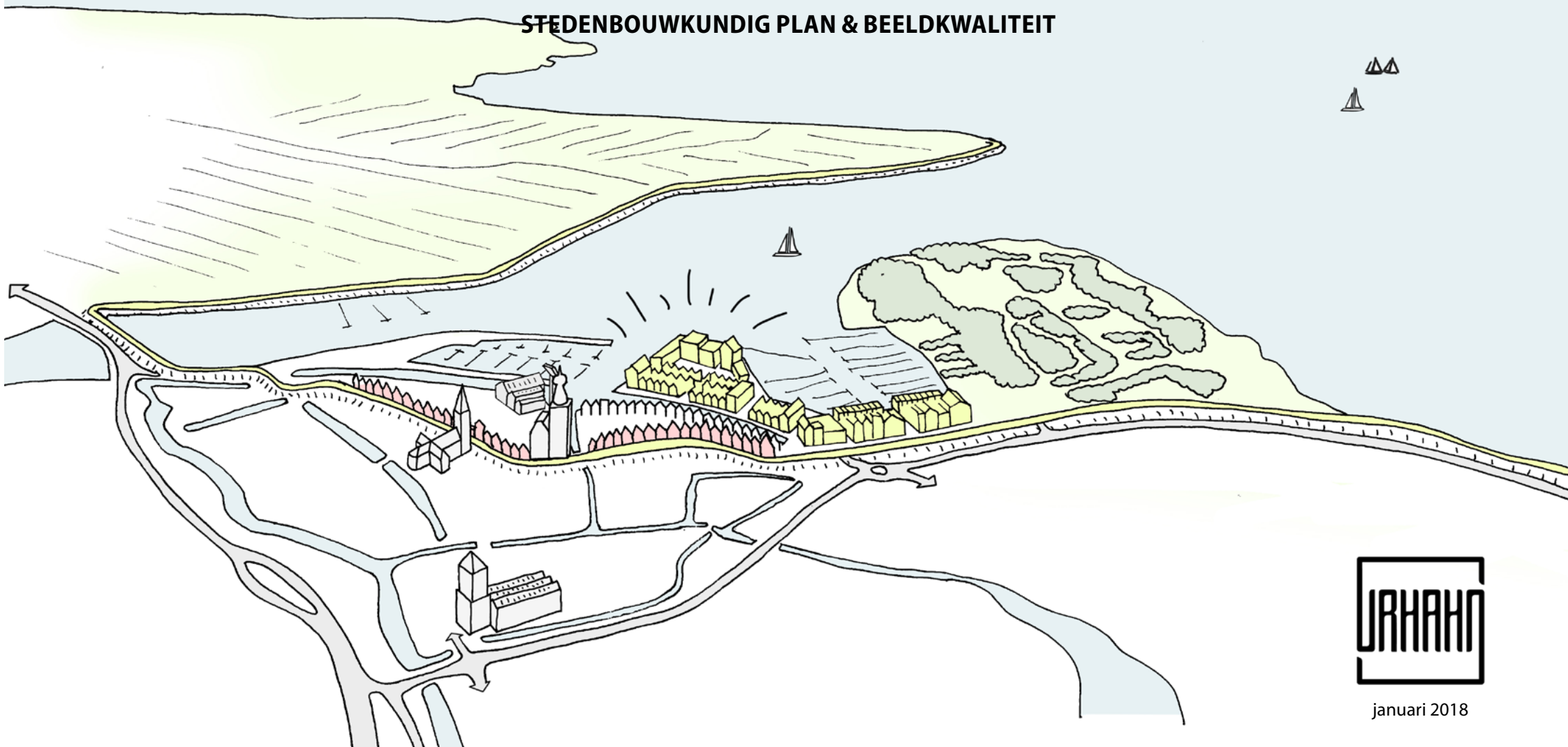


GALGERIET

SCHETSONTWERP

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEIT



januari 2018



visie

STADSDEBAT: 12 DECEMBER 2017

De gemeente Waterland organiseerde 12 december 2017 een stadsdebat over de toekomstige invulling van het Galgeriet. De circa 120 bezoekers gingen in gesprek over de opbouw van de nieuwe wijk met minimaal 450 woningen en diverse andere functies. Doormiddel van de Mentimeter app werd een interactieve smaaktest gehouden over het wenselijke beeld van de wijk. De conclusies zijn meegenomen in de uitwerking. De belangrijkste:

Stedenbouwkundig plan:

- straten en stegen lijkt als model het meest gewenst
- liever niet te hoog/massief op de kop van jachthaven Waterland
- aan de Waterlandse Zeedijk mag het wel hoger
- bruine vloot wil graag op de kop/ aan de kade aanleggen
- verschillende meningen over de positie van de brug van het Prooyen naar Galgeriet (wel/geen brug, meer naar de kop, beweegbare brug)
- meer ruimte voor andere functies dan wonen
- autovrije openbare kades
- parkeren ondergronds

Beeldkwaliteit:

- diversiteit: afwisseling van verschillende architectuur stijlen en van verschillende gebouwen
- aan de kant van het Prooyen meer passend bij de historische binnenstad
- aan de kant van de Waterlandse Zeedijk meer modern
- menselijke maat, kleine schaal, panden

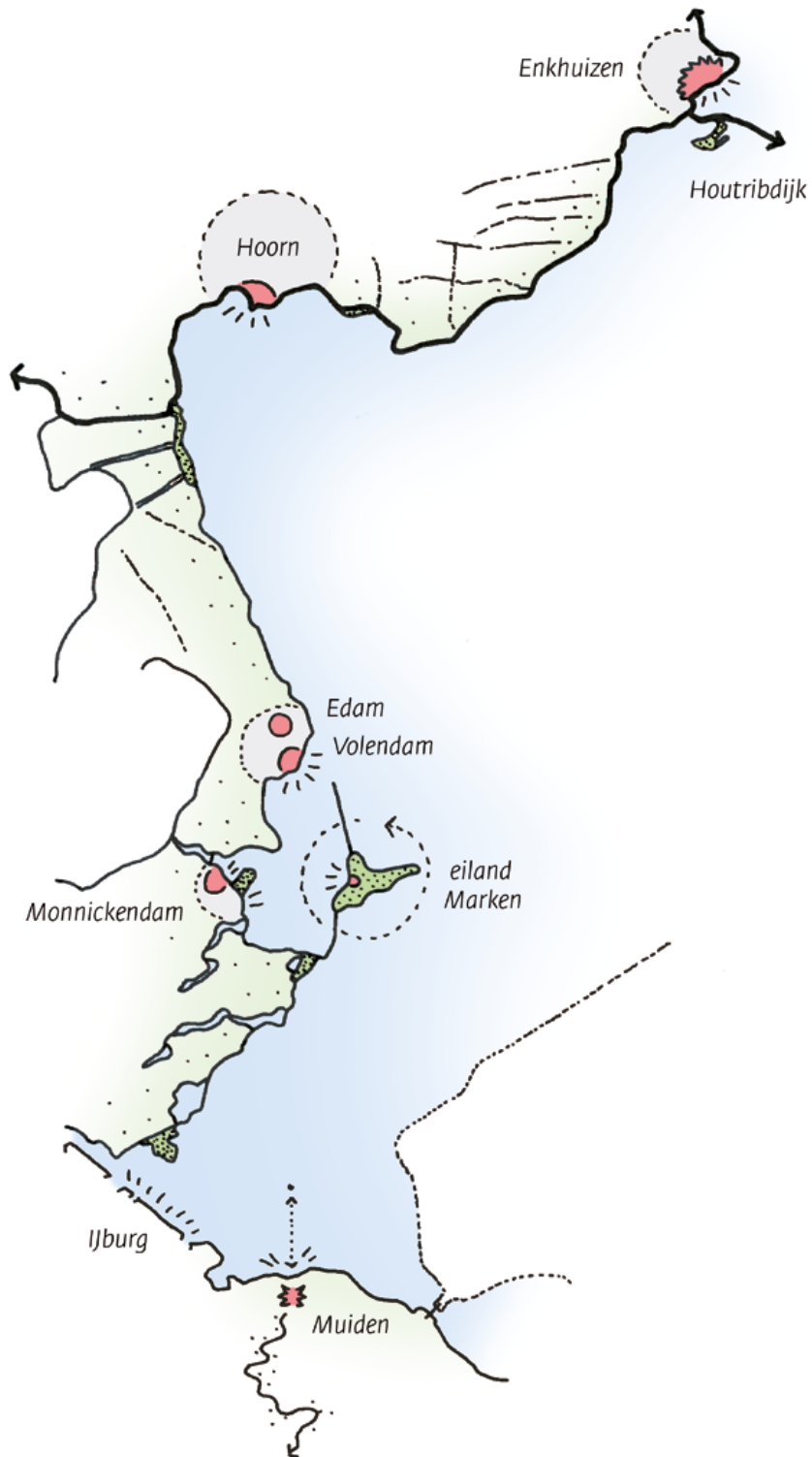


RIJKDOM VAN DE LOCATIE : HISTORISCHE BINNENSTAD EN WEIDSHEID VAN DE GOUWZEE



POSITIE IN DE REGIO

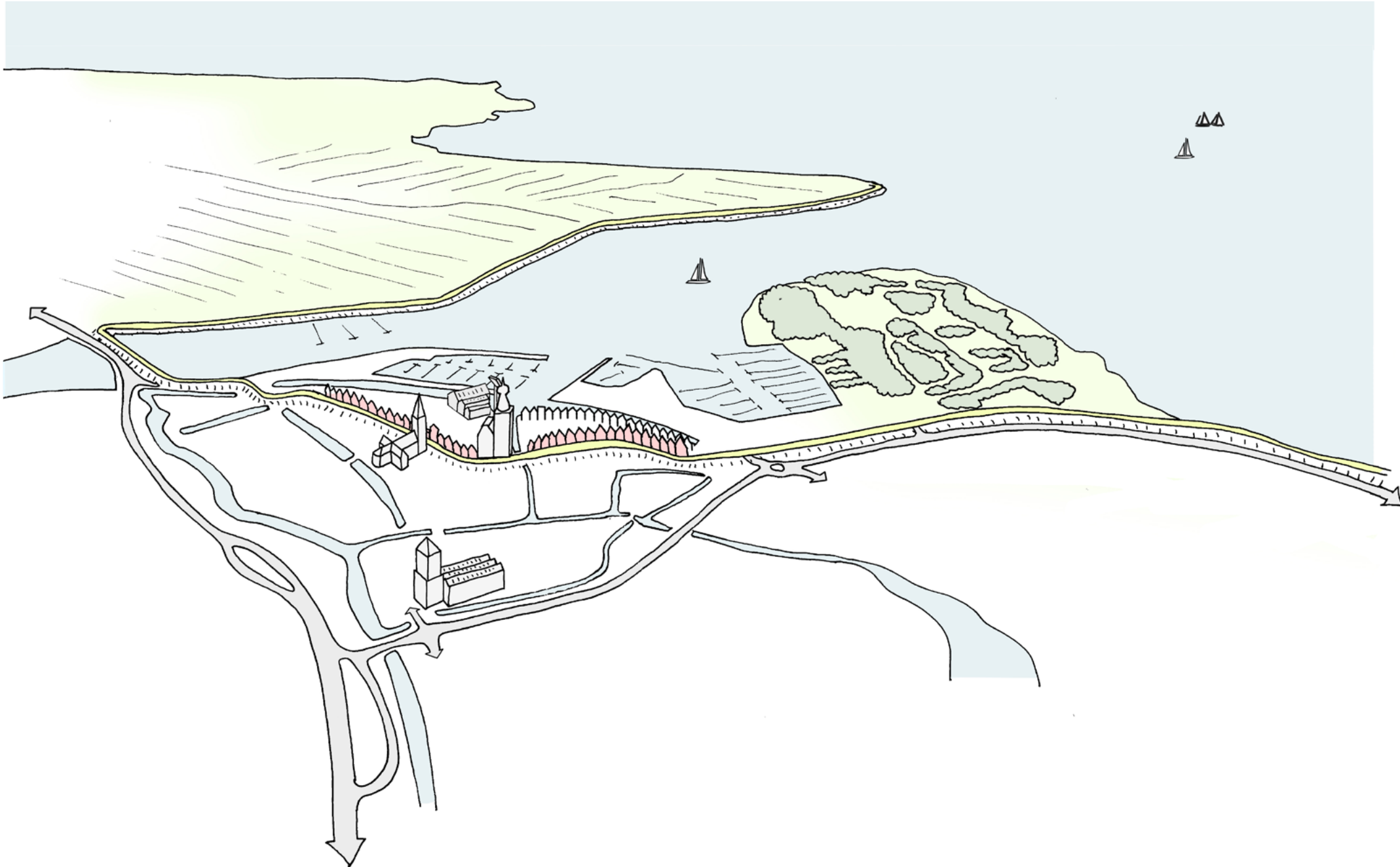
Ondanks de korte afstand tot Amsterdam, is Monnickendam met het Galgeriet onmiskenbaar onderdeel van de historische Zuiderzeekust. De reeks historische plaatsen wordt verbonden door de dijk, waarin de Gouwzee een verbijzondering vormt: een baai omsloten door Volendam, Monnickendam en Marken.



Uit: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, provincie Noord-Holland, 2017.

DIJK, HAVENS, BINNENSTAD EN GOUWZEE

De context van het Galgeriet is rijk en divers. Veel van de toekomstige woon- en leefkwaliteit zal ontleend worden aan de kwaliteiten van de omgeving. In het Galgeriet komen die kwaliteiten samen: de weidsheid van de Gouwzee, het groen van Hemmeland, het stoere karakter van de havens en de diversiteit en intimiteit van de binnenstad.



RIJKDOM VAN DE LOCATIE ALS STARTPUNT



HISTORIE

Diversiteit van de historische binnenstad

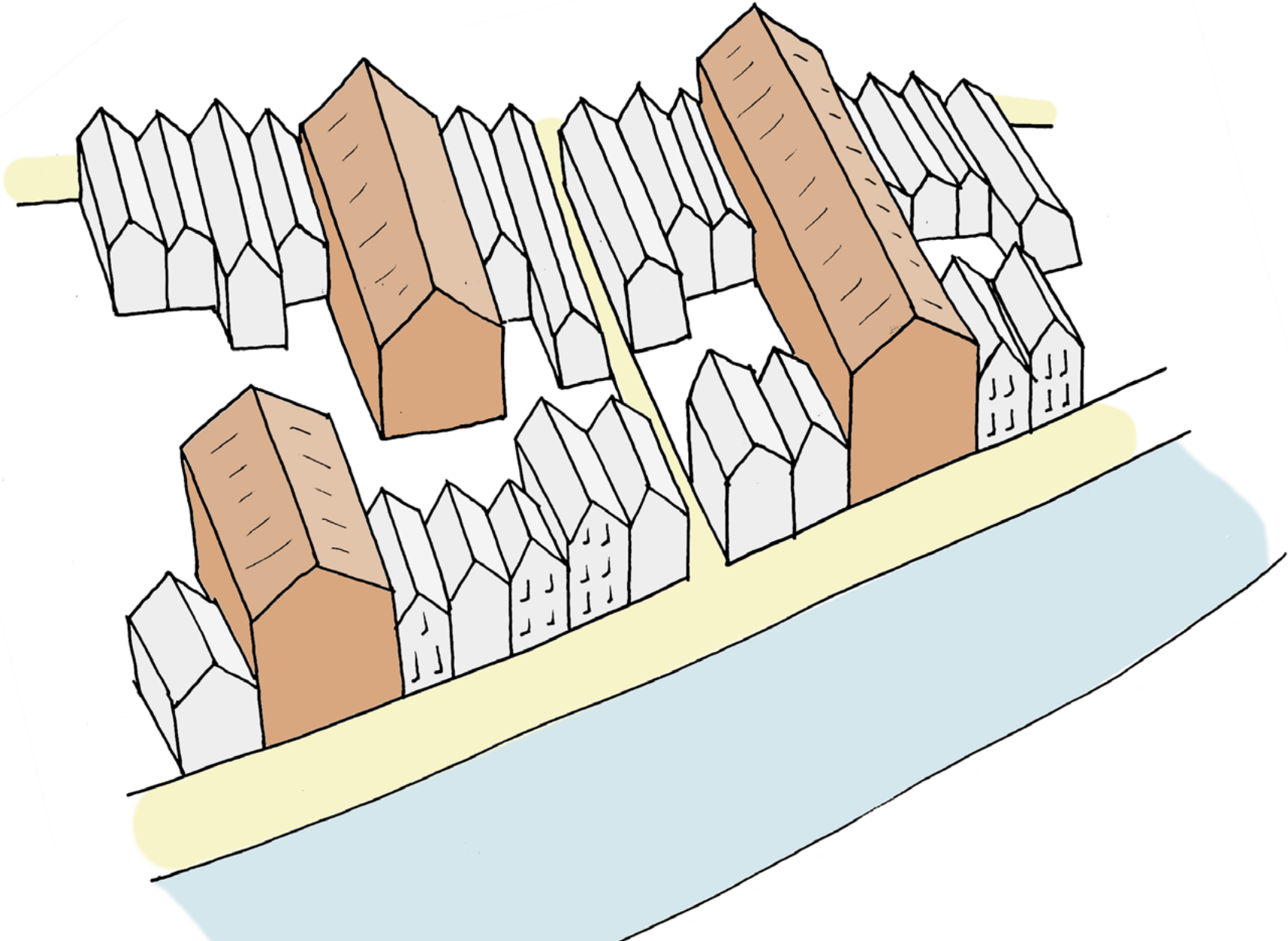


Monnikendam

K. L. M.-Foto. Copyright

PANDENSTAD: DE RIJKDOM VAN DE BINNENSTAD

Karakteristiek voor de historische binnenstad van Monnickendam zijn de langgerekte straten, verbonden door smalle stegen. Hiertussen bevindt zich een enorme diversiteit aan gebouwen.



PANDENSTAD: GROOT EN KLEIN NAAST ELKAAR

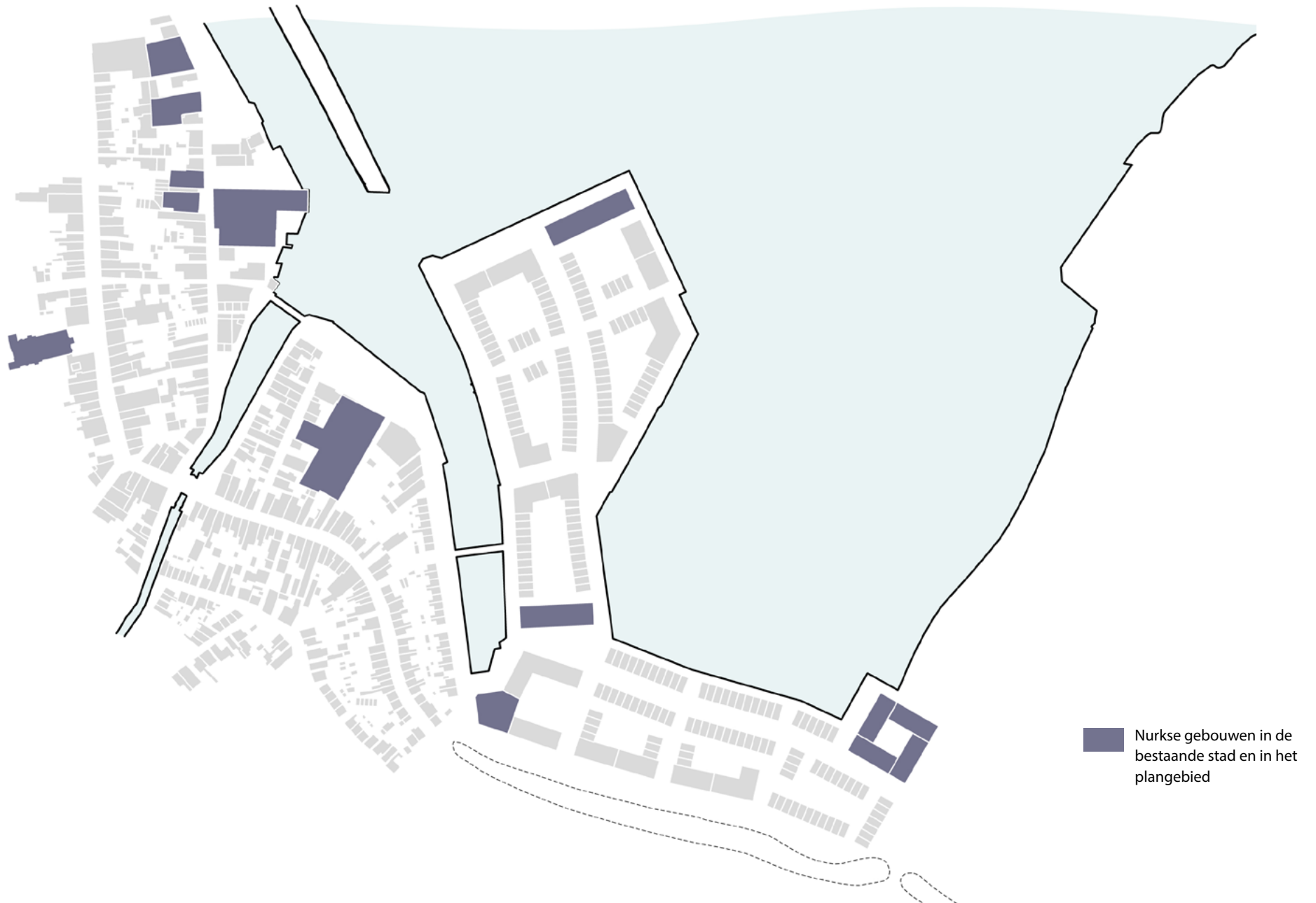
Lieflijk en stoere pandenstad

Galgeriet ligt tegen de historische binnenstad van Monnickendam aan. Karakteristiek voor de binnenstad is dat de stad is opgebouwd uit individuele panden die naast elkaar staan en samen het straatbeeld bepalen. Tussen de kleine panden staan een aantal grote gebouwen: loodsen, werkgebouwen tot een hoogte van 18m, maar ook de kerk is zo te typeren. In Galgeriet continueren we dit principes door een aantal specials te maken: een aantal grotere gebouwen, variërend in bouwhoogte die bijzondere plekken in het plan accentueren. De pandenstad bestaat naast deze stoere gebouwen overwegend uit grondgebonden woningen, en appartementengebouwen. Door de opbouw uit panden die variëren in schaal en maat ontstaat er een divers beeld en samenhang met de naastgelegen historische binnenstad.



PANDENSTAD: GROOT EN KLEIN NAAST ELKAAR

De stad is opgebouwd uit panden van verschillende maat en schaal. Panden staan naast elkaar, individuele woningen en kleine appartementengebouwen door elkaar. De speciale, stoere gebouwen staan op belangrijke plekken in het plan en vormen de schakel tussen verschillende buitenruimtes: binnen- en buiten haven, straat en kade.





