Beeldkwaliteitsplan
Oud Volendam

CROONEN ADVISEURS WEST

Gemeente Edam-Volendam

Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam

Opstellers
ir. Wim C.G. Snelders BNSP
ir. Huib Burger

Projectnummer
104000-0005

Datum
19 augustus 2008

Gewijzigd: 11 september 2008
Gewijzigd: 08 januari 2013

Inhoud

1 Inleiding **1**
1.1 Aanleiding 1
1.2 Uitgangspunten, aanpak en reikwijdte 1
1.3 Leeswijzer 2
2 Historische ontwikkeling **3**
2.1 Ontstaan van het dorp Volendam 3
2.2 Naar een geplande ontwikkeling 3
3 Structuur en opbouw **5**
3.1 Stedenbouwkundige structuur 5
3.2 Radiale opbouw 6
3.3 Bebouwingsbeeld 9
4 De buurten **11**
4.1 Havengebied en Doolhof 13
4.2 Zuideinde 19
4.3 Noordeinde 24
4.4 Europaplein e.o. 27
4.5 Schippersgracht/ Meergracht e.o. 32
4.6 Nicolaashof 36
4.7 Korea 39
4.8 Slobbeland 43
5 Woningvergroting **47**
5.1 Gebruikelijke wijze van vergroting 47
5.2 Veranderend straatbeeld 49
5.3 Algemene richtlijnen 50
5.4 Woningvergroting per buurt 51
5.5 Nadere eisen 76
6 Openbare ruimte **77**
6.1 Opbouw van de openbare ruimte 77
6.2 Overgang privé – openbaar gebied 82
6.3 Detaillering 83
6.4 Groen en beplanting 86
6.5 Verkeer en parkeren 89
7 Beleidskader **93**
7.1 Beleid 93
7.2 Instrumentarium 93
7.3 Partijen 94
8 Uitwerking bestemmingsplan **95**
8.1 Inleiding 95
8.2 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan 95
8.3 Planregeling in relatie tot het beeldkwaliteitsplan 95
8.4 Conclusie 96
Begrippenlijst **97**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de vraag, een korte kenschets van Oud Volendam, de relatie met het beleid, welstandstoezicht, de relatie met het bestemmingsplan en de werkwijze.

behouden, wijzigen of vernieuwen?
Kernvraag is hoe om te gaan met het historisch erfgoed. Het historisch erfgoed van Volendam ligt ingesloten door bebouwing van latere datum. Oudere en nieuwe bebouwing vormen een eenheid in opbouw (individuele panden) schaal (kleinschaligheid) en uitwerking (veelal woningen met een dwarskap en gelijke detaillering).

Het koesteren van het verleden is slechts zinvol als dat verleden nu nog een duidelijke betekenis heeft. Voor Volendam ligt deze betekenis niet alleen in het toeristisch en economisch belang, maar is het historisch erfgoed een bewoond en levendig gebied. Een woning aanpassen aan de eisen van deze tijd kan daarom op gespannen voet staan met de historische en architectonische waarde en betekenis ervan. Meestal laat een aanpassing van een woning zich vertalen als woningvergroting waardoor het oorspronke-lijke bebouwingstype mogelijk moet worden verlaten. Hiermee is het gevaar dat inbreuk wordt gedaan op de oorspronkelijke schaal en architectonische uitstraling.

In het oude gedeelte van Volendam is de vraag naar woningvergroting aan de orde van de dag. Aanvragen voor dakkapellen, dakopbouwen en zelfs sloop en nieuwbouw zullen resulteren in een andere en grovere gebiedsopbouw, waarmee in de eerste plaats de historische waarde en toeristische betekenis worden aangetast. De vraag is niet alleen in welke mate aan een dergelijke woningvergrotingen moet worden toegegeven, maar ook of er niet een halt aan moet worden toegeroepen.

1.2 Uitgangspunten, aanpak en reikwijdte

ruimtelijke karakteristiek
Het gebied dat onderdeel uitmaakt van dit beeldkwaliteitsplan is gedifferentieerd van opzet. Men vindt niet alleen kleinschalige historische panden, individuele bouw en seriematig ontwikkelde woningbouw, maar ook grootschaliger en soms gebiedsvreemde bebouwing met specifieke functies voor winkels, bedrijven of opslag.

het beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitplan beschrijft de historische ontwikkeling, de ruimtelijke opbouw, karakteristiek en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de verschillende buurten van oud Volendam dat grofweg wordt begrensd door de Julianaweg, Zusterschoolweg, de Gouwzee en de Prinses Margrietstraat.

van groot naar klein
Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd van 'groot naar klein'. Eerst wordt de opbouw op stadsniveau beschreven om vervolgens af te dalen naar buurt, straat en zelfs woningniveau. Daarna wordt ingegaan op de opbouw van de openbare ruimte en de inrichting. Tot slot wordt een relatie gelegd naar het beleid en mogelijke aanscherping en verandering daarvan om uitvoering te kunnen geven aan de geformuleerde conclusies uit het Beeldkwaliteitsplan.

ontwikkeling en woningvergroting
In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitvoerig stilgestaan bij mogelijke ontwikkelingen. Per buurt wordt de opbouw beschreven en wordt aangegeven wat het gewenste ontwikkelingskader voor de buurt in kwestie is. Hierbij kan het gaan om behoud, versterking of juist verandering. In een aparte bijlage zijn eerste uitwerkingssuggesties gedaan voor enkele ontwikkelingslocaties.
Apart wordt ingegaan op woningvergroting.
Door bestudering van bouwaanvragen en de huidige bouwpraktijk zijn de verschillende manieren die gebruikt worden om de woning te vergroten beschreven. Omdat woningvergroting invloed heeft in het straatbeeld is een verdiepingslag gemaakt naar het straatniveau. Karakteristieke straatwanden en ensembles worden beschreven en aangegeven wordt wat de ruimte voor verandering per straattype is. Hieraan worden conclusies

verbonden voor woningvergroting in een bepaalde straat of buurt.

reikwijdte
Het beeldkwaliteitsplan biedt een kader voor de bescherming van de karakteristiek van oud Volendam, rekening houdend met de vraag naar wijziging en verandering. Voor een aantal gebiedsdelen beschrijft het de mogelijke ontwikkeling en geeft randvoorwaarden voor concrete invulling. Het BKP is een verlengstuk van de welstandsnota omdat het BKP meer stilstaat bij de stedenbouwkundige ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte. Met het BKP als vertrekpunt kan de welstandsnota worden aangepast en meer specifiek inspelen op de diverse gebieden binnen Oud Volendam. Het Beeldkwaliteitsplan zal onderlegger zijn voor het op te stellen bestemmingsplan voor het gebied en vormt daar een bijlage van. Voor zover ruimtelijk van belang zijn er dwarsverbanden gelegd met andere beleidsvelden zoals bijvoorbeeld huisvesting en toeristische ontwikkeling.
Voor het gebied Boegstraat/Julianaweg/Kielstraat is een bouwplan in ontwikkeling. Dit gebied valt buiten de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan.

1.3 Leeswijzer

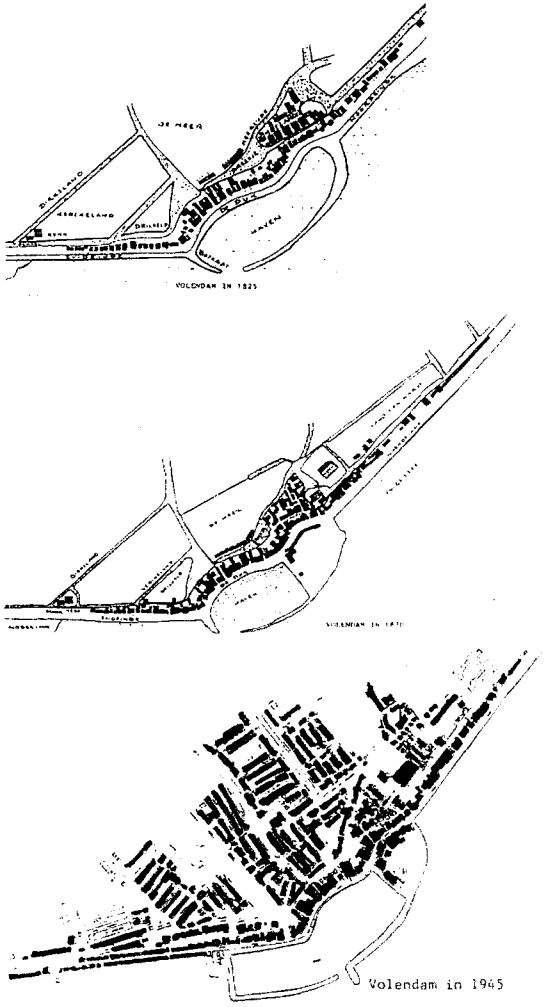
Binnen de context van de historische ontwikkeling van Volendam waarop in hoofdstuk 2 kort wordt ingegaan, wordt vervolgens in hoofdstuk 3 de stedenbouwkundige structuur beschreven. In hoofdstuk 4 worden de diverse onderscheiden buurten geanalyseerd en wordt per buurt een ontwikkelingskader geschetst voor het behoud van de kenmerkende karakteristiek en ter vitalisering van het betreffend gebied. Hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijkheden voor woningvergroting per buurt.
Hoofdstuk 6 beschrijft de opbouw en inrichting van de openbare ruimte en doet daar verschillende aanbevelingen voor verbetering van de inrichting. Hoofdstuk 7 tenslotte gaat in op het beleidskader en de mogelijke participanten in het proces om te komen tot uitvoering van de aanbevelingen. In de bijlagen worden ten slotte een aantal woningvergrotingen beschouwd, worden een aantal ontwikkellocaties belicht en wordt, als testcase van dit BKP, stilgestaan bij een voorgenomen vervanging van een pand aan de Haven.

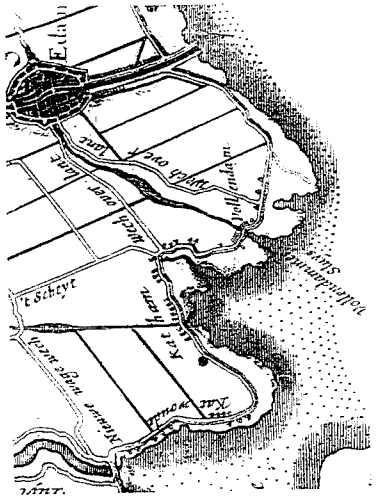
voorgestelde begrenzing beeldkwaliteitsplan

2 Historische ontwikkeling

2.1 Ontstaan van het dorp Volendam

Aan de monding van het in 1357 afgedamde veenriviertje de Ye ontstond Vollendam dat in 1462 voor het eerst genoemd werd. Nadat in 1640 het Volendammer Meertje was drooggelegd werd in 1661 ten behoeve van de visserij de natuurlijke haven van palen voorzien. Van de bebouwing langs de dijk bij de Pieterman en die nabij de Volendammer sluis breidde vooral de laatste bebouwing zich uit waarbij ook op het Landje en langs de Meerzijde de eerste woningen werden gebouwd. Nadat het noordelijk deel van de haven in 1868 vanwege aanslibbing was afgesloten met het Havendijkje werd de haven in 1883 in zuidelijke richting uitgebreid met de Zuiderhaven. De in 1891 nog uit 258 schepen bestaande visservloot nam gestaag af in aantal tengevolge van achtereenvolgens overbevissing, de aanleg van de Afsluitdijk (1932) en de inpoldering. Volendam schakelde daarom geleidelijk om van visvangst naar vishandel, bouwnijverheid en toerisme die de voornaamste inkomstenbronnen zijn. Met meer dan 1 miljoen toeristen per jaar draagt het toerisme substantieel bij aan de locale economie.



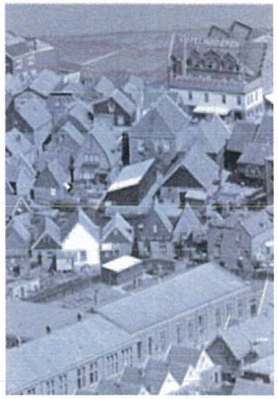


Vollendam , Blaeu 1665

2.2 Naar een geplande ontwikkeling

Behalve 12 woningen aan de Meerzijde stonden er omstreeks 1850 19 van grote erven voorziene woningen op het Landje. Door gebrek aan vrije bouwgrond kreeg het Landje steeds dichtere bebouwing die in 1870 bestond uit 84 meest kleine huizen in een wirwar aan straatjes waaraan in 1912 de naam Doolhof werd gegeven. In 1860 was ook de St. Vincentiuskerk gebouwd. Ter hoogte van het buitendijkse land ontstond een zogenaamde 'dubbelbebouwing' waarbij de woningen aan de zeezijde op palen stonden (de zogenaamde Palenbuurt).
Na 1900 breidde de oude kern van Volendam zich verder uit langs het Noord- en Zuideinde, in de Meer en langs het Voorpad (Edammerweg), op Dril, Spoorbuurt, Dirksland en Zwarte Pad richting Kathammer Zeedijk waarbij de rechte kavelsloten van de

Zuidpolder nog herkenbaar zijn in het stratenpatroon. Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden de meer geplande wijken zoals Korea en de eerste grote naoorlogse woonwijk het Munnikenveld.



Kenmerkende grote bebouwingsdichtheid met een duidelijke geleding van kleine bouwmassa's in Doolhof en grotere bouwmassa's aan de Havenzijde

Oude toestand aan de Haven met nog aanwezige bebouwing op hoek Haven en Havendijkje

3 Structuur en opbouw

3.1 Stedenbouwkundige structuur

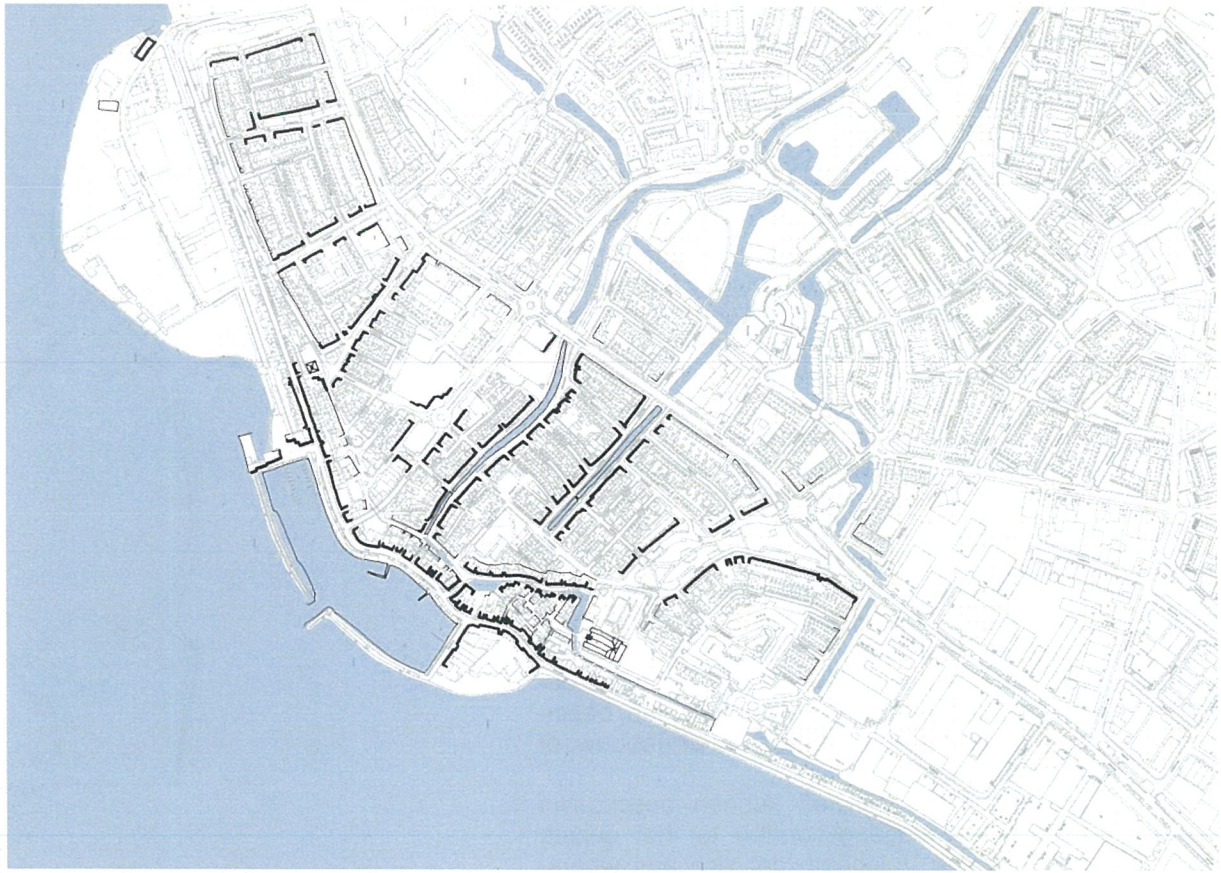
Ondanks de enorme groei van Volendam is in de stedenbouwkundige structuur van de oude kern de bestaansgeschiedenis nog goed af te lezen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur volgt de oorspronkelijke grenzen van land en water en kenmerkt zich door de waaiervormige uitloop van de bebouwing vanaf de dijk naar het achterland. Omgekeerd vormt deze dooradering met water en groenzones een gerichtheid op de historische kern die in hoofdlijnen wordt gevormd door Haven, Zuid- en Noordeinde. De radiale structuur bestaat uit aders die al naar gelang de oorspronkelijke ligging of functie anders zijn uitgewerkt. Zo is er sprake van een opbouw met een grachtenprofiel (Edammerweg, Edammerpad), een uitwerking als singel (Schippersgracht, Meergracht), een uitwerking als groenzone (Visserstraat, Kielstraat, Roerstraat), of als straat (Pr. Bernhardlaan, Kerkstraat). De op het oude centrum gerichte radialen worden beëindigd door een plein, een bijzonder gebouw, of bijzondere plek.
Die bijzondere plekken kunnen beschouwd worden als toegangspoorten tot het oudste gedeelte van Volendam dat zich aan weerszijden van de oude haven uitstrekt over een lengte van zo'n 250m.

Radialen

genius loci
Juist de gerichtheid op het oude en historische centrum is een bijzondere kwaliteit. Niet alleen geeft het richtinggevoel, maar ook duidt het op de betekenis van de plek, de *genius loci*, binnen het stedelijk weefsel. Door oog te hebben voor de hoofdstructuur en deze juist helder en eenduidig vorm te geven krijgen de verschillende plekken een plaats in het geheel. De inrichting van de plek kan op zijn beurt weer inzicht geven in de betekenis en geschiedenis. Zo vormt de stedenbouwkundige opbouw en de plek het collectieve geheugen van de bewoners.

3.2 Radiale opbouw

De *radiale structuur* wordt gevormd door een zestal zich vertakkende hoofdruimten. Zij komen allen uit op het waterfront. Tezamen met Zuideinde, Haven en Noordeinde vormen zij de belangrijkste ruimten in de kom. Soms vormt een radiaal een grens van een buurt, maar ook kan deze een centrale ruimte in een buurt zijn. Hieronder worden de zes onderscheiden radialen kort beschreven.



Belangrijke ruimtes

3.2.1 Edammerweg/Edammerpad

Deze weg en pad lopen op het tracé van het Voorije en passeren het voormalige Volendammermeertje. Zij vormen nog steeds een verbinding tussen Volendam en Edam. Veel water heeft plaats gemaakt voor bijzondere bebouwing, zoals scholen en andere maatschappelijke voorzieningen en groen.
De Edammerweg/Edammerpad heeft het profiel gekregen van een gracht met kademuren en een overwegend eenzijdige beplanting met wilgen. De Edammerweg eindigt bij Dril en Draaipad, een van de eerste bewoningsplekken achter de dijk. Het water loopt hier verder langs Meer- en Noordzijde en vormt daar de begrenzing van het noordelijk deel van de historische kern.

3.2.2 Schippersgracht/Meergracht

Ook dit water vindt zijn oorsprong in het voormalig Voorije. Ten noorden van de Julianaweg vertakt het water in het Boelenspark. Kenmerkend is hier dat de gebouwen in het groen staan. In de loop der tijd heeft overigens wel een verdichting plaatsgevonden, waardoor de groenstructuur aan betekenis heeft ingeboet. De Schippersgracht/Meergracht is uitgewerkt als singel met aan weerszijden een beplanting met wilgen. Aan de zijde van de Meergracht komen meer straten uit dan aan de zijde van de Schippersgracht. Het water eindigt bij de Conijnstraat die hier de overgang naar het oudste deel van Volendam vormt.

3.2.3 Zuideinde/Prinses Margrietstraat

Deze straten vormen aan westelijke zijde de begrenzing van de oude kern. De zone eindigt bij Slobbeland en het recentelijk gerealiseerde Marinapark Volendam.

3.2.4 Visserstraat en Kielstraat/Roerstraat

Het gebied tussen Kielstraat/Roerstraat en Visserstaat is een belangrijke groene wig. Herkenbaar is hier nog het oude dijkprofiel met een hoger gelegen Visserstraat en de lager gelegen Roerstraat en Kielstraat. De groene zone vindt zijn beëindiging bij het kerkhof en de R.K. Vincentius a Paulokerk, aan de rand van de historische kern. In noordelijke richting vindt de groene wig zijn vervolg in het Boelenspark.

3.2.5 Prins Bernhardlaan

In het verlengde van de Schoolstraat is de Prins Bernhardlaan een belangrijke verbinding naar de oude kern en vindt zijn beëindiging bij het Burg. Kolfschotenplein waar het H.K. Stolpkerkje een belangrijk oriëntatiepunt is. In tegenstelling tot de overige radialen heeft het profiel van de Pr. Bernhardlaan geen bijzondere uitwerking.

3.2.6 Kerkstraat

De Kerkstraat vormt als verbinding een ondergeschikte rol ten opzichte van de overige radialen. Deze straat ligt op de overgang van het oudere naar het nieuwere Volendam (Kathammerbuurt) en wordt gemarkeerd door de toren van de R.K. Maria Sterre der Zee kerk.

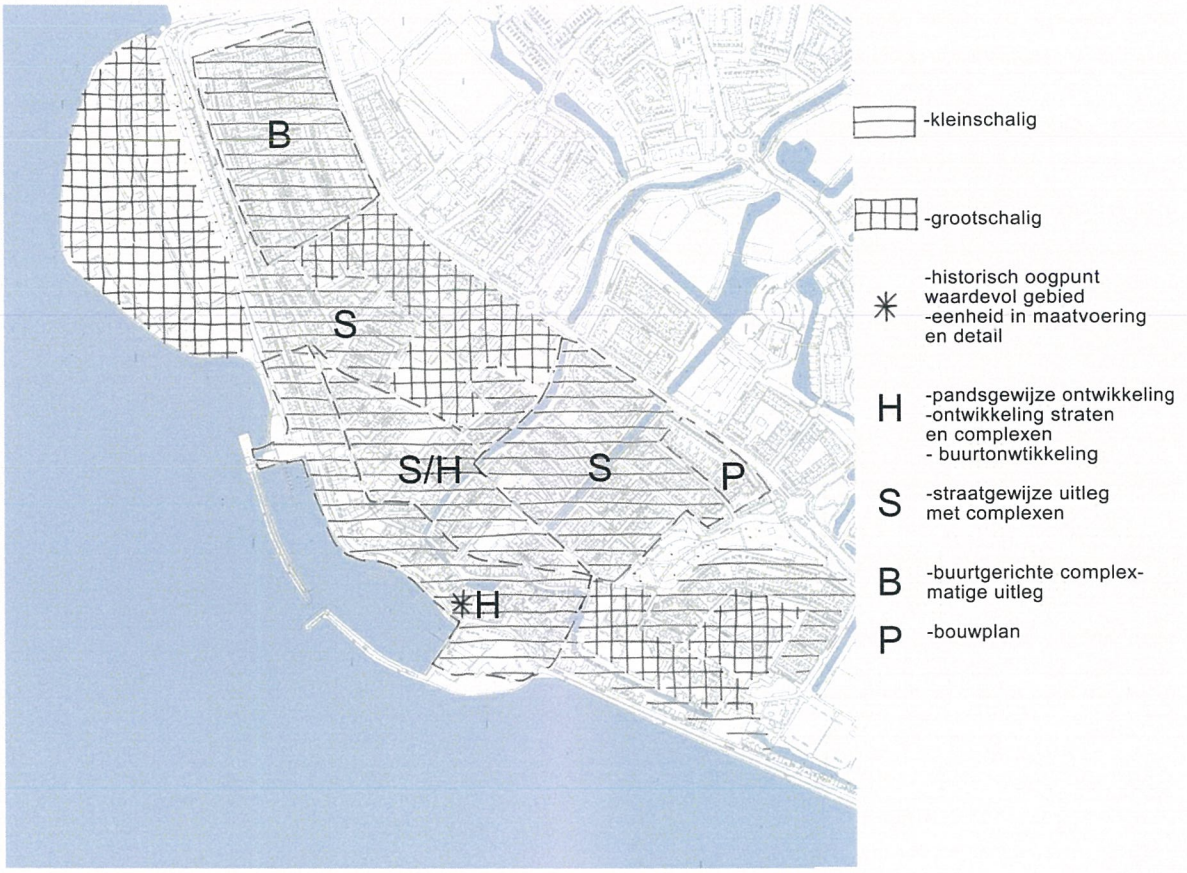
3.3 Bebouwingsbeeld

Het gebied dat binnen het beeldkwaliteitsplan is onderzocht heeft ogenschijnlijk een vrij regelmatige opbouw bestaande uit overwegend individuele panden met *dwarskap* en lage goothoogte aan langere of kortere straten. Aan de randen van het gebied zijn zones met in schaal en functie afwijkende bebouwing. Dit zijn de gebieden langs de Julianaweg met grotere winkels en grotere detailhandel, het gebied met grotere gebouwen rondom verzorgingstehuis Gouwzee en het bedrijvengebied op Slobbeland. Binnen het overige gebied dat op het eerste gezicht een grote mate van eenheid vertoont zijn de volgende verschillen aan te geven:

- een kleinschalig pandsgewijs, min of meer willekeurig, gegroeid gebied dat in meer of mindere mate een belangrijke historische betekenis heeft;

- een kleinschalig straatgewijs gegroeid gebied opgebouwd uit separate panden al dan niet individueel of als ensemble ontwikkeld;

- een kleinschalig, planmatig ontwikkeld gebied met een grote mate van eenheid in maat, materiaal en uitstraling.



bebouwingsbeeld

4 De buurten

Als de radiale structuur over de kaart met het bebouwingsbeeld wordt gelegd kan een achttal buurten worden onderscheiden, die qua aard en opbouw verschillend zijn. Dit zijn:

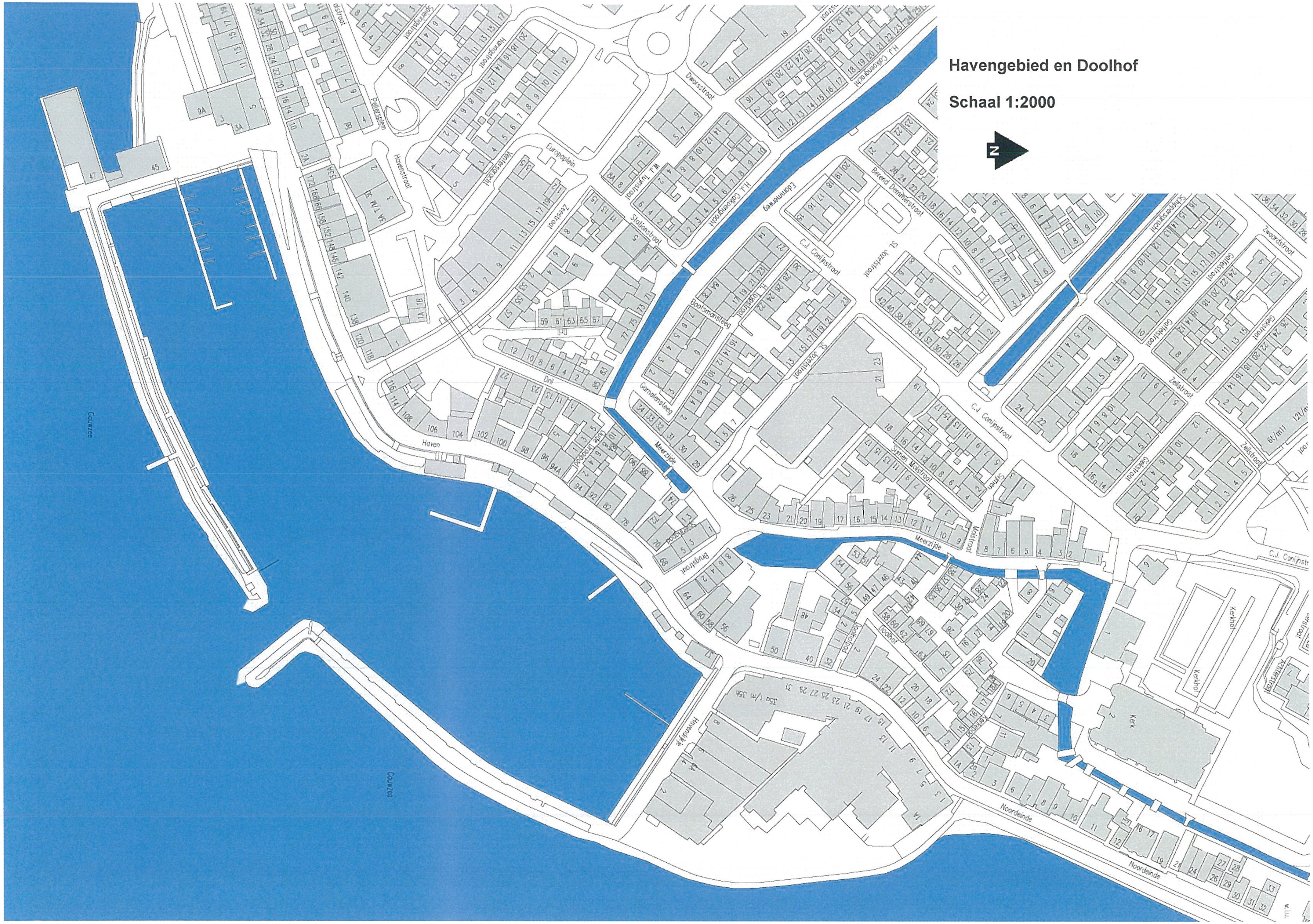
1. Haven en Doolhof
2. Zuideinde
3. Noordeinde
4. Europaplein e.o.
5. Schippersgracht/Meergracht e.o.
6. Nicolaashof
7. Korea
8. Slobbeland

Binnen of juist tussen de buurten vormen de radialen belangrijke samenbindende ruimten. De gebieden worden kort beschreven en de meest voorkomende bebouwingstypen worden aangeduid. Per gebied worden uitgangspunten voor beleid geformuleerd en wordt een ontwikkelingskader aangegeven.

