



BEELDKWALITEITSPLAN
HOFWIJK NOORD - ZAANDAM
17014 - DECEMBER 2022

MOLLINK
SOETERS **PPHP**
PLEASANT PLACES HAPPY PEOPLE

Colofon

Dit document is gemaakt door:

Pleasant Places Happy People

In opdracht van:

Nederlandse Planontwikkelings Groep

Pleasant Places Happy People
Kerkstraat 204
1017 GV Amsterdam

020 624 29 39

info@pphp.nl
www.pphp.nl

Inleiding	4
Voorwoord	4
Kaders	5
Doorkijk naar fase 2+3	5
1. Perspectief Kogerveld	8
2. Stedebouwkundige principes	9
3. Architectonische richtlijnen	13
3.1 Korrel en panden	13
3.2 Karakter architectuur	14
3.3 Monumenten en behoud	20
4. Deelgebieden architectuur	22
4.1 Richtlijnen woonstraten	23
4.2 Richtlijnen kopbebouwing	29
4.3 Richtlijnen fabrieksachtige woongebouwen	32
4.4 Huisjes aan de Zaan	36
5. Samenhang openbare ruimte	38
5.1 Structuur van de openbare ruimte	39
5.2 Randen van het plangebied	49
5.3 Inrichting	52

Inleiding

Voorwoord

Het industrieterreintje Hofwijk Noord wordt de komende jaren omgevormd tot een nieuwe levendige en dynamische woonwijk. Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met het Stedebouwkundig plan en Inrichtingsplan de basis voor de ontwikkeling van Hofwijk Noord.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de gebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Met dit beeldkwaliteitsplan kan de uitwerking van gebouwen in Hofwijk Noord worden getoetst op de beeldkwaliteit. De in dit plan geformuleerde architectonische richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van het Stedebouwkundig plan Hofwijk Noord overeind blijven en worden versterkt.

In sommige gevallen betekent dit dat er heel concrete en gedetailleerde richtlijnen worden gesteld. In andere gevallen gaat het juist om een abstracte beschrijving, die het ontwerp weliswaar een richting geeft, maar de creativiteit en het voortschrijdend inzicht niet in de weg staat. Zowel voor de concrete als abstracte richtlijnen geldt dat deze niet klakkeloos moeten worden aangenomen: het zijn **richtinggevende startpunten** voor de noodzakelijke dialoog tussen ontwerper en een kwaliteitsteam die is gericht op het bewaken van de kwaliteit. Samen proberen zij op inhoudelijke gronden te zoeken naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken. Het beeldkwaliteitsplan is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en de kwaliteiten van Hofwijk Noord. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt inzicht verschaft in het (toekomstig) beeld-vocabulaire.



Afb. 0.1 - Plankaart fase 1

Kaders

Bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan zal door het College van B&W vastgesteld worden en onderdeel van het bestemmingsplan zijn. Stedebouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zoals ruimtebeslag en functie zullen tezamen met het stedebouwkundig plan als leidraad dienen voor een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken; de stedebouwkundige envelop. Overige uitgangspunten kunnen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Opvolgend aan het beeldkwaliteitsplan zal er een **inrichtingsplan openbare ruimte** worden opgesteld. Dit plan omvat de inrichting van de openbare ruimtes in het Stedebouwkundig plan Hofwijk Noord. Het inrichtingsplan is een uitwerking van de kaders voor de openbare ruimte zoals in het Stedebouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan beschreven worden.

Welstand

In het beeldkwaliteitsplan wordt het welstandsbeleid voor Hofwijk Noord beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan zal ter advisering worden voorgelegd aan de welstandcommissie en daarna worden vastgesteld door de raad als formeel toetsingskader voor de welstandbeoordeling in Hofwijk Noord. De welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Haar taken zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de welstandcommissie. Zij bewaakt de

ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Met het vastleggen van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteit en het ambitieniveau geborgd.

Supervisie

Het project Hofwijk Noord ligt in de zone MIDDEN waarvoor in het kader van MAAK Zaanstad een supervisorschap is aangesteld. Het supervisieteam heeft de taak ontwikkelingen en de daarin werkende ontwerpers zo te sturen dat zij de overeengekomen gebiedsvisie die de basis vormt voor een ontwikkeling in elke fase van uitwerking doorzetten en versterken. Zij bewaakt de samenhang binnen het gebied waar Hofwijk Noord een deel van is. Welstand is vertegenwoordigd door een gedelegeerde in het supervisieteam. Bij de formele goedkeuring voor welstand bij de omgevingsvergunning zal de eind-advisering door supervisie leidend zijn.

Werkwijze voor de uitwerking

PPHP is verantwoordelijk voor het stedebouwkundig ontwerp van het plangebied rond het KAN-palen terrein. In dat ontwerp is een nieuwe verkavelingsstructuur vastgelegd voor de ontwikkeling van een groter gebied waarbinnen ook andere grondeigendommen en bestaande bebouwingen vallen. Voor de totale ontwikkeling van wat als werktitel met “Hofwijk-Noord” wordt aangeduid, is een stedebouwkundig uitwerkingsplan gemaakt, waarin profielen, bouwhoogtes en BVO's zijn vastgelegd, die als gegevens worden gehanteerd bij de te maken dan wel

gemaakte afspraken tussen publieke en private partijen en tussen private partijen onderling.

Ook is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de ruimtelijke en architectonische uitgangspunten in relatie tot het stedenbouwkundig plan zijn uitgewerkt in tekst en visualisaties.

Uitwerking van bouwstructuren

In het kader van de te maken afspraken met Rochdale wordt onderzocht waar in het totale plan het overeengekomen programma “sociaal” kan worden ingepast. In dezelfde ronde wordt geverifieerd of en hoe de BVO's die economisch uitgangspunt zijn voor de gehele ontwikkeling in het stedenbouwkundig raamwerk passen. Op basis van de uitgangspunten voor bouwvolumes en bijbehorende BVO's en de overeengekomen differentiatie in sociaal, midden en duur worden eerst de plattegronden en doorsneden van de verschillende onderdelen van een blok bij elkaar gebracht en in relatie tot elkaar ontworpen. PPHP zal hierin als blokarchitect het voortouw nemen.

Architectuur

Om de gewenste variatie in het beeld te bereiken zullen er voor de uitwerking van de gevelarchitectuur verschillende architecten worden toegevoegd die op basis van de vastgestelde uitgangspunten voor volume en plattegronden vorm zullen geven aan het “stedelijk decor”. PPHP zal deze werkzaamheden als “*primus inter pares*” coördineren en begeleiden vanuit het motto van Raymond Unwin dat “*the variety of each must be dominated by the harmony of the whole*”.

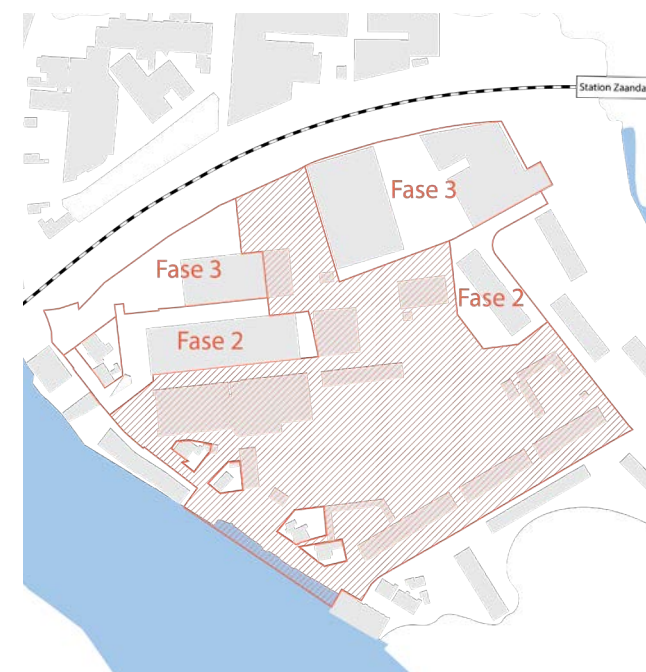
Tijdens deze werkzaamheden zal PPHP van tijd tot tijd rapporteren aan het *Supervisieteam Midden* en opmerkingen en aanwijzingen, die daar gemaakt worden, meenemen in de sturing van de vervolgwerkzaamheden.

Finaal zal op dezelfde wijze het eindproduct per bouwblok aan supervisie ter goedkeuring worden voorgelegd.

Doorkijk naar fase 2 en 3

Het beeldkwaliteitsplan behandelt de richtlijnen voor fase 1, maar kan als concept worden gezien voor de verdere uitwerking van fase 2 en 3. Daartoe zal met name hoofdstuk 4 verder moeten worden aangevuld om de afwijkende architectuur toe te lichten.

- **Fase 2 Oost** kan worden meegenomen in de ontwikkeling zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan.
- **Fase 2 West** kan een verdere mix zijn van de architectuur van de Zaanse paden en die van het fabrieksthema, waarbij de thema's in maat en schaal meer bij elkaar zullen komen.
- Voor **Fase 3** moet het beeldkwaliteitsplan te zijner tijd worden beoordeeld op bruikbaarheid.

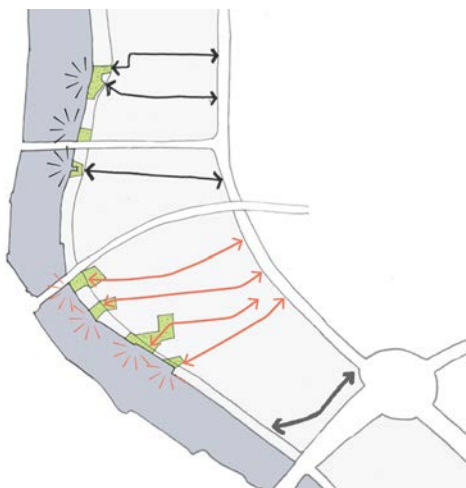


Afb. 0.2 - Fasering Hofwijk Noord

1. Perspectief Kogerveld

Het perspectief Kogerveldwijk onderscheidt twee stadsbeelden. Er is een stedelijk dichtbebouwd stadsbeeld gelegen aan de Zaan en een meer planmatig groener stadsbeeld verder van de Zaan af. De afscheiding tussen beide gebieden is de Dr.H.G. Scholtenstraat – Heijermansstraat. Hofwijk Noord bevindt zich in de zone van het **dichtbebouwde stadsbeeld**.

De belangrijke dragers voor deze zone zijn de Zaan en de naastgelegen Oostzijde, die de verschillende kernen van Zaanstad met elkaar verbinden. In deze zone is de doelstelling om de **woonfunctie** te versterken, nieuwe openbare ruimten te realiseren aan de Zaan en (industrieel-) erfgoed te behouden. Ontwikkelingen in deze zone moeten op elkaar worden afgestemd. De Oostzijde en de Zaan vormen daarin een doorgaand gevarieerd lint, gekenmerkt door grote schaa sprongen en industrieel erfgoed.

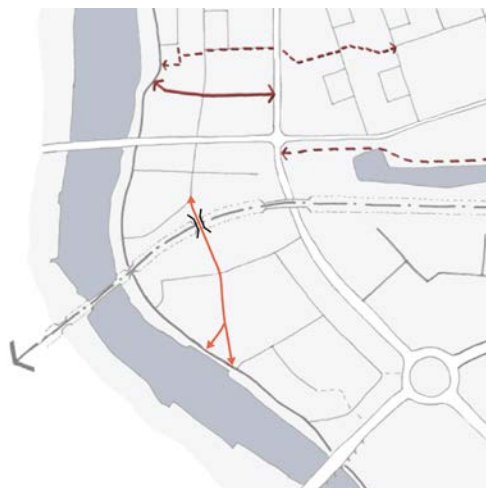


Afb. 1.1 - Kamstructuur met parkachtige plekken aan de Zaan (Bron: Perspectief Kogerveldwijk 2040)

Door dit lint voert de **fietsknooppuntenroute** als toeristische route.

