Ontwikkelkader Julianaweg, Volendam

December 2025



Rijnboutt

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

Behoefte 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



Ontwikkellocatie de Julianaweg (bron: luchtfoto esri)

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 verkeersdrukte, 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 bedrijvennetwerk, 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.

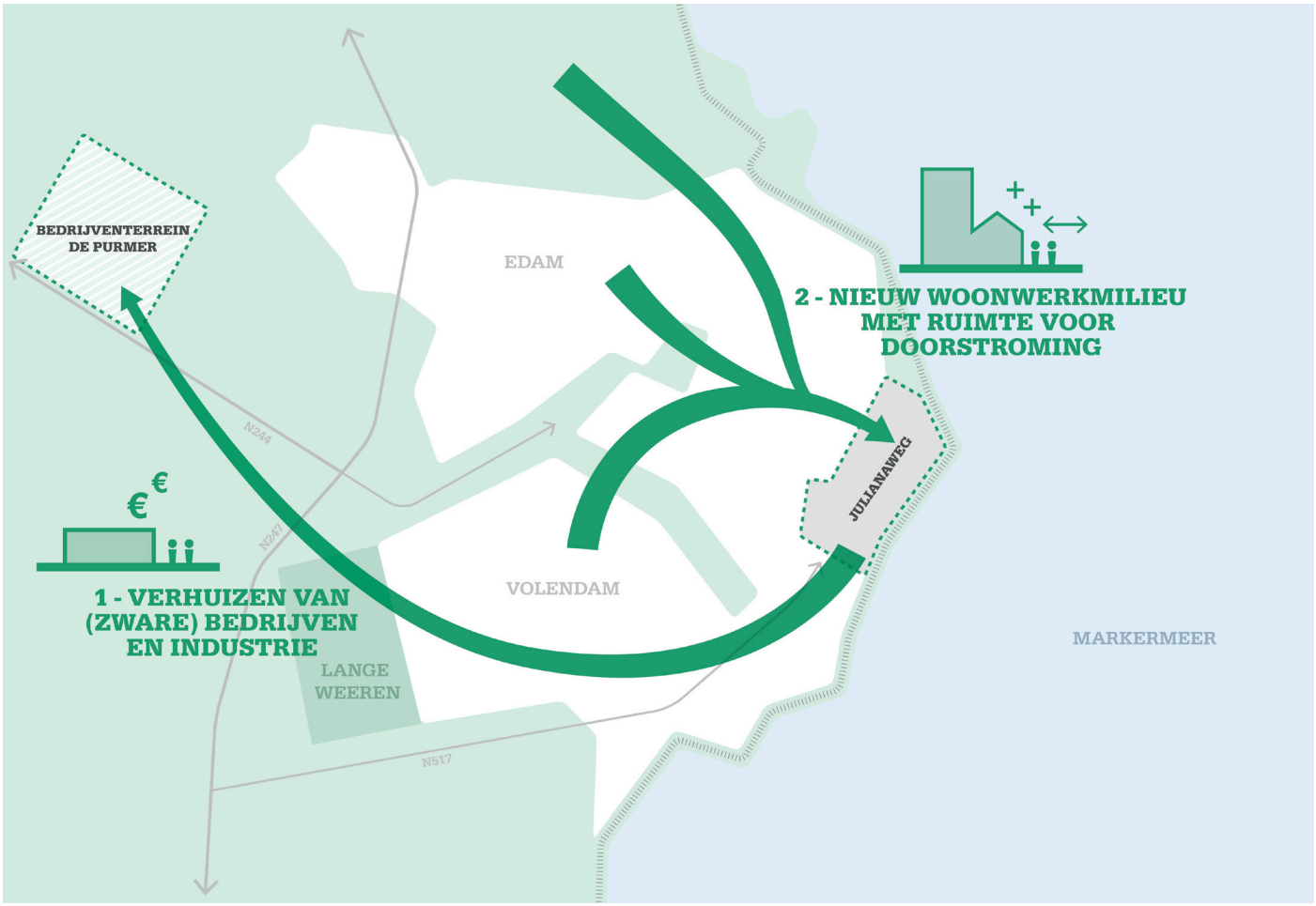
Daarbij wordt ingezet op:
- duidelijke en veilige verbindingen voor langzaam verkeer (fiets en voetganger);
- verbeterde bereikbaarheid van voorzieningen en de Markermeerdijk; en
- het combineren van wonen, werken en ontmoeten in de overgangszones tussen wijken.

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



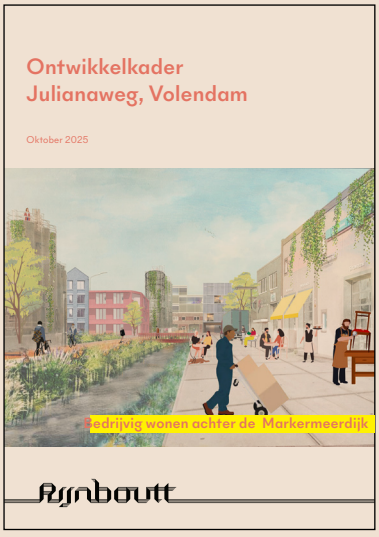
Ambitie om Julianaweg te transformeren tot levendig woonwerk gebied

↓

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 internactie 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.

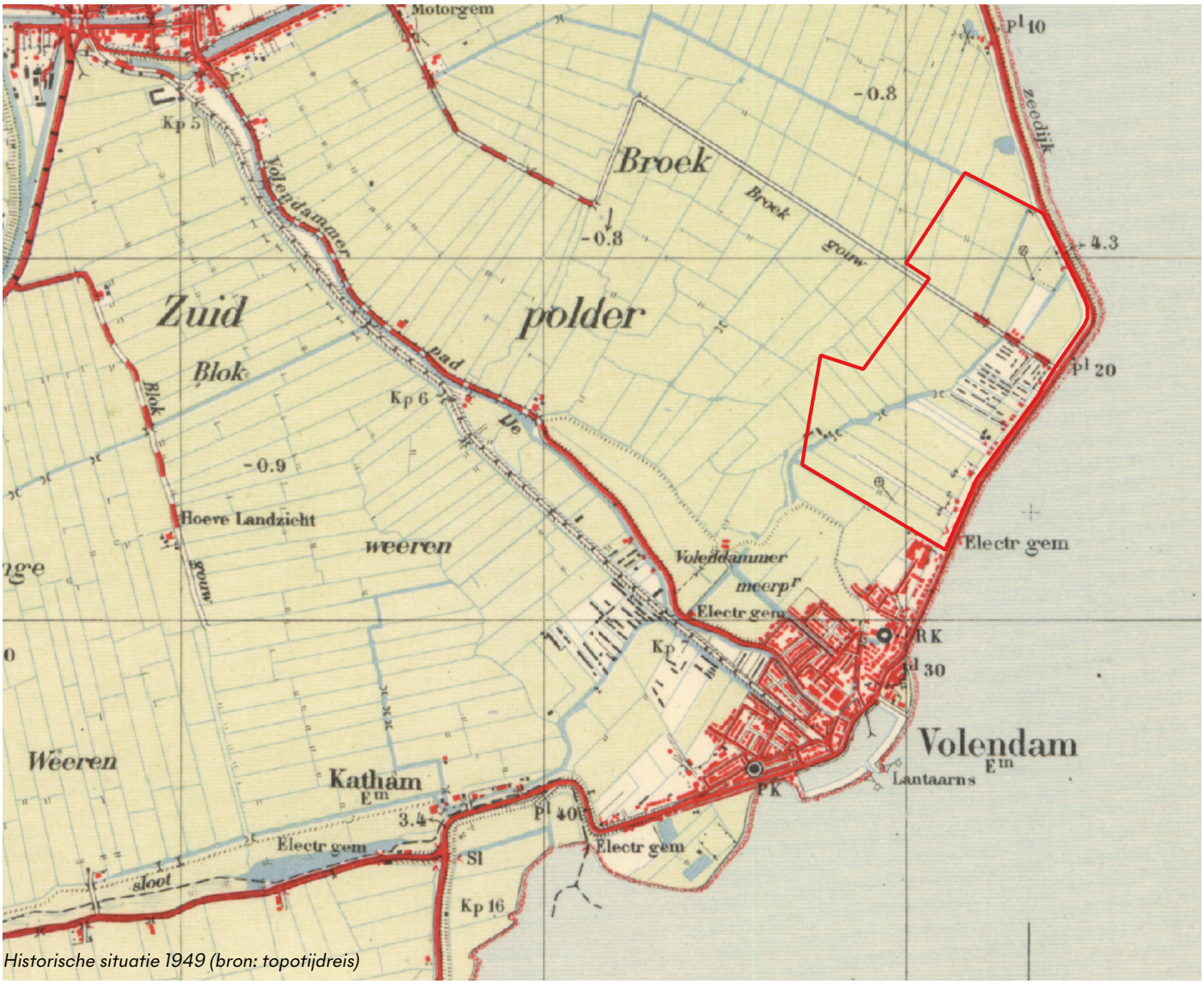
2.1 Huidige situatie en dynamiek

De Julianaweg is een bedrijventerrein dat net ten noordoosten van het historisch centrum van Volendam is gelegen. Kenmerkend is de directe ligging aan het Markermeer. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 44 hectare en is daarmee vergelijkbaar qua grootte aan het historisch centrum van Volendam.