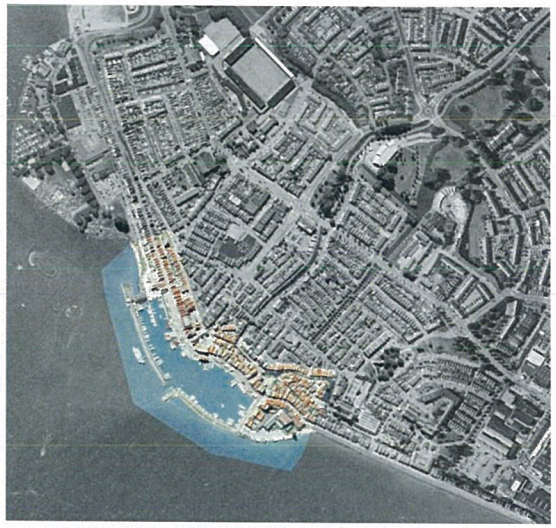
Acht buurten, rondom of juist gescheiden door radialen

Havengebied en Doolhof

Schaal 1:2000



4.1 Havengebied en Doolhof



Een uit historisch oogpunt waardevol gebied dat opgebouwd is uit een ongeplande aaneenrijging van individuele, over het algemeen kleine panden langs de Haven en delen van het Noord- en Zuideinde. Hierachter ligt op een lager niveau kleinschalige bebouwing aan straten en gemeenschappelijke erfjes. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de RK Vincentius a Paulo Kerk (1882), aan de westkant door de Meerzijde, Dril, Havenstraat en Aalstraat en aan de zuidkant door het HK Stolpkerkje.

Het gebied vormt nog een eenheid door de historische bebouwing, de kleinschaligheid en de architectuur. De niveauverschillen tussen Haven en binnendijkse bebouwing, alsmede de inrichting met trapstegen en bruggen dragen bij aan dit bijzondere beeld.

stedenbouwkundig
Interessant is het samenstel van de gebouwen op en achter de dijk die verbonden zijn door smalle oplopende steegjes met trappen naar de dijk. (Kerkepad, Veulenpad, Doolhofpad). De bebouwing op de dijk kenmerkt zich door een opbouw met één bouwlaag aan de dijk zelf en een dubbele bouwlaag aan de landzijde van de dijk. De bebouwing bestaat uit individuele panden afgedekt met een kap. Aan de Haven is de schaal van de bebouwing forser tot twee à drie lagen met een kap, monumentaler en soms rijker van uitstraling. Hier zijn panden in de loop der tijd samengevoegd om ruimte te maken voor winkels en horecagelegenheden.
Bij een aantal latere nieuwbouwinvullingen zijn panden verbreed waardoor de ritmering van het individuele pand is verstoord. Doordat de binnendijkse bebouwing overwegend uit één laag met een kap bestaat is de Haven ook vanaf de landzijde duidelijk herkenbaar in het bebouwingsbeeld.

Aan de Haven 50/52 is een nieuwbouwproject in voorbereiding ten behoeve van een restaurant/terras en bovenwoningen.

Haven

Hotel Spaander

In het Doolhof zijn de kleinschalige panden schijnbaar vrij willekeurig rondom erfjes gegroepeerd. De panden staan dicht tegen elkaar in een min of meer rechthoekig patroon. Dit resulteert in een complex samenstel van bebouwing met fraaie doorzichtjes en pittoreske besloten ruimten van beperkte afmeting.

Langs de Meerzijde is sprake van een kleinschalig grachtachtig profiel. Hier is de overgang voelbaar tussen het historische, op de visserij gerichte Havengebied, en het latere Volendam. Deze overgang vindt zijn vervolg in Dril en Havenstraat. Door een brugverbinding tussen Zeestraat en Haven is hier het oorspronkelijke stedenbouwkundig patroon verstoord.

H.J.Calkoengracht

Ter plaatse van de Zeestraat/Havenstraat is recentelijk bebouwing vervangen door complexmatige nieuwbouw met drie tot vier bouwlagen. De nieuwbouw overkluist hier de Zeestraat. De nieuwe bebouwingen resulteren in een schaalvergroting in dit gebied waardoor ook de dominantie van de bebouwing aan de haven (als hoogste bebouwing) aan betekenis heeft ingeboet. Aan de Dril, achter Haven 104-114 wordt de continuïteit van de bebouwing langs de Dril doorbroken door een open terrein.

patroon
- bebouwing aaneengeschakeld langs de Haven
- ongepland ontwikkeld rondom erfjes in Doolhof
- als individuele panden langs de straat

Meerzijde

bijzondere ruimten
- Haven met hoger en lager gedeelte
- trapstegen
- binnenplaatsjes
- grachtenprofiel Meerzijde

bijzondere elementen
- bruggen
- trappen
- klokpaal aan de haven, versierd bij huwelijken

typologie
- statige woning aan de Haven van forse afmeting. Een tot twee lagen met dwarskap en houten topgevel en witte boeiboorden. Op de begane grond een winkel, restaurant e.d.

- In Doolhof oorspronkelijke visserswoning bestaande uit één bouwlaag met zadeldak, baksteen gevels met houten topschot met een sobere detaillering en noklijn haaks op de dijk of weg. De plattegrond is rechthoekig. In Doolhof treft men overwegend een min of meer vierkante opbouw van de plattegrond aan met oriëntatie op steeg of erf. Er is hier geen overheersende kaprichting. De begane grondlaag varieert hier van ca. 20m2 tot ca 30m2 oorspronkelijk met bedsteden en aangebouwde schuurtjes en hokken.

Praathuis

Haven

Steeg tussen Haven en Meerzijde

bijzondere panden
In het gebied zijn enkele bijzondere panden zoals:
- de visafslag die aan de dijk ligt en aan de havenkant op palen staat;
- Brasserie Cathrien aan de Haven dat door zijn afwijkende en monumentale architectuur opvalt;
- palingrokerij aan Havendijkje en de winkel bij d'Ouwe Helling waar vooral gerookte vis wordt verkocht;
- nog actieve scheepswerf en vroegere werkplaats (nu lampenwinkel) als overblijfselen van aan de haven gebonden activiteit.

beoordeling
Het gebied vormt nog grotendeels een eenheid in schaal, maat, architectuur en inrichting. Dijk en Haven, de smalle straatjes, steegjes en hoogteverschillen geven een goed inzicht in de historische ontwikkeling en overwinning op het water. De individuele panden zijn op zich niet altijd even waardevol te noemen. Over het algemeen is de kwaliteit matig, maar juist het samenstel van panden in de stedenbouwkundige setting maakt het gebied zeer interessant en geeft een beeld van de visserij en bewoning door de tijd heen.
Stegen en trappen versterken de bijzondere opbouw met name langs de Haven.

Nieuwbouw uit de afgelopen decennia manifesteert zich als dissonant in het historische bebouwingsbeeld door vergroving van schaal en detaillering.

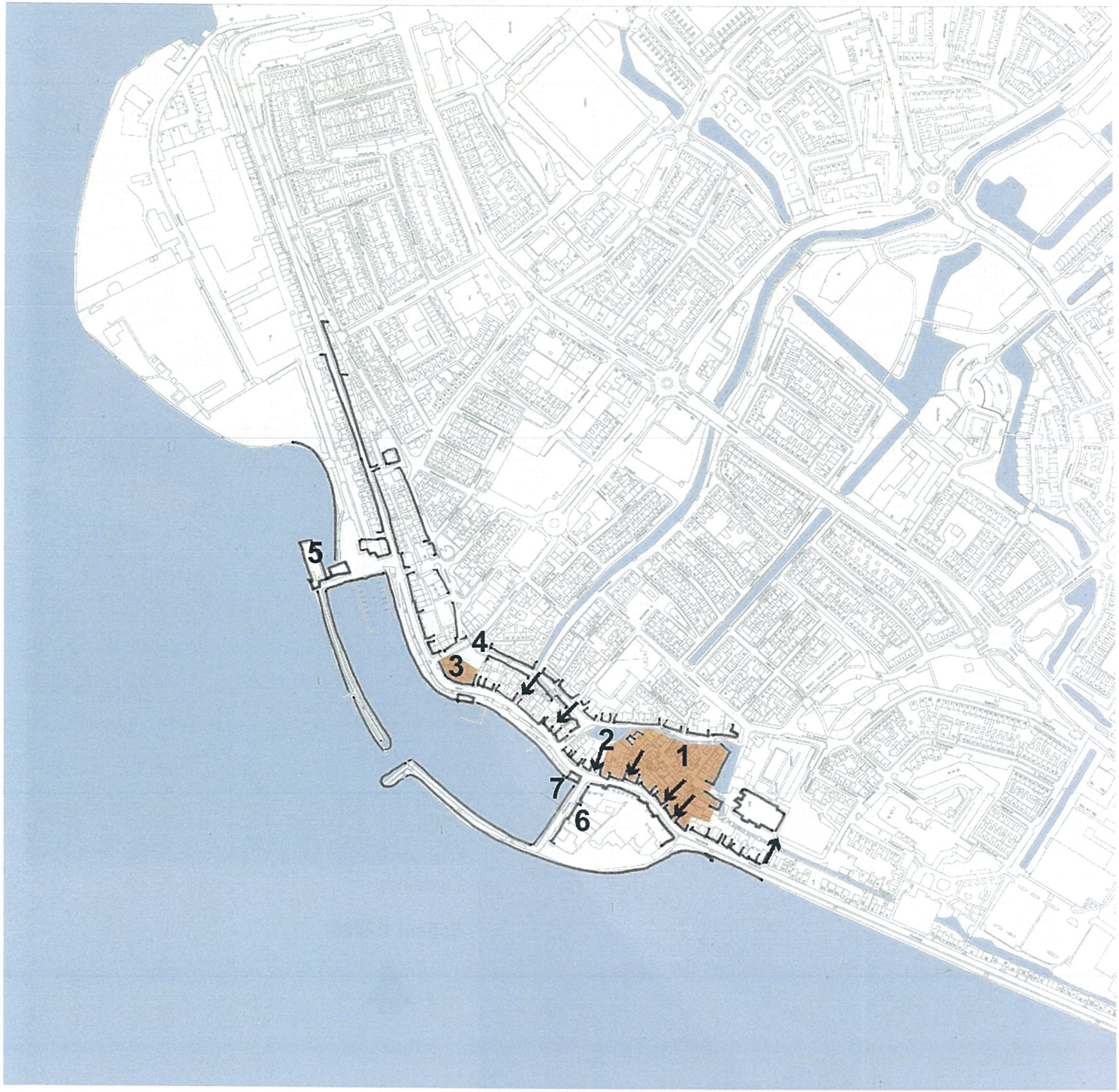
Scheepswerf Schokker

winkel bij d'Ouwe Helling

Doolhofpad en steeg tussen Dril en Haven

conclusies

- Het gebied dient een kwaliteitsimpuls te krijgen. Hierbij moet worden ingezet op de historische waarde(n) en de betekenis van het gebied voor het toerisme. Het gebied moet worden behandeld als ware het een historisch stadsgezicht. De nadruk zal daarbij eerder liggen op behoud en revitalisatie dan op vervanging;
- Kernwoorden hierbij zijn: historie, maat en schaal, architectonische eenheid, bijzondere ruimtevormen;
- Nadere uitwerking en onderbouwing van de monumentale waarden. Mogelijke gemeentelijk beleid uitstippelen voor verbetering en subsidies;
- Inrichting vernieuwen met aandacht voor bijzondere ruimtevormen, samenhang in detaillering en straatmeubilair;
- Woningvergroting alleen door samenvoeging van woningen toestaan;
- Specifieke op het toerisme geënte functies laten onderzoeken ter vergroting verblijfsduur in Volendam, zoals: kleinschalige hotels, bed and breakfast etc;.
- Onderzoek naar huisvesting voor specifieke doelgroepen en functies: jongeren, senioren en medioren.



Ontwikkelingskader

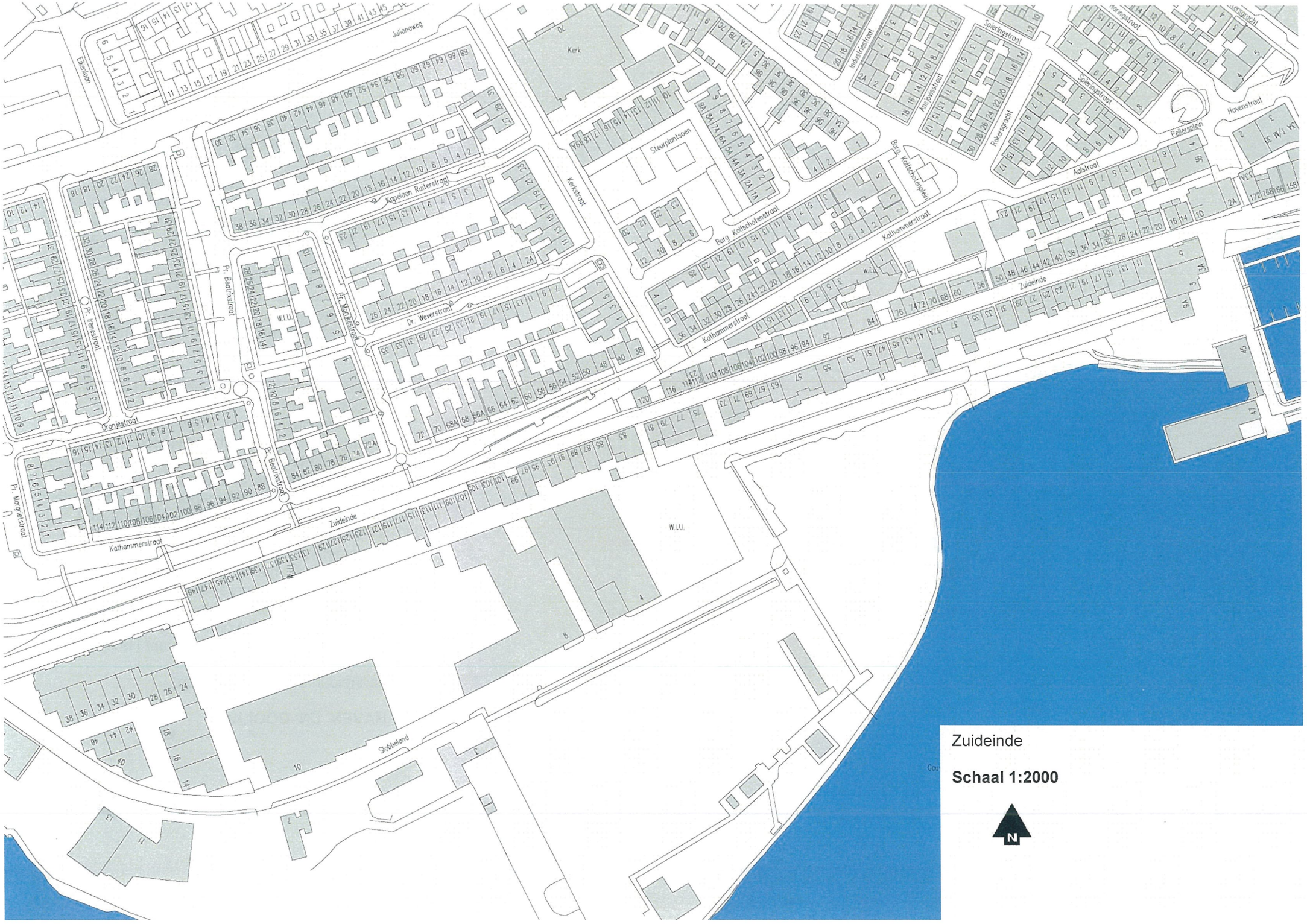
- Behoud van schaal en karakter;
- Verbetering van de inrichting met aandacht voor bijzondere elementen als trapstegen, stoepen, bruggen, kade-wanden e.d. Bij inrichting aandacht voor gemeenschappelijkheid, en collectiviteit;
- Versterking van ruimtelijke relatie met omgeving, met name beide zijden Zeestraat tot één geheel smeden middels inrichting en bebouwing.

1 versterken eenheid bebouwing en inrichting in Doolhof
2 nieuwbouw panden Haven 50 en 52 met aandacht voor het individuele pand en stijlkenmerken en in relatie met omgeving
3 ter plaatse van Zeestraat goede overgang maken van de Havenbebouwing naar de achterliggende kleinschalige bebouwing
4 vernieuwen wanden Dril in relatie met achtergebied
5 versterken historische uitstraling met onderzoek naar recreatief/toeristische functie
6 Vernieuwen wand Havendijkje in relatie met waterzijde en ontsluiting
7 vernieuwen pand hoek Haven/ Havendijkje

eenheid in trappen en stegen

HAVEN EN DOOLHOF

N



Zuideinde

Schaal 1:2000

N

4.2 Zuideinde

Het Zuideinde is over een lengte van ca. 450m bebouwd. Het dijkprofiel bestaat uit een rijweg met een breedte van ca. 5m met daarnaast overgangsstroken naar de woningen bestaande uit verhoogde en verlaagde stoepen, al dan niet afgeschermd met een muurtje of een hek.
Vanaf de Haven tot aan de splitsing met de Kathammerstraat bestaat de bebouwing aan beide zijden van de dijk uit individuele panden met wisselende goot- en nokhoogte en opgebouwd uit gemiddeld één bouwlaag met een dwarskap. Doordat de bebouwing aan weerszijden van de dijk staat is sprake van een besloten karakter. Aan de zuidzijde van de Kerkstraat staat de bebouwing slechts aan één zijde op de dijk. Aan de landzijde staan de woningen aan de teen van de dijk waardoor hier sprake is van een opener en tegelijkertijd groener karakter. Een aantal panden is vervangen of vergroot. Vernieuwing heeft in vele gevallen geresulteerd in vergro-ting van de bouwhoogte tot twee lagen met een kap. Vanaf de Haven is een lange zichtlijn over het Zuideinde richting Marina-park. Dit recentelijk voor de recreatiemarkt gerealiseerd project bestaat uit een groot aantal woningen en appartementen in Waterlandse stijl (houtuitstraling en dwars-kappen). De panden zijn opgebouwd uit gemiddeld twee bouwlagen met een kapver-dieping. waardoor sprake is van een schaalsprong met het oude Volendam.

Lopend richting Haven is ter hoogte van het HK Stolpkerkje sprake van een besloten karakter waarbij het zicht op de Haven ter plaatse van de oude rokerij een mooi panorama oplevert op het historisch deel van Volendam. Het HK Stolpkerkje is een belangrijk oriëntatiepunt. Gezien vanaf het Europaplein vormt het de overgang tussen het oude, historische deel van Volendam en de latere planmatige uitbreidingen. Op een aantal plaatsen manifesteren de dijkwoningen zich met de achterkanten naar de omgeving. Dit is het sterkst ter hoogte van het HK Stolpkerkje aan de binnenkant van de dijk, alsmede aan de zeezijde ter hoogte van de Haven. De woningen ten zuiden van de Kerkstraat grenzen met de achterzijden aan de bedrijven aan het Slobbeland.

Zuideinde

Achterzijde Zuideinde aan Gouwzee

typologie
- Individuele panden bestaande uit één en twee bouwlagen met een zadeldak afgedekt met een rode pan. De noklijn staat loodrecht op de dijk. Kopgevels zijn veelal van baksteen met houten topschot. De woningen hebben een sobere detaillering.

bijzondere panden
In dit gebiedsdeel is het HK Stolpkerkje uit 1658, gebouwd in de trant van een Noordhollandse stolp of stelphoeve, een bijzonder monumentaal gebouw. Naast het Stolpkerkje bevindt zich de voormalige O.L. School als tastbare herinnering aan een periode van 280 jaar openbaar onderwijs in Volendam. Nadat de openbare school in 1872 was verhuisd naar het Noordeinde en in 1893 naar de Edammerweg brak voor Volenam de periode aan van het bijzonder onderwijs. De laatste groepjes protestante leerlingen werden van 1926 tot 1939 onderwezen in het genoemde – nog bestaande schoolgebouwtje aan de Aalstraat. Het gebouw heeft sindsdien diverse andere educatieve bestemmingen gekend zoals dependance van St. Jozefschool, peutercrèche en hobbyruimte voor senioren. Tevens vormt het die niet alleen op onderwijskundig gebied maar dankzij de inzet van leerkrachten als Joris Schut, Hendrik en zoon Gerrit Zwart en Berend Demmer ook op economisch, cultureel en maatschappelijk terrein veel voor Volendam heeft betekend.

O.L. School in de Aalstraat

bijzondere ruimten
Dijkprofiel met aan weerszijden bebouwing met stoepen en kleine voorerfjes.

beoordeling
Het lange bebouwingslint op de dijk is een belangrijk stedenbouwkundig element. De bebouwing vormt een eenheid door maat en schaal en is door verschil in uitwerking tegelijkertijd gedifferentieerd. De kwaliteit is gemengd en de detaillering is sober. Er vindt veel vernieuwing plaats: goot- en nokhoogten worden verhoogd. Een aantal huizen is door verhoging van de dijk lager komen te liggen. De op de auto afgestemde indeling van het straatprofiel past niet goed bij het kleinschalig beeld van de bebouwing. Lopend richting Haven wordt vanaf het HK Stolpkerkje het beeld interessanter en maakt de bebouwing duidelijk deel uit van het oude Volendam.

Ned. Hervormde kerk

Zuideinde

conclusies

- Behoud van beeld van het individueel pand is belangrijk;
- Hanteren van strikte regeling m.b.t. goot- en bouwhoogten in het deel tussen Haven en HK Stolpkerkje.

ontwikkelingskader

- Behoud van kleinschalig karakter en diversiteit in het deel tussen Haven en HK Stolpkerkje;
- Versmalling van het rijbaanprofiel met kantstroken overgaand naar stoepen voor de woningen.

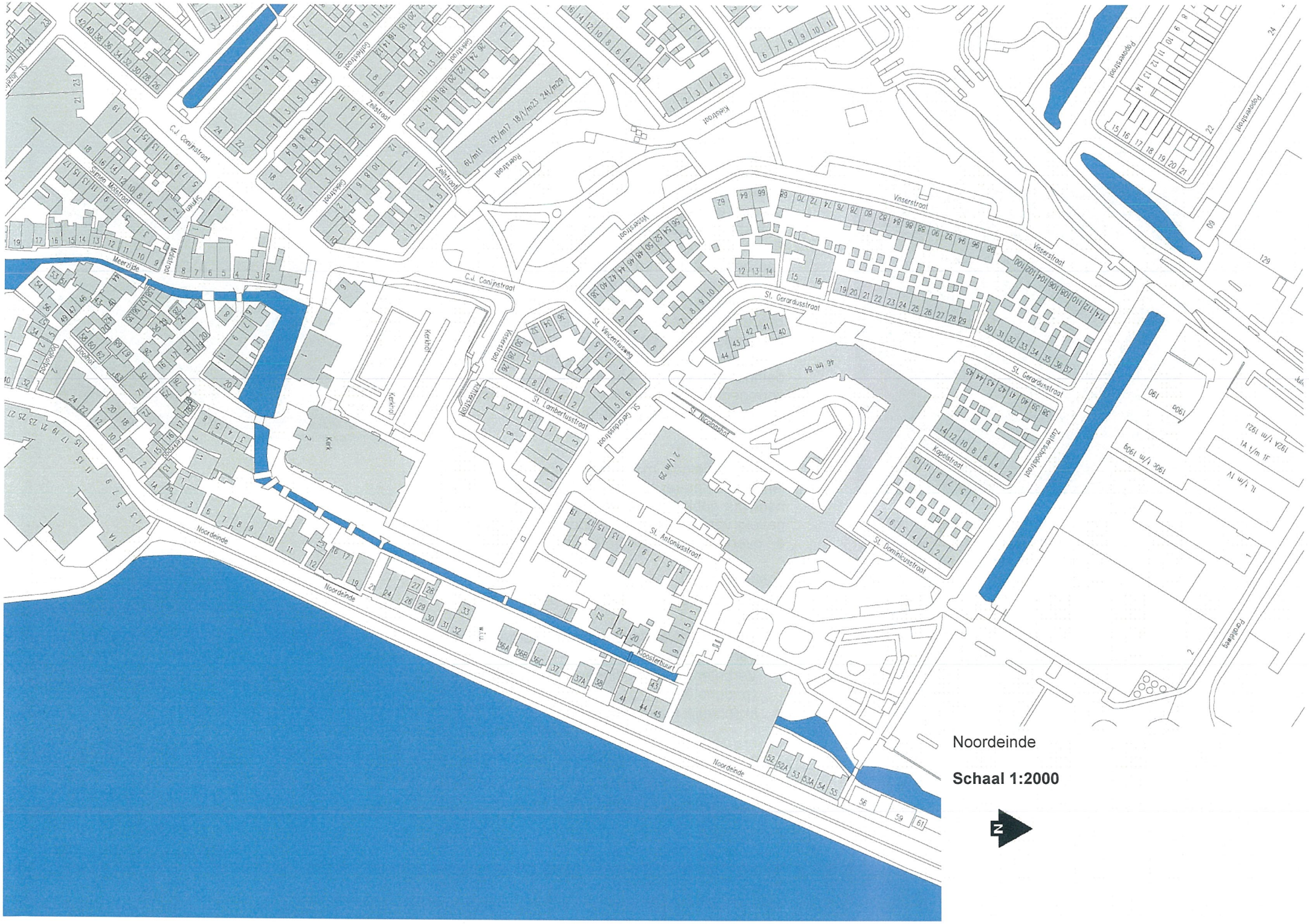
1 profilering afstemmen op maat voetganger (smalle rijstrook en kanstraten) met aandacht voor stoepen en voorerfjes
2 verbeteren toegang naar Zuideinde
3 afschermen achterzijden dijkbebouwing

maken doorsteekjes naar Slobbeland.