De invulling van de zone karakteriseert zich door een stedelijke mix van dicht bebouwde woonbuurtjes, bedrijfskavels, industriecomplexen en restanten van historische bebouwingsstructuren. Bepalend is de **fijnmazige kamstructuur** van straten, dwars gelegen op de Zaan en Oostzijde. Onderdeel van deze structuur is het openen van delen van de oevers langs de Zaan waardoor er openbare en **parkachtige plekken** ontstaan langs het water.

Gepland voor het plangebied staat een extra langzaam verkeersverbinding die de toekomstige woonbuurten onder het spoor door met de Oostzijde verbindt. Deze verkeersverbinding wordt als belangrijke route gezien dwars door het plangebied.



Afb. 1.2 - Toekomstige langzaamverkeersverbinding (Bron: Perspectief Kogerveldwijk 2040)



Afb. 1.3 - Plangebied in stedelijke zone Kogerveldwijk (Bron: Perspectief Kogerveldwijk 2040)

2. Stedebouwkundige principes

Compacte openbare ruimtes

De invulling van het Stedebouwkundig plan Hofwijk Noord is gemaakt door de verschillende openbare ruimten voor voetganger, fietser en auto, vorm te geven. De openbare ruimte is compact en overzichtelijk maar telkens anders van maat en hangt af van de functie van de openbare ruimte. Woonstraten zijn bijvoorbeeld intiemer dan publieke verblijfsgebieden of routes. Er wordt gestreefd naar het bereiken van **maximale interactie** tussen mensen in gebouwen en mensen in de openbare ruimte. In het plan wordt daarom gestreefd naar het 'krimpen van de openbare ruimte'. Daarbij wordt de maat van de openbare ruimte niet groter dan het gebruik vereist. De ruimte wordt dan immers onvoldoende toegeëigend. Waar gewoonlijk straten rondom bouwblokken aanwezig zijn, wordt nu veel groen gemaakt, wat resulteert in een concentratie van mensen op een beperkt oppervlak van paden en binnenhoven.

In plaats van 'gebouwen omgeven door ruimte of gebouwen los in de ruimte', is er gekozen voor 'ruimte omgeven door gebouwen'. Naar de Zaan toe draait dit principe zich geleidelijk om en worden de gebouwen aan de Zaan omgeven door een **parkachtige ruimte** om de wijk zich te laten openen richting de Zaan en de sfeer van de Zaan tot verder in de wijk te laten doordringen.

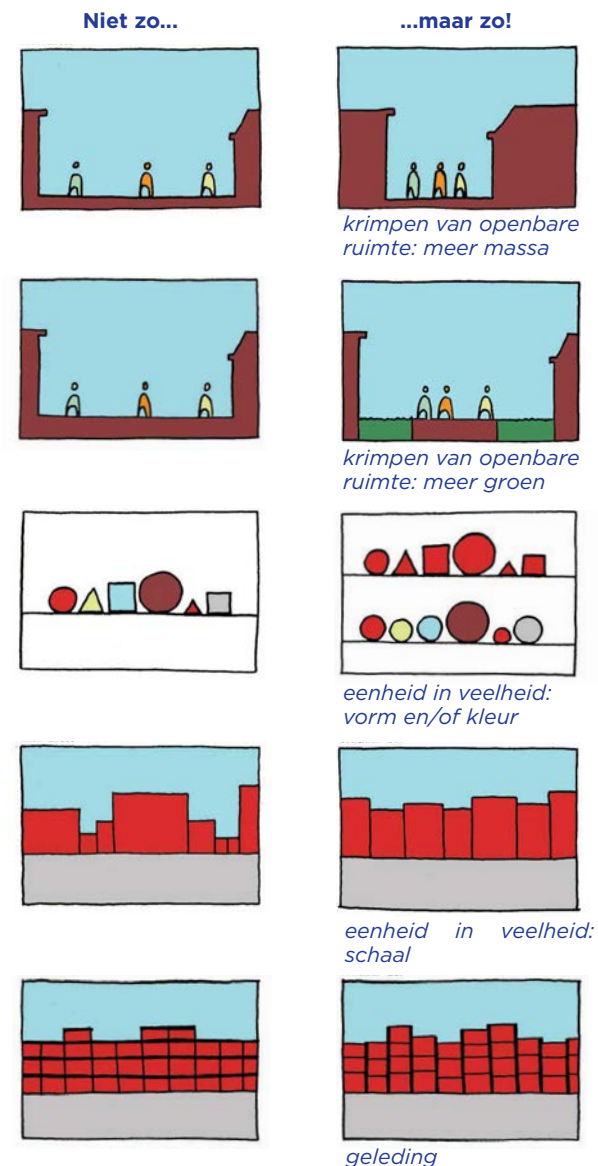
Contact met maaiveld

Alle functies in gebouwen dienen zoveel mogelijk te zijn georiënteerd op de straat. Iedere functie heeft een eigen voordeur aan de straat, ook wanneer deze functie geheel op de verdieping is gelegen. Verblijfsruimten liggen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte. Aan woonstraten met

appartementen worden voldoende entrees gerealiseerd om de interactie op straat te vergroten. Hierdoor wordt het gevoel van **sociale veiligheid** verhoogd en neemt de dynamiek in de straat, ook in de avonduren, toe.

Parcelering

Door de blokken niet in één materiaal, kleur, of architectonische taal te maken, maar door ze op te knippen in een reeks van percelen en de rooilijnen te knikken, ontstaat er een beeld van verticale gevelvlakken, die volgens het principe *"the variety of each is dominated by the harmony of the whole"* zorgt voor een sterke ruimtelijke beleving. De parcelleringsopzet van de gevels wordt enerzijds vanuit de noodzaak van een wisselend beeld aan de openbare ruimte, anderzijds vanuit de **ordering** van het woonprogramma gemaakt, zonder dat deze strikt gebonden is aan dit woonprogramma. Door deze ordening krijgt het blok een menseelijke maat met herkenbare eenheden.



Afb. 2.1 - Stedebouwkundige principes en uitgangspunten

Hoogwaardige inrichting

Een intensief gebruik van de beperkte ruimte vraagt om een inrichting met hoogwaardige materialen die lang mee gaan en mooi verouderen. Het aantal inrichtingselementen zal beperkt worden door deze waar mogelijk samen te voegen. Er wordt gestreefd naar een openbare ruimte met warme sfeervolle materialen en een **rustige inrichting**. Dit is een belangrijke voorwaarde voor een prettige dynamische leefomgeving.

Genius Loci

De genius loci, de verzameling van bijzondere eigenschappen van de plek, is uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp. Door de geschiedenis heen is de typologie en de architectuur van gebouwen bepaald door de op de plek voorhanden zijnde materialen en de overgeleverde kennis.

In het plangebied overheerst een structuur waarin er een **groot schaalcontrast** is tussen de enorme fabriekscomplexen en de kleine Zaanse woonhuizen. Dit schaalcontrast is vandaag de dag nog steeds te zien en van grote invloed op het karakter van het plangebied.

Hierbij wordt de **Zaanse Mix** als uitgangspunt aangehouden; De karakteristieke opbouw van de padenstructuur haaks op de Zaan waarbij aan de Zaanzijde van oudsher de grotere fabriekspanden voorkomen en langs de paden een afwisseling is van kleinere en grotere woningen en bedrijfjes met de voordeuren aan de straat. Binnen het ontwerpprincipe van de Zaanse Mix levert het **Zaanse industrieel erfgoed** een waardevolle basis als referentie voor het realiseren van grote bouwvolumes.



Afb. 2.2 - Concept van de Zaanse mix (uit 'Uitgangspunten Omgevingskwaliteit Oostzijderpark' 04 dec. 2017)



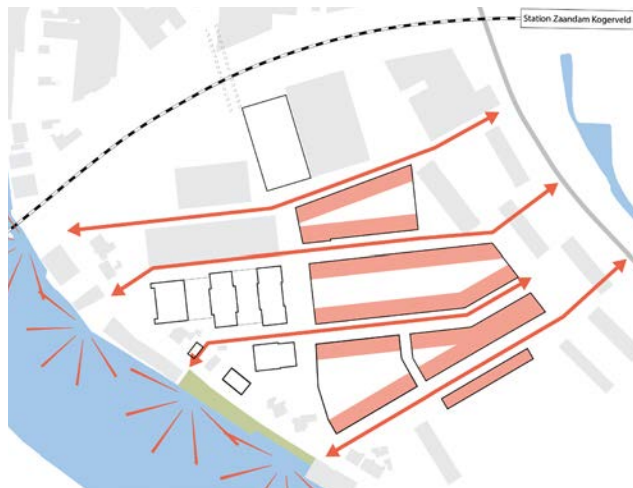
Afb. 2.3 Het historische lint aan de Zaan

Drie beeldkarakteristieken

Het stedenbouwkundig plan verdeelt het plangebied in drie zones met elk een eigen beeldkarakteristiek. De drie beeldsferen vormen samen een eenheid door deel uit te maken van eenzelfde familie.

Doorgaande lintstructuur

Parallel aan de Zaan loopt het **historische lint** van de Oostzijde. In het plangebied wordt het lint gecontinueerd door het maken van een mix van fabrieksachtige gebouwen en kleinschalige woonbebouwing. De openbare ruimte heeft hier een groen karakter en loopt tussen de volumes door en verwijdt zich naar de Zaan. De wijk opent zich zo geleidelijk naar de Zaan toe, waarbij de sfeer van het water voelbaar wordt tot in de straten van de wijk. De ruimte grenst aan de Zaan in een **publieke plek** met een uitnodigende recreatieve sfeer met open karakter.



Afb. 2.4 Kamstructuur naar plekken aan de Zaan

Kamstructuur

Dwars op de Zaan wordt de historische structuur van sloten en paden teruggebracht in de vorm van **woonstraten** die uitkomen op de publieke plekken aan de Zaan. Een mix van grondgebonden woningen en appartementsgebouwen zorgen voor een woonkarakter in de straten.

Het historische **Zaanse pad** dient als referentie voor de openbare ruimte. Een profiel waar oorspronkelijk slechts een deel van het wegprofiel bestraat was en de overige invulling bestond uit groen. De straten zijn een beetje lensvormig waardoor in het midden van de straat een meer omsloten openbare ruimte ontstaat. Een fijn gelede bebouwing zorgt voor een herkenbaarheid en identiteit die past bij een woonstraat. Sociale veiligheid, interactie en ontmoeten worden aangemoedigd.



Afb. 2.5 Begeleiding van de centrale route

Groene lens

Centraal door het plangebied loopt een nieuwe fietsroute met een eigen karakter. In het plangebied loopt het door een lensvormige ruimte die wordt gevormd door de wanden van de aangrenzende **stedelijke appartementsgebouwen**. Aan de westkant van de fietsroute ontstaat een brede groene openbare ruimte. De woongebouwen aan het groen krijgen buitenruimtes die verbonden zijn met de openbare ruimte. De route wordt op formele wijze begeleid.