Door de snelle uitbreiding van de historische kernen van Volendam en Edam sinds de jaren ‘60 van de vorige eeuw ligt het gebied nu te midden van het stedelijk gebied, en ver verwijderd van grote provinciale hoofdwegen zoals de N247 en N244 (Zuiderzeeweg).

Net na de oorlog bestond Volendam enkel nog uit haar historische kern. Rond deze tijd doemden de eerste ideeën op om een bedrijventerrein aan te leggen ten oosten van de kern. De bocht in het Markermeer was toen nog een uithoek en lag ver genoeg van het centrum om wonen en werken uit elkaar te houden.

Het gebied kende toen een traditionele polderstructuur met slagen. Een kenmerkende structuur was het pad de Broeckgouw, een verbinding tussen Edam en de Markermeerdijk, die vandaag de dag nog aanwezig is in het gebied, in de vorm van de Dijkgraaf de Ruiterlaan.



Historische situatie 1949 (bron: topotijdreis)

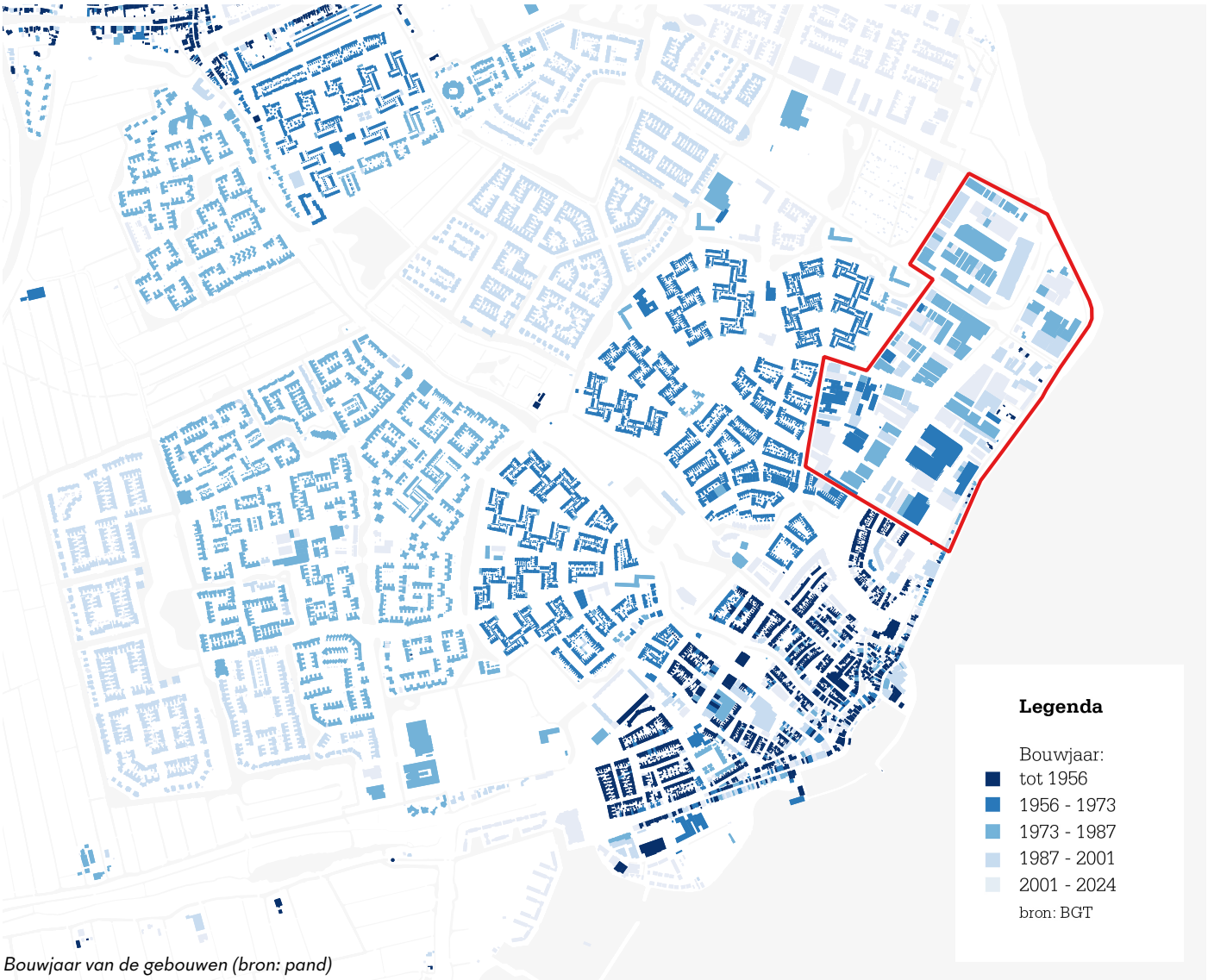
Aan de hand van het bouwjaar van gebouwen kan heel goed afgelezen worden hoe Volendam zich door de jaren ontwikkeld heeft. Het historisch centrum is vanzelfsprekend een organisch gegroeid cluster van kleinschalige gebouwen waarvan de meeste originele gebouwen nog aanwezig zijn, maar hier en daar ook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

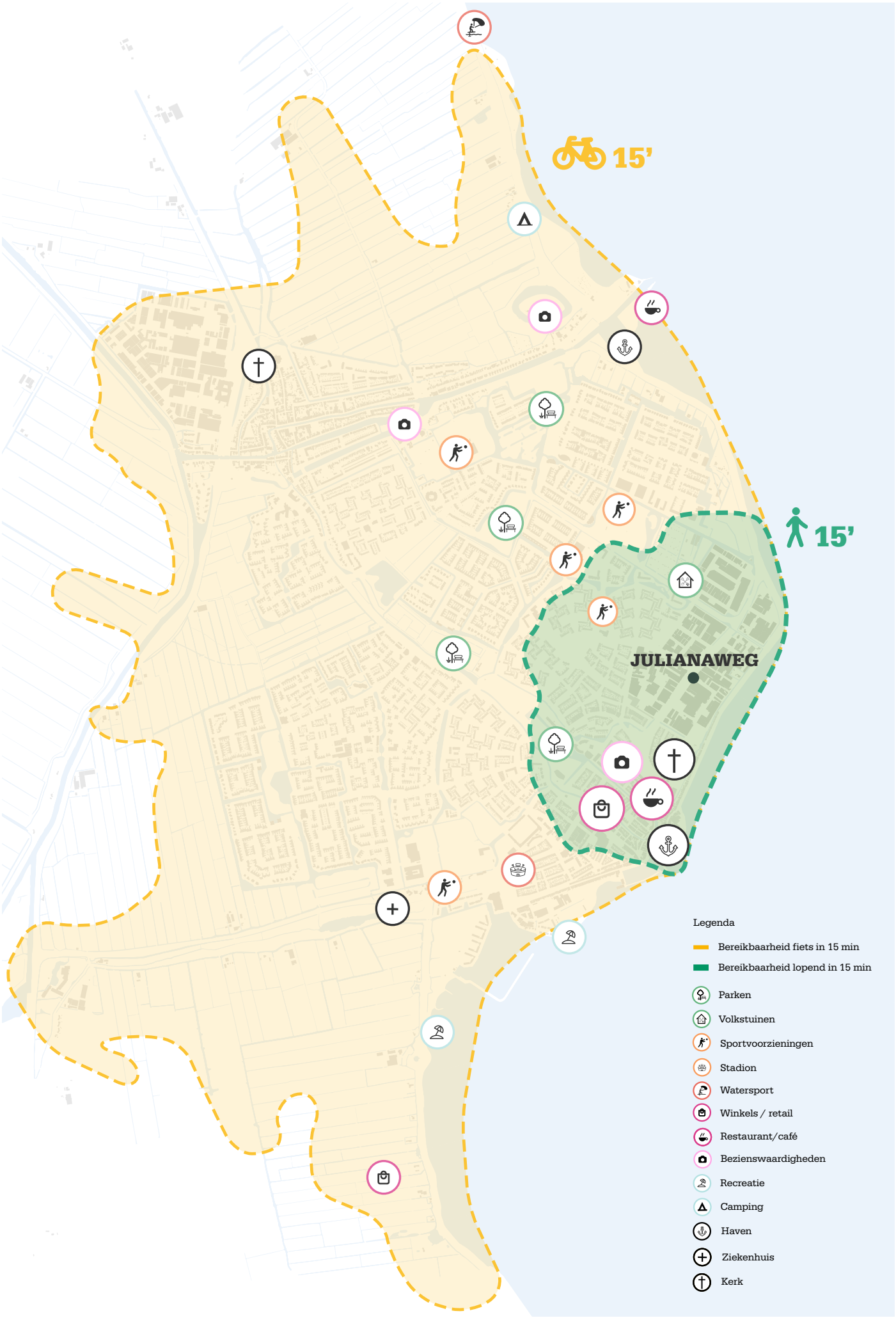
Op minder dan 15min fietsen:



Historisch centrum en haven Edam


Kras Stadion


Recreatiecentrum Het Slobbeland

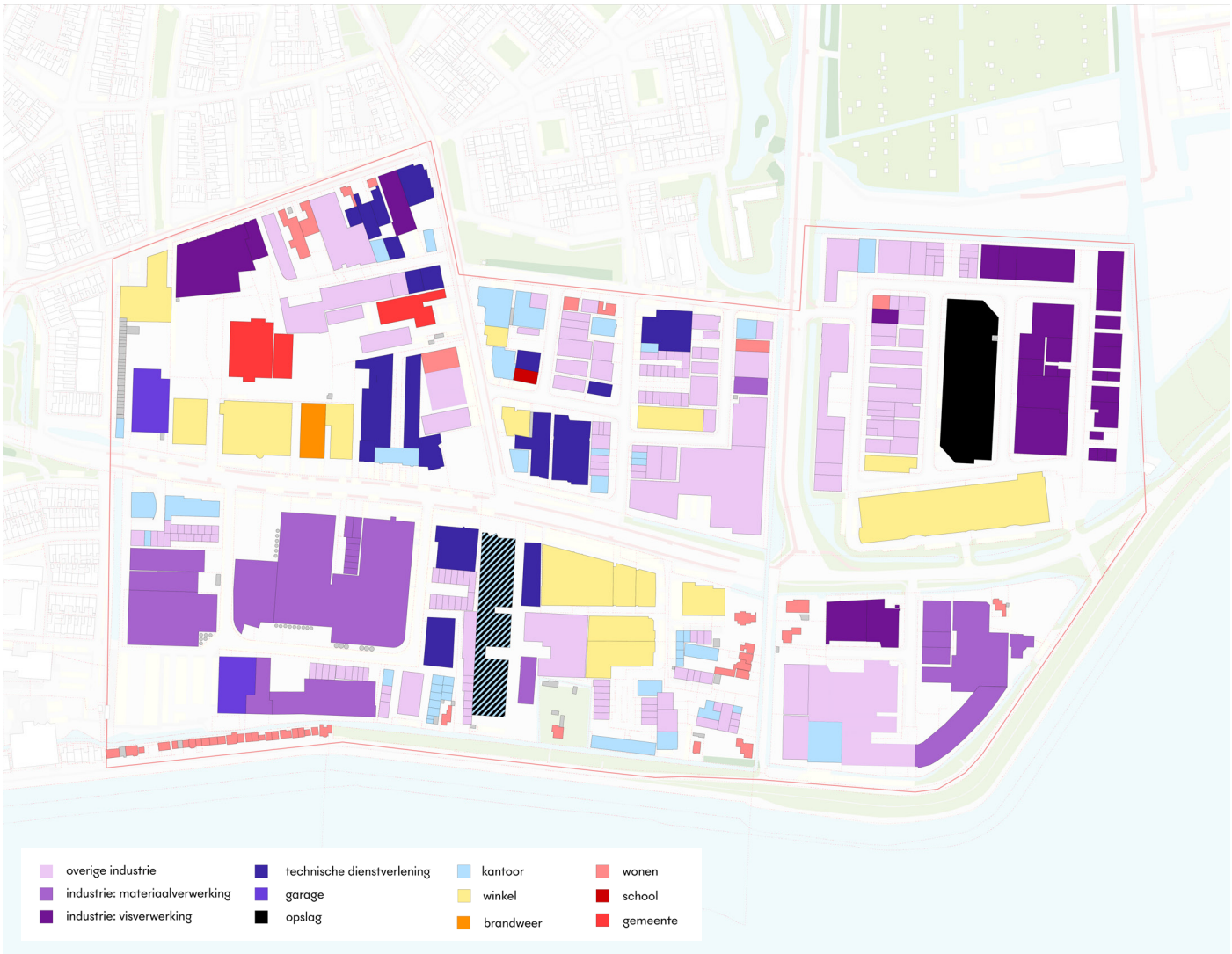

15’
15’
JULIANAWEG
Legenda
Bereikbaarheid fiets in 15 min
Bereikbaarheid lopend in 15 min
Parken
Volkstuinen
Sportvoorzieningen
Stadion
Watersport
Winkels / retail
Restaurant/café
Bezienswaardigheden
Recreatie
Camping
Haven
Ziekenhuis
Kerk

Programmatische zonering

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 complexer. 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.

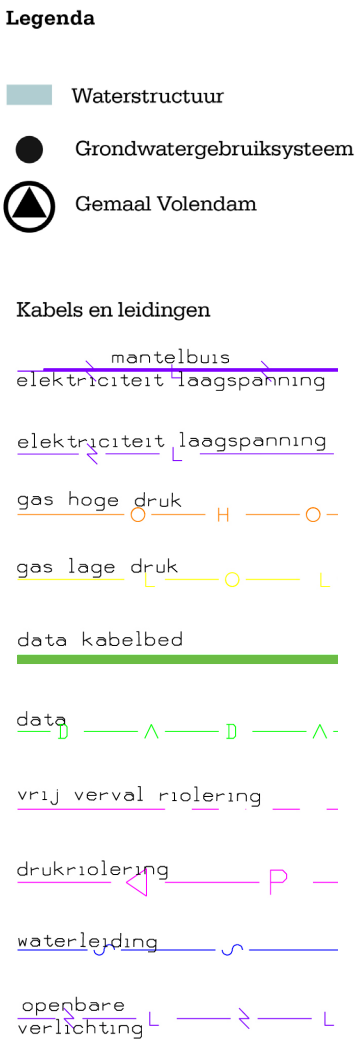


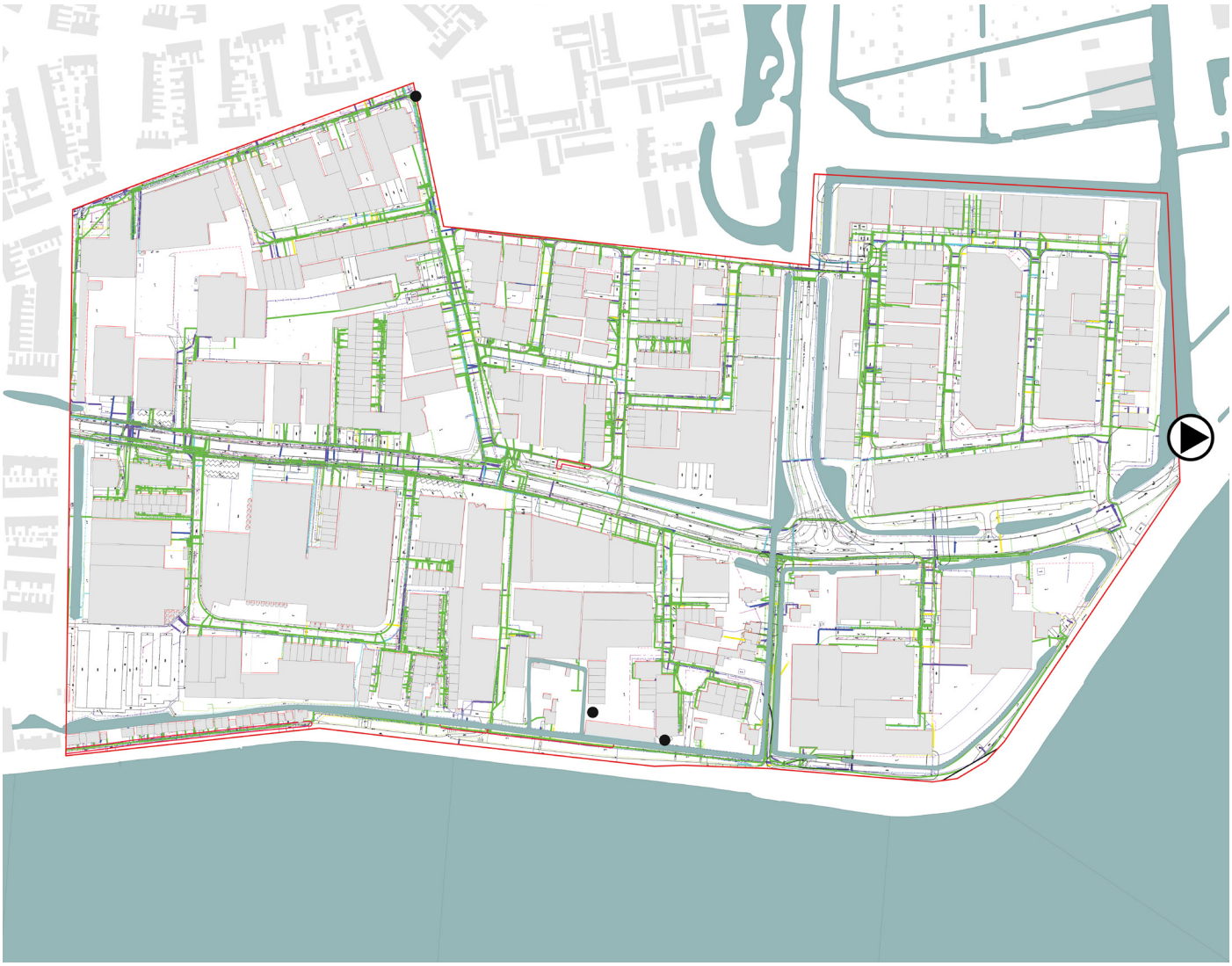
Geclusterde private eigendommen de Julianaweg
(gebaseerd op de percelenstructuur van het Kadaster)

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.