↙

N

ZUIDEINDE


Noordeinde
Schaal 1:2000
N

4.3 Noordeinde

De bebouwing langs het Noordeinde ligt aan de binnenkant van de dijk over een lengte van ca. 450m. Het karakter van het Noordeinde is in vergelijking met die van het Zuideinde hier veel opener van karakter. Vanaf de Haven nabij het Kerkepad is een weids uitzicht. De bebouwing aan de dijkzijde bestaat overwegend uit één bouwlaag met een dwarskap. Aan de landzijde is sprake van een dubbele bouwlaag. Tussen de nummers 45 en 52 bevindt zich Verpleeghuis Gouwzee. Aan een drietal zijden is de bouwmassa voorzien van een aantal dwarskappen waardoor een betere inpassing in de omgeving is beoogd. Het water van het Breekje loopt achter de woningen langs en onder het Verpleeghuis door. Aan de landzijde zijn een aantal woningen bereikbaar gemaakt via platte, vaak brede bruggen over het Breekje. Door deze ingrepen is de continuïteit van het (historische) water onderbroken. Een aantal woningen heeft geen achteringang meer. Het Kerkepad vormt de gevoelsmatige begrenzing van de historische kern. Het bebouwingslint loopt nog verder noordwaarts tot halverwege de Parallelweg. Vanaf het Noordeinde zijn slechts enkele, vaak onduidelijk vormgegeven, steegjes en trappen naar het achterliggende, lager gelegen gebied.

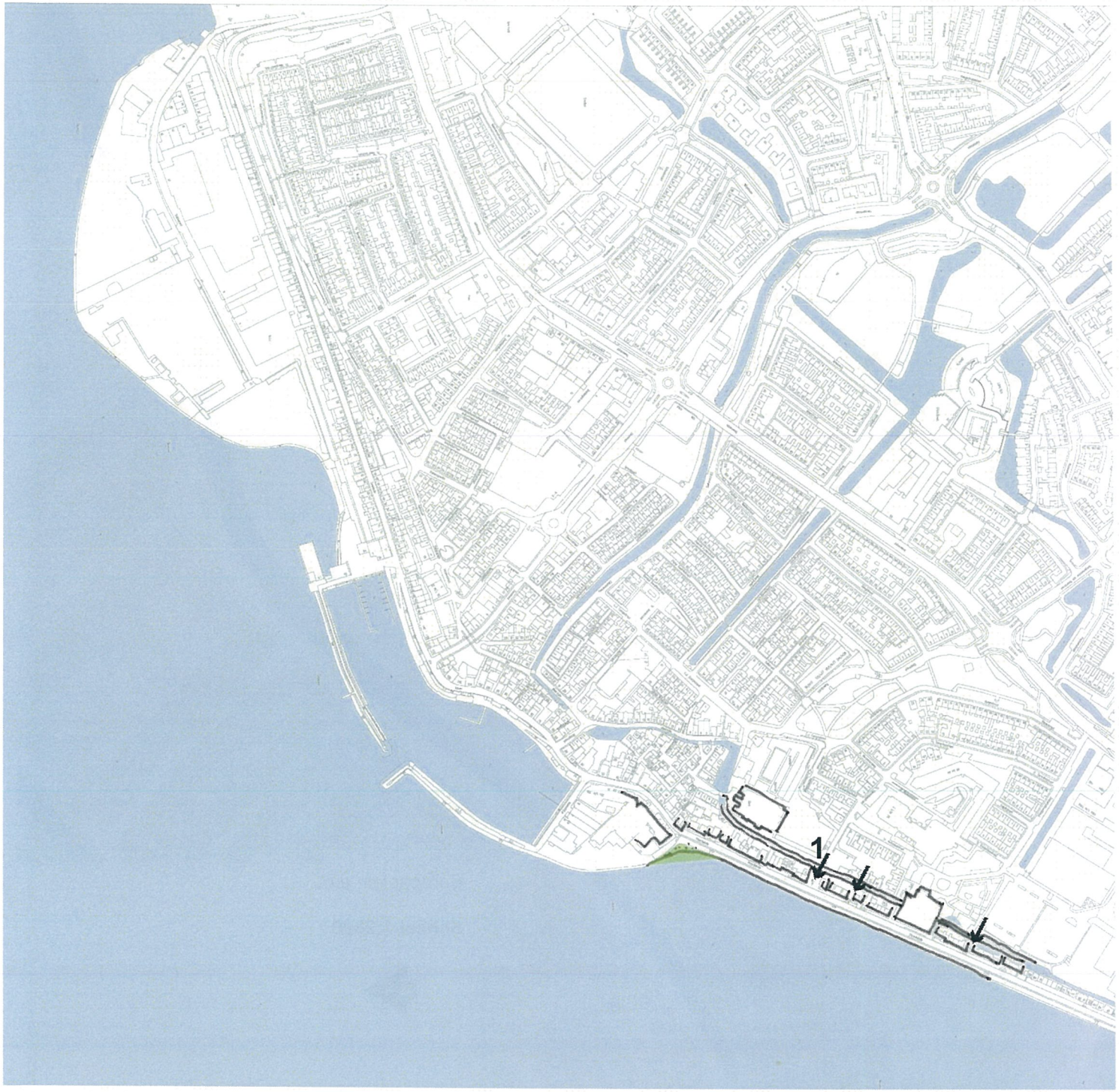
beoordeling

Ook Noordeinde maakt deel uit van het Volendams silhouet. De verbinding met het binnendijks gebied is slecht. Het water heeft als gevolg van de aanleg van loop-, autobruggen en overkluizingen aan betekenis ingeboet.

conclusies

- Behoud van het individuele pand, maat en schaal;
- Maximaal twee lagen en kap. Zorgen voor variatie in hoogte;
- Verbeteren verbindingen met achterland (padenstelsel);
- Inzichtelijk maken waterloop.

Achterzijde Noordeinde



ontwikkelingskader

- Zorgen voor eenheid in het silhouet
- Trachten extra verbindingen tussen dijk en achterland te maken
- Geen brede (auto)bruggen toestaan t.b.v. bereikbaarheid achterzijde dijkwoningen. Trachten verbindingen middels bijvoorbeeld trapstegen te maken tussen achterliggend gebied en de dijk

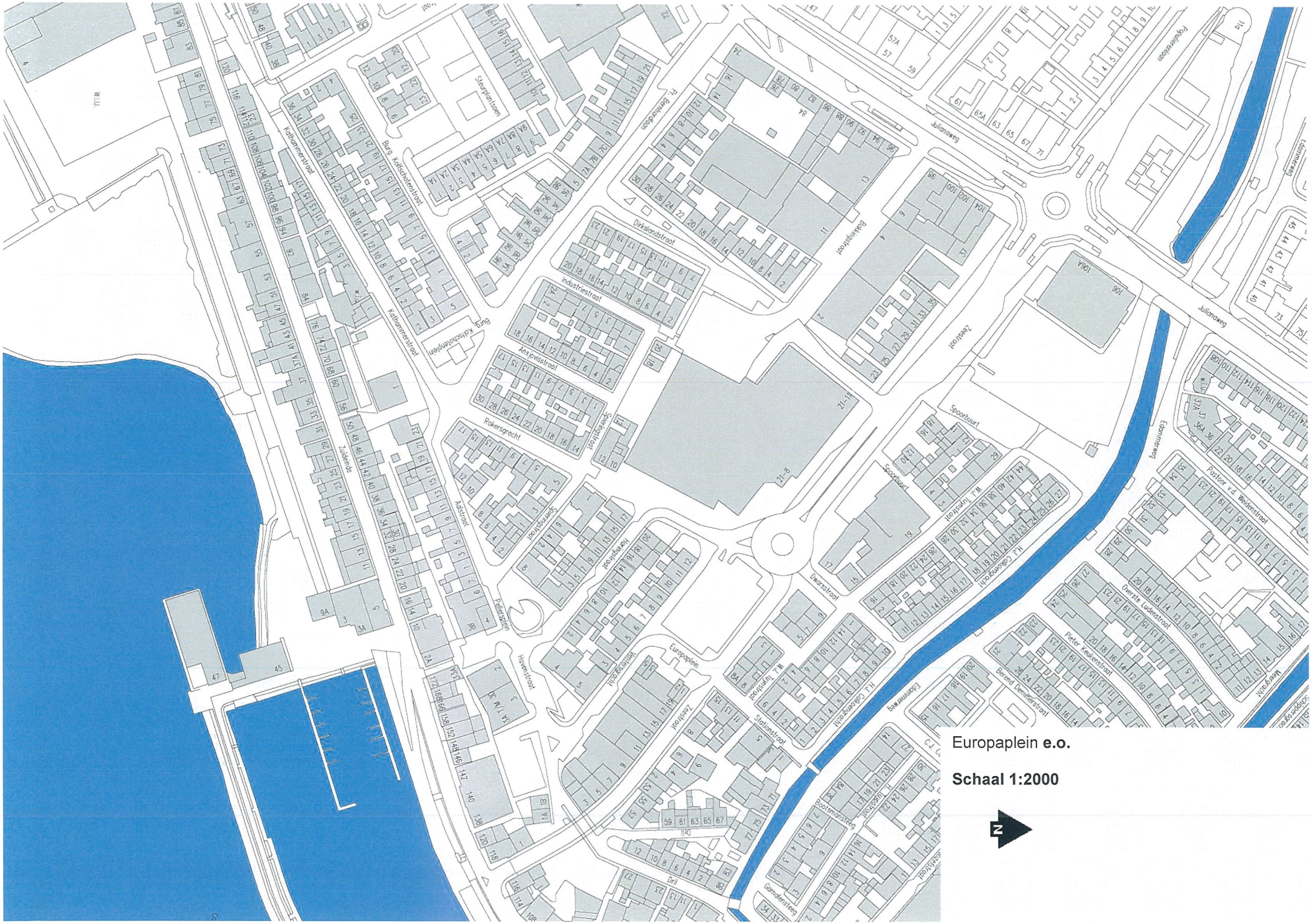
1 herinrichten overgang dijk en achterland bij open ruimtes tussen dijkbebouwing

versterken relatie achterland

↙

N

NOORDEINDE



Europaplein **e.o.**

Schaal 1:2000

N

4.4 Europaplein e.o.

Dit gebied herbergt een aantal belangrijke centrumvoorzieningen zoals het winkelcentrum Havenhof, een aantal culturele voorzieningen, het Volendams Museum en een partycentrum. De Zeestraat is de belangrijkste toegang tot het gebied. Deze loopt langs het Europaplein door naar de Haven en Havenstraat en kruist de Dril ongelijkvloers. In dit gebied bevond zich aan de Spoorstraat de eindhalte van de tram.

In de stedenbouwkundige structuur is goed te zien dat het gebied tussen Edammerweg en Populierenlaan/Zeestraat deel uitmaakte van een grotere open zone die thans zijn beëindiging vindt bij het Europaplein. Dit plein is voor bezoekers naar de historische kern van Volendam de belangrijkste toegang.

Het gebied is kleinschalig van opzet: kleine panden met lage nokken. Voorbeeld hiervan zijn de Rokersgracht, Ansjovisstraat en de H.J. Calkoengracht. De Ansjovisstraat 1-18 en de H.J. Calkoengracht 1-10 worden in de MIP studie aangegeven als complexen van bijzondere architectonische en historische kwaliteit. Het deel Rokersgracht/Aalstraat met het verspringend gevelbeeld is een bijzonder ensemble.
Het deel nabij de Julianaweg is grofmaziger van opzet door de aanwezigheid van grotere detailhandelvestigingen, waaronder het winkelcentrum Havenhof, een bouwmarkt en een autowasserij. Onder het winkelcentrum is een parkeergarage met een toegang vanaf de Zeestraat. Tegenover Havenhof is een plan in ontwikkeling voor het nieuwe cultuurhuis Pius X. De bestaande bebouwing ter plaatse van het oude tramstation wordt gesloopt. Het nieuwe plan is opgebouwd uit vier bouwlagen, waarvan twee lagen in de kap en één ondergronds. Deze opzet resulteert in een goothoogte van ca. 4 m. Door de opbouw uit verschillende bouwmassa's, lage goot- en nokhoogten voegt dit plan zich goed in de directe omgeving.

Impressie Pius X

Europaplein

Het Europaplein is de centrale ruimte in dit deel van Volendam. Aan de noord- en oostzijde van het plein bestaan de pleinwanden uit bebouwing in twee lagen met een kap. Aan de oostkant staat het voormalig politiebureau uit 1953 met een voor het gebied afwijkende opbouw en detaillering. Aan de zuidzijde bestaat de bebouwingswand uit individuele woningen overwegend in één bouwlaag met een dwarskap. Aan de westzijde heeft het plein geen begrenzing. Op het plein wordt geparkeerd en er staat slechts een enkele boom. De overige bebouwing in het gebied bestaat uit de voor Volendam typerende woning met dwarskap aan relatief smalle straten. Er is sprake van een grote mate van samenhang door gelijkvormige, complex-gewijs ontwikkelde woningen. Dit levert ook samenhangende straatbeelden op. De Ansjovisstraat is hier een goed voorbeeld van.

Ansjovisstraat

Veel woningen hebben forse uitbreidingen overwegend in één bouwlaag aan de achterzijde. Hierdoor is er praktisch geen sprake meer van een tuin.
De Zeestraat doorsnijdt het gebied. De doorsnijding wordt versterkt vanwege de onderdoorgang, de schaalbreuk met de omgeving en enkele open gaten.

typologie
verschillende bebouwingstypen.
- typisch Volendams woonhuis met een breedte van circa 5,5 m en een diepte van 7 tot 8m op een perceel van 13m. diep. Geschakeld met dwarskap met rode pannen aan een smalle straat. Ondiepe vrijwel volgebouwde erven.
- grotere bouwvolumes t.b.v. detailhandel aan de straatzijden voorzien van dwarskappen.

Zeestraat

bijzondere panden
Een enkel pand van een forser volume, met Hollandse stijlkenmerken, aan het Europaplein.

bijzondere ruimten
Europaplein als centrale ruimte binnen de oude stad.

beoordeling
Het gebied kent grote verschillen. Tegenover de beslotenheid van de smalle straten met individuele panden staat de openheid van het Europaplein die wordt versterkt door parkeerterreinen achter Julianaweg 106/. Ontwikkeling van nieuwbouw aan Havenstraat en Zeestraat heeft geresulteerd in ongewenste schaalvergroting.

Havenstraat

conclusies

- Behoud van het individuele pand als uitgangspunt voor de invulling langs de straten;
- Tegengaan grootschalige ontwikkelingen;
- Aandacht voor het realiseren van samenhang in dit gebied prevaleert boven de uitstraling van het individuele gebouw;
- Herontwikkelen noord- en zuidwand Europaplein ten behoeve van centrumvoorzieningen en herinrichten van het plein als voetgangersgebied.

ontwikkelingskader

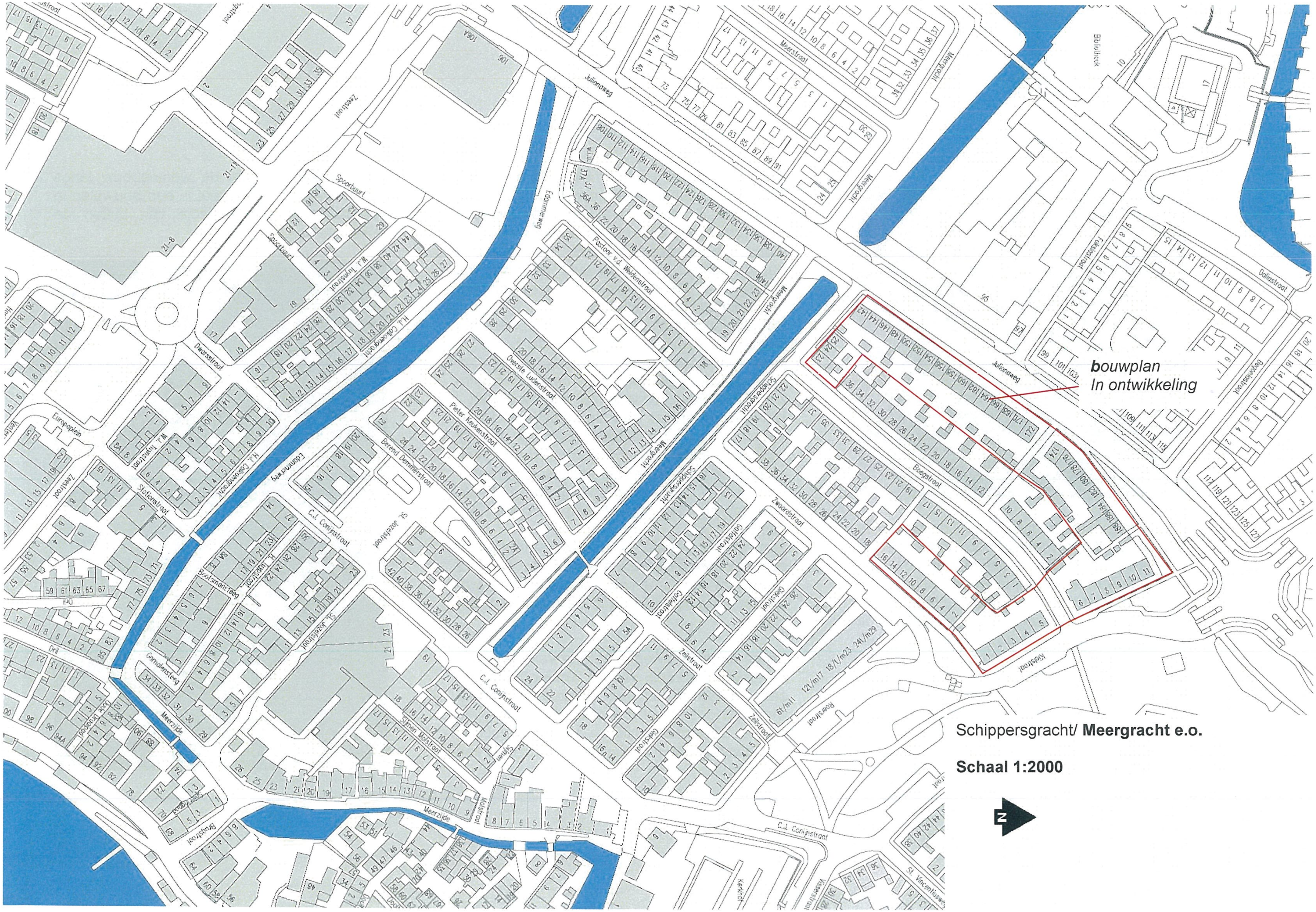
- Herstellen van oorspronkelijke sfeer in dit gebied;
- Europaplein beschouwen als entree van oud Volendam;
- Nieuwe bebouwing voor bijzondere functies zien als samenstel van individuele gebouwen;
- Behoud van het individuele pand, afwisseling en straatbeeld is.

1 Herinrichten open ruimte met aandacht voor parkeren en groen
2 nieuwbouw cultureel centrum
3 herontwikkelen pleinwanden
4 herontwikkelen Dril met aandacht voor gedifferentieerd historiserend beeld in samenhang met binnengebied
5 herinrichten Europaplein: onderzoek haalbaarheid ondergronds/verdiept parkeren

belangrijke zichtlijn

EUROPAPLEIN E.O.

N



Schippersgracht/ **Meergracht e.o.**

Schaal 1:2000

4.5 Schippersgracht/ Meergracht e.o.

Dit gebied wordt begrensd aan de westzijde door de Edammerweg, de noordzijde door de Julianaweg, aan de oostzijde door de Visserstraat. Aan de zuidzijde wordt het gebiedsdeel begrensd door de achterkanten van de erven aan de Meerzijde. Qua opbouw is dit een vrij homogeen gebied bestaande uit een regelmatig stratenpatroon met een gesloten rechthoekige bouwblokstructuur met laagbouwwoningen. De bouwblokken hebben een breedte van ca. 25m en een lengte die varieert van ca. 50m tot 100m. Een enkel bouwblok tussen de Pastoor van der Weidenstraat en de Overste Ludenstraat heeft een diepte van 55 meter. Dit blok heeft een semi-openbare binnentuin. De straten zijn smal (ca. 7 meter). De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met een verdieping in de dwarskap. Veel woningen zijn aan de achterzijde uitgebouwd. Bij nogal wat woningen is de kapverdieping vergroot middels dakkapellenen uitbouwen.
De Schippersgracht/Meergracht is een belangrijk verbindend element in de buurt en loopt vanuit het noorden door tot aan de C.J. Conijnstraat. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een dwarskap.
Het gebied grenst aan de Kielstraat/ Roerstraat in een groene parkstrook, als restant van een oude dijk. Hierdoor ligt de Kielstraat/Roerstraat lager dan de Vissersstraat.
Aan de H.J. Calkoengracht ligt tussen Stationstraat en Dwarsstraat een bijzonder ensemble.
Aan de Roerstraat is een appartementencomplex gerealiseerd dat door zijn maat (2 lagen met een forse kap) tot een van de grotere bebouwingsblokken in de oude kern behoort.

Langs de Julianaweg is sprake van een complexgewijze aanpak van de woningbouw hetgeen resulteert in een homogeen bebouwingsbeeld langs bijvoorbeeld de Julianaweg en de Boegstraat. Hier wisselen woningen met dwarskappen af met woningen met een langskap.

Voor vervanging van de woningbouw langs Julianaweg en Boegstraat is een bouwplan in voorbereiding. Dit gebiedje valt buiten de reikwijdte van dit BKP.

Schippersgracht/Meergracht

Pastoor van der Weidenstraat

St. Jozefstraat

Richting Doolhof en Haven is sprake van een gevarieerder kleinschalig bebouwingsbeeld door meer afwisseling van woningtypen

typologie
- typisch Volendams woonhuis met een breedte van circa 5,5 m en een diepte van 7 tot 8m op een perceel van ca. 13m. diep. Geschakeld met dwarskap met rode pannen aan een smalle straat. Ondiepe vrijwel volgebouwde erven.
- corporatiewoning met langs of dwarskap

Julianaweg

bijzondere panden
- Het gebouw van de St. Jozefvereniging en de school aan de St. Jozefstraat vormt door zijn opzet, maatvoering en latere uitbreidingen een onderbreking in het kleinschalig patroon van de directe omgeving met kleine panden en smalle stegen. Vanuit cultuur historisch opzicht is het pand interessant en opgenomen op de MIP-lijst – zie H6.

- het woningbouwensemble langs de Julianaweg/Boegstraat is een goed voorbeeld van complexgewijze aanpak met aandacht voor de architectuur en stedenbouwkundige inpassing.

Pieter Keukenstraat

Bijzondere ruimten
De Schippersgracht/Meergracht als centrale ruimte in deze buurt.

beoordeling
Het gebied kent een grote mate van samenhang vanwege de consequente opbouw van de verkaveling met gesloten bouwblokken met één bebouwingstype.

conclusies
- Behoud van de kleinschalige opzet en het stratenpatroon.

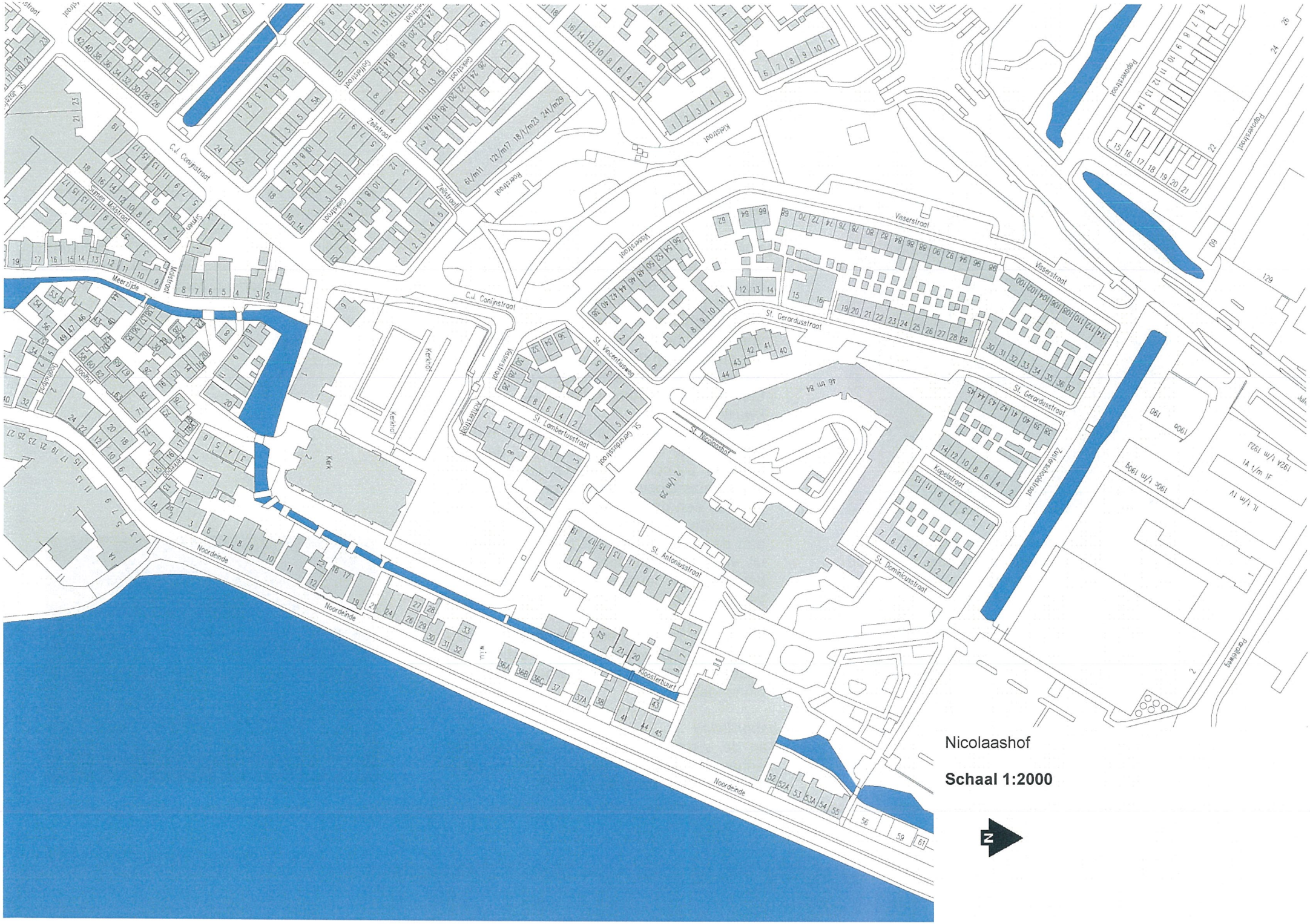
ontwikkelingskader

- Bewaken samenhang in het gebied door eenheid in maat en schaal te bewaren;
- Behoud van een gevarieerd straatbeeld met een goothoogte van maximaal 4 m in het overig gebied.