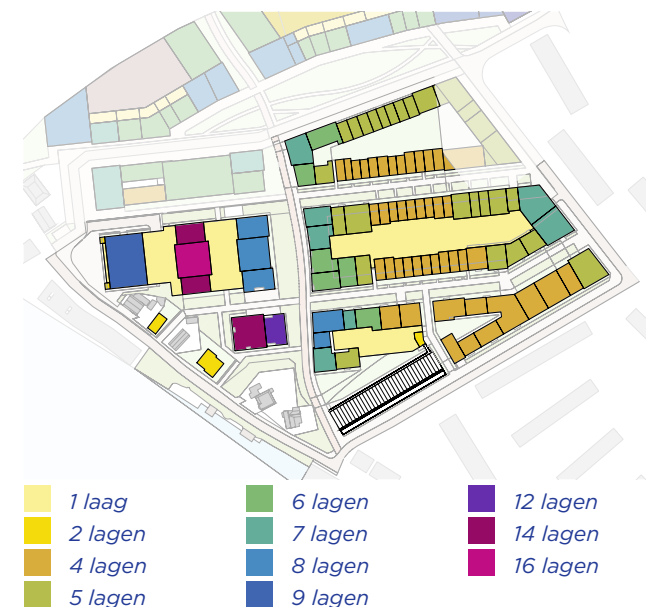
3. Architectonische richtlijnen

3.1 Korrel en panden

Het totale plan kent in haar hele verschijningsvorm een duidelijk herkenbare verticale en perceelsgewijze opbouw van gevels. Het bestaat daardoor uit herkenbare huizen en gebouwen zoals die ook in de historische binnensteden te vinden zijn. Een bouwblok is een verzameling van panden die **individueel** leesbaar zijn. Er is in een gevel geen herhaling van panden.

De drie beeldkarakteristieken onderscheiden zich door een veranderende schaal van bebouwing. Ter plaatse van de kamstructuur staan kleine panden van doorgaans één beuk breed. De groene lens kenmerkt zich door hogere panden van doorgaans twee beuken breed. De fabrieksachtige woongebouwen worden getypeerd door stapelingen van grote volumes.

Voor de stedenbouw belangrijke panden worden uitgevoerd als **hoogteaccent**, die hoger en opvallender worden. Dit komt voor op onder andere straathoeken, bij hoofdentrees en als benadrukking van stedenbouwkundige ruimtes.



Afb 3.2 - Hoogtekaart stedenbouwkundig plan



Afb 3.1 - Kavelbreedtes en sprongen binnen de korrel, v.l.n.r.; fabrieksachtige woongebouwen, stedelijke wanden en Zaanse paden

3.2 Karakter architectuur

Panden en gebouwen, zowel in een reeks als losstaand, hebben verschillende zijden: een formele zijde, gericht op de openbare ruimte, en een informele zijde. De **formele zijde** is ontworpen van buiten naar binnen: de compositie van de gevel wordt met name bepaald door het gezicht dat de functie van het gebouw naar de openbare ruimte meekrijgt. Het ontwerp van de gevel is derhalve in grote mate onafhankelijk van de functie en structuur van het gebouw. De formele zijde wordt over het algemeen gekenmerkt door symmetrie en decoratieve elementen. De **informele zijde** is ontworpen van binnen naar buiten: de maat en plaats van ramen is ingegeven door de functie die zich achter de gevel bevindt. De informele zijde is doelmatig en meer sober van aard.

Openingen in de bouwblokken domineren de gevel niet. Plaats en afmeting van de openingen zijn een incident en daardoor ondergeschikt in het totale gevelbeeld. Variatie in de neggediepte is binnen dit principe mogelijk.

De gevels, die van relatief korte afstand worden gezien, hebben een **tektonische** uitstraling. De huid van het gebouw is dun, geleed en heeft een fijne schaduwwerking. In het perspectief van de straatwand spelen **verticale lijnen** een grotere rol dan horizontale, die immers door het perspectief verkort worden. Zij bepalen het ritme en de schaal van de gebouwen. Naarmate men het gebouw nadert krijgt het gebouw meer detail en hierdoor meer gelaagdheid. Het gebouw communiceert op verschillende afstanden. De toepassing van lichtgekleurde materialen

vergt extra aandacht voor het beeld bij verkleuring en vervuiling. Verticale naden leiden doorgaans tot ongewenste vervuiling op de gevel. Bij horizontale profilering kan de vervuiling wegvallen in de slagschaduw waardoor het gewenste beeld behouden blijft of zelfs versterkt wordt.

Plinten

De programmering uit het stedenbouwkundig plan zorgt voor een levendige, gevarieerde woonomgeving. Door zo veel mogelijk gebouwen en woonprogramma een relatie met de straat te geven wordt de **levendigheid** en sociale controle bevorderd. Gesloten of blinde plinten dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Uitgangspunt is dat in de plint woningen aanwezig zijn die zicht hebben op de straat.

Portieken mogen zich prominent in het pand manifesteren, mits de samenhang van de gevel bewaard blijft. Entrees van portieken en individuele woningen dienen zorgvuldig gedetailleerd te zijn en liggen aan de openbare ruimte.

Dakbeëindigingen

Dakbeëindigingen bepalen sterk het karakter van een pand. Panden moeten individueel leesbaar blijven en hebben hun eigen beëindiging. De panden kunnen platte of schuine daken parallel aan de straat hebben. Setbacks zijn mogelijk.

In de regel worden de gevels beëindigd door een horizontale lijst of goot. Bij de Zaanse paden zijn topgevels daarop incidenteel een uitzondering.

Een zorgvuldige detaillering van de afdekkingen en dakranden van de gevels helpen regenwater af te voeren en helpt de gevel droog en schoon te houden. Het verhogen van de dakranden helpt zonnepanelen en installatiedelen uit het zicht te houden vanuit de openbare ruimte.

Balkons en galerijen

Balkons, gelegen aan de straatzijde zijn ontworpen als ondersteuning van de architectuur. De plaatsing van balkons is ondergeschikt aan het pand, waarbij de gevel als geheel leesbaar blijft, of het balkon maakt deel uit van een verzelfstandigd 'pandje', geheel bestaande uit balkons. Balkons benadrukken zo mogelijk de verschillende panden door variatie in maat en uitwerking.

Balkons aan de straatzijde steken maximaal 1 meter uit. Bij de hoge gebouwen verspringen de balkons zodat er geen hoge stapelingen van balkons ontstaan. Balkons kunnen aan de achterzijde geheel uit de gevel steken of kunnen worden gecombineerd met een galerij.

Aan de straatzijde is er extra aandacht nodig om te voorkomen dat het beeld van de balkons en galerijen kan verrommelen door de individuele inrichting van de bewoners. Glazen balustrades moeten goed en eenvoudig schoongehouden kunnen worden.

Dakterrassen liggen terug van de gevellijn, uit het zicht van de openbare ruimte en zijn uitsluitend bedoeld als privé-terrassen.

Galerijen bevinden zich bij voorkeur aan de achter- of hofzijde van het gebouw. De galerijen kunnen daar licht en transparant worden uitgevoerd. Om de horizontale vormen van de galerijen niet de overhand te laten nemen in de architectuur zal de lengte worden doorbroken door de keuze van korte galerijen of het toevoegen van verticale architectonische elementen aan de buitenzijde.

Hoge stapelingen van galerijen worden doorbroken door clustermatig onderscheid aan te brengen in de uitwerking van de galerijen. Dit onderscheid kan bijvoorbeeld worden bereikt door te variëren in open en gesloten balustrades, het voorlangs plaatsen van een tweede gevel of door het toevoegen van architectonische elementen als kolommen en open bekledingen. Ook het realiseren van ondiepe balkons kan de regelmaat doorbreken.

Wanneer galerijen deel uitmaken van een gevelwand gelegen aan de straat moeten deze aansluiten op de beeldkarakteristiek van de architectuur. Galerijen zijn onderdeel van het volume en bevinden zich dan achter de gevel.



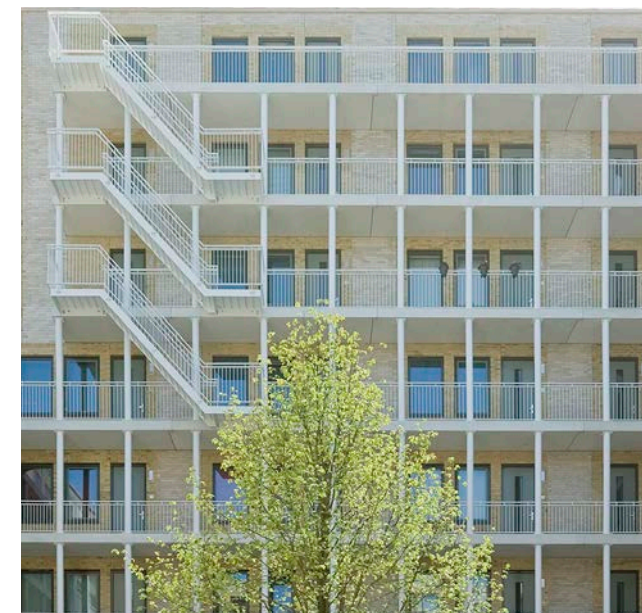
Afb 3.3 - Het toevoegen van ondiepe balkons doorbreekt de horizontaliteit



Afb 3.4 - Galerijen gelegen achter de gevel maken deel uit van het volume.



Afb 3.5 - Slank uitgevoerde galerijen, voorzien van lichte voorlangs geplaatste architectonische elementen



Afb 3.6 - Slank uitgevoerde galerijen, voorzien van lichte voorlangs geplaatste architectonische elementen

Erkers

Erkers zijn bedoeld als incidentele accenten, en verschillen van elkaar in uitwerking. De plaatsing van erkers is ondergeschikt aan het pand en de gevel blijft individueel leesbaar, wat vooral een aandachtspunt is bij panden met een smalle beukmaat. Erkers steken maximaal 1 meter uit.

Textuur en materialen

Als grondslag voor de architectuur wordt een palet gemaakt van materialen die de samenhang in het gebied versterken. Algemeen wordt er gekozen uit materialen die **mooi verouderen** en waarmee zorgvuldig is te detailleren. Als basis geldt het gebruik van een beperkt aantal soorten baksteen in verschillende **(aard)tinten**: rood, bruin, warmgrijs, oranje en geel. Door verschillende voegkleuren ontstaan kleine variaties. Dakbedekking is er hoofdzakelijk in gedekte kleuren van gebakken dakpannen en zink. Er dient onderzoek te worden gedaan naar de mogelijkheden van **houtbouw** en het gebruik van materialen met een **lage milieubelasting**.

Houtachtige materialen met een herkenbare plankmaat worden toegestaan in het brede palet van de **Zaanse kleurenwaaier**. Als basis voor het architectuurbeeld geldt een combinatie van deze materialen. Voor de fabrieksachtige woongebouwen is er een enigszins afwijkend basispalet.

Beplating aan de openbare ruimte is als accent toegestaan in metaal. Grote vlakke niet-geprofileerde platen metaal of volkernplaat zijn niet toegestaan. Plaatmateriaal wordt onzichtbaar bevestigd en op zorgvuldige wijze gedetailleerd. Aan de informele zijde zijn grotere bouwdelen uit beplating en houtachtige materialen toegestaan.

Uitgangspunt is om in de materialisatie een eenheid te verkrijgen, waarin afwijkingen als accenten beperkt zijn toegestaan.

