

Leidraad
voor de ontwikkeling van

HoogTij

flexibiliteit binnen landschappelijk casco

HoogTij

2

ZNSTD



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Zorgen dat het werkt	6
I. INSPIRATIE	9
1. Wijds landschap alom	10
2. Bedrijventerrein van de 21ste eeuw	14
3. Flexibiliteit	16
II. RUIMTELIJK CASCO	19
1. Groen casco (landschap, voet- en fietspaden)	20
2. Blauw casco (waterstructuur, wadi's)	22
3. Grijs casco (verkeersontsluiting, straatprofielen)	24
III. RUIMTELIJKE PRINCIPES	29
1. 10x kwaliteit langs groen, blauw en grijs casco	30
2. 10x kwaliteit in beeld	32
IV. KWALITEITSGESPREK	35
1. Deelgebied Rak	38
2. Deelgebied Schoot	40
3. Deelgebied Fokkemast	42
4. Deelgebied Smeet	44
5. Deelgebied Tros	46
6. Deelgebied Spring	50

HoogTij
3

1. Inleiding

HoogTij

4

Bedrijventerrein HoogTij (bruto circa 130 ha, netto circa 100 ha) ligt in het zuidwesten van Zaanstad, nabij de kern Westzaan en aan het Noordzeekanaal. HoogTij heeft de potentie uit te groeien tot een multifunctioneel (bedrijven)terrein met bovenregionale functie en is deels al tot ontwikkeling gebracht. Voor een aanzienlijk gedeelte van de gronden op het bedrijventerrein is dat anno 2017 echter nog niet het geval. Voor de toekomstig uit te geven gronden, maar ook voor de beheerfase waarin HoogTij uiteindelijk zal belanden is het van belang te werken met een document dat de kwaliteit van de op HoogTij aanwezige en voorziene bedrijfskavels, bebouwing en openbare ruimte vastlegt. Dit als aanvulling op het voor HoogTij geldende bestemmingsplan. Hierin wordt voorzien in deze leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij.

HoogTij wordt ontwikkeld tot een modern en duurzaam bedrijventerrein. Er wordt zowel bij de ontwikkeling als bij het beheer van het gebied extra aandacht geschonken aan een hoogwaardig beeld op zichtlocaties en aan duurzaamheid in het algemeen. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de eigen identiteit van de locatie.

Voor HoogTij is in 2007 een bebouwingsleidraad vastgesteld onder de titel: 'Bebouwingsleidraad Bedrijvenpark HoogTij'. Destijds was er sprake van een sterk aanbodgestuurde ruimtelijke ordening. Dit heeft zich voor HoogTij vertaald in een relatief stringente, voorschrijvende en gedetailleerde bebouwingsleidraad. Een document dat de gewenste ontwerpruimte op kavels, maar ook de functionele ruimte van gebouwen momenteel met regelmaat in de weg zit en ook achterhaald is aangezien de ontwikkeling van en gronduitgiften op HoogTij de afgelopen tien jaar anders is gelopen dan voorheen bedacht. Gewenst is derhalve een leidraad die minder stringent en meer flexibel is, zonder dat de drager/hoofdropzet van het gebied wordt losgelaten.

Deze leidraad voorziet in voornoemde ambitie. Het betreft een document dat in kaart brengt binnen welke ruimtelijke context HoogTij wordt ontwikkeld, hoe het terrein landschappelijk wordt ingepast in haar bijzondere omgeving en welke ontwerputgangspunten voor de inrichting van en bebouwing op bedrijfskavels in ogenschouw moeten worden genomen. In onderhavige leidraad wordt veel meer dan in de oude bebouwingsleidraad voor HoogTij gestuurd op het bewaken van de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdpzets van het gebied. Maar flexibiliteit wordt geboden voor wat ‘de binnenkant’ van het terrein genoemd kan worden.

Deze nieuwe leidraad voor HoogTij heeft als doel:

- De hoofdstructuur van HoogTij vast te leggen
- De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdpzets (blijvend) te bewaken
- Een uitspraak te doen over de vormgeving en inpassing van bebouwing langs hoofdwegen, op zichtlocaties en nabij de ‘poorten’ van HoogTij
- Per deelgebied een uitspraak te doen over bebouwing/verschijningsvorm en massa, alsmede over de overgang tussen privé en openbaar terrein
- Richting te geven aan de inrichting van de openbare ruimte door uitspraken te doen over groen, water en wegen- en fietsstructuur

Daarnaast heeft de nieuwe leidraad als doel te werken als toetsingskader voor de welstandscommissie, wat zich uit in het voorstel om onderhavige leidraad vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota van de Gemeente Zaanstad.

Niet in de laatste plaats heeft de leidraad als doel om initiatiefnemers, architecten, bouwers en anderen te inspireren bij het ontwikkelen van hun plannen.

2. Zorgen dat het werkt

HoogTij

6

Deze leidraad moet niet gelezen of gebruikt worden als een soort instructieboek voor partijen die zich interesseren in (vestiging op) HoogTij. Het heeft als doel te inspireren, gedachten te vormen en uiteindelijk te helpen bij het vormgeven van bebouwing, het inrichten van bedrijfskavels en het aanleggen en beheren van de openbare buitenruimte.

Bij de ontwikkeling en het latere beheren van HoogTij dient onderhavige leidraad als handvat, als kompas. Los van de inhoud van deze leidraad is het daarbij van belang dat initiatiefnemer, ontwikkelaar, gemeente en welstandscommissie elkaar weten te vinden op basis van de centrale uitgangspunten die in deze leidraad worden omschreven en in beeld gebracht.

Om dit proces te versterken wordt er bij de ontwikkeling van HoogTij sinds 2017 gewerkt met een zogeheten Kwaliteitsteam HoogTij (het Q-team). Dit team bestaat uit een afvaardigde van de Zaanse welstandscommissie, de gemeentelijk stedenbouwkundige voor HoogTij en een afvaardiging van de gemeentelijke projectorganisatie voor HoogTij.

In samenspraak met partijen die een bedrijfskavel op HoogTij willen bebouwen verkent het Q-team in een vroegtijdig stadium de ontwerpuitgangspunten uit deze leidraad die daarbij in ogenschouw moeten worden genomen. Deze werkwijze manifesteert zich als een interactief ontwerpproces waarbij initiatiefnemer, gemeente en welstandscommissie elkaar vanaf de start van het ontwerpproces weten te vinden en wat als doel heeft om de uiteindelijke kwaliteit van het te realiseren ontwerp en inrichting van een kavel te verhogen.

Het Q-team, dat maandelijks bijeen komt, begeleidt derhalve op basis van de uitgangspunten uit onderhavige leidraad een initiatiefnemer, wat in de praktijk betekent dat een uiteindelijke afwikkeling van een aanvraag omgevingsvergunning bespoedigd wordt. Immers is reeds in het voortraject uitvoerig afgestemd over ontwerpkeuzes bij het vormgeven van de bebouwing en de inpassing van de bebouwing op de op HoogTij voorziene kavel.

HoogTij

7

De inhoud en ontwerpuitgangspunten zoals deze volgen uit deze leidraad dragen bij aan de werkwijze die door het Q-team wordt nagestreefd. Niet belerend en in de details, maar op basis van de hoofdropzet van HoogTij het verder faciliteren van een initiatiefnemer en het verder tot ontwikkeling brengen van HoogTij.

In deze Leidraad vindt u in het eerste deel de inspiratiebronnen voor HoogTij: landschap, duurzaamheid en flexibiliteit. In het tweede deel wordt het ruimtelijk casco verder toegelicht: het openbare netwerk van straten, waterlopen en groenstructuren. In het derde deel worden de 10 kwaliteitsprincipes benoemd op basis waarvan het kwaliteitsgesprek gevoerd kan worden. In het vierde deel wordt vervolgens ingezoomd op de verschillende deelgebieden met een toelichting op welke wijze de 10 kwaliteitsprincipes per deelgebied hun weerslag kunnen krijgen.

HoogTij

8



HaagTij

9

I INSPIRATIE



1. Wijds landschap alom

HoogTij
10

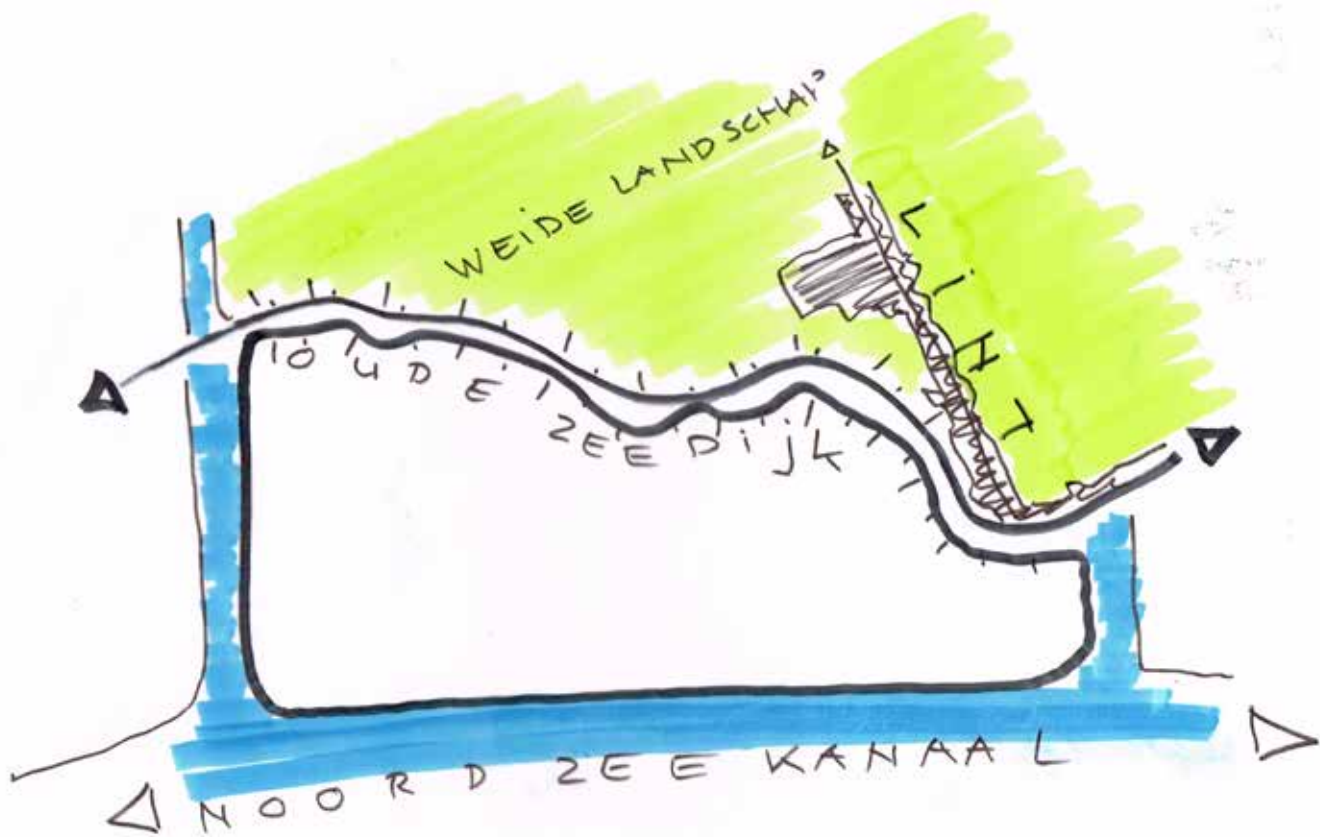
Contrast is in Zaanstad een sleutelbegrip: GROOT-Klein. Ook op HoogTij zijn contrasten aan de orde. De openheid van het Hollandse veenweide landschap, de slingerende loop van de oude zeedijk en de kleinschaligheid van de korrelige lintbebouwing, contrasteren met de grootschaligheid van de bedrijvigheid, de strakke lijn van het Noordzeekanaal en de grootschalige watergebonden industrie. Situering van HoogTij op het ‘nieuwe land’ geeft vrijheid op HoogTij om een eigen verkaveling te volgen, eigen karakteristiek te hebben. De contrasten op te zoeken. Dit past in de reeks van bedrijventerreinen die langs het kanaal zijn ontwikkeld. Situering van HoogTij in dit grootse landschap geeft ook verplichtingen:

- Goede fiets- en wandelroutes: rondje HoogTij 1,5km – 5km vanuit lint langs kanaal
- Zichtlijnen vanuit het bedrijventerrein naar het omliggende landschap
- Recreatieve accenten op de koppen
- Bedrijven verhouden zich tot het landschap (ligging grenzend aan het landschap is geen vrijbrief voor opslag van ‘rommel’)





HoogTij
11



Historische context

HoogTij
12

De Noorder IJ- en Zeedijken lopen vanaf de Westfrieze Omringdijk (bij Schardam) langs Zeevang en Waterland door naar het zuiden van Oost- en Westzaan, Assendelft en richting Noord-Kennemerland. Het tracé van de dijken is historisch bepaald. Men kan daarin de sporen waarnemen van de strijd tegen het water in de loop der eeuwen. In de eerste plaats in het bochtige en hoekige tracé zelf, dat duidt op doorbraken in vervlogen tijden. Vervolgens geven de wielen een indruk van de gevolgen van de vroeger steeds terugkerende doorbraken. Tenslotte vormen de buitendijkse landen een essentieel onderdeel van de oudste vorm van een dijkverdedigingssysteem waarbij men voor de dijk voorland liet liggen om de slag van het water te breken.