1 herstel van samenhang
2 verbeteren overgang naar Havengebied
3 fijnmazigheid in gebied herstellen waar dat mogelijk is
4 aantrekkelijker maken overgang Meerzijde, St. Jozefstraat en voorplein St. Jozefvereniging.

N

SCHIPPERSGRACHT/ MEERGRACHT E.O.


Meerzijde
C.J. Conijnstraat
Zeilstraat
Visserstraat
St. Gerardusstraat
St. Vincentiusweg
St. Lambertusstraat
St. Nicolaasstraat
St. Antoniusstraat
St. Dominicusstraat
Kapelstraat
Zusterstraatje
Noordeinde
Kloosterhuis
Kerk
Kerkhof
Kerkstraat
Dijkstraat
Dijkpad
Simon Middelstraat
Sijmenstraat
Kalfstraat
Gerststraat
Roerstraat
Kikstraat
Papenstraat
Pastoriehof
Pastoriehuis
Nicolaashof
Schaal 1:2000
N

4.6 Nicolaashof

Het gebied Nicolaashof heeft een vrij geïsoleerde ligging vanwege de positie achter de Visserstraat. Het gebied is toegankelijk via de Zusterschoolstraat en de St. Vincentiusweg. Door opbouw en functie wijkt het gebied af van de overige gebieden in de oude kom. De randen van het gebied bestaan uit woningbouw met voor de kern redelijk diepe kavels (ca. 20m). Niet herkenbaar vanaf de hoofdstructuur ligt in het middengebied zorgcomplex Nicolaashof en het verpleegtehuis Gouwzee. De bebouwing bestaat uit vier lagen. In het gebied zelf wordt geparkeerd rondom en tussen de gebouwen.

Het groen is van matige kwaliteit en heeft weinig gebruikswaarde.

typologie

- aan de rand: karakteristieke woning met dwarskap met een breedte van 5 à 5,5m en een diepte van 7 tot 8m, bestaande uit 1 bouwlaag met een kapverdieping. Woningvergroting heeft ook hier plaatsgevonden door uitbreiding aan de achterzijde.
- geschakelde vrijstaande woning aan de St. Lambertusstraat/Achterstraat van matige kwaliteit.
- op binnenterrein: complexgewijze bebouwing in twee tot vier bouwlagen al dan niet met kap. Dit complex bestaat uit het verzorgingstehuis Gouwzee (twee tot drie bouwlagen) en een drietal aan elkaar geschakelde gebouwen: een plat afgedekt hoofdgebouw aan de zuidzijde van het terrein bestaande uit vier lagen en een noordvleugel opgebouwd uit 4 bouwlagen. Beide delen zijn verbonden door een lange smalle tussenvleugel eveneens bestaande uit een viertal lagen afgedekt met een zadeldak. Momenteel is een bouwplan in voorbereiding voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw voor het binnengebied.

beoordeling

Aan de Visserstraat is sprake van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het zorgcentrum voegt zich niet in de voor de gehele kern zo typerende kleinschaligheid en stedenbouwkundige opzet. De randen van het gebied en de overgangen naar de historische kern zijn van slechte kwaliteit. De inrichting rondom het gebouw is pover door het ontbreken van enig groen van formaat.

conclusies

- Versterken van de relaties naar het omliggend gebied.

St. Antoniusstraat

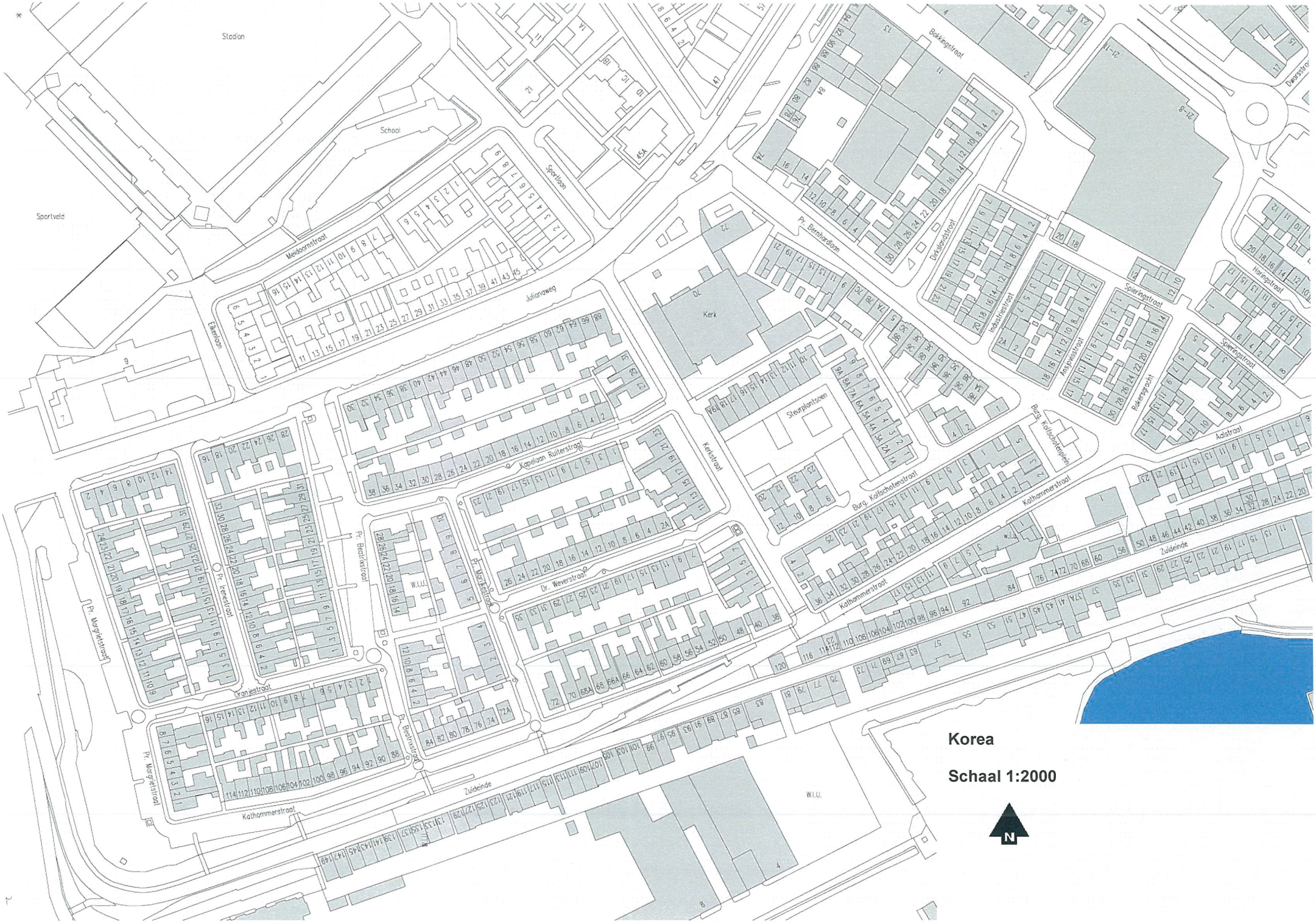
ontwikkelingskader

- Aandacht voor verbetering van de kwaliteit van de inrichting;
- Verbeteren relatie directe omgeving;
- Bij vernieuwing oppakken kenmerkend stratenpatroon.

1 inzichtelijk maken randen begraafplaats en toegangen naar woningenblokken
2 herinrichten binnenterrein

verbeteren padenstructuur

NICOLAASHOF


Korea
Schaal 1:2000
N
Stadion
School
Sportveld
Sportlaan
Meidoornstraat
Julianaweg
Elkenlaan
Kerk
Kerkstraat
Steurplantsoen
Kapelaan Ruiterstraat
Dr. Weverstraat
Pr. Beatrixstraat
Pr. Marijkestraat
Pr. Irenestraat
Pr. Margrietstraat
Oranjestraat
Kathammerstraat
Zuideinde
Burg. Kolfschotenstraat
Burg. Kolfschotenplein
Bakkingstraat
Dirkslandstraat
Indistriestraat
Ansjovisstraat
Spieringstraat
Rokersgracht
Haringstraat
Aalstraat
Dwarsstraat
Pr. Bernhardlaan
W.I.U.

4.7Korea

Dit gebiedsdeel is opgebouwd uit een rationele verkaveling met overwegend gesloten bouwblokken en is gelegen tussen Pr. Margrietstraat en Pins Bernhardlaan. In het gebiedsdeel rondom de RK Maria Sterre Der Zee Kerk is de verkaveling opener van opzet. Aan het Steurplantsoen ligt een aantal appartementjes van recentere datum. Het hier gelegen Steurplantsoen is één van de weinige buurtgroenvoorzieningen in het oude Volendam. De Pr. Beatrixstraat is door het profiel met groenstroken en dwarsparkeren de belangrijkste straat in het gebied. De overige straten in dit gebied zijn smal (11m) met langsparkeren. Veel woningen in het gebied zijn vergroot door aanbouw aan de achterzijde, al dan niet over één of twee lagen. In het laatste geval afgedekt met een plat dak of dwarskap. Op de achtererven is praktisch geen groen aanwezig. Enig groen van betekenis is te vinden in het Steurplantsoen, langs de Pr. Margrietstraat en aan de dijk.

typologie

De bouwblokken hebben een diepte van ca. 42 meter met smalle voorerfjes en relatief diepe achtertuinen. Aan en rondom de Prinses Irenestraat zijn enkele ensembles. De bebouwing is hier planmatig van opzet met steegjes naar de achterpaden. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een verdieping in een langskap met dakkapellen en hebben een diepte van ca. 7 tot 8 meter. Alleen langs de Julianaweg, Kathammerstraat en de Kerkstraat hebben de woningen een dwarskap. De overige woningen zijn afgedekt met een langskap hetgeen het kleinschalig karakter versterkt. De RK kerk, naar ontwerp van Oudejans en Alberts, is het enig opvallend gebouw in de buurt met een kubische massa. Voor de kerk staat een losse toren. In stedenbouwkundige zin is het gebouw een herkenningspunt.

Julianaweg

Prinses Irenestraat

beoordeling
Er is sprake van een grote mate van samenhang in dit gebied, met name vanwege de aanwezigheid van enkele ensembles. De kwaliteit is echter matig.

conclusies
- Versterken van de omgevingskwaliteit;
- Maken relaties naar Zuideinde.

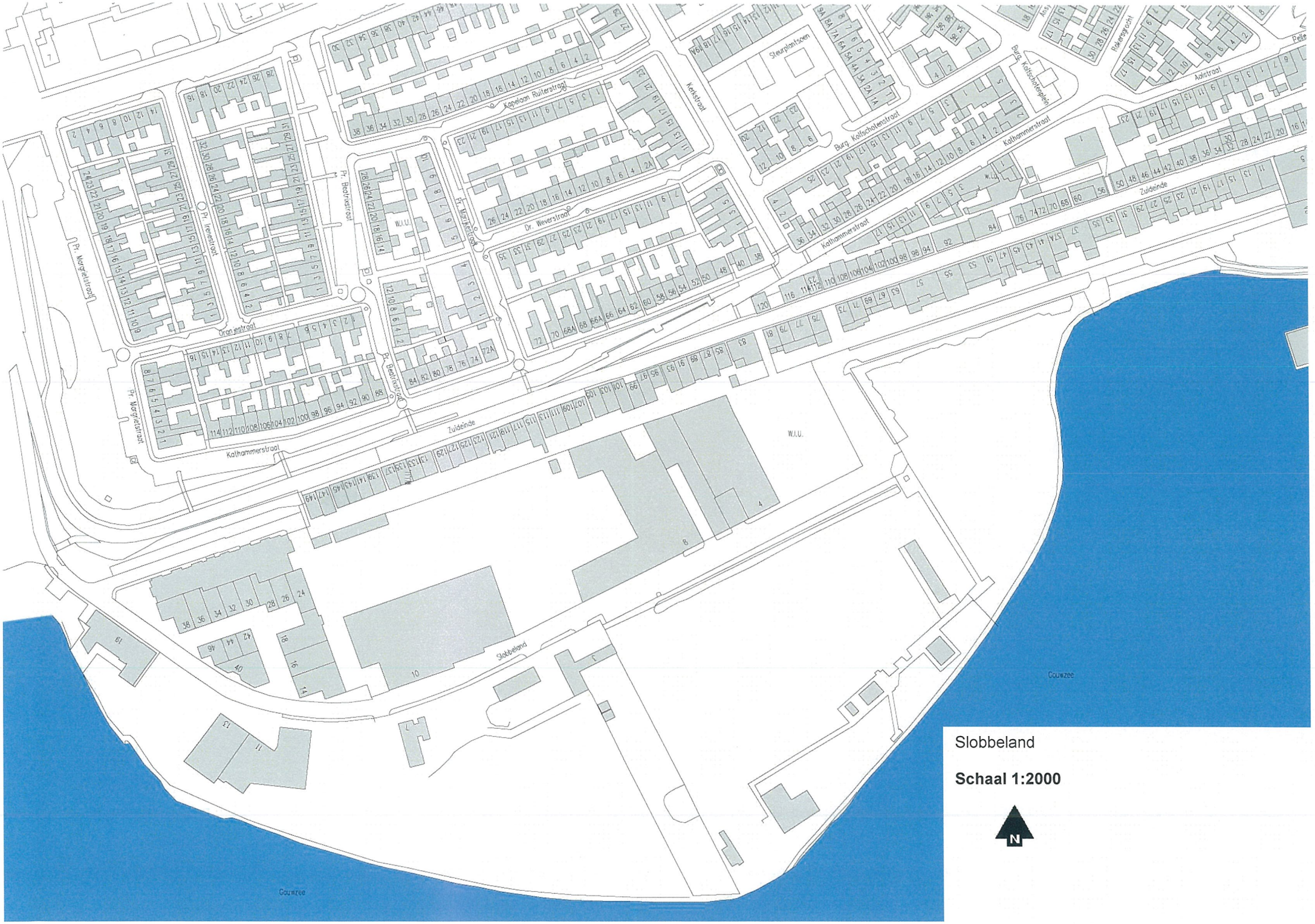
ontwikkelingskader

- Behoud eenheid en kleinschaligheid;
- Aan randen meer ruimte voor variatie;
- Aandacht geven aan de inrichting van het gebied;
- Realiseren van een sterkere groene uitstraling met aandacht voor spelen e.d. als compensatie voor het ontbreken van groen op de binnenterreinen.

verbindingen behouden, respectievelijk versterken, met Zuideinde en Slobbeland

N

KOREA


Slobbeland
Schaal 1:2000
N
Gouwzee
Gouwzee
Slobbeland
Kathammerstraat
Zuideinde
Oranjestraat
Pr. Margrietstraat
Pr. Irenestraat
Pr. Beatrixstraat
Dr. Weverstraat
Kapelaan Ruiterstraat
Kerkstraat
Burg. Kolfschotenplein
Burg. Kolfschotenstraat
Adelstraat
Steunplantsoen
W.I.U.

4.8 Slobbeland

Het Slobbeland vormt een schakel tussen het Marinapark en historisch Volendam (Haven).
Het gebied wordt ontsloten vanaf de Julianaweg via het Zuideinde/Kathammerzeedijk en vervolgens door Slobbeland. Deze straat vindt zijn beëindiging bij de Haven.
In het gebied bevinden zich een aantal bedrijven, waaronder een groot aannemingsbedrijf, een recreatieterrein met stacaravans, een openluchtzwembad aan de Gouwzee met een ligweide. Voor zwemmers is een gebied afgeschermd. Er zijn tevens een aantal aanlegsteigers in het gebied.

De bebouwing bestaat vooral uit loodsen en hallen. Recentelijk is nieuwbouw in Waterlandse stijl gerealiseerd.
De Stichting Zuiderzee Cultuur Volendam heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van een houtscheepswerf.
Bij de noordelijke kop van het terrein ligt een parkeervoorziening met ca. 80 parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners, dagrecreanten en bezoekers van het oude Volendam.
Voor het gebied is in 2005 een uitwerking gemaakt van het concept-Integraal Ontwikkelingsplan Waterfront Volendam.

typologie
- bedrijfsbebouwing die geen relatie (meer) heeft met het water en bestaat uit loodsen en grotere gebouwencomplexen
- recente nieuwbouw in Waterlandse stijl

beoordeling
Behoudens enkele nieuwe bebouwingen in Waterlandse stijl is het gebied van matige tot slechte kwaliteit. De oevers liggen verborgen ten opzichte van de bestaande oude kern. De grootschalige bedrijfsbebouwing past niet meer bij het kleinschalige karakter van de omgeving en de inzet op het toerisme in het Marinapark

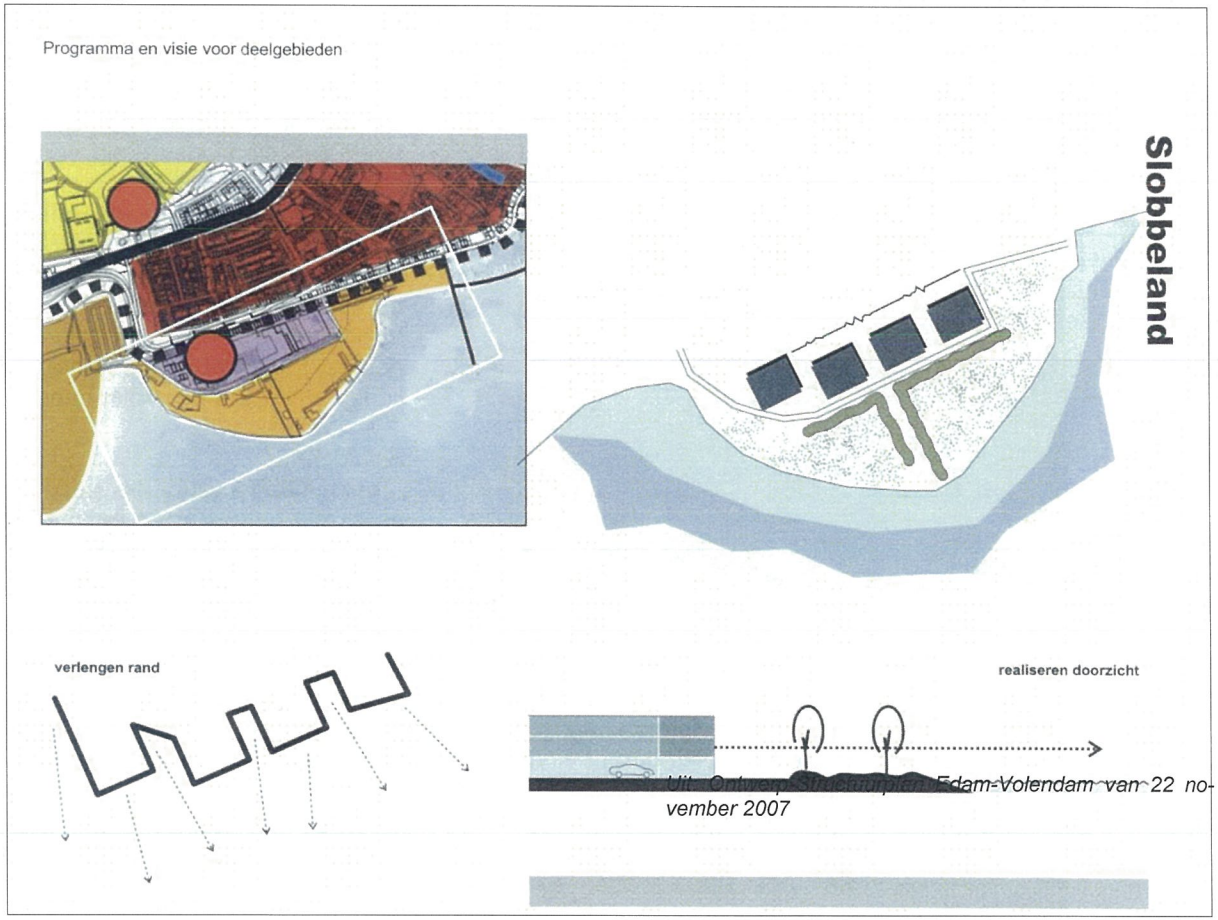
Nieuwbouw aan Slobbeland

Restaurant tegenover Marinapark

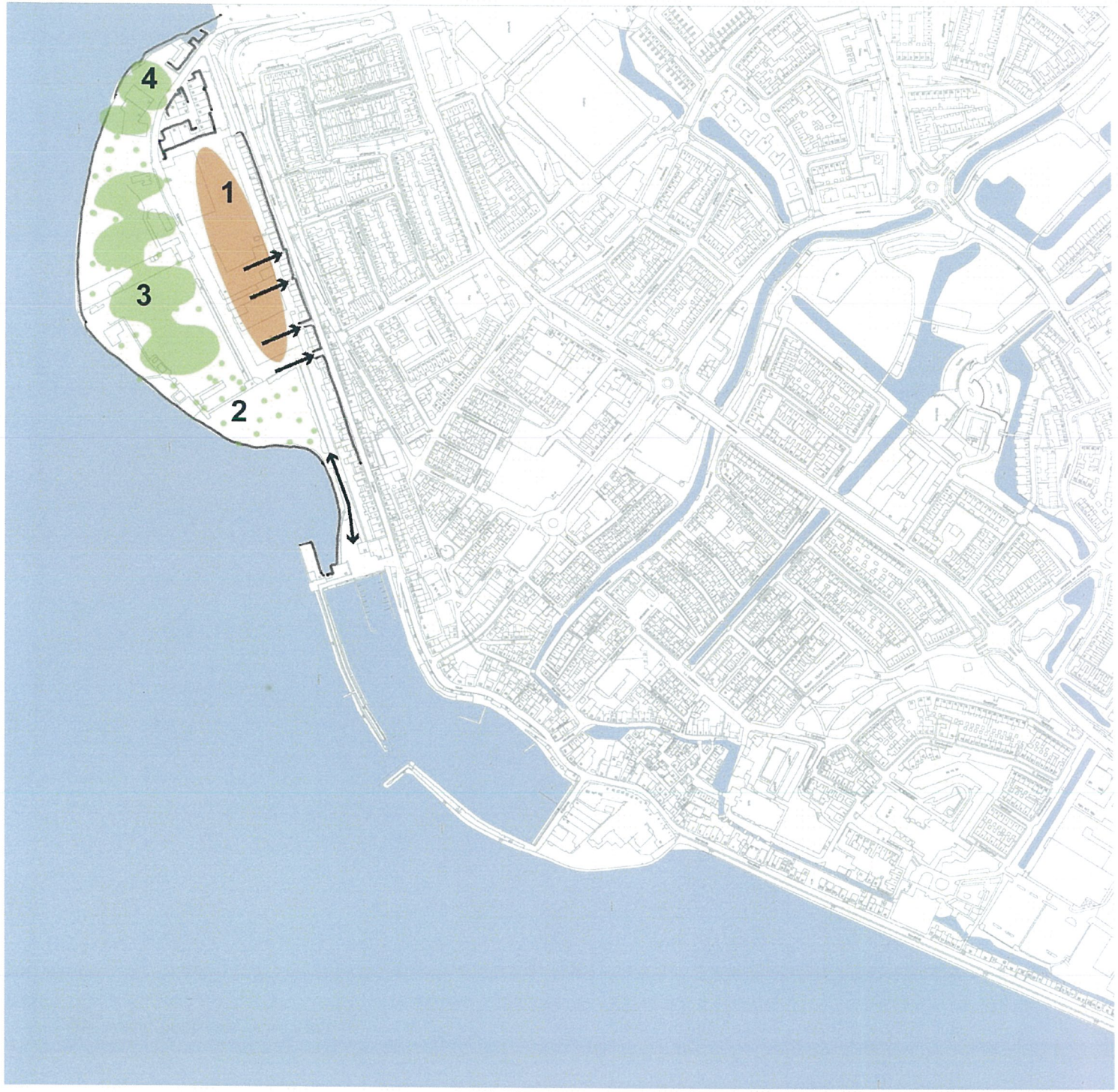
Slobbeland met op achtergrond achterzijde Zuideinde

conclusies

Uitwerking van het concept-Integraal Ontwikkelingsplan Waterfront Volendam van juli 2005 en het Ontwerp-Structuurplan Edam-Volendam van 22 november 2007 met aandacht voor relatie met de oude kom en directe omgeving.



Uit: Ontwerp-Structuurplan Edam-Volendam van 22 november 2007



ontwikkelingskader

- Verplaatsen grootschalige en hinderlijke bedrijven
- Ontwikkelen van kleinschalige, mogelijk watergebonden bedrijvigheid en woningbouw aan zuidzijde
- Realiseren van een hoogwaardig parkachtig uitloopgebied met recreatieve watergerichte functies

Verbindingen maken met Zuideinde, Korea en de Haven

N

SLOBBELAND

5 Woningvergroting

5.1 Gebruikelijke wijze van vergroting

Woningvergroting vindt momenteel op de volgende wijzen plaats:
a. vergroting in de kap door plaatsing dakkapellen en dakopbouwen. Alles op alles wordt gezet om in de kap een zo groot mogelijke stahoogte te realiseren. Een oplossing hiertoe wordt gevonden in het toepassen van een schuin naar de nok toe oplopende dakopbouw of dakkapel.
b. uitbreiding aan de achterzijde over één respectievelijk twee verdiepingen;
c. door gedeeltelijke of gehele sloop en nieuwbouw van een groter (lees hoger) pand met een vaak steilere kap.
d. Door de langskap te vervangen door een dwarskap, al dan niet met verhoogde goot.

a. optillen van de kap: Pellersplein

ad a *dakopbouwen*
Uitgangspunt hierbij is de kapverdieping beter te ontsluiten en daar extra kamers te maken. De gevel wordt in stand gehouden. Een dakopbouw is noodzakelijk vanwege de bestaande opstelling van de trap langs een van de zijmuren. Gebruik is om de dakopbouw flink te vergroten waardoor ruimte wordt verkregen voor een extra bad- of slaapkamer. Daarnaast worden dakkapellen in het andere dakvlak gerealiseerd. Het resultaat van deze ingreep is dat, bij ongewijzigde gevel en bij onvoldoende terugligging in het dakvlak van opbouw en kapellen, in de meeste straten een rommelig straatbeeld ontstaat. In alle gevallen (smalle en brede straten) wordt daarom voorgesteld de dakopbouwen 2,5m uit de voorgevel terug te plaatsen.