In de gevel worden **verbijzonderingen** zoals een plint, erker en gevelversieringen (betonbanden, sierstenen, metselwerk reliëf) uitgevoerd in een bijzondere kwaliteit. Hierbij zijn afwijkingen in materialen mogelijk, zoals beton, aluminium, hout, stuc, keimwerk en glas. De kozijnen en draaiende delen variëren in type, maatvoering, positie en kleur per pand.

Installaties

Voor het functioneren van een gebouw zijn installaties zoals verlichting, luchtbehandeling, koeling, verwarming en telecommunicatie noodzakelijk. Het in het zicht komen van installatiecomponenten wordt zo veel mogelijk vermeden. Wanneer een onderdeel noodzakelijkerwijs in het zicht komt, dient het mee te worden ontworpen met de architectuur.

Telecommasten en overige installaties zijn zoveel mogelijk in het midden van het dakvlak en uit het zicht van de openbare weg geplaatst. Schotelantennes mogen niet in het straatbeeld te zien zijn. Gebouwen worden op architectonische wijze beëindigd, dus niet met een verzameling technische dozen.

PV-cellen worden bij voorkeur op plat dak geplaatst. Als er onvoldoende plat dak beschikbaar is kunnen ze op de schuine dakvlakken worden geplaatst, waarbij er extra aandacht uitgaat naar het integreren van de panelen in het architectonisch beeld.



Afb 3.7 - Zaanse kleurenwaaier



Afb 3.8 - Luifels en zonwering

Eventuele ventilatieroosters voor natuurlijke ventilatie (aanvoer) worden integraal mee ontworpen, waarbij roosters worden gemaakt over de hele breedte van de pui en ramen, bij voorkeur in verdekte opstelling bovenin de gevelopeningen

Regenwater van de daken wordt bij voorkeur afgevoerd via de hofzijde of intern middels een pluvia. Voor alle regenwaterpijpen in het zicht geldt dat er extra aandacht moet zijn voor de uitwerking. Zichtbare kunststof pijpen en het verslepen van pijpen over de gevel worden voorkomen.

Verlichting aan en in de gebouwen wordt zodanig toegepast dat er zo min mogelijk licht wordt verspreid vanaf het gebouw. Vanaf de straat kan er niet direct worden gekeken in verlichting op balkons, portieken of galerijen. Bij voorkeur wordt er op de galerijen verlichting toegepast die dimt als er geen beweging wordt waargenomen.

Luifels en zonwering

Indien zonwering wordt toegepast, dient deze geïntegreerd te worden in de ontwerpopgave. Voor het frame kan worden gekozen tussen een markisolette, uitvalscherf of een screen. Verschillende panden hebben verschillende kleuren zonweringsdoeken. Als er wordt gekozen voor passieve (gevel-)zonwering dient deze te worden opgenomen in het architectonisch beeld. Luifels kunnen worden toegepast bij de hoofdentree van een woongebouw. De luifel is dan onderdeel van de architectuur en er wordt

zorg gedragen dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Vaste terrasoverkappingen of grote luifels ter plaatse van woningen en commercie zijn niet toegestaan.

Commercie

In het plangebied wordt commercie gerealiseerd achter de gevel van het huidige Touwenfabrieksgebouw en is er een mogelijkheid voor het plaatsen van horeca op een nader te bepalen locatie. De commerciële pui zijn afgestemd op het karakter van het pand. Reclame vormt een ondergeschikte toevoeging in het architectuurbeeld. Reclame-uitingen dienen betrekking te hebben op de aard van het bedrijf dat in het pand is gevestigd, dienen in harmonie te zijn met het ontwerp van de gevel en zodoende de architectuur van de gevel te respecteren. Het aanlichten van reclameborden is toegestaan, mits de omgeving geen hinder ondervindt van de verlichting en de verlichting in het ontwerp van de pui is geïntegreerd. Uitstekende lichtbakken, lichtbolletjes, lichtslangen, knipperende verlichting, lichtprojecties zijn niet toegestaan.

Het dichtplakken of op andere wijze afschermen van ramen is niet toegestaan.

Rolluiken mogen alleen aan de binnenzijde van de pui worden aangebracht. Ook dienen de rolluiken transparant te zijn, minstens 70% open.

Voor woon-werk programma, voorkomend in plinten van woongebouwen, wordt reclame alleen toegestaan op een niet-opvallende wijze, uitsluitend gericht op het kenbaar maken van het gevestigde bedrijf.



Afb. 3.9 Transparant schaarhek aan binnenzijde pui



Afb. 3.10 Reclame in harmonie met de gevel

Parkeren

Aan de noordzijde van het Hof van Zaenden wordt ten behoeve van het parkeren van fase 1 een **tijdelijke** parkeergarage gerealiseerd. Deze blijft staan tot fase 3 wordt uitgevoerd.

Het tijdelijke karakter vraagt om een **demon-tabel, modulair systeem**. De garage zal worden voorzien van een architectonische gevel om gedurende de bestaanstermijn aan te sluiten op de esthetische kwaliteiten van de wijk.

Door het tijdelijke karakter van de garage kunnen de maat, schaal en uitvoering van de gevel afwijken van de andere architectonische richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. De gevel kan worden uitgevoerd in een lichtgewicht en open materiaal zodat er **natuurlijk geventileerd** kan worden, zonder dat er direct zicht is op de geparkeerde auto's vanuit de omgeving. De gevel is uitgevoerd in hout en/of stalen rekwerken begroeid met klimplanten. Het totaalbeeld is rustig in kleurgebruik en uitstraling, waarbij felle kleuren of glimmende oppervlakken worden vermeden. Door ruime toetreding van daglicht kan de hoeveelheid kunstmatige verlichting worden beperkt, terwijl de gevel 's nachts het uitstralende kunstlicht naar de omgeving beperkt.

De materialisatie van de gevel dient **onder-houdsarm** te zijn en ongevoelig voor vervuiling.



Afb. 3.11 Bamboe stammen als gevel



Afb. 3.13 Houten lamellengevel



Afb. 3.12 Houten lamellen gevel met klimplanten



Afb. 3.14 Lamellengevel met klimplanten in volle grond

Fietsparkeren en bergingcomplexen

Fietsenstallingen en bergingcomplexen van appartementengebouwen zijn gelegen in kelders en souterrains waardoor zij zo min mogelijk grenzen aan openbare ruimte en binnentuinen.

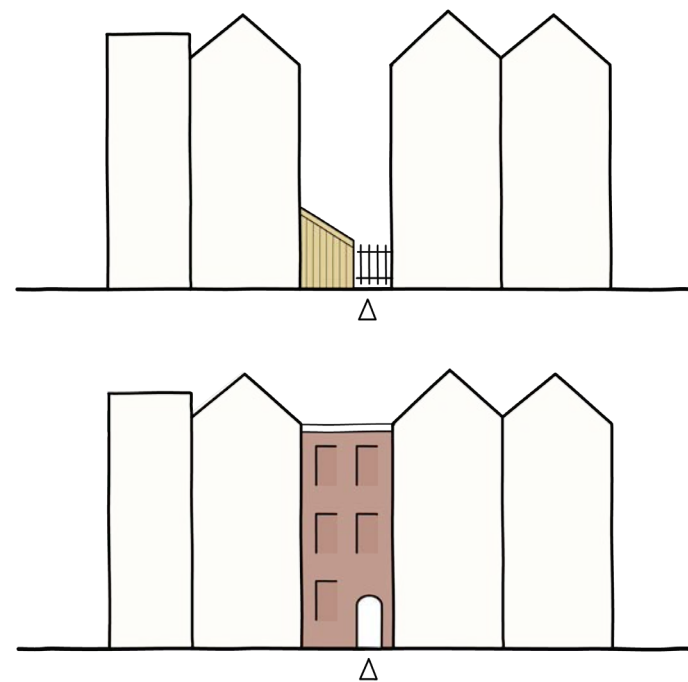
De nieuw te bouwen bergingen voor het te behouden bouwblok aan de Pro-Patriastraat vormen hierop een uitzondering vanuit praktisch oogpunt.

Vanuit de openbare ruimte zichtbare onderdelen van stallingen en bergingscomplexen zijn onopvallend vormgegeven als onderdeel van de architectuur of als schuurachtig volume.

Bij de Zaanse paden worden de toegangen tot binnentuinen gecombineerd met fietsenstallingen bestemd voor de grondgebonden woningen. Deze kunnen worden vormgegeven als:

1. Een pad met ernaast een fietsenstalling, uitgevoerd als schuurachtig volume. Het volume is neutraal en ligt terug van de rooilijn. Het pad is afsluitbaar middels een hekwerk, in uitstraling passend bij het schuurachtige volume.
2. Een overbouwde poort, aansluitend op de architectuur van de woonstraat. De fietsenstalling is gelegen onder de poort, daarboven is woonprogramma mogelijk. De poort is naar de straat toe afsluitbaar.

Het fietsparkeren voor bezoekers gebeurt in de openbare ruimte. De plekken worden in het inrichtingsplan nader uitgewerkt.



Afb. 3.15 Ontsluiting hof i.c.m. fietsenstalling. Uitgevoerd als schuurtje of als overbouwde poort met woonprogramma

3.3 Monumenten en behoud

Het fabriekspand van 'Van Hille Beschuit' langs de Zaan en een Zaans huisje aan de Oostzijde zijn monumentaal en gelegen aan het plangebied. Deze panden dragen bij aan het **historische karakter** aan de Zaan.

Van de voormalige fabriekscomplexen langs de Zaan is het overgrote deel gesloopt, alleen het voormalige bedrijfspand van Touwen (voorheen Hille Beschuit) heeft binnen het plangebied nog historische waarde. Hiervan zal de karakteristieke voorzijde behouden blijven. De Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam concept Januari 2021 stelt dat er *behoud met transformatie* mogelijk is bij het pand van de van Hille-fabriek. Het adviseert nader bouwhistorisch onderzoek te doen welke onderdelen belangrijk zijn om te behouden.

Ook het driehoekige voorplein voor het gebouw, ontstaan door de draaiing van de rooilijn ten opzichte van de Oostzijde heeft stedenbouwkundige waarde. Voor het beeldkwaliteitsplan is de Cultuurhistorische verkenning echter niet bindend. In afstemming met de supervisor wordt bepaald in welke mate de gevels van de fabriek behouden blijven.

Nieuwe architectuur zoekt op een passende, niet-contrastrijke wijze aansluiting met de monumenten.

Binnen het plangebied staan aan de Pro Patriastraat drie bouwblokken uit de **wederopbouwperiode**. Het westelijke bouwblok, bestaande uit gestapelde maisonnettes, zal grotendeels worden behouden; De entree aan

de westzijde zal worden verplaatst naar de oostzijde, waarbij de westgevel zal worden herontworpen. In overleg met de supervisor is besloten dat twee bestaande appartementengebouwen aan de Pro Patriastraat kunnen worden vervangen, mede aangezien zij technisch verouderd zijn. In het nieuwe ontwerp blijven de huidige stedenbouwkundige principes van de straat behouden, zoals bebouwingshoogte, profiel en rooilijn.

De wederopbouwarchitectuur wordt niet opnieuw geïntroduceerd. De mate van repetitie en de gesloten plinten met portieken en bergingen bieden onvoldoende kwaliteit voor nieuwbouw.

De architectuur gaat aansluiting zoeken bij de rest van het plangebied. De nieuwbouw zal voldoen aan de kwaliteiten van dit beeldkwaliteitsplan met een gevarieerde en geparcelleerde bebouwing. Deze parcellering ondersteunt het woonkarakter van de Pro Patriastraat.