+/- 1839

Het IJ rond 1839. De Zeedijk en de buitendijkse polders.

+/- 1885

Het IJ wordt ingepolderd.

Het Noordzeekanaal wordt geopend in 1876.

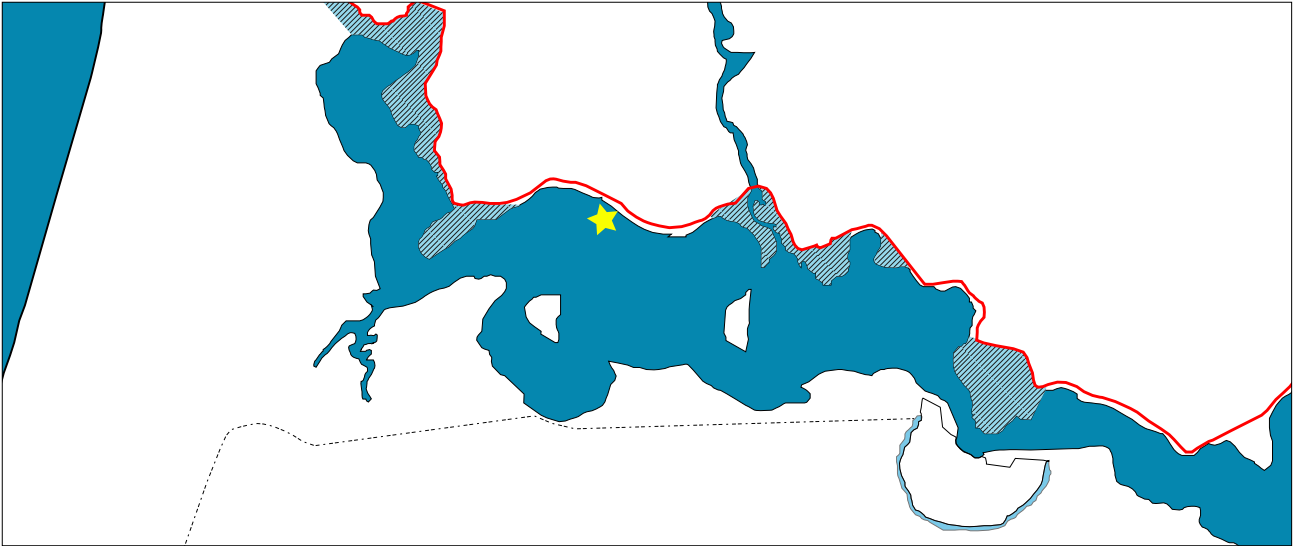
De Zeedijk verliest zijn zeewerende functie.

Noordzeekanaal anno 2017.

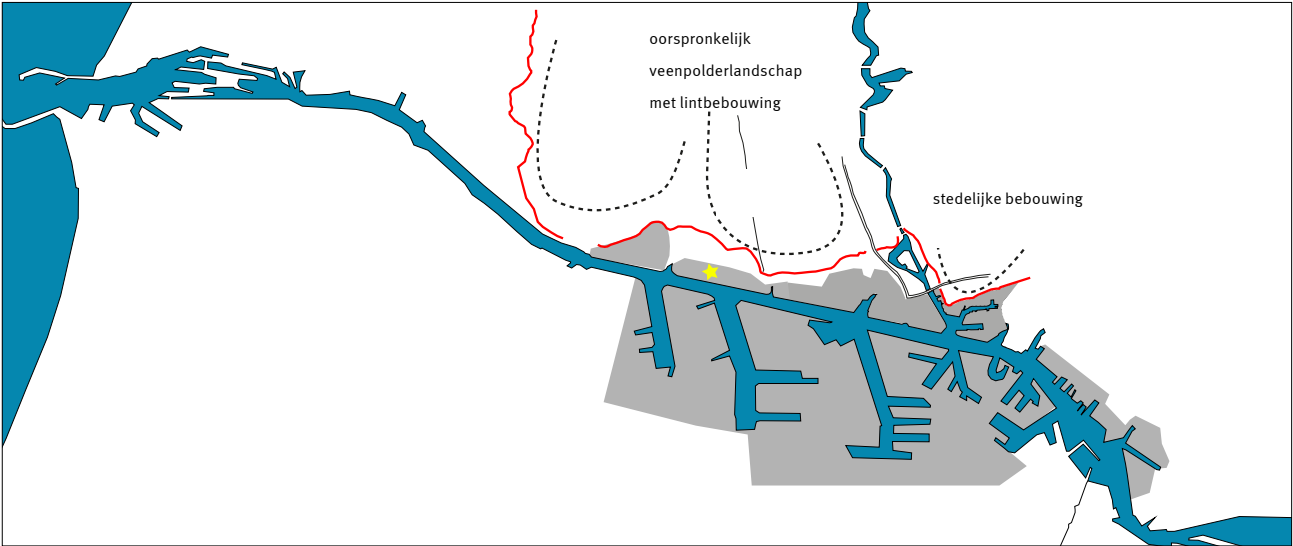
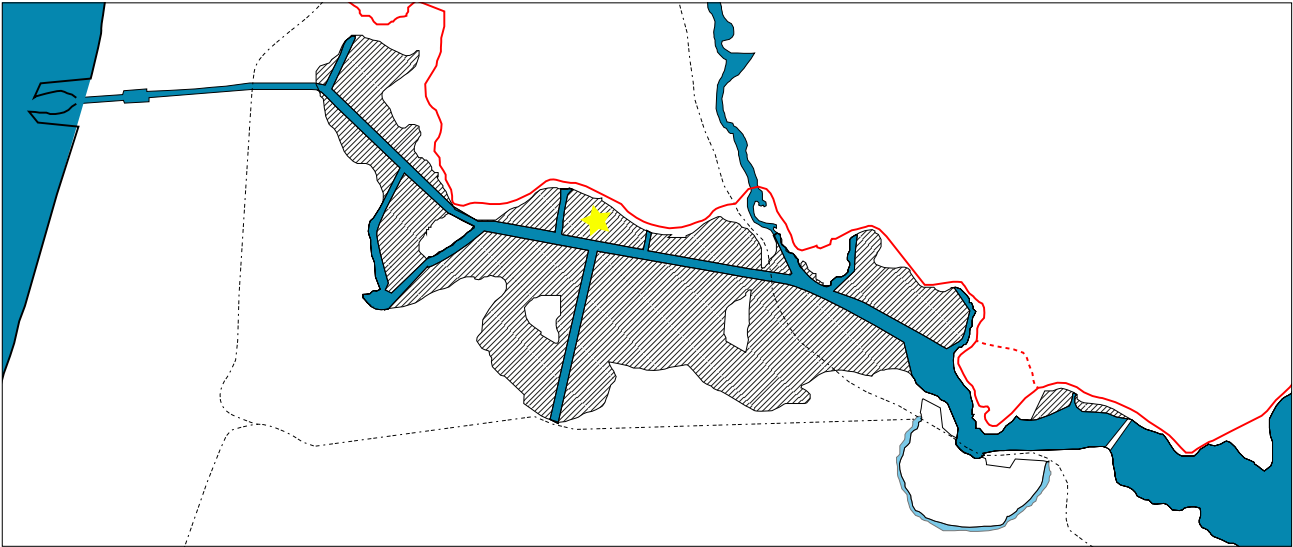
De IJ- en Zeedijken onderbroken.

Grootschalige industriële complexen op nieuw ingepolderd land. Grote contrasten tussen gebieden binnendijks en buitendijks.

De Noordelijke IJ- Zeedijken



HaagTij
13



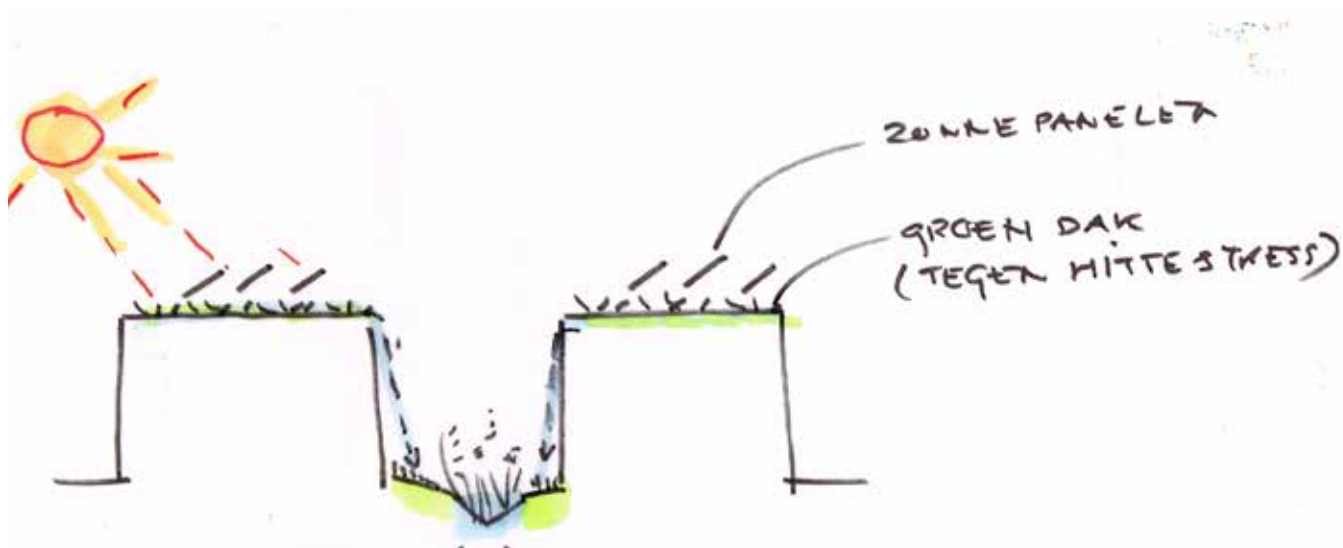
2. Bedrijventerrein van de 21ste eeuw

Innovatie en duurzaamheid zijn twee begrippen die voor HoogTij opgaan. Nieuw land met veel ruimte voor ontwikkeling en flexibiliteit voor nieuwe ondernemers die aandacht hebben voor het milieu. Dit kan zich uiten in:

HoogTij
14

- Voldoen aan de Duurzaamheid Prestatie Gebouwen norm (Energie Prestatie Gebouwen + Materiaal Prestatie Gebouwen) **EPG+MPG=DPG**
- Gebouwen toekomstbestendig ontwerpen (generiek ipv specifiek oftewel in de toekomst gebouw makkelijk om te zetten voor andere gebruikers)
- Dubbelgebruik van daken; buffering van hemelwater en opwekken van zonne-energie
- Ruimte voor de fiets (met de fiets naar het werk)
- Kwalitatieve ontspanningsruimte voor de werknemers
- Vertraagde waterafvoer naar openbaar gebied
- Duurzaam ruimtegebruik; geen loze tussenstroken tussen bebouwing, maar liefst aanelkaar gebouwd (via wachtgevels)
- Maar ook DELEN: niet ieder voor zich een parkeerterrein maar gedeelde parkeerterreinen
- Meedoen aan een gezamenlijke beeldkwaliteit. De kracht van het grote gebaar





