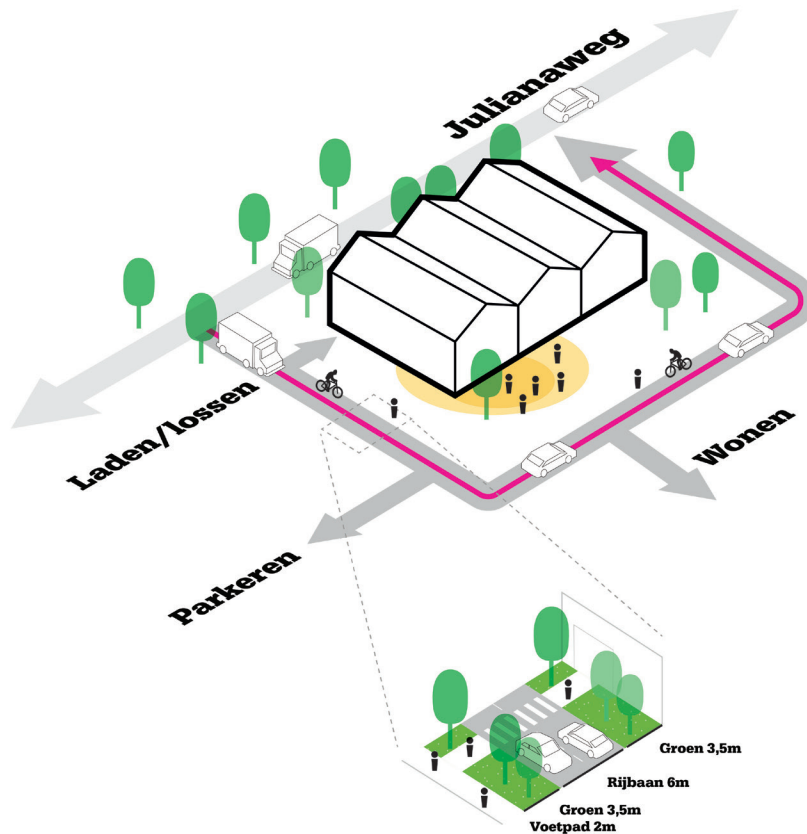


De Julianaweg en haar zijwegen vormen de levensaders van het gebied – dat blijft zo. Wel is er ruimte voor optimalisatie in zowel organisatie als inrichting. Door de Julianaweg te vergroenen, wordt deze een aangename, veilige en herkenbare hoofdader voor alle weggebruikers.

Door gerichte knips en verbindingen tussen secundaire wegen ontstaan logistieke lussen, die het verkeer structureren en ruimte maken voor autoluwe zones. Deze lussen kunnen ingericht worden als één- of tweerichtingsverkeer, afhankelijk van de functies langs de route.

Bij intensief logistiek gebruik is een directe aansluiting op de Julianaweg cruciaal, om onnodige omrijbewegingen te voorkomen. Waar verkeersdruk lager is, kan éénrichtingsverkeer volstaan, met een gedeelde rijbaan voor auto's en fietsers. Aan weerszijden ontstaat dan ruimte voor flexibel inzetbare stroken, zoals laad- en loszones, trottoirs of groenzones.

Bij tweerichtingsverkeer is deze ruimte beperkter, en het aantal functies langs de route dus ook. Elke lus vraagt om maatwerk, afgestemd op de lokale situatie en gebruikersbehoeften.



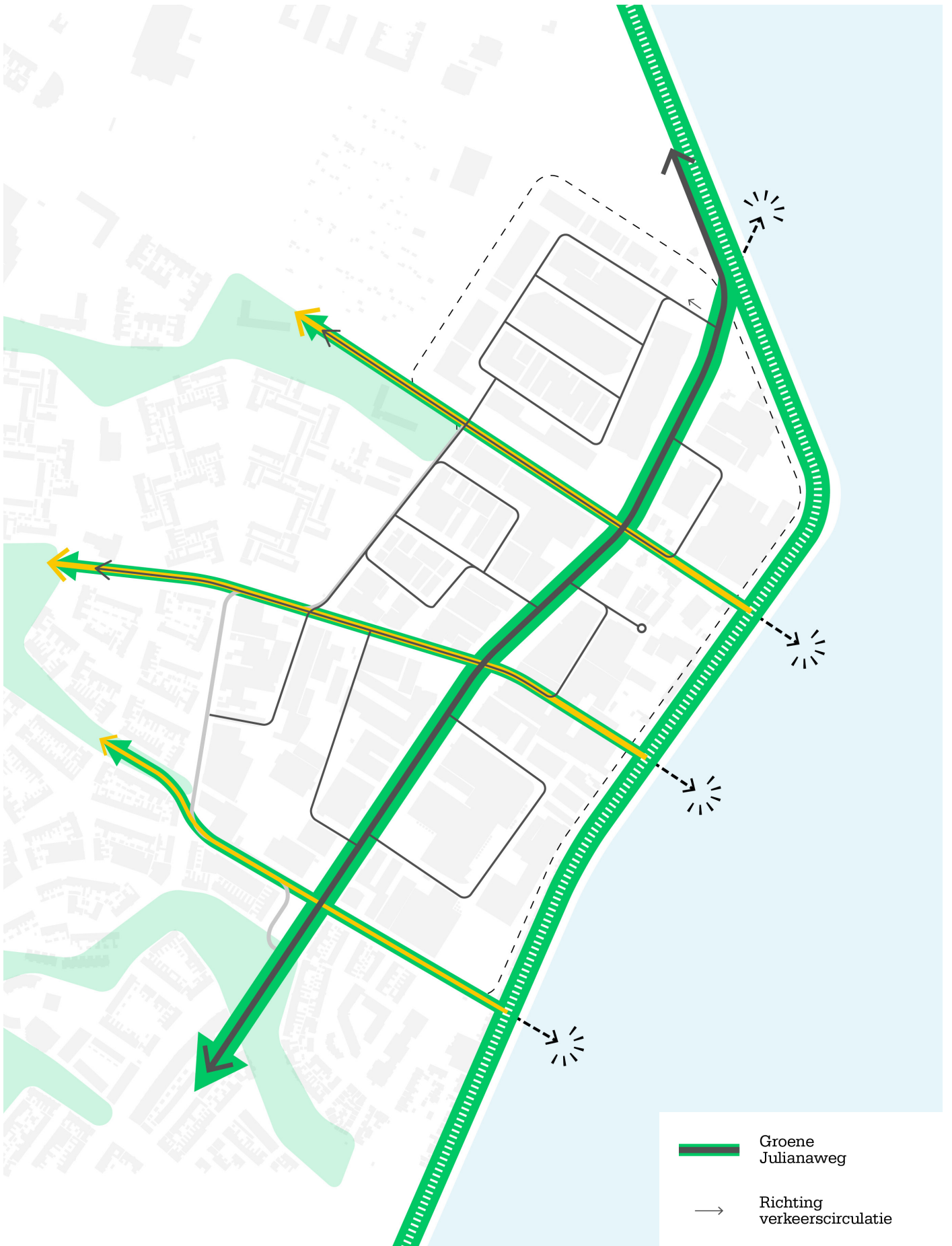
Logistieke zijde van een gemengd woon- en werk project (NovaCity in Brussel, ontwerp: Bogdan&Bogdan)



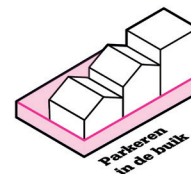
Klimaatadaptieve laad- en losplekken reduceren wateroverlast en hittestress



Groenzones naast de Julianaweg versterken het groene karakter



Principe 4. Parkeren uit het zicht



Vandaag de dag wordt het straatbeeld gedomineerd door geparkeerde auto's. Bij herontwikkeling wordt parkeren langs de hoofdinfrastructuur en de logistieke lussen uitgesloten. Parkeren dient uit het zicht te worden georganiseerd.

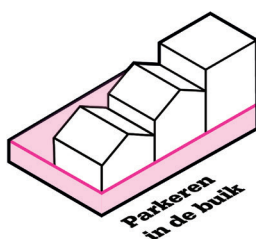
Afhankelijk van de schaal zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Bij grootschalige transformaties – zoals bij bedrijfsverplaatsing of collectieve herontwikkeling – biedt een gedeelde parkeerhub een efficiënte oplossing. Op plotniveau kan parkeren ondergronds, half verdiept of op maaiveld binnen het bouwblok worden opgelost, mits onttrokken aan het zicht. In dat laatste geval is een inrichting nodig met voldoende groen en mogelijkheid voor opvang water.

Publieke ruimte wordt voorbehouden aan laden en lossen, kortparkeren en mindervalidenplaatsen. Als binnen bouwblokken parkeerkoffers worden voorzien, moeten deze zó worden ingericht dat ze in de toekomst eenvoudig teruggegeven kunnen worden aan de

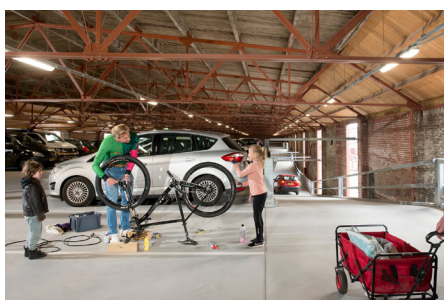
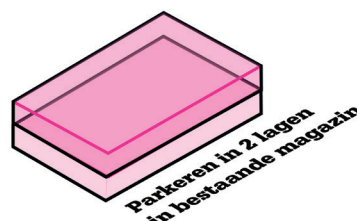
openbare ruimte.

De ruimte die in de openbare ruimte vrijkomt door deze benadering wordt ingezet voor vergroening, wateropvang, verblijfsplekken en veilige infrastructuur voor voetgangers en fietsers.

De huidige parkeerplaats voor (toeristische) touringcars is een belangrijk bronpunt voor Programma Waterfront. Zolang geen ander besluit is genomen blijft het parkeren voor touringcars in dit deelgebied behouden. Een andere locatie binnen het deelgebied is mogelijk, met daarbij de uitgangspunten dat busverkeer door een woongebied zoveel als mogelijk wordt voorkomen, de looptijd naar de dijk voor toeristen vergelijkbaar is met de huidige situatie en de uitstraling van de looproute passend is bij de beleving voor toeristen.



Of



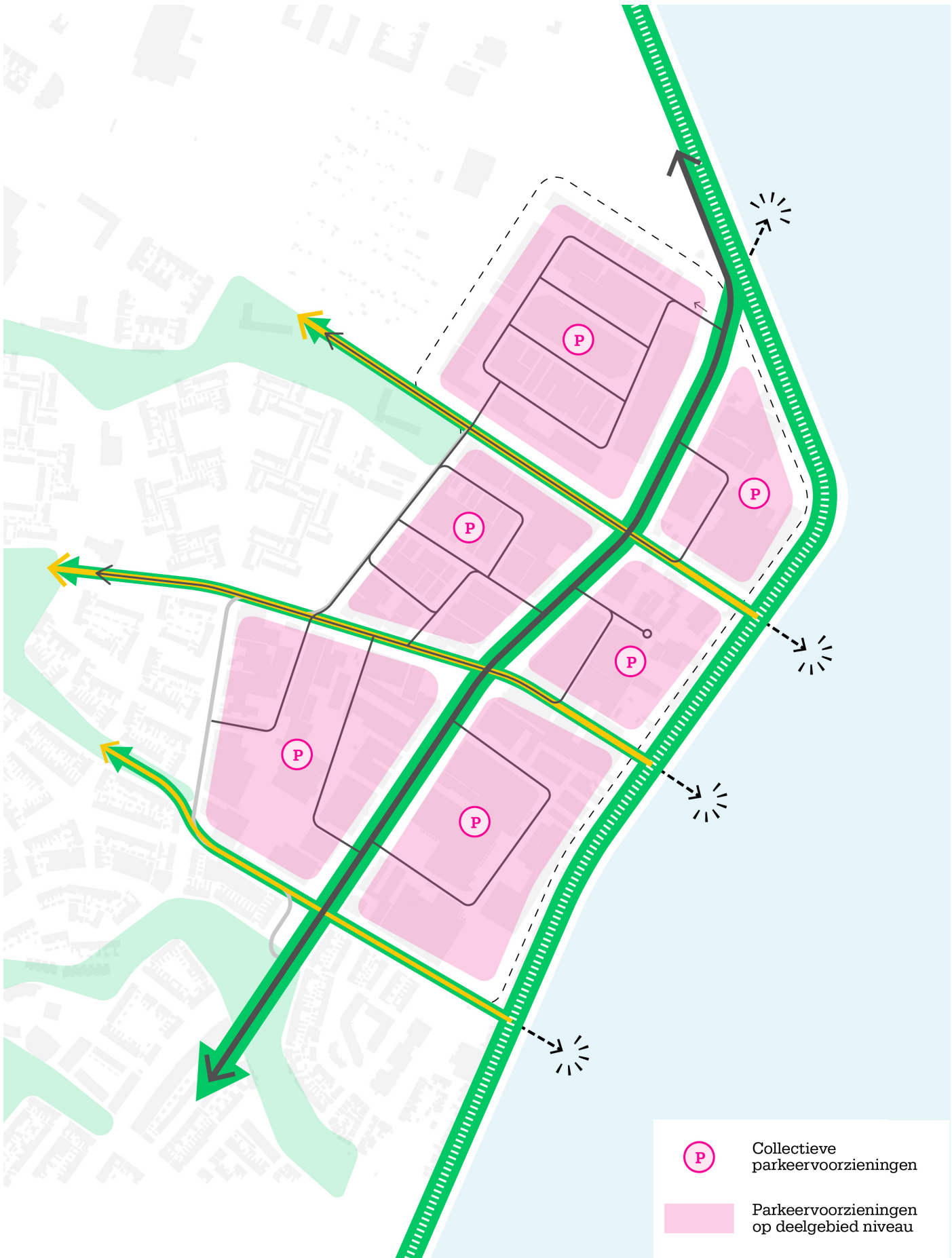
Een oude loods werd herbruikt en omgevormd tot parkeren (parkeergarage Distelweg in Amsterdam, ontwerp: SOME architects)



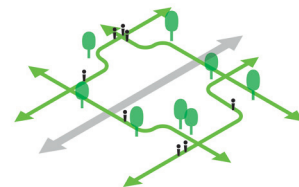
Groen binnengebied boven op parkeer (Stadstuin Overtoom in Amsterdam, ontwerp: KOW- en Form Architecten)



Parkeren in de 'buik' (Stadstuin Overtoom in Amsterdam, ontwerp: KOW- en Form Architecten)



Principe 5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid

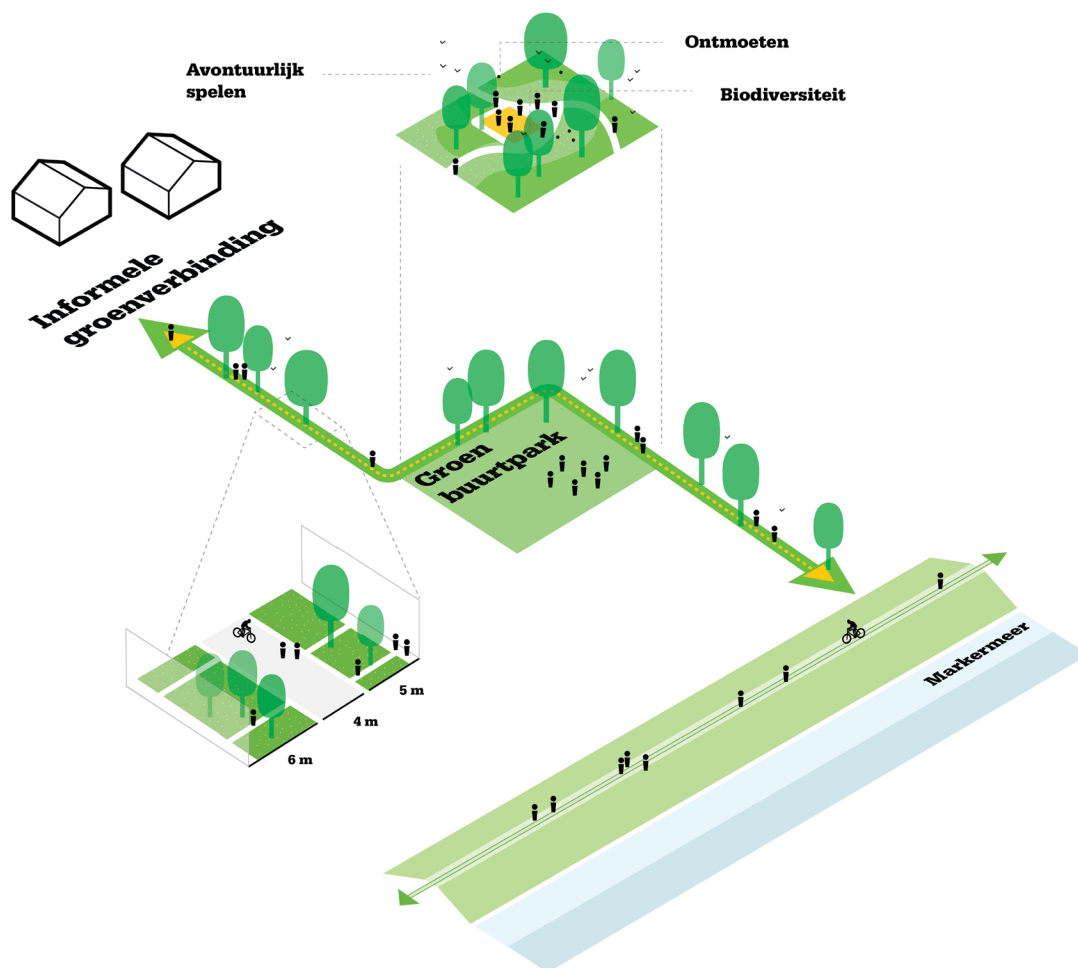


Het gebied kent een te grote schaal, gericht op transport en industrie. Door kleinschalige, informele groenverbindingen toe te voegen, worden deelgebieden doorbroken en ontstaan kleinere wandelrondjes en ontmoetingsplekken in het hart van elk deelgebied. Deze doorsteken versterken de verbinding tussen de bestaande woonwijken en de dijk, en vergroten de doorwaadbaarheid van het gebied.

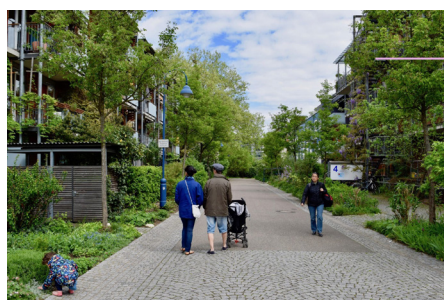
De informele groenroutes liggen los van de

verkeerslussen, om een autovrij en uitnodigend karakter te garanderen. Ze maken deel uit van een groen netwerk, opgebouwd uit groene assen met gedeelde paden voor voetgangers, fietsers en calamiteitenverkeer, geflankeerd door royaal beplante groenzones.

Op kruispunten van deze assen ontstaan kleine groene pleinen – plekken voor spel, ontmoeting en verblijf, als levendige ankerpunten in de buurt.