Dakopbouwen en kapellen bij naast elkaar gelegen panden vormen een probleem voor de daglichttoetreding en privacy gezien de geringe afstand tot het tegenoverliggende raam. Resultaat is dat gekozen wordt voor dichte opbouwen, soms voorzien van een rolluik om de indruk te wekken dat er een raam aanwezig is.

Het meest storend in het straatbeeld is de situatie waarbij de opbouwen in het zicht zijn. Dit is het geval in een brede straat of in gevallen waarbij het pand op het einde van een zichtlijn staat.

Een variant op de ingreep met een individuele dakkapel of dakopbouw is een gekoppelde dakopbouw. Dit kan in die gevallen waar uniforme afspraken zijn of daar waar buren gezamenlijk over gaan op vergroting. Bij deze ingreep kan het gevelbeeld veranderen, waardoor het beeld van een straat met dwarskappen wijzigt. Ook hier dienen de gekoppelde dakopbouwen voldoende ver terug te liggen (2,5m) van de gevel. In gevallen waar een dergelijke dakopbouw reeds is gerealiseerd mag vanwege de evenwichtig-heid van het beeld direct daartegenover een identieke opbouw worden geplaatst.
In alle gevallen is een naar de nok oplopend dak van dakkapel of uitbouw storend te noemen. De afstand tot de nok wordt beperkt, waardoor de dominantie van de noklijn verdwijnt.

b. dakkapel en dakopbouw: wie het eerst komt.

ad b uitbouw over een of meerdere verdiepingen

In veel gevallen zijn woningen op de begane grond naar achteren uitgebouwd om ruimte te maken voor een (eet)keuken) of badkamer. Een dergelijke uitbreiding gaat ten koste van de toch al vaak kleine achtererven en ten koste van het toch al beperkte groen. Door deze ingreep versteend het karakter van de buurt.

Een alternatief is om de woning ook op de verdieping naar achteren uit te bouwen. Dit kan het eenvoudigst door de verlenging van de dwarskap, al dan niet in relatie met een hogere aanzet van de kap (grotere goothoogte) waardoor binnen meer ruimte ontstaat.

In gevallen met een langskap kan aan de achterzijde een dakopbouw worden gerealiseerd.

b. storende uitbouw over meerdere verdiepingen

ad c sloop en nieuwbouw

Bij gehele of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw zijn er in principe meer vrijheden. Uitgangspunt moet zijn dat de nieuwbouw past in het straatbeeld. In gevallen met een gevarieerde straatwand zijn de mogelijkheden groter dan in gevallen waar sprake is van een ensemble of historisch waardevol gebied. In het eerste geval zou de goothoogte tot maximaal 1 m hoger kunnen worden. In het tweede geval luistert dat veel nauwer. Ook zijn er nog combinaties te zien van nieuwbouw met opgehoogde gootlijn en met dakopbouwen zoals aan de Zeilstraat 7 en 9. Vaak ziet men een verhoogde goot in combinatie met een steilere dakhelling, waardoor de noklijn extra hoog uitkomt. In veel gevallen is dit niet gewenst.

c. voorbeeld van beeldverstoring door dakvernieuwing

ad d vervanging langskap door dwarskap

Langskappen komen het meest voor in de buurt Korea. Deze zijn beeldbepalend voor het straatbeeld. Door de lage goot- en nokhoogte (resp. ca. 3 en 8m) is het beeld kleinschalig. De straten vormen een geheel, omdat de kappen ook doorlopen op steegjes naar de achterpaden. Aan de randen van de buurt treft men dwarskappen aan. Om woningvergroting mogelijk te maken mogen met oog voor de stedenbouwkundige samenhang dwarskappen alleen toegepast worden bij eindwoningen of op het einde van een zichtlijn (bij bijvoorbeeld T-kruising). Aan de straatzijden mogen bij langskappen alleen dakkapellen worden toegepast. Aan de tuinzijde kan woningvergroting door een dakopbouw tot praktisch aan de nok. De zijgevel dient één geheel te zijn (niet doorsneden door een horizontale lijn van de uitbouw).

d. straat met langskap of met dwarskappen?

5.2 Veranderend straatbeeld

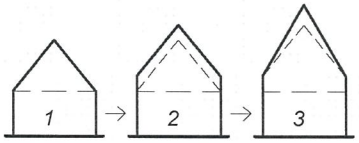
Dakkapellen, dakopbouwen, toegevoegde dwarskappen, verhoogde goten en verhoogde nokken, steilere dakhellingen, vreemde detaillering e.d. veranderen het straatbeeld. Het oorspronkelijk bebouwingstype, schaal, maat en beleving komen hiermee in de verdrukking. Omdat gevels ook een belangrijk onderdeel zijn van een gebouw en als zodanig het (uniforme) straatbeeld bepalen, wordt in dit beeldkwaliteitsplan de woningvergroting vanuit de optiek van het straatbeeld beschouwd.

Voorbeeld van verhoging goot en vergroting dakhelling

dakopbouwen dicht bij de voorgevel (< 2m)
Deze dakopbouwen zijn in brede straten en op het einde van zichtlijnen goed te zien.
Het gevelbeeld verandert hierdoor, hetgeen ongewenst is. Daar waar een afronding gewenst is, zoals aan de Julianaweg en Visserstraat, dit nog toestaan. In overige gevallen grotere afstand tot voorgevel aannemen.

verhoging, goot- en nokhoogte, al dan niet met steilere dakhelling
Verhoging van de goot en een gelijkblijvende dakhelling is minder storend in het straatbeeld dan een verhoging van de goot in combinatie met een steilere dakhelling. In beide gevallen gaat de noklijn omhoog. De gemiddelde dakhelling dient gelijk te blijven. Vergroting tot 60° in combinatie met het 'optillen' van de goot resulteert al gauw in een verhoging van de noklijn in een straat met ca. 2m. hetgeen storend is in het straatbeeld. Onderstaand schema geeft hiervan een illustratie.

Typische verandering gevelopbouw bij woningvergroting:
1. bestaand: breedte: 5,5m; goot op 3,5m; nok op 6,5m; dakhelling 55 graden
2. verhoging goot naar 4m; nok naar 7,5m
3. verhoging dakhelling naar 60 graden; goot 4m; nok 8,75m



symmetrie en herhaling
Herhaling van hetzelfde bebouwingstype komt in enkele gevallen voor. Meestal gaat het dan om een gehele straatwand, zoals langs de H.J. Calkoengracht en de Julianaweg. In een dergelijk geval is sprake van een ensemble. Op beperkte schaal zijn mogelijkheden voor nieuwe ensembles zoals bij noodzakelijke vervanging van huidige ensembles, dan wel als specifieke invoeging in een gebied.

Bij (sloop) en nieuwbouw van twee of meer panden wordt nogal eens gekozen voor een symmetrische opbouw. Hierdoor ontstaan vaak identieke panden al dan niet met een (gemeenschappelijk) tussenstuk. Behalve de schaalvergroting die van dit soort projecten uitgaat ontstaat een gebiedsvreemd gebouw dat geweld doet aan de Volendamse opbouw met een individueel pand.

ongewenste symmetrie in combinatie met schaalvergr.

andere detaillering
Typisch Volendams zijn de woningen met dwarskap met keramische pannen, vlakke bakstenen gevels maar ook gevels met veelal een houten topschot. Van oudsher hebben de ramen een roedeverdeling. Er zijn straten met overwegend dezelfde goot- en nokhoogte en dezelfde detaillering van de gevels. De onderlinge verschillen zijn klein te noemen. In dergelijke straten is het zaak de eenheid van het straatbeeld te handhaven. Bijvoorbeeld juist de stenen gevel of de gevel met houten topschot als uitgangspunt bij vernieuwing aan te houden.

Aan de haven komt een rijkere architectuur voor met meer variatie in de gevels, zoals hals- en trapgevels, aanbouwen in de vorm van een serre e.d. Over het algemeen is de detaillering sober te noemen.

Bij recente nieuwbouw aan de Zeestraat is gekozen voor een gevelopbouw met trap- en halsgevels, uitkragende en franse balkons, over meer verdiepingen doorlopende raampartijen, deels koperen daken en een begane grond met grote puien. Trap- en halsgevels komen zelden voor in oud Volendam. Toepassing van meerdere 'vreemde' gevels naast elkaar is disharmoniërend. De balkons aan de straatzijde doen afbreuk aan het Volendams beeld van vlakke gevelwanden al dan niet met houten topschotten. Puien werken schaalvergrotend. Dergelijke niet passende opbouw en detaillering moet vermeden worden.

gebiedsvreemde detaillering

5.3 Algemene richtlijnen

In het algemeen wordt een strenger regime voorgesteld om daarmee het karakter van de verschillende buurten beter te kunnen behouden. Per buurt moet daarom zoveel mogelijk hetzelfde bebouwingstype worden toegepast. Dit bebouwingstype kan per buurt verschillend zijn. Er zijn buurten met een historisch gegroeid karakter (Doolhof en Haven), buurten die in zijn geheel planmatig zijn opgezet (Korea) en buurten die min of meer straatsgewijs zijn ontwikkeld (overig gebied). Voor deze buurten worden hieronder algemene richtlijnen beschreven. Per buurt worden deze in par. 5.3 verder uitgewerkt.

gebieden met grote cultuurhistorische waarde
Het gaat hier met name om Doolhof en Haven waar de bebouwing en de opbouw van het gebied ieder eigen specifieke kenmerken hebben. Voorop staat hier het behoud van de kleinschaligheid en diversiteit, het behoud/herstel van het individuele pand en de toepassing van de specifieke detaillering. De veranderingen mogen hier minimaal en nauwelijks herkenbaar zijn. Woningvergroting is hier slechts zeer beperkt mogelijk. Dakkapellen moeten ondergeschikt zijn in het dakvlak.

kleinere ensembles
In de oude kom komen enkele kleinere gebieden voor, soms een deel van een straatwand, soms een hele straat of complex die als ensemble kunnen worden aangemerkt. Zij hebben dezelfde stijlkenmerken. Vaak vormen de hoekwoningen een afronding van het bouwblok. In deze gevallen staat behoud van ensemble voorop. Eventuele wijzigingen dienen voor het gehele complex op een-duidige manier te worden voorgesteld. In enkele gevallen heeft een ensemble, alhoe-wel het nog niet als potentieel monument is aangemerkt een hoge monumentale waarde. In een dergelijk geval, zoals bijvoorbeeld bij de H.J. Calkoengracht staat behoud voorop.

gebieden met een grote mate van stedenbouwkundige eenheid met overwegend langskappen (Korea)
Binnen de buurt Korea treft men woningen aan met langskappen en aan de randen dwarskappen.
Van belang is het behoud van de eenheid door handhaving van het beeld met langskappen. Enkele uitzonderingen daargelaten: op hoeken en op het einde van zichtlijnen mogen dwarskappen worden toegevoegd mits noklijnen niet worden verhoogd, geen dakopbouwen aan de straatzijde aanwezig zijn en geen dakkapellen zich bevinden in het hogere dakvlak.

gebieden met een grote mate van stedenbouwkundige eenheid met dwarskappen
In deze gebieden zijn straten opgebouwd uit:
- individuele panden met overwegend lage goot- en nokhoogte
- gevels al dan niet met topschot
- pannendak : rood
- beukmaat : 5,5 - 6m
- goothoogte : 3,5 - 4,5 m
- nokhoogte : 7,5- 9,5 m
- dakhelling : 45 – 55°

In deze gebieden is het uitgangspunt dat de 'eenheid in de veelheid" gerespecteerd wordt. De eenheid bestaat uit de opbouw met individuele panden. De veelheid bestaat uit de minieme verschillen in goot- nokhoogte en gevelindeling. Er zijn slechts kleine veranderingen mogelijk.
In alle gevallen moeten dakopbouwen en dakkapellen plat zijn afgedekt. De breedte is afhankelijk van het woningtype en het beeld in de straat. Minimaal moeten dakopbouwen en dakkapellen 2,5m terugliggen. Een dakopbouw mag slechts dienen om de zolderverdieping bereikbaar te maken. De lengte van een dakopbouw mag maximaal 2,5m bedragen en dient deze minimaal 1 pan onder de nok te liggen. Waar dakkapellen in het zicht zijn moet de bovenkant liggen op minimaal 3 pannen uit de nok. Bij tussenwoningen minimaal een dakpan vanaf nok aanhouden. De dakhelling mag bij het optillen van de goot niet meer bedragen dan 55°.
Zie verder ook bijlagekaart 1 Woningvergroting.

5.4 Woningvergroting per buurt

Gekozen is voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij uitgangspunten voor woningvergroting per straattype worden geformuleerd. Soms zijn gebieden gegroeid, soms planmatig van opzet. In het ene geval is de historische kwaliteit maatgevend, terwijl in een ander geval juist de planmatige opzet interessant is. Binnen de gebieden komen hoofdruimten voor in de vorm van radialen (belangrijke straten of grachten) of randen van de buurt. In de meeste onderscheiden buurten zijn de straten qua opbouw (gevelbeeld en profiel) min of meer gelijkwaardig. De beleving van de gevels vanuit de openbare ruimte (waar de bebouwingswanden de grenzen van zijn) is maatgevend voor de vrijheden of beperkingen die worden opgelegd aan de gewenste woningvergroting. Alhoewel woningvergroting het best past door vergroting van de bouwmassa, door verlenging of verhoging van de kap, is realisering van dakopbouwen en dakkapellen vaak minder ingrijpend en goedkoper. In de aanbevelingen voor woningvergroting per buurt wordt daarom de nodige aandacht gegeven aan dakkapellen en dakopbouwen.
De aanbevelingen zijn samengevat op een kaart. Deze aanbevelingen kunnen in de welstandsnota of het bestemmingsplan worden overgenomen of uitgewerkt. De aanbevelingen zijn slechts richtinggevend. Bij vrijwel ieder individueel geval zal sprake zijn van maatwerk.
De volgende gebieden worden separaat behandeld:
- Haven en Doolhof
- Zuideinde
- Noordeinde
- Europaplein e.o.
- Schippersgracht/Meergracht e.o.
- Nicolaashof
- Korea
- Slobbeland

5.4.1 Haven

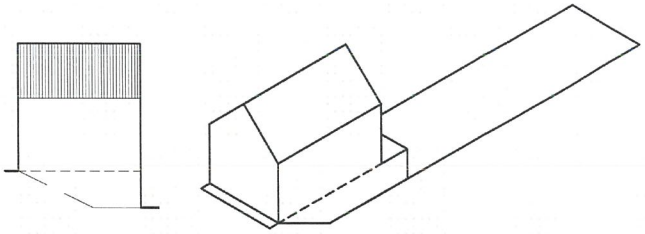
Een zo authentiek mogelijk bebouwingsbeeld biedt meerwaarde in de Haven en omliggend gebied De aangegeven bebouwingstypologieën moeten worden gevolgd. Langs Haven, Doolhof en Meerzijde respectievelijk een statige woning/winkel, visserswoning en stadswoning.

Haven zeezijde
In de loop der tijd heeft hier een schaalvergroting plaatsgevonden die gestart is met de vergroting van Brasserie Cathrien met een extra bouwlaag. Van recentere datum is de vergroting door samenvoegen van panden en toepassing van een extra bouwlaag. Door spiegeling van dezelfde panden wordt de suggestie gewekt dat er nog sprake is van afzonderlijke panden, maar schaal en maat zijn totaal veranderd. Ook is bij nieuwbouw sprake van een andere detaillering met balkons, loggia's, erkers en andere materialisering. Dit doet afbreuk aan een consistent en oorspronkelijk beeld.

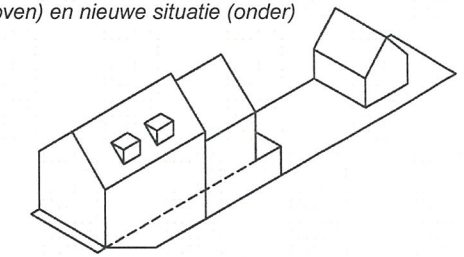
Haven zeezijde, vergroving schaal Brasserie Cathtrien

<u>Gewenst bebouwingsbeeld:</u>
- gevarieerd beeld van panden met wisselende breedte (5-8 m), twee lagen met dwarskap. Slechts enkele uitzonderingen.
- geleding gevel: verticale geleding; noklijn loodrecht op de haven. Aan Havenzijde:
– maximale nokhoogte: 11m
– maximale goothoogte: 5,5m.
- wisselde goot en nokhoogte, evenwichtige overgang naar belendende percelen.
- aanbouw aan voorzijde in vorm van serre in historische stijl
- gevel steen met of zonder houten topschot, rijkere versiering.
- dakkapellen ondergeschikt op kap, minimaal 2,5 m terug van voorgevellijn en 4 pannen onder de nok.
- verlenging pand mogelijk met gelede opbouw en overgang naar kleinschalig achterliggend gebied middels kleine zelfstandige panden met lage goot (3,5m) en nok (7m).
– Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw met een grote mate van variatie. Dus geen repetitie. In het silhouet blijft de kerktoren een belangrijk baken.

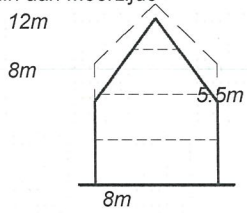
silhouet met kerktoren als hoogste punt respecteren

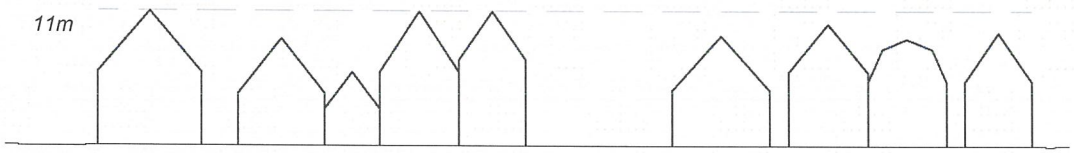


Doorsnede en 3d-beeld van typisch havenpand in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)



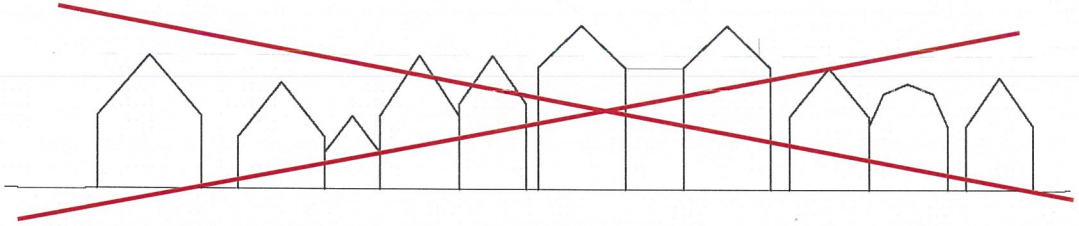
Geleding van bouwmassa en kappen. Overgang van forsere bebouwing aan Haven naar kleinschalige bebouwing in een tuin aan Meerzijde



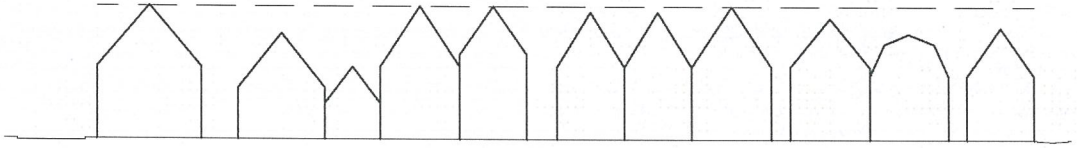


Ritme: a – a' - a'' – a - a' – a – b - a' - a''

Bestaande situatie tussen Brugstraat en Doolhofpad:
- gevarieerde goot-nokhoogte;
- wisselende breedte van panden (5-8m)



Ongewenste schaalvergroting door repetitie, of bovengemiddelde verhoging respectievelijk bovengemiddelde verbreding van panden.



Nieuwbouw moet zich voegen in het Havenbeeld. Variatie in hoogte en breedte is belangrijk. Behoud van panden gaat voor vervanging. Bij invulling van gaten moet relatie naar achterliggend gebied door toevoegen van stegen (ook i.v.m. veiligheid) worden onderzocht.
Goot- en nokhoogte afhankelijk van belendend pand, en niet hoger dan 11m.

Haven landzijde

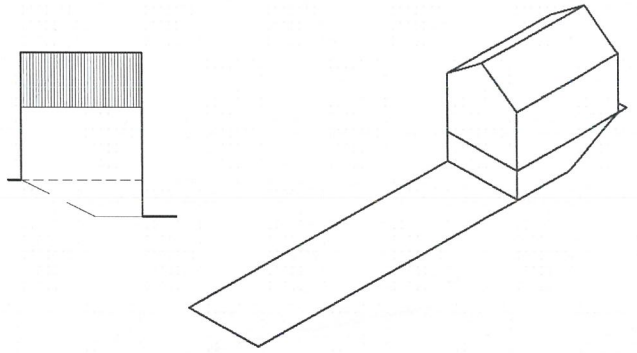
In de huidige situatie: aan de landzijde manifesteert de bebouwing zich als een drielaagse bebouwing met een kap. De onderste twee lagen zijn vaak uitgebouwd, waardoor als het ware een vierkante doos tegen het oorspronkelijk bouwlichaam aan staat. In een aantal gevallen is de bebouwing langs de Haven niet geheel zichtbaar doordat aan de landzijde (Aalstraat, Kathammerstraat, Meerzijde) deze is 'afgeschermd' door bebouwing in een of twee lagen met een kap. De daken van de havenbebouwing zijn wel in het silhouet zichtbaar. Hierdoor is een goede overgang bewerkstelligd naar de bebouwing in het achtergelegen gebied, zoals die aan Doolhof, Brijkje, Dril, Havenstraat, Aalstraat, Kathammerstraat. Aan het water langs de Meerzijde is plek voor een klein erfje, tuin, steigertje, een boom e.d.

Daar waar gaten gevallen zijn is een oneevenwichtige situatie ontstaan. Dit is het geval bij de Kathammerstraat ter hoogte van het Kerkje, bij het Brijkje en op de hoek Zeestraat/Dril.

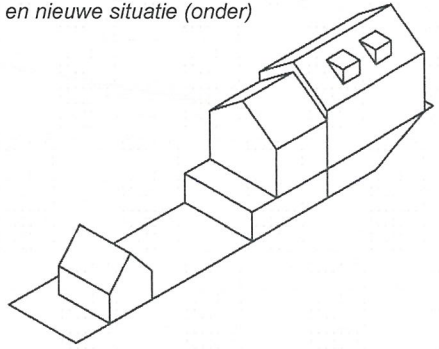
<u>Gewenst bebouwingsbeeld:</u>

- gevarieerd beeld met een tot maximaal twee lagen met kap, afhankelijk van belendende panden.
- noklijn overwegend loodrecht op de straat, Langs Brijkje en Meerzicht wisselden beeld
- maximale nokhoogte: 7m aan Meerzijde en Doolhof en tot 11m aan overige straten afhankelijk van de inpassing in naastliggende panden.
- maximale goothoogte: 3m tot 5,5m

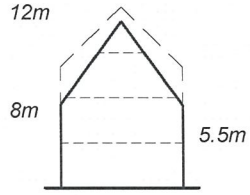
Haven landzijde

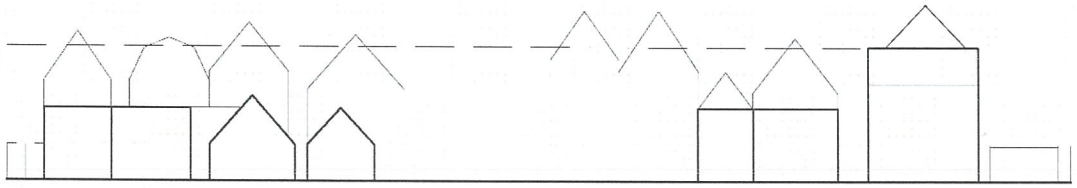


Doorsnede en 3d-beeld van panden aan Meerzijde in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)



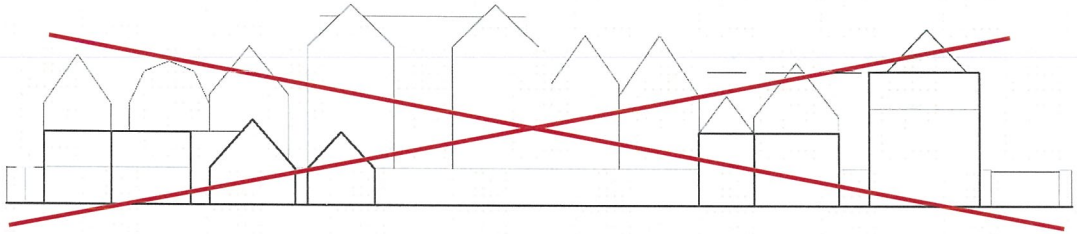
Aan Meerzijde kleinschalige opzet met overgang naar grotere bebouwingsmassa richting Haven



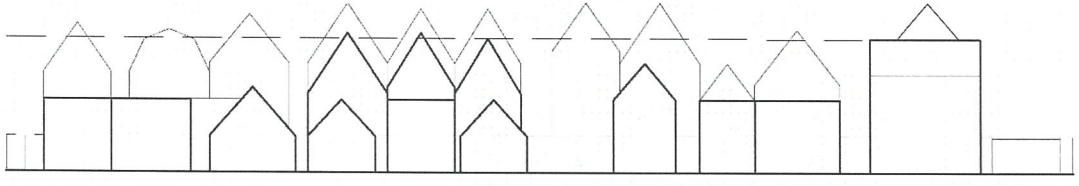


Ritme: a' – a – a – a" -- b - a' – b – a'

Bestaande situatie Haven gezien vanaf Meerzijde. Door ontbreken bebouwing aan Meerzijde/Doolhof is vaak sprake van een grove overgang naar (relatief grootschalige) bebouwing aan Haven. Zicht op achterkanten, brandtrappen, balkons e.d.



Ongewenste schaalvergroting in silhouet en grove overgang naar kleinschalige bebouwing aan Meerzijde



Evenwichtige inpassing door aanpassing aan belendende panden en aandacht voor de ritmering. Overgang naar kleinschalige Meerzijde door gelding hoofdmassa's en door toepassing van enkele panden in Doolhoftype; tuinen aan het water. Dakkapellen mogen, mits ondergeschikt in het dakvlak, niet in de goot, en over max. 1/3 van de lengte.

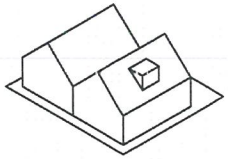
5.4.2 Doolhof

Er is sprake van een afwisselend beeld van kleinschalige panden op en rondom erfjes en steegjes. Er zijn enkele open gaten zoals bij hoek Dril/Zeestraat. Bij nieuwe invullingen zal het individuele pand herkenbaar moeten zijn. Woningvergroting kan alleen plaatsvinden door samenvoeging of door plaatsing van een ondergeschikte dakkapel. In een enkel geval is nieuwbouw gepleegd waarbij een souterrain een extra bouwlaag heeft opgeleverd. Het gevolg van een dergelijke ingreep is echter dat, bij gelijkblijvende dakhelling, de nokhoogte toeneemt met ca. 1,5m. Ook de begane grondvloer komt hoger te liggen, waardoor de relatie met straat of erf verandert.

Gewenst bebouwingsbeeld:

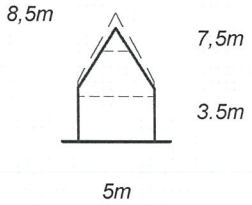
- woningvergroting alleen door samenvoegen van panden
- alleen herbouw toestaan.
- maximale nokhoogte: 7,5m
- maximale goothoogte: 3,5m
- gevel hout of steen met houten topschot
- nadruk op gemeenschappelijke erven en tuintjes aan het water
- dakkapellen ondergeschikt op dak maximale breedte 1/3 van dakvlak
- nieuwbouw op open plekken en als overgang naar de havenbebouwing

Doorsnede en 3D-beeld van typisch Doolhofpand in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)



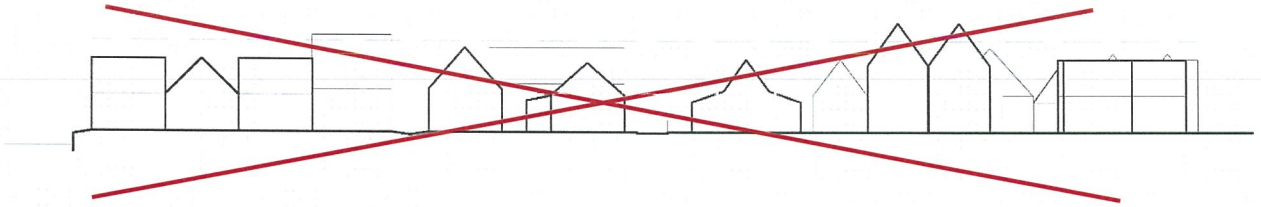
Doolhof: schaalvergroting door toepassing souterrain

gevarieerd beeld, maar dakkapel is niet ondergeschikt



Ritme: a' – a – a – a – a – a - c' – c

Bestaande situatie: Gevarieerde opbouw met één basistype. Gevarieerdheid ontstaat door draaiing van het pand en aanbouwen.



Ongewenste schaalvergroting door optillen van een pand, waardoor extra verdieping ontstaat.

Evenwichtige nieuwbouw, waarbij oorspronkelijk karakter gehandhaafd blijft. Woningvergroting door samenvoeging i.p.v. vergroting bouwmassa. Dakkapellen toegestaan mits ondergeschikt in het dakvlak. Dus niet uit de goot optrekken en max. 1/3 van de lengte van het pand.

5.4.3 Dijk

Zuideinde

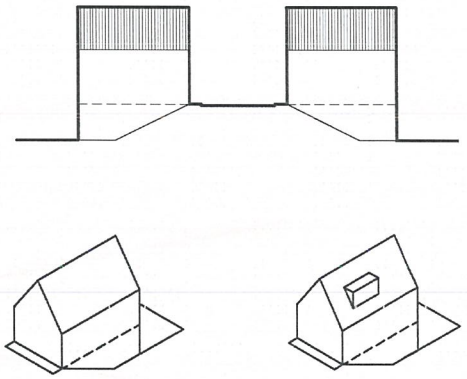
Vrij regelmatig beeld van individuele panden. Tussen Haven en Kathammerstraat is het Zuideinde aan weerszijden bebouwd en vanaf de Kathammerstraat met bebouwing op en onder aan de dijk (landzijde). In de loop der tijd heeft enige schaalvergroting plaatsgevonden, met name aan de zeezijde. De panden zijn hier breder (6-8m) en dieper dan aan de landzijde (5-6m). Sommige panden staan nog met de begane grondlijn beneden de kruin van de dijk. Woningvergroting door dakkapellen en dakopbouwen met plat dak op dwarskappen. Woningvergroting ook door optillen dak met maximaal 1 tot 1,5 m verschil met belendende woning, afhankelijk van resultaat gevelbeeld

dakopbouwen vallen niet op

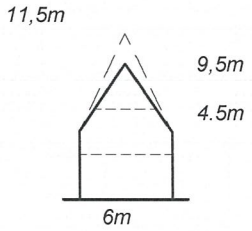
<u>Gewenst bebouwingsbeeld:</u>

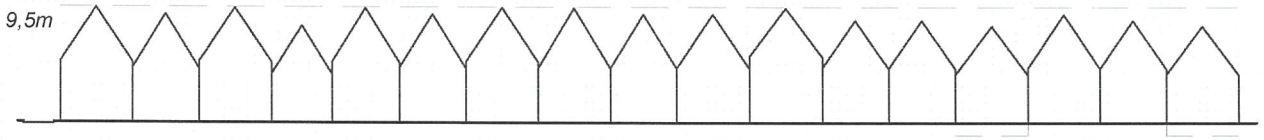
- gevarieerd beeld met panden met wisselende breedte (5-6m) en hoogte, gemiddeld één laag met dwarskap.
- geleding gevel: verticale geleding, noklijn loodrecht op de dijk.
- maximale nokhoogte: 9,5m
- maximale goothoogte: 4,5m.
- erker aan voorzijde komt voor
- gevel steen met of zonder houten topschot
- dakkapellen en opbouwen minimaal 1,2m terugliggend van gevel in deel met dubbele straatwand en 2,5m terugliggend in deel met enkele straatwand.

nieuwe invulling met verhoogde nok



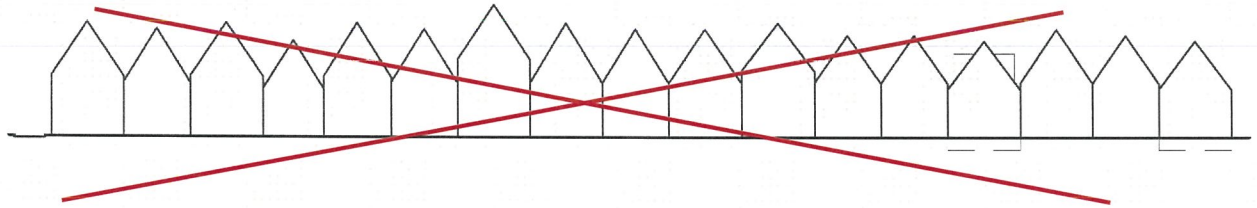
Doorsnede en 3D-beeld van typisch Dijkpand in bestaande en nieuwe situatie



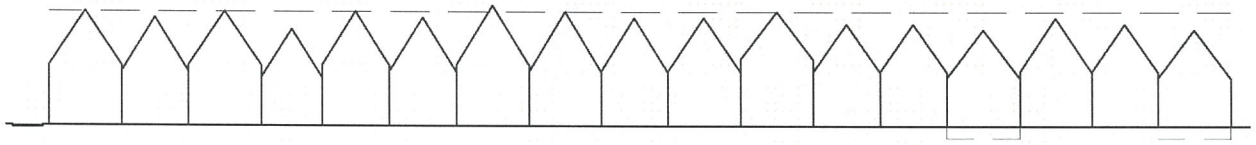


Ritme: a'–a –a'–a –a'-a -a'–a–a–a–a–a''-a–a–a–a'-a'-a

Bestaande situatie: vrij gevarieerd en samenhangend gevelbeeld. Oudere panden naast nieuwe invullingen met hogere goot- en nokhoogten (tot soms 5,5m). Relatief veel dakopbouwen, doch moeilijk zichtbaar.



Ongewenst beeld. Verstoring door dakopbouwen en dakkapellen op korte afstand (< 2,5m) van de gevel, en schaalvergroting door hogere goot- en nokhoogte.



Gevarieerde opbouw, woningvergroting door optillen of vernieuwing pand tot maximale goothoogte van 4,5m. en nokhoogte van 9,5m. Maximale verhoging goot t.o.v. belendend laagste goot is 1m. Dakopbouwen en kapellen 2,5m. terugliggend en 2 pannen vrij van nok.

Noordeinde

Huidige situatie: wisselend beeld van individuele panden. Open karakter door eenzijdige bebouwing aan landzijde. Vanaf het land zijn de panden in zicht.

Woningvergroting door uitbouw begane grond of verlenging gehele pand. Dakkapellen en dakopbouwen met plat dak op dwarskappen.

Woningvergroting door optillen dak met maximaal 1 tot 1,5m verschil met belendende woning, afhankelijk van resultaat gevelbeeld.

Dakhelling dient ongewijzigd te blijven.

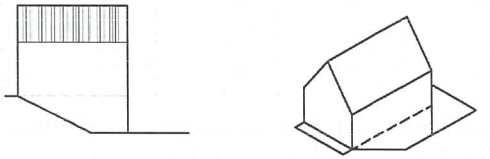
.

Noordeinde

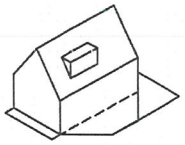
Gewenst bebouwingsbeeld:

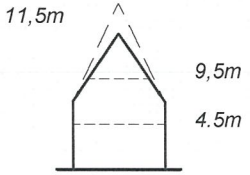
- gevarieerd beeld met panden met wisselende breedte (5-6m), gemiddeld een laag met dwarskap.
- geleding gevel: verticale geleding Noklijn loodrecht op de dijk.
- maximale nokhoogte: 9,5m
- maximale goothoogte: 4,5m.
- wisselde goot en nokhoogte.
- erker aan voorzijde komt voor
- gevel steen met of zonder houten topschot
- dakkapellen en opbouwen minimaal 2,5m terugliggend van gevel

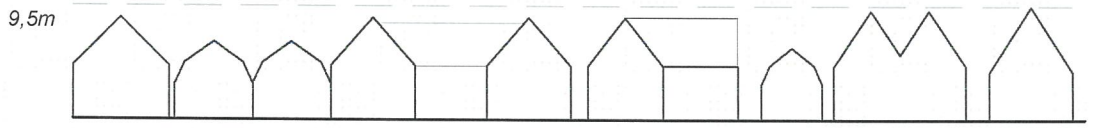
Noordeinde



Doorsnede en 3D-beeld van typisch Dijkpand in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

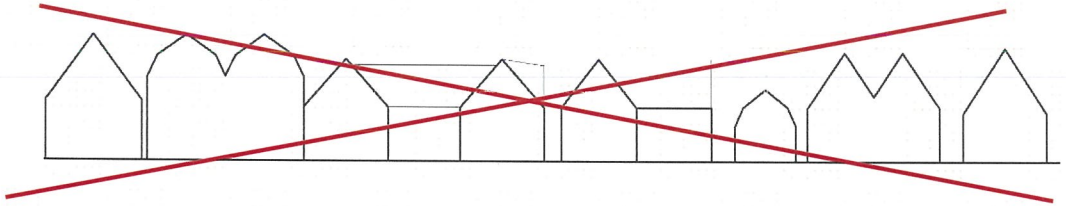




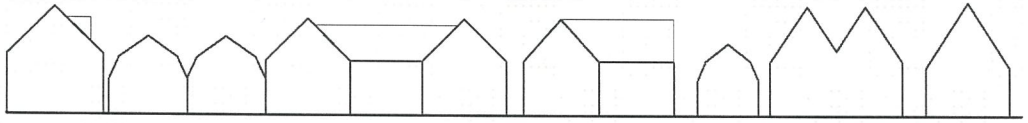


ritme: a - a' - a'' – a - a' – a – a - a' - a''

Bestaande situatie: vrij gevarieerd gevelbeeld. Grotere en kleinere panden wisselen elkaar af.



Ongewenst beeld waarbij beeld wordt verstoord door dakopbouwen en dakkapellen op korte afstand (< 1,20m) van de gevel, en schaalvergroting door goot- en nokhoogte die meer dan 1,5m afwijkt van laagste belendend pand.



Gevarieerde opbouw. Woningvergroting door optillen of vernieuwing pand tot maximale goothoogte van 4,5m. en nokhoogte van 9,5m. Maximale verhoging goot t.o.v. belendend laagste goot is 1m. Dakopbouwen en kapellen 2,5m. terugliggend en 2 pannen vrij van nok.

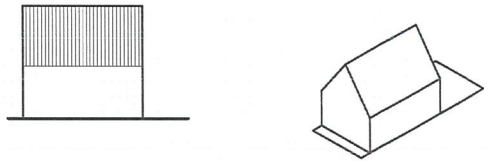
5.4.4. Europaplein e.o.

Dirkslandstraat, Industriestraat, Ansjovisstraat, Rokersgracht, Spieringstraat, Haringstraat, H.J. Calkoengracht e.o.,

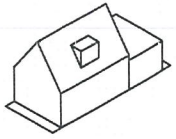
Huidige situatie: regelmatig beeld van overwegend kleinschalige panden met één laag en een kap. De woningen 1 t/m 10 aan de H.J. Calkoengracht zijn de eerste woningen die in opdracht van de gemeente in 1905 onder de nieuwe woningwet werden gebouwd. Het ensemble heeft een traditionele opzet. Uitgangspunt is het behoud van het kleinschalig karakter. Langs de H.J. Calkoengracht. dienen voor- en zijgevels beschermd te worden en volumes behouden. Minieme vergroting is toegestaan in overige straten.

Gewenst bebouwingsbeeld:

- gevarieerd beeld met kleine panden met wisselende breedte (5-6m), gemiddeld een laag met dwarskap.
- geleding gevel: verticale geleding Noklijn loodrecht op de straat.
  - maximale nokhoogte: 8,5m
  - maximale goothoogte: 4m
- H.J. Calkoengracht behoud huidig gevelbeeld
- gevel steen met of zonder houten topschot aansluitend aan huidig beeld
- dakkapellen en opbouwen minimaal 2,5m terugliggend van gevel.

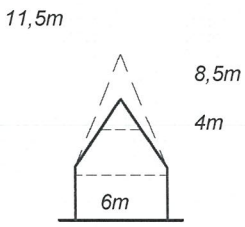


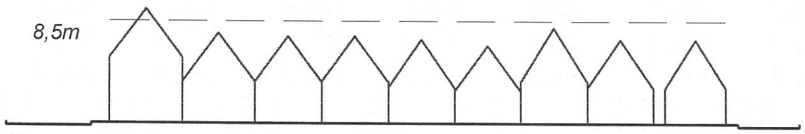
Doorsnede en 3D-beeld van typisch pand in buurt Europaplein in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)



Ansjovisstraat

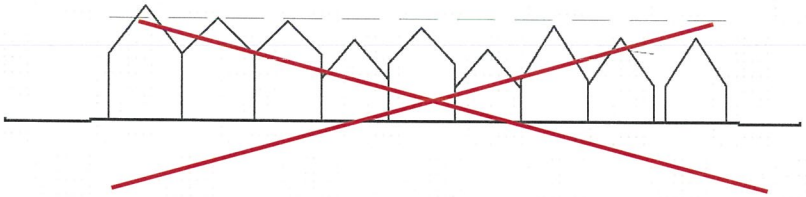
Industriestraat



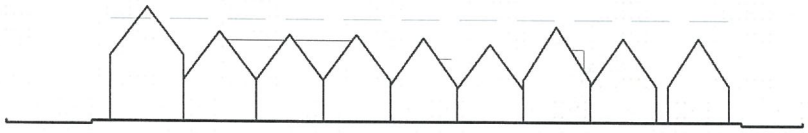


ritme: a - a' - a' – a - a' – a – a - a' - a" – a - a – a

Bestaande situatie: kleinschalige opbouw, grote mate ban eenheid, soms met de kwaliteit van een ensemble en in enkele gevallen van grotere historische waarde zoals in Ansjovisstraat.



Ongewenst is onregelmatig bebouwingsbeeld door schaalvergroting a.g.v. verhoging goor- en nokhoogte met meer dan 1m. en andere dakhelling dan bestaande helling,



Behoud van eenheid met kleine afwijkingen. Optillen goot- en nokhoogte tot max. 1m.van laagst belendend pand, dakopbouwen 2,5m terugliggend. Verlenging van de woning toegestaan.

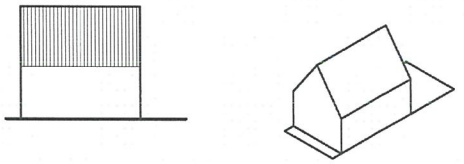
Europaplein en Zeestraat
Er is ruimte voor enige schaalvergroting aan het Europaplein en de Zeestraat tot maximaal 2,5 laag met een kap. Vervanging van bestaande bebouwing is toegestaan. Aandacht voor Volendams karakter (massaopbouw, materialisering, schaal en maat).

aandacht voor gevelwand

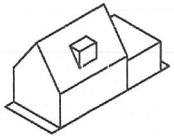
Bouwproject in de Zeestraat

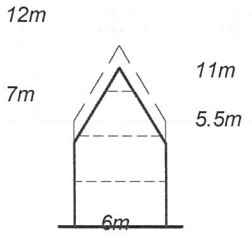
<u>Gewenst bebouwingsbeeld:</u>
- samenhangend beeld met rondom Europaplein panden met wisselende breedte (tot 10m) en verschillende daken mogelijk (langs- en dwarskap. Aandacht voor wandvorming i.v.m. realiseren besloten karakter op het plein.
- verticale gevelgeleding
- aandacht beëindiging bouwblokken
- maximale nokhoogte: 11m
- maximale goothoogte: 5,5m.
- wisselde goot- en nokhoogte.
- winkelpui
- gevel:steen met of zonder houten topschot
- verticale geleding van de gevel

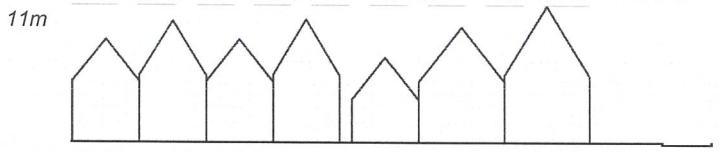
Bouwproject in de Zeestraat (achterzijde)



Doorsnede en 3D-beeld van typisch pand in buurt Europaplein in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

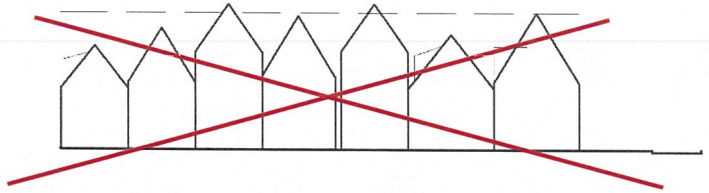




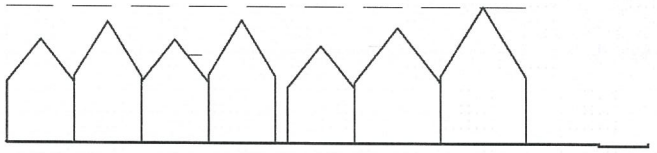


ritme: a" – b - a' – b – b - a" - a" - a' – b – b - a" – b

Bestaande situatie: vrij veel variatie met typisch Volendamse bebouwingstypen.



Ongewenst is onregelmatig bebouwingsbeeld door schaalvergroting en toevoeging van andere bebouwingstypologieën met afwijkende daken, andere detaillering, balkons e.d.



Behoud van diversiteit en schaal. Goothoogte maximaal 5,5m en nokhoogte max.11m. Dakopbouwen en dakkapellen min. 2,50 m teruggliggend. Verlenging woning toegestaan.

5.4.5 Schippersgracht/Meergracht e.o.

In het gehele gebied inclusief Edammerweg behoud van het evenwichtig beeld. In beperkte mate ruimte voor grotere diversiteit m.n. in in gebiedsdeel rondom C.J. Conijnstraat.
Woningvergroting door minimaal 2,5m. terugliggende dakkapellen en dakopbouwen op dwarskappen. Geen dakopbouwen op hoeken.
Optillen dak met maximaal 1m verschil met belendende woning, afhankelijk van resultaat gevelbeeld. Dakhelling dient ongewijzigd te blijven.

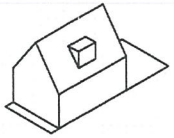
Schippersgracht

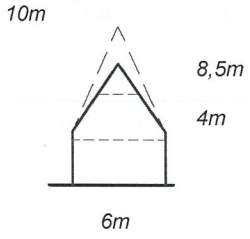
Gewenst bebouwingsbeeld:

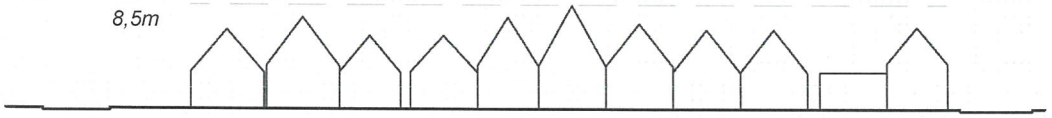
- gevarieerd beeld van panden met wisselende breedte (5-6m), gemiddeld één laag met dwarskap.
- verticale geleding gevel
- noklijn loodrecht op de gracht.
- maximale nokhoogte: 8,5m
- maximale goothoogte: 4m.
- wisselde goot en nokhoogte.
- erker aan voorzijde komt voor
- gevel steen met houten of stenen topschot
- dakkapellen en opbouwen minimaal 2,5m terugliggend van gevel

Schippersgracht/ Meergracht. In geel is aangegeven hoever terug een dakopbouw tenminste dient te liggen.

Doorsnede en 3D-beeld van typisch pand in buurt Schippergracht/Meergracht in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

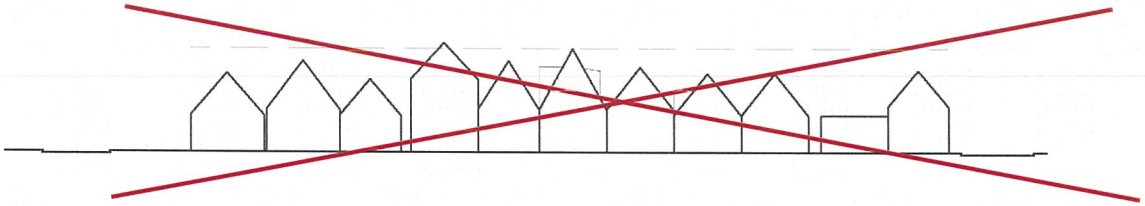




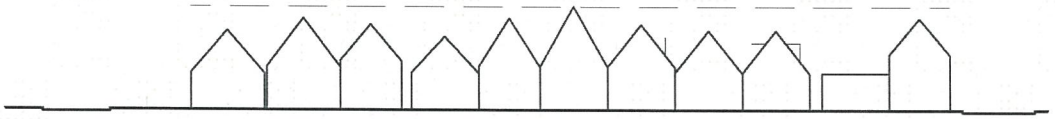


Ritme: a – a'- a – a – a'' – a'' – a – a - a – a - b

Huidige situatie: regelmatige opbouw met panden met één à anderhalve laag met dwarskap. Overwegend dezelfde breedte en hoogte.



Ongewenst is verhoging van de nok > 1m van gemiddelde hoogste noklijn en dakopbouw en dakkapellen op afstand < 2,50m van de gevellijn.



Woningvergroting door vernieuwing (hoger) pand of dakopbouw en dakkapellen > 2,50 m terugliggend. Nokhoogte maximaal 8,5m en goothoogte max. 3,5m.

Pastoor v.d. Weidenstraat, Overste Ludenstraat, Pieter keukenstraat, St. Jozefstraat, Sijmen Molstraat, Gaffelstraat, Giekstraat, Zeilstraat,

Woningvergroting door minimaal 2,5m. terugliggende dakkapellen en dakopbouwen met plat dak op dwarskappen. Geen dakopbouwen op hoeken.

Optillen dak met maximaal 1m verschil met belendende woning, afhankelijk van resultaat gevelbeeld.

Dakhelling dient ongewijzigd te blijven.

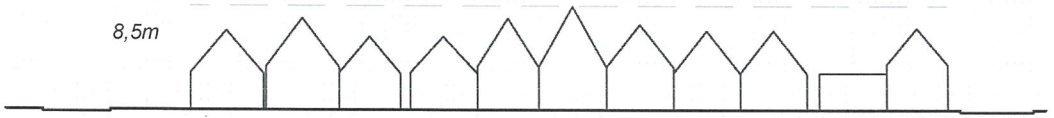
Gewenst bebouwingsbeeld:

- gevarieerd beeld met panden met wisselende breedte (5-6m), gemiddeld één laag met dwarskap.
- geleding gevel: verticale geleding, noklijn loodrecht op de straat.
- maximale nokhoogte: 8,5m
- maximale goothoogte: 4m.
- wisselde goot en nokhoogte.
- erker aan voorzijde komt voor
- gevel steen met houten of stenen topschot
- dakkapellen en opbouwen minimaal 2,5m terugliggend van gevel

Overste Ludenstraat, overwegend houten topschotten

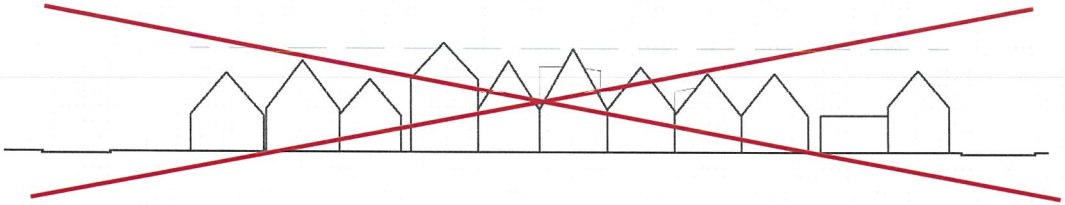
Giekstraat, wisselende gevels: steen en hout

Pastoor v.d. Weidenstraat: rijtje huizen met kappen met vrijwel dezelfde goot/nokhoogte en dakhelling en zelfde gevelopbouw

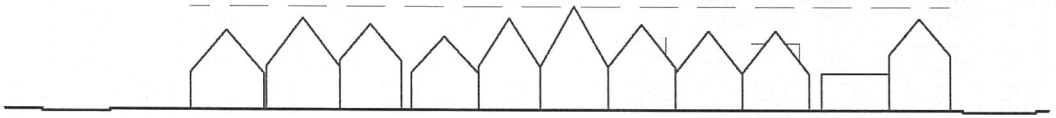


Ritme: a – a'- a – a – a'' – a'' – a – a - a – a - b

Huidige situatie: regelmatige opbouw met panden met één à anderhalve laag met dwarskap. Overwegend dezelfde breedte en hoogte.



Ongewenst is verhoging van de nok > 1m van gemiddelde hoogste noklijn en dakopbouw en dakkapellen op afstand < 2,50m van de gevel-lijn.



Woningvergroting door vernieuwing (hoger) pand of dakopbouw en dakkapellen > 2,50 m terugliggend. Nokhoogte maximaal 8,5m en goothoogte max. 4 m.

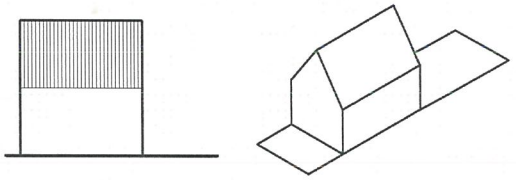
Julianaweg, Boegstraat, Zwaardstraat
Langs de Julianaweg en Boegstraat komen ensembles voor. Bij ensembles moet de eenheid worden bewaard. Een verandering van gevel of verhoging van de nok is niet toegestaan. De Boegstraat en de Zwaardstraat zijn de bredere straten in het gebied. Iedere verandering valt hier meteen op. Woningvergroting middels dakopbouwen en dakkapellen is toegestaan mits deze 2,5m terugliggen van de voorgevel. In opdracht van de Woningbouwvereniging is een vernieuwingsplan voor het woningblok Julianaweg, Boegstraat en Kielstraat in voorbereiding. Langs Julianaweg en Kielstraat is gekozen voor een bouwhoogte in drie lagen met een accent op de hoek in vier lagen. Aan de zijde van de dorps-kern wordt uitgegaan van twee lagen met een kap.