HoogTij
15

helofytenfilter
met riet en zeggen

Dubbelgebruik van daken met buffering van hemelwater en het opwekken van zonne-energie is interessant. Groene daken temperen de temperatuurschommelingen op het dak en daarmee verbeteren ze de energieleveringscapaciteit van de zonnepanelen. Bovendien dragen ze bij aan de isolatie van het gebouw en het bufferen en zuiver houden van het regenwater dat op de daken valt.

gebruik maken van het daklandschap voor waterbuffering, zonne-energie en windenergie



3. Flexibiliteit

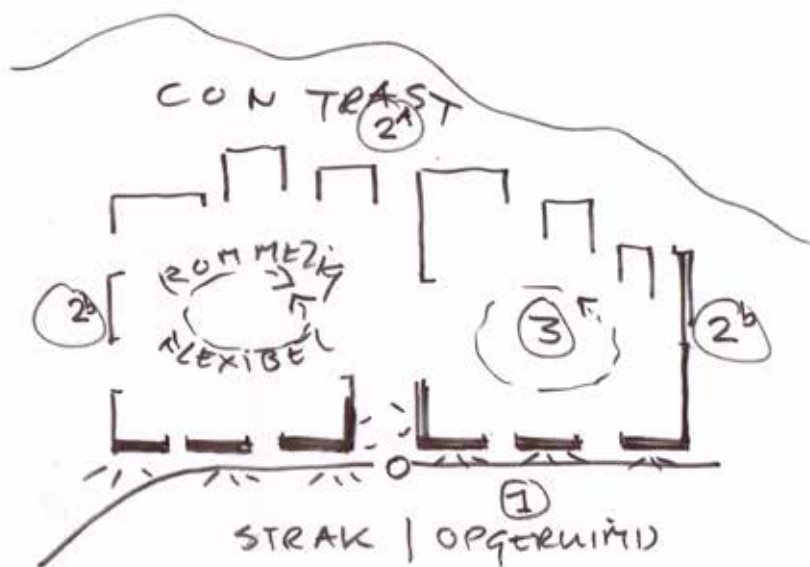
HoogTij
16

Met HoogTij wil de Gemeente Zaanstad flexibel kunnen inspelen op de ruimtevragen die vanuit de markt worden gesteld. De tijd van dichtgetimmerde blauwdrukplannen is voorbij. Flexibiliteit in kavelgroottes, flexibiliteit in programma. Tegelijk kan niet alles vrij zijn: de gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor een logische verkeersontsluiting, de aanleg van kabels en leidingen etc. Om die reden is er een ruimtelijk (groen, grijs en blauw) casco ontworpen waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, afhankelijk van wat de markt vraagt. Tegelijk is het in ieders belang de ‘kracht van het grote gebaar’ te ondersteunen. In plaats van allemaal individuele uitingen helpt een samenhangend beeldmerk voor HoogTij de representativiteit van de individuele ondernemer te ondersteunen.

Om het kwaliteitsmerk voor HoogTij te garanderen en toch voldoende flexibiliteit te realiseren zijn 10 principes omschreven. Deze 10 principes voorkomen een grote variëteit aan individuele uitingen en zorgen voor een gedeeld beeldmerk. Het Q-team helpt de aanvragers hun ambities te verwezenlijken binnen de principes van HoogTij.



grote hallen, terughoudend in kleur en vorm



HaagTij
17

Flexibiliteit voor nog te ontwikkelen deelgebied II.1:

“hard van buiten, zacht van binnen”

1. Representatieve rol gevels Westzanerweg (strak en opgeruimd)
2. Representatieve rol gevels aan landschapszijde (gestaffeld en opgeruimd)
3. Binnenzijde bebouwingsvelden flexibel in te vullen.



rustige voorzijde



gevarieerde achterstraat

HoogTij
18



II RUIMTELIJK CASCO

Het ruimtelijk casco vormt de basis van HoogTij. De ontsluitingswegen, de groene parkzones, de recreatieve verbindingen; dit alles is vastgelegd in het ruimtelijk casco.

HoogTij

19



1. Groen casco

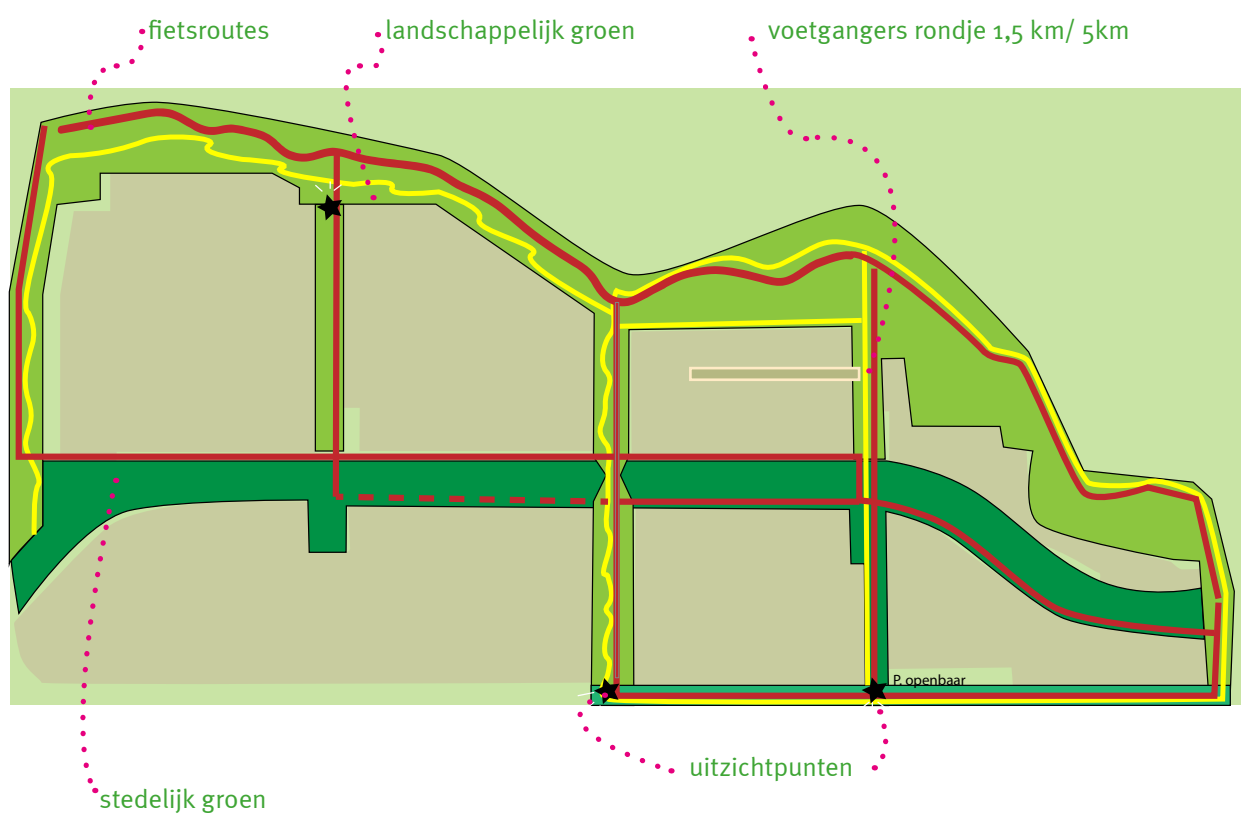
Parkzone, kanaaldijken, centrale groene ruimte met fietsbrug. Wandelrondje met plekken aan het water, openbare parkeerplekken.

HoogTij
20

Het groene casco bestaat uit twee type groen: het natuurlijke, meer landschappelijke groen met rietoevers, waterberging, boomgroepen en natuurlijk beheerd gras. En het meer stedelijke groen langs de doorgaande Westzanerweg. Dit groen is meer representatief. Het heeft doorgaande bomenrijen en extensief bermbeheer. Aan het groene casco zijn de recreatieve fiets- en wandelroutes verbonden. Vanuit het Westzaanse lint zijn er goede verbindingen met de verschillende wandelrondjes op HoogTij. Rondjes van 1,5km tot 5km. Fietsroutes geven de mogelijkheid om op een plezierige manier door HoogTij te fietsen. Langs het kanaal worden op de knooppunten bijzondere plekken gecreëerd.



GROEN CASCO MET INDICATIEVE FIETS- EN WANDELROUTES



HaagTij
21



2. Blauw casco

HoogTij
22

Het blauwe casco is van belang voor de waterberging, maar geeft ook ruimtelijkheid en kwaliteit aan het plangebied. Met name de hoofdtocht langs de Westzanerweg is, naast natuurlijk het Noordzeekanaal, de structurerende watergang in het gebied. Met een constante maat geeft het een mooie buffer tussen de Westzanerweg en de bedrijfsbebouwing. De watergangen door de parkzone aan de noord-westzijde van HoogTij geven de mogelijkheid om een natuurlijke overgang te creëren tussen park en bebouwing. Binnen het noordelijk deelgebied van fase II is het de doelstelling om het hemelwater zoveel mogelijk via een vertraagde afvoer te bergen. Groendaken maar ook wadi-achtige profielen zorgen voor deze vertraagde afvoer, eventueel gekoppeld aan een waterzuiverende functie.



BLAUW CASCO MET INDICATIEVE WATERLOPEN



HoogTij
23



3. Grijs casco

De Westzanerweg is de belangrijkste ontsluiting en doorgaande route door HoogTij.

Nu nog enkelbaans, maar met een reservering om in de toekomst 2x tweebaans te kunnen worden. Via de Westzanerweg zijn er per rotonde twee inprikkers die de verschillende velden ontsluiten. Langs de Westzanerweg zijn er op verschillende plekken ventwegen. Deze ventwegen zijn met name voor auto en fietser. Bij deelplan Tros is het uitgangspunt de vrachtwagen op de ventweg te weren. Een ruim gedimensioneerde interne verkeerslus verzorgt de logistieke ontsluiting.

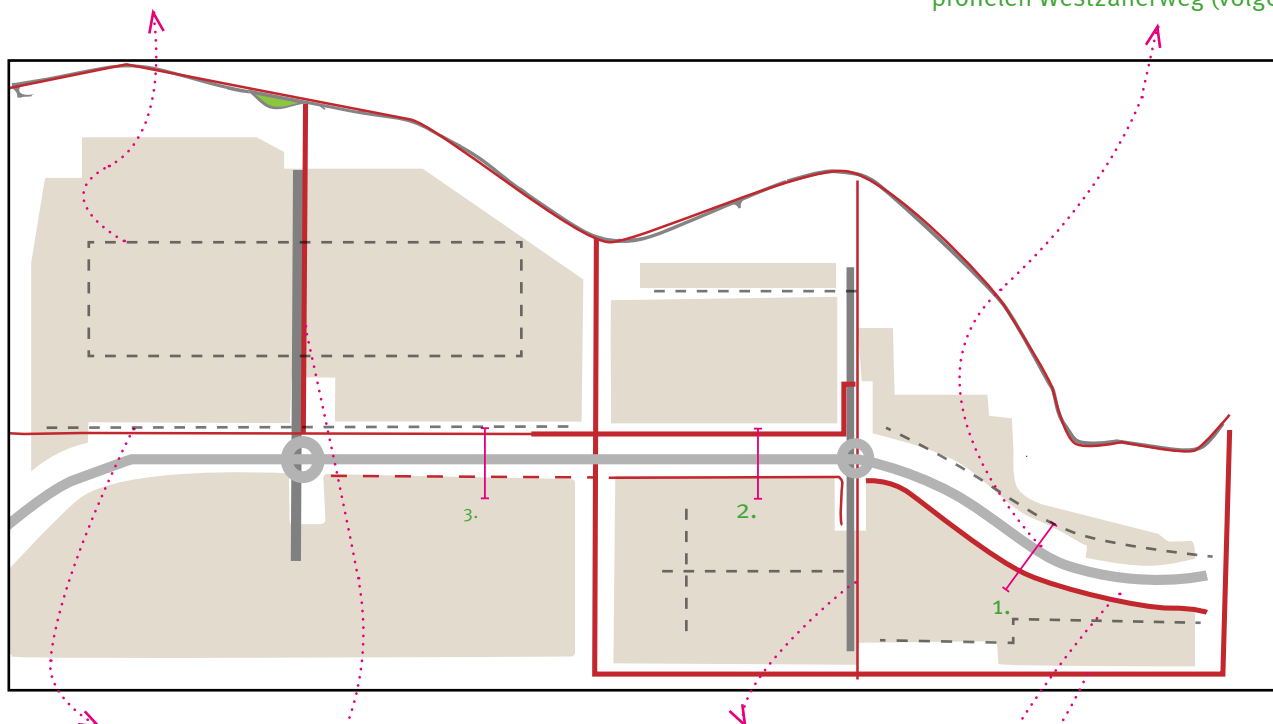
HoogTij

24

GRIJS CASCO MET INDICATIEVE WEGENPATROON

indicatie interne verkeersroute voor logistiek/ vrachtverkeer

profielen Westzanerweg (volgende pagina)