Groene, autoluwe straat met ruimte voor terrassen en zitgelegenheden (Nieuw Leyden in Leiden, ontwerp: MVRDV)



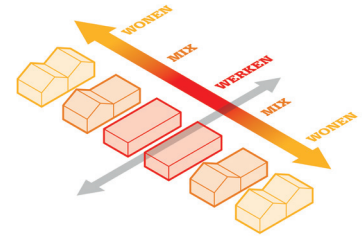
Een centrale rijbaan voor lokaal verkeer geflankeerd door meerlagig groen (Vauban kwartier in Freiburg, Duitsland)



Kleinschalige, groene pleintjes vormen ontmoetingsplekken (Havenkwartier in Deventer)



Principe 6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de randen



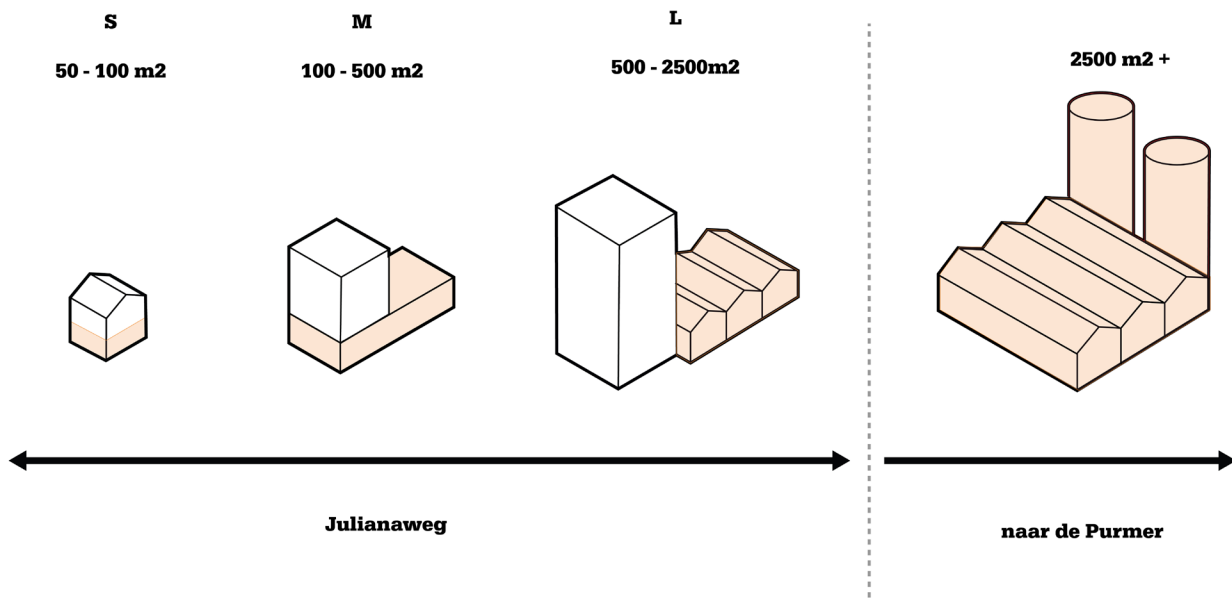
Wonen en werken kunnen op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Gezien de omvang en beoogde karakter van het gebied wordt voorgesteld om deze mix op het niveau van deelgebieden toe te passen.

Werkfuncties worden primair gezoneerd langs de Julianaweg, waar zichtbaarheid groot is en logistieke bewegingen efficiënt kunnen plaatsvinden, zonder diep het gebied in te dringen. Naarmate men zich richting de randen van het gebied beweegt – richting het Markermeer of de omliggende woonwijken – verschuift de nadruk naar wonen. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van zichtlijnen over het water en

wordt aangesloten bij het karakter van de bestaande woonomgeving.

Deze zonering is richtinggevend, geen vaststaand kader. Per kavel of initiatief moet programmatische en ruimtelijke inpassing steeds worden afgestemd op de lokale context.

Niet alle werkfuncties zijn geschikt voor een gemengd stedelijk milieu. Langs de Julianaweg zijn nieuwe werkprogramma's tot ca. 1.000 m² passend. Grotere volumes brengen doorgaans intensievere logistiek met zich mee en passen beter op een bedrijventerrein, zoals de Purmer.



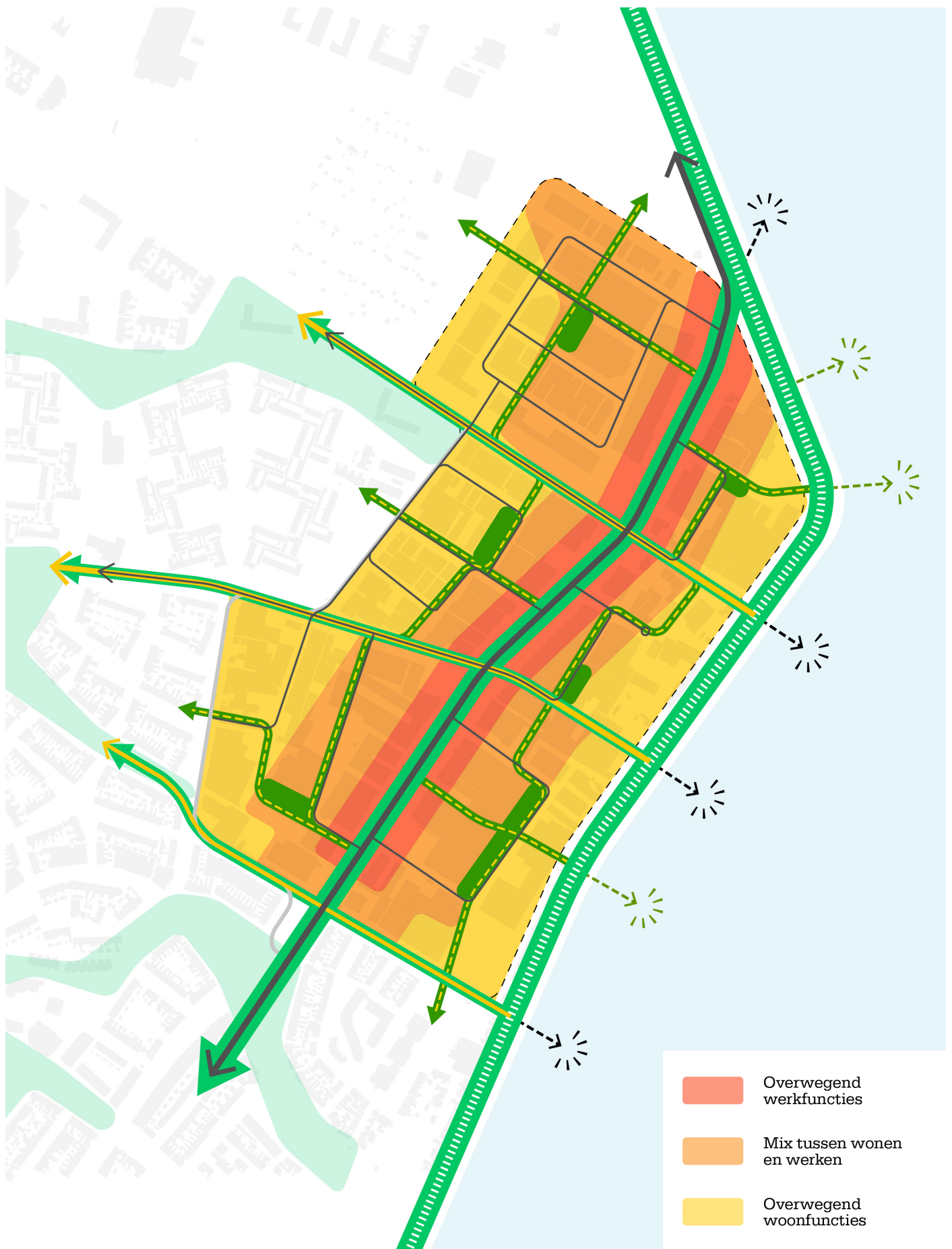
Een gemengd gebied met woningen, ateliers en kantoren (Republica Amsterdam, ontwerp: Marc Koehler Architects)



Een kantoorgebouw met aantrekkelijke plint die zich opent naar de straat (kantoorgebouw van Lieven de Key in Amsterdam)

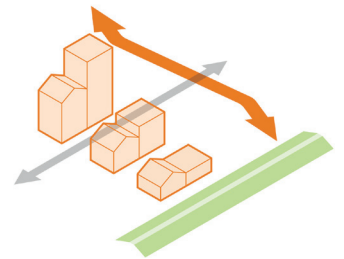


Atelierwoningen met ruimte voor werken aan huis (Beeldbuizenfabriek in Eindhoven, ontwerp: HilberinkBosch Architecten)



-  Overwegend werkfuncties
-  Mix tussen wonen en werken
-  Overwegend woonfuncties

Principe 7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg



De transformatie van bedrijventerrein Julianaweg biedt een unieke kans om ook het Programma Waterfront van Volendam te positioneren. Het gebied grenst over een lengte van ongeveer één kilometer direct aan de Markermeerdijk. Door het strategisch inzetten van hoogteaccenten kunnen bijzondere plekken worden gemarkeerd en indrukwekkende zichten over het Markermeer worden gecreëerd voor toekomstige bewoners.

De Sint-Vincentiuskerk – met een hoogte van ongeveer 34 meter het hoogste gebouw van Volendam – fungeert als visueel baken vanaf het water. Binnen het plangebied van de Julianaweg onderscheiden we drie milieutypen: dynamisch gemengd, productief milieu en dorps bedrijvig, elk met hun eigen bouwhoogteregime. In de spelregelkaart zijn de milieus nader toegelicht.

Hoogbouw wordt binnen het gebied slechts op enkele locaties toegestaan en uitsluitend wanneer deze onderdeel vormt van een zorgvuldig ontworpen gebouwensemble. Nieuwe hoogbouwinitiatieven dienen

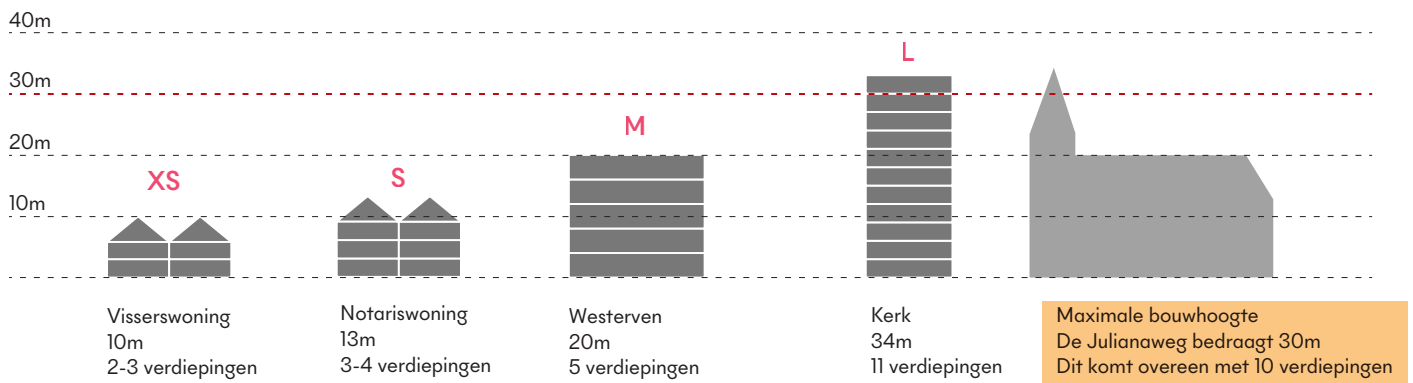
te voldoen aan vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van schaal, samenhang en beeldkwaliteit, zodat de ruimtelijke structuur en identiteit van het gebied behouden blijven.

- Kleinschalige accenten tot 20 meter (hoogte van het schip van de kerk) worden zorgvuldig ingepast in het stedelijk weefsel en blijven visueel ondergeschikt vanaf het Markermeer.

- Accentbouw tussen 23 en 30 meter is beperkt toegestaan, mits zorgvuldig gepositioneerd langs de Julianaweg. Deze accenten zijn zichtbaar vanaf het Markermeer en vragen om stedenbouwkundige verfijning.

- Bouwhoogtes boven de 30 meter zijn uitgesloten.

Voor elk hoogteaccent is een volledige schaduw- en windstudie verplicht, om naast de visuele ook de omgevingsimpact in kaart te brengen.



Een waterfront op schaal van Edam-Volendam (foto: Waterfont Harderwijk)



Integreren karakteristieke bebouwing met nieuwbouw (woongebouw SILO in Deventer, ontwerp: Space&Matter)



Incidentele hoogte-accenten markeren het nieuwe stadsdeel (De Vuurtoren, Harderwijk)








3.2 Structuurkaart

De zeven ruimtelijke principes leiden tot één structuurkaart

















Gebouwde omgeving

-  Kernmilieu met veel reuring
-  Mix van werken en wonen aan de Julianaweg
-  Overwegend wonen
-  Behoudenswaardige gebouwen
-  Hoogteaccent





Oriëntatie gebouwen aan de straat

-  Levendige plinten kernmilieu
-  Levendige plinten Julianaweg
-  Levendige plinten (werken)
-  Oriëntatie voorgevel aan de straat
-  Mogelijke oriëntatie voorgevel
-  Oriëntatie woonbebouwing tot de dijk

Ruimtelijke hoofdstructuur

-  Julianaweg - levendige straat
-  Monseigneur C. Veermanlaan - herprofilering als verblijfsstraat
-  Dijkgraaf de Ruiterslaan - herprofilering met water als drager
-  Herprofilering Parallelweg met toevoeging van groen
-  Groene doorbraken t.b.v. langzaamverkeer
-  Buurtparkjes t.b.v. verblijf en ontmoeting

Maaiveld

-  Groen
-  Water
-  Bestaande bomen
-  Suggestie nieuwe bomen straatprofielen

Algemeen

Het transformatiegebied Julianaweg zal op zichzelf straks een diversiteit qua ruimtelijke functies, typen gebouwen, leeftijden en fasen van ontwikkeling kennen. Hier is het zaak dat de openbare ruimte organisch mee kan bewegen met de stapsgewijze transformatie, maar tegelijk zo robuust wordt ingericht dat zij ook de nodige samenhang in de buurt weet te brengen.

Vier aspecten staan bij de inrichting van de openbare ruimte bovenaan:

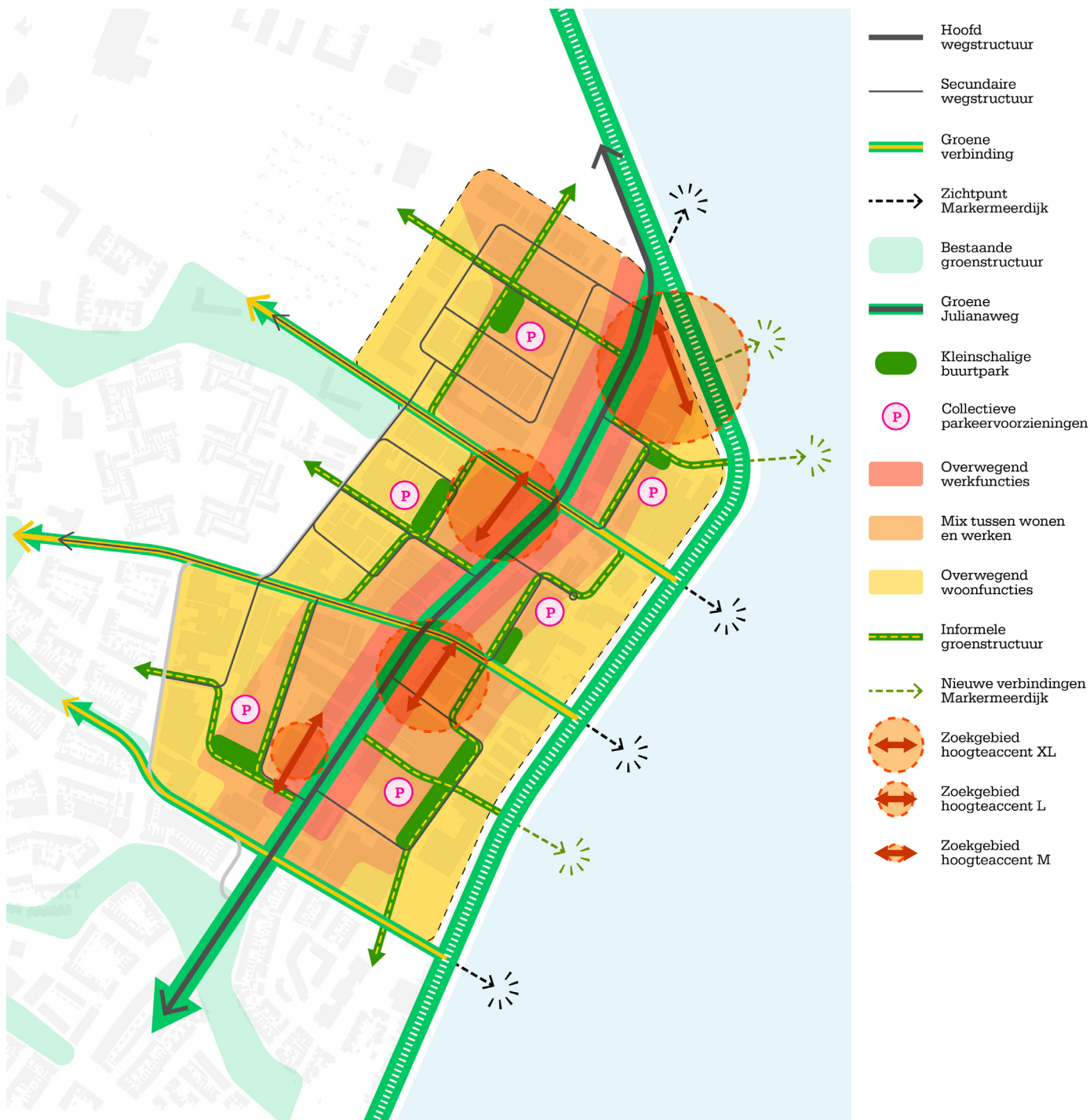
1. verbeteren van de bestaande openbare ruimte, zodat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt gestreefd om het industriële karakter te behouden;
2. het vergroten van het oppervlak openbare ruimte, passend bij een woon- en werkomgeving;
3. oog houden voor de verkeersveiligheid op straat;
4. het gebied toekomstbestendig maken, met voldoende mogelijkheden voor opvang van water en het toevoegen van groen.

Kijkend naar de huidige staat van de openbare ruimte is duidelijk dat een kwaliteitsimpuls belangrijk is. Straten worden nu gedomineerd door bedrijvigheid, geparkeerde (vracht)auto's, laad en losfaciliteiten. De maaiveldinrichting is sleets en verouderd en er is geen ruimte voor aangenaam verblijf. Groen is niet of nauwelijks aanwezig.

De openbare ruimte wordt heringericht voor een breed spectrum van doelgroepen: nieuwe bewoners, bezoekers, werknemers en werkgevers. Zodra een kavel transformeert wordt ruimte gereserveerd voor openbare ruimte. Die extra ruimte wordt gecreëerd door de smalste straten te verbreden en door kleine nieuwe groene ruimten (onder andere ten behoeve van verblijf) in te richten, zoals een plantsoen of buurtpark. De bestaande en de nieuwe openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht.