Afb. 3.16 Voorzijde Touwen & Co (voorheen Hille beschuit)



Afb. 3.17 Pro Patriastraat - te behouden bebouwing



Afb. 3.18 Pro Patriastraat - te slopen bebouwing

4. Deelgebieden architectuur



Afb. 4.1 Architectonische volumes aan het Zaanse pad

4.1 Richtlijnen woonstraten

De bebouwing van de woonstraten (A1 en A2) bestaat uit een mix van rijwoningen en appartementen. De straat kent een verloop van een kleinschalige woonbebouwing halverwege de straat, tot een stedelijke bebouwing aan de uiteinden ervan.

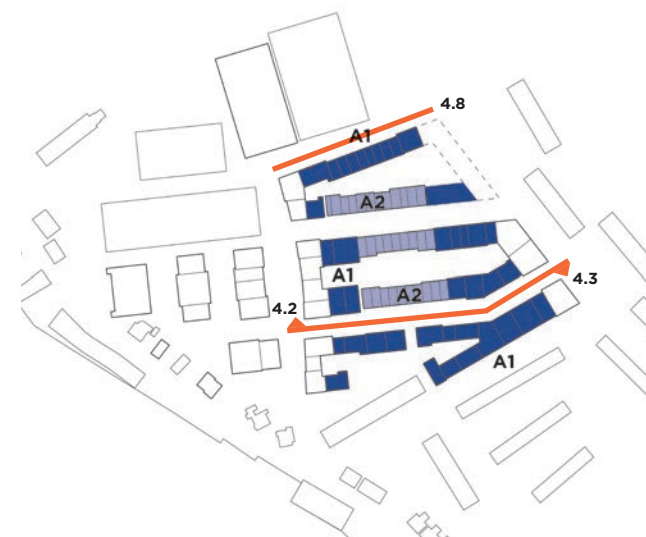
Halverwege de straat verspringen de rooilijnen naar achteren waardoor er een **concave groene ruimte** ontstaat. Door de zelfstandigheid van de panden lijkt de straat een verzameling van woonhuizen, herkenbaar voor de bewoners. Er ontstaat een ad-hoc en individueel karakter.

Zowel grondgebonden woningen als appartementen tonen zich hoofdzakelijk als smalle panden van circa 4,5 tot 8 meter breed, een maat die is afgeleid van de beukmaat.

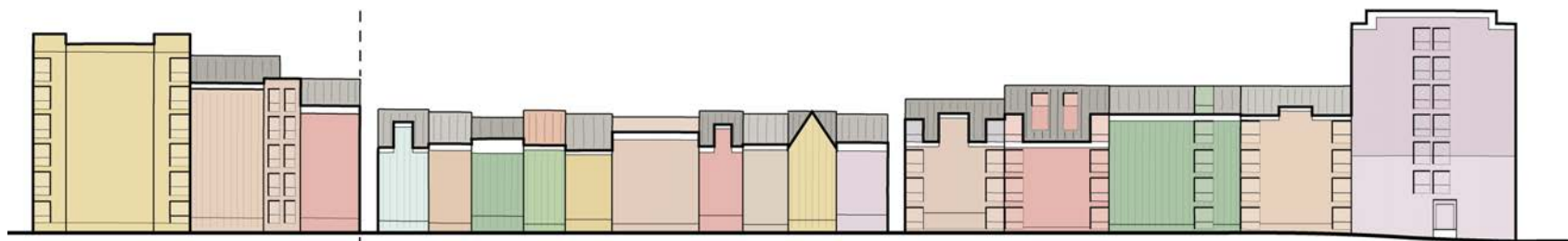
Het slim ontwerpen met (Franse) balkons en groot formaat (bloem-)kozijnen versterkt de **individualiteit** en verticaliteit van de panden. Sporadisch zijn er dubbele panden, die door hun architectonische uitwerking deel uit blijven maken van de schaal van de rij.

Dakkapellen zijn toegestaan en maken onderdeel uit van het dakvlak of vormen in combinatie met de gevel een accent als topgevel.

Stedebouwkundige hoogteaccenten markeren de hoeken van de straat. Ook de panden met hoofdentrees van appartementengebouwen kunnen opvallender worden vormgegeven.



Afb. 4.4 Woonstraten en locatie afb. 4.2, 4.3 en 4.8



Afb. 4.2 Impressie gevels Zaans pad, een gelijkwaardige uitstraling van grondgebonden woningen en appartementen



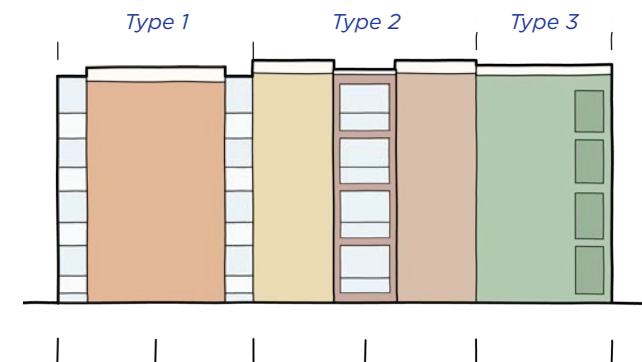
Afb. 4.3 Impressie gevels Zaans pad, appartementen met de uitstraling van grondgebonden woningen

Bij de uitwerking van de panden is rekening gehouden met de **Zaanse Mix**, waarbij een diversiteit ontstaat aan bouwvormen. De gevels zijn hoofdzakelijk vlak en onderscheiden zich van elkaar door maat, vorm, kleur van ramen, plint-behandeling, topgevels, gevelkleur en materiaal. Het gebruik van een architectonische combinatie van hout en metselwerk sluit aan op de Zaanse Genius Loci.

Achter de gevels van de Zaanse paden bevindt zich een grote diversiteit aan programma. In de gevels van de pandjes komt dit beperkt tot uitdrukking. De kenmerkende smalle beukmaat en de **verlaagde daklijst** van de grondgebonden woningen bepalen de maat en schaal van de architectuur van het Zaanse pad. Door het gebruik van architectonische middelen krijgen de gevels van de appartementsgebouwen een zelfde schaal en uitwerking als die van de grondgebonden woningen. Programmatische afwijkingen zoals functie en beukmaat zijn ondergeschikt aan de architectuur. Verschillen tussen de grondgebonden woningen en de appartementen blijven daardoor subtiel. (afb. 4.2) Het slim gebruiken van (Franse) balkons is daarbij een belangrijk architectonisch middel, waarmee de gevels van pandjes kunnen worden versmald en verkleind. (afb. 4.5).

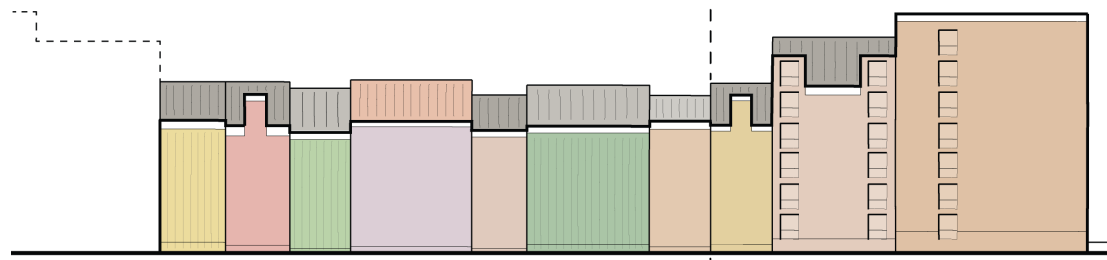
De meest zuidelijke straatwand van de Zaanse paden is afwijkend, deze bestaat geheel uit appartementengebouwen. Ook deze gebouwen sluiten in schaal en uitwerking aan op de schaal van grondgebonden woningen. (afb. 4.3) Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van doorzon appartementen met een smalle beukmaat waarbij de balkons aan de binnenzijde zijn gelegen. Qua maat en schaal sluit deze typologie goed aan op de typologie van de grondgebonden woningen.

Afwijkend is ook de meest noordelijke bebouwing, die in de toekomst aan een parkachtige ruimte komt te liggen. Een hogere bebouwing van vier lagen plus een kap is daar mogelijk. De uitstraling van de bebouwing wordt gelijk aan de bebouwing langs de Zaanse paden maar wordt als **formeler** ervaren dankzij de extra verdieping. Dezelfde sfeer als bij de grondgebonden woningen wordt bereikt door de smalle **doorzontypologie** met balkons gekoppeld aan de galerij aan de binnenzijde van het blok. (afb. 4.6)



Afb. 4.5 Balkons versterken de individualiteit en verticaliteit

1. Verticaal pandje met aan weerszijde neutrale balkons in combinatie met een smalle beukmaat.
2. Verticale pandjes met geschakelde balkons als zelfstandig pandje in combinatie met een brede beukmaat.
3. Breed pand doorbroken door (franse-) balkons, in combinatie met een brede beukmaat.



Afb. 4.6 Impressie gevels Zaanse pad aan toekomstige park, verhoogde variant

Richtlijnen woonstraten

Thematiek

Thema	Zaans karakter
Karakteristiek	Kleinschalig wonen, gevarieerd
Referenties	Gegroeide gevarieerde woonbuurten Zaandam, Zaanse mix, op basis van de karakteristiek van historische Zaanse paden, zoals het Hollandse pad of de Reigerstraat. Klassieke en moderne interpretaties van gevarieerde woonbebouwing, zowel appartementen als rijwoningen

Organisatie

Ontsluiting	Voordeuren en hoofdentrees aan de straat, informeel karakter
Parkeren	Niet in de straat

Korrelgrootte en profiel Appartementen (A1)

Korrel	Verticale bouwvolumes van 1 beuk breed, incidenteel dubbel pand. Verticale geleding
Profiel	4 - 6 lagen
Dakvorm	Variatie van kappen parallel aan de straat, topgevels gericht op straat en setbacks. Incidenteel een rechte beëindiging in het geval van een hoogteaccent.

Gevelopbouw en plastiek Appartementen (A1)

Geleding	Variatie in hoogte en kapvorm. Afwisseling in gevelcomposities, plinten en daklijnen. Hoogtesprongen per pand. Vooruitstekende volumes en hoekvolumes worden benadrukt en verzelfstandigd.
Plastiek	Subtiële sprongen in de rooilijn. Neutrale of kapachtige volumes boven de gootlijn. Topgevels. Fijne plastiek, gebruik van kleur en grafiek.
Expressie middelen	Als uitzondering een topgevel. Dubbelbrede panden voorzien van extra rijkdom/textuur. Per pand verschillen de kozijntypes zij benadrukken de architectuur.
Buitenruimte	Halfinpendige balkons aan straatzijde, aan hofzijde eventueel uitkragend. Balkons zijn onderdeel van de gevel of krijgen als rekwerk een grotere zelfstandigheid in de compositie. De balkons aan het maaiveld vormen een informele tweede entree aan de straat.

Korrelgrootte en profiel Rijwoningen (A2)

Korrel	Individueel herkenbare woningen, met uitzondering van een incidenteel dubbelbreed pand. Verticale bouwvolumes.
Profiel	3 lagen + kap of 4e laag met setback.
Dakvorm	Platte daken afgewisseld met zowel kappen parallel aan de straat als topgevels gericht op de straat en setbacks.