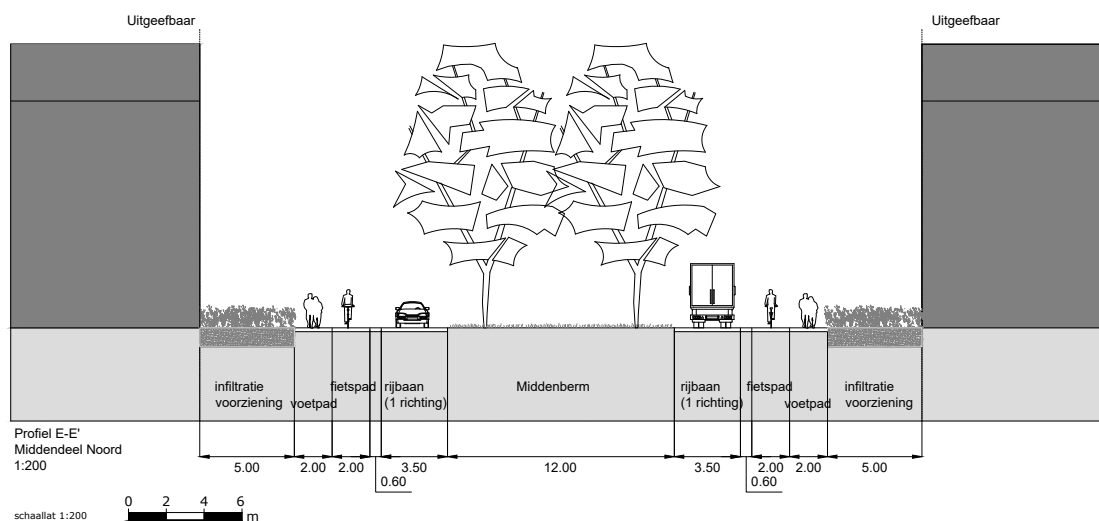


ventweg met fietsroute

inprikker met gemengd verkeer

fietspaden

indicatief profiel inprikkers met fietsverbinding

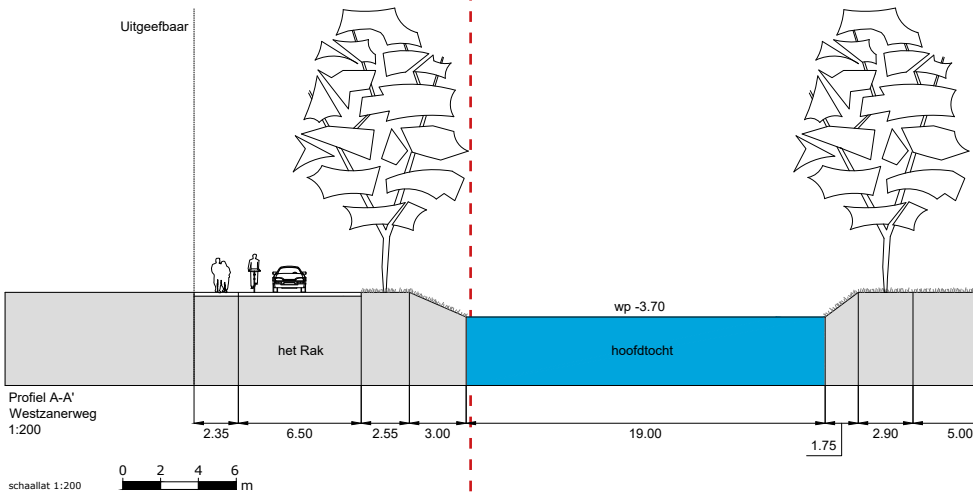


profielen Westzanerweg

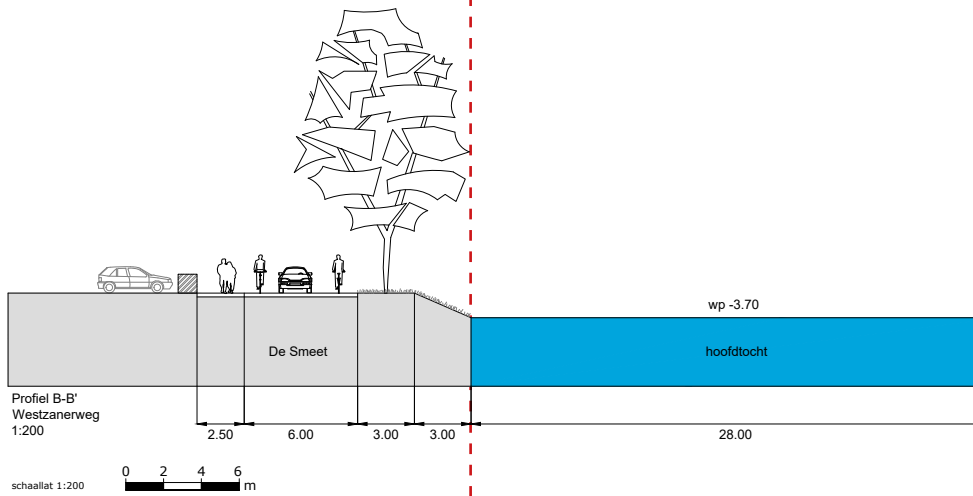
(locaties zie pagina's 24-25)

HoogTij
26

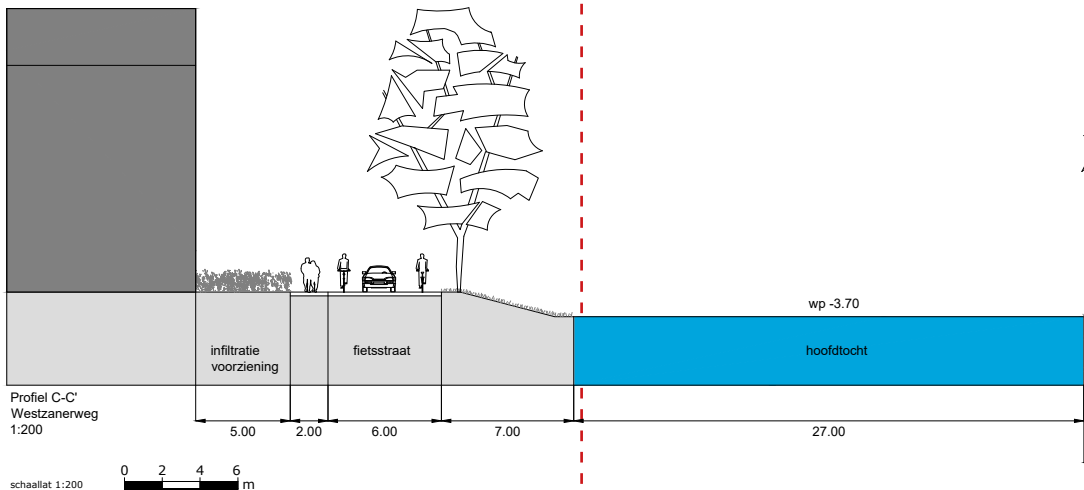
1.

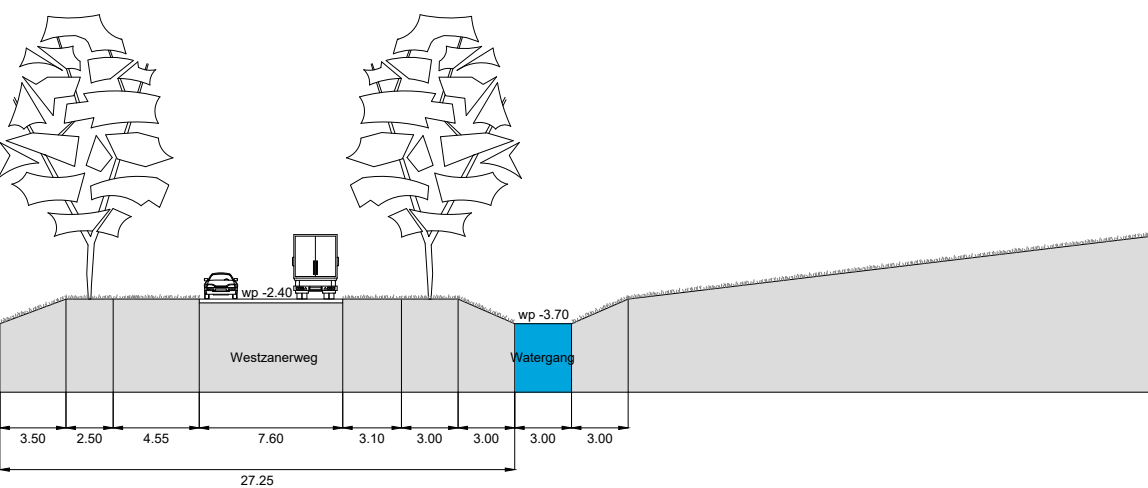
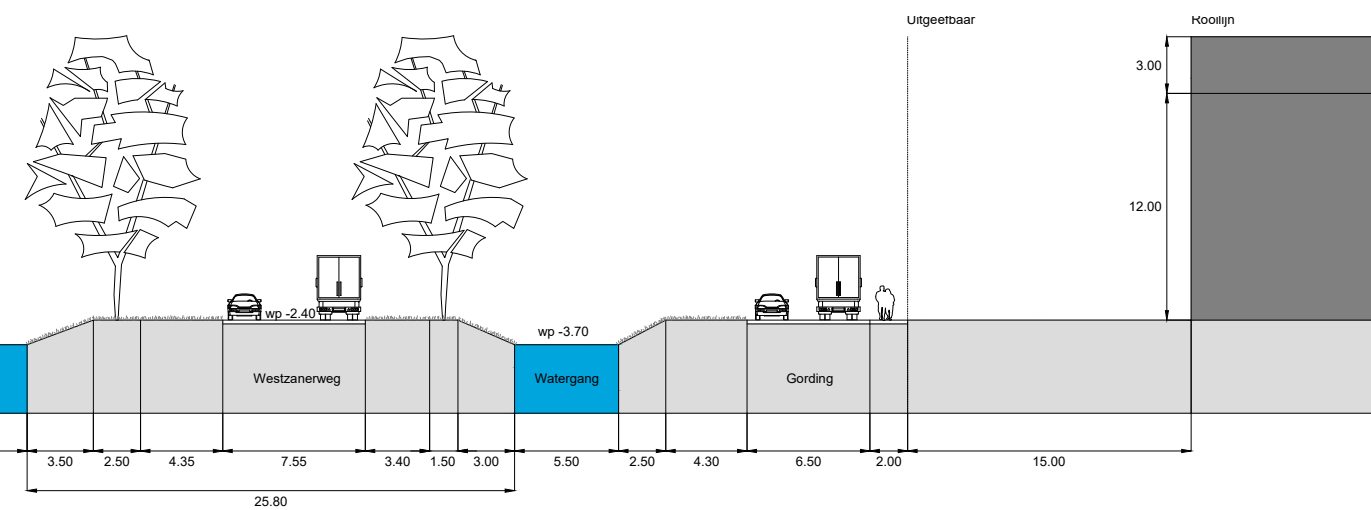
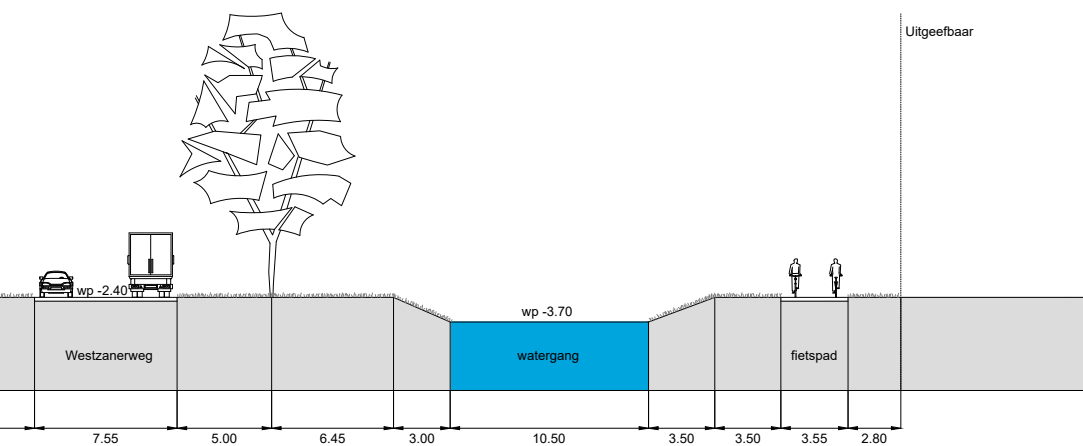


2.