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.



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 duurzaamheideisen 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 landschappelijk, 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 dwaalmilieus

2.4 Drie pijlers voor een gezonde leefomgeving

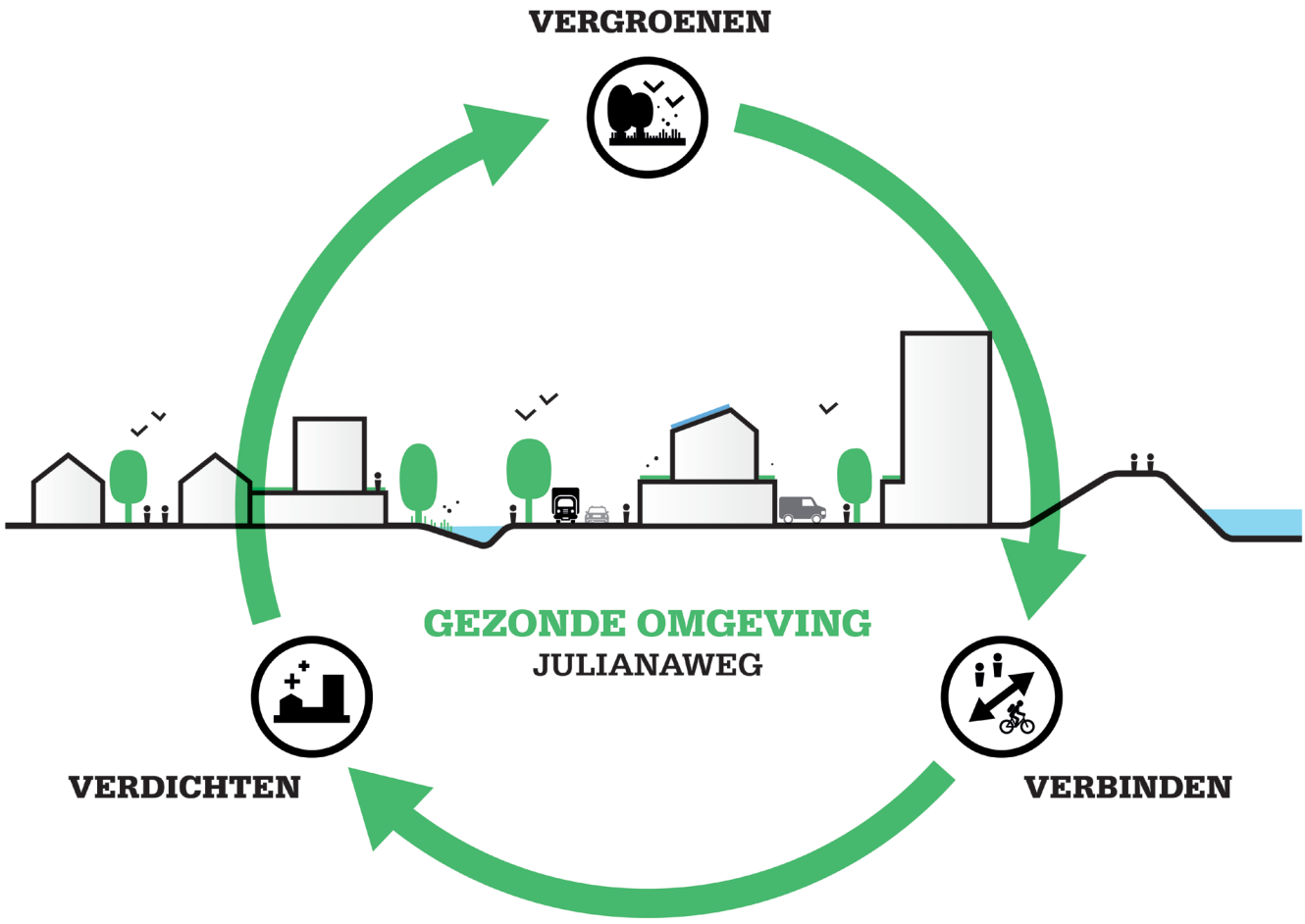
Vergroenen, verbinden en verdichten

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.

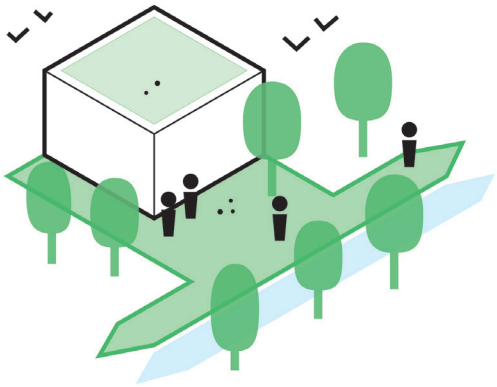
Wat deze pijlers bijzonder maakt, is dat ze niet los van elkaar staan: ze versterken elkaar en kunnen op één locatie gelijktijdig tot uiting komen. Neem bijvoorbeeld de herontwikkeling van een kavel waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd (verdichten), gerealiseerd in een natuurinclusief gebouw met 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 gebouwtypologieën 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.



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 deeluitwerkingen, moeten de principes steeds integraal worden benaderd en verwerkt in de plannen, zodat er samenhang en goede aansluiting ontstaat tussen de verschillende deelplannen.

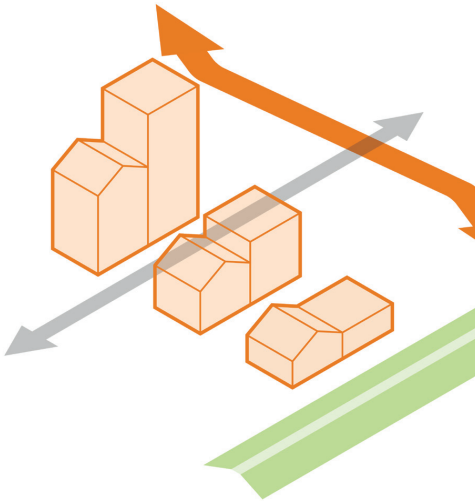
Elk van de zeven principes zet in op de drie pijlers, waarbij sommige principes meer de nadruk zullen leggen op vergroening, anderen op verbinding en nog anderen op verdichting

Deze principes zijn:

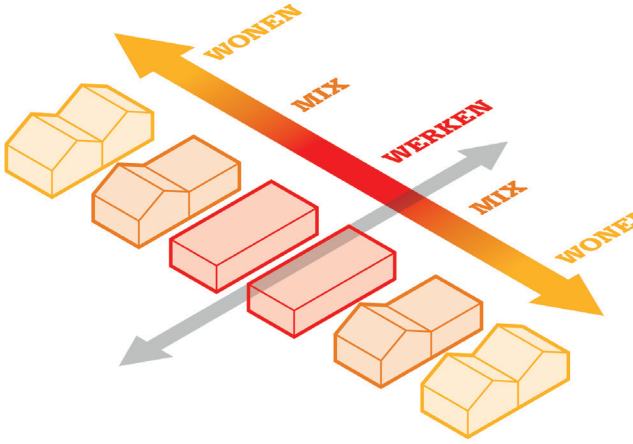
1. De bestaande structuren als vertrekpunt;
2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden;
3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg;
4. Parkeren uit het zicht;
5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid;
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand;
7. Oplopende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

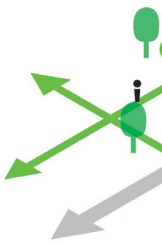
Op de volgende pagina's wordt elk principe in detail toegelicht en wordt op kaart aangeduid hoe het ruimtelijk tot uiting komt.

7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg



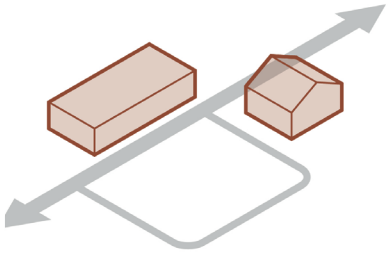
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand



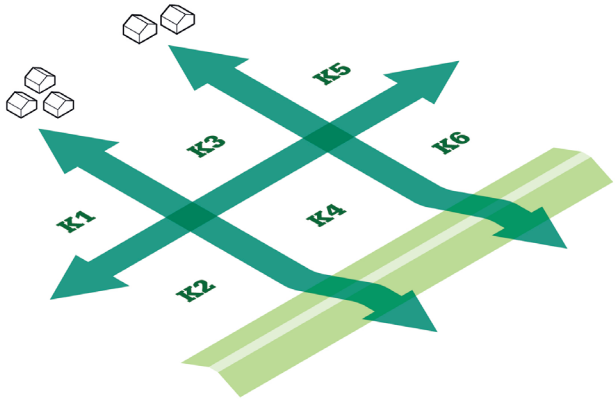


5. Informele g
vergroten de

1. De bestaande structuren
als vertrekpunt

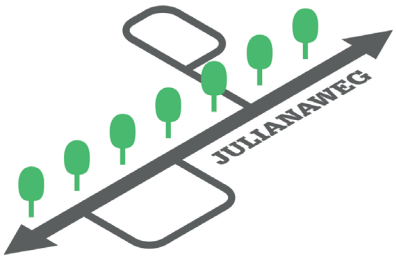


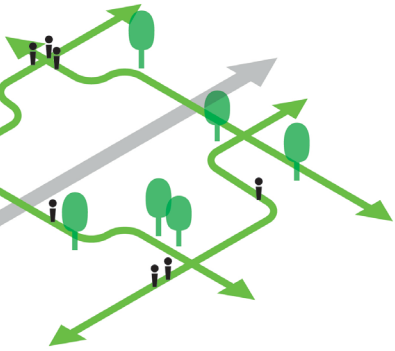
2. Verbindende hoofdassen
vormen zes deelgebieden