Gevelopbouw en plastiek Rijwoningen (A2)

Geleding	Variatie in hoogte en kapvorm. Afwisseling in gevelcomposities, plinten en daklijnen.
Plastiek	Subtiële sprongen in de rooilijn. Kappen boven de gootlijn. Topgevels. Fijne plastiek, gebruik van kleur en grafiek.
Expressie middelen	Variatie in kleur, baksteen en houten gevels. Pandjes in de straat. Als uitzondering een topgevel. Dubbelbrede panden voorzien van extra rijkdom/textuur. Per pand verschillende kozijntypes benadrukken de architectuur.

Materiaal

Kleur	Mix van baksteen in diverse tinten en houten gevels in een breed Zaanse kleurenpalet (zie kleurenwaaier). Kozijnen veelal licht, dienen passend bij de architectuur te worden afgestemd.
Textuur	Zorgvuldige detaillering in baksteen en hout, voorzien van decoraties. Hout in kleur.

Referenties woonstraten



Afb. 4.7 Rijwoningen in Zaanse mix



Afb. 4.8 Schuine daken voorzien van dakkapellen



Afb. 4.9 Verlaagde daklijsten en dubbel pand als accent



Afb. 4.10 Parcelering door snedes van neutrale balkons



Afb. 4.11 Balkons als zelfstandig element



Afb. 4.12 Balkons als zelfstandige panden



Afb. 4.13 Impressie kopbebouwing

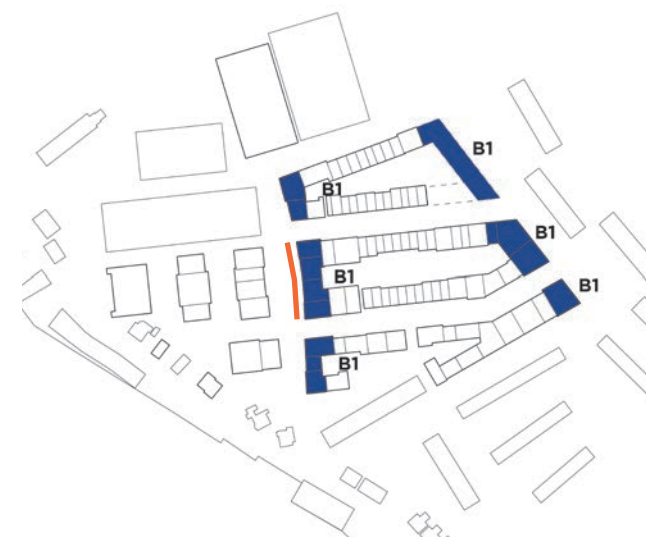
4.2 Richtlijnen kopbebouwing

De bebouwing op de koppen (B1 en B2) beëindigt de uiteinden van de langwerpige bouwblokken.

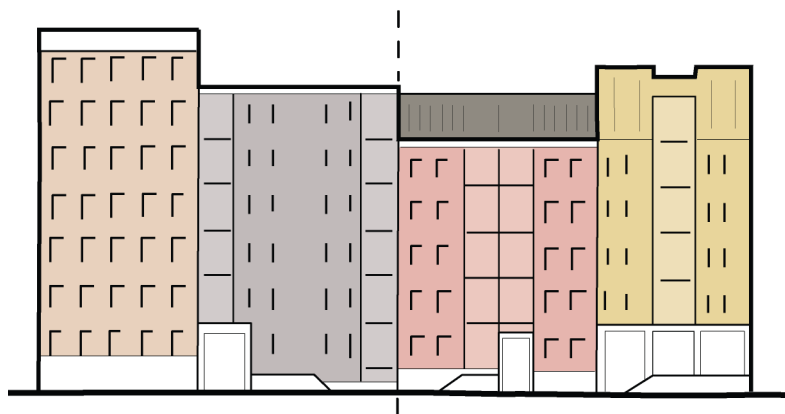
De gebouwen vormen de continue **stedelijke straatwanden** langs de fietsroute en het Hof van Zaenden. De bebouwing is geparceleerd maar de panden zijn met circa 15 meter breedte forser dan de bebouwing in de woonstraten. Er is ook minder variatie, de panden maken deel uit van dezelfde reeks of familie. Naar de route tonen de gevels een formeel karakter bijvoorbeeld door een geleding van plint - middenstuk - kop. Door de gevelindeling en de aanwezigheid van (Franse-) balkons ontstaat er een woonsfeer.

De gevels zijn hoofdzakelijk van metselwerk en krijgen een fijne detaillering passend bij een woongebouw.

Hoekpanden markeren de toegangen tot de straten, krijgen een zelfstandig karakter en worden uitgevoerd als architectonisch hoogteaccent.



Afb. 4.15 Kopbebouwing en locatie afb. 4.14



Afb. 4.14 Impressie gevel kopbebouwing blokken (zie Afb. 4.11)

Richtlijnen kopbebouwing

Thematiek

Thema	Begeleiding van doorgaande routes
Karakteristiek	Stedelijk wonen
Referenties	Holland Park Diemen, Sluseholmen Kopenhagen.

Korrelgrootte en profiel

Korrel	Bouwwolumes zijn voornamelijk hoger dan breed
Profiel	5-8 lagen.
Dakvorm	Platte daken met afwisselde hoogte. Bij panden met een verlaagde lijst wordt het bovenliggende volume uitgevoerd als neutraal dakvolume of als setback

Organisatie

Ontsluiting	Hoofdentrees aan de straat en zijn benadrukt. Beletage heeft een connectie met de openbare ruimte
Parkeren	Niet in de straat

Gevelopbouw en plastiek

Geleding	Variatie in hoogte en dakbeëindigingen. Hoogtesprongen per pand. Afwisseling in gevelcomposities, plinten en daklijsten
Plastiek	Sprongen in de rooilijn
Expressie middelen	Variatie in kleur. Per pand verschillende kozijntypes benadrukken de architectuur
Buitenruimte	Half inpandige balkons aan de openbare weg. Balkons aan hofzijde halfinpandig of uitkragend.

Materiaal

Kleur	Baksteen in diverse tinten. Kozijnen veelal licht en passend bij de architectuur. Accenten in hout
Textuur	Zorgvuldige detaillering in baksteen en in hout, voorzien van decoraties. Hout in kleur. Spaarzaam gebruik van plaatmateriaal

Referenties kopbebouwing



Afb. 4.16 Panden met formeel karakter begeleiden de route, stedelijk karakter



Afb. 4.17 Balkons aan straatzijde



Afb. 4.18 Houten gevel incidenteel mogelijk aan groene lens



Afb. 4.19 Setbacks vergroten variatie in hoogte

4.3 Richtlijnen fabrieksachtige woongebouwen

In een vooruitgeschoven positie aan de Oostzijde en Zaan komen de fabrieksachtige woongebouwen te staan. Zij zijn vormgegeven als **alzijdige gebouwen** en rijzen als solitaire beelden op uit het parklandschap.

Het fabrieksachtig woongebouw uit zich als een blok maar kan zijn opgebouwd uit een hoofdvolume met ondergeschikte toevoegingen. Het is geïnspireerd op het over de jaren heen groeien van een Zaanse fabriek, waar aan het hoofdgebouw steeds een stuk op of aan is gebouwd. De aanbouwen zijn perceelsgewijs en optoppingen zijn mogelijk per perceel.

De verschillende vormen binnen het woongebouw maken allemaal deel uit van **één samenhangende architectuur**.

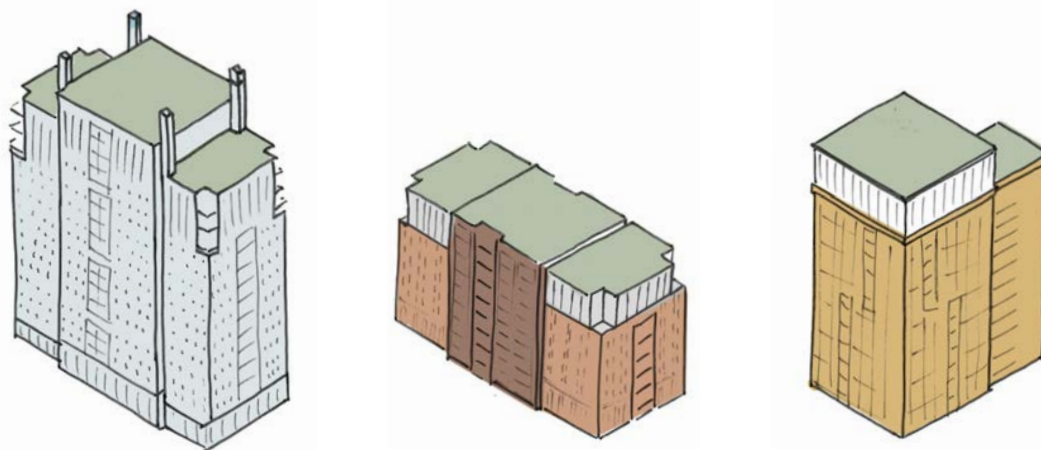
De fabrieksachtige woongebouwen vormen door deze opzet de **boegbeelden** van de wijk. De binnenzijde van het volume maakt deel uit van dezelfde karakteristiek als de voor- en zijkanten.

Tussen de verschillende volumes kunnen onderling grote verschillen zitten in vorm en bouwstijl. Hierin wordt verwezen naar industriële thema's, waar de uitwerking en detaillering op is aangepast. Baksteen benadrukt de samenhang in het ontwerp. Op het maaiveld vormt de plint van het gebouw de architectonische begrenzing van de buitenruimte, als pergola of tuinmuur.

Voor ondergeschikte volumes en onderdelen kunnen andere utilitaire materialen worden gebruikt zoals beton, staal en glas.



Afb. 4.21 Deelgebied fabrieksachtige woongebouwen



Afb. 4.20 Voorbeelduitwerkingen van de volume-achtige opbouw van de industrieachtige woongebouwen (C1)

Woongebouw 'Touwen'

In het woongebouw (C2) worden de voor- en zijgevels van het huidige lage Touwen-fabriekspand geïntegreerd als plint in de compositie. De oorspronkelijke openingen in de gevel worden hersteld. De gevel van Touwen behoudt in het ontwerp een zekere zelfstandigheid.

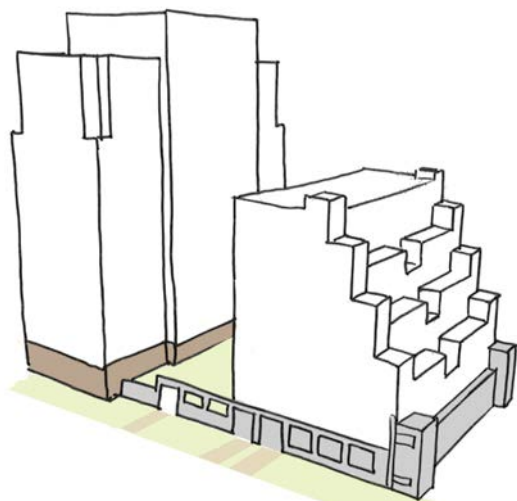
Aan de voorgevel van Touwen wordt een volume toegevoegd, die laag begint en terugtrappend hoger wordt en daardoor in verhouding is tot de

omliggende bebouwing en menselijke maat in de openbare ruimte. Het karakter van de Touwen-gevel kan aanleiding zijn om de verspringen op art-deco achtige wijze uit te voeren.

De architectonische karakteristieken van het fabriekscapex zijn de basis voor de architectuur van het toe te voegen volume. Tezamen met het bestaande complex moet dit nieuwe volume een krachtig nieuw samenhangend ensemble vormen: De symmetrie van de bestaande voorgevel vormt een uitgangspunt voor de gevel

van het woongebouw, waarbij de hoektorens als thematiek worden teruggebracht. Er wordt gereageerd op de ritmering en hiërarchie in voor- en zijgevels.

Dit woongebouw bevat daarnaast als enige in het plangebied een vorm van commercie; een publieke functie is gelegen achter de historische Touwen-gevel. De publieke functie en de uitwerking van de architectuur dragen bij aan de levendigheid van het aangrenzende voorplein. Nadere eisen met betrekking tot commercie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.



Afb. 4.22 Impressie geopende plint langs daklijn



Afb. 4.23 Art-deco opbouw volume



Afb. 4.24: Vertrappend volume

Richtlijnen fabrieksachtige woongebouwen

Thematiek

thema Industriële historie van Zaandam

Karakteristiek Samengesteld bouwblok als samenhangend krachtig volume

Referenties Diverse industrieën en bedrijvigheid, met name historische fabrieksgebouwen aan de Zaan, het gebouw kan gegroeid lijken in de tijd.

Korrelgrootte en profiel

Korrel Stevig bouwvolumes, gecomponeerd uit overhoekse oriëntatie op de Oostzijde en Zaan. Ondergeschikte bouwvolumes worden toegevoegd aan een basisvolume als optopping of als perceelsgewijze bijgebouwen.

Profiel 8-16 lagen

Dakvorm Platte daken, zorgvuldig ontworpen, geprononceerde gevel beëindiging.

Organisatie

Ontsluiting Hoofdentrees aan de straat, secundaire entree via het dek of tuin. Parkeerentree via zijgevel.

Parkeren Deels gelegen in parkeergarage aan woongebouw, ten dele gestald in centrale wijkgarage. Parkeren niet op straat.

Gevelopbouw en plastiek

Geleding Spel met gevelindelingen en toevoegingen bovenop/aan het basisvolume. Grote volumes verdelen in plint, middenstuk en top.

Plastiek Volumematige opbouw door gevelsprongen. Fijn reliëf wisselt af met grotere sprongen. Gebruik van grafiek.

Expressie middelen Robuust karakter met verfijnde decoratieve versieringen in gevel, sober en stoer. Verschil in kozijnvormen versterkt het onderscheid tussen bouwvolumes.

Buitenruimte Georiënteerd op de Zaan. De plaatsing en uitwerking van de buitenruimtes ondersteunen de volumes en zijn niet gestapeld over de gehele hoogte. De keuze voor inpandig/uitpandig/ halfinpandig kan het onderscheid tussen

volumes versterken, evenals een verschil in uitwerking van de borstwering.

Hoge uniforme stapelingen van galerijen worden doorbroken door verschil in plastische uitwerking op verschillende verdiepingen.

Plint De gevel van het souterrain dient te worden opgenomen in de architectuur. De plintgevels van het verhoogde dek zijn als uitgangspunt onderdeel van het landschappelijk groen bijvoorbeeld in de vorm van klimplanten of talud.

Materiaal

Kleur Baksteen gebouwen, rode en aardse tinten gevarieerd
Fabrieksachtige kozijnen veelal donker, dienen passend bij de architectuur te worden afgestemd. Aangrenzende volumes vormen een harmonisch geheel met het hoofdvolume door materiaalgebruik. Ondergeschikte volumes mogen in afwijkende materialisatie, gerelateerd aan (historisch-) industriële toepassingen, zoals keimwerk of beton. Plaatwerk is toegestaan als uitzondering, zoals bij een optopping.

Textuur Reliëf in metselwerk. Overheersende verticaliteit.

Referenties fabrieksachtige woongebouwen



Afb. 4.25 Industriële woningbouw



Afb. 4.26 Industriële stapeling van volumes



Afb. 4.27 Ordening van volumes in verschillende bouwstijlen



Afb. 4.28 Samengesteld volume in lichte kleur



Afb. 4.29 Industriële woningbouw

4.4 Huisjes aan de Zaan

Kleine individuele huizen (D1) continueren de beeldkarakteristiek van de Oostzijde. Het lint bestaat uit vrijstaande kleinschalige gebouwtjes met voortuinen van wisselende diepte. De bebouwing is ingetogen en ondergeschikt aan de openbare ruimte. Het lint is divers en niet-serieus, waarbij de voorgevels zich richten op de Zaan, en zijgevels zo mogelijk uitkijken over de straat en publieke ruimte. Kenmerkend is de kapvorm (zadel- of mansardedak) met lage goot. Het restaurant kan dankzij zijn publieke functie een sterkere relatie aangaan met de openbare ruimte.

De uitwerking van de bebouwing is fijnzinnig, passend bij een sfeer van individuele woonhuizen. De uitvoering kan refereren naar alle bouwperiodes maar er overheersen traditionele materialen, voornamelijk metselwerk en hout.



Afb. 4.30 Naburige bebouwing; op aan te sluiten in lint



Afb. 4.31 Naburige bebouwing; op aan te sluiten in lint



Afb. 4.32 Deelgebied huisjes aan de Zaan

Richtlijnen huisjes aan de Zaan

Thematiek

- Thema** Kleinschalige lintbebouwing Oostzijde
Karakteristiek Vrijstaand wonen, gevarieerd, dorps
Referenties Vrijstaande lintbebouwing Oostzijde, woonhuizen met lage goot en kap (mansarde-, afgeknot schild- en/ of zadeldak)

Organisatie

- Ontsluiting** Voordeuren en hoofdentrees bereikbaar via (zij-)tuin
Parkeren In centrale wijkgarage of op eigen erf, niet op straat.

Korrelgrootte en profiel

- Korrel** Kleinschalige zelfstandige panden of twee onder een kap, vormgegeven als object in de ruimte.
Profiel 1 à 2 lagen inclusief kap, in archetype-huisachtige vorm. Kap, eventueel voorzien van ondergeschikte dakkapellen.
Dakvorm Ondergeschikte bouwvolumes voorzien van platte daken of kap.

Gevelopbouw en plastic

- Geleding** Hoofdvolume voorzien van kapvorm.
Plastic -
Expressie middelen Per pand verschillende kozijntypes benadrukken de architectuur.

Materiaal

- Kleur** Baksteen of houtachtige gevels.
Textuur Zorgvuldige detaillering in baksteen en in hout. Hout in kleur.

Referenties huisjes aan de Zaan



Afb. 4.33 Huisjes aan de Zaan



Afb. 4.34 Restaurant aan de Zaan



Afb. 4.35 Schuurachtige uitstraling

5. Samenhang openbare ruimte



Afb. 5.1 Typen openbare ruimte in plangebied

5.1 Structuur van de openbare ruimte

De in dit document opgenomen richtlijnen voor de openbare ruimte zijn richtinggevend voor de kwaliteit van het beeld. Overige door de gemeente opgestelde eisen ten aanzien van de openbare ruimte, zoals standaarddetails voor straatwerken en riolering, uitgangspunten voor wegprofielen en technische eisen ten aanzien van afwatering, verlichting en verkeersveiligheid zullen worden opgenomen in het uiteindelijk te verwaardigen integrale inrichtingsplan.

Het karakter van de openbare ruimte in de wijk is met name geïnspireerd op de historische Zaanse paden typologie, waarin slechts een deel van het wegprofiel gebruikt werd voor het verkeer en het resterende deel gebruikt werd voor tuinen of algemeen groen. In de wijk wordt dit vertaald naar een pad-profiel dat de basis vormt voor de bestrating. Een zo groot mogelijk deel van de openbare ruimte wordt ingevuld met groen, zowel openbaar als privaat. Het pad ligt hier asymmetrisch in het profiel, ingeklemd tussen groen, zo mogelijk gelegen aan de beter bezonde noordzijde. Binnen het overwegend groene karakter is er voldoende ruimte om onderscheidende sferen te creëren in deelgebieden en daarbij plekken met verblijfskwaliteit te maken. Door deze als uitzonderingen te benaderen en deze te koppelen aan het overkoepelende systeem van paden blijft de samenhang behouden.

De openbare ruimte is een verbindend element tussen de verschillende deelgebieden en moet

daarom een logisch en samenhangend verloop hebben. Speciale aan het gebruik gerelateerde eisen (o.a. suggestiestroken, de markering van een plein of een behandeling van fietshellingen) zullen met zo min mogelijk middelen worden onderscheiden.

Bij herbestrating dienen kleurverschillen door de combinatie van hergebruikte en nieuwe materialen te worden voorkomen.

Structuur van de openbare ruimte; het pad

Het pad heeft als **drager** van de openbare ruimte een kenmerkend continu profiel dat de deelgebieden doorkruist. Het pad loopt enigszins hol en bevat in het midden kolken om het regenwater te kunnen afvoeren. De breedte van het pad is de breedte die minimaal noodzakelijk is geacht voor het bedachte gebruik van verschillende verkeerssoorten, waarbij **shared-space** het uitgangspunt is. Het pad blijft daarom vanzelfsprekend vrij van inrichtingselementen. Wegmarkeringen en suggestiestroken zijn tot het minimum beperkt, zodat het pad een neutrale en rustige uitstraling krijgt. Binnen de wijk krijgt alleen de fietsroute een eigen markering en is daarmee geen onderdeel van de shared-space.

Aansluitend aan weerszijden van het pad wordt de openbare ruimte gevormd door een overgang naar landschappelijk groen of verdere bestrating, waarbij het pad als zodanig wel herkenbaar blijft. Het pad grenst nooit direct aan de bebouwing.



Afb. 5.2 Historische referentie Zaanse pad

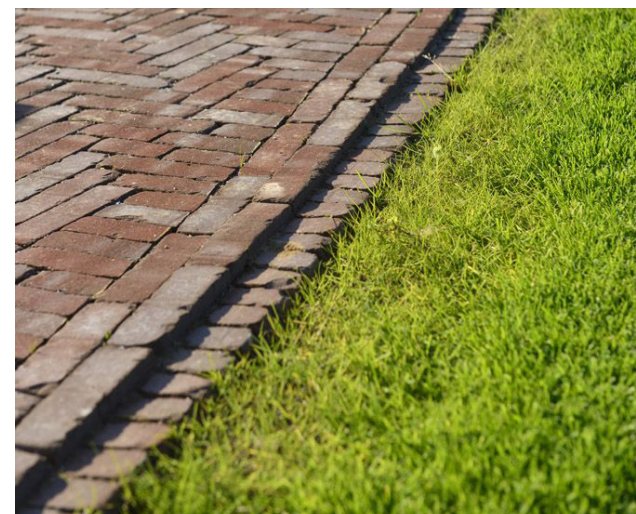
Groenzones

Waar het pad aansluit op het groen gebeurt dit op gelijk niveau, zonder opvallende hoogteverschillen zoals door een verhoogde gazonband.

De aan het pad grenzende openbare groene ruimte bevat veel kwalitatief hoogwaardig groen. Er ontstaat een landschappelijk karakter door een lage, ten hoogste kniehoge begroeiing. De begroeiing doet wild aan of is formeler van karakter. De hoogte van de begroeiing kan vanaf het pad iets oplopen tot ca. 70cm aansluitend op tuinen en verhoogde terrassen. Bomen begeleiden de paden. Waar de maat van de openbare groene ruimte groot is, kan een wat ruimere en volwaardigere begroeiing komen, voorzien van her en der een boom. Door de verbredingen van de groene zones ontstaat een meer parkachtig karakter, bijvoorbeeld in de groene lens of in de parkzone.