3.





HoogTij

28



III RUIMTELIJKE PRINCIPES

HoogTij

29



10 x kwaliteit langs groen, blauw en grijs casco

Voor alle bedrijven die grenzen aan de groene, blauwe, grijze cascolijnen geldt dat de gezamenlijke uitstraling prefaleert boven de uitstraling van het individuele gebouw. Monolitische volumes van gelijkwaardige grootte, strakke, samenhangende reclamevoering, materialisering en kleurgebruik zijn aspecten die voor bebouwing gelden. Het uit het zicht brengen van parkeervoorzieningen en doorgaande rooilijnen zijn stedenbouwkundige aspecten die van belang zijn.

1. Representatief waar het moet en flexibel waar het kan

Sturen op beeld vanuit landschap = representatieve zijde. Voorkomen van hekwerken en opslag, geen parkeren in beeld. Doorgaande rooilijnen en duidelijke overgangen tussen bouwvelden en landschap (inzet van water, riet, bebouwing als middel voor groene overgangen openbaar en prive).

Vrijheid aan werkstraten: geen rooilijnen, flexibele invulling bebouwing, parkeren, logistiek etc.

2. Wees gul met duurzaamheid (EPG +MPG=DPG)

Duurzaamheid is geen loze kreet. Toepassing van groendaken, zonnepanelen, duurzaam materiaal gebruik, WKO etc. worden ruimhartig meegenomen in de bouw- en inrichtingsplannen.

3. Gebouwen zijn simpel maar krachtig (monolithisch, monochroom)

Aan- uit- en bijgebouwen alle opnemen in het hoofdvolume. Hoe eenduidiger de hoofdvorm hoe beter. Terughoudend kleurgebruik (symfonie in grijsen)

4. Zoek de contrasten (groot/klein, hard/zacht)

Aan de oude Zeedijk en de parkzone liever grote hallen dan klein gerommel. Hoe groter hier het contrast hoe beter.

5. Laat zien wat je maakt (glazen puilen aan de representatieve zijdes)

De representatieve zijdes hebben geen entrees, geen parkeerplaatsen, geen losse reclameborden.

Om te laten zien wie je bent en wat je doet kunnen (grote) glazen puilen tonen wat er in de hal gebeurt.

6. Opgeruimd staat netjes

Fietsen, nutsvoorzieningen, trafo's en opslag worden ondergebracht in het hoofdvolume, of minimaal mee-ontworpen in de stijl van het hoofdvolume.

7. Wees zuinig met ruimte

Kavels worden optimaal benut. Dubbel grondgebruik, zo min mogelijk loze tussenruimtes tussen bouwvolumes, aansluitende gevels (dmv wachtgevels), gezamenlijk parkeerveld etc.

HoogTij
30

Om voldoende flexibiliteit aan het bedrijventerrein en de ondernemers te geven geldt het principe: representatief waar het moet, flexibel waar het kan. Er zijn acht bouwvelden gedefinieerd waar voor de buitenzijde beeldkwaliteitsregels gelden maar waarbinnen zeer veel flexibiliteit, zowel in kavelgroottes als in kavelinvullingen mogelijk is. De 10 principes gelden voor heel HoogTij. In een kwaliteitstgesprek met het Q-team wordt gekeken in welke mate en op welke wijze de 10 principes inzetbaar zijn voor een individuele aanvraag.

8. Gastvrij en toch veilig

Beperk de hoeveelheid hekwerken. Hekwerken zijn altijd onderdeel van de bouwaanvraag. Hekwerken worden altijd in zwart uitgevoerd. Hekwerken bij de representatieve ruimtes alleen toepassen in het verlengde van de rooilijn. Maak gebruik van de gebouwde volumes als hekwerk. Ook een watergang kan afdoende zijn als grens.

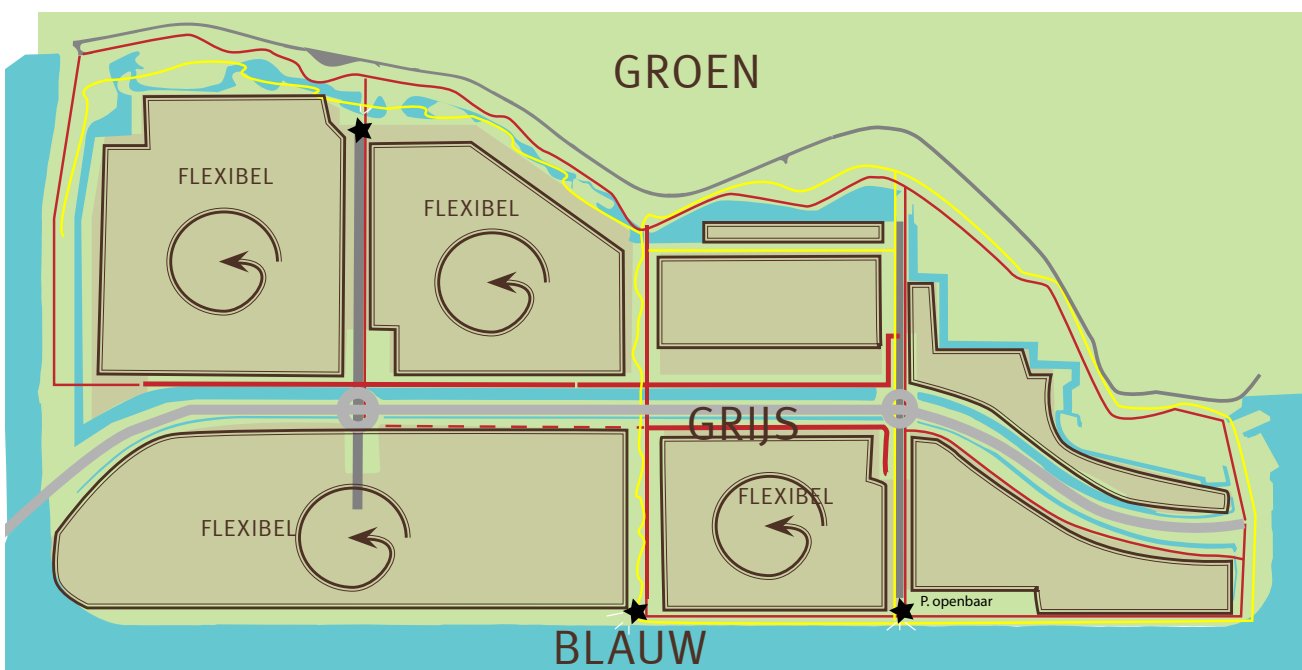
HoogTij
31

9. Buitenruimte is ook een ontwerpopgave

Het buitenruimteplan is altijd onderdeel van de bouwaanvraag. In dat plan worden groene invulling, parkeer-ruimtes, manoeuvreerruimtes, afwatering, verlichting, en reclame meegenomen.

10. Reclame: liever groot en weinig dan klein en veel

Reclameuitingen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp en dus onderdeel van de bouwaanvraag. Liever één grote naamsaanduiding als onderdeel van de architectonische expressie dan vele willekeurig geplaatste.