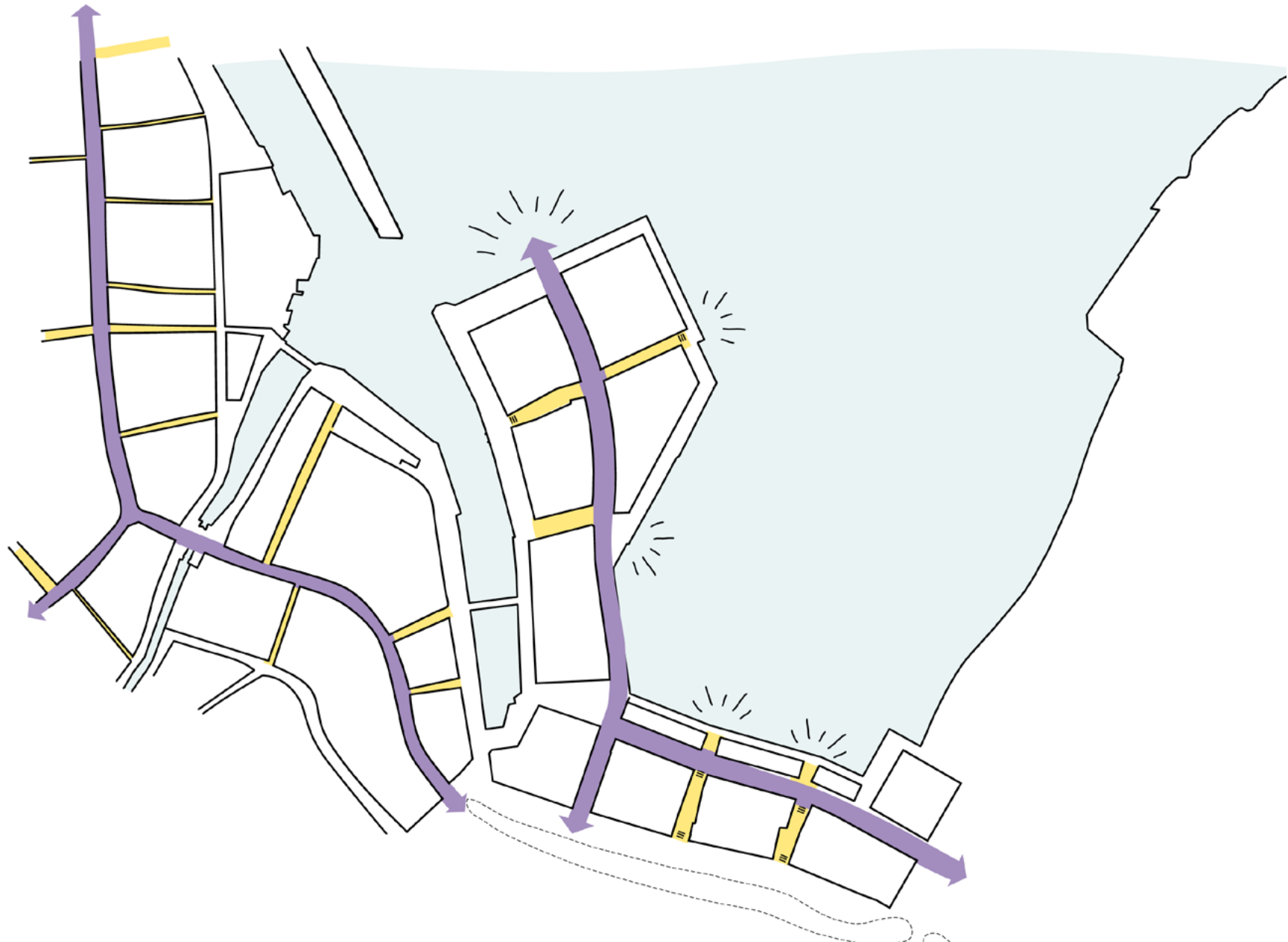


A detailed architectural line drawing of a waterfront public space. On the left, a modern building with a flat roof and large windows is partially visible. A walkway with a low wooden railing runs along the water's edge. Several stylized human figures are shown walking and standing on the path. In the background, a row of traditional Dutch-style houses with gabled roofs is situated along the water. A large, leafy tree stands on the right side of the path. Further back, a sailboat is visible on the water. The sky is light blue with a few birds flying. The text 'openbare ruimte' is written in a bold, black, sans-serif font across the center of the image.

openbare ruimte

LANGE STRATEN, SMALLE STEGEN

De structuur van het plan is geïnspireerd op de structuur van de historische binnenstad: lange doorgaande wegen, verbonden door smallere stegen. Hiertussen ontstaan de blokken. De stegen staan loodrecht op de dijk; hierdoor blijft men zicht houden vanaf de dijk op het water. Dit is een principe dat ook in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie wordt uitgedragen: het verbeteren van de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en het water in Monnikendam (Galgriet, Hemmeland).





Zicht vanaf het Prooyen op de nieuwe brug, richting de kop van de haven.

VERKEER EN PARKEREN

Ontsluitingsstructuur

De entree van Galgeriet voor auto's aan de zuidzijde is tevens de entree voor de jachthaven. Hier ligt de nadruk op nautisch werken. Met één entree komt er geen doorgaand verkeer in de buurt en is de Haven relatief autoluw. De hoofdontsluiting vindt plaats via de een extra aansluiting op de rotonde. Hierbij ontstaat de mogelijkheid om de bestaande weg richting de binnenstad af te waarden tot bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer. De ontsluiting over de dijk zorgt voor een optimale ontsluiting van de supermarkt, waardoor de overlast van bezoekersverkeer en expeditie beperkt blijft. De verkeersoplossing moet nader worden uitgewerkt in relatie tot cultuurhistorie, de waterlandse zeedijk en stedenbouwkundige inpassing.

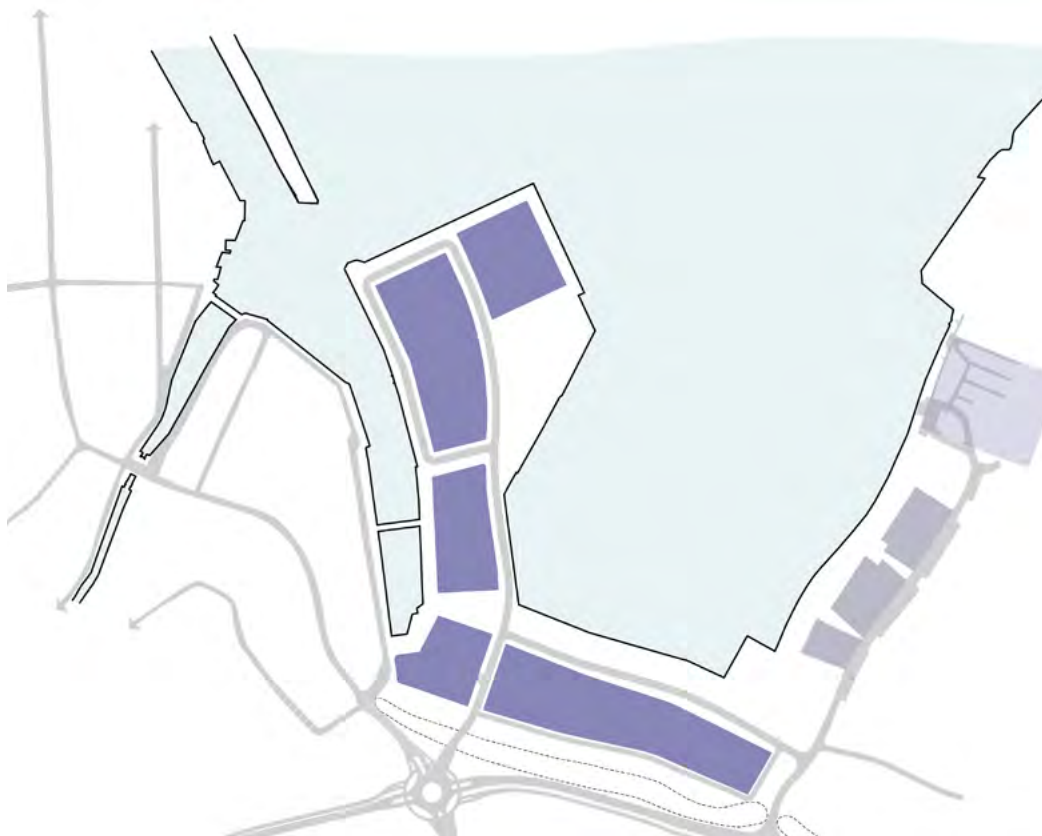
Parkeren

Het parkeren wordt overwegend in ondergrondse garages gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en kunnen kades deels autovrij zijn. Auto's zijn te gast.

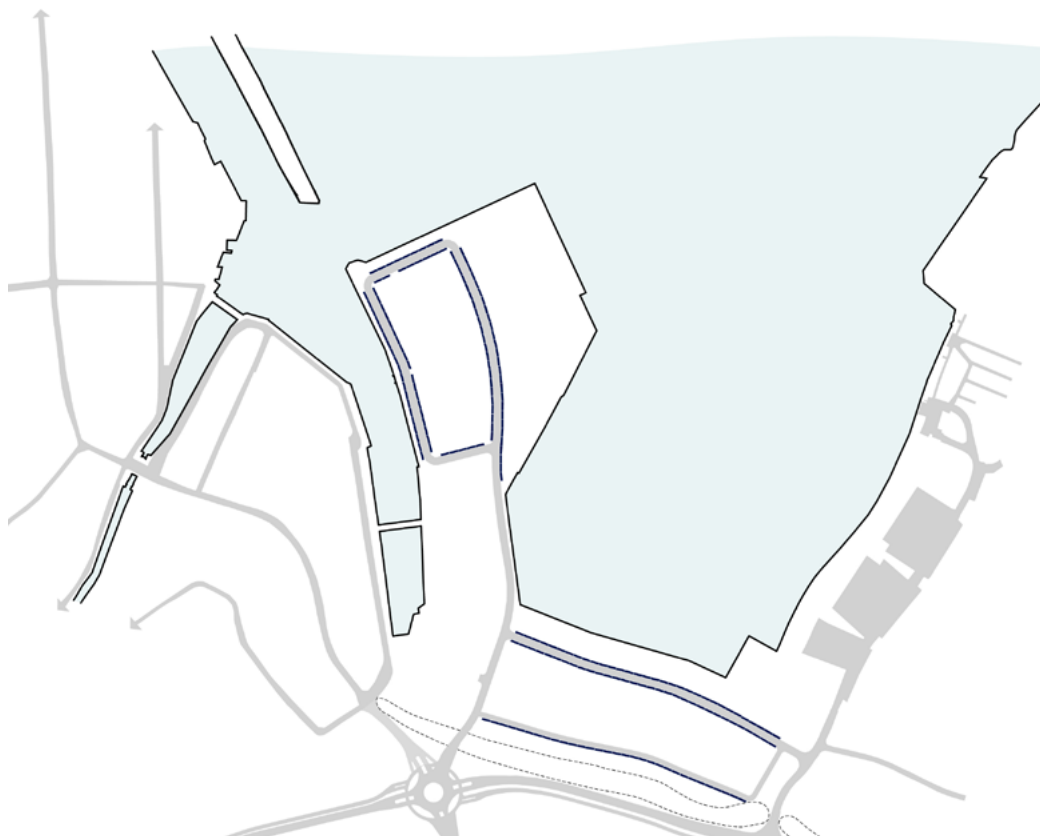


PARKEREN: GARAGES EN OPENBARE RUIMTE

Beoogde locaties parkeergarages



Parkeren op maaiveld: langs de hoofdinfrastructuur.



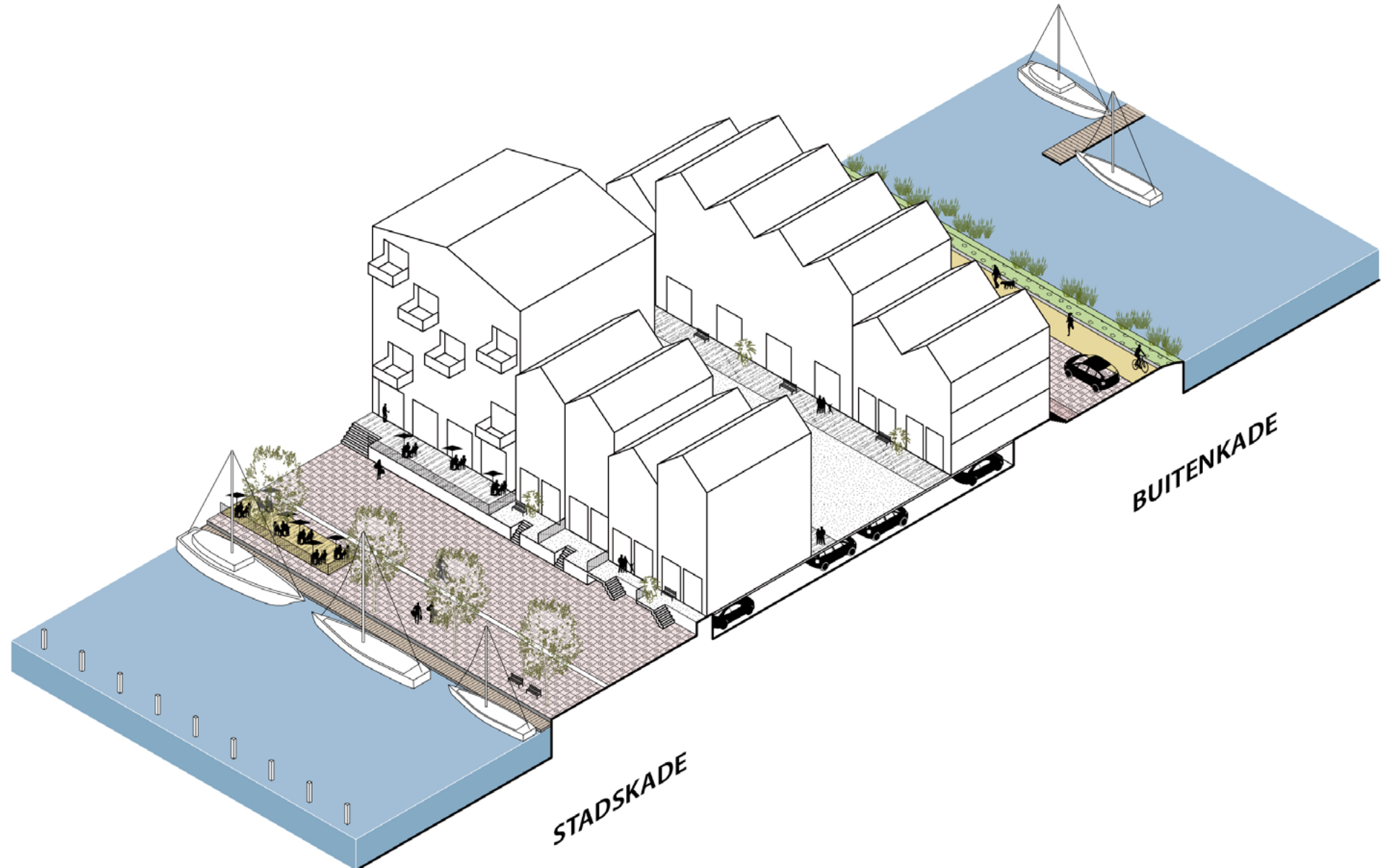
BUITENDIJKS BOUWEN ALS KANS

De locatie ligt buiten de Waterlandse Zeedijk, op een hoogte van 0,7m boven NAP. De veilige hoogte van verblijfsruimte in de gebouw is op 2,2m +NAP. Dit betekent dat er een hoogteverschil ontstaat van zo'n 1,5m tussen straatniveau en begane grondniveau van de woningen. Hier kan op verschillende manieren mee worden omgegaan.



COMBINATIE VAN WATERKERING EN PARKEREN

Als algemeen principe voor het gebied geldt dat de parkeergarages benut worden om het hoogteverschil te overbruggen. De garages worden halfverdiept aangelegd, waardoor de woningen op een veilige hoogte komen te liggen. De muur van de parkeergarage is waterkerend. Voor de woningen ontstaat de kans om een terras op hoogte aan te leggen, wat voor extra privacy zorgt aan de kade. Met trappen zijn de woningen verbonden met het straatniveau.



LANGE STRATEN, SMALLE STEGEN

Inrichting

Kenmerken van openbare ruimte in Monnickendam: auto's zijn te gast, weinig hoogteverschillen, en klinkers.



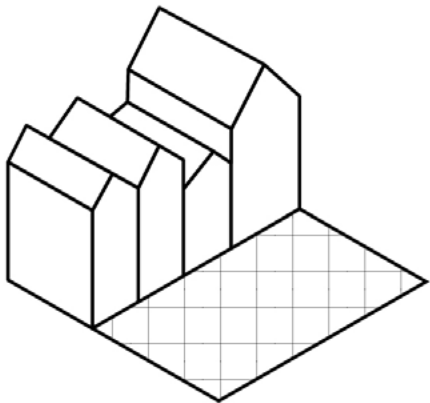
OPENBARE RUIMTE OP ÉÉN NIVEAU

Principes voor de inrichting

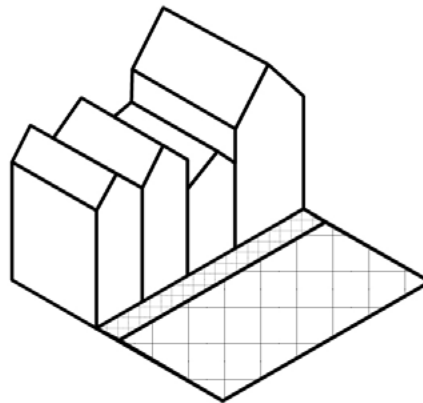
Straten liggen op één niveau, vergelijkbaar met de binnenstad. De openbare ruimte zorgt voor samenhang in het plan.

De Monnickendamse stoep van 60 cm tot 1.20 meter vormt de overgang tussen woning en straat, deze kan iets verhoogd liggen. Typisch voor Monnickendam zijn de open goten die zorgen voor waterafvoer en vormgeven aan de overgang tussen private zone en straat. In de haven kunnen de goten direct afvoeren op de havens.

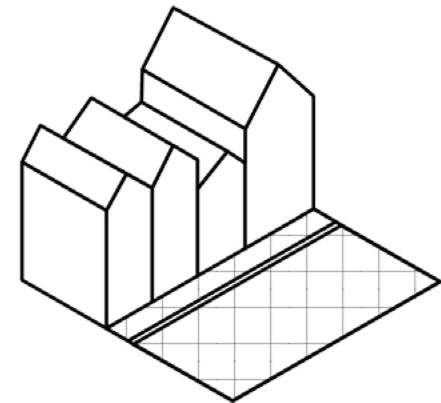
Waar vanuit waterveiligheid en parkeren gekozen wordt voor een hogergelegen woningentree is de Monnickendamse stoep niet van toepassing. Trappetjes en bordessen vormen daar de overgang.



alles op één niveau



Monnickendamse stoep vormt de overgang tussen openbaar en privé.



gootje tussen stoep en straat

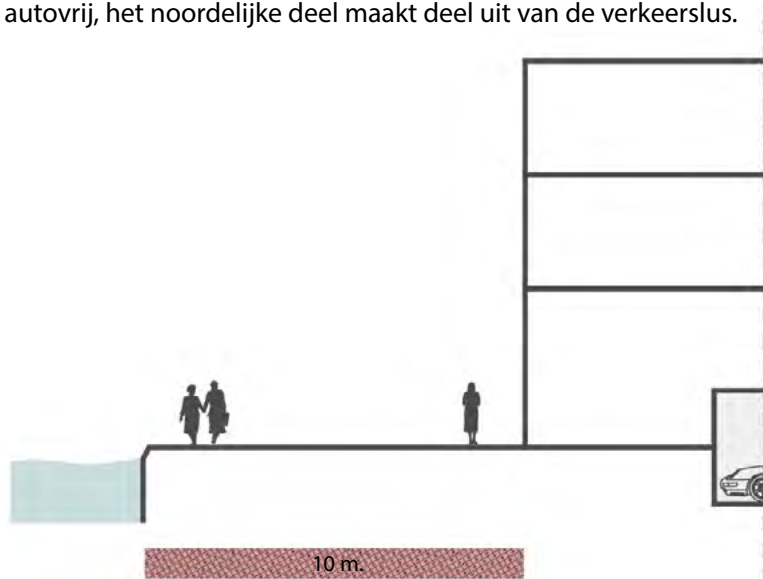
KADES EN PLEKKEN

De kade tegenover het Prooyen, inclusief de kop van het eiland, biedt ruimte voor horeca en detailhandel, functies die aansluiten bij de binnenstad en aantrekkelijk zijn voor bezoek. Twee plekken staan daarin centraal: de kop met nadruk op horeca en het schakelpunt met het Prooyen aan de binnenhaven, met de nadruk op detailhandel en de supermarkt. De kade aan de buitenhaven is meer gericht op wonen en vormt een wandelpromenade naar de jachthaven en het Hemmeland.

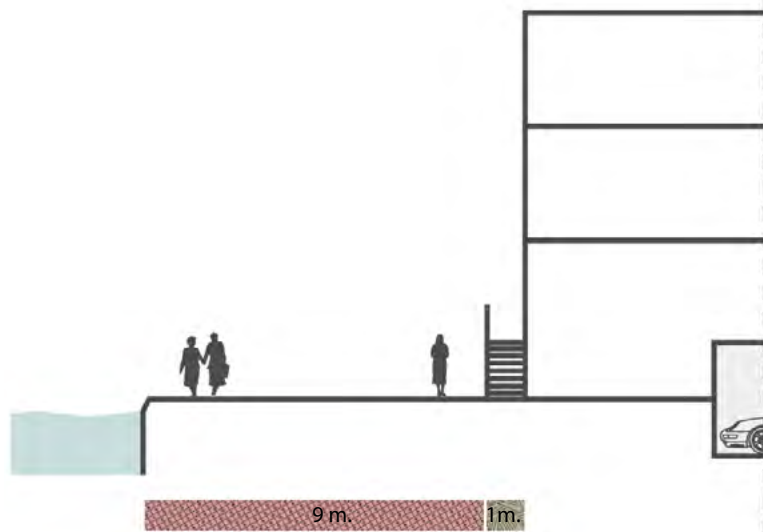


PRINCIPE PROFIEL BINNENHAVEN - AUTOVRIJ

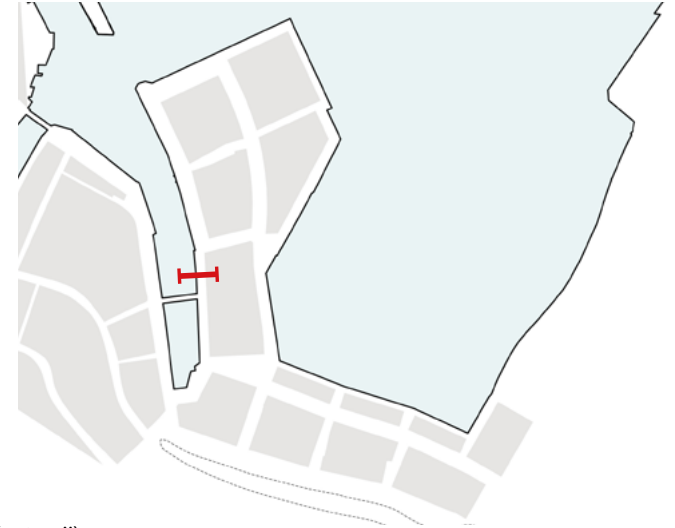
De kades van het schiereiland zijn openbaar. Een rondje over de kades vormt een aanvulling op de openbare ruimtes van de binnenstad. De kade aan de zijde van het Prooyen sluit qua materialisatie aan op de overzijde. De kade is deels autovrij, het noordelijke deel maakt deel uit van de verkeerslus.



optie met commerciële plint



optie zonder commerciële plint



Principe doorsnede binnenhaven tegenover het Prooyen (autovrij)

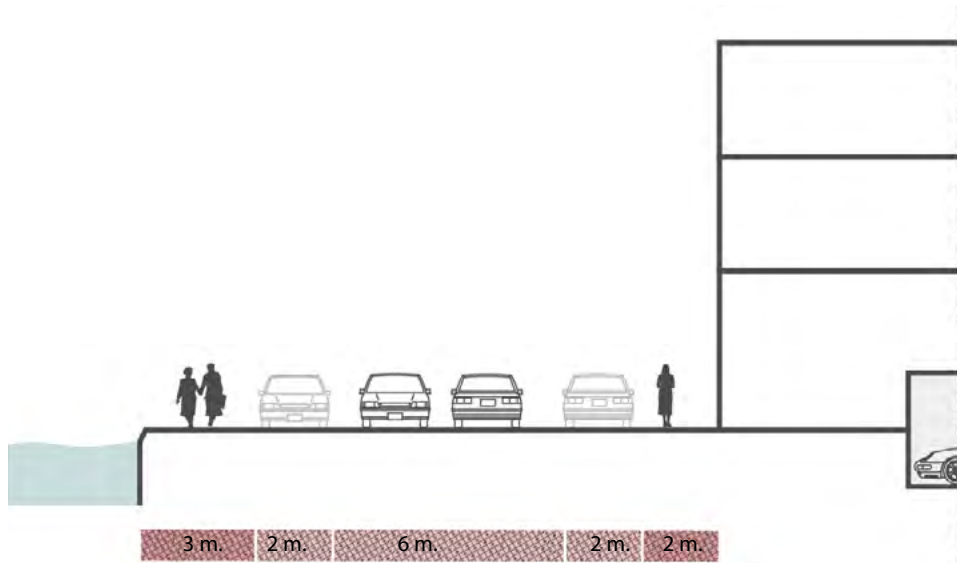
Wanneer de parkeergarage wordt doorgetrokken ontstaat een balkon dat met trappen vanaf de straat bereikbaar is.



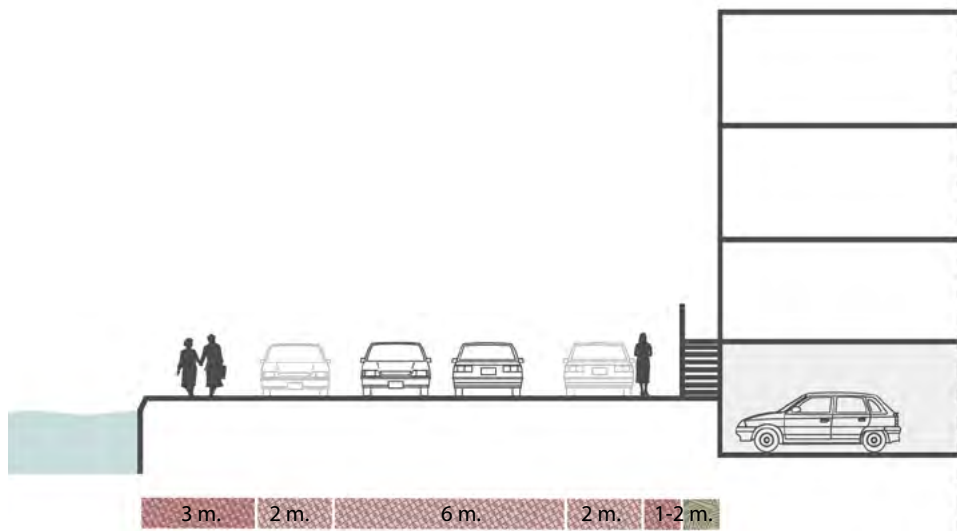
Voorbeeld materialisatie aansluitend op historisch karakter.

PRINCIPE PROFIEL BINNENHAVEN - AUTO ONTSLUITING

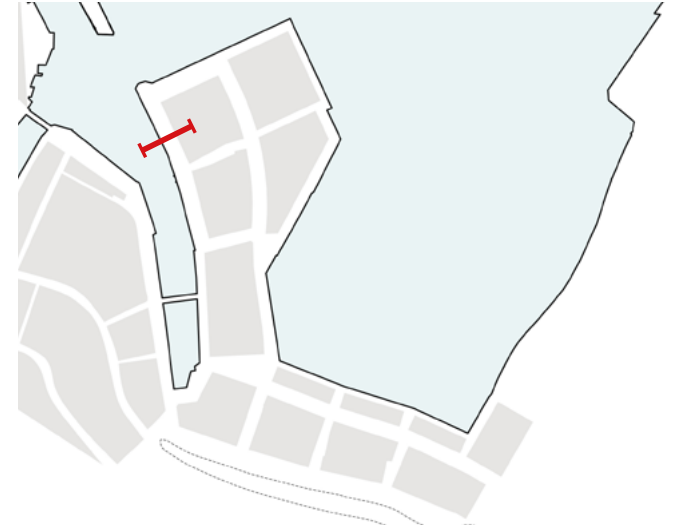
Principe doorsnede tegenover het Prooyen, met auto's. Door de parkeergarage terug te leggen ontstaat extra verdiepingshoogte op de begane grond, geschikt voor horeca, winkels of een bijzondere woning.



optie met commerciële plint

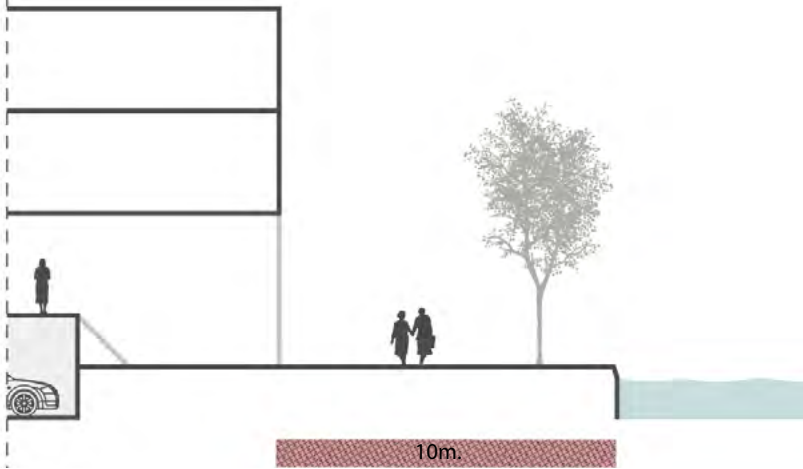


optie zonder commerciële plint

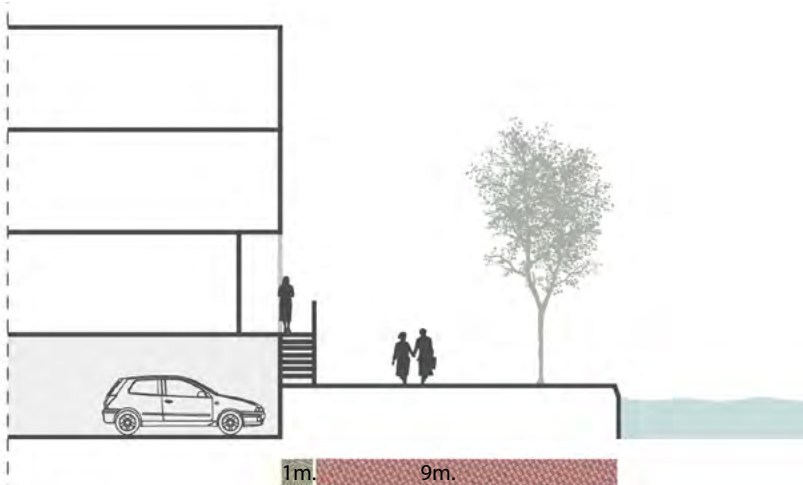


PRINCIPE PROFIEL BUITENHAVEN

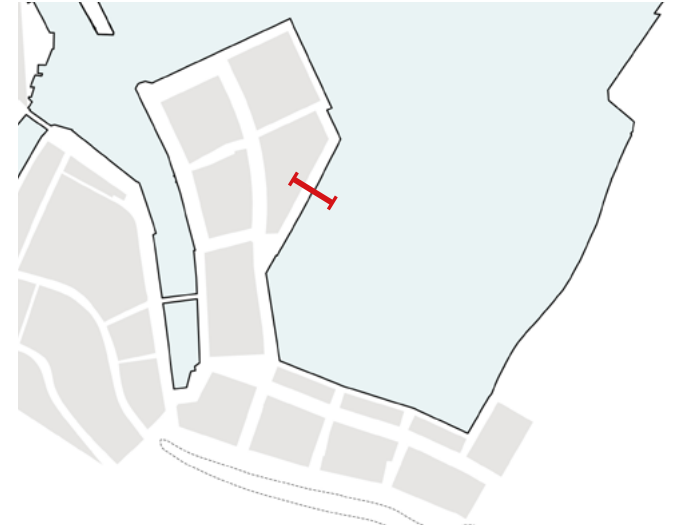
Aan de zijde van de Gouwzee krijgt de bakstenen vloer door toevoeging van graniet of betonverhardingen gedeeltelijk een lichtere kleur. Ook zal hier meer groen worden toegepast. Via de buitenhaven sluit de kade aan op de jachthaven en van daar op het Hemmeland. De oevers zijn hier groen en landschappelijk. De woningen aan de kade hebben een verhoogd terras voor de nodige privacy.



Optie met commerciële plint

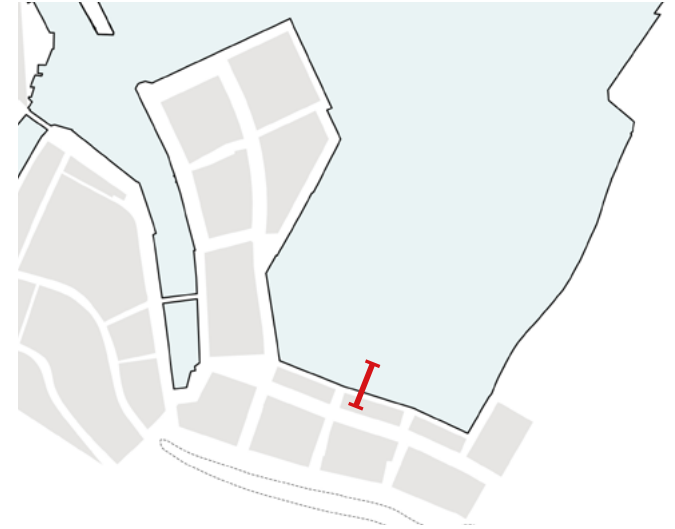
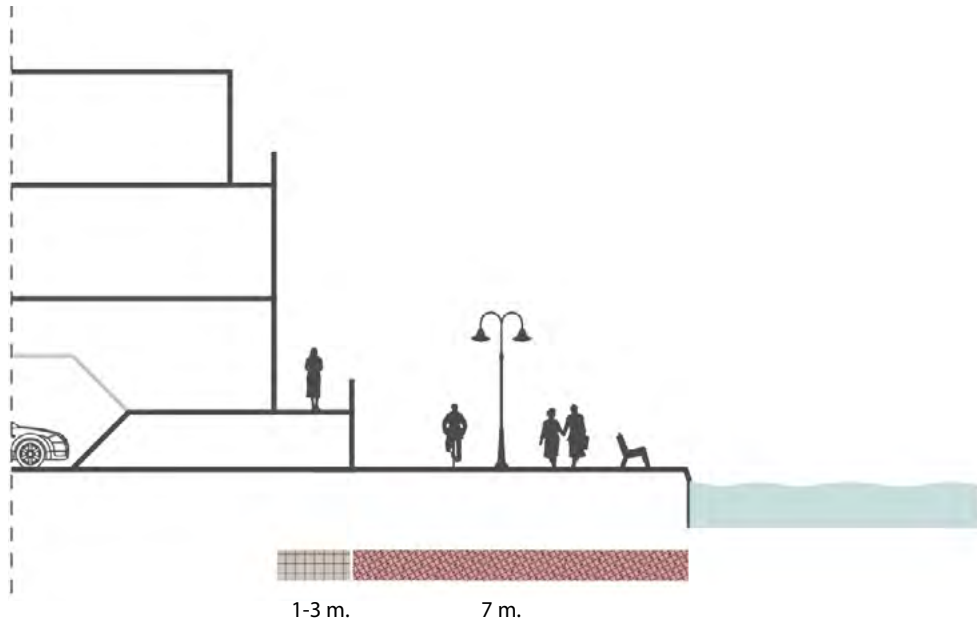


Optie zonder commerciële plint

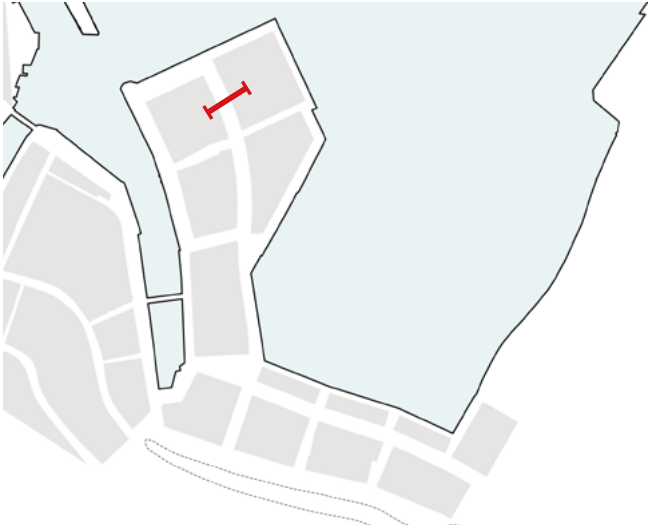


Voorbeeld materialisatie met graniet of betonverhardingen, met toepassing van groen

PRINCIPE PROFIEL BUITENHAVEN



PRINCIPE PROFIEL STRATEN



PROGRAMMERING OPENBARE RUIMTE

Aan de binnenhaven zijn twee bijzondere plekken: de kom van de binnenhaven bij de Zuiderpoort en de westelijke kop van het schiereiland. De kom van de haven vormt de verbinding met de historische stad. Hier is ruimte voor winkelfuncties, onder meer de supermarkt. Een pleinruimte aan het water is verbonden met een schegvormig plein aan de buitenhaven, zodat doorzicht ontstaat. De tweede plek op de kop is de plek om uit te waaien en uit te kijken, bij mooi weer tot Marken. Hier is ruimte voor horeca. Beide pleinen zijn met elkaar verbonden via binnenhaven en buitenhaven. De route langs de binnenhaven is de stadse kant, de auto is hier te gast. De route langs de buitenhaven is de autoluwe zijde, groener en rustiger.



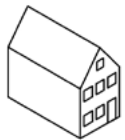


bebouwing

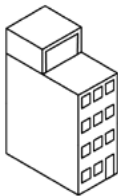
PANDENSTAD: RIJKDOM AAN GEBOUWTYPEN

De pandenstad is opgebouwd uit vier bouwstenen:

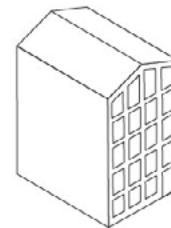
S (eengezinswoning), M (herenhuis), L (appartementen) en nurkse gebouwen (grotere appartementen gebouwen uit één stuk met een bijzondere vormgeving).



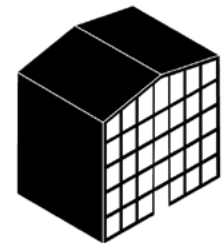
S gezinshuis, 2-3 lagen met kap
met of zonder kap



M herenhuis, 3-5 lagen met of
zonder kap



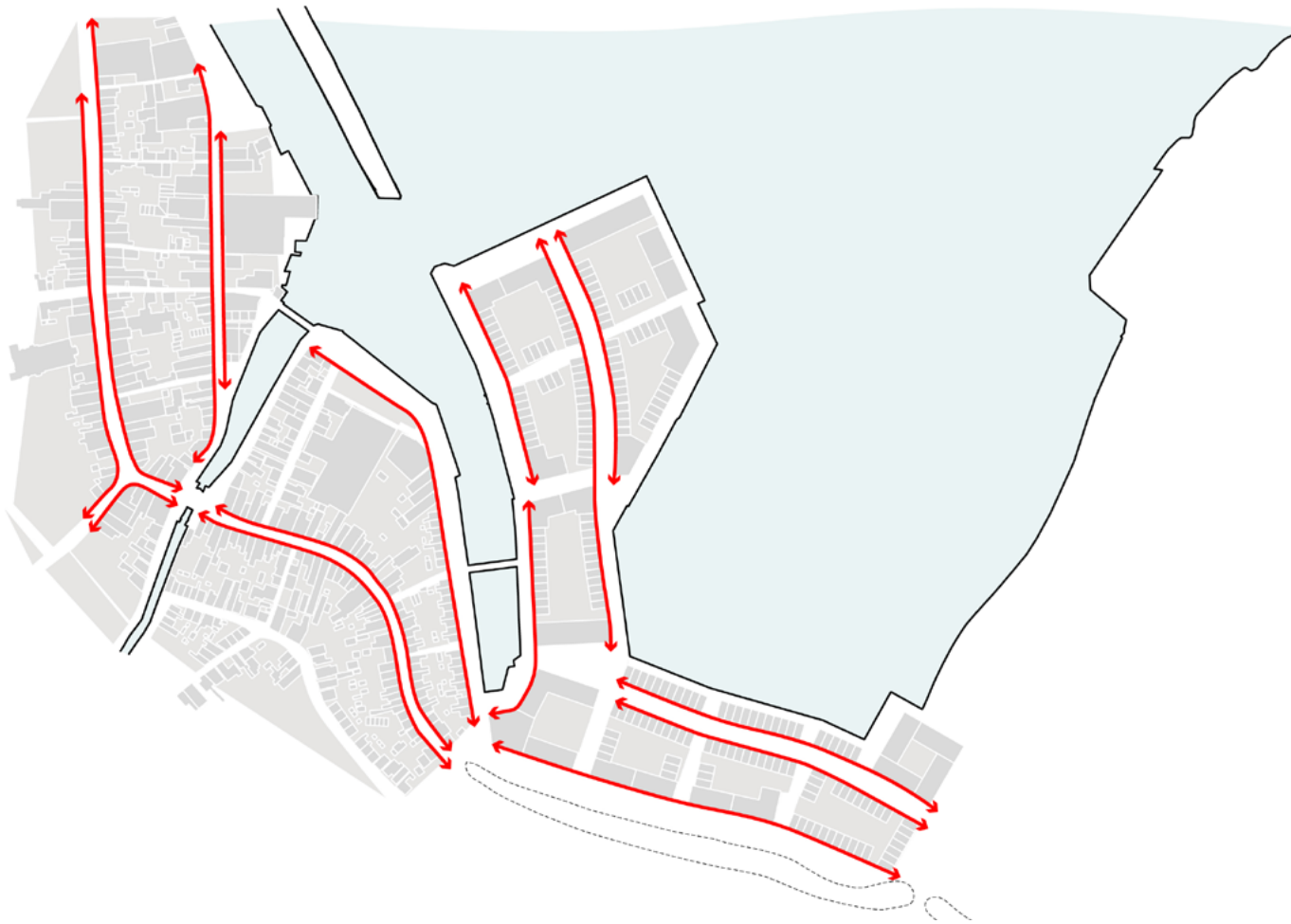
L koopmanshuis,
appartementen 3-8 lagen
(max. 26 meter)



Nurkse gebouwen (grotere
appartementengebouwen uit
één stuk).

EENHEID IN DE ROOILIJN, VARIATIE IN DE BEBOUWING

De hoofdstraten in Monnickendam worden gekenmerkt door een continue rooilijn. Variatie ontstaat door breedte, hoogte en diepte van panden en de verschillende typologieën en architectuur. Ook in Galgriet is de rooilijn aan de hoofdstraten continue. In de stegen kan bebouwing meer verspringen en ontstaat een informelere ruimte.



continue aaneengesloten rooilijn aan het Zuideinde

GEBOUWTYPES



BOUWHOOGTES (INDICATIE)



BIJZONDER PROGRAMMA IN DE PLINTEN VAN DE APPARTEMENTEN

horeca / terrassen



maatschappelijke
voorzieningen



bierbrouwer:
proeflokaal en winkel

aanvullende voorzieningen



bedrijvigheid



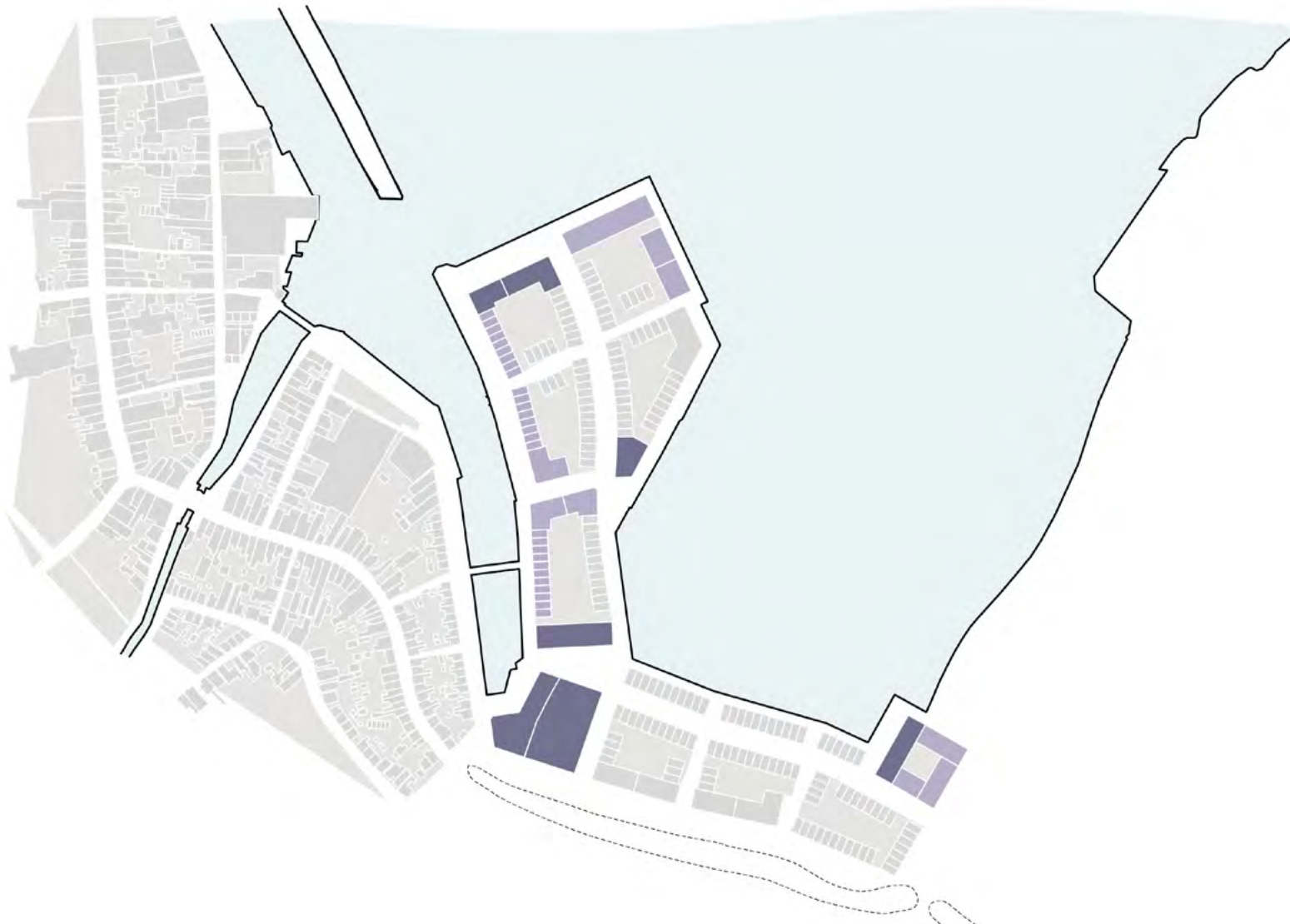
supermarkt



watersport

BIJZONDER PROGRAMMA IN DE PLINTEN VAN DE APPARTEMENTEN

Op een aantal plekken in het plan zijn voorzieningen nodig om te zorgen voor een levendig, aantrekkelijk gebied. Met name onder de appartementen is daarom een hogere plint nodig van minimaal 3,5 meter die aansluit bij de belangrijkste openbare ruimtes. Aan de binnenhaven is het van belang dat de begane grond vloeren aansluiten op maaiveld, zodat op termijn delen van de begane grond kunnen verkleuren naar andere functies dan wonen. De begane grond heeft hier een minimale vrije hoogte van 3,5 meter.



■ Voorzieningen
■ Extra hoge flexibele verdiepingshoogte

INTERIEUR VAN HET BLOK

De binnentuinen van de blokken liggen grotendeels op parkeergarages, circa 1,20 meter dan het omringende maaiveld. De binnentuin krijgt een dekking met groen, maar grote bomen zullen op het dak van de garage lastig zijn. In de brede hoven is ruimte voor speelplekken voor kleine kinderen (0-4 jaar).-



speeltuin in het blok (Tubingen D)



wonen op een parkeerdek (Delft)



Impressie van het centrale plein met supermarkt en Bierderij.

MAQUETTE MET VOORBEELDVERKAVELING



MAQUETTE MET VOORBEELDVERKAVELING



PROGRAMMA VOORBEELDVERKAVELING



indicatief programma

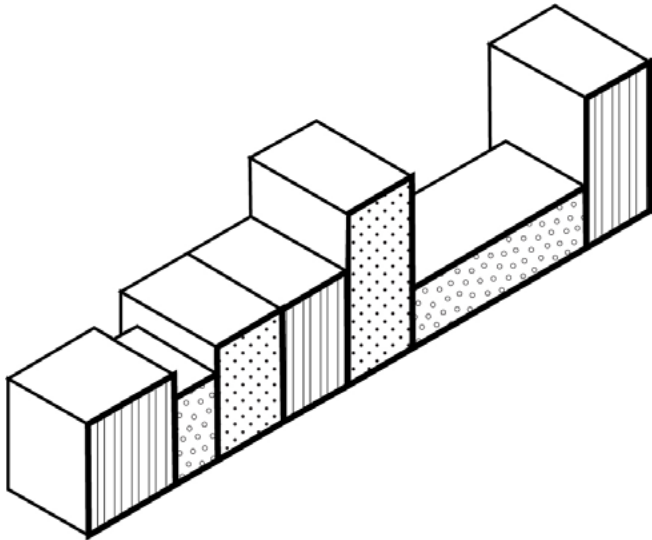
- Circa 200 eengezinswoningen
- Circa 400 appartementen
- Supermarkt
- Voorzieningen en horeca



beeldkwaliteit

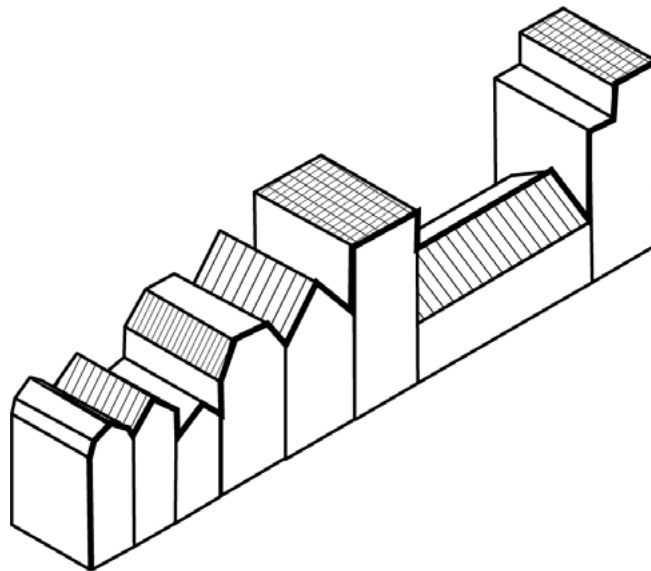
PANDENSTAD: AFWISSELING EN DIVERSITEIT

De stad is opgebouwd uit panden van verschillende maat en schaal. Panden staan naast elkaar, individuele woningen en kleine appartementengebouwen door elkaar.



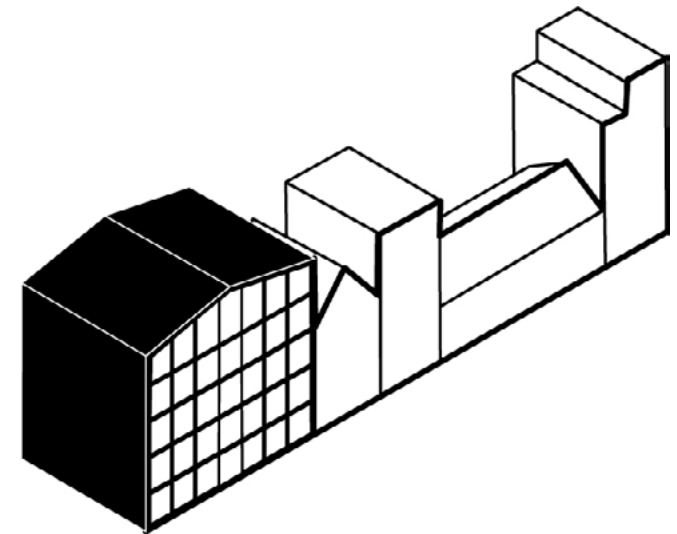
variatie in panden:

- individuele panden afgewisseld met geschakelde of gestapende woningen
- een klein rijtje is een eigenstandig object, geen repetitie van volumes en bestaat uit maximaal 5 woningen
- maximaal 2 identieke staande panden naast elkaar, niet doorrepeteren



variatie in dak -en kapvorm:

- staande panden hebben een dwarskap
- liggende panden hebben een langskap
- soort kap gekoppeld aan melange



Af en toe een speciaal gebouw

PANDENSTAD: AFWISSELING EN DIVERSITEIT

Diversiteit in architectuur

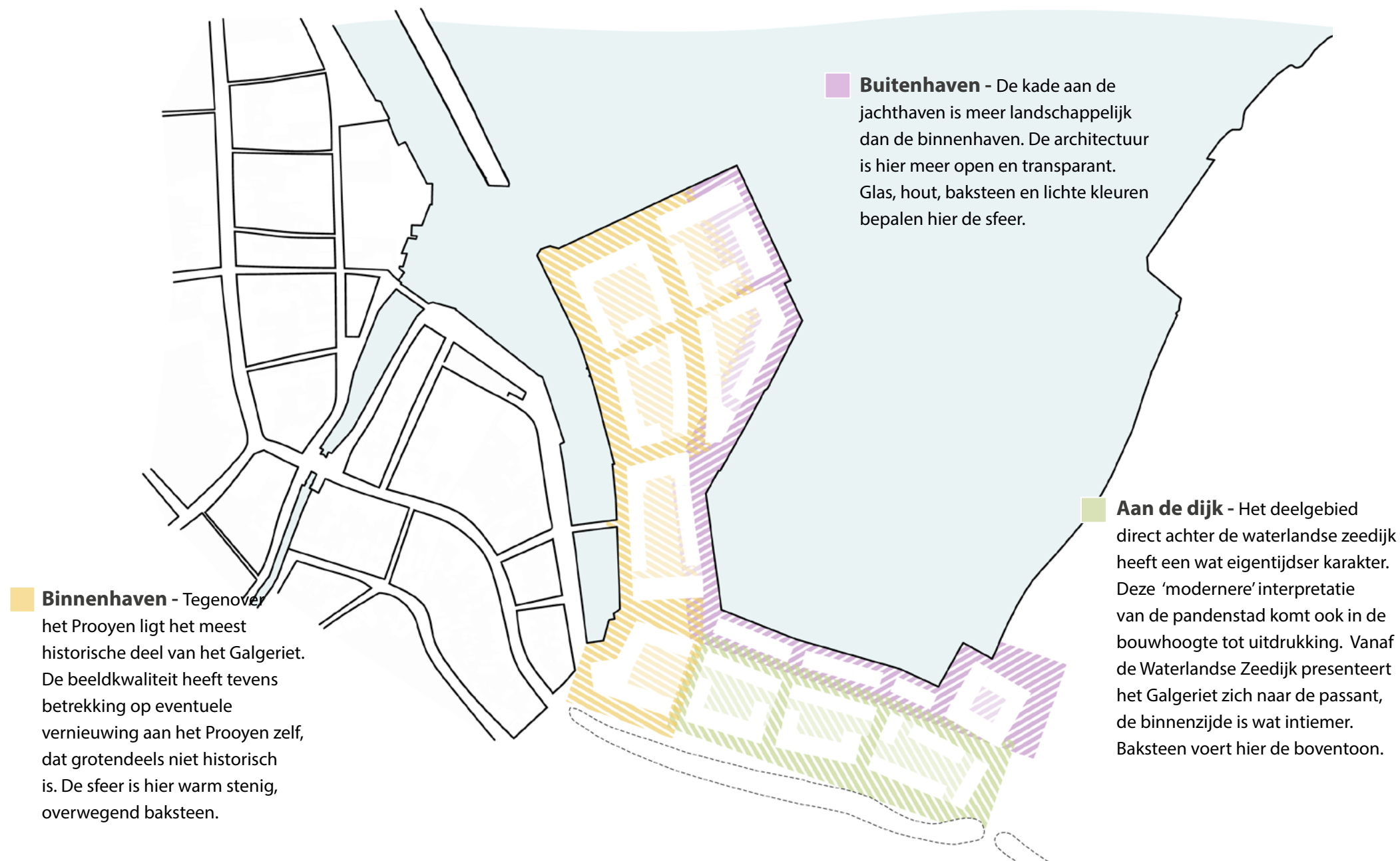
Galgeriet krijgt niet één architectuurstijl. Passend bij het beeld van een diverse pandenstad krijgt ieder pand zijn eigen karakter. Historisch en modern kunnen naast elkaar staan, ieder pand is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd.



MELANGE AAN ARCHITECTUURSTIJLEN NAAR DEELGEBIED

Drie sferen

Er zijn een drietal deelgebieden te onderscheiden die een eigen sfeer krijgen, reagerend op de context. Ieder deelgebied krijgt een eigen melange van architectuurstijlen aangepast op die sfeer. De menging verschilt per sfeer: een hoger percentage klassiek baksteen aan de binnenhaven, meer nautisch aan de buitenhaven.



ARCHITECTUURSTIJLEN

Klassiek baksteen: smaakmaker aan de binnenhaven

massa en opbouw

- gevel is als samenhangend geheel ontworpen met de kap als verbijzondering
- gevel verticaal geled
- verbijzondering gevellijst
- kap verplicht: overall beeld dwarskap bij staande panden, langskap bij liggende panden
- diversiteit aan kapvormen mogelijk: mansarde kap, wolfseind met gevellijst
- hoekoplossingen laten het verschil tussen voor- en zijgevel zien
- geen balkons aan voorzijde, maximaal half-inpandig.

detaillering, materiaal en kleurgebruik

- nadruk op baksteen in rood-bruin tinten in voorgevel
- hout als gevelmateriaal ter afwisseling
- zorgvuldig vormgeven van ramen, deuren, dakranden
- staande ramen met lichte kozijnen en donkere bewegende delen
- interpretatie van historische ornamentiek in detaillering



ARCHITECTUURSTIJLEN

Modern baksteen: smaakmaker aan de dijk

massa en opbouw

- gevel is als samenhangend geheel ontworpen
- kappen en platte daken wisselen zich af
- gevel verticaal geled
- kapvorm vrij
- (half)inpandige balkons aan voorgevel mogelijk

detaillering, materiaal en kleurgebruik

- nadruk op baksteen in rood-bruin tinten
- stoere uitstraling
- hout als gevelmateriaal mogelijk
- goed vormgeven van de overgang gevel- dak en dakrand
- zorgvuldig vormgeven van ramen, deuren, dakranden



ARCHITECTUURSTIJLEN

Nautisch: smaakmaker aan de buitenhaven

massa en opbouw

- gevel is als samenhangend geheel ontworpen
- kap mogelijk
- open gevelbeeld met veel glas
- constructie mede bepalend voor gevelbeeld
- gedeeltelijk of geheel uitkragende balkons mogelijk aan voorzijde

detaillering, materiaal en kleurgebruik

- lichte kleur materialen: hout, baksteen gekeimd of andere lichte hoogwaardige gevelbekleding
- zorgvuldig vormgeven van ramen, deuren, dakranden



ARCHITECTUURSTIJLEN

Eigenzinning: geeft diversiteit aan het ontwerp

massa en opbouw

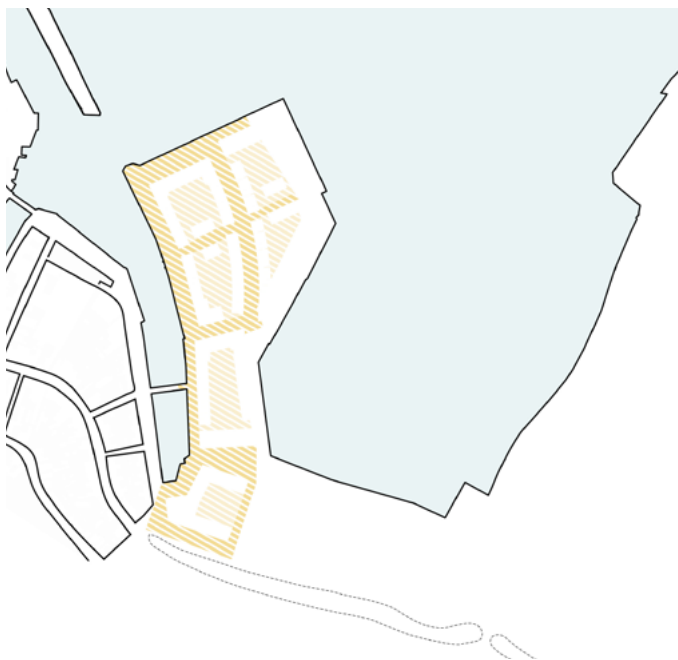
individueel te beoordelen

detaillering, materiaal en kleurgebruik

individueel te beoordelen



DEELGEBIEDEN | BINNENHAVEN



De binnenhaven tegenover het Prooyen is een eenheid met de rand van de historische binnenstad. Aan deze historische haven wordt van oudsher gewoond en gewerkt (ambachtelijk). In de haven liggen veel schepen, op de kop is de bruine vloot beeldbepalend. De bruine vloot zou ook op de kop van het Galgeriet een aantal ligplaatsen kunnen krijgen. De karakteristiek is hier stenig: de architectuur overwegend in baksteen, de openbare ruimte uitgevoerd in gebakken klinkers zo mogelijk op één niveau, rijbaan en kade vormen één geheel. De begane grond van commerciële functies sluit zo mogelijk aan op het maaiveld niveau.

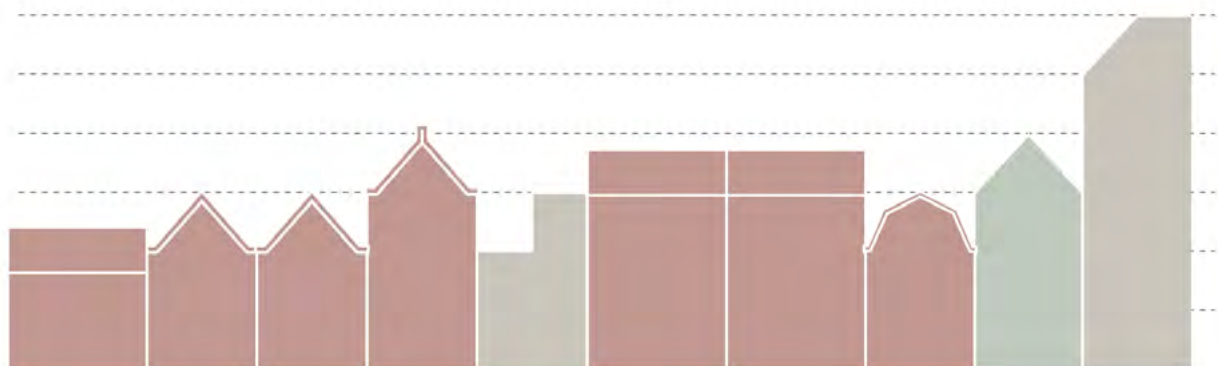
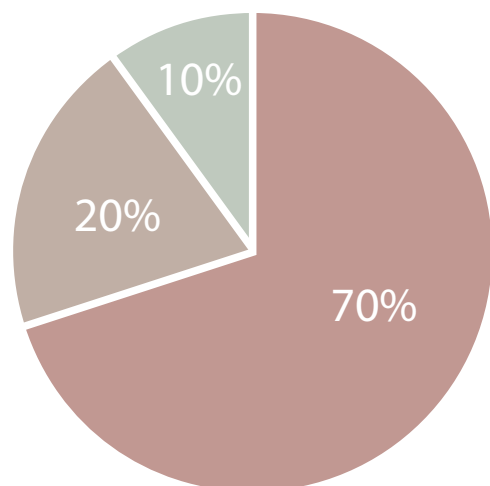
De binnenhaven is het gedeelte dat direct aansluit op de binnenstad en moet daarmee harmoniëren. De beeldkwaliteit sluit aan bij de algemene uitgangspunten van de pandenstad: diversiteit aan panden, het eigen huis herkenbaar, baksteen.

Mix van stijlen en materialen:

70% klassiek baksteen

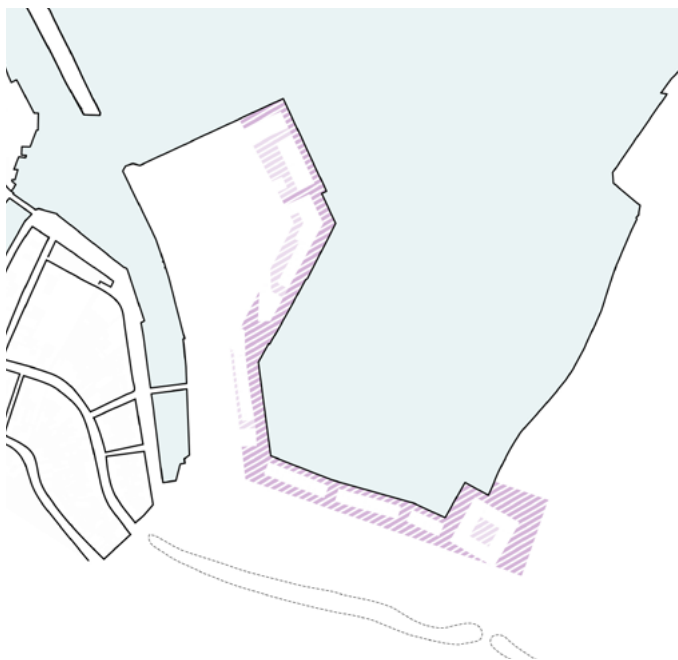
20% modern baksteen

10% eigenzinnig: klassiek hout, stuc, gekeimd



- modern baksteen
- klassieke baksteen
- eigenzinnig
- nautisch

DEELGEBIEDEN | BUITENHAVEN



De Buitenhaven grenst aan de jachthaven en opent naar de Gouwzee. Het is licht, het waait er meer, de boten van de jachthaven bepalen het beeld. Hierbij past een architectuur die wat lichter is, een mix van traditioneel en modern. De kade is groener en autoluw. Rust en ruimte zijn de kernwoorden.

De buitenhaven is een mix van bakstenen bebouwing en panden met een nautische sfeer. De korrel is iets groter dan aan de binnenhaven.

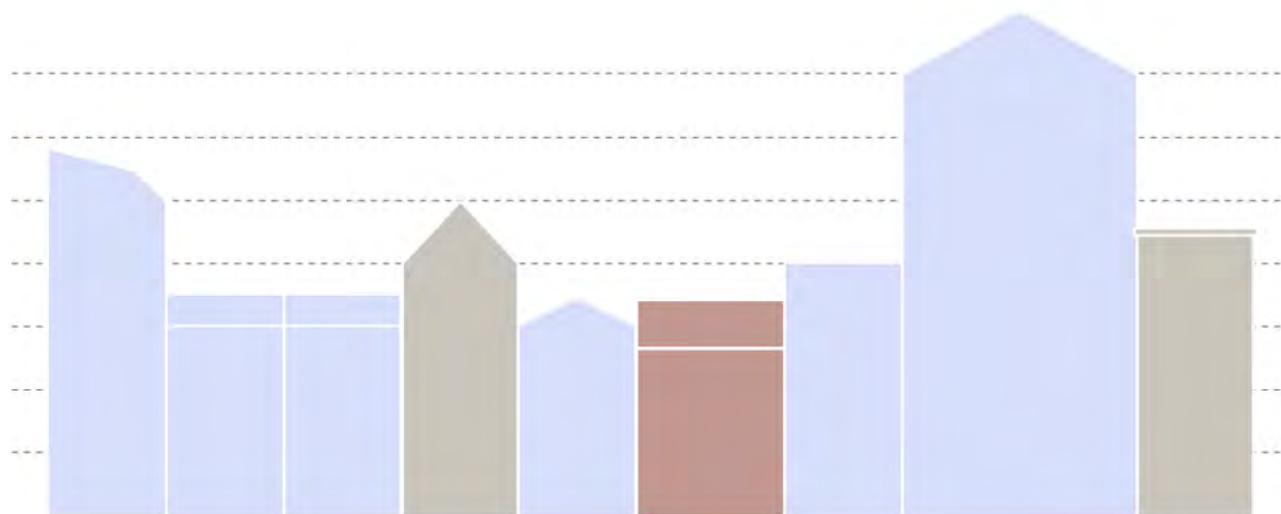
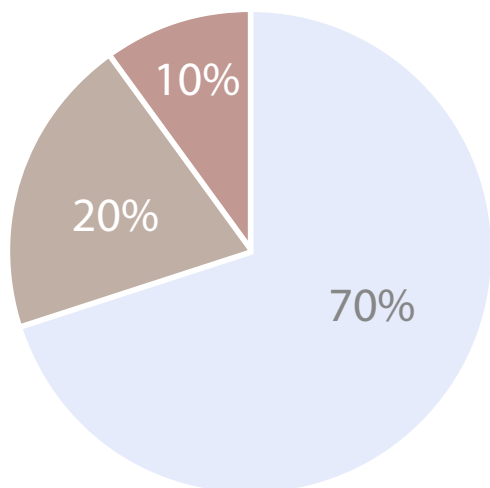
Mix van stijlen en materialen:

10% klassiek baksteen

20% modern baksteen

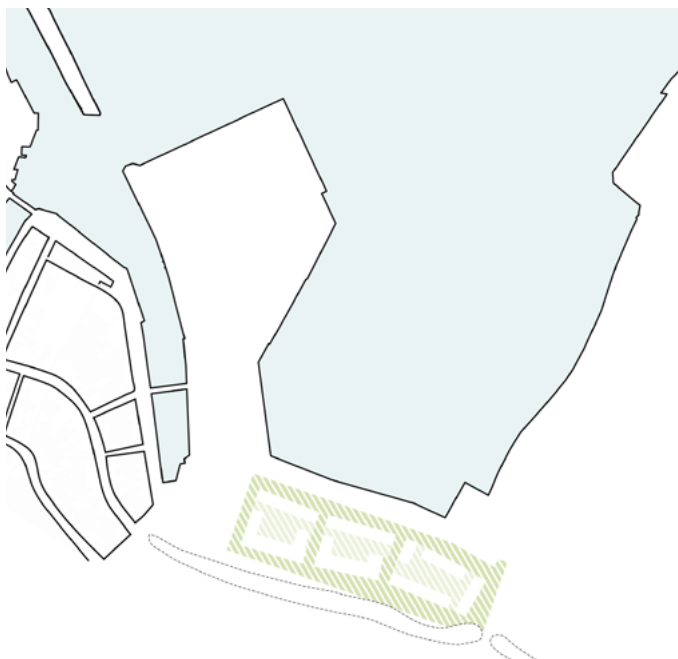
70% nautisch

0% eigenzinnig



modern baksteen
klassieke baksteen
eigenzinnig
nautisch

DEELGEBIEDEN | AAN DE DIJK



Dit deelgebied bestaat uit een langgerekt bouwblok tussen de dijk en de binnenstraat. Het architectuurbeeld is wat eigentijds dan het deelgebied binnenhaven maar heeft wel een historische uitstraling door het openbare gebied. Passend bij de karakteristiek van de Monnickendamse binnenstad is er gekozen voor een smalle straat, op één niveau met een verharding van gebakken klinkers. Hiermee ontstaat intimiteit en eigenheid en worden de lange lijnen benadrukt. De stegen vormen informele doorsteken voor fietsers en voetgangers, zoals de Zuideindermolensteeg in de oude binnenstad.

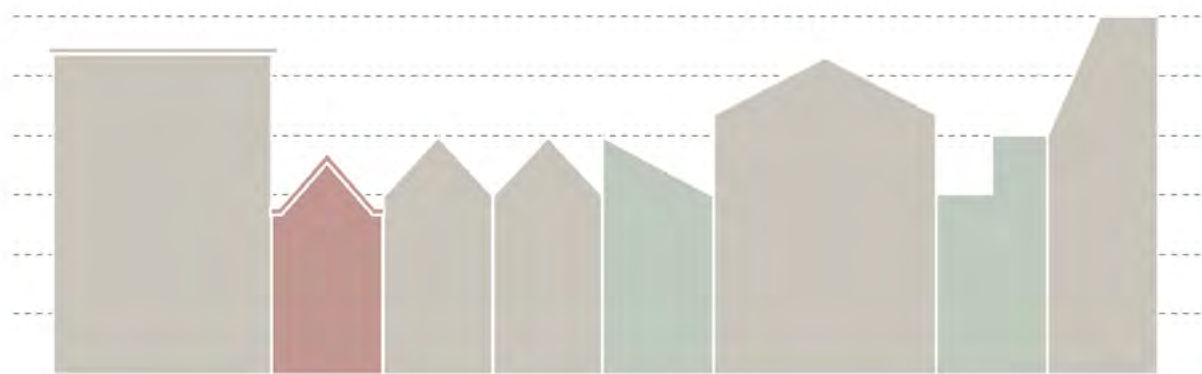
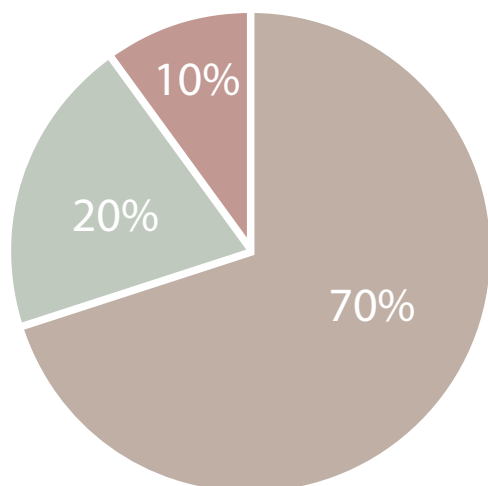
De straten kennen een mix van historische en moderne bebouwing. Het materiaal is overwegend baksteen, de korrel kan iets groter zijn dan aan de binnenhaven.

Mix van stijlen en materialen:

10% klassiek baksteen

70% modern baksteen

20% eigenzinnig



- modern baksteen
- klassieke baksteen
- eigenzinnig
- nautisch

UITSTALLINGEN EN RECLAME UITINGEN

Reclame uitingen - gevel

- Geïntegreerd onderdeel van het architectonische concept, mag niet de samenhang en ritmiek van de straatgevel verstoren.
- Passend bij de schaal en detaillering van de gevel
- ondergeschikt aan - en respectvolle omgang met historische context.
- Verlichte reclame is toegestaan; geen storende werking door knipperend of bewegende lichtreclame
- Voorkom volledig dicht geplakte gevels, maximaal 50% van het oppervlakte mag worden beplakt.
- Bestickering dient van binnenuit plaats te vinden.
- Er worden zones aangegeven waar reclame uitingen zijn toegestaan op de gevels, dit kan een zone zijn boven de puien of in een deel naast de puien;
- Logo's dienen gecentreerd te worden gepositioneerd.

Uitstallingen

- Er zijn haakse reclameborden toegestaan, echter wel binnen een vast format en materiaal voor een eenduidige uitstraling.
- De dwarsreclame mag zijn voorzien van interne verlichting.
- Uitstalling tot 1 meter buiten de gevel wordt toegestaan. (hiertoe behoort niet een terras)
- geen vrijstaande reclame.
- geen elementen die zicht en doorloop in openbare ruimte belemmeren of verstoren.
- geen permanente voorzieningen voor buitenterrassen.
- Vlaggenmasten zijn toegestaan, hoogte nog nader te bepalen.