Julianaweg

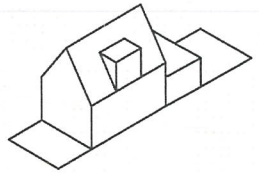
Gewenst bebouwingsbeeld overig deel gebied:
- eenduidig beeld met gelijke panden, gemiddeld twee lagen met dwarskap.
- geleding gevel: repetitie, noklijn loodrecht op de straat.
- maximale nokhoogte: 9,5m
- maximale goothoogte: 4,5m.
- gelijke goot en nokhoogte.
- gevel steen, trap of klokgevel op blokeinden
- dakkapellen en opbouwen minimaal 2,5m terugliggend van gevel

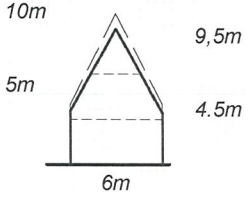
Kielstraat, hoek Julianaweg
Voor deze locatie is een projectvoorstel uitgewerkt. Het gewenst bebouwingsbeeld is, afwijkend van bovenstaande uitgangspunten hier maximaal 3 bouwlagen met een kap.

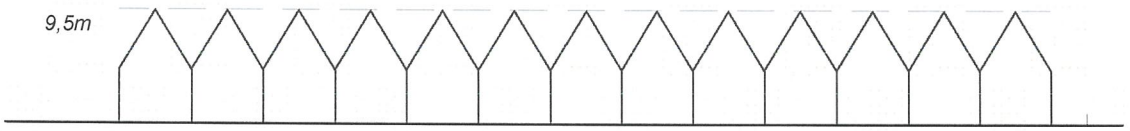
Boegstraat



Doorsnede en 3d-beeld ensemblewoning in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

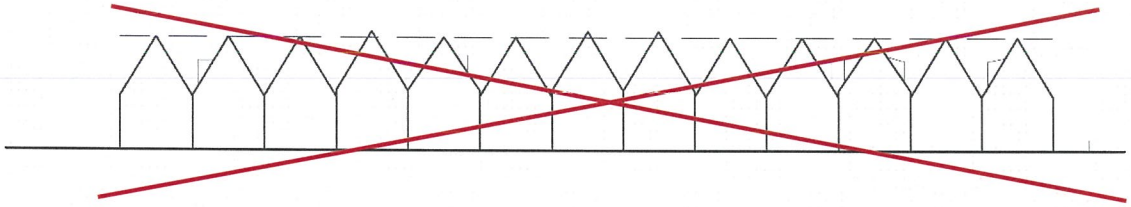




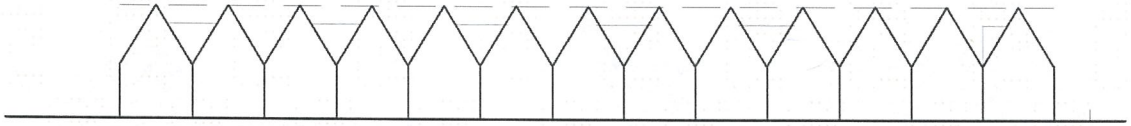


Ritme: b – a – a – a – a – a – a – a – a – a – a - a – b

Huidige situatie: grote mate van samenhang door eenduidige opbouw; herhaling van basis-type met vaak afwijking(en) van ander type op de koppen. Kwaliteit van ensemble.



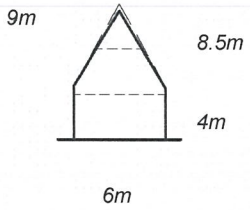
Ongewenst is aantasting van het beeld door veel variatie en toestaan van verschillende oplossingen.



Gewenst bebouwingsbeeld: woningvergroting door uitbouw aan de achterzijde over alle lagen incl. kap. Dakopbouwen moeten langs de hoofdstructuur minimaal 2,50 m terugliggen: kiezen voor symmetrische en eenduidige opbouw. Koppelingen opbouwen mogelijk

5.4.6 Korea

Binnen de buurt is een grote mate van eenheid: woningen met langskap en lage goot (3m). Aan de randen is het beeld meer gedifferntieerd. met overwegend woningen met dwarskappen en lage goot (tot 3,5m).
voor.Dit type ensemble komt vooral in Korea voor.
Op enkele plaatsen komen ensembles voor met afwijkende vorm.

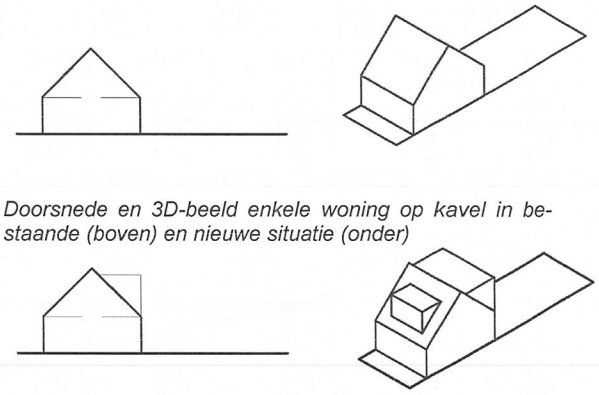


Kapelaan Ruiterstraat: ongewenst beeld met dakkapellen van verschillend soort en maat.

gewenst bebouwingsbeeld:

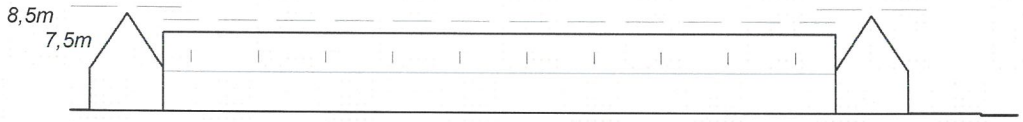
- eenduidig beeld met gelijke panden, gemiddeld een laag met langskap.
- geleding gevel: repetitie, noklijn evenwijdig aan de straat.
- maximale nokhoogte: 8,5 m bij dwarskap en 7,5 m bij een langskap
- maximale goothoogte: 4m.
- gevel steen
- dakkapellen uniform tot maximaal 2 pannen uit scheidingsmuur.
- uitbouw aan achterzijde over gehele breedte, plat afgedekt tot max. 5,5m hoog
- behoud van ensembles
- woninguitbreiding bij woningen met dwarskap: dakkapellen en dakopbouwen, mits minimaal 2,5 m. terugliggend van gevel.

Prinses Irenestraat



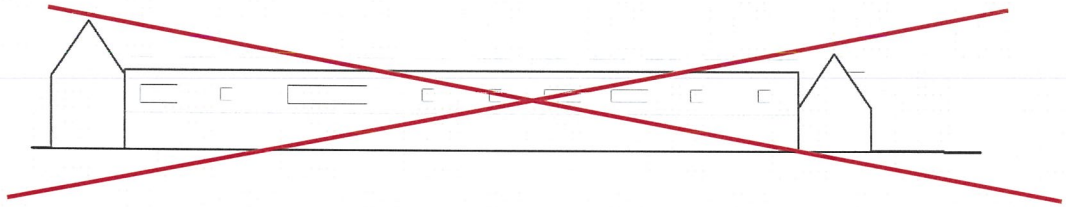
Doorsnede en 3D-beeld enkele woning op kavel in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

grote diversiteit aan aanbouwen en stijlelementen op één woning.

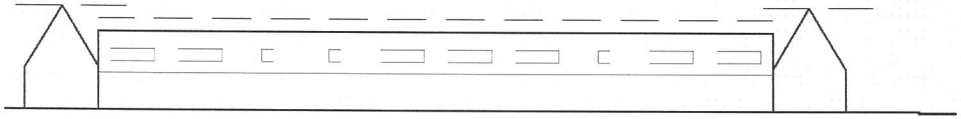


Ritme: b – a - a – a – a – a – a – a – a – a – a – b

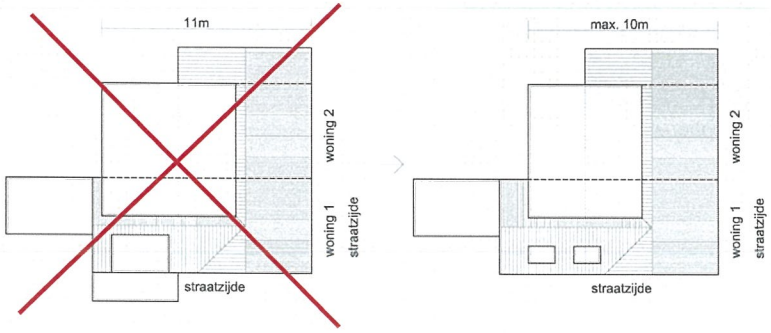
Huidige situatie: veel voorkomend beeld: regelmatige/ eenduidige opbouw, kleinschalig en met lage goot.



Ongewenst: wildgroei aan dakkapellen van verschillende maat en detaillering. Ongewenst is ook dwarskap op willekeurige plek in de straat.



Woningvergroting: standaard dakkapel tot max. 2 pannen uit scheidingsmuur. Aan achterzijde opbouw mogelijk tot max. 5,5m. Dwarskappen alleen op hoeken. Zelfde goot- en nokhoogte als hoofdgebouw. Alleen kleine ondergeschikte dakkapellen aan straatzijde van dwarskap



Afb: voorbeeld van mogelijkheden woninguitbreiding hoekwoning Korea.

5.4.7 Nicolaashof

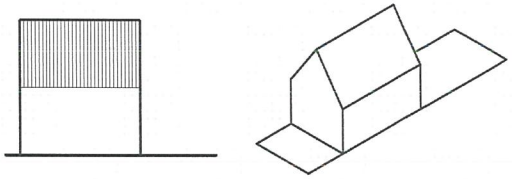
De woningen aan Visserstraat zijn beeldbepalend voor deze buurt. Dit komt vooral omdat ze in het profiel van de Kielstraat/Visserstraat hoger zijn gelegen. Zij moeten behandeld worden als ware het een ensemble.
In het binnengebied rondom aan de St. Gerardusstraat zijn minder vrijheden dan aan de smallere Kapelstraat en St. Dominicusstraat.
In het gebied speelt de vernieuwing van het verzorgingshuis. Hierop inspelend kan ook een vernieuwing ingezet worden in de St. Lambertusstraat waardoor een fraaiere inpassing van het groen rondom het kerkhof een resultaat is.

Nicolaashof

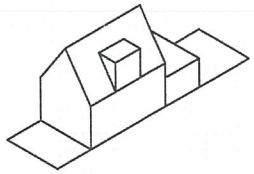
gewenst bebouwingsbeeld:

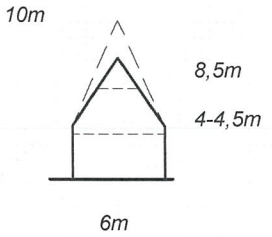
- terugliggende dakkapel en dakopbouw aan (min. 2,5m)
- beperkte afwijking van nokhoogte tot max. 1m.
- maximale nokhoogte: 8,5m
- maximale goothoogte: 4-4,5m.
- gevels steen met houten topschot
- uitbouw aan achterzijde over gehele breedte
- eenduidige oplossing ensemble Kapelstraat/Gerardusstraat en St. Dominicusstraat

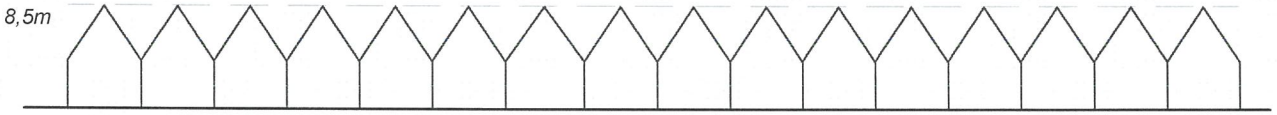
Dakopbouwen langs de Visserstraat



Doorsnede en 3D-beeld van typisch pand in Nicolaashof in bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

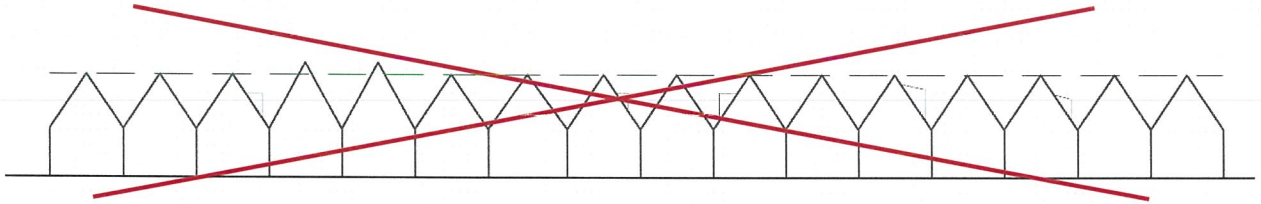




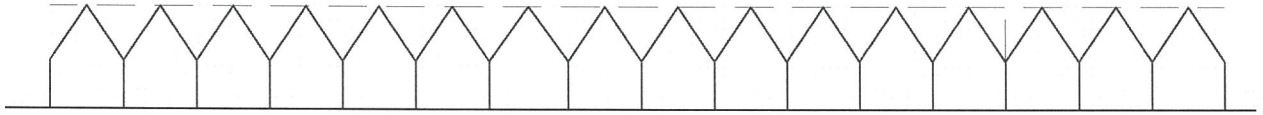


Ritme: b –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a –a-b

Huidige situatie: grote mate van samenhang door eenduidige opbouw; herhaling van basistype met vaak afwijking(en) van ander type op de koppen. Kwaliteit van ensemble aan Visserstraat.



Ongewenst is aantasting van het beeld door veel variatie en toestaan van verschillende oplossingen.



Gewenst bebouwingsbeeld: woningvergroting door uitbouw aan de achterzijde over alle lagen incl. kap. Dakopbouwen moeten langs de hoofdstructuur minimaal 2,50 m terugliggen: kiezen voor symmetrische en eenduidige opbouw. Koppelingen opbouwen mogelijk

5.3.8 Slobbeland

Uitgangspunten voor herontwikkeling van Slobbeland zijn reeds geformuleerd. Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het van belang rekening te houden met het Volendams karakter van de oude kom, waarbij aansluiting op de maat en schaal belangrijk zijn. Aandacht dient er te zijn voor het veranderend silhouet.

5.5 Nadere eisen

In het algemeen is een iets verhoogde kap en een over twee verdiepingen inclusief kap uitgebouwd huis te prefereren boven een vergroting van het aantal kamers middels dakopbouwen en grote dakkapellen. Bij het indienen van bouwplannen voor woningvergroting dient de noodzakelijkheid van de vergroting te worden onderbouwd. Aangegeven moet worden dat:

- de kap niet verhoogd kan worden;
- de trap niet anders gelegd kan worden;
- het niet mogelijk is het pand naar achteren uit te bouwen.

Dakopbouwen dienen alleen toegestaan te worden voor het realiseren van een opgang naar de verdieping. Het vergroten van de opbouw naar achteren toe ten behoeve van het realiseren van een badkamer moet mogelijk zijn.

6 Openbare ruimte

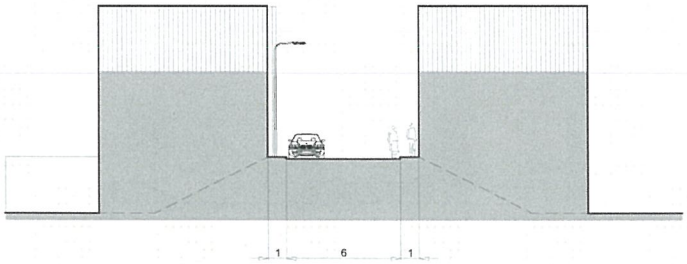
6.1 Opbouw van de openbare ruimte

Tegenover de openheid van de Gouwzee staat het besloten karakter van de bebouwde kom. Deze wordt het sterkst ervaren in het gebied direct achter de dijk tussen Kerkepad en Pellersplein. Richting Haven wordt hier door de (hogere) dijkbebouwing het gevoel van beslotenheid versterkt.

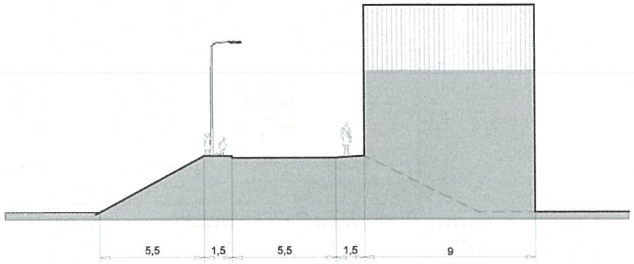
ruimtesoorten
Vanuit de eerste nederzetting op en aan de de dijk lopen de paden naar het benedendijks gebied en waaieren uit in grotere radialen die het verloop van oorspronkelijke waterpartijen en bedijkingen volgen. Hiermee is een interessant ruimtelijk patroon ontstaan met een gedifferentieerde opbouw van dijken, grachten, straten en paden. Hieronder worden deze ruimtesoorten kort beschreven.

Voor meer profielen

- dijken met een symmetrische of a-symmetrisch profiel: Haven, Zuideinde en Noordeinde. Zij vormen de begrenzing van het oude Volendam aan de Zeezijde. Zuid- en Noordeinde Het Zuideinde is door zijn beslotenheid het fraaist.



Profiel Zuideinde

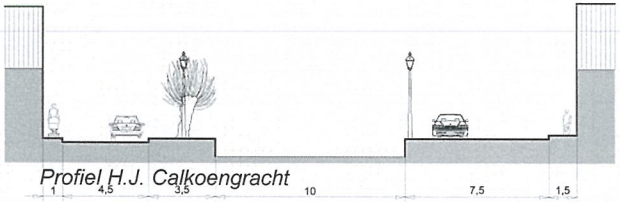


Profiel Noordeinde

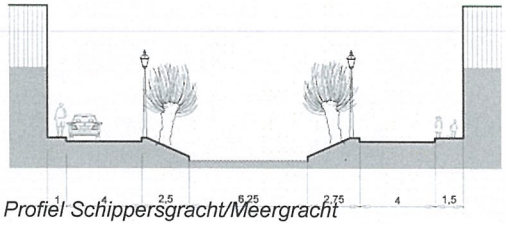
- Oude bedijkingen: nog voelbaar zijn oude bedijkingen in het profiel met hoogteverschillen van de Edammerweg en Zeestraat.
Ook de oude bedijking in de Kielstraat/Visserstraat is nog goed voelbaar en heeft hier een bijzondere ruimte opgeleverd.

- grachten en singels die hun oorsprong hebben in de oude water- en landstructuur en die overwegend een symmetrisch profiel hebben.
In de loop der tijd is het water versmald of soms geheel verdwenen zoals bij Dril. Grachten en singels zijn belangrijke ruimten in een buurt. Verhouding breedte : hoogte = 4 : 1 bij een gracht of singel 6 : 1.

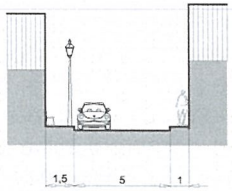
- straten in min of meer gebogen verloop komen vooral voor in het oudste deel van Volendam, waar de straten pand voor pand of met een aantal panden tegelijk ontstonden. De verhouding breedte : hoogte = 1 : 2



Profiel H.J. Calkoengracht

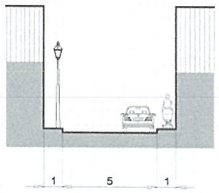


Profiel Schippersgracht/Meergracht



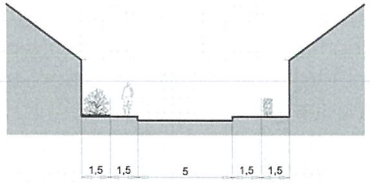
Profiel Ansjovisstraat

- straten, in rechthoekig patroon in de latere plansgewijze uitbreidingen verhouding breedte : hoogte = 1 : 2



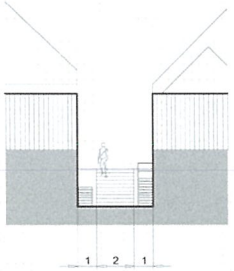
Profiel Gaffelstraat

- straten in complexgewijze ontwikkeling (Korea): verhouding breedte ; hoogte = 2 : 1



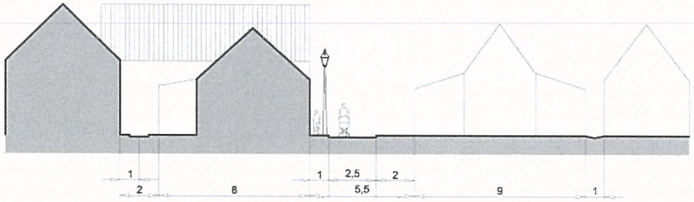
Profiel Kapelaan Ruiterstraat in Korea

- paden en stegen met name tussen dijk en achterland: (Oude Draaipad, Doolhofpad, Spieringpad) Vaak met trappen. Verhouding breedte : hoogte = 1 : 3



Profiel Oude Draaipad

- erven, met name in Doolhof als gemeenschappelijke gebied. Vaak diffuus van opbouw en in een verhouding breedte : hoogte = 1 : 1.



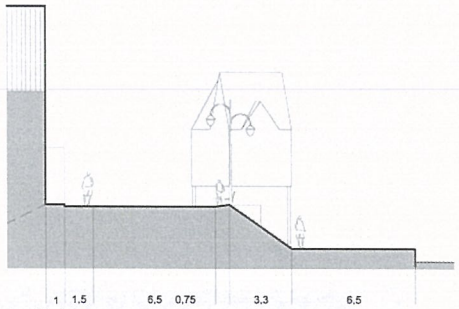
Profiel Doolhof

bijzondere ruimten
In oud Volendam komen een aantal bijzondere ruimten voor. Zij zijn van belang vanwege de cultuurhistorische en maatschappelijke betekenis, vanwege de bijzondere vorm of functie. Hieronder worden de belangrijkste bijzondere ruimten kort beschreven.

Doolhof
Bijzondere ruimten waarbij privé, openbaar en collectief door elkaar heen lopen. Eenduidige inrichting met aandacht voor collectiviteit is van belang.

Europaplein
Door ligging en functie een belangrijk plein. Het heeft een weinig besloten karakter door de openheid en onregelmatige opbouw van de wanden. Een opwaardering van de pleinwanden en de openbare ruimte is gewenst waarbij de functie van het plein als poort naar oud Volendam voorop staat.

Haven
Met nog deels oorspronkelijke inrichtingselementen, interessante hoogteverschillen en bijzondere bebouwing is dit het meest eigene deel van Volendam. De staat van de inrichting is sleets en behoeft een verbetering en eenduidige detaillering.



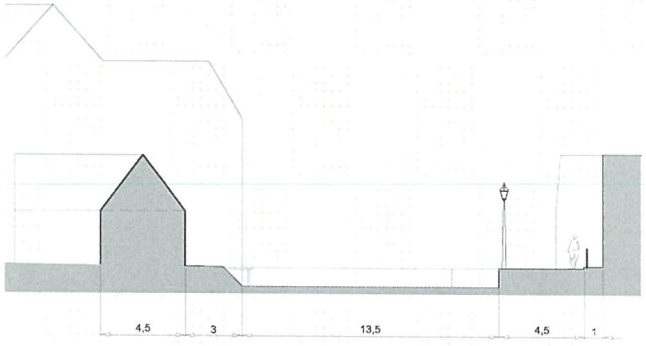
Profiel Haven

Meerzijde
Een bijzonder grachtprofiel, op een aantal plaatsen verstoord door open gaten aan de zijde van de Haven. Aanhelen van de structuur en herstel van schaal is belangrijk.

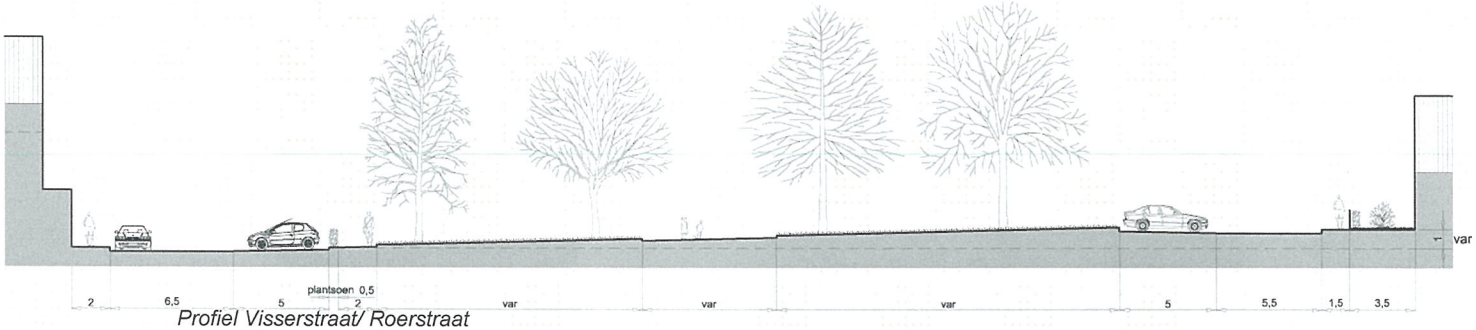
Visserstraat/Roerstraat/Kielstraat
Door het brede profiel is dit een van de weinige groene ruimten van formaat in de oude kom. De hoger gelegen Visserstraat herinnert nog aan de oorspronkelijke dijkfunctie. De overgang naar de begraafplaats is onduidelijk en kan versterkt worden.

Burg. Kolfschotenplein
Door de ligging van het HK Stolphoevekerkje is dit een belangrijke ruimte in de bebouwde kom. De ruimte rondom de kerk en de overgang en verbinding naar de dijk laten te wensen over. Een herinrichting met aandacht voor de overgang naar de dijkpanden is gewenst.

Op bijlagekaart 2 zijn de profielen met materialering weergegeven.



Profiel Meerzijde



Profiel Visserstraat/ Roerstraat

6.2 Overgang privé – openbaar gebied

De overgang van privé naar openbaar gebied is op diverse wijzen vormgegeven als:
- een smalle (1 tot 1,5 m) verharde stoep, soms hoger, soms lager liggend dan de weg. Deze komt met name voor aan de dijken. Het kleine voorgebied is al dan niet afgeschermd: met een hekje of railing en ingericht met diverse materialen.
- een margegebied aan de woning van ca. 1 meter breed, verhard en gebruikt om buiten te kunnen zitten.
- een margegebied aan de woning/winkel gebruikt als overdekt terras of winkel. Dit komt veel voor aan de Haven.

Zuideinde-

Kerkepad

Haven

- voortuin variërend in diepte, met name langs de Julianaweg en in complexgewijze ontwikkelingen zoals in Korea.

- geen grens tussen privé en openbaargebied zoals in Doolhof waar veel openbare en gemeenschappelijke erven voorkomen.

6.3 Detaillering

De detaillering is over het algemeen sober te noemen. De detaillering verschilt per gebied en sluit niet logisch op elkaar aan. Hieronder wordt per gebiedsdeel hier kort op ingegaan en worden verbeteringen voorgesteld.

Haven, Zuid- en Noordeinde
Het meest uitbundig is de detaillering rondom de Haven. Veel details verwijzen nog naar het visserijverleden, zoals hoogteverschillen met trappen en taluds. De inrichting van Haven, Dril en Zeestraat en omgeving is van wisselende kwaliteit.

Julianaweg in Korea

Doolhof

Haven

In het gebied rondom de Haven bestaat de bestrating uit (al dan niet gebakken) klinkers in rijstroken in keperverband en in de kantstroken in halfsteens verband. Maar er komen ook stoepen en paden voor met betontegels. Trapelementen zijn verschillend. Ook nooduitgangen en trappen hebben geen eenduidige detaillering. Nooduitgangen, erkers, en (brand)trappen belemmeren het doorgaande zicht in een steeg. Aan- en uitbouwen en serres hebben wisselende stijlkenmerken.
Het talud naar de haven is verhard. Er komen verhoogde en verlaagde stoepen voor al dan niet afgeschermd met een hekje.

Plaatsing en vormgeving van prullenbakken, lichtmasten, banken, aanwijsborden, hekjes, is niet op elkaar afgestemd. In hetzelfde gebied komt men ook bijvoorbeeld verschillende armaturen voor de verlichting tegen, verschillende paaltjes, e.d. De inrichting komt hierdoor rommelig over. Ook is niet duidelijk hoe omgegaan wordt met historische details zoals uitkijkplekken aan de haven, waspalen, hekjes e.d. Op kleine afstand treft men soms een veelheid van inrichtingselementen aan. Uitdunning en afstemming is belangrijk, met nadruk op de historische details. Overzichtelijkheid, eenheid en eigenheid is het devies. Mogelijk kan een typisch Volendamse detaillering worden uitgewerkt voor inrichtingselementen als lantaarns, banken, prullenbakken en aanwijsborden.

<u>Uitgangspunten bij herinrichting:</u>

- eenduidig materialisering met gebakken klinkers;
- afspraken m.b.t. erfafscheidingen, hekken e.d.;
- afspraken over inrichting van verharde voorerven;
- eenduidige (historische) vormgeving van serres en winkelpuien;
- eenzelfde vormgeving en kleurstelling voor alle inrichtingselementen.

verlichting

Haven

Achterzijde *Noordeinde*

Doolhof
Dit gebied is nog het meest consequent ingericht met veel aandacht voor de historie. Gebakken klinkers, houten hekjes, historische verlichtingsarmaturen in paaltop-en geveluitvoering. Toch vraagt de inrichting ook hier de nodige aandacht. Vooral in de overgang van privé naar openbaar en collectief gebied.

<u>Uitgangspunten bij herinrichting:</u>
- het historisch karakter is uitgangspunt in de in de detaillering;
- eenduidige inrichting met gebakken materialen en met duidelijk openbaar karakter;
- vormgeven overgang privé en openbaar gebiedoverig gebied;
- afstemming tussen tuinhekken en hagen.

Overig gebied
Over het algemeen komen er smalle straten voor met smalle stoepen met een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied. Straten zijn meestal uitgevoerd in klinkerbestrating, al dan niet in halfsteens of keperverband. Stoepen zijn al dan niet verhoogd uitgevoerd. Ligt de stoep op hetzelfde niveau als de straat dan vindt afscherming van het loopgedeelte plaats door betonelementen, paaltjes e.d.. Bij verhoogde stoepen worden trottoirbanden als overgang toegepast.

Een verschil in inrichting tussen geplande gebieden van later datum, zoals Korea, en het overig gebied wordt voorgesteld.

Doolhof

Zeilstraat

Pr. Beatrixstraat

Uitgangspunten bij herinrichting:

- zo veel mogelijk dezelfde materialen toepassen: klinkers in rij- en kantverharding;
- zo veel mogelijk verhoogde stoepen, gescheiden door trottoirband van de rijbaan;
- bij bestrating op gelijk niveau: eenduidige overgang met eigen Volendams paaltje;
- In Korea straten met klinkerbestrating en verhoogde stoepen met betontegels;
- In het overig gebied rondom Schippersgracht/Meergracht en Edammerweg en H.J. Calkoengracht zo veel mogelijk eenzelfde inrichting aanhouden met verhoogde stoepen, klinkerbestrating en historiserend karakter;
- Richting Meerzijde en Dril bestrating op één niveau uitvoeren in gebakken klinkers.

6.4 Groen en beplanting

Oud Volendam wordt over het algemeen niet gekenmerkt door overdadig groen. Dit is het gevolg van de efficiënte wijze van verkavelen waardoor weinig ruimte overbleef voor erven en straten. Door woninguitbreiding zijn de oorspronkelijk groene achtertuintjes in de loop der tijd versteend.
Het aanwezige groen is vooral te vinden langs de historische waterpartijen en dijken, zoals het groen in het profiel van de Visserstraat/ Kielstraat dat eindigt in de begraafplaats van de RK Vincentius a Paulo kerk. Door de hoger gelegen Visserstraat en de parkachtige inrichting heeft dit groen een grote belevings- en gebruikswaarde.

Ander groen van betekenis is te vinden in het profiel van Schippersgracht/Meergracht die aan weerszijden groene taluds heeft met daarin een regelmatige wilgenbeplanting. Ter hoogte van de Zwaardstraat staat een treurwilg waardoor het lengteprofiel van deze gracht wordt gedeeld.

Zie ook de kaart Groenstructuur in op bijlagekaart 2.

Kielstraat/Visserstraat

Meergracht/ Schippersgracht

Dit laatste is eveneens het geval bij de Edammerweg/H.J. Calkoengracht. Het lengteprofiel wordt gedeeld door het bochtige verloop van het water waardoor deze gracht steeds een besloten karaker heeft. Wilgen staan hoofdzakelijk aan de kant van de H.J. Calkoengracht.

Overig groen van enige betekenis bevindt zich langs de randen in de vorm van smallere of bredere dijktaluds langs het Zuideinde en de Prinses Margrietstraat.

Groen binnen de buurten treft men aan in enkele straatprofielen en hoven zoals de Prinses Beatrixstraat, het Steurplantsoen, in het profiel van de Berend Demmerstraat als restant van een oud boerenerf, langs de Spoorbuurt en bij de St. Dominicusstraat. In het bouwblok tussen Pastoor van der Weidenstraat en Overste Ludenstraat is een binnentuin.

H.J. Calkoengracht

Zuideinde

Berend Demmerstraat

VERBETERPUNTEN INRICHTING EN PROJECTLOCATIES

versterken groenstructuur
Op een aantal plaatsen is het wenselijk dat de groenstructuur als deel van de radiale opbouw en vanuit de beleving van de verschillende buurten wordt versterkt bij:

- De beide uiteinden van de Edammerweg/Calkoengracht. Nabij de parkeerplaats zal een betere/stevigere groenbeplanting een betere overgang maken richting Boelenspark en daarmee de stedenbouwkundige structuur versterken. Aan het andere einde zal enige aanplant een mooie overgang bewerkstelligen naar Meerzijde.
- Plaatsen van een stevigere beplanting in de Kerkstraat en de Prins Bernhardlaan met een beëindiging bij het Stolpkerkje als overgang tussen het historische en latere Volendam.
- Aanbrengen van incidentele aanplant van bomen in het openbare gebied ter compensatie van het ontbreken van groen op privé erven waarmee de dorpse uitstraling en leefbaarheid worden vergroot. Vanwege de beperkte ruimte zullen de mogelijkheden hiertoe nader moeten worden onderzocht zoals bijvoorbeeld in de Boegstraat, Zwaardstraat, Zeilstraat en C.J. Conijnstraat.
- Herinrichting van het Europaplein tot een groene oase.
- Verbeteren van de relatie tussen verschillende groenelementen onderling
- zoals tussen begraafplaats en het groen langs de Visserstraat.
- Versterken relatie tussen een buurt en een groter groenelement zoals tussen Zuideinde en de groenvoorzieningen in Slobbeland alsmede tussen Nicolaashof en het buiten de buurt gelegen groen in het profiel Visserstraat/Boegstraat.
- Behoud en versterking van de groene plint met voortuinen en hagen vooral aan de randen van het gebied (Julianaweg, Boegstraat) en in Korea. In vorm dienen ze behouden te blijven.
- Verbeteren respectievelijk aantrekkelijker maken van de (recreatieve) voetgangersverbindingen tussen Haven en Slobbeland, Havendijkje en Noordeinde, Noordeinde en Nicolaashof.

6.5 Verkeer en parkeren

In het kader van dit beeldkwaliteitsplan wordt het verkeer en parkeren beschouwd vanuit de ruimtelijke optiek en niet vanuit de verkeerstechnische invalshoek.
Oud Volendam kenmerkt zich door verkaveling en profilering als typisch voetgangersgebied. Voor de auto is er slechts in beperkte mate ruimte beschikbaar, alhoewel de verschillende buurten een eigen aansluiting op de Julianaweg hebben. De ontsluiting binnen de buurten is door de rechthoekige structuur overzichtelijk.
Vanwege de radiale structuur zijn er praktisch geen directe verbindingen voor de auto tussen de diverse buurten.
De bereikbaarheid voor de auto van het gebied Doolhof, Meerzijde, Haven, Dril en Zuideinde is moeilijker. Dit oudste gebied is in opzet en maatvoering een typisch voetgangersgebied met smalle stegen, paden en erven. De bereikbaarheid per auto is mogelijk vanaf het Zuid- en Noordeinde. Toeristenbussen rijden de route Haven – Zeestraat – Europaplein en parkeren bij het AMVO partycentrum aan de Julianaweg. Toeristenbussen voor hotel Spaander zullen vanaf Noordeinde de parkeerplaats voor het hotel bereiken en via dezelfde route weer het gebied verlaten. Havendijkje en Haven worden hierdoor ontlast.
In de buurten hebben de meeste straten een inrichting met een rijbaan en stoepen. Omdat veel straten smal zijn blijft er weinig ruimte voor de voetganger over. Toch zijn ze overzichtelijk en ze voorkomen dat auto's te dicht langs de gevels rijden of parkeren. In straten waar de bestrating op één niveau ligt wordt het voetgangersdeel afgeschermd met paaltjes of betonbanden.

Het parkeren vindt plaats op de openbare weg. Globaal is hier per woning 0,5 parkeerplaats beschikbaar. Alhoewel dit onder de huidige norm ligt van ca. 1,5 pp/wo levert dit overdag geen probleem op.

In de avonduren en het weekeinde kan uitgeweken worden naar enkele grotere parkeerplaatsen aan de rand van de oude kern op Slobbeland, Zeestraat en de grote parkeerplaats achter de Zusterschoolstraat. Binnen de kern zijn voorts nog grotere parkeervoorzieningen op het Europaplein en aan de St. Jozefstraat. Voor bezoek aan de winkels aan het Europaplein kan gebruik worden gemaakt van een ondergrondse parkeergarage.

Vanuit de ruimtelijke opbouw en de beeldkwaliteit is het belangrijk dat de auto de voetgangers niet in de weg staat. Dit geldt met name in het gebied rondom de Haven, maar ook in veel andere straten. Door de veelal volgebouwde achtererven is rondom de woning de straat nog het enige speelgebied van formaat. Een mogelijk nadeel van beperkte bereikbaarheid en parkeervoorzieningen hoort bij het wonen in de Oud Volendam. Bij herinrichtingen zijn de volgende zaken van betekenis.

<u>uitgangspunten bij herinrichting</u>

- Realisering van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied is niet alleen vanwege het karakter niet wenselijk, maar praktisch gezien ook onmogelijk vanwege de beperkte beschikbare ruimte.
- Het gebied rondom de Haven inrichten als voetgangersgebied. De auto is er te gast en de inrichting zal daar ook op moeten worden afgestemd.
- Onderzoek naar de mogelijkheid van ondergronds en verdiept parkeren bij grotere ontwikkelingen zoals bij het Europaplein en hotel Spaander.

Legenda

MIP*: panden of complexen van belang wegens architectonisch/ bouwkundige waarde (A) en/of plaatselijke historie (F) en/of weinig gebruikelijk gebouwtype (B)

Ensembles

Gebied uit stedenbouwkundig oogpunt waardevol vanwege samenhang schaal/ maat/ functie, inrichting en cultuurhistorie

Gebied met grote mate van samenhang vanwege complex-matige ontwikkeling

Belangrijke wand vanuit ruimtelijke ordening, onderdeel van silhouet

Markante brug

Belangrijk orientatiepunt

Panden van belang vanwege arch./bouwk. waarde en/of plaatselijke historie etc. (niet op MIP)

Historische kern (zoals aangegeven in welstandsnota), van belang vanwege kleinschalige structuur- en verkavelings-patroon

Begrenzing Doolhof / Meerzijde

*) *Monumenten Inventarisatie Project 1860-1910 (MIP)*

N

WAARDERINGSKAART
gebouwen en gebieden

7 Beleidskader

7.1 Beleid

Op het te ontwikkelen beleid zijn een aantal factoren van invloed die niet alleen liggen in de stedenbouwkundige waarde en betekenis van het gebied maar ook in de vitaliteit en de verblijfskwaliteit.
In stedenbouwkundige zin gaat het vooral om de gewenste samenhang in cultuurhistorisch opzicht, het huidig functioneren en de ruimtelijke opbouw. Behalve een grote mate van samenhang dient het gebied ook vitaal te zijn.
Gewenste veranderingen moeten binnen de gestelde kaders opgenomen kunnen worden, zoals veranderingen aan woningen en de bewinkeling. Uiteindelijk is een gebied pas aantrekkelijk als ook de verblijfskwaliteit op een hoog niveau staat. Inrichting en detaillering, verkeer en parkeren en sociale veiligheid zijn hierbij elementen van betekenis.
In een te formuleren beleid zullen deze aspecten een plaats moeten krijgen waarbij een afweging moet plaatsvinden welk van de aspecten zal domineren.

Historisch erfgoed
Voor Volendam is een Monumenteninventarisatie uitgevoerd in het kader van het MIP-Noord-Holland project. Hierin is een aantal gebouwen als waardevol aangemerkt vanwege verschillende belangen zoals: de plaatselijke historie, architectonische vorm-geving, beeldbepalendheid en dergelijke.
waarderingskaart gebouwen en gebieden.

De in de MIP inventarisatie aangegeven panden zijn aangeduid op bijgaande waarderingskaart van gebouwen en gebieden.
Hierop zijn ook die panden en gebieden aangegeven die vanuit de inventarisatie in het kader van dit beeldkwaliteitsplan als waardevol naar voren zijn gekomen. Het gaat hier o.a. om panden die vanuit de lokale cultuurhistorie waardevol zijn zoals bijvoorbeeld het schooltje naast het Stolpkerkje. Ook gebouwcomplexen die vanuit hun eenheid een bijzondere waarde hebben zoals het woningbouwcomplex aan de St. Gerardusstraat, Kapelstraat en St. Domnicusstraat. Eveneens zijn belangrijke oriëntatiepunten, en enkele vanuit de historie markante bruggen aangegeven.

Op de kaart is de historische kern van Volendam aangeduid zoals die ook wordt beschreven in de Welstandsnota. Nader aangeduid is het gebied Haven/Doolhof en delen van Zuid- en Noordeinde dat een bijzondere bescherming behoeft vanwege de cultuurhistorische, architectonische en economisch/toeristische betekenis.

In de MIP inventarisatie worden in dit gebied slechts enkele panden als beeldbepalend aangemerkt. Het merendeel echter van de overige panden in het gebied Haven/Doolhof en delen van Noord- en Zuideinde vertoont dezelfde opbouw en stijlkenmerken, maar is niet altijd monumentwaardig. Het merendeel van de panden in dit gebied dient aangemerkt te worden als beeldondersteunend.
Een actualisatie van de MIP-studie is aan te bevelen waarbij juist het individuele pand in de context van het omringend gebied beschouwd kan worden.

Behoud staat in dit gebied voorop. Onderzocht moet worden op welke wijze dit behoud ook daadwerkelijk in beleid kan worden omgezet en gestimuleerd. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van een uitgewerkte regeling in een gedetailleerd bestemmingsplan, ondersteund met een stimuleringsfonds voor behoud van de historisch/ruimtelijke karakteristiek.

De overige gebieden hebben vooral een betekenis gezien de ontstane samenhang door individuele, straatgewijze of gebiedsgewijze ontwikkeling. In het gebied grofweg ten zuiden van de Rokersgracht/C.J. Conijnstraat komt een grotere mate van (historische) variëteit voor. Het behoud van de samenhang is hier belangrijk. In een bestemmingsplan en welstandsnota kunnen hiervoor regels worden opgenomen.

7.2 Instrumentarium

Voor uitvoering van het beleid staat het volgende instrumentarium ter beschikking:

- bestemmingsplan

In een op te stellen bestemmingsplan kunnen nadere (gedetailleerde) regelingen worden opgenomen.
De nieuwe Wro (zie relevante artikelen 3.3.2, art. 3.13, 3.20 en 3.21) biedt ter bescherming van waardevol geachte gebouwen betere mogelijkheden. In het bestemmingsplan kan hiertoe bijvoorbeeld worden bepaald dat binnen een daartoe in het plan aangewezen gebied het verboden is om bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder goedkeuring van B&W. Een sloopvergunning kan worden geweigerd op grond van vast te stellen harde weigeringsgronden zoals de Rijksmonumentenverordening (1988), gemeentelijke of provinciale monumentenverordening e.d.. Voorts kunnen aan een sloopvergunning nadere voorwaarden worden gesteld zoals bijvoorbeeld: het pand mag gesloopt worden maar de voorgevel moet blijven staan.
In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal dit aspect verder uitgewerkt moeten worden..

- welstandsnota

Een aanscherping van de welstandsnota is gewenst. Het behoud van stedenbouwkundig beeld is uitgangspunt voor het gehele gebied. In het deelgebied Haven/Doolhof en delen van Zuid- en Noordeinde gelden striktere eisen.

- huisvestingsbeleid

Aanscherpen van het huisvestingsbeleid en de ruimte die er is voor vergroting en verandering van de woningen;

- gemeentelijke monumentenlijst

In aanvulling op de MIP inventarisatie uitvoeren van een gemeentelijke inventarisatie met als doel het stimuleren van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van met name het gebied Haven en Doolhof e.o.

- subsidiepot

Als bijdrage in de extra kosten voor een Volendamse detaillering. Bijdragen in een dergelijke pot moeten worden onderzocht. Te denken valt hierbij ook bijdragen vanuit afgeroomde ontwikkelingswinsten.

- inrichtingsplan

Uitwerken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte waarin afspraken worden vastgelegd m.b.t. inrichting, detaillering en straatmeubilair;

- begeleidingscommissie

Middels een begeleidingscommissie kan de gemeente beter toezien op initiatieven en sturend acteren. De gemeente houdt hiermee de regie in handen en er is een loket voor ontwikkelaars en particulieren.

7.3 Partijen

Behoud en vernieuwing kan niet alleen door de overheid gerealiseerd worden. Ook andere partijen als corporaties, projectontwikkelaars, de middenstand en particulieren hebben hierin een verantwoordelijkheid.
- de woningcorporatie

Door haar bezit is deze in staat een substantieel aantal kleine woningen om te zetten naar bijvoorbeeld grotere woningen, of juist andere doelgroepen te bedienen. De corporatie kan ook een gericht aankoopbeleid opzetten en op grotere schaal actief te worden in het gebied dat vraagt om vernieuwingsimpulsen.
- de ontwikkelaar

Reeds op meerdere plekken zijn ontwikkelaars actief. Over het algemeen zijn deze projecten fors van omvang. Het is belangrijk om de gewenste kwaliteit en het product vooraf vast te leggen zodat door de overheid gestuurd kan worden op deze ontwikkelingen. Kleinschalig en ambitieus zou hier het motto moeten zijn.
- Winkeliers en horecaondernemers, al dan niet op de toerist gericht, hebben een groot belang bij een goed ingerichte, goed bereikbare en veilige omgeving. Afstemming van winkelpuien, aan- en uitbouwen, met het oog op het historisch erfgoed is belangrijk. Een goed functionerende winkeliersvereniging is hierbij van grote betekenis.
- Particulieren zijn vooral bezig met verandering aan de eigen woning. Een goede voorlichting, waarbij ook de huidige kwaliteit van de gebouwde omgeving voorop staat is van belang om draagvlak te vinden voor de aangescherpte regels.

8 Uitwerking bestemmingsplan

8.1 Inleiding

Bij besluit van 25 september 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het concept-beeldkwaliteitsplan Oud Volendam (versie 2, d.d. 19 augustus 2008) en het daarbij behorende schetsboek. Dit concept-beeldkwaliteitsplan heeft als 'onderlegger' gefungeerd bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'.
Voorts is met dit beeldkwaliteitsplan meer inzicht onstaan in de te hanteren beleids-uitgangspunten voor dit gebied en de actualiteit van het huidige welstandsbeleid. De aanbevelingen uit dit beeldkwaliteitsplan zijn vervolgens uitgewerkt in het bestem-mingsplan en de welstandsnota.
Voor het deel van de Zeestraat/Europaplein e.o., dat wil zeggen het zogenaamde centrumgebied zal overigens een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, dat meer in het bijzonder is gericht op de detail-handelfunctie van dat gebied en daarmee samenhangende stedenbouwkundige ontwikkelingen. Daartoe zijn de voorbereidingen gestart.

8.2 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan

In hoofdstuk 7 van dit beeldkwaliteitsplan is het beleid aangegeven en zijn de instrumenten aangegeven om uitvoering te kunnen geven aan dit beleid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de instrumenten bestemmingsplan, gemeentelijke erfgoedverordening en subsidieverordening. Aan de volgende beleidsuitgangspunten is met deze instrumenten uitvoering gegeven:

- Stedenbouwkundige gewenste samenhang in cultuurhistorisch opzicht, het huidig functioneren en de ruimtelijke opbouw;
- Behoud van kleinschaligheid;
- Behoud van het historisch erfgoed.

8.3 planregeling in relatie tot het bkp

Bestemmingsplan
In het beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. De volgende gebieden vallen binnen het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012:

- Haven en Doolhof;
- Zuideinde;
- Noordeinde;
- Omgeving Europaplein;
- Schippersgracht/Meergracht e.o.;
- Nicolaashof;
- Korea.

In het algemeen is in het beeldkwaliteitsplan gekozen voor een strenger regime, zodat daarmee het karakter van de verschillende gebieden beter blijft behouden. Per gebied is bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan i.c. de planregeling en verbeelding dan ook nauwkeurig gekeken welke maatvoering en uitgangspunten in het bestemmingsplan een plaats hebben gekregen. Het bestemmingsplan voorziet in feite in een uitgebreidere detaillering van onderhavige uitgangspunten.

Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk vastgehouden aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan, tenzij de werkelijke maatvoering al hoger is. In dat geval is de werkelijke maatvoering overgenomen.
Een beperkt aantal situaties vormt hier een uitzondering op. Het gaat in dit geval om de gemeentelijke monumenten, zoals aangegeven in de erfgoedverordening, het deelgebied Haven en Doolhof en om de ensembles. Bij deze gevallen is de bestaande goot- en bouwhoogte aangehouden, ten behoeve van het behoud van het monument en het ensemble, dan wel het behoud van het gewenste bebouwingsbeeld met een wisselende goot- en bouwhoogte.
Daarnaast is bij de woningen Zuideinde 56 t/m 76 tevens een afwijkende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 8,5m, conform het huidige bestemmingsplan, aangehouden. Hier is de aanbeveling uit het beeldkwaliteitsplan van een goothoogte van 4,5m en bouwhoogte van 9,5m niet

overgenomen. Deze woningen grenzen aan het open terrein bij het rijksmonument het HK Stolpkerkje. Om hier enige kleinschaligheid te behouden, is vastgehouden aan de maatvoering uit het huidige bestemmingsplan.

Behalve een grote mate van samenhang dient het gebied ook vitaal te zijn. Binnen de planregeling is voldoende rekening gehouden met de gestelde kaders waarbinnen ondergeschikte veranderingen mogelijk zijn. Onder de algemene bouwregels van het bestemmingsplan hebben de richtlijnen ten aanzien van dakkapellen een plaats gekregen.

Gemeentelijke erfgoedverordening
Middels de gemeentelijke erfgoedverordening is uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van behoud van het historisch erfgoed.
In samenwerking met de gemeentelijke monumentencommissie is een complete lijst met adressen opgesteld van panden en objecten die van historisch belang zijn. Als onderdeel van het bestemmingsplan zijn deze panden en objecten beschreven en gewaar-deerd. Alle panden en objecten bij elkaar vormen het cultureel erfgoed van Volendam. In onderhavige erfgoedverordening wordt vervolgens een koppeling gemaakt met het bestemmingsplan om bescherming te bieden aan dit erfgoed. Het erfgoed heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Edams-Volendams erfgoed' (WR-EV) gekregen.
Naast deze panden en objecten is tevens een beschrijving gemaakt van het gebied dat in dit beeldkwaliteitsplan uit stedenbouwkundig oogpunt waardevol is vanwege de samenhang schaal/maat/functie, inrichting en cultuurhistorie. Dit gebied is binnen het bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch attentiegebied' en wordt in zijn geheel beschermd via de dubbel-bestemming 'Waarde – Edams-Volendams erfgoed'. In concreto omvat dit gebied het Doolhof met het Meerzijde, de Haven met het daar achterliggende Dril en een klein gedeelte van het Zuideinde en Noordeinde. Voor de exacte begrenzing wordt kortheidshalve verwezen naar het waarderingskaartje op pagina 92 van dit beeldkwaliteitsplan.

Subsidieverordening
In het beeldkwaliteitsplan is naar voren gekomen dat er grote waarde gehecht moet worden aan de bescherming van het erfgoed. Als bijdrage in de extra kosten voor onder meer een Volendamse detaillering is een gemeentelijke subsidieregeling opgesteld. Veelal is het verlenen van subsidie een goed middel. Niet alleen wordt de eigenaar tege-moet gekomen in de kosten, maar ook worden eigenaren gestimuleerd hun pand goed te bewaren. Deze regeling voorziet in de normen en criteria voor het verstrekken van subsidie voor de instandhouding van het historisch erfgoed.

8.4 Conclusie

Onderhavig beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage (bijlage B) onderdeel uit van de toelichting behorende bij het bestemmings-plan Oude Kom Volendam 2012.
Bij publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan zal dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de toelichting tevens gedurende zes weken ter inzage liggen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad expliciet worden voorgesteld tevens over te gaan tot vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan als onderlegger van het betreffende bestemmingsplan.

Begrippenlijst

beeldbepalend panden
panden, vaak van betekenis in architectonische en/of cultuurhistorische zin, die het stadsbeeld in belangrijke mate bepalen.

beeldondersteunende panden
panden die, op zich niet architectonisch waardevol hoeven te zijn, maar bijdragen in de beleving van het stadsbeeld.

ensemble
samenstel van gebouwen die een grote mate van eenheid vormen.

dakkapel
in het dakvlak geplaatste opbouw op.

dakopbouw
aanbouw vanuit de goot aan het dak.

dwarskap
kap met noklijn loodrecht op de straat.

genius loci
eigen plaats van oorsprong.

kruinhoogte
bovenkant van de dijk.

MIP
Monumenten Inventarisatie Project.

orthogonaal
rechthoekig.

radiale structuur
op het centrum (lees oever) gerichte opbouw.

typologie
indeling binnen een soort.

visserswoning
karakteristieke woning voor het oude Volendam bestaande uit één bouwlaag met een kap afgedekt met pannen.

Waterlandse stijl
bouwstijl waarbij de gevels uit (geverfd) hout zijn opgebouwd en het dak is afgedekt met pannen.