In het plangebied geldt op dit moment nog een 50 km/ uur verkeersregime. Dat regime creëert steeds meer verkeersonveilige situaties omdat bij een transformatie de hoeveelheid langzaam verkeer in het gebied sterk zal toenemen. In het nieuwe ontwerp dient daarom voldoende ruimte te zijn voor voetgangers en fietsers. Op de Julianaweg, de Monseigneur C. Veermanlaan en de Dijkgraaf de Ruitenlaan na, zullen alle erftoegangswegen 30 km/uur worden. In het algemeen geldt dat de openbare ruimte rustig en vrij van obstakels wordt ingericht. Het verlagen van de verkeerssnelheid zal met maatwerk worden gerealiseerd.

Naast de verkeersveiligheid speelt ook het vergroten van de sociale veiligheid een belangrijke rol bij het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt onder andere opgelost door aantrekkelijke gebouwplinten die zich richten naar de straat, maar ook het inrichten van de openbare ruimte voor verblijf en het creëren van overzicht op straat. Het terugdringen van het straatparkeren draagt hieraan bij.



Concept ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de structuurkaart, zoals afgebeeld op pagina 58-59

Een robuust ruimtelijk raamwerk als kader voor ontwikkeling

De raamwerkkarta schetst in hoofdlijnen het ruimtelijk kader voor de geleidelijke transformatie van de Julianaweg als geheel. Als aanpasbaar ontwerp biedt het ruimte aan uiteenlopende programmatische invullingen, zonder de samenhang te verliezen. De belangrijkste ruimtelijke structuren worden indicatief weergegeven en vormen de basis voor een geïntegreerd netwerk van openbare ruimten, een functioneel mobiliteitssysteem en een robuust groen- en waternetwerk. Dit geheel zorgt voor een sterke verbinding met de omliggende gebieden. Tegelijkertijd bouwt het voort op bestaande kwaliteiten zoals de historische landschapsstructuur, de oriëntatie van de bebouwing, de aanwezige infrastructuur en de huidige kadastrale eigendomsverhoudingen.

Hieronder worden de belangrijkste elementen uit de raamwerkkarta nader toegelicht.

Julianaweg: sfeer van continue laan

De Julianaweg is een doorgaande autoverbinding (50 km/uur) en een belangrijk onderdeel van de infrastructuur. Het wegprofiel dat recent (2023) opnieuw is ingericht, heeft de potentie van een laan dat de ruggengraat vormt, de basis van toekomstige ontwikkelingen. Aan de Julianaweg wordt werken afgewisseld met wonen. Een belangrijk onderwerp bij het maken van een aantrekkelijke straat is de beleving op ooghoogte. Het programmeren van levendige plinten van gebouwen draagt sterk bij aan de sociale veiligheid en oriëntatie. Functies en programma krijgen zichtbare activiteit en levendige uitstraling met variaties aan functies per deelgebied. Het maken van adressen (entrees van bedrijven, winkels en entreehallen van woongebouwen) aan de straat en het plaatsen van de nieuwbouw in de rooilijn draagt bij aan het realiseren van een continue en eenduidige sfeer van de toekomstige laan.



Woningbouw maakt belangrijk deel uit van het straatprofiel van de Julianaweg (woningbouwcomplex Naebalsan-dong Seoul; architect OBBA)

Dwarsverbindingen

De dwarsroutes Monseigneur C. Veermanlaan-Dijkgraaf de Ruiterslaan in het gebied (en in mindere mate de buiten het plangebied gelegen Zusterschoolstraat (onderdeel van de oude kom) en de Papaverstraat) vormen de levensaders. Het activeren van deze belangrijke dwarsverbindingen versterkt de ruimtelijke samenhang tussen het plangebied, de omliggende wijken en het landschap van het Markermeer. Essentieel hierbij zijn de zichtlijnen richting het Noordeinde, die het perspectief openen naar de dijk en het water. Deze fysieke verbindingen bieden niet alleen oriëntatie, maar maken ook de karakteristieke schaal en structuur van het waterfront beter duidelijk. Verbindingen met de dijk zijn alleen bedoeld voor langzaam verkeer. Extra verkeer op de Zusterschoolstraat en de Papaverstraat zijn niet gewenst.

Introductie van een reeks 'buurtparkjes'

Een reeks buurtparkjes markeren de belangrijkste openbare ruimteplekken in het gebied. De parkjes zijn brandpunten binnen het weefsel, gevormd door lokale verbredingen van het stratenpatroon. Soms vormen het letterlijke doorbraken van bestaande (bebouwde) kavels. De groene parkruimtes vervullen een verbindende rol en activeren de openbare ruimte door eigentijdse verblijfsplekken te creëren. Zo stimuleren we ontmoeting en creëren we nieuwe, dorpse gemeenschappen. De buurtparkjes bieden ruimte voor uiteenlopende functies — van een zonnig terras, speelplek of een bankje tot een tijdelijke buitenwerkplek. Daarnaast is een enkel buurtpark geschikt voor kleinschalige evenementen zoals straattheater of bijeenkomsten voor de buurt. De inrichting maakt multifunctioneel gebruik mogelijk, waarbij flexibiliteit en inclusiviteit centraal staan.

De gevarieerde invulling van de verschillende parkjes draagt bij aan een consistent ruimtelijk thema, dat als rode draad fungeert binnen de ontwikkeling van de deelgebieden. Elk parkje krijgt een eigen karakter, geïnspireerd op de specifieke dynamiek van het omliggende gebied, en levert zo een herkenbare bijdrage aan de identiteit van elk deelgebied.

Nieuwe (wenselijke) verbindingen en routes

In aansluiting op de buurtparkjes is een reeks nieuwe verbindingen en routes opgenomen in het ruimtelijk raamwerk die wenselijk zijn. Deze verbindingen en routes verbinden de buurtparkjes en vormen daarmee een fijnmazig netwerk van langzaam verkeer routes en verbindingen binnen het gebied.

De verbindingen dienen als intermediaire zone tussen nieuwe ontwikkelingen, verbinden de deelgebieden onderling en worden ingericht als wandel- en verblijfsplek. Het groene karakter van deze ruimtes domineert.

De Parallelweg en alle soortgelijke straten/lussen krijgen een flexibele en groene inrichting met de nadruk op verblijfskwaliteit. Dit betekent dat de ruimte zo wordt ingericht dat er veel groen aanwezig is en dat mensen er prettig kunnen verblijven, bijvoorbeeld om te wandelen, zitten of elkaar te ontmoeten. De inrichting kan eenvoudig worden aangepast aan veranderende behoeften.

De doorbraken in het bouwblok worden ingericht als groene doorgangen die vooral gericht zijn op langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers. Deze doorsteken zorgen voor een betere verbinding en doorstroming binnen de wijk en dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving. en doorstroming binnen de wijk en dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving.



Veel groen en langzaamverkeerroutes dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving - Knarrenhof Zutphen (woonwijk Hof van Zutphen in Zutphen)

Integratie bestaande karakteristieke elementen en erfgoedwaarden

De landschappelijke structuren in de vorm van water en groen aan Dijkgraaf de Ruiterslaan-Noordeinde (Broeckgouw) en het water en groen aan de Zusterschoolstraat zijn overblijfselen van het historische verkavelingspatroon van de polder. Belangrijke structuren die bijdragen aan de groenbeleving in het gebied. Versterking van deze elementen door ze te verbinden met nieuwe groenstructuren versterkt de oriëntatie in het gebied en draagt bij aan de beleving van het gebied. Ook draagt een stevige groenblauwe structuur bij aan de robuustheid en ecologie van het gebied.

Ook zijn in het gebied een aantal karakteristieke industriële gebouwen aanwezig. Het fabrieksgebouw aan de Julianaweg 202 is cultuurhistorische waardevol (bron: Signaleringskaart Bestemmingsplan Julianaweg eo; Tijdbeeld - inventarisatie cultuurhistorische waarden, ARCX-rapport 15 mei 2015). Behoud ervan is wenselijk. Dit geldt mogelijk ook voor een aantal andere gebouwen in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang zorgvuldig te beoordelen welke gebouwen, onderdelen of elementen van de bestaande bebouwing cultuurhistorische of ruimtelijke waarde bezitten en daarom behoudenswaardig zijn.

Het pand aan de Julianaweg 202, met zijn beeldbepalende karakter, biedt kansen voor herbestemming. Een passende nieuwe invulling kan daarbij fungeren als impuls en katalysator voor de ontwikkeling van het omliggende deelgebied.



Integratie oud en nieuw - Noorderhaven Zutphen (foto: Baljon landschapsarchitecten)

3.3 Typering openbare ruimte en profielen

De structuren worden versterkt met groen en zorgen voor een kwaliteitssprong















Groen en blauw raamwerk

-  Doorgaande structuur Julianaweg
-  Dwarsverbindingen (hoofdassen)
-  Groen karakter waterfront (dijk)
-  Groene inrichting straten
-  Openbaar groen
-  Water




Openbare ruimte

-  Versterken interne groene verbindingen
-  Buurtparkjes t.b.v. verblijf en ontmoeting
-  Special buurtpark Parallelweg (industriel karakter)
-  Zicht op de dijk

Ruimtelijke hoofdstructuur

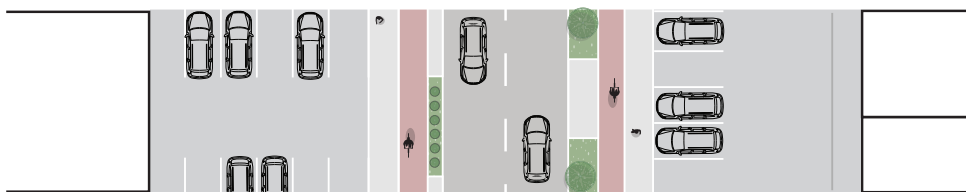
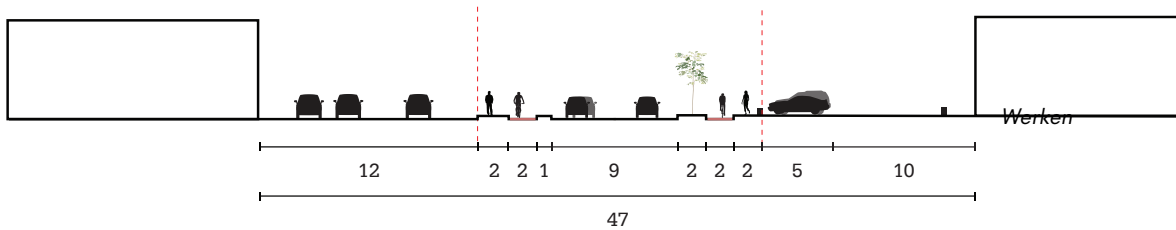
-  Julianaweg - levendige straat
-  Monseigneur C. Veermanlaan - herprofilering als verblijfsstraat
-  Dijkgraaf de Ruiterslaan - herprofilering met water als drager
-  Herprofilering Parallelweg met toevoeging van groen
-  Groene doorbraken t.b.v. langzaamverkeer
-  Buurtparkjes t.b.v. verblijf en ontmoeting

Bebouwing

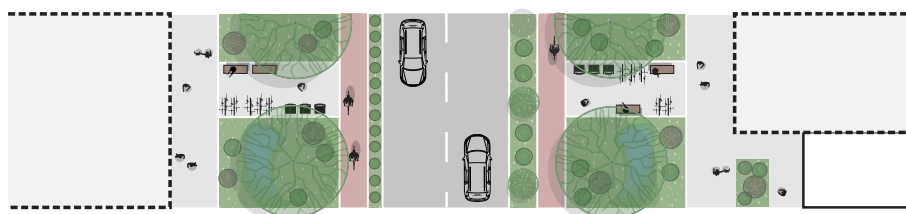
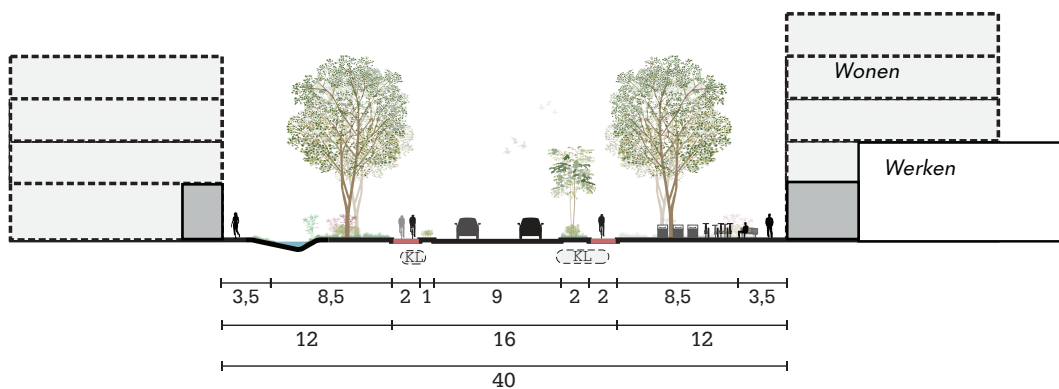
-  Behoudenswaardige bebouwing (inclusief gevels)
-  Hoogteaccenten als schakel in de ruimtelijke structuur
-  Contour bouwvelden

Herprofilering Julianaweg - van verkeersruimte naar levendige straat

De Julianaweg transformeert van een brede, door parkeren en logistiek gedomineerde verkeersruimte (47 meter breed) naar een levendige straat met een profiel van 40 meter. In de nieuwe situatie verdwijnen parkeerplaatsen uit het straatbeeld en maken de verharde 'wangen' plaats voor groene zones met bomen en beplanting. Langs de straat ontstaat een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. Actieve en gevarieerde plinten zorgen voor levendigheid, ontmoeting en een menselijke maat in het straatbeeld.



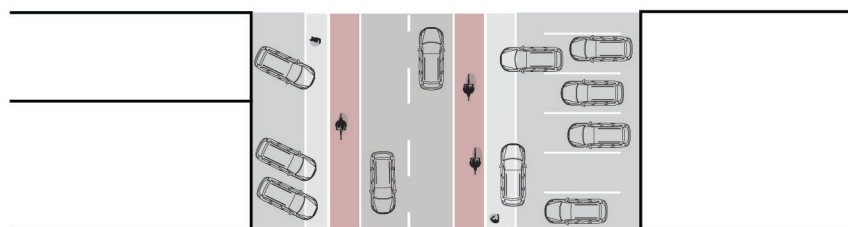
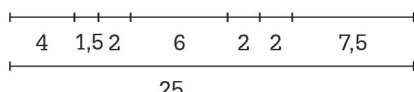
Bestaand profiel



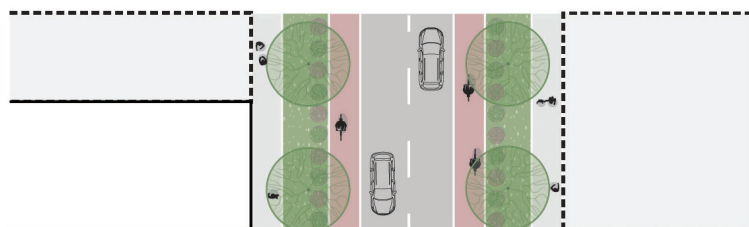
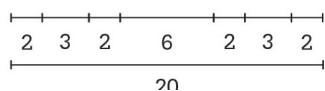
Nieuw profiel

Herinrichting Monseigneur C. Veermanlaan - groene, compacte verblijfsstraat

De Monseigneur C. Veermanlaan transformeert van een 25 meter brede wijkontsluitingsweg met een gemengde woon- en bedrijfsfunctie naar een meer stedelijke, groene verblijfsstraat. Het profiel wordt versmald tot 20 meter, waarbij een 3 meter brede groenstrook met bomen een duidelijke scheiding vormt tussen de rijbaan en de voetgangerszone. Fietsers krijgen een gescheiden voorziening. De oriëntatie van de bebouwing op de straat is essentieel voor de ruimtelijke beleving. Actieve plinten en inpandige balkons (loggia's) zorgen voor levendigheid, sociale veiligheid en interactie tussen gebouw en straat.



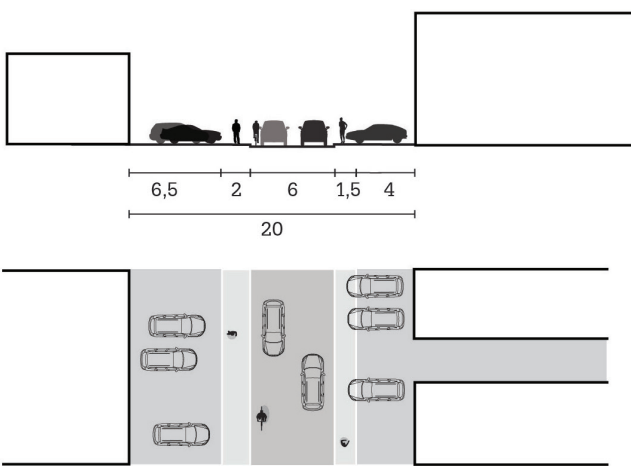
Bestaand profiel



Nieuw profiel

Herprofilering Parallelweg - twee varianten voor een kwalitatieve inrichting

De Parallelweg wordt de afstand tussen de gevels in de nieuwe situatie versmald tot een profiel van 18 meter. Voor de toekomstige inrichting zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk. De herprofilering van de Parallelweg is representatief voor veel 'lussen' in het gebied.



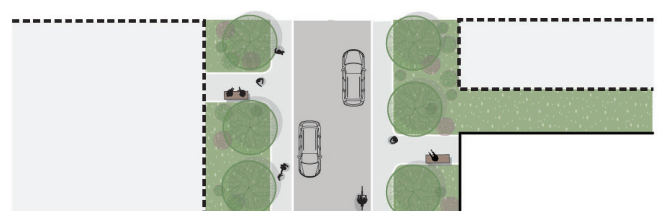
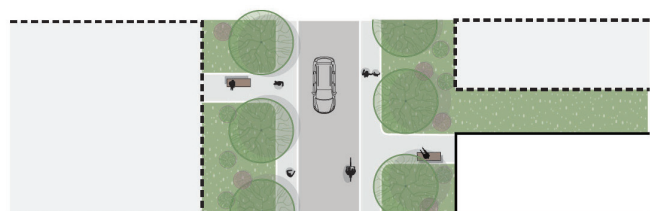
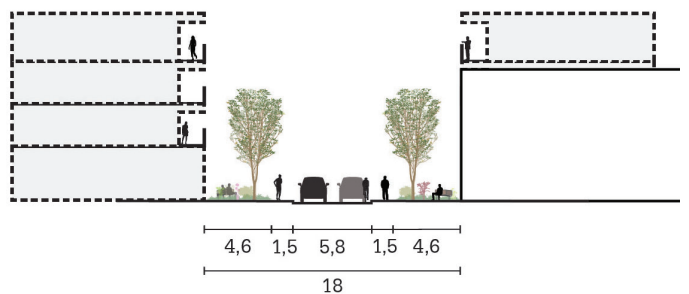
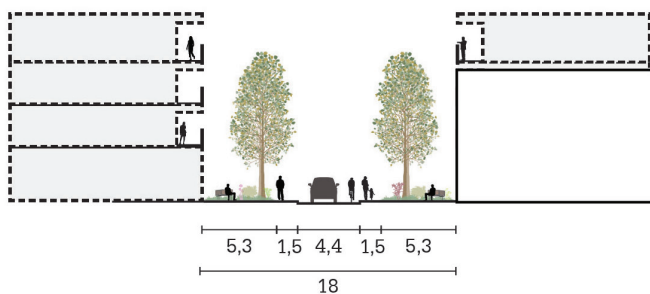
Bestaand profiel

Optie 1 - Eenrichtingsverkeer

Door invoering van een eenrichtingsverkeersstructuur kan de rijbaan worden versmald. Dit creëert ruimte voor een bredere groenstrook met bomen en een aantrekkelijker verblijfsklimaat. De leefkwaliteit neemt toe, terwijl de verkeersafwikkeling beheersbaar blijft.

Optie 2 - Tweerichtingsverkeer

Bij behoud van tweerichtingsverkeer blijft de rijbaanbreedte van 6 meter gehandhaafd om de bereikbaarheid te waarborgen. Dankzij een efficiënte inrichting met twee rijstroken, voetpaden en een groene bufferzone, blijft de verkeersafwikkeling in beide richtingen veilig en overzichtelijk. De straat behoudt haar functie als wijkontsluitingsweg, met verbeterde ruimtelijke kwaliteit en meer verblijfspotentie.

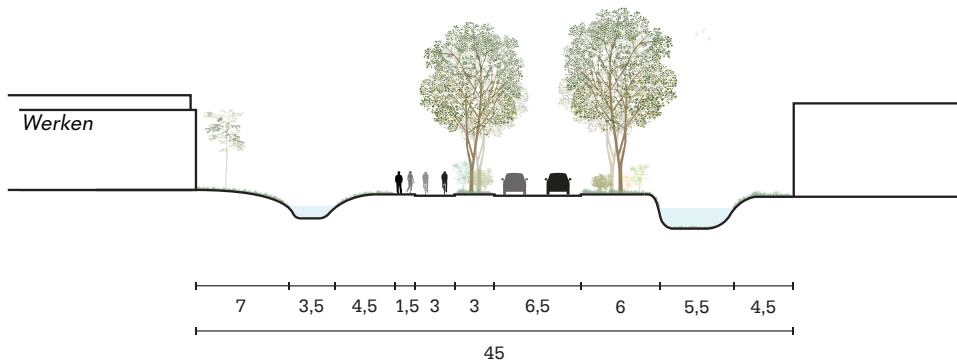


Nieuw profiel, optie 1 - eenrichtingsverkeer

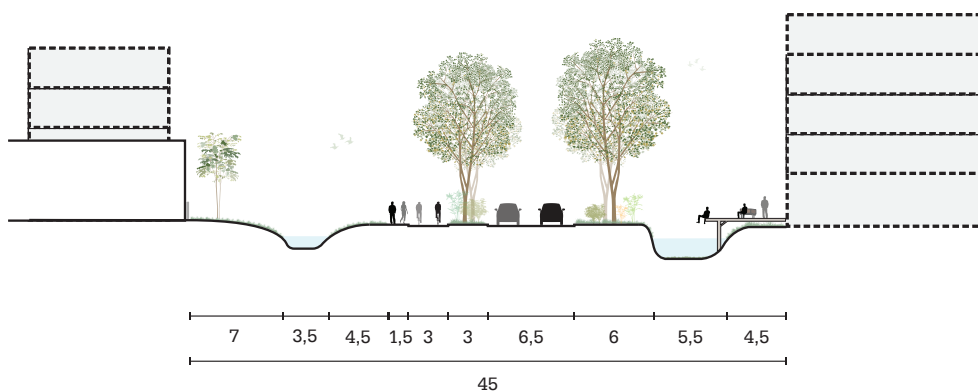
Nieuw profiel, optie 2 - tweerichtingsverkeer

Dijkgraaf de Ruiterslaan - water als drager van de ruimtelijke kwaliteit

De Dijkgraaf de Ruiterslaan, met een profiel van 45 meter, weerspiegelt de geschiedenis van polderontwikkeling en waterbeheer in de regio. De aanwezige sloten en het groene karakter geven de straat een landschappelijke uitstraling. In de nieuwe situatie wordt het water actief ingezet als ruimtelijk structurelement: gebouwen worden georiënteerd op het groen en het water, waardoor zichtlijnen en verblijfskwaliteit verbeteren. De groene kades bieden ruimte voor het aanleggen van informele verblijfsplekken, waarmee het functionele waterlandschap wordt verbonden met het dagelijks gebruik en de beleving van de openbare ruimte.



Bestaand profiel



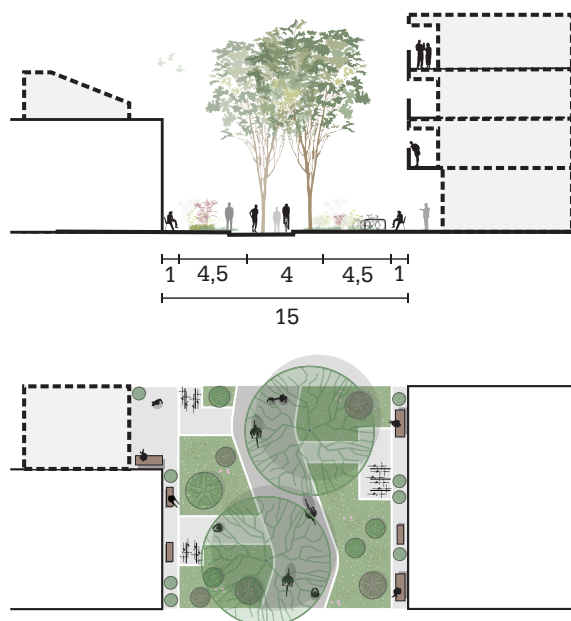
Nieuw profiel

Groene doorbraken als informele routes en verblijfsruimtes

Binnen elk bouwveld of gebouwcluster zijn strategisch geplaatste doorbraken opgenomen in het ruimtelijk raamwerk. Deze informele groene routes sluiten aan op een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers en versterken de algehele toegankelijkheid van het gebied.

Het profiel van deze routes bestaat uit een 15 meter brede zone met een informeel karakter, waar verblijf en langzaam verkeer centraal staan. Een vier meter brede 'loper' vormt de ruggengraat van de route, waaraan entrees van gebouwen zijn gekoppeld en waar ruimte is ingericht voor fietsparkeren en ontmoeting.

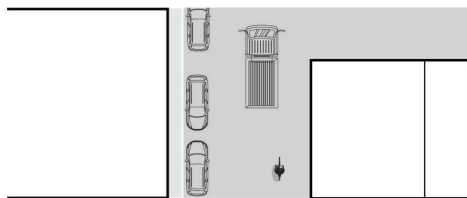
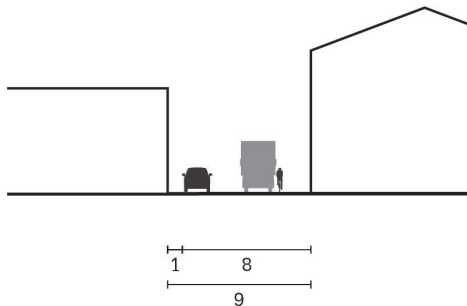
De groene inrichting is leidend: beplanting en bomen in de vollegrond zorgen niet alleen voor een aangenaam straatbeeld, maar dragen ook bij aan de ecologische waarde, verkoeling en opvang van regenwater.



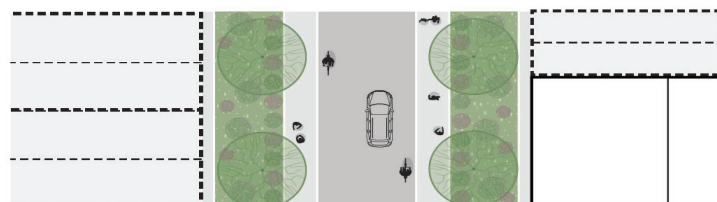
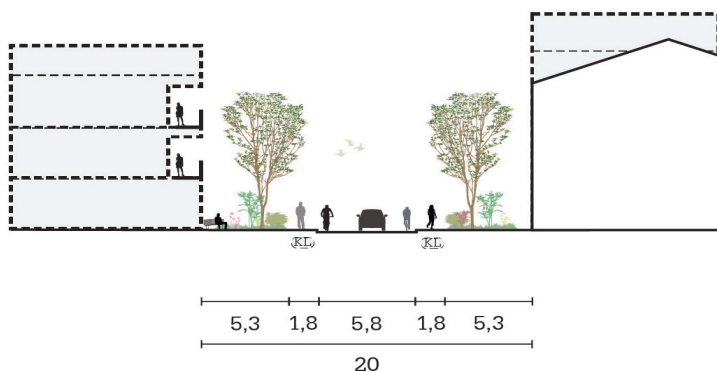
Nieuw profiel

Verbinding tussen deelgebied 2 en 4 – versterking hoofdas en verblijfswaarde

De verbinding tussen deelgebied 2 en 4 (Julianaweg) ligt in het verlengde van de Monseigneur C. Veermanlaan en fungeert als een belangrijke dwarsroute binnen het gebied. Het bestaande profiel van 8 meter wordt verbreed naar 20 meter en krijgt een overwegend groene inrichting. Deze verbreding biedt ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijf. Als de toekomstige bebouwingsstructuur hier aanleiding toe geeft, kan het profiel verder worden verbreed om extra verblijfskwaliteit en programma (zoals zitranden, groenzones of fietsparkeren) toe te voegen. Zo groeit de route uit tot een aantrekkelijke, groene verbinding met functionele en ruimtelijke meerwaarde.



Bestaand profiel



Nieuw profiel

4. Spelregels

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige spelregels voor de bouwvelden die volgen uit de ruimtelijke dragers en de structuurkaart.

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregelkaart en spelregels bieden bedrijven en ontwikkelaars duidelijkheid om zelf invulling te geven aan een initiatief. Op de spelregelkaart staan de globale kaders, zoals toegestane bouwvolumes en programma. De spelregels bestaan vervolgens uit een set van stedenbouwkundige en overige spelregels. De stedenbouwkundige spelregels bevatten een concretisering van stedenbouwkundige principes waaraan moet worden voldaan. De overige spelregels bestaan vervolgens uit twee delen: algemene spelregels (in deze paragraaf) en gedetailleerde spelregels, die in een bijlage zijn uitgewerkt.

Bij het uitwerken van de spelregels is gestreefd naar draagvlak bij belanghebbenden. Aan de hand van concrete initiatieven is de werkbaarheid van de spelregels getoetst door het uitvoeren van zogenaamde botsproeven. Bij deze verkenning zijn ook eigenaren binnen het gebied geconsulteerd. Bevindingen zijn verwerkt in de spelregels.

De gemeente behoudt zich het recht voor om spelregels en ontwikkelkader aan te passen om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en bevindingen tijdens het transformatieproces. De spelregelkaart en spelregels zijn geen juridisch document. Partijen kunnen er geen rechten aan ontleen. Maar ze scheppen wel verwachtingen, omdat ze duidelijkheid aan eigenaren en ontwikkelaars geven wat de gemeente met een gebiedsontwikkeling wil dan alleen een globale visie of strategie. Met deze regels komen ruimtelijke initiatieven sneller tot stand binnen de gestelde kaders.



Individuele herontwikkeling industrieel gebouw Rozenburg (DerksenWindt architecten)



Collectieve herontwikkeling industrieel gebouw Cityfab Laken, België



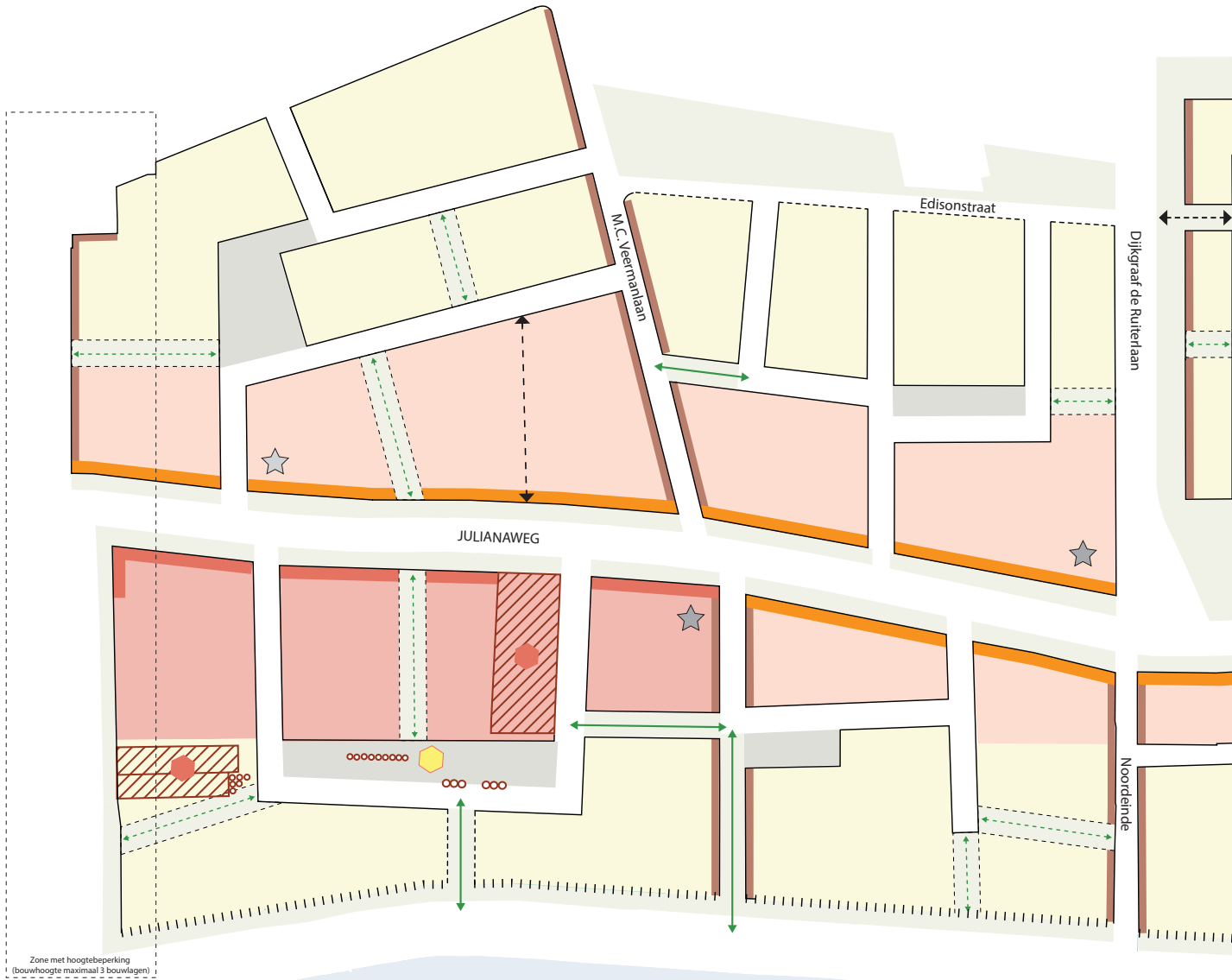
Herprogrammering naar wonen - referentie loodswoningen Cruquius Amsterdam (LEVS architecten)

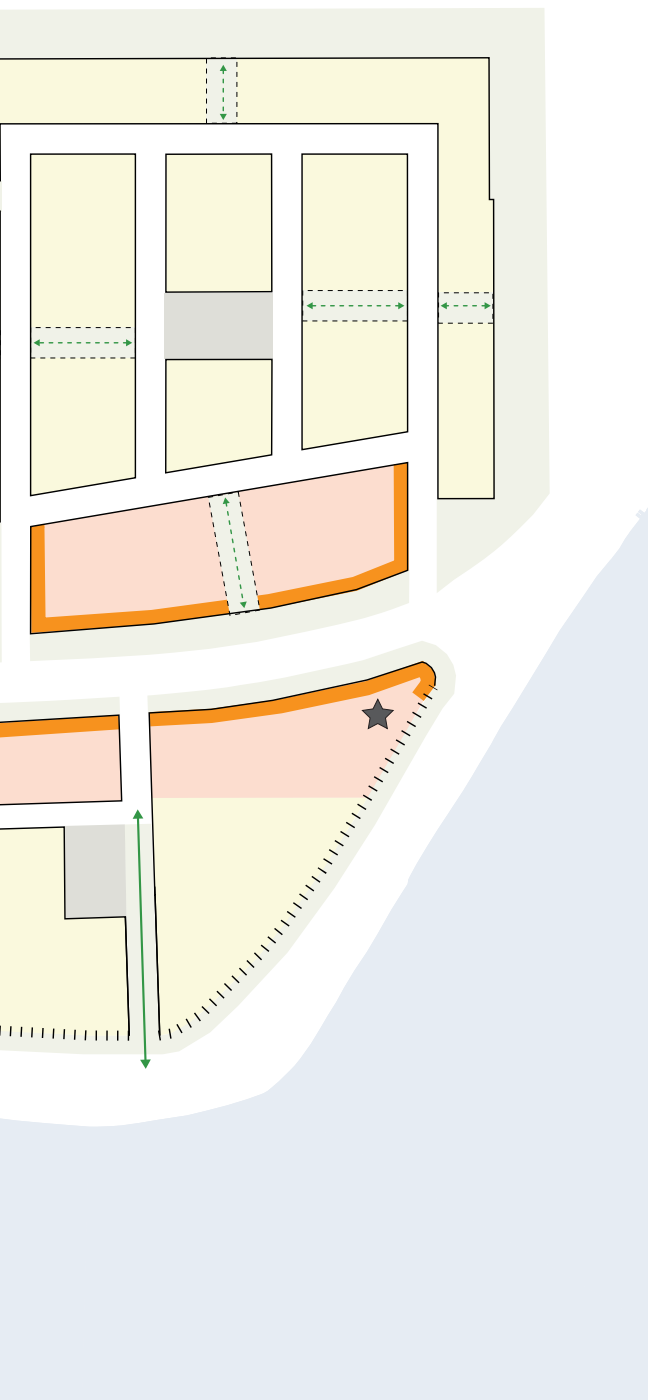
De hiernaast weergegeven referentiebeelden tonen mogelijke scenario's voor de herontwikkeling van de Julianaweg, gericht op intensivering van het bedrijventerrein door individuele en/ of collectieve herontwikkeling, de transformatie en herprogrammering van bestaande bedrijfsbebouwing waarbij de herkomstwaarde van het bestaande vastgoed optimaal wordt benut, en op functiemenging met uiteenlopende accenten – van een primair op werken gerichte invulling tot overwegend wonen, of een evenwichtige combinatie waarin wonen en werken in balans zijn.






Evenwichtige combinatie waarin wonen en werken in balans zijn

4.1 Spelregelkaart








Bouwvelden

-  **DYNAMISCH GEMENGD** - Kernmilieu met veel reuring (FSI 2.0; bouwhoogte 4-5 lagen; minimaal 20% niet-wonen; minimaal 50% groen totaal, waarvan minimaal 10% volle grond)
-  **PRODUCTIEF MILIEU** - Mix van werken en wonen aan de Julianaweg FSI 2.0; bouwhoogte 4-5 lagen; minimaal 10% niet-wonen; minimaal 50 % groen totaal, waarvan minimaal 10% volle grond
-  **DORPS BEDRIJVIG** - Rijke variatie bouwtypologieën, gestapeld met mix aan woon- en werkfuncties (FSI 1.5; bouwhoogte 3-4 lagen; maximaal 10% niet-wonen; minimaal 70% groen totaal, waarvan minimaal 20% volle grond)





Stad op ooghoogte

-  Kerngebied - Ultodrigende plinten met een commerciële, culturele- of zorgfunctie. Waardevolle gebouwen zoals Nivosch Schoenenfabriek vormen de publieke parels van de wijk
-  Julianaweg - Afwisseling van werk- en woongebouwen bepalen het straatbeeld. De plint is transparant, vormt een prettige overgang naar de straat en accentueert de belangrijkste dwarsroutes M.C. Veermanlaan en Dijkgraaf de Ruiterlaan
-  Dwarsverbindingen - Representatieve werkfuncties in de plint (combinatie van kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en/of wonen)
-  Dijkbebouwing - Kleinere korrel met meer ruimte voor groen. Voornamelijk woonfuncties
-  Oriëntatie voorgevel - Voordeuren aan de straat
-  Mogelijke oriëntatie gevels aan het groen (oa Edisonstraat)

Specials

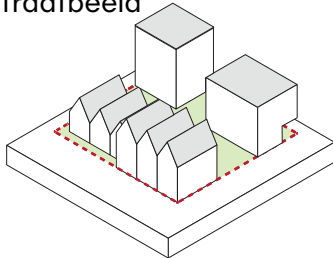
-  Magneetfunctie - industrieel karakter buurtpark
-  Gebouwen die behoudenswaardig zijn worden getransformeert, met aandacht voor de bijzondere industriële architectuur
-  Hoogteaccent - Woongebouwen met plintfunctie. Bouwhoogtes 20-23 -30 meter (maximum bouwhoogtes)

Openbare ruimte

-  Buurtpark
-  Bestaande verbinding
-  Nieuwe verbinding voor langzaam verkeer
-  Verbinding 15 meter breed; min 80% groen; bomen in volle grond

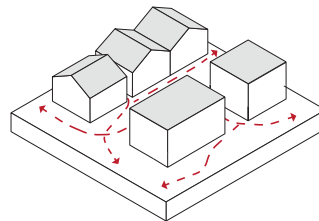
4.2 Stedenbouwkundige spelregels

1. De bebouwing volgt grotendeels de rooilijn en versterkt daarmee een levendig en gevarieerd straatbeeld



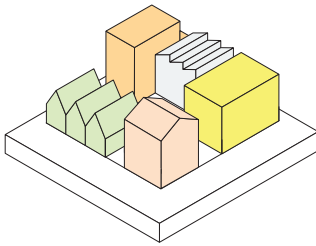
- De bebouwing staat overwegend in de rooilijn, doch met een maximum van 70%
- Verspringingen zorgen voor een dynamisch, organisch straatbeeld (punt 5)

2. Bouwvelden zijn publiek toegankelijk



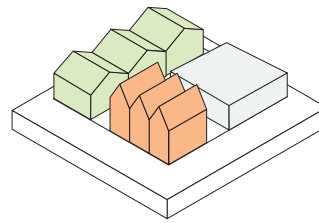
- De bebouwing biedt ruimte voor publieke doorgangen
- Ten minste twee, bij voorkeur drie of meer toegankelijke openingen per deelgebied
- Minimale breedteprofiel doorgangen is 3.00 meter

3. Elk gebouw heeft zijn unieke vorm en karakter



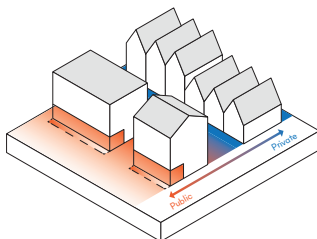
- Herkenbare vorm en functie van het gebouw
- Diversiteit in architectuur, materialen, kleuren en geschiedenis
- Onderscheidend op basis van sfeer van de plek en deelgebied

4. Pandsgewijze ontwikkeling binnen bouwclusters



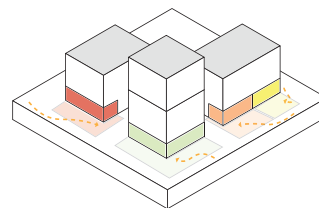
- Variatie aan kavelbreedtes voor een levendig straatbeeld
- 'Staande' (hoger dan breed) en 'liggende' panden (breder dan hoog) wisselen elkaar af
- Naastgelegen panden t.o.v. elkaar moeten in hoogte met één verdieping verspringen.

5. Goede overgang tussen privé en openbaar



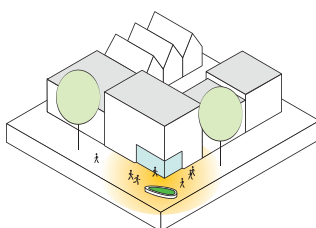
- Gebouwen met publieke functie georiënteerd op de straat
- Overgang woningen naar de straat met een bufferzone (Delftse stoep of voortuin)
- Balkons aan de straat worden aangemoedigd

6. Transparante en uitnodigende plinten



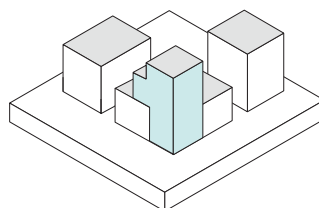
- Transparante plint voor een levendig straatbeeld en sociale veiligheid
- Woonplint minimaal 3.50 meter hoog
- Werkplint minimaal 4.50 meter hoog
- Extra architectonische aandacht voor de begane grond

7. Levendige gebouwhoeken



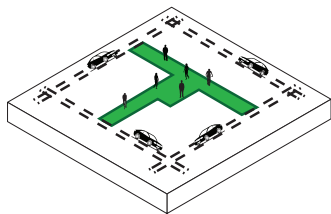
- Hoeken van gebouwen als belangrijke oriëntatiepunten
- Ruimtes op belangrijke hoeken gereserveerd voor levendige functies
- Zichtlijnen bij bochten (?)

8. Hoogteaccenten worden in samenhang met de onderbouw ontwikkeld



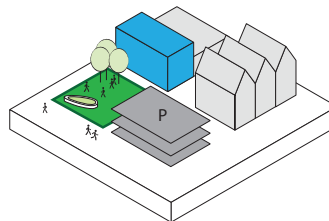
- Het bouwaccent maakt onderdeel uit van een bouwcluster met aantrekkelijke functie in de plint
- Bouwaccenten bij voorkeur op de hoek van de straat
-

9. Stimuleer sociale ontmoeting



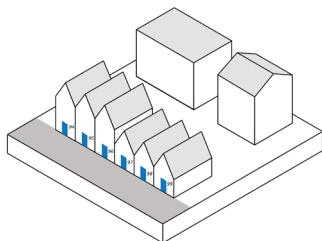
- Bouwvelden of gebouwclusters zijn verbonden met de straten door een fijnmazig voetganger/fiets netwerk
- Stimuleer hierin ontmoeting d.m.v. inrichtingselementen en het ontwerp van de binnentuinen

10. Slim gebruik van de beschikbare ruimte



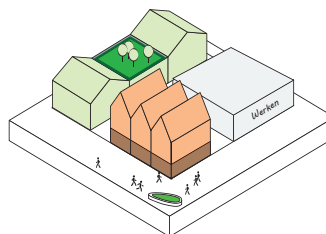
- Nieuwe ontwikkelingen zijn van toegevoegde waarde voor de leefomgeving
- Parkeren wordt hoofdzakelijk collectief opgelost
- Groene gevels en collectieve binnentuinen worden aangemoedigd

11. Adressen op straatniveau



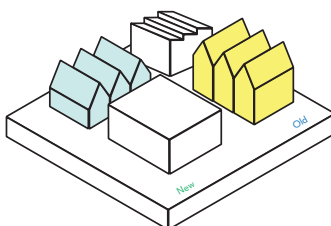
- Voldoende voordeuren aan de straat zorgen voor sociale cohesie en ogen op de straat

12. Programmatische mix op gebouw- en blokniveau



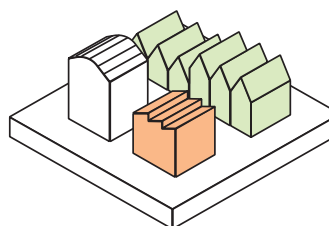
- Diverse mix van functies op cluster en gebouwniveau

13. Mix van bestaand en nieuw



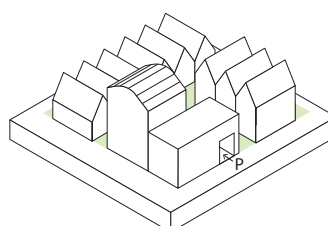
- Een zorgvuldig samengestelde mix van bestaande en nieuwe bebouwing die elkaar versterken
- Zorgen voor samenhang en continuïteit in het straatbeeld

14. Zichtbaar maken industrieel verleden



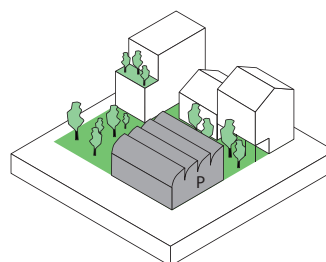
- Nieuwbouw kent een stoer en industrieel uiterlijk, zichtbaar in gebouwtypologie of dakvorm
- Variatie tussen gebouwen is gewenst

15. Parkeren op eigen terrein



- Parkeren op eigen terrein en uit het zicht
- Deelmobiliteit en samenwerkingen met andere ontwikkelingen wordt gestimuleerd
- Parkeergebouwen krijgen fraai uitgewerkte gevels

16. Bijdrage leveren aan circulariteit en duurzaamheid



- Zoveel mogelijk groen en verblijfskwaliteit toevoegen
- Bijdragen aan het versterken van de lokale biodiversiteit en het bevorderen van natuurinclusief bouwen.
- Hergebruik van materiaal uit de omgeving wordt gestimuleerd

4.3 Overige spelregels

Voor ieder initiatief binnen Julianaweg gelden, naast de spelregelkaart en stedenbouwkundige spelregels, nog overige spelregels. Deze spelregels bestaan uit twee delen: basis spelregels, opgenomen in deze paragraaf; en uitgewerkte spelregels, opgenomen in de bijlage ‘uitwerking spelregels Julianaweg’. De bijlage maakt integraal onderdeel uit van het ontwikkelkader. Er is gekozen voor een bijlage omdat op basis van ervaringen bij de eerste ontwikkelinitiatieven het inzicht kan ontstaan dat aanpassing van de spelregels gewenst is. Aanpassing van een bijlage is dan mogelijk zonder het volledige ontwikkelkader aan te hoeven passen.

Basis spelregels

- Een gemengd gebied bestaat uit een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen in een juiste balans. Voor een succesvol gemengd gebied moet worden voorkomen dat één van de functies overheerst, waardoor een gevoel wordt opgeroepen dat men woont op een bedrijventerrein of werkt in een woonwijk. Mengen creëert kruisbestuiving, mengen vermindert mobiliteit, gemengde gebieden zijn leefbaarder, gemengde gebieden passen zich beter aan (adaptief), mengen stimuleert delen, mengen ligt goed in de (vastgoed) markt, mengen kan een impuls geven aan aangrenzende gebieden.
- De beoogde transformatie zal er één van lange adem zijn. Het meest ideale scenario is dat stapsgewijs en deelgebiedsgewijs de transformatie plaatsvindt, te beginnen vanuit de randen naar het midden van het gebied. De kans hierop is echter klein. Een gevolg van de gekozen ontwikkelstrategie is dat initiatieven op meerdere, niet met elkaar samenhangende locaties worden gerealiseerd. Dit kan een druk leggen op de leefbaarheid en veiligheid voor nieuwe inwoners na

het realiseren van initiatieven. Er kan sprake zijn van een tijdelijke situatie, immers een transformatie is nooit in één keer af. Maar als omliggende bedrijven niet kiezen voor transformatie, kan er ook sprake zijn van een eindbeeld voor het betreffende initiatief. De gemeente zal daarom bij de beoordeling van nieuwe initiatieven ook de leefbaarheid en veiligheid op korte en lange termijn in acht nemen.

- Bedrijven kunnen aan de hand van het Ontwikkelkader en de spelregels oordelen of transformatie een optie is. De voorkeur gaat uit om bedrijfsperven in samenhang te beoordelen en te ontwikkelen; dat biedt kansen voor goede stedenbouwkundige invulling, het combineren van functies (zoals parkeren) en het realiseren van goede openbare ruimte. Anderzijds is het belangrijk dat kleinere initiatieven mogelijk zijn, die bijvoorbeeld als katalysator kunnen dienen voor een transformatie in een deelgebied. Door middel van spelregels, maar meer nog dan dat, door het gesprek te voeren, stimuleren we samenwerking van naast elkaar gelegen partijen, zodat initiatieven succesvol kunnen worden uitgewerkt.
- Het is denkbaar dat er zoveel initiatieven bij de gemeente worden ingediend die voldoen aan de spelregels dat, als ze allemaal slagen, het in de omgevingsvisie gehanteerde aantal van 740 woningen wordt overschreden. In dat geval geeft de gemeente voorrang aan initiatieven die tot gevolg hebben dat belemmerende milieucouturen worden weggenomen. En daarmee samenhangend dat het relatief zware verkeer, dat veelal meekomt met bedrijven in de hogere milieucategorieën, afneemt. Het geven van een dergelijke voorrang kan betekenen dat andere initiatieven in de wachtstand komen.
- Er zal sprake zijn van een langlopend proces, zonder een duidelijk eindpunt. Er kan nu niet worden vastgesteld hoe en wanneer een transformatie ‘af’ is. Immers bedrijven die er nu voor kiezen hun activiteiten op locatie door te zetten, kunnen over enkele decennia tot een ander besluit komen. De ambitie blijft een gemengd woon-werkgebied. Bij het verdwijnen van bedrijvigheid, bijvoorbeeld door verhuizing naar de Purmer, kan ook sprake zijn dat nieuwe vormen van bedrijvigheid worden teruggebracht, passend bij een woon-werk omgeving. Vanwege de lange

looptijd kan de behoefte aan woningen, zowel in aantal als in doelgroepen, wijzigen. Mocht aan de hand van onderzoek en marktontwikkelingen blijken dat er behoefte is aan meer dan 740 woningen en of een andere samenstelling, dan kan dit door de gemeente worden aangepast.

- Flexibiliteit houden in het transformatieproces is belangrijk. Te veel en te gedetailleerde spelregels geven wellicht veronderstelde duidelijkheid maar kan ook een transformatie volledig op slot zetten. Het formuleren van essentiële spelregels daarentegen is ook nodig en geven duidelijkheid. Maar er is speelruimte nodig om – toegespitst op de situatie – te kunnen bewegen. Voor duidelijkheid naar alle partijen hanteren we de volgende uitgangspunten:
 - consistent gemeentelijk beleid voor alle ontwikkelingen.
 - gebiedsgerichte afwijking van beleid is mogelijk, maatwerk afgestemd op haalbaarheid en locatie
 - duidelijkheid voor initiatiefnemers
 - prioriteit aan partijen die voldoen aan de essenties (zie hierboven)
- Voor ieder initiatief geldt een ‘gelijkwaardigheidsprincipe’. Dit houdt in dat als initiatiefnemers een voorstel doen van gelijkwaardige kwaliteit en daarmee afwijken van het ontwikkelkader en de spelregels, dat de gemeente dat zal meenemen in de beoordeling. Besluitvorming hierover is voorbehouden aan de gemeente.
- Het uitgangspunt is dat bedrijven niet worden onteigend, worden gedwongen om te transformeren of te verhuizen. Over de hele linie gaat het om vrijwilligheid om mee te werken aan transformatie. Bij plandelen die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur en waarbij medewerking van de eigenaar essentieel is, zal het gesprek worden gevoerd.



Actieve plinten openen naar de straat en kennen een divers gebruik (Foto: Albert Herder, Noorderhaven Zutphen)



Functiemix door wonen en werken te integreren binnen het bouwblok genereert meerwaarde voor de omgeving - Hackney Wick Londen (foto: Jim Stephenson, courtesy of dRMM)

5. Programma

Dit hoofdstuk schetst de programmatische ambitie om van de Julianaweg een aantrekkelijke omgeving te maken voor uiteenlopende doelgroepen.

In het gebied is een goede mix van verschillende doelgroepen en functies gewenst. Het gebied zal langzaam gaan verkleuren en daarmee zal ook langzaam de vraag naar bepaalde (maatschappelijke) voorzieningen toenemen. Daarnaast is het voor de levendigheid van de wijk nodig om niet alleen te focussen op wonen, maar juist ook op andere functies die zich goed verdragen met wonen (en werken). Zo ontstaat een aantrekkelijk woon-werkmilieu dat aanvullend is op de al aanwezige woonmilieus in Volendam.

Wonen

Gezien de woningvoorraad in de gemeente is er vooral behoefte aan kleinere, betaalbare woningen voor starters en voor senioren die een eengezinswoning achterlaten. Gelet op de ligging nabij het centrum, leent dit gebied zich goed voor deze doelgroepen. Elders in de gemeente zijn plannen meer gericht op eengezinswoningen. Voor gezinnen is het gebied minder geschikt. Daarom is de opgave om tenminste 80% appartementen te realiseren verspreid over het gebied. Via de spelregelkaart (maximale bouwhoogtes) zal duidelijkheid zijn of op locaties grondgebonden woningen wellicht interessanter zijn.

Een belangrijk uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de woonvisie van de gemeente Edam-Volendam. De gemeente volgt, ten tijde van besluitvorming over dit ontwikkelkader, de beleidsuitgangspunten van de regionale Woondeal. Dat wil zeggen dat de gemeente inzet op 2/3e betaalbare nieuwbouw (volgens de definitie van het Rijk) en inzet voor toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad. Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek van de gemeente houdt de gemeente rekening met de volgende programmering voor Julianaweg:

| Huur/koop | Type | Prijs | % | Aantal |
|-----------|---------------|---------------------------------------|-----|-----------|
| Huur | Appartementen | Sociaal (€ 923,93 = 143 punten) | 30 | 200 - 225 |
| Huur | Appartementen | Vrije sector (€1.228,07 = 186 punten) | 15 | 100 - 120 |
| Koop | Grondgebonden | < € 307.000 | 5 | 30 - 40 |
| Koop | Grondgebonden | € 307.000 tot € 420.000 | 10 | 70 - 80 |
| Koop | Grondgebonden | > € 420.000 | 5 | 30 - 40 |
| Koop | Appartementen | < € 307.000 | 5 | 30 - 40 |
| Koop | Appartementen | € 307.000 tot € 420.000 | 15 | 100 - 120 |
| Koop | Appartementen | > € 420.000 | 15 | 100 - 120 |
| Totaal | | | 100 | 740 |

Bedragen zijn prijspeil 1 januari 2026

Bij (toekomstige) aanpassing van beleid, (regionale) afspraken of nieuwe inzichten naar aanleiding van woningmarktonderzoeken, kan de gemeente besluiten om de aantallen aan te passen.

Zorg

Er is binnen de gemeente een groot tekort aan woningen, geschikt voor zorg. Gelet op de doelgroep voor Julianaweg en het tekort, is realisatie van een substantieel aantal zorggeschikte woningen nodig. Met deze woningen wordt bedoeld: nultreden, doorgankelijk voor rolstoel, ruime badkamer en verstevigd plafond. Zodat er intensieve zorg geboden kan worden in de woning op het moment dat er behoefte aan is. Deze woningen worden waar mogelijk gepositioneerd in de buurt van voorzieningen voor zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes en ruimtes voor dagbesteding).

In de gemeente is er een behoefte aan een grotere (woon)zorglocatie voor ca 20 tot 40 ouder wordende cliënten met verstandelijke beperking en lichamelijke klachten, bij voorkeur aansluitend op de bestaande woonwijk.

Werken

De ambitie is transformatie naar een woon-werkgebied. Zittende ondernemers die hun bedrijfsvoering willen voortzetten, moeten kunnen blijven ondernemen. Als zij hun bedrijfsactiviteiten willen uitbreiden, is dat onder voorwaarden mogelijk. Bijvoorbeeld dat een uitbreiding de transformatie van een naastgelegen kavel naar wonen niet belemmert. Ook het toevoegen van nieuwe werkfuncties in het gebied is mogelijk. Ook hierbij geldt als uitgangspunt dat deze goed mengen met wonen.

In de spelregelkaart is per bouwveld aangegeven wat procentueel het minimum of maximum aandeel moet zijn van niet-woonfuncties. In bouwvelden waarin een minimum is aangegeven, wordt in gebouwplinten een mix aan levendige functies geprogrammeerd, die zich richten naar de openbare ruimte. Voorstelbare functies zijn functies die zich goed mengen met wonen, zoals kantoren, commercieel-maatschappelijke voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, sportscholen, meubelwinkels en winkels in keukens en sanitair, en ambachts- en productiebedrijven tot maximaal categorie 2. Een voorwaarde is dat de bij deze bedrijven behorende eigenschappen, zoals logistieke bewegingen en hinder (geluid, geur ed.) passend zijn bij wonen. Dit dient op een adequate manier te worden geborgd. Nieuwe detailhandelsfuncties, functies met grote verkeer aantrekkende werking zoals bouwmarkten en tuincentra en nieuwe bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger zijn niet toegestaan.

Nieuwe kantoren of bedrijfsvestigingen zijn gebonden aan een maximale omvang, om te voorkomen dat er nieuwe dominante bedrijven komen.

Voorzieningen

Bij de transformatie dient er ruimte te zijn voor nieuwe voorzieningen die passen in een gemengde woon-werkwijk. Zoals voorzieningen voor zorg en welzijn, praktijkruimtes, kunst en cultuur, buurtcentrum, zorg en consument verzorgende dienstverlening (zoals een kapper of schoonheidsspecialist) of horeca (zoals lunchroom of koffiezaak) e.d. Uitgangspunt is dat nieuw te realiseren voorzieningen een goed functioneren van het woon-werkgebied ondersteunen. Voorzieningen gericht op zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes, jeugdzorg, dagbesteding ed.) worden zoveel mogelijk gecombineerd met nieuw te realiseren woningen die geschikt zijn voor zorg.

Er is geen behoefte aan een nieuwe school en bijbehorende binnensportruimte voor beweegonderwijs.

6. Beeldkwaliteit

Dit hoofdstuk beschrijft het
gewenste architectuurbeeld en de
beoogde sfeer van de openbare
ruimte.

6.1 Beeldkwaliteit architectuur

Voor de beeldkwaliteit van de Julianaweg worden duidelijke ontwerputgangspunten gehanteerd die richting geven aan de gewenste ruimtelijke en visuele identiteit van het gebied. Deze uitgangspunten vormen de centrale leidraad bij de ontwikkeling van het ontwerp en bepalen de beoogde sfeer en het karakter.

De in paragraaf 2.3 beschreven Volendamse kwaliteiten vormen het fundament voor het gewenste beeld van de Julianaweg. Deze kwaliteiten verankeren de gebiedsontwikkeling in de lokale identiteit en bieden tegelijkertijd ruimte voor eigentijdse interpretatie. De drie kernwaarden die richting geven aan het ontwerp zijn:

1. bedrijvigheid en bouwnijverheid – het zichtbaar maken van de Volendamse werkeethos door een zorgvuldige, ambachtelijke architectuur en levendige plintfuncties;
2. semi-publiek en semi-privaat – het creëren van tussenruimten die ontmoeting stimuleren en waar collectieve en individuele sferen elkaar versterken;
3. landschappelijk dorps – het verweven van een groen, fijnmazig netwerk in het dagelijks leven, waardoor het gebied een herkenbare dorpsstructuur behoudt.

De beoogde sfeermilieus onderscheiden zich in dichtheid, functie en programma. Per milieutype worden concrete accenten gelegd die aansluiten op de ruimtelijke structuur, bestaande bebouwing, historische context, landschappelijke kwaliteiten en oriëntatie.

Door deze uitgangspunten consistent toe te passen in de ontwerp- en uitvoeringsfase, ontstaat een samenhangend en herkenbaar geheel met voldoende variatie om de identiteit van elk deelgebied te versterken.

Op en rond de Julianaweg komen deze kwaliteiten op contrastrijke wijze samen. De uitdaging is om deze te

vertalen naar een woon-werkgebied dat verfijnd en verfrissend is, maar onmiskenbaar Volendams blijft – eigentijds en eigenzinnig, met gevoel voor ambacht en context.



KIVO fabriek Julianaweg (bron: kivo.nl)

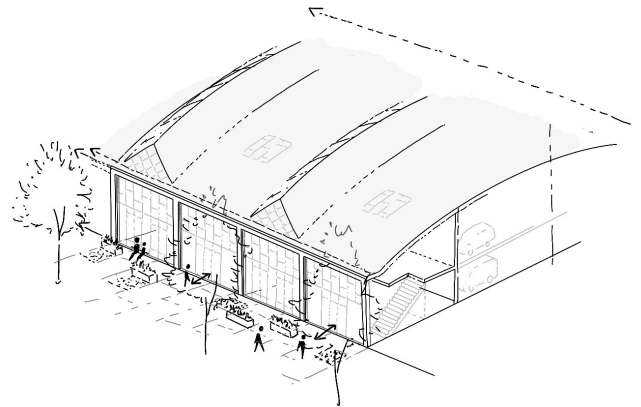
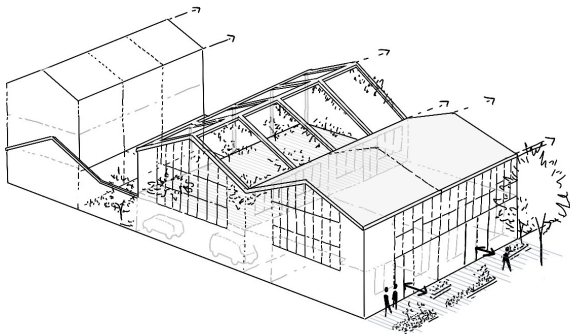
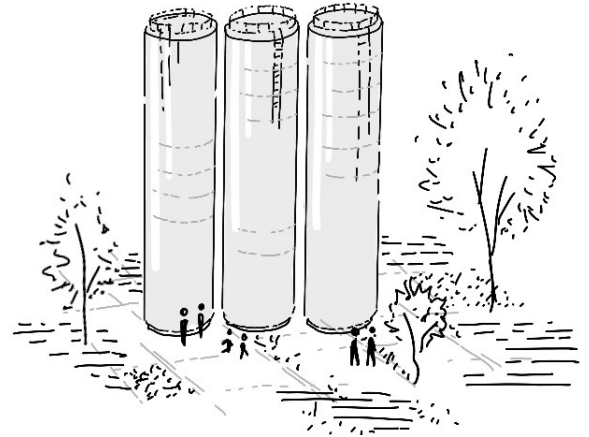
Ontwerpprincipes en handreikingen

Behoud en transformatie: bestaand waardevol weefsel versterken waar mogelijk.

Beeldbepalende gebouwen en elementen worden behouden en getransformeerd tot bijzondere (woon/ werk)plekken. Voorbeelden zijn beeldbepalende onderdelen van de AVI- en KIVO fabrieken.

- Gebruik het Volendamse vakmanschap en inventiviteit om bestaande (beeldbepalende) gebouwen te transformeren naar bijzondere woningen of (woon) werkplekken.

- Laat bijzondere elementen staan in getransformeerde gebouwen én in de openbare ruimte; denk aan dakspanten, constructieve elementen, hijskranen en silo's. Zo ontstaat een gelaagd beeld waarin de oorsprong en de transformatie van het gebied voelbaar is.



Dobbelmanterrein, Nijmegen (bron: architectenweb.nl)



Havenkwartier, Deventer



Dobbelmanterrein, Nijmegen (ontwerp: Dok Architecten)

Zichtbare bedrijvigheid: werkfuncties tonen zich op verschillende schaalniveaus.

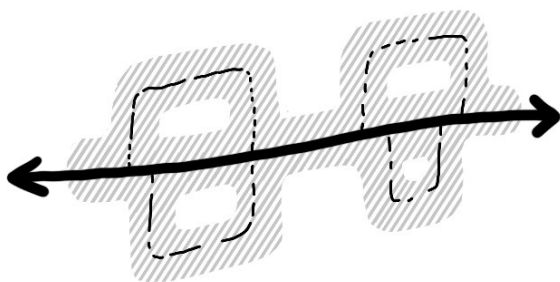
Werkend Volendam is zichtbaar in het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte en architectuur, vooral langs de autoroutes.

- Volendammers zijn een bedrijvig volk met een groot werkethos. Dit mag zichtbaar zijn.

- Aan de Julianaweg en eerder genoemde lussen, in elk deelgebied is werken zichtbaar; busjes rijden hier en kunnen (tijdelijk) parkeren, laden en lossen. Dit is onderdeel van het beeld.

- In de gevels aan deze wegen mogen openslaande, schuif- of garagedeuren zitten. De beeldkwaliteit mengt het woonmilieu met een werkkarakter.

- Wonen en werken wordt in de typologieën gemengd op verschillende schaalniveaus in elk deelgebied. Er zijn grotere hallen, kleinere werkunits en woonwerkplekken naast elkaar.



Aan de Julianaweg en ontsluitings'loops' vindt meer bedrijvigheid plaats

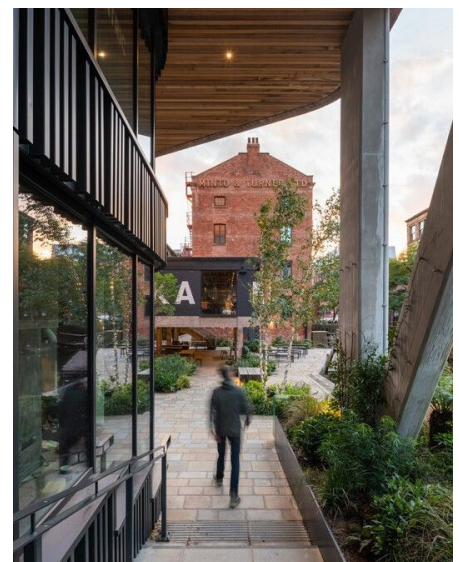
Bedrijvigheid mag zichtbaar zijn - in materialisatie, korrelmaat, dakvorm. Tegelijkertijd is de architectuur verfijnde en goed gedetailleerd



Old Vinyl Factory, Londen (ontwerp: Studio Egret West)



Frederiksallee, Kopenhagen (foto: Rasmus Hjortshøj)

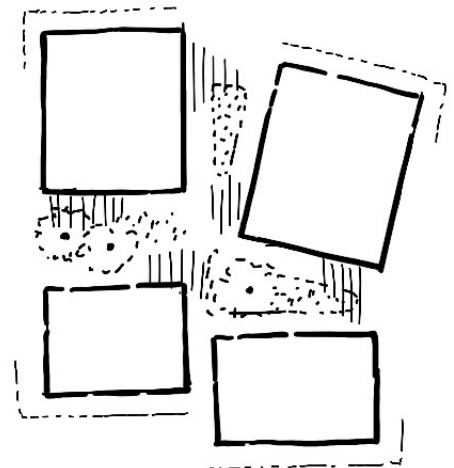
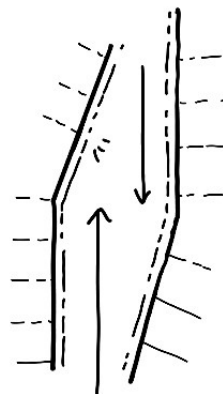


Universiteitscampus, Manchester (ontwerp: Mecanoo)

Verfijnde korrelstructuur: ritme, verspringingen en variatie in maat en schaal.

De bouwvolumes kennen verschillende (kap)richtingen, verschuivingen en verspringingen. Zo ontstaat een dynamisch beeld met mooie doorkijkjes.

- Het gebied kent verschillende 'korrelgroottes'; van klein (huisjes) tot middelgroot, groot en extra groot (getransformeerd beeldbepalende gebouwen en loodsen). Een korrel als 'de Botterwerf' kan ook voorkomen en maakt een mooie schaalessprong.
- Als je door het gebied loopt, heb je zicht op kappen en gevels in verschillende richtingen. Overal zijn mooie doorkijkjes.
- Er wordt ook gespeeld met verspringingen naar voor- en achter, of zaagtanden in de rooilijn.
- Bestaande hoekverdraaiingen in het plangebied worden opgepakt en gebruikt als ordenend principe voor de nieuwe verkaveling.



Vabel, Chamerleyne



Feuerwehrréal, Berlijn / Bjerglandsbyen



Hilton NDSM, Amsterdam

Eigentijdse architectuur: met aandacht voor materiaal, detail en het Volendams ambacht als inspiratiebron.

Het architectuurbeeld past bij Volendam, maar op een zachte, subtiele, en eigentijdse manier. Het vakmanschap van Volendam wordt ingezet voor duurzaamheid en detaillering.

- Het architectuurbeeld is niet historiserend, maar wel passend. Het is een zachte, meer abstracte voortzetting van de kwaliteiten en kenmerken van Volendam. Dat kan wellicht door de drie 'materiaalvlakken' (steen, hout (in groen), en het dakvlak) opnieuw te gebruiken, maar abstracter.

- Daarmee ontstaat ook een relatie met het werkmilieu, waar bijvoorbeeld de profilering van staalplaten op houten gevelbekleding lijkt.

- Rondom de wegen wordt dit gemengd met een beeldkwaliteit die meer bij het werken past. De transformatie van beeldbepalende gebouwen geeft het een uniek karakter. Een eigenzinnig en eigentijds Volendams woon-werkgebied.



Toekomstfeerimpresies van Volendam gegenereerd door Rijnbouwt met gebruik van AI

6.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Volendam kenmerkt zich door een dorpsstructuur waarin semi-private en semi-publieke ruimtes een belangrijke rol spelen. Voortuinen, stoepjes, binnenpleintjes en groene hofjes vormen waardevolle tussenruimtes waar ontmoeting en verblijf op een informele manier plaatsvinden. Ook de smalle straatjes en steegjes dragen bij aan deze sociale dynamiek en versterken het gevoel van menselijke schaal en nabijheid.

Voor de Julianaweg wordt bewust ingezet op het faciliteren van dit soort informeel ruimtegebruik. Het stedenbouwkundig concept van serial vision (Gordon Cullen, 1961) vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op de beleving van de voetganger, met een zorgvuldig gecomponeerde opeenvolging van zichtlijnen, verblijfsplekken en plintfuncties. Deze elementen worden ingezet als ontwerptools om ruimtelijke variatie, verrassing en ontmoeting te stimuleren – precies zoals dat past bij de Volendamse identiteit.



Ontwerpprincipes en handreikingen

Hoofdrol voor de semi-private zone

De semi-private zones voor de woningen zijn de levensaders van het plan. Deze zijn mee-ontworpen, op eigenaarschap, privacy, vergroening en ontmoeting.

- Alle woningen op maaiveld hebben een semi-private zone. Er is een bibliotheek van mogelijkheden - van een extra brede (openbare) stoep tot een Delftse (Volendamse) stoep tot een kleine of grotere voortuin.
- In de spelregels wordt een minimale hoeveelheid groen in volle grond per perceel vastgelegd. Deze minimale groenoppervlakte kan worden gerealiseerd in de vorm van voortuinen of andere aaneengesloten groenvakken. Erfafscheidingen dienen in alle gevallen een groen karakter te hebben, bijvoorbeeld door middel van hagen, klimplanten of andere natuurlijke begroeiing. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en opvang van water en vergroening binnen het gebied.
- Oplossingen voor afval (containers) en fietsparkeren worden meegenomen in het ontwerp en worden zoveel mogelijk in groenzones opgenomen, zodat ze de openbare ruimte niet domineren.



Stadsvilla Kralingen, Rotterdam (ontwerp: Paul de Ruiter Architects)



Blokskens, Zandhoven (ontwerp: Happel Cornelisse Verhoeven)



NRE-terrein, Eindhoven

Bloeiend en divers landschap als woonkwaliteit

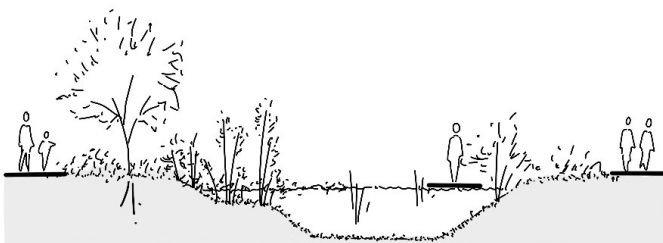
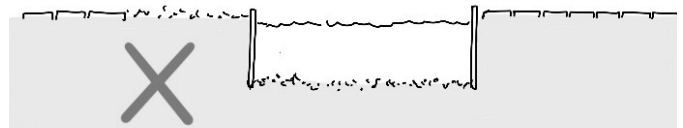
Het landschap van dijken en sloten wordt 'herwilderd'. Water en groen krijgen de ruimte. Rondom het industrieel erfgoed komt een speelse inrichting met (pioniers)beplanting.

- In een groot deel van Volendam is het groen 'binnen de perken'. Juist op een terrein als Julianaweg, wat lossier, gemengder en met meer ruimte, kan het wat wilder worden.

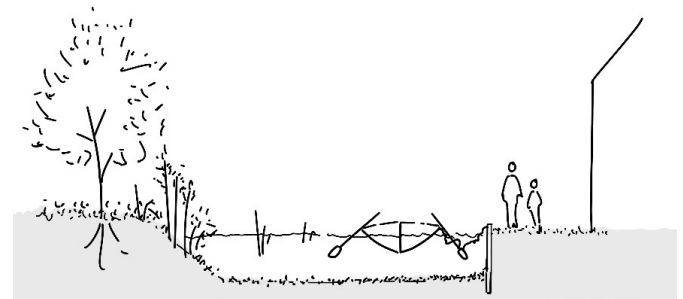
- De waterstructuur wordt uitgebreid en er ontstaan verschillende soorten oevers, alles tussen beschoeiing en begroeiing.

- Er wordt gekeken naar een robuuste oplossingen voor wateropvang, door mogelijk vernatting (plasdraslandschap) en wadi's.

- Bij de beplantingskeuzes staat biodiversiteit voorop; voornamelijk (inheemse) soorten met verschillende bloeiperiodes.



Water krijgt natuurlijke oevers en diepteverschillen zorgen voor biodiversiteit



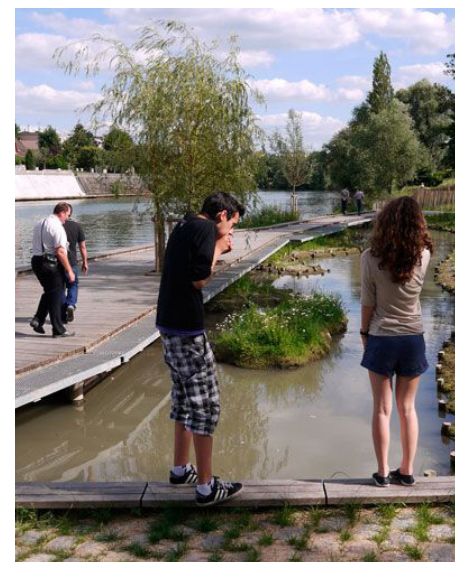
Beschoeiingen zijn toegestaan en maken het water toegankelijk. dit gebeurt met mate en altijd in samenspel met natuurlijke oevers



Tank Park, Auckland



Jernbanebyen, Kopenhagen (ontwerp: COBE)



River Banks, Perreux-sur-Marne

Focus op bergen, infiltreren, herbruiken van water

Om de risico's op wateroverschotten en ook watertekorten nu en in de toekomst zoveel mogelijk te beperken, zal goed rekening gehouden moeten worden met de zogeheten uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw.

Met het ondertekenen van de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' begin 2022 onderschrijft de gemeente Edam-Volendam deze uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus voor een toekomstgericht gebouwde omgeving. Verder dient aandacht te worden gegeven aan het gemeentelijke beleid, te weten het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024 en de acties voortkomend uit de daarin opgenomen uitvoeringsagenda.

Focus op soortenrijkdom en variatie in beplanting

Natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte
Waar mogelijk wordt in de openbare ruimte ingezet op een rijke variatie aan (inheemse) beplanting. Geasfalteerde wegen worden idealiter begeleid door hoog opgaande, dichtbegroeide bomenrijen – vergelijkbaar met de Zuidpolderlaan in Edam – om bij te dragen aan een groene en aantrekkelijke leefomgeving.

Daarnaast wordt gestreefd naar voldoende integratie van oppervlaktewater binnen het te bebouwen gebied (zoals sloten, vaarten en vijvers). Dit water vervult niet alleen een functie in waterberging en verkoeling, maar kan ook worden benut voor thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Hiermee levert het een dubbele bijdrage aan zowel wateropvang als de energietransitie – een duidelijke win-winsituatie.

Groene en waterdoorlatende particuliere gronden

Voor particuliere kavels wordt – voor zover juridisch haalbaar – een minimale oppervlakte gereserveerd die groen en/of waterdoorlatend blijft. Dit kan vergelijkbaar worden geregeld met de huidige regels over het maximaal bebouwbare oppervlak van particuliere grond. Hoewel hier op dit moment nog geen gemeentelijk beleid voor bestaat, kan dit principe in de toekomst worden vastgelegd in het Omgevingsplan door middel van omgevingswaarden die bijdragen aan gemeentelijke doelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Tot die tijd kan dit uitgangspunt alvast als kader worden meegegeven bij ruimtelijke planvorming.

Ecologische toetsing

Indien vereist op basis van de Wet natuurbescherming, wordt een ecologische quickscan uitgevoerd om de impact van een project of initiatief op de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied inzichtelijk te maken.

Uitgangspunten:

- Bouwen volgens Bouwbesluit (BENG), met onderzoek naar Nul-op-de-Meter;
- Toekomstgericht en circulair bouwen waar mogelijk;
- Integratie van groen en oppervlaktewater; streven naar 20% houtbouw;
- Per bouwveld optimaliseren op duurzaamheid;
- In een vervolgfase vaststellen van criteria voor biodiversiteit.



© laurens mulkens

© Bea Straver

7. Voorbeelduitwerking

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de mogelijke toekomst van deelgebied 2. Het ontwerpscenario is gebaseerd op een mix van gebouwtypen en heeft tot doel om een impressie te krijgen van mogelijke bouwvolumes en een bijbehorende FSI. De 3D impressies zijn AI gegenereerd.

Mogelijk ontwerpscenario voor deelgebied 2

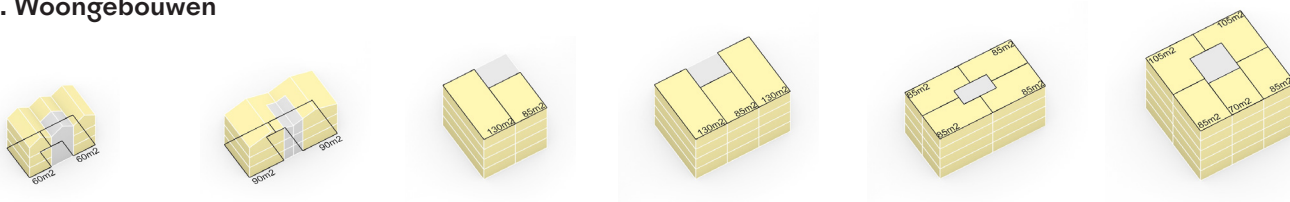
1. Grondgebonden woningen



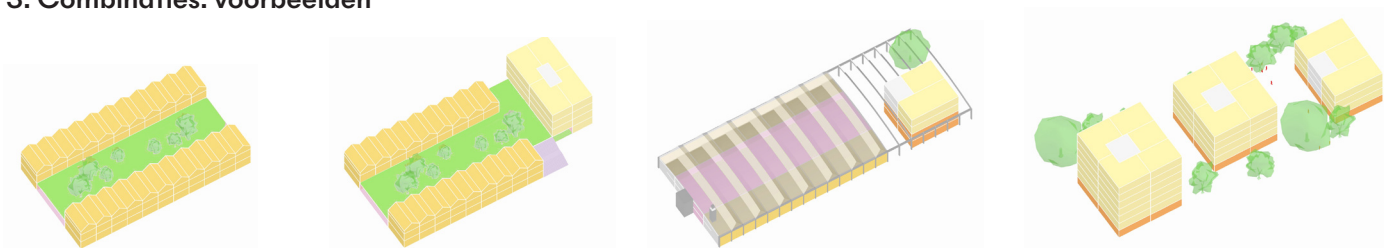
| Huur/koop | Type | Prijs | % | Behoeft |
|-----------|---------------|-------------------------|-----|---------|
| Huur | Appartementen | Sociaal | 30 | 222 |
| Huur | Appartementen | Vrije sector | 15 | 111 |
| Koop | Grondgebonden | < € 300.000 | 5 | 37 |
| Koop | Grondgebonden | € 300.000 tot € 390.000 | 10 | 74 |
| Koop | Grondgebonden | > € 390.000 | 5 | 37 |
| Koop | Appartementen | < € 300.000 | 5 | 37 |
| Koop | Appartementen | € 300.000 tot € 390.000 | 15 | 111 |
| Koop | Appartementen | > € 390.000 | 15 | 111 |
| Totaal | | | 100 | 740 |

- Legenda:**
- Appartementen
 - Grondgebonden woningen
 - Commercieel
 - Parkeren

2. Woongebouwen



3. Combinaties: voorbeelden



Huidige situatie deelgebied 2

Doel van de voorbeelduitwerking

De voorbeelduitwerking dient als instrument om de ruimtelijke, functionele en kwalitatieve uitgangspunten van de planontwikkeling te toetsen en te verfijnen. Daarbij is beoogd inzicht te verkrijgen in:

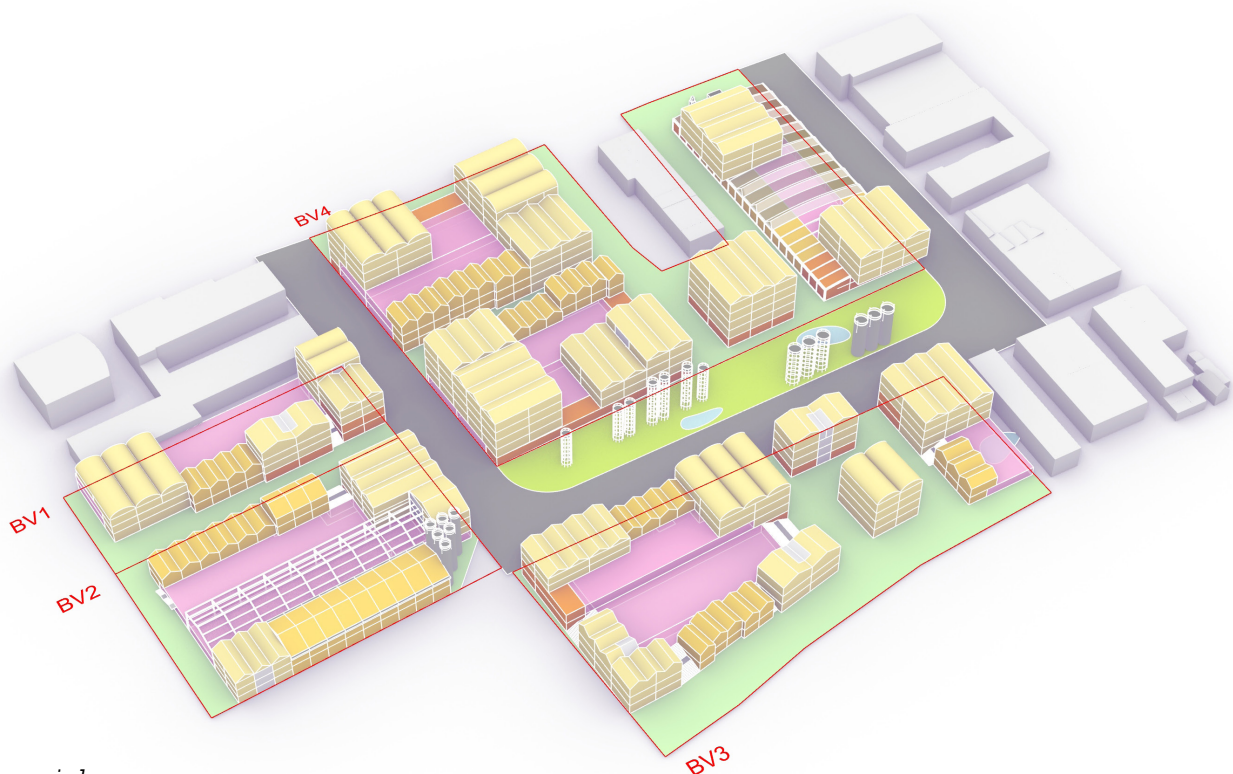
- Bebouwingsdichtheden (FSI) – het onderzoeken en vaststellen van passende dichtheden binnen de gewenste stedenbouwkundige opzet;
- Parkeeroplossingen – het beoordelen van de haalbaarheid en effectiviteit van verschillende parkeervarianten, inclusief de kwantitatieve behoefte;
- Ruimtelijke en beeldkwaliteit – het toetsen of de voorgestelde dichtheden en massaopbouw resulteren in een gewenst, dorps en levendig straatbeeld, mede ondersteund door AI-visualisaties;
- Werkbaarheid van spelregels – het verifiëren of de voorgestelde ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in de nadere planuitwerking uitvoerbaar en consistent toepasbaar zijn.

De resultaten van de voorbeelduitwerking vormen de basis voor de verdere planvorming en dienen als onderbouwing voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de relevante beleidskaders.

Legenda:

Programma Bebouwing:

- Bestaande gebouwen
- Appartementen nieuw
- Grondgebonden w. nieuw
- Commercieel
- Parkeren nieuw



Even fantaseren ...









8. Hoe pakken we het aan

Dit deel van het ontwikkelkader heeft betrekking op de manier waarop de transformatie tot stand kan komen en de rol van de gemeente. Het gaat om het ‘hoe’. Dat raakt de mogelijkheden van de inzet van gemeentelijke grondbeleidsinstrumenten. In dit deel van het Ontwikkelkader gaat het dan om juridische en financiële aspecten van de beoogde transformatie.

8.1 Ontwikkelstrategie

Sturing bij een transformatie van deze aard is niet lineair. Het is een combinatie van inhoudelijke keuzes (Ontwikkelkader, kwaliteit), relationele sturing (samenwerking, aangaan van coalities) én gebruik van juridische/financiële instrumenten. Voor de ontwikkelstrategie van dit bedrijventerrein zijn enkele aspecten in het bijzonder van belang: de eigendomssituatie, milieuhinder van bedrijven, continuering van bedrijfsactiviteiten en de aard van de opgave.

Eigendom

De toekomstige hoofdstructuur van openbare ruimte volgt zoveel als mogelijk de bestaande wegenstructuur in het gebied. Binnen de deelgebieden en bouwvelden is veelal sprake van een grote mate van eigendomsversnippering. De gemeente heeft daarbij maar beperkte eigendommen. Dat betekent dat het realiseren van grotere aaneengesloten eenheden van (sloop en) nieuwbouw en van aanleg of aanpassing van openbare ruimte in veel gevallen niet goed mogelijk is zonder samenwerking tussen eigenaren. Of dat deze pas stapsgewijs kan worden gerealiseerd nadat voldoende percelen zijn getransformeerd.

Milieuhinder

Bij de transformatie wordt uitgegaan van een menging van wonen, werken en voorzieningen. In veel bouwvelden zijn woningen niet zonder meer mogelijk vanwege milieucategorieën van bestaande bedrijven (veelal geur- en/of geluidshinderzones). In een deel van die gevallen is het niet de feitelijke hinder die een belemmering vormt voor de realisatie van woningen, hoewel dat ook voor komt, maar is het de planologisch toegestane hinder die belemmeringen geeft. Met 'planologisch toegestaan' wordt bedoeld wat een bedrijf mag op grond van het omgevingsplan (en wat vóór de toepassing van de Omgevingswet werd vastgelegd in bestemmingsplannen). Het terugdringen van vooral de planologisch toegestane hinder maar soms ook van de feitelijke hinder is een belangrijk aandachtspunt bij de vraag of en waar woningen

kunnen worden gerealiseerd.

Bestaande bedrijven

Er zullen veel ondernemers zijn die geen behoefte hebben aan beëindiging of verplaatsing van hun activiteiten en die op hun locatie hun bedrijfsvoering willen voortzetten. De transformatie mag deze bedrijven niet in de weg zitten bij hun dagelijkse werk. Als bedrijven uitbreidingsplannen hebben dienen deze aan de hand van het Ontwikkelkader te worden beoordeeld of dat wenselijk en mogelijk is.

Aard van de opgave

De gemeente kiest voor faciliterende grondpolitiek en rol omdat vrijwilligheid uitgangspunt voor de transformatie is. Er zijn allerlei publieke belangen voor de gemeente om te streven naar transformatie, maar het zwaartepunt voor de uitvoering moet bij private partijen liggen. Dat heeft te maken met eigen verantwoordelijkheden van bedrijven: zij kiezen bewust of ze hun onderneming willen continueren, verplaatsen of beëindigen. Het heeft ook te maken met de financiële positie van de gemeente en de financiële risico's. De financiële positie van de gemeente laat op korte termijn geen dure verwervingen van gronden en opstellen toe. En met vroegtijdige verwerving hangen allerlei financiële risico's samen.

Een faciliterende grondpolitiek geeft bovendien voldoende mogelijkheden om te sturen op de ontwikkeling en de kwaliteit ervan. Door het stellen van regels en voorwaarden in de planologische besluiten en door het gebruik maken van de kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet (zie onder het kopje 'Rol van de gemeente'). Bij wijze van uitzondering sluit de gemeente pogingen tot verwerving van gronden niet uit, om een openbare voorziening in zijn geheel te kunnen realiseren of om een ontwikkeling mogelijk te maken.

8.2 Hoofdlijnen strategie

Het kunnen realiseren van een gemengd woon-werkgebied strekt zich uit over een lange periode. Woningbouw op korte termijn is gewenst, maar het doel is niet dat de totale toe te laten hoeveelheid woningen in korte tijd tegelijk beschikbaar komt. Eigenaren en bedrijven kunnen allerlei redenen hebben om juist snel tot herontwikkeling over te gaan of juist in een later stadium, bijvoorbeeld vanwege recente investeringen. Ook zullen vele eigenaren en bedrijven hun activiteiten willen voortzetten en geen reden hebben om te verhuizen of te stoppen.

Op basis van het Ontwikkelkader kunnen initiatiefnemers plannen uitwerken. Tempo van de transformatie, omvang en locaties zijn afhankelijk van die initiatieven. De gemeente streeft naar grotere aaneengesloten ontwikkelclusters, bij voorbaat totale bouwvelden, maar dit zal in enkele gevallen haalbaar zijn. Er zal echter ook sprake zijn van kleinere initiatieven die moeten worden ingepast.

Voor het kunnen sturen op het halen van kernwaarden en (beleids)doelen zijn daarom spelregels uitgewerkt. Deze zijn concreet waar nodig en flexibel waar het kan. Deze algemeen geldende spelregels kunnen uitdagingen opleveren bij de uitwerking van individuele initiatieven. Ook zullen er dilemma's zijn, bijvoorbeeld over het voldoen aan de spelregels versus haalbaarheid van een transformatie. Daarom is het gesprek voeren met initiatiefnemers belangrijk, om oplossingen te vinden; zoals samenwerking met andere partijen, het verbinden van initiatieven, het meedenken in het reduceren van risico's en kosten, het vinden van aanvullende financiële middelen enzovoort. Zodat er perspectief is op haalbaarheid.

Een deel van de bedrijven zal naar het nieuwe bedrijventerrein De Purmer willen verhuizen. Maar een plek op De Purmer is niet voor elk type onderneming geschikt. Het is bijvoorbeeld niet de geschikte plek voor (grootschalige) detailhandel en kantoren. En voor die functies geldt dat er geen reden is om te streven naar een andere functie op de huidige plek. Deze functies combineren prima met woningen. En wellicht kan een kantoorgebouw of winkelpand worden 'opgetopt', waarbij een woonlaag wordt toegevoegd.

Gelet op een lange looptijd van een transformatie en het feit dat een transformatie nooit 'af' is, is het belangrijk om gaandeweg bij te kunnen sturen. Het Ontwikkelkader en de spelregels moeten kunnen meebewegen op basis van dan actuele inzichten en marktsituatie. Dat betekent dat tenminste periodiek, gedacht wordt aan een periode van 3 tot 5 jaar, het Ontwikkelkader en het transformatieproces worden geëvalueerd en, waar nodig, bijgestuurd.

8.3 Rol van de gemeente

Op basis van hoofdzakelijk een faciliterende grondpolitiek wil de gemeente stimulerend optreden om mee te werken aan de transformatie. De gemeente voert ook regie, binnen de kaders van een faciliterende grondpolitiek. De manier waarop de gemeente wil stimuleren en regie wil voeren wordt vastgelegd in de spelregels in combinatie met een spelregelkaart.

Stimuleren en faciliteren

- Het beschikbaar stellen van een vervangende plek op het bedrijventerrein De Purmer. Daarbij wordt voorrang gegeven aan te verplaatsen bedrijven uit de gemeente.
- Het voeren van gesprekken met eigenaren, ondernemers en potentiële ontwikkelende partijen en het bevorderen van samenwerking tussen partijen om gezamenlijk tot een perspectief voor transformatie van bouwvelden te komen.
- Het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit.

Regievoeren

- Het stellen van regels en voorwaarden in de planologische besluiten; zoals het toedelen van functies aan locaties, het opnemen van regels over maximale bouwvolumes, prijscategorieën van woningen, parkeernormen, de kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit et cetera. Maar bijvoorbeeld ook het opnemen van voorwaardelijke plichten, zoals een voorwaarde dat eerst een bepaalde mate van milieuhinder moet zijn teruggedrongen voordat er gebouwd mag worden.
- Het gebruik maken van de kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet.
- Het aangaan van overeenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd voorafgaand aan het nemen van planologische besluiten (Intentieovereenkomsten en vervolgens anterieure overeenkomsten).

8.4 Planologische procedures & MER

Voor het bedrijventerrein Julianaweg geldt momenteel het tijdelijk omgevingsplan 'Bedrijventerrein Julianaweg e.o.'. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam', inclusief de spelregelkaart en spelregels. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van dit Ontwikkelkader wenselijk en haalbaar zijn, maar niet passen binnen de geldende planologische regels, zal een ruimtelijke procedure worden gestart. Dit kan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor vindt aparte besluitvorming plaats. Bij elke ontwikkeling zal ook een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Als het gebied is uitontwikkeld zal dit worden verankerd in het omgevingsplan.

Bij ontwikkelingen die passend zijn binnen het ontwikkelkader is het van belang om rekening te houden met de belemmeringen of te onderzoeken hoe deze kunnen worden opgeheven. Hier vindt de toetsing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) plaats. Binnen dat kader zijn milieuaspecten zoals geluid, geur, verkeer(soverlast) en externe veiligheid belangrijke uitgangspunten.

MER

Volgens de Omgevingswet geldt een verplichting tot het uitvoeren van een Milieu Effect Rapportage (MER) voor ontwikkelingen die significante milieugevolgen kunnen hebben. In het kader van het opstellen van de Omgevingsvisie Edam-Volendam, waarvan het bedrijventerrein Julianaweg onderdeel uitmaakt, is al een MER uitgevoerd. Deze MER vormt in principe de basis voor het verantwoorden van milieuaspecten bij de transformatie van het terrein. De commissie MER heeft in een overleg met de projectorganisatie

aangegeven dat het gebruik van de bestaande MER als basis voor de ontwikkeling kan dienen, mits er een goede onderbouwing (ETFAL) wordt gegeven. Voor elk initiatief zal nog wel beoordeeld worden of een MER-rapportage noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en of nieuwe milieueffecten kunnen optreden die niet in de MER van de Omgevingsvisie zijn meegenomen. Dit kan met een losse vormvrije Mer-beoordeling worden getoetst. Als de ontwikkeling niet leidt tot relevante milieueffecten is een nadere analyse in een afzonderlijke MER niet nodig.

Terugdringen van milieuhinder

Het bedrijventerrein in de huidige situatie kent allerlei bedrijven die dusdanige milieufactoren hebben waardoor woningbouw niet mogelijk is. Om woningbouw in de directe nabijheid mogelijk te maken zal het nodig zijn dat die contouren worden verkleind door bijvoorbeeld het nemen van maatregelen. In dit verband wordt onderscheid gemaakt tussen de feitelijke hinder en de hinder zoals die planologisch is toegestaan in het Omgevingsplan. Met feitelijke hinder wordt bedoeld op de hinder die een bedrijf met de feitelijke bedrijfsvoering veroorzaakt. In veel gevallen is er planologisch meer hinder toegestaan dan er feitelijk wordt veroorzaakt. Met het terugbrengen van planologische hinder tot het niveau van de feitelijke hinder wordt een bedrijf dat geen concrete voornemens heeft om gebruik te maken van die planologische ruimte, niet benadeeld.

Als hindergevende bedrijven zelf tot transformatie willen overgaan dan lost deze hinder zich op via het planologisch mogelijk maken van deze transformatie. Bij de wijziging van het omgevingsplan wordt dan de nieuwe functie aan de locatie toegedeeld en de oude (hindergevende) bedrijfsfunctie aan de locatie ontnomen. Als private partijen tot herontwikkeling willen overgaan en met een hindergevend bedrijf op een naastgelegen perceel overeenstemming bereiken over het beperken van de hinder zodat woningen gebouwd kunnen worden, dan verwerkt de gemeente dat bij de wijziging van het omgevingsplan. De bereikte overeenstemming moet dan worden aangetoond en geborgd.

8.5 Kostenverhaal

Vanuit een faciliterende grondpolitiek verwerft de gemeente in hoofdzaak geen gronden voor herontwikkeling maar laat dat over aan de eigenaren. In uitzonderingsgevallen zal de gemeente pogingen doen om gronden te verwerven, bijvoorbeeld om te kunnen beschikken over voldoende grond om de aanleg of verbreding van een weggedeelte te kunnen afronden of een essentiële ontwikkeling mogelijk te maken. De keus om al of niet over te gaan tot herontwikkeling is een verantwoordelijkheid van de eigenaren. Dat betekent dat eigenaren zelf onderzoeken of een herontwikkeling haalbaar is, ook in financieel opzicht. In dit verband is het gebruikelijk om te spreken over de businesscase van een eigenaar of de businesscase van een initiatief. Dat kan voor het gebied van de Julianaweg ook een initiatief van meerdere eigenaren zijn die een bepaalde samenwerking aangaan om samen hun mogelijkheden te optimaliseren en zo meerwaarde te creëren of hun opstallen aan een ontwikkelaar te verkopen.

Kostenverhaal

De gemeente is op grond van de wet verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op initiatiefnemers. De gemeente geeft daarbij in beginsel voorrang aan het aangaan van anterieure overeenkomsten (de privaatrechtelijke route) boven kostenverhaal via een planologisch besluit (de publiekrechtelijke route). Indien nodig kan de gemeente kiezen voor de publiekrechtelijke route.

Het kostenverhaal ziet toe op verschillende typen kosten. Voor de transformatie spelen kosten op twee verschillende schaalniveaus:

1. kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling;
2. gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling binnen het transformatiegebied;

Een derde niveau dat kan worden onderscheiden is het niveau van de gebiedsoverstijgende kosten. De gemeente heeft echter geen regeling voor het verhalen van gebiedsoverstijgende kosten. Als de gemeente in de toekomst een dergelijke regeling vaststelt, zal deze onderdeel worden van het kostenverhaal.

Ad 1. Kavelgebonden kosten

De kavelgebonden kosten hangen direct samen met de ontwikkeling van een individueel initiatief. Daarbij maken we onderscheid in de gemeentelijke plankosten en kosten vanwege nadeelcompensatie.

Gemeentelijke plankosten: het gaat in elk geval om de gemeentelijke plankosten voor de begeleiding en beoordeling van het planologisch traject. De kostenverhaalsbijdrage voor de plankosten wordt per initiatief bepaald op basis van het rekenmodel dat behoort bij de regeling plankosten van de Omgevingsregeling (de zogenaamde plankostenscan). Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente kosten maakt voor fysieke maatregelen in de openbare ruimte, uitsluitend voor het individuele initiatief. Ook deze kosten worden als kavelgebonden kosten verhaald en bepaald op basis van een raming en/of de werkelijke kosten.

Kosten van compensatie van te lijden nadeel als gevolg van planologische besluiten

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat als het planologisch faciliteren van een initiatief leidt tot nadeel voor nabijgelegen percelen (indirecte schade), de initiatiefnemer het bedrag van het te compenseren nadeel aan de gemeente dient te vergoeden. Dat geldt ook in gevallen waarin de gemeente, ten behoeve van het faciliteren van een initiatief, bouw- of gebruiksmogelijkheden op nabijgelegen percelen beperkt. Met zulk terugdringen ontstaat dan nadeel dat de gemeente moet compenseren (directe schade). Het vergoeden van zowel indirecte als directe schade aan de gemeente zal dan door de initiatiefnemer geborgd moeten zijn.

Mocht de gemeente in uitzonderingsgevallen kiezen voor de publiekrechtelijke route van kostenverhaal en er dan sprake zijn van te verwachten kosten van nadeelcompensatie, dan worden deze kosten meegenomen in het totaal van de te verhalen kosten in het betreffende kostenverhaalsgebied. Een overweging is om het gebied van het planologisch besluit (en daarmee ook het kostenverhaalsgebied) zo af te bakenen dat ook derden die meeprofiteren meebetalen aan de kosten van nadeelcompensatie. Dat is dan onderdeel van de kostenverhaalsbijdrage op grond van de kostenverhaalsregels van dat kostenverhaalsgebied.

Ad 2. Gebiedseigen kosten

De transformatie vraagt grote (gemeentelijke) investeringen. Deze kosten houden verband met de plankosten, de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

a. Plankosten

Inmiddels gemaakte kosten, zoals ambtelijke uren en kosten voor onderzoek en advies, en kosten die niet zijn te relateren aan initiatieven van ondernemers, zullen door de gemeente worden gedragen. Overige plankosten worden verhaald op initiatiefnemers.

b. Openbare ruimte

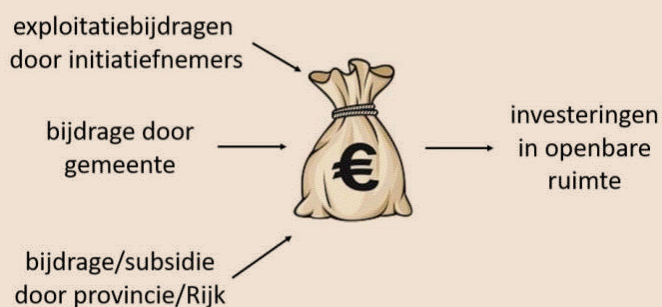
De spelregelkaart voorziet in een indeling van enerzijds bouwvelden en anderzijds openbare ruimte. De openbare ruimte om de bouwvelden te ontsluiten en van kwaliteit te voorzien zal moeten worden gerealiseerd, of tenminste worden heringericht. Daartoe behoren de wegen, watergangen, de 'groenzones' en buurtparkjes, zoals in de spelregelkaart aangegeven. Ook wordt er rekening gehouden met aanpassing van de doorgaande wegen: de Julianaweg, de Mgr. C. Veermanlaan en de Dijkgraaf de Ruiterlaan. De kosten van al deze ingrepen komen ten laste van de transformatie. Hiertoe wil de gemeente een gebiedsfonds 'Julianaweg' inrichten. Voor het aangaan van anterieure overeenkomsten stelt de gemeente als voorwaarde dat initiatiefnemers bijdragen aan dit gebiedsfonds.

Gebiedsfonds Julianaweg

Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is een 'gebiedsfonds Julianaweg' een passend instrument om financiële middelen te bundelen en in te zetten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Een gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve of als een voorziening. De gemeente zal onderzoeken hoe dit fonds kan worden vormgegeven, zowel binnen de financiële administratie als de planologisch-juridische verankering.

Het fonds wordt gevuld met onder andere kostenverhaalsbijdragen van initiatiefnemers en kan daarna bij voldoende omvang worden aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied. Daarbij moet rekening worden gehouden met het risico dat de herontwikkeling van locaties stopt en daarmee geen geld meer in het gebiedsfonds komt. Er wordt dus gestuurd op echt noodzakelijke en voorwaardelijke investeringen die nodig zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Naast de eerdergenoemde exploitatiebijdragen van initiatiefnemers, biedt het gebiedsfonds ook de mogelijkheid om gevuld te worden met specifieke bijdragen, subsidies of uitkeringen van bijvoorbeeld de gemeente, de provincie, het Rijk of andere organen. Hierdoor kunnen sneller en aanvullende investeringen gedaan worden boven op de basisinvesteringen in het gebied.



Afbeelding: bijdragen gebiedsfonds in beeld

c. Maatschappelijke voorzieningen

Een levendig en gemengd woon-werkgebied is van en voor iedereen. Dit vergt een breder en diverser programma dan alleen wonen en werken. Er dient ruimte te zijn voor nieuwe voorzieningen, zoals voor zorg en welzijn, wellicht een buurtcentrum, praktijkruimtes, indoor sportvoorzieningen, ruimtes voor zorg- en consumentverzorgende dienstverlening (zoals een kapper of schoonheidsspecialist) of horeca (zoals lunchroom of koffiezaak).

Gelet op de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan zorg en aan voorzieningen voor senioren toe. De meest ideale locatie voor deze voorzieningen is nabij het centrum, in de buurt van de zorgcentra Sint Nicolaashof en Gouwzee. Tot voorzieningen voor senioren rekenen we ook de realisatie van woningen geschikt voor zorg aan huis. Daarmee worden woningen bedoeld met nultreden, doorgankelijk voor rolstoel, ruime badkamer en verstevigd plafond. Zodat er intensieve zorg geboden kan worden in de woning.

Voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd zijn onderdeel van de business case van private initiatiefnemers. Er zullen echter ook voorzieningen zijn die een publieke functie hebben en die bijdragen aan het algemeen welzijn; zoals sociale cohesie, participatie en leefbaarheid. Die voorzieningen worden vaak gefinancierd met publieke middelen. Deze voorzieningen dienen op een evenwichtige manier te worden ingepast in het plangebied, op locaties waar deze het meest wenselijk en logisch zijn. De gemeente zal bij de uitwerking in overleg treden met initiatiefnemers waar dergelijke voorzieningen dienen te worden ingepast.

Gemeentelijke investeringen

Particuliere investeringen zijn noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten. De gemeente bouwt geen woningen, maar werkt samen met grondeigenaren, marktpartijen en corporaties om de noodzakelijke investeringen te realiseren. Om de ambities te realiseren zijn aanzienlijke investeringen nodig. Mogelijk dat niet alle investeringen kunnen worden gedekt vanuit bijdragen van initiatiefnemers. Het vinden van aanvullende dekkingsmiddelen en cofinanciering is gewenst. Bijvoorbeeld door – voor zover mogelijk - het stroomlijnen van investeringsmiddelen vanuit bestaande (investerings) programma's (groen, mobiliteit, onderwijs, sport, openbare ruimte, etc.). En het aanspreken van bijdragen, subsidies of uitkeringen van bijvoorbeeld de provincie of het Rijk.

8.6 Planproces en -toetsing

Toekomstige initiatieven worden getoetst aan het op moment van besluitvorming over het initiatief van toepassing zijnde beleid, eisen en uitgangspunten uit dit ontwikkelkader, waaronder de spelregelkaart, stedenbouwkundige en overige spelregels en de beeldkwaliteitsparagraaf en de in een intentie- of anterieure overeenkomst gemaakte afspraken.

Kwaliteitsborging

De transformatie van Julianaweg zal decennia omvatten. De ontwikkelingen vragen om een langdurige en kwalitatieve begeleiding van de planvorming en uitwerking. Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen, met behoud van flexibiliteit en ruimte voor het goede gesprek, wordt een werkwijze met een supervisor gehanteerd. Daarmee kan flexibiliteit worden geïntroduceerd in het ontwikkelkader en de spelregels, terwijl tegelijkertijd de controle over de kwaliteit behouden blijft.

De supervisor wordt benoemd door het college van Burgemeester en Wethouders en stelt zich op als behoeder van de ruimtelijk-programmatische kwaliteit in het gebied. Hij adviseert over de samenhang van de stedenbouw en over de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte, mede de duurzaamheidsambities in acht nemend. Hij is betrokken bij de bouwplan- en gebiedsontwikkeling voor zowel voor vastgoed, openbare ruimte als civiele werken. Door de kennis van het gebied en het dorp levert dit een waardevolle input voor de ontwikkelaar maar wordt ook de “couleur locale” gewaarborgd. Hij is ook sparringpartner voor initiatiefnemers en het projectteam van de gemeente. Zo kan de supervisor projecten en plannen op soepele wijze in de juiste richting laten ontwikkelen.

De Supervisor heeft de mogelijkheid om na een integrale afweging een positief advies aan het college van Burgemeester en Wethouders te geven op een ontwerpoplegging die niet expliciet in de aanwijzingen van het ontwikkelkader is beschreven. Hierbij dient de indiener van het ontwerp op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat in relatie

tot de bedoeling van het ontwikkelkader ook op de voorgestelde manier kan worden bereikt. Indien het ontwikkelkader als toetsingskader niet toereikend is, wordt geadviseerd aan de hand van de Welstandsnota gemeente Edam-Volendam. Indien nodig kan de supervisor zich laten ondersteunen door een klein team van de gemeente.

Het doel is, naast het toetsen van de kwalitatieve uitvoering van het ontwikkelkader, om zowel de initiatiefnemer als de architect te enthousiasmeren en te begeleiden naar een hoger kwaliteitsniveau. We werken gezamenlijk vanuit een positieve boodschap aan een grote en belangrijke opgave voor Edam-Volendam. De werkwijze zal iedere paar jaar geëvalueerd en geactualiseerd worden.

Intentieovereenkomst

Nadat een initiatiefnemer zich bij de gemeente gemeld heeft, proberen we te komen tot een intentieovereenkomst. Dit is een overeenkomst waarin we op hoofdlijnen afspraken maken over de ambitie, kaders en uitgangspunten voor het betreffende plan. Het doel is om in een bepaalde periode gezamenlijk te onderzoeken of binnen de gemeentelijke kaders kan worden gekomen tot een haalbaar plan. In de intentieovereenkomst leggen we vast welke taken en verantwoordelijkheden beide partijen dragen en aan welke gemeentelijke kosten de ontwikkelaar meebetaalt (zie onderdeel kostenverhaal).

Anterieure overeenkomst

Als de initiatiefnemer en de gemeente tot een haalbaar en uitvoerbaar plan komen binnen de gemeentelijke kaders, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin concrete afspraken worden gemaakt. Deze overeenkomst moet gesloten zijn voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen over de planologische wijziging. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekert de gemeente het kostenverhaal in de vorm van afspraken over een te vergoeden kostenverhaalsbijdrage. In de anterieure overeenkomst worden doorgaans echter veel meer afspraken vastgelegd over onder andere het toegestane woningbouwprogramma, de fasering, parkeernormering, de planologische procedure en financiële onderwerpen. Wanneer de gemeente en een initiatiefnemer niet tot overeenstemming komen over een voorgenomen ontwikkeling, kan het zijn dat de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk moet verankeren.

Colofon

Gemeente Edam-Volendam

Paola Basseluer

Hans Meijers

Edel Bording

Bouke Bouma

Nico Waaijer

Dick Silven

Sandra Steur

Inez van Verseveld

Nico Zwarthoed

Rijnboutt

Frederik Vermeesch

Jaap Hoving

Robert ten Elsen

Damian Lachtara

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Evert-Jan van Baardewijk

Alexander Joordens

Max Kruijsse