Afb. 5.3 Pad als neutrale drager van de openbare ruimte



Afb. 5.4 Aansluiting tussen pad en groen

Groene overgang openbaar-privé

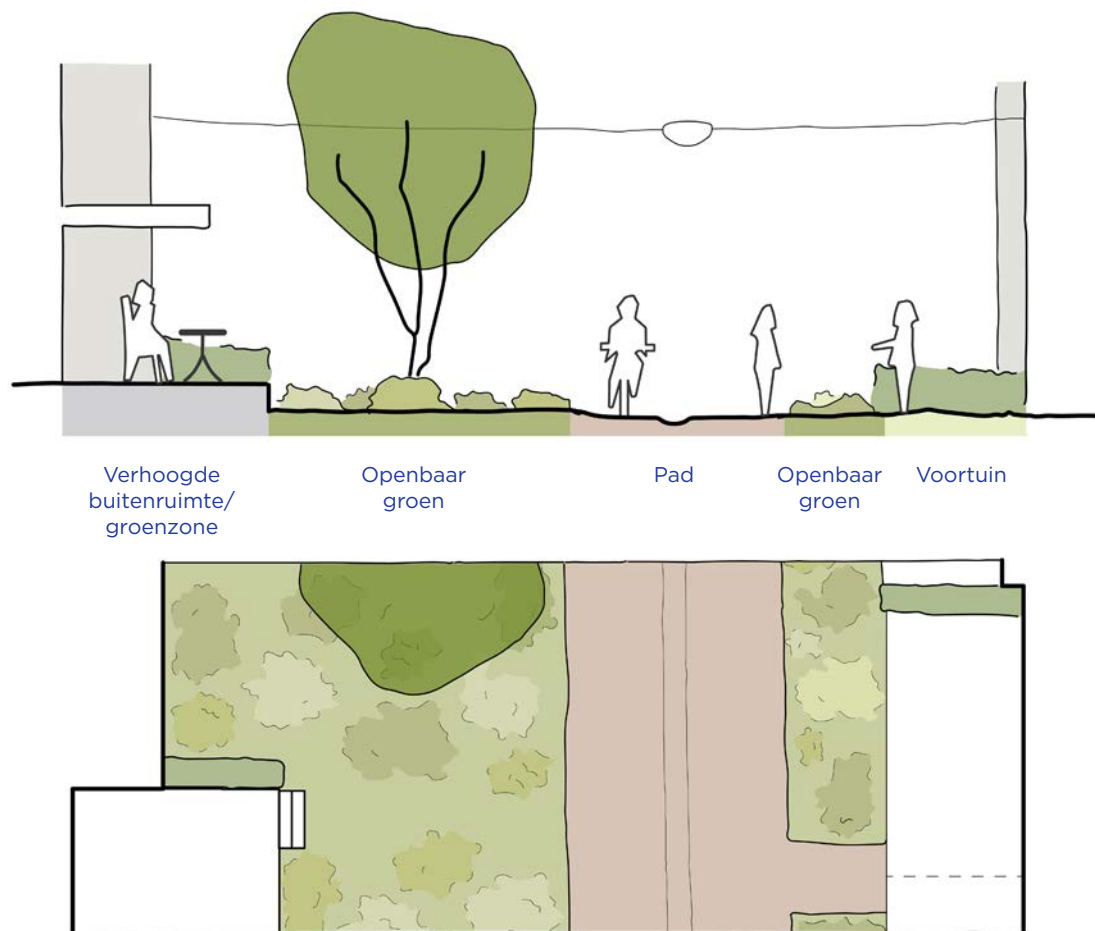
Aan de groene zones liggen de **voortuinen** van grondgebonden woningen. De woningen staan verder terug van het pad zodat de tuinen groter en groener kunnen worden en de rechte straatwand wordt doorbroken. Het dorpse karakter halverwege de lengte van de straat wordt hierdoor onderstreept.

De voortuin vormt de overgang van het openbare groen naar het private woonhuis. Het karakter van de voortuinen sluit aan op het openbare groen. Daartoe mogen de tuinen hoogstens voor de helft worden bestraat en dienen lage tuinafscheidingen tussen tuinen onderling te worden ontworpen in de vorm van hagen.

De woonfunctie van de grondgebonden woningen ligt op de begane grond of bij voorkeur op een verhoogde bel-etage om een beter en dieper zicht te hebben op de openbare ruimte.

De voortuinen worden ontsloten door **smalle toegangspaadjes** die de openbare groene zones doorsnijden. Om het aantal doorsnijdingen beperkt te houden wordt het paadje bij voorkeur gedeeld door twee burens. De toegangspaadjes krijgen een minimaal functioneel noodzakelijke breedte. Enkele toegangspaadjes zullen leiden naar een gemeenschappelijk achterpad of binnenhof. Ook deze paadjes zullen zo smal zijn als functioneel noodzakelijk.

Aan de groene zones ligt nog een ander type overgang van openbaar-privé ter plaatse van de appartementengebouwen. De appartementen op de begane grond krijgen namelijk geen voortuin maar wel een buitenruimte aan het



Afb. 5.5 Basisprofiel Zaanse pad

groen. Hiervoor zijn verschillende uitwerkingen denkbaar, waaronder bijvoorbeeld een ondiep tuintje of een verhoogd terras.

De buitenruimtes maken deel uit van de groene zones. Als uitgangspunt geldt daarom dat terrassen niet de gehele breedte van de gevels beslaan en het openbaar groen deels tot de gevel loopt. Terrassen komen zo als **eilandjes** in een samenhangende groene zone te liggen.

Uitzondering zijn de gebouwen die aan het groen van een park of van de groene lens liggen. Door de grotere maat van het groen is het mogelijk hier meer aaneengesloten terrassen te maken die deel uitmaken van de voet van het gebouw. Wanneer gewenst zou het openbaar groen vanaf de buitenruimtes betreedbaar kunnen zijn. De buitenruimtes zullen niet worden verbonden met de openbare straat middels verharding.

De aan de openbare ruimte grenzende appartementen liggen bij voorkeur op een verhoogde bel-etage om een beter en dieper zicht te hebben op de openbare ruimte.

Ter plaatse van de vrijstaande grondgebonden woningen in het lint aan de Zaan wordt extra aandacht besteed aan het integreren van de hogere erfafscheidingen in het parkachtige groen.



Afb. 5.6 Begroeiing Zaan pad



Afb. 5.7 Informele toegangspadjes naar voortuinen



Afb. 5.8 Encroachmentzone in combinatie met entrees



Afb. 5.9 Groene overgang openbaar - privé

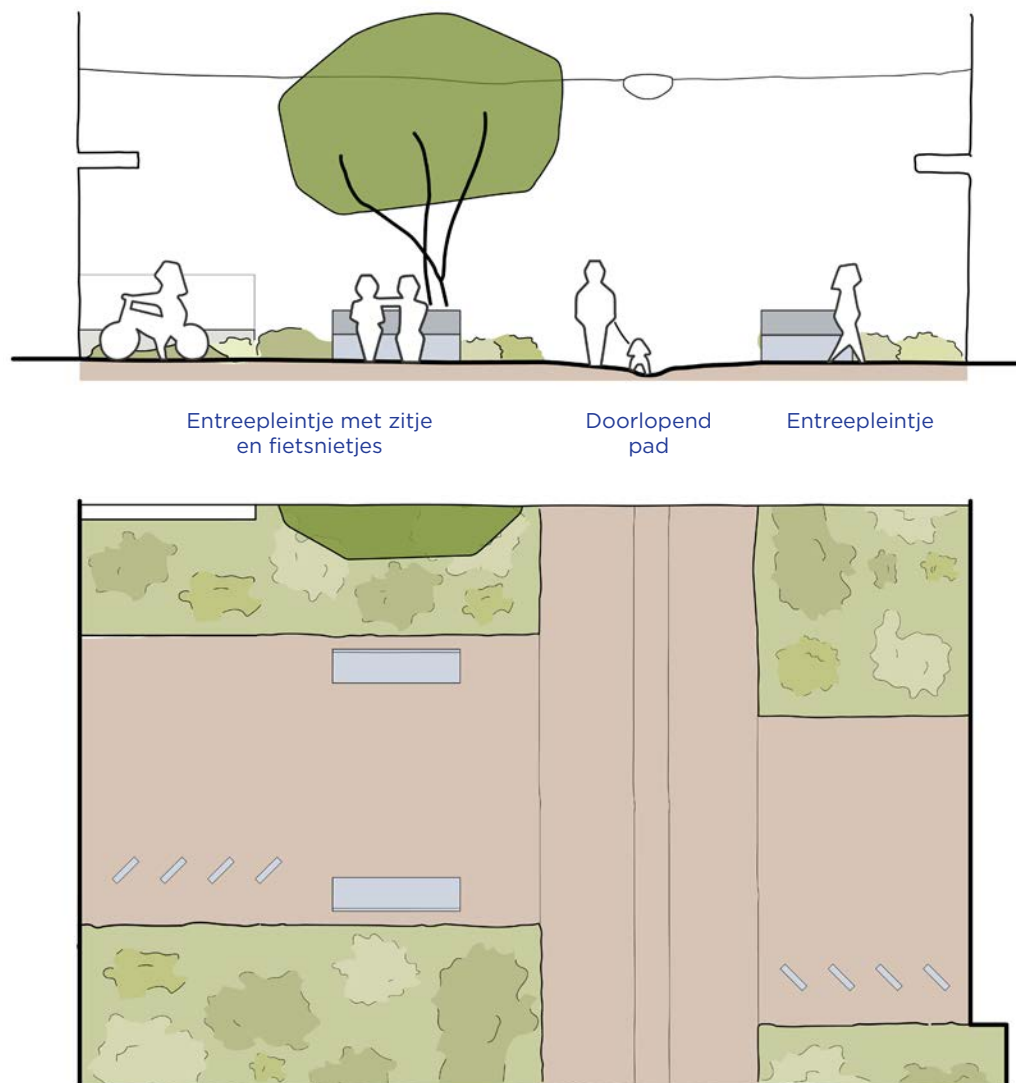


Afb. 5.10 Overgang openbaar - privé groene lens

Stenige pleintjes

Aan het doorgaande pad ligt in sommige gevallen een zone van extra bestrating. Dat is een pleinachtige ruimte, ofwel een steenachtige encroachment zone tussen het pad en de bebouwing. Tussen de paden en naastgelegen verharding is een subtiel onderscheid gemaakt, waarbij de bestrating van het pad in herkenbare vorm doorloopt. Het subtiel onderscheid wordt gevormd door bijvoorbeeld een ander legverband, een subtiel verschil in kleur of een afwijkend randje in de aanliggende bestrating. Het verkrijgen van rust en eenheid is het uitgangspunt.

Kleine dorpse pleintjes zijn te vinden voor de **portiektogangen** van de appartementengebouwen, gelegen in de groene zones. De pleintjes vormen een verbinding tussen het pad en de hoofdentrees en hebben een breedte die is afgestemd op de breedte van het portiek. Het worden plekken in dienst van het gebouw, die meer tot het gebouw behoren dan tot de openbare ruimte. De kleine pleintjes krijgen daarbij een informele verblijfskwaliteit. Er wordt rekening gehouden met genoeg ruimte voor een spaarzame aankleding van het pleintje, bijvoorbeeld van enkele fietsnietjes voor fietsen van bezoekers of het plaatsen van een zitelement.



Afb. 5.11 Basisprofiel bij portiektentree Zaans pad



Afb. 5.12 Inrichtingselementen op een plein



Afb. 5.14 Tapijt van bestrating met inrichtingselementen