10 x kwaliteit in beeld



HoogTij
32

symphonie in grijsen



laat zien wat je maakt



liever 1x groot dan klein en veel





aandacht voor buitenruimte ontwerp



geen loze tussenruimtes



onsamenhangende reclame



hekwerken in zwart en in verlengde van rooilijn

HoogTij

34



IV KWALITEITSGESPREK

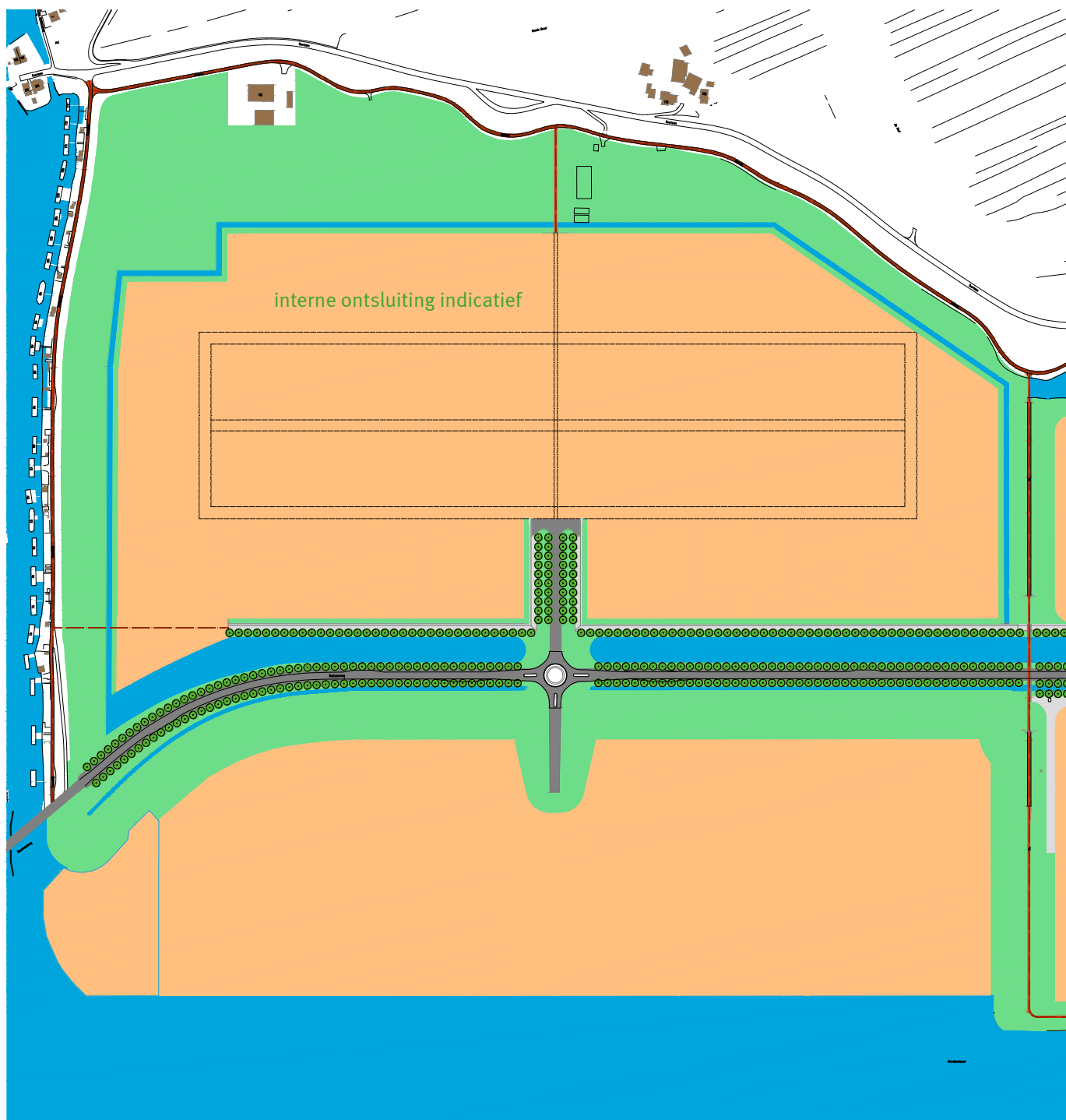
HoogTij

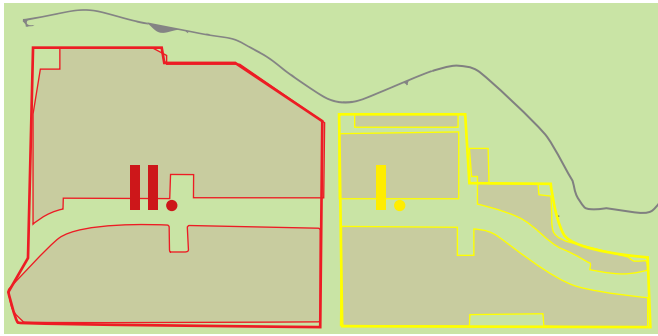
35



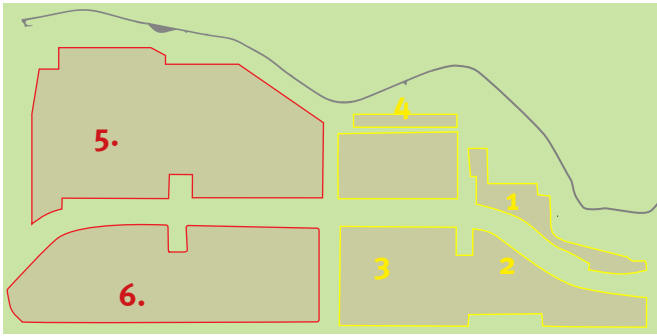
Overzichtskaart

HoogTij
36

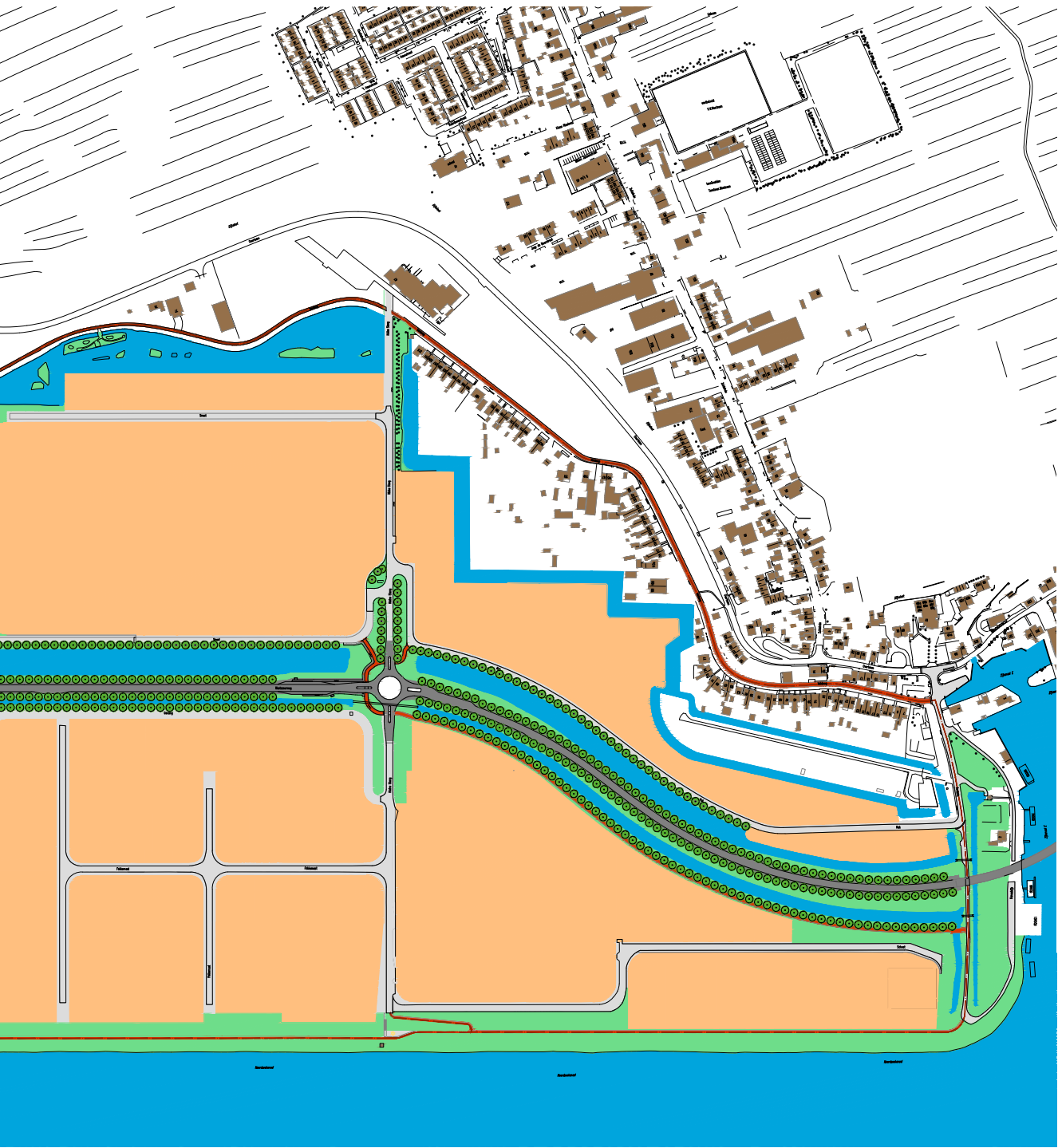




Fasering



Deelgebieden



HaagTij
37

VERKLARING

- Algemeen
- Bestaande situatie
 - Ontwikkeld velden
- Infrastructuur
- Hoofd infra
 - Secundaire infra
 - Fietsroute
- Groenvoorziening
- Groen
 - Boom
- Noordpijl

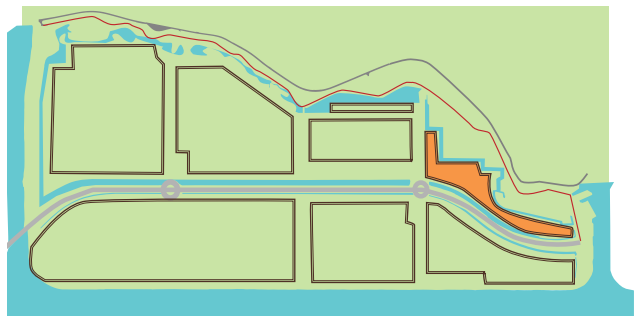


1. Deelgebied Rak

HoogTij
38

Het deelgebied Rak is gelegen tussen de Westzanerweg en de kleinschalige woonbebouwing aan de zuidkant van Westzaan. Vanwege de nabijheid van de kleinschalige woonbebouwing is in deze zone plaats voor bedrijven met relatief lage milieucategorieën en wat betreft bouwvolume een relatief kleine korrelgrootte. Het deelgebied bestaat voor een groot deel uit kavels die in het directe zicht van de Westzanerweg liggen en vormt als verbinding met de Overtoom een soort bedrijfslint. De bebouwing heeft een representatieve functie wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijk uitwerking. De noordelijke rand van de zone vraagt vanwege de ligging aan achterkanten en volkstuintjes vooral om sturing op landschappelijke inpassing.





HoogTij
39

2. Deelgebied Schoot

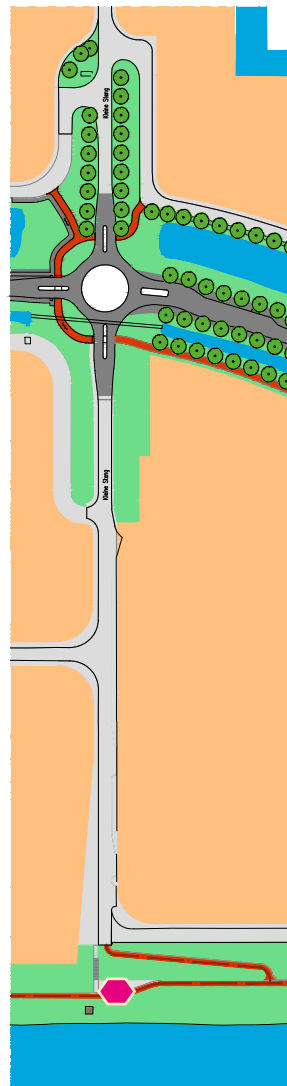
HoogTij
40

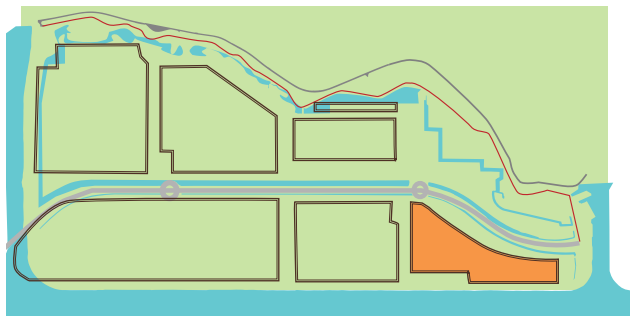
Het deelgebied Schoot is gelegen tussen Westzanerweg, Noordzeekanaal en de Kleine Steng. De zone kent een relatief grote differentiatie voor wat betreft mogelijkheden qua volume en milieucategorie.

Voor het deelgebied is in grote lijnen een verkaveling met stratenpatroon opgezet. Tezamen met reeds ontwikkelde kavels is in de uitgifte in dit gebied relatief weinig flexibiliteit.

Te realiseren bebouwing in het zicht van de Westzanerweg heeft een representatieve functie wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking.

De kavels in de bocht van de Westzanerweg hebben een lossere stedenbouwkundige opzet, waarbij de landschappelijke zone met het fietspad en boombeplanting voor de continuïteit zorgt. De strook kavels tussen Noordzeekanaal en Schoot liggen zowel in het zicht vanaf de Westzanerweg als vanaf de dijk langs het Noordzeekanaal en hebben daarmee een dubbele oriëntatie. Hier wordt ingezet op een heldere zonering waarbij het logistieke verkeer voornamelijk aan de voorzijde wordt gerealiseerd en het parkeren voornamelijk tussen de gebouwen.





HaagTij

41



VERKLARING

Algemeen



Bestaande situatie



Ontwikkel velden



Bijzondere locatie

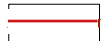
Infrastructuur



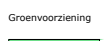
Hoofd infra



Secundaire infra



Fietsroute



1000

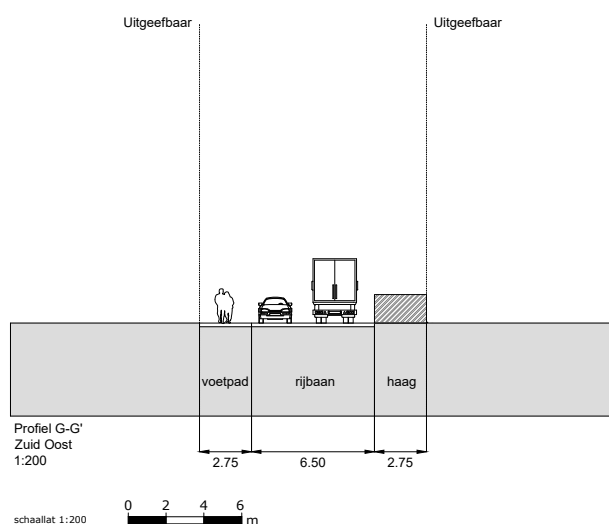


3. Deelgebied Fokkemast

HoogTij
42

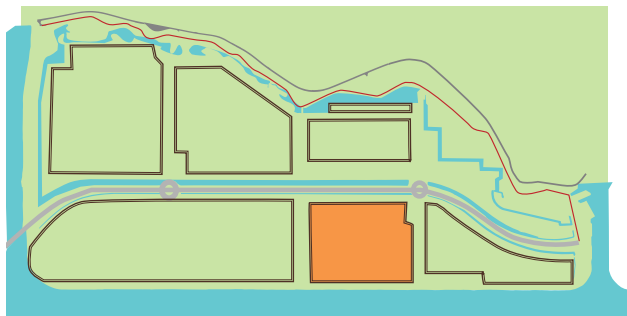
Het deelgebied Fokkemast is gelegen tussen Westzanerweg, Kleine Steng, Noordzeekanaal en een groene zone die met de fietsroute de verbinding legt met de parkzone aan de noordzijde van HoogTij. De zone kent een grote differentiatie voor wat betreft mogelijkheden qua volume en milieucategorie. Te realiseren bebouwing in het zicht van de Westzanerweg heeft een representatieve functie wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking. Voor de kavels aan de kanaalzijde en aan de groene zone extra wordt aandacht gevraagd voor positie en beeldkwaliteit (de 10 principes). Intern in het gebied zijn de posities vrijer en wordt er minder gestuurd op representativiteit.