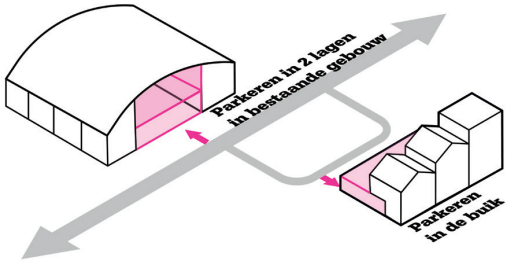
INTEGRALE BENADERING

3. Logistieke lussen
oriënteren zich op de Julianaweg



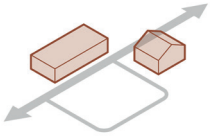


groenverbindingen
toegankelijkheid



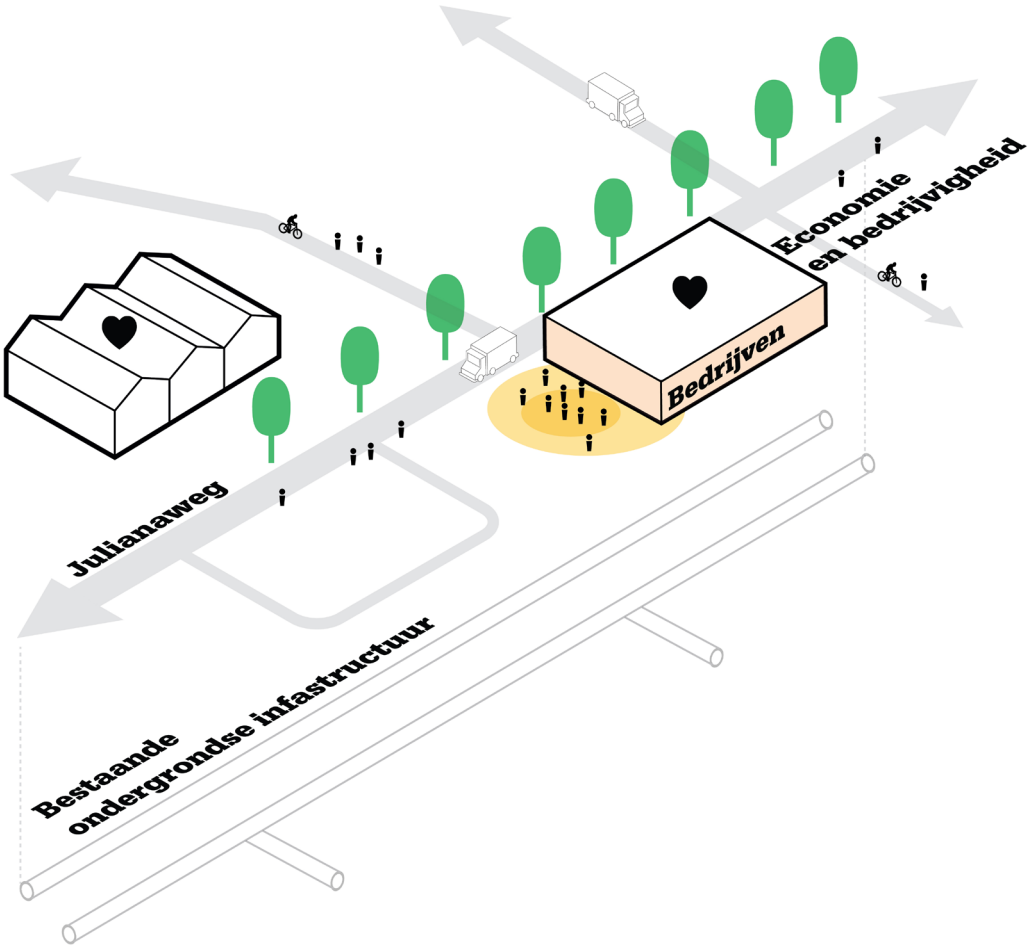
4. Parkeren uit het zicht

Principe 1. De bestaande structuren als vertrekpunt



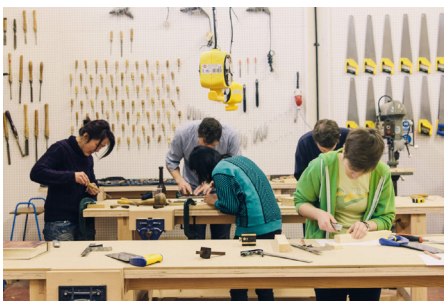
De Julianaweg is een bestaand gebied waar veel bedrijvigheid aanwezig is. Omwille van de gefaseerde aard van de transformatie, is het noodzakelijk om te vertrekken vanuit de bestaande structuren. Denk aan wegen- en ondergrondse infrastructuur, beeldbepalende gebouwen en eigendomsstructuren. Dat zorgt 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)



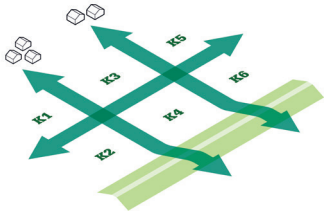
Gemeenschappelijke werkplekken voor workshops en opleidingen



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

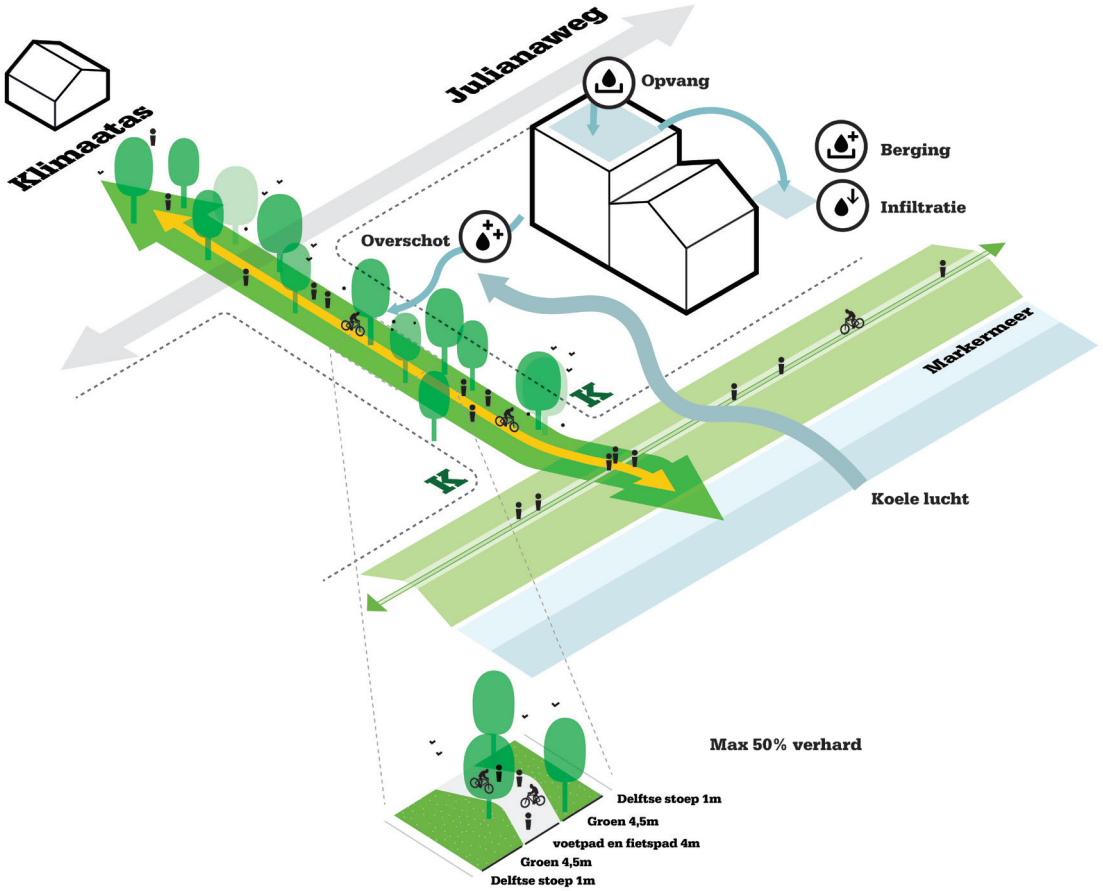

Hoofd
wegstructuur
Secundaire
wegstructuur
Tertiaire
wegstructuur

Principe 2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden



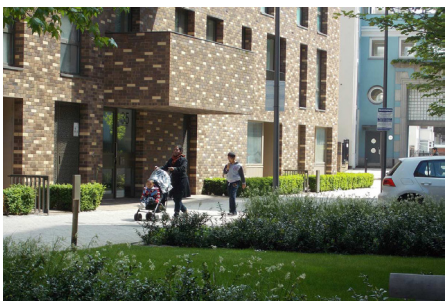
Het bedrijventerrein vormt nu een sterke barrière tussen de woonwijk en het Markermeer. Door de bestaande groenstructuren in de woonwijken als groenblauwe 'hoofdassen' door te trekken tot aan de dijk ontstaan aantrekkelijke verbindingen. Deze kunnen door inwoners van Volendam gebruikt worden als directe 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 gebieid in Boulogne-Billancourt, ontwerp: AAUPC)



Gedeeld gebruik van de straat laat meer ruimte open voor vergroening



Continue fiets- en voetpaden tussen wijken en Markermeer


D5
D6
D3
D4
D1
D2
D#
Deelgebiednummer
Recreatieve hoofdas
Bestaand zichtpunt Markermeerdijk
Bestaande groenstructuur

Principe 3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg

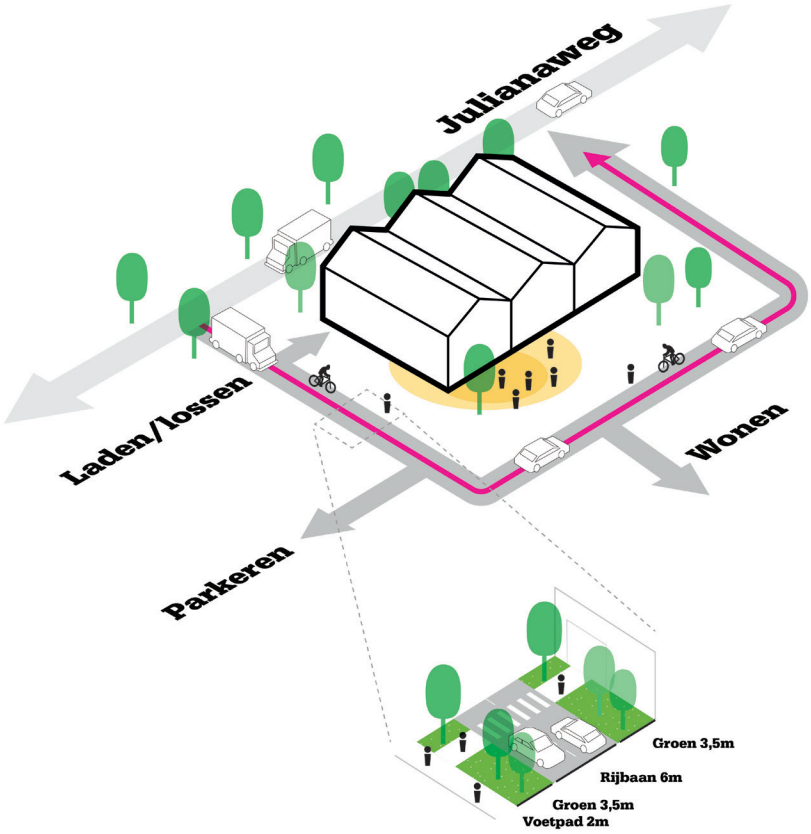


De Julianaweg en haar zijwegen vormen de levensaders van het gebied – dat blijft zo. Wel is er ruimte voor optimalisatie in zowel organisatie als inrichting. Door de Julianaweg te vergroenen, wordt deze een aangename, veilige en herkenbare hoofdas voor alle weggebruikers.

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.





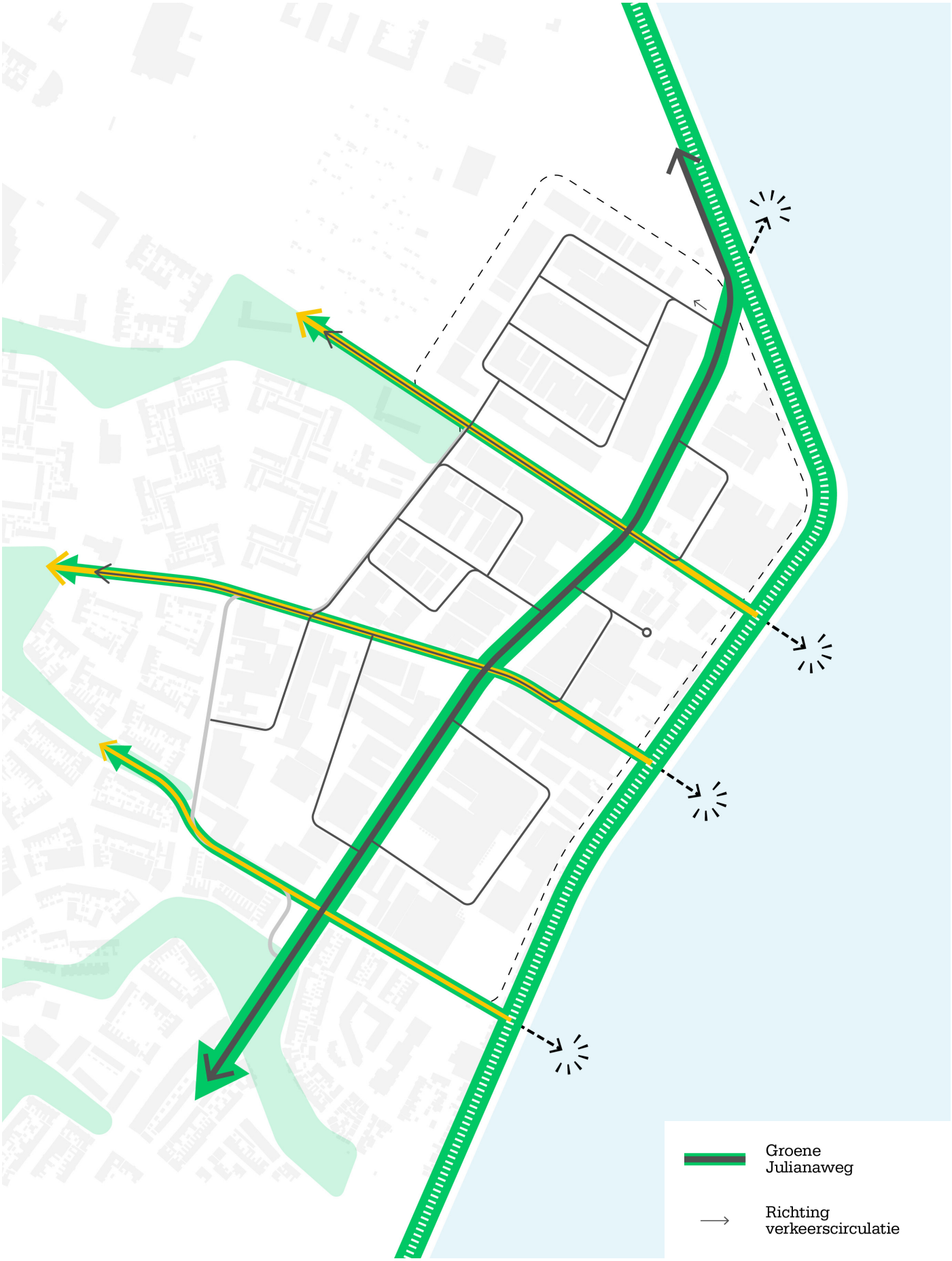
Logistieke zijde van een gemengd woon- en werk project (NovaCity in Brussel, ontwerp: Bogdan&Bogdan)



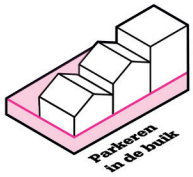
Klimaatadaptieve laad-en losplekken reduceren wateroverlast en hittestress



Groenzones naast de Julianaweg versterken het groene karakter


Groene
Julianaweg
Richting
verkeerscirculatie

Principe 4. Parkeren uit het zicht



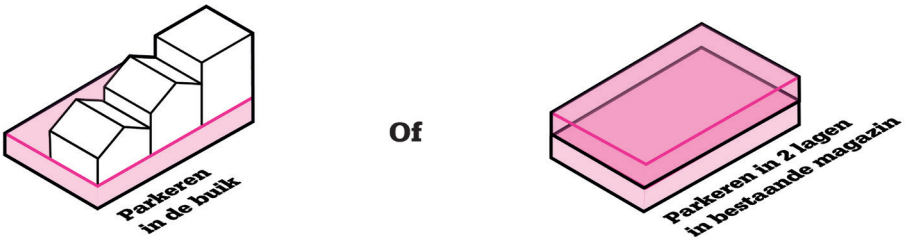
Vandaag de dag wordt het straatbeeld gedomineerd door geparkeerde auto's. Bij herontwikkeling wordt parkeren langs de hoofdinfrastructuur en de logistieke lussen uitgesloten. Parkeren dient uit het zicht te worden georganiseerd.

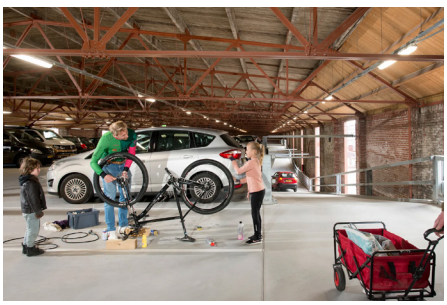
Afhankelijk van de schaal zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Bij grootschalige transformaties – zoals bij bedrijfsverplaatsing of collectieve herontwikkeling – biedt een gedeelde parkeerhub een efficiënte oplossing. Op plotniveau kan parkeren ondergronds, half verdiept of op maaiveld binnen 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.





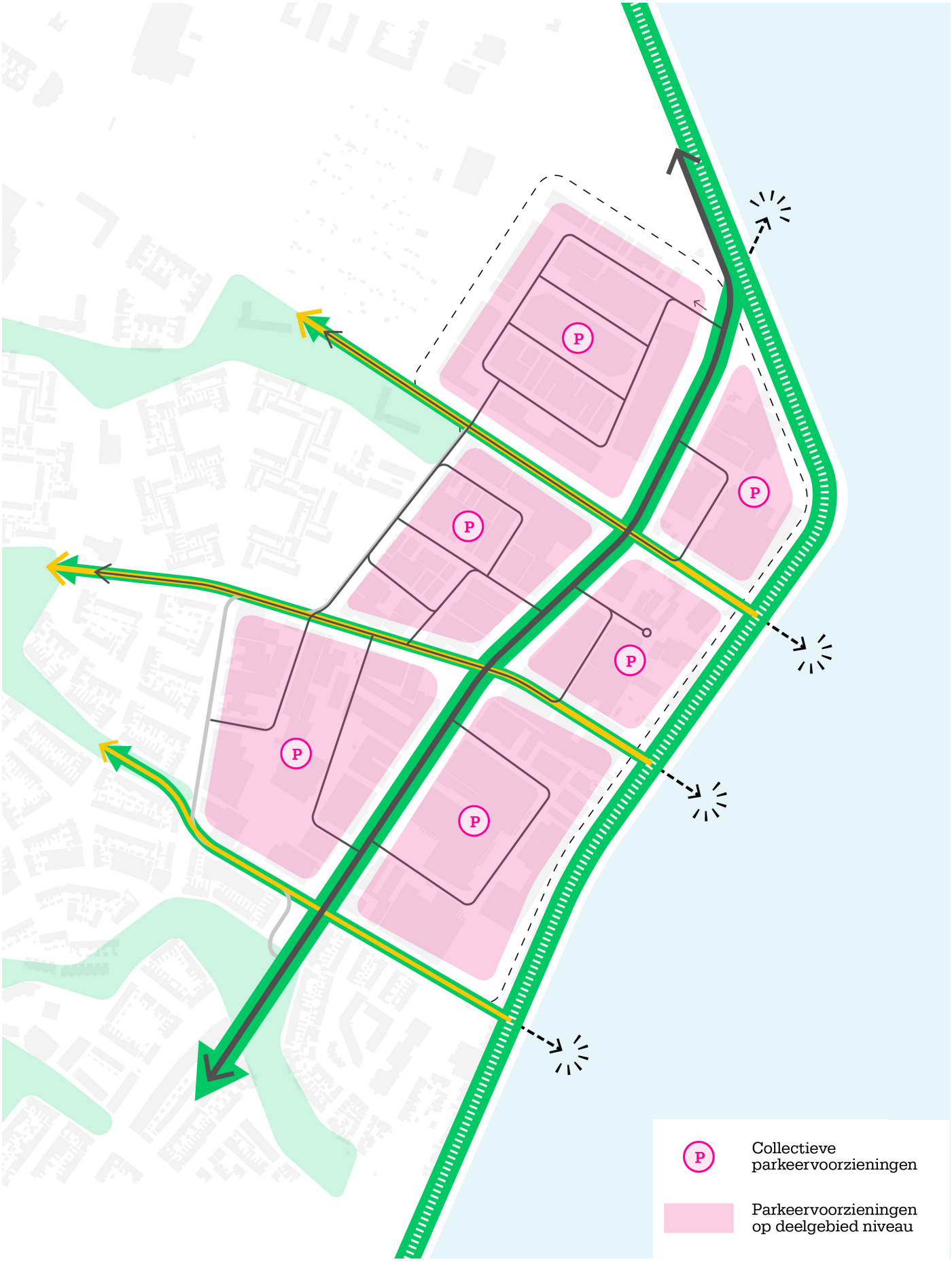
Een oude loods werd herbruikt en omgevormd tot parkeren (parkeergarage Distelweg in Amsterdam, ontwerp: SOME architects)



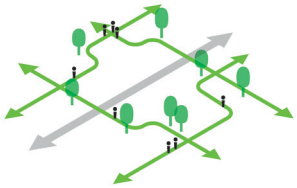
Groen binnengebied boven op parkeer (Stadstuin Overtoom in Amsterdam, ontwerp: KOW- en Form Architecten)



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


P
P
P
P
P
P
Collectieve parkeervoorzieningen
Parkeervoorzieningen op deelgebied niveau

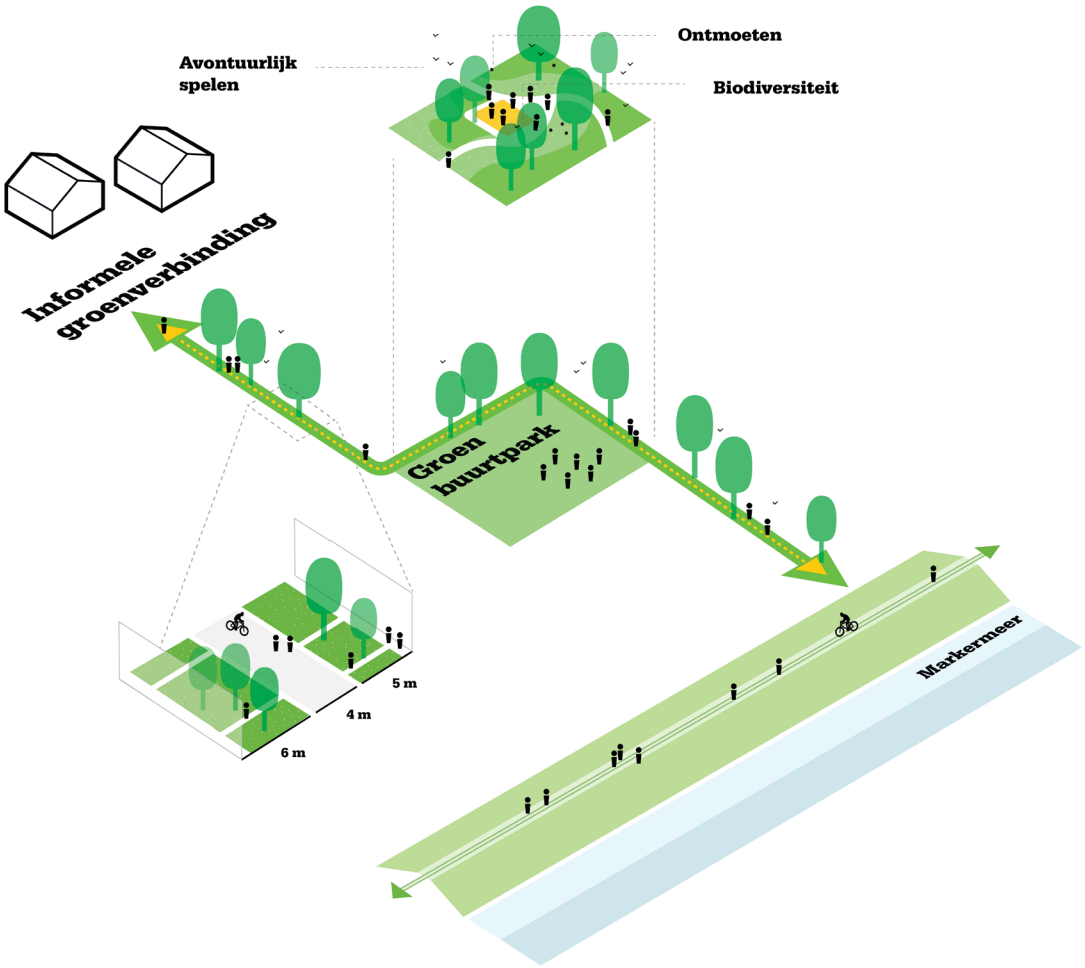
Principe 5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid



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)

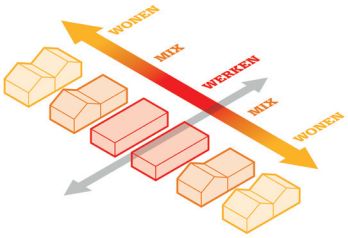


Een centrale rijbaan voor lokaal verkeer geflankeerd door meerlagig groen (Vauban kwartier in Freiburg, Duitsland)



Kleinschalige, groene pleintjes vormen ontmoetingsplekken (Havenkwartier in Deventer)


Informele groenstructuur
Kleinschalig buurtpark
Nieuwe verbindingen Markermeerdijk



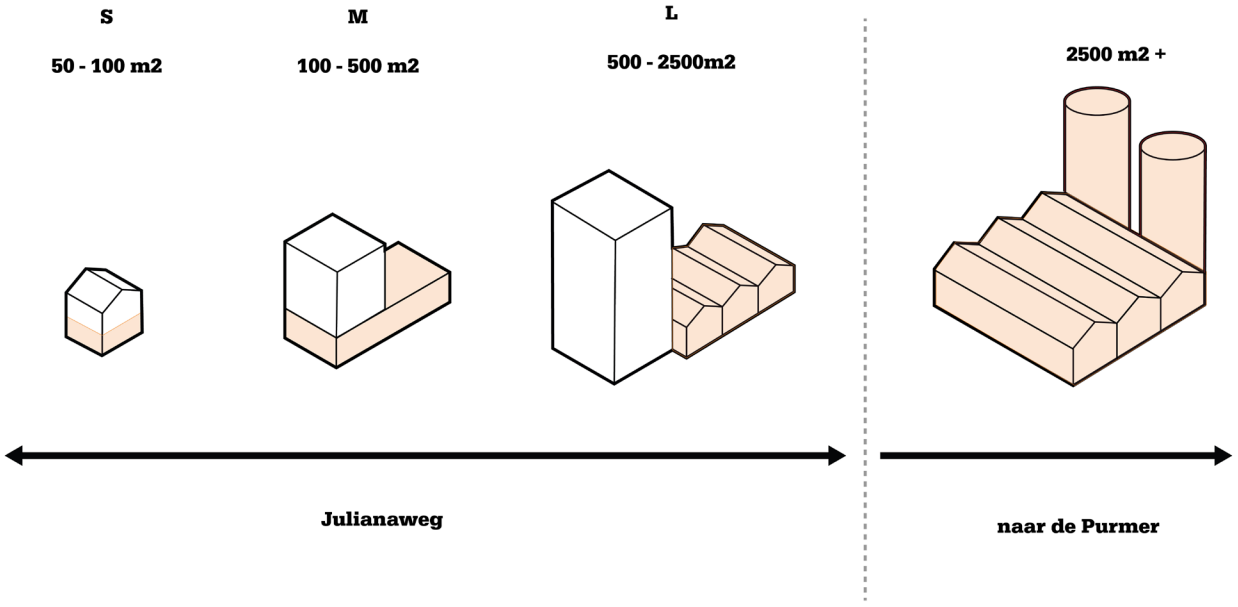
Principe 6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de randen

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.





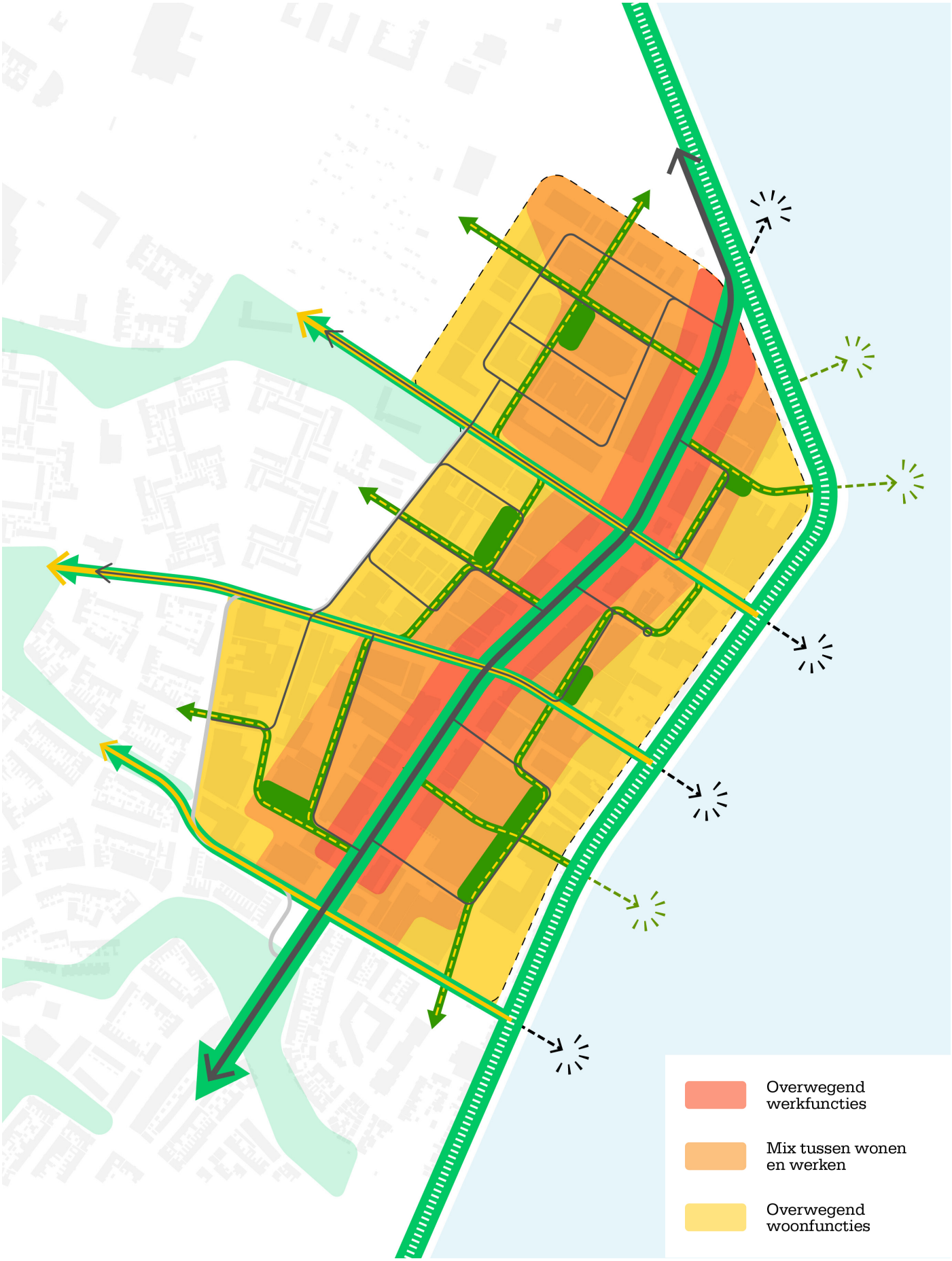
Een gemengd gebied met woningen, ateliers en kantoren (Republica Amsterdam, ontwerp: Marc Koehler Architects)



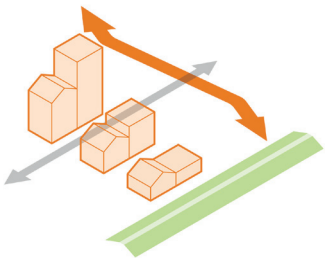
Een kantoorgebouw met aantrekkelijke plint die zich opent naar de straat (kantoorgebouw van Lieven de Key in Amsterdam)



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.

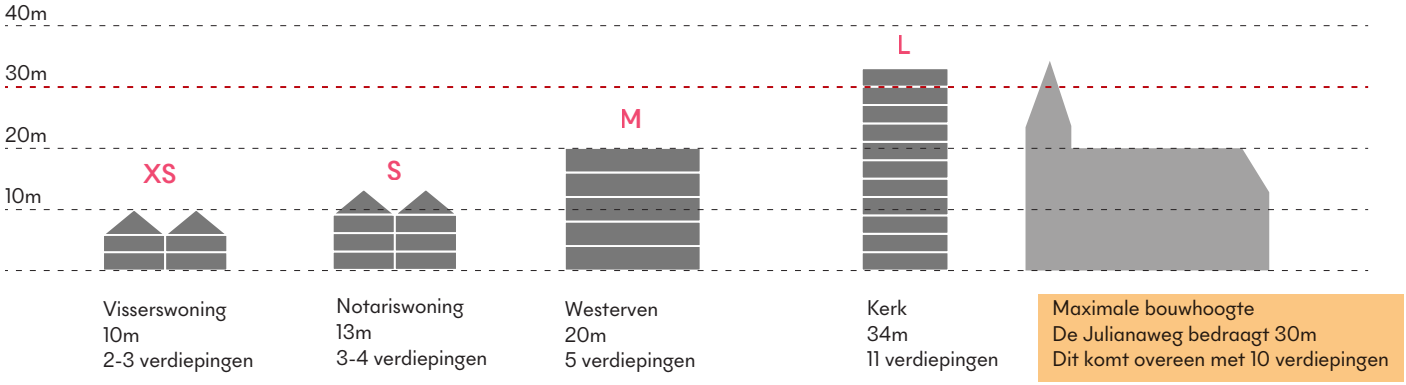
Hoogbouw wordt binnen het gebied slechts op enkele locaties toegestaan en uitsluitend wanneer deze onderdeel vormt van een zorgvuldig ontworpen gebouwensemble. Nieuwe hoogbouwinitiatieven dienen te voldoen aan vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van schaal, samenhang en beeldkwaliteit, 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)


Zoekgebied
hoogteaccent XL
Zoekgebied
hoogteaccent L
Zoekgebied
hoogteaccent M

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 Ruiterlaan - 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 Ruiterlaan 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.