Rijnboutt

Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam

+31 (0)20-530 48 10
office@rijnboutt.nl
www.rijnboutt.nl

KvK 34215743
IBAN NL09 INGB 0008 5644 73
BTW NL813907603B01

Memo

Aan: Gemeente Edam Volendam
Cc: Ryse
Van: Rijnboutt

Datum: 3 juni 2025
Werk: stedenbouwkundige studie Gemeentehuis Edam Volendam
Nummer: 2505
Betreft: verslag participatieavond omwonenden

Inleiding

Op dinsdag 27 mei vond een bewonersavond plaats in het kader van het project voor het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam op het Tase-terrein. De bijeenkomst was gericht op direct omwonenden van het terrein en markeerde het einde van projectfase 1: de verkenning van mogelijke ontwikkelscenario's. Het doel van de avond was het presenteren van vier voorlopige ontwikkelscenario's en het ophalen van reacties van omwonenden. De bijeenkomst bood ruimte om inzicht te krijgen in het algemene sentiment ten aanzien van de gepresenteerde plannen. Daarnaast is het in deze fase van het project nuttig om specifiek feedback op te halen over een aantal thema's, die vanzelfsprekend ook centraal stonden in de reacties: het volume en de hoogte van de bebouwing (en daarmee het karakter van de ontwikkeling), de impact op mobiliteit, en de afstand tot en de overgang naar de bestaande omliggende bebouwing.

Organisatie en proces

De bewonersavond vond plaats in poppodium PX in Volendam en kende een vrije inloop tussen 18.30 en 21.00 uur. De vier scenario's werden gepresenteerd op grote A0-panelen, die door bezoekers vrij konden worden bekeken.

Bewoners van omliggende straten en andere geïnteresseerden zijn door de gemeente Edam-Volendam uitgenodigd via post, e-mail en website. Voorafgaand aan de avond hadden circa 35 personen zich aangemeld.

Bezoekers konden vrij rondlopen langs de panelen, terwijl toelichting werd gegeven door vijf vertegenwoordigers van de gemeente Edam-Volendam, RYSE en Rijnboutt. Ter ondersteuning waren van elk scenario kleine schaalmodellen aanwezig en lagen drie geprinte A3-projectboeken ter inzage, met daarin de stedenbouwkundige analyse van Rijnboutt en een herhaling van de vier scenario's.

Op elk van de vier presentatiepanelen waren vlakken opgenomen met de uitnodiging: *"Vertel ons wat je goed vindt"* / *"Vertel ons wat er beter kan"*, waarop bewoners post-its konden plakken met hun opmerkingen. Daarnaast zijn gedurende de avond veel gesprekken gevoerd tussen bewoners en leden van het projectteam, waarvan de inhoud wordt meegenomen in de samenvatting van dit document.

De scenario's

In de weken voorafgaand aan de participatieavond heeft ontwerpbureau Rijnboutt, in nauwe samenwerking en overleg met de Gemeente Edam Volendam en Ryse een viertal ruimtelijke scenario's ontworpen en uitgewerkt. Deze scenario's zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Bouwstenen ten grondslag aan scenariostudie:

- Gemeentehuis: 4500 – 5500 m^2 BVO, inclusief publieke balies en raadzaal
- Woningen: Appartementen voor starters en ouders, respectievelijk 2-kamer- en 3-kamerappartementen à 50-60 en 75 m^2 GO
- Aanvullend publiek programma: circa 500 m^2 BVO in de plint, flexibel indeelbare ruimte, invulling nader te bepalen
- Parkeren: parkeervoorzieningen voor het gemeentehuis, de woningen en het aanvullende publiek programma volgens parkeernormen Gemeente Edam Volendam en CROW-richtlijnen. Eventueel aangevuld met extra parkeren ten behoeve van bezoekers Volendam.

Ambities en visie voor invulling Tase-locatie:

- Creëren kwalitatieve nieuwe openbare ruimte met actieve functies voor gehele buurt;
- Herkenbaar, zichtbaar en toegankelijk Gemeentehuis aan Julianaweg;
- Stimuleren en faciliteren dubbelgebruik van gebouwde ruimte (publieke functies Gemeentehuis, maatschappelijke functies en/of horeca), openbare ruimte (plein, park, sportvoorzieningen, etc) en parkeervoorzieningen (Gemeentehuis, voetbalclubs en publiek parkeren);
- Integratie nieuwe rotonde Julianaweg en aansluiting en verbetering bestaande infrastructuur auto en fietsverkeer;
- Aansluiten op en versterken van bestaande groenstructuren en het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptie;
- Stedenbouwkundige opzet die aansluit bij schaal en karakter van de bestaande directe omgeving.

In de tekst op de volgende pagina's worden de scenario's omschreven. Hierin worden de maximale gebouwhoogtes per scenario besproken, waarvoor de volgende verdiepingshoogtes per functie worden gehanteerd:

Functie	Verdiepingshoogte
Kantoorfunctie (gemeentehuis) of publieke plint	4.0 meter
Wonen	3.3 meter
Parkeren	3.0 meter
Bijzonder publiek programma (zoals filmhuis)	Extra hoogte: 2-3 verdiepingen van het aangrenzende volume

Deze verdiepingshoogtes vormen een nadere uitwerking ten opzichte van de 3D-modellen, waarin functies zoals parkeren, wonen en gemeentehuis met één gemiddelde verdiepingshoogte zijn weergegeven. In werkelijkheid verschillen deze hoogtes per functie, waardoor de maximale gebouwhoogte in de tekst iets afwijken van het gevisualiseerde bouwvolume.

Scenario A: samengesteld bouwblok met parkeerhub als geluidsbuffer

In dit scenario wordt een stedenbouwkundig ensemble van bouwblokken voorgesteld, waarin alle gewenste functies worden ondergebracht in één samengesteld bouwblok. Dit zorgt voor een compacte en herkenbare structuur binnen het plangebied.

Centraal aan de Julianaweg komt een goed zichtbaar en herkenbaar Gemeentehuis van 3 tot 5 verdiepingen, met een maximale hoogte van 20 meter. Dit gebouw fungeert als een herkenbare en toegankelijke blikvanger voor het dorp en vormt samen met de openbare ruimte een uitnodigende entree tot het plangebied.

De woningbouw is georganiseerd rond een (semi-)openbaar groen binnenhof en bestaat uit appartementen met diverse afmetingen, oriëntaties en karakter. De ontsluiting vindt plaats via portiek- of galerijontsluiting. De bouwblokken variëren in hoogte van 2 tot 5 verdiepingen, met een maximale hoogte van 16,5 meter.

Aanvullende publieke functies met een dubbele verdiepingshoogte worden direct grenzend aan het Gemeentehuis en de openbare ruimte langs de Julianaweg gesitueerd. Deze functies zijn geschikt voor voorzieningen zoals sportfaciliteiten of een filmhuis en hebben een maximale hoogte van 10 meter.

Tussen de Julianaweg en de nieuwe bebouwing wordt een grote openbare ruimtelijke buffer gerealiseerd, die wordt ingericht als een dorpsplein en groen park. Dit plein biedt ruimte voor ontmoeting, sport en beweging en kan bij voorkeur worden gecombineerd met publieke sportvoorzieningen.

Voor de parkeerbehoefte wordt een bovengronds parkeergebouw voorgesteld van 3 verdiepingen aan de zijde van het FC Volendam-stadion, met een maximale hoogte van 10 meter. Dit gebouw voorziet in de parkeervraag van zowel gebruikers en bezoekers van het Gemeentehuis als van de bewoners van de woningen. Daarnaast is dubbelgebruik en een uitbreiding voor extra publieke parkeercapaciteit mogelijk. Dit parkeergebouw fungeert tenslotte ook als geluidsbuffer tussen het voetbalstadion en de geprojecteerde woningen.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Een nieuwe weg parallel aan de waterloop maakt een alternatieve rondgang aan de achterzijde van het gebied mogelijk, waarmee de Eikenlaan wordt ontlast van verkeer.

Scenario B: fijnmazig woonmilieu met publiek plein

In dit scenario wordt een stedenbouwkundige opzet voorgesteld bestaande uit drie aparte, vrijstaande en fijnmazige bouwblokken, elk met een eigen parkeervoorziening. Deze opzet maakt een gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken en gesplitst eigendom mogelijk.

Het Gemeentehuis is direct naast het stadion van FC Volendam gelegen en krijgt een herkenbare positie met 3 verdiepingen en een maximale hoogte van 16 meter – inclusief de publieke plint van 8 meter. Het gebouw wordt teruggelegd tot de rooilijn van het stadion, waardoor er ruimte ontstaat voor een dorpsplein aan de Julianaweg. Dit plein met een overwegend groene invulling fungeert als een ontmoetingsplek en vergroot de toegankelijkheid van het gebouw.

De woningbouw bestaat uit twee aparte bouwblokken met appartementen en/of stadswoningen, die rondom (semi-)openbare groene binnenhoven zijn georganiseerd. Deze woningen variëren in afmetingen, oriëntatie en karakter, en sluiten in schaal en uitstraling aan bij de bestaande karakteristieke bebouwing van Volendam. De woningen worden afgeschermd van het geluid uit het voetbalstadion door de ligging van het gemeentehuis. De

bouwhoogte van deze woningen varieert van 2 tot 3 verdiepingen, met een maximale hoogte van 10 meter.

Aanvullende publieke functies met een dubbele verdiepingshoogte worden geïntegreerd in het Gemeentehuis en zijn gesitueerd aan het plein aan de Julianaweg gesitueerd. Deze ruimte is flexibel indeelbaar en bieden kansen voor dubbelgebruik met het gemeentehuis of andere maatschappelijke voorzieningen.

Tussen de Julianaweg en de nieuwe bebouwing wordt een grote openbare ruimtelijke buffer gerealiseerd, die wordt ingericht als dorpsplein en groen park. Dit plein biedt ruimte voor ontmoeting, sport en beweging en kan bij voorkeur worden gecombineerd met publieke sportvoorzieningen.

Elk bouwblok heeft zijn eigen parkeervoorziening. Het bouwblok van het Gemeentehuis beschikt over een ondergrondse parkeergarage van één laag, bestemd voor de gebruikers en bezoekers van het Gemeentehuis. Hier is dubbelgebruik en een eventuele uitbreiding voor extra publieke parkeercapaciteit mogelijk, bijvoorbeeld voor de bezoekers van de voetbalclubs of dagjestoeristen. De twee woonblokken hebben een parkeervoorziening op maaiveldniveau, uit het zicht geplaatst onder een groen dek in het binnenhof.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Een nieuwe weg parallel aan de waterloop maakt een alternatieve rondgang aan de achterzijde van het gebied mogelijk, waarmee de Eikenlaan wordt ontlast van verkeer. Tussen de woonblokken en aan de achterzijde van het Gemeentehuis ontstaat ruimte voor een autovrij groen straatprofiel met een dorps karakter.

Scenario C: middelgrote korrel rondom een groene binnentuin

In dit scenario wordt een stedenbouwkundig ensemble van bouwblokken voorgesteld, waarin alle gewenste functies worden ondergebracht in één samengesteld bouwblok. Dit zorgt voor een compacte, multifunctionele structuur met een samenhangend karakter. Gefaseerde ontwikkeling en gesplitst eigendom is mogelijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met de gedeelde parkeervoorziening tussen de bouwblokken in.

Het Gemeentehuis bestaat uit twee volumes met publieke functies, wat zorgt voor een gevarieerde gevel en levendige plint. Het heeft een eigentijdse uitstraling, gesitueerd op een goed zichtbare en herkenbare positie op de locatie. Het gebouw telt 2 tot 5 verdiepingen, met een maximale hoogte van 20 meter. In de bouwvolumes van het Gemeentehuis is extra ruimte gecreëerd voor aanvullende publieke functies, mogelijk met een dubbele verdiepingshoogte. Hiermee ontstaat een ‘hybride gebouw’ waarbij dubbelgebruik en uitwisseling tussen de functies mogelijk is.

Tussen de Julianaweg en de nieuwe bebouwing wordt een grote openbare ruimtelijke buffer gerealiseerd, ingericht als dorpsplein en groen park. Dit plein biedt ruimte voor ontmoeting, sport en beweging en kan bij voorkeur worden gecombineerd met publieke voorzieningen voor sport en beweging.

Achter het Gemeentehuis wordt woningbouw gerealiseerd in drie bouwvolumes van 3 tot 4 verdiepingen. Dit zijn appartementengebouwen in de vorm van een ‘urban villa’, met een maximale hoogte van 13,2 meter. Tussen het Gemeentehuis en de appartementen is ruimte voor een zestal stadswoningen in 2 rijtjes.

Sommige woningen zullen blootgesteld worden aan incidenteel geluidsoverlast vanuit het voetbalstadion, hiervoor zullen mitigerende maatregelen aan de woongebouwen genomen moeten worden.

Voor de parkeerbehoefte wordt een parkeergarage van één laag gerealiseerd, uit het zicht op maaiveldniveau, tussen de verschillende bouwvolumes met een openbare tuin bovenop. Deze parkeervoorziening bedient zowel de gebruikers en bezoekers van het Gemeentehuis als de bewoners van de woningen. Dubbelgebruik en een eventuele uitbreiding voor extra publieke parkeercapaciteit zijn mogelijk.

De tuin boven de garage is een (semi-)openbaar hof en een uitbreiding van de bestaande groenstructuur. De tuin is verbonden met het maaiveldniveau via trapjes tussen de bouwblokken, waardoor een aantrekkelijke overgang ontstaat tussen de verschillende niveaus.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Een nieuwe weg parallel aan de waterloop maakt een alternatieve rondgang aan de achterzijde van het gebied mogelijk, waarmee de Eikenlaan wordt ontlast van verkeer.

Scenario D: losgekoppelde ontwikkeling met het gemeentehuis als entree

In dit scenario wordt een stedenbouwkundige opzet voorgesteld bestaande uit drie aparte, losgekoppelde ontwikkelingen: het Gemeentehuis, de parkeerhub met publieke functies en woongebouwen. Deze opzet maakt gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken mogelijk.

Het Gemeentehuis is direct aan de rotonde gesitueerd en is daarmee een blikvanger en markeert een een herkenbare entree voor de gemeente.

Het gebouw heeft een eigentijdse vormgeving en telt 5 verdiepingen, met een maximale hoogte van 20 meter. Het Gemeentehuis wordt sterk verankerd op het centrale punt van het dorpsplein, waardoor het een duidelijke identiteit en oriëntatiepunt in de openbare ruimte krijgt.

De woningbouw bestaat uit portiekwoningen, georganiseerd in twee aparte bouwblokken bovenop een parkeergarage. Deze woonblokken liggen rondom een openbare binnenhof en bevatten woningen met diverse afmetingen, oriëntatie en karakter. De bouwhoogte varieert van 3 tot 5 verdiepingen, met een maximale hoogte van 16,5 meter.

Tussen de Julianaweg en de nieuwe bebouwing wordt een grote openbare ruimtelijke buffer gerealiseerd, ingericht als dorpsplein en groen park. Deze ruimte biedt plaats aan ontmoeting, sport en beweging en kan worden gecombineerd met publieke voorzieningen voor sport en bewegen.

Aan de zijde van het FC Volendam-stadion wordt een bovengronds parkeergebouw gerealiseerd, bedoeld voor de parkeervraag van zowel gebruikers en bezoekers van het Gemeentehuis. Dit gebouw telt 4 verdiepingen en heeft een maximale hoogte van 13 meter. Hier is dubbelgebruik en uitbreiding voor extra publieke parkeercapaciteit mogelijk. Aan de voorkant van dit parkeergebouw worden aanvullende publieke functies met een dubbele verdiepingshoogte gerealiseerd, direct aan het plein aan de Julianaweg. Deze functies zijn geschikt voor bijvoorbeeld sportvoorzieningen of een filmhuis. Boven deze publieke functies worden nog twee extra verdiepingen toegevoegd, bestemd voor kantoorfuncties van het Gemeentehuis.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe rotonde aan de Julianaweg. Een nieuwe weg door het projectgebied heen zorgt voor verbinding binnen het gebied, richting de de Meidoornstraat en Eikenlaan. De waterkant zal autoluw worden en daarmee een nog fijnere woonomgeving creëren.

Reactie bezoekers participatieavond

Uitgangspunten opgave

Onafhankelijk van de vier gepresenteerde ruimtelijke scenario's uitten verschillende omwonenden en geïnteresseerden hun twijfels over de uitgangspunten van de voorliggende opgave.

Hierbij wordt enerzijds de vraag gesteld of het bouwen van een nieuw gemeentehuis überhaupt nodig is. Sommigen vinden dat de huidige situatie in stand gehouden kan worden, anderen stellen voor om het huidige gemeentehuis te renoveren en uit te breiden, bijvoorbeeld door optoppen.

Anderzijds wordt door verschillende bezoekers de gekozen locatie, het Tase-terrein, voor het nieuwe gemeentehuis betwist. Sommigen zijn van mening dat het gemeentehuis een meer centrale positie in de gemeente moet krijgen, om de dorpen meer te verenigen. Anderen zijn bang dat de gekozen locatie te vele belast zal gaan worden met het nieuwe toegevoegde programma, met name in verkeersbelasting.

De keuze om woningen op het Tase-terrein te realiseren wordt door bijna alle bezoekers ondersteund.

Mobiliteit en parkeren

De parkeersituatie is voor omwonenden een van de meest uitgesproken zorgen. In de omliggende woonstraten wordt op dit moment een structureel tekort aan parkeerplekken ervaren. Sommige omwonenden maken gebruik van de bestaande parkeerplaatsen op het Tase-terrein, die in alle ontwikkelscenario's komen te vervallen. In de plannen is geen aanvullende compensatie voorzien, behalve de parkeerplaatsen volgens CROW-normen voor de nieuwe functies (wonen, gemeentehuis en publiek programma) en 20 extra plekken ter compensatie van de herontwikkeling aan de Julianaweg.

Deze situatie leidt tot zorgen bij omwonenden, mede vanwege de reeds bestaande parkeerdruk in de woonstraten en het vooruitzicht dat extra functies en gebruikers aan het gebied worden toegevoegd, wat de druk verder zal doen toenemen.

In de scenario's wordt wel gewezen op de mogelijkheid van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij het nieuwe gemeentehuis, die buiten kantooruren – met name in het weekend – beschikbaar zouden zijn voor derden, zoals bezoekers van voetbalvereniging RKAV en FC Volendam. Deze oplossingsrichting werd overwegend positief ontvangen.

De voorgestelde aanleg van een nieuwe rotonde en weg achterlangs het Tase-terrein, langs het water (in drie van de vier scenario's), werd eveneens positief beoordeeld. Deze verbinding zou een alternatieve route bieden tussen de rotonde en het stadion, waarmee de Eikenlaan aanzienlijk zou worden ontlast. Voor deze ingreep is breed draagvlak onder bewoners.

Tenslotte rezen er door de getoonde gebouwde parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds, vragen op over al dan niet betaald parkeren in de toekomst, zowel voor de nieuw te bouwen parkeervoorzieningen als voor parkeren op straat. Sommige omwonenden suggereerden dat een 'betaald parkeren regime' de parkeerdruk in de buurt enigszins zou kunnen verlichten.

Volume en hoogte (karakter)

Uit veel reacties kwam de wens naar voren om een woonmilieu te creëren met een kleinschalig karakter, passend bij de typische en herkenbare Volendamse sfeer. Mede om die reden werd scenario B overwegend als het meest positief ervaren. In lijn met deze voorkeur werden in meerdere scenario's zorgen geuit over bouwvolumes die als te hoog, strak, modern of kil werden beschouwd.

Afstand tot en overgang naar omliggende bebouwing

Regelmatig werd vanuit bewoners, met name aan de Julianaweg en de Eikenlaan, de wens geuit om het vrije uitzicht te behouden. Daarbij werd door de omwonenden van de Eikenlaan verwezen naar de VD Park-visie (2020), waarin een groene zone werd gesuggereerd in de driehoek die ontstaat wanneer een lijn wordt getrokken langs de lange gevel van het stadion richting de rotonde.

Vanuit het projectteam werd toelichting gegeven op verschillende mogelijke invullingen van een ruimtelijke (groene) buffer richting de omliggende bebouwing. De reacties hierop liepen uiteen: sommige bewoners reageerden positief op een alternatieve groene zone of een groen plein, terwijl anderen dit als onvoldoende vrij uitzicht ervoeren.

Het vervolg

De terugkoppeling van de bezoekers van de participatieavond wordt, net als de input uit de gesprekken met RKAV en FC Volendam, vastgelegd door het projectteam en gedeeld met de Gemeenteraad. Deze consultatie wordt door de raad meegenomen in de besluitvorming voor het vervolg van de studie naar de mogelijke realisatie van het Gemeentehuis in combinatie met woningen op het Tase-terrein.

Na besluitvorming door de raad wordt één scenario verder door ontworpen en uitgewerkt tot een stedenbouwkundig en programmatisch voorstel. Dit voorstel zal vervolgens weer gespiegeld worden met omwonenden, RKAV en FC Volendam, alvorens de Gemeenteraad tot besluitvorming komt.

Bijlage (post-its)

Scenario 1:

Laat ons weten wat je goed vindt aan dit scenario:	Laat ons weten wat er beter kan aan dit scenario:
- *Ruim plein + groen aan Julianaweg geeft ruimtelijk beeld* - *Alternatieve weg richting stadion zodat het verkeer op de Eikenlaan minder is* - *Parkeren onder groene laag maar wel bovengronds. Scheelt heien/ verzakken buurt.*	- *Dit plan in Purmerend bouwen* - *Bouw dit plan zonder het gemeentehuis (X3)* - *Uitzicht en zon aan de Eikenlaan intact houden* - *Geel (Gemeentehuis) laten vervallen om uitzicht te behouden*

Scenario 2:

Laat ons weten wat je goed vindt aan dit scenario:	Laat ons weten wat er beter kan aan dit scenario:
- *Iedereen heeft nog zon. Heel belangrijk.* - *Beste van de vier. Niemand heeft hier last van. Parkeren is ondergronds.* - *Past het best in het straatbeeld. Het gemeentehuis is het verst naar achteren geplaatst.* - *Hoge gemeentehuis zo veel mogelijk naar achteren voor het uitzicht van omwonenden* - *Beste van de vier scenario's (X2)* - *Bouwen in Volendammer stijl, met veel bomen. Betaald parkeren ondergronds.*	- *Rood (wonen) laten vervallen om uitzicht te behouden* - *Dit plan in Purmerend bouwen* - *Bouw dit plan zonder gemeentehuis* - *Parkeerproblematiek in de omgeving beter opvangen*

Scenario 3:

Laat ons weten wat je goed vindt aan dit scenario:	Laat ons weten wat er beter kan aan dit scenario:
-	- *Geel (gemeentehuis) laten vervallen om uitzicht te behouden.* - *Dit plan in Purmerend bouwen.* - *Goed maar zonder gemeentehuis.* - *Te veel hoogbouw.* - *Bouw dit plan zonder gemeentehuis.*

Scenario 4:

Laat ons weten wat je goed vindt aan dit scenario:	Laat ons weten wat er beter kan aan dit scenario:
- *Parkeergelegenheid* - *Groene muren en groene daken. Veel bomen. Gezellige bloemperkjes.* - *Aan dit plan is weinig goeds.*	- *Geel (gemeentehuis) laten vervallen om uitzicht te behouden* - *Dit plan in Purmerend bouwen* - *Te veel hoogbouw* - *Te kil en te strak, slechte binnenkomst van het dorp*

-

Bijlagen: foto's van de 4 getoonde panelen met post-its