principe profiel straten in Fokkemast



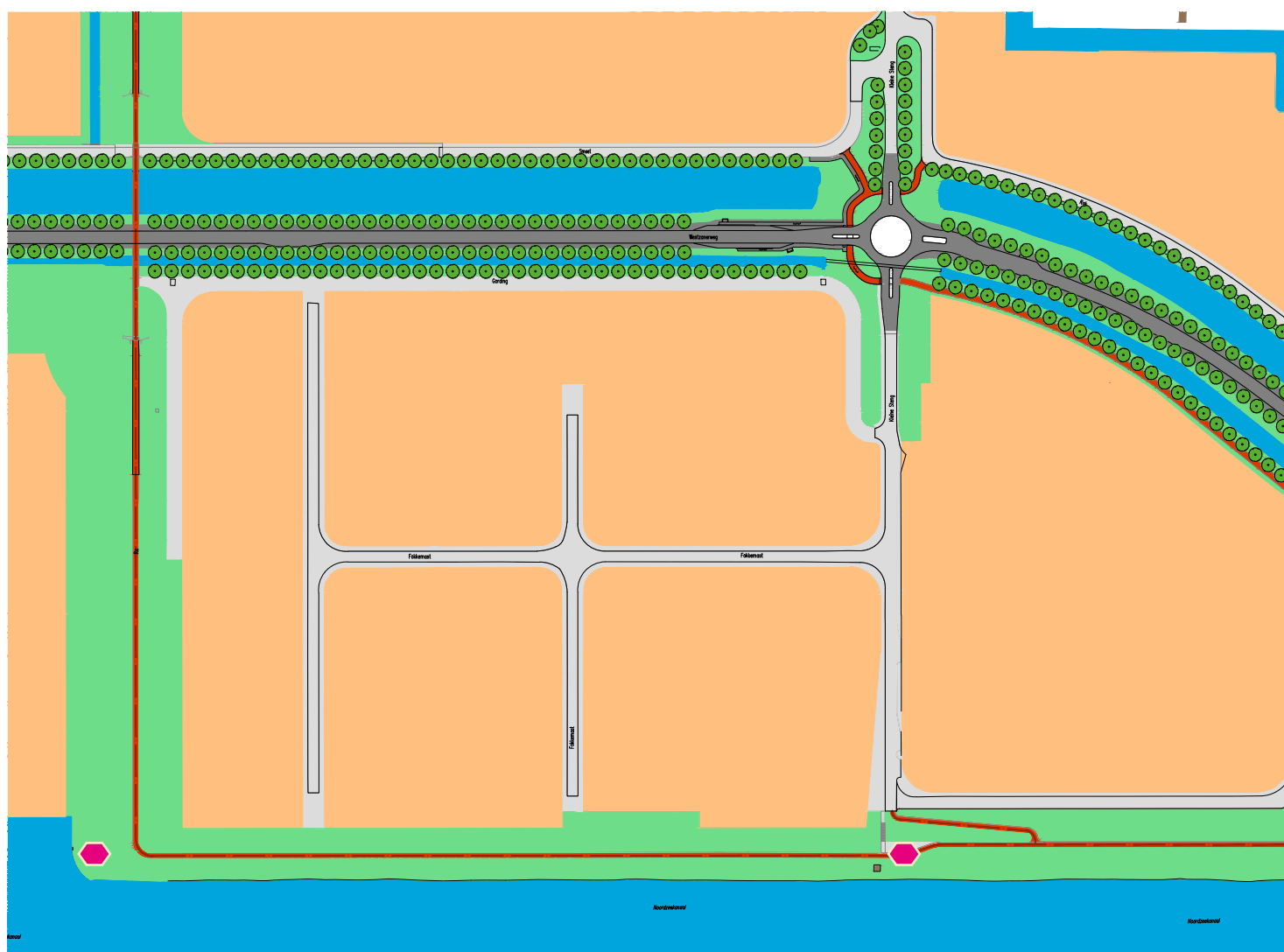
VERKLARING

- Algemeen
- Bestaande situatie
 - Ontwikkeld veld
 - Bijzondere locatie
- Infrastructuur
- Hoofd infra
 - Secundaire infra
 - Fietsroute
- Groenvoorziening
- Groen
 - Boom
- Noordpijl



HaagTij

43



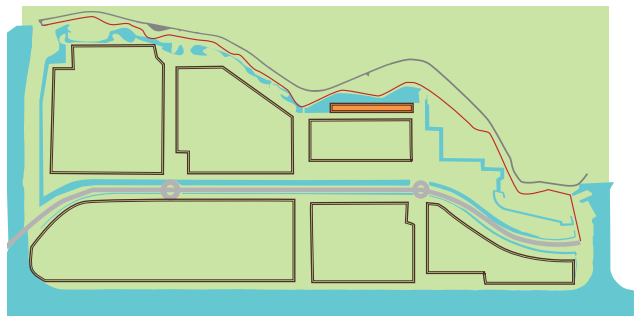
4. Deelgebied Smeet

Deelgebied Smeet is de smalle bebouwingsrand gelegen tussen het Justitieel Complex Zaanstad en de ecologische zone langs de Noorder- IJ en Zeedijk. Deze ecologische zone vormt een prachtige overgang tussen bebouwing en fietsroute. Het landschap is leidend. Ontwikkelingen zijn aan de landschapszijde vol in het zicht en behoeven daarom vooral aan die zijde een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking. Verder wordt hier ingezet op een heldere zonering waarbij het logistieke verkeer voornamelijk aan de voorzijde wordt gerealiseerd en het parkeren voornamelijk tussen de gebouwen.

HoogTij

44





HoogTij
45



5. Deelgebied Tros

HoogTij
46

Deelgebied Tros is gelegen tussen de Noorder-IJ en Zeedijk, de parkzone bij Nauerna, de Westzanerweg en Zijkanaal D. De zone kent een grote differentiatie voor wat betreft mogelijkheden qua volume en milieucategorie.

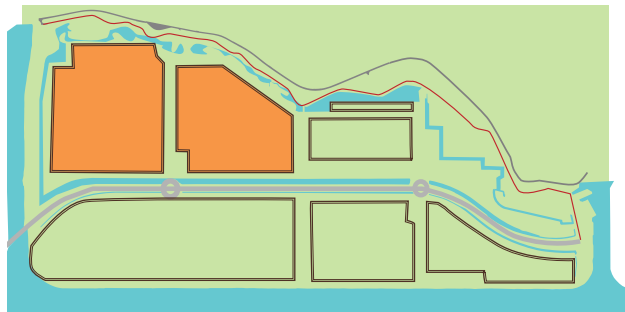
Het gebied kent tevens nog een grote mate aan flexibiliteit aangezien er anno 2017 nog geen grond is uitgegeven.

Voor wat betreft ruimtelijke sturing is er een duidelijk onderscheid tussen de randen en de binnenzijde. Aan de randen van de velden staan de 10 principes hoog in het vaandel. Aan de binnenzijde van de twee velden zijn de regels soepeler en is er meer variatie mogelijk. Rust, samenhang, eenvoudige volumes worden het best bereikt door aan de buitenzijde vooral de grote bedrijven te situeren.

Te realiseren bebouwing in het zicht van de Westzanerweg heeft een representatieve functie wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking.

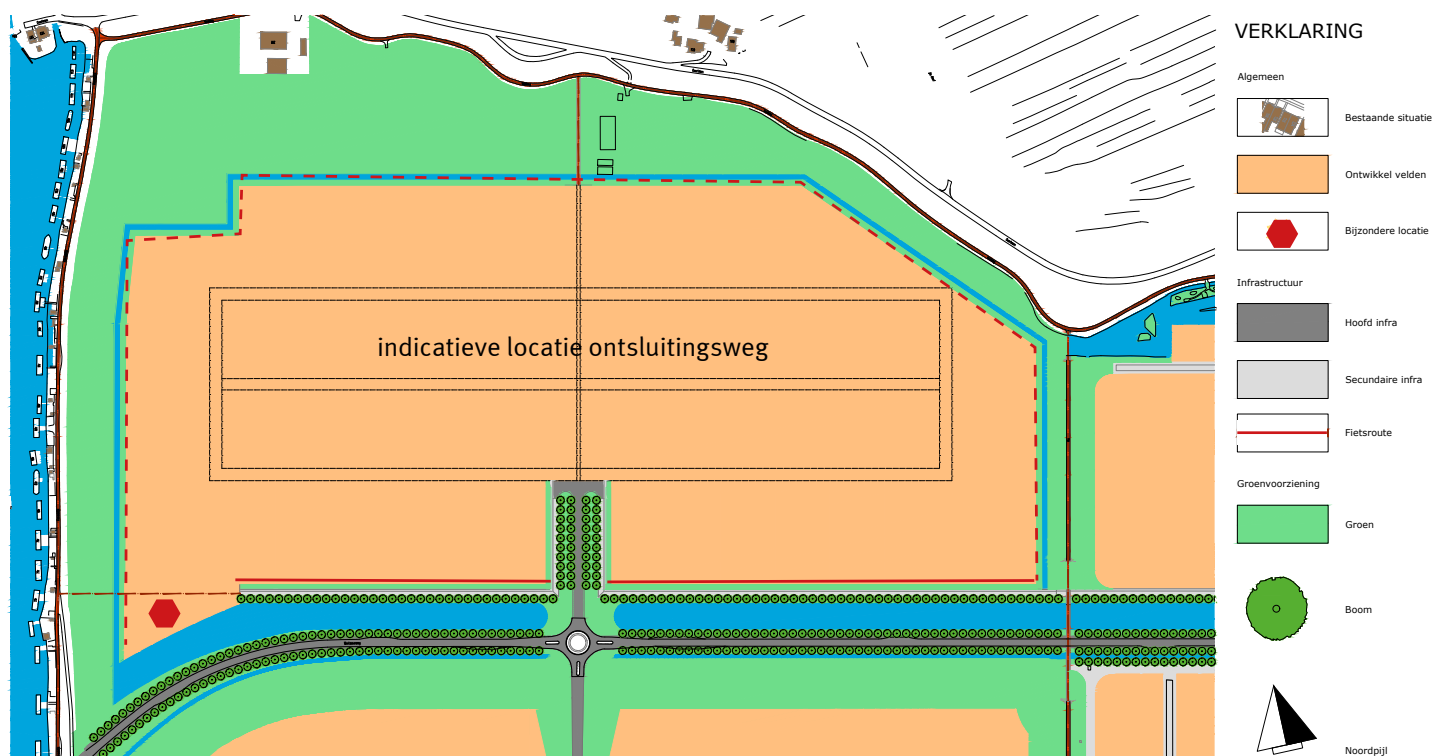
Aan de Westzanerweg worden daarom de volumes geplaatst in een strakke rooilijn tegen de uitgifte grens aan. Aan de landschapszijde worden volume juist in een gevarieerde rooilijn losgeplaatst op het kavel.

Rondom zal aan die zijde de overgang naar de parkzone landschappelijk worden ingericht.



HoogTij

47



vaste rooilijn. Te plaatsen volumes vormen tezamen een doorgaande bebouwingswand met aandacht voor beeldkwaliteit

gestaffelde rooilijn, gevarieerde rand, monolitische volume opbouw, zichtzijde vanaf landschap en dus met aandacht voor beeldkwaliteit

Vervolg deelgebied Tros

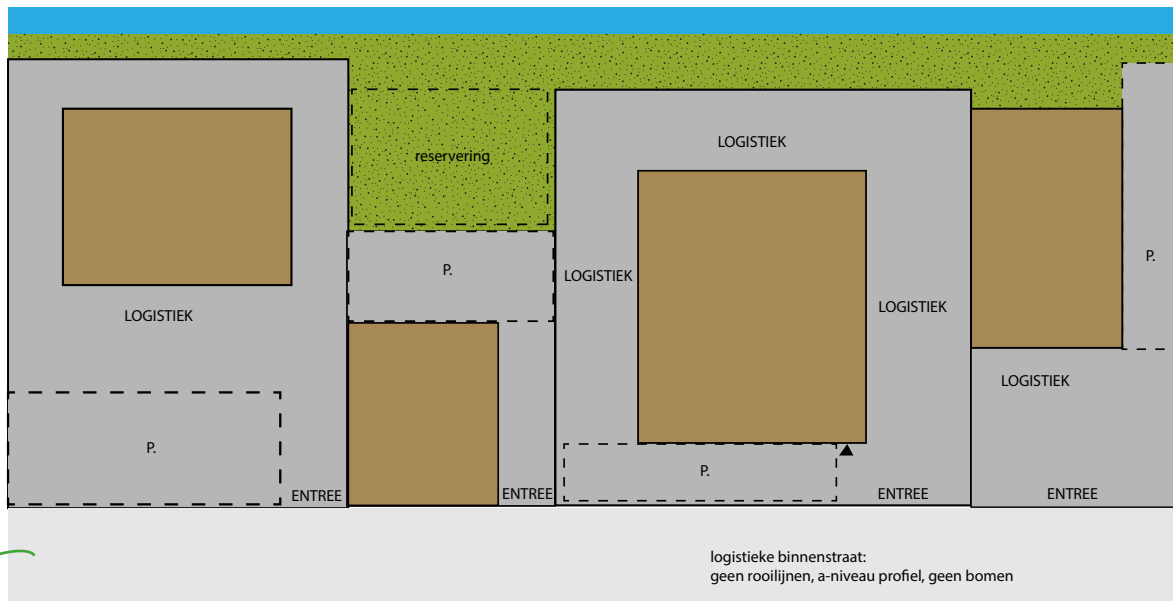
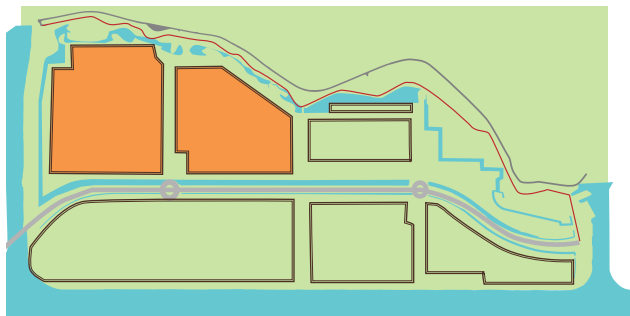
HoogTij

48

Voor de verkaveling en ontsluiting van het deelgebied Tros zullen logistieke straten voldoende ruimte bieden aan alle logistieke bewegingen. De positie van de straten liggen nog niet vast en worden gedurende het uitgiftetraject vastgelegd. Binnen de bebouwingszones die hiermee ontstaan is een verdere opdeling mogelijk, met bijvoorbeeld meerdere kleinere bedrijven op één kaveldiepte. Daarmee ontstaat er flexibiliteit in uitgifte maar ook in de tijd. Op de meest zuidwestelijke punt van het deelgebied is, als entree van HoogTij vanuit het westen, een representatief hoogteaccent mogelijk. Rondom het hele gebied Tros kan een samenhangende groenstrook de eenheid versterken.

referentiebeeld groenzone langs buitenrand

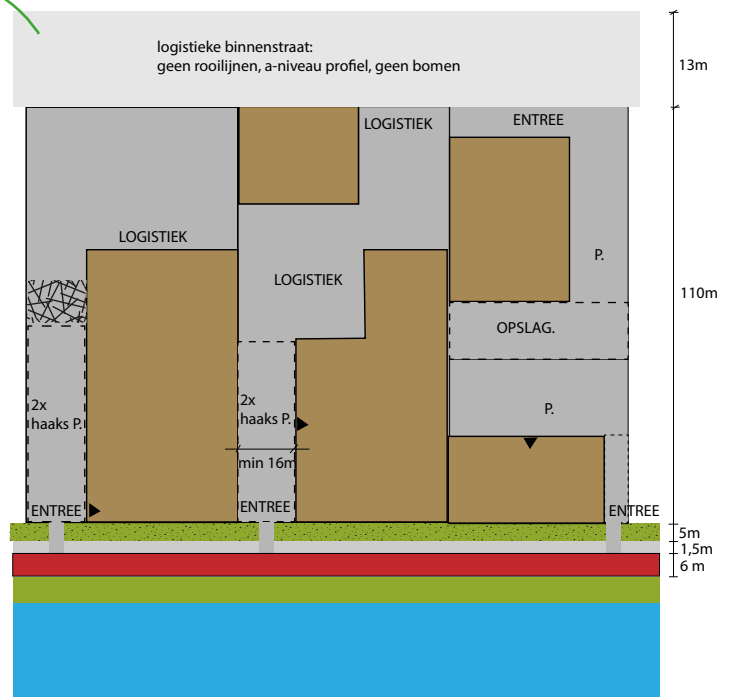
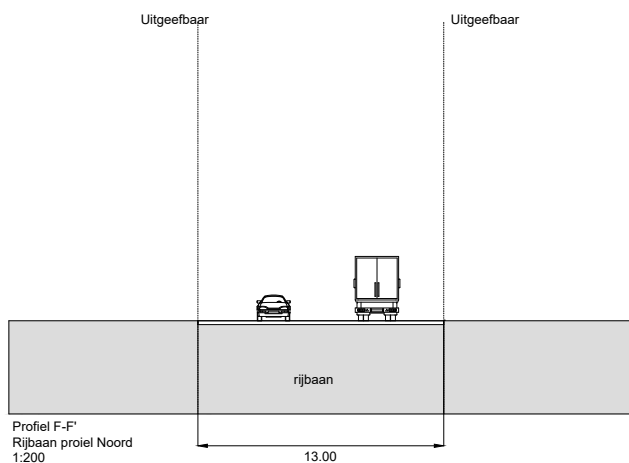




HoogTij
49

Verkavelingsprincipe langs Parkzone Nauerna met gestaffelde bebouwingsrand en een samenhangende groen en waterrand als groene buffer tussen parkzone en bedrijvenstrook

Verkavelingsprincipe langs Westzanerweg met doorgaande rooilijnen en parkeerpokkets tussen de bebouwing



principe profiel logistieke binnenstraten

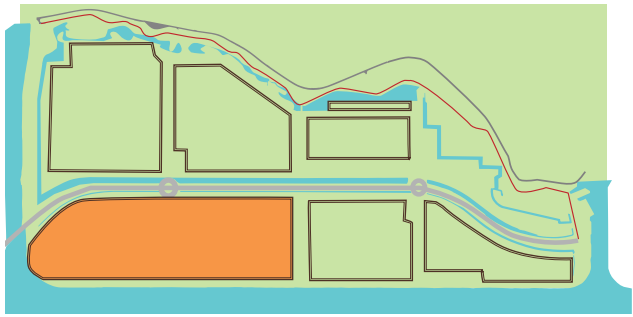
6. Deelgebied Spring

HoogTij
50

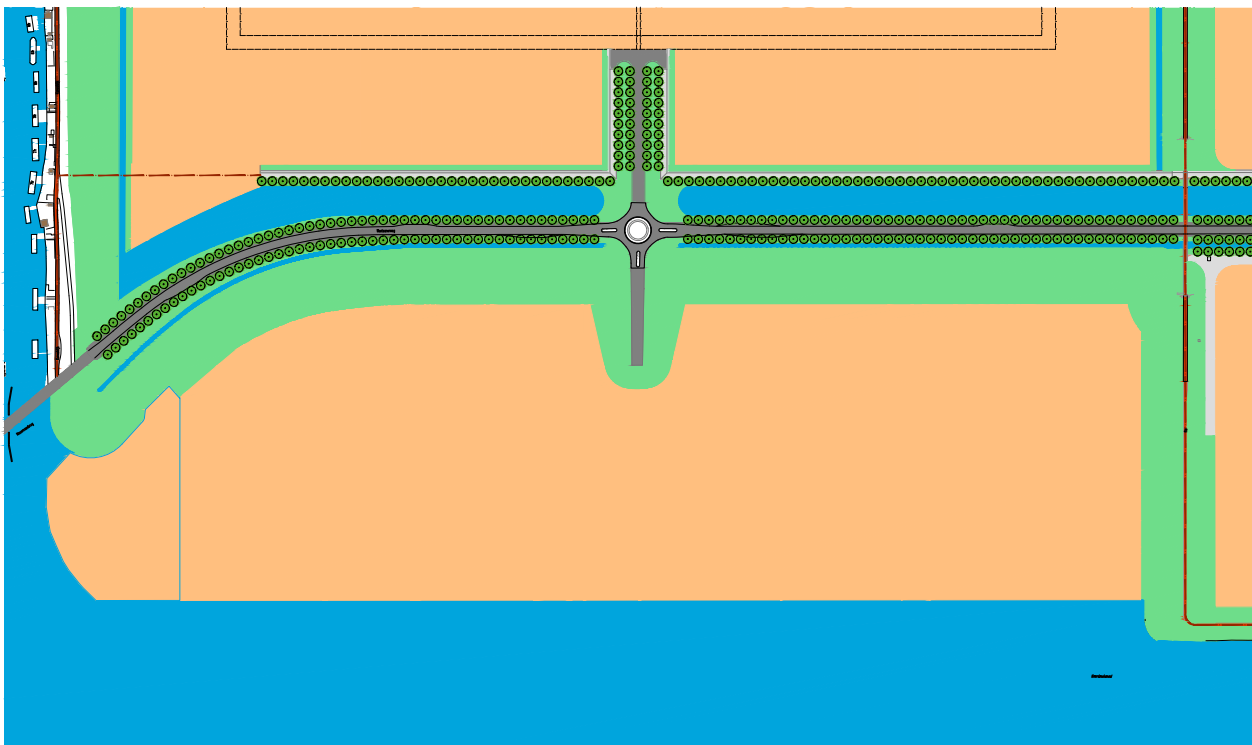
Deelgebied Spring is het buitendijks gelegen gebied tussen Westzanerweg, het Noordzeekanaal en de groenzone die met de fietsroute de verbinding legt met de parkzone aan de noordzijde van HoogTij. Het gebied is bestemd voor met name havengebonden bedrijvigheid met mogelijkheden voor grote volumes en hoge milieucategorieën. Het gaat om activiteiten die overwegend plaatsvinden op grote verharde oppervlakten en/of in grote bedrijfshallen. Op de verharde oppervlakten vindt vooral opslag en overslag plaats (bijvoorbeeld containers). De bedrijfshallen zijn voor opslag of voor daaraan verbonden werkzaamheden.

De benodigde kantooroppervlakte is waarschijnlijk minimaal en wordt bij voorkeur gekoppeld aan de entree van het haventerrein. Langs het Noordzeekanaal wordt een kade voorzien met een lengte van circa 950 m. Het terrein achter de kade wordt opgehoogd (net onder het dijkniveau). Achter de kade ontstaat zo een vlak terrein, waarop de havenactiviteiten kunnen plaatsvinden.

Het zicht vanaf het kanaal zal bedrijfsmatig en functioneel zijn. Vanaf de Westzanerweg wordt het beeld in eerste instantie bepaald door het dijklichaam. Op de achtergrond, in de tweede lijn, zal bebouwing met een maximale hoogte van 25 meter zichtbaar worden. Het utilitaire karakter, de grootschaligheid en watergebondenheid maakt dat bebouwing op deze plek als vanzelf passend zal zijn. Krachtige gebaren, eenvoudig van opzet en vooral niet teveel inrichtingsmiddelen inzetten zijn hier het devies. De mate van zichtbaarheid vanaf Westzanerweg en de groene zone is bepalend of en op welke wijze grootschalige buitenopslag ingepast moet worden.



HoogTij
51



VERKLARING

- Algemeen
-  Bestaande situatie
 -  Ontwikkel velden
 -  Bijzondere locatie
- Infrastructuur
-  Hoofd infra
 -  Secundaire infra
 -  Fietsroute
- Groenvoorziening
-  Groen
 -  Boom
-  Noordpijl

opdrachtgever:

Gemeente Zaanstad

ZNSTD



Leidraad Hoogtij

Marlies van Diest (ontwerp/ tekst/ tekeningen/ beeld)

Bart Duvekot (Lid Q-team/ architect, welstandslid commissie Zaanstreek)

Marc den Hertog (Lid Q-team/ stedenbouwkundige Gemeente Zaanstad)

Hendrik Visser (projectleider Gemeente Zaanstad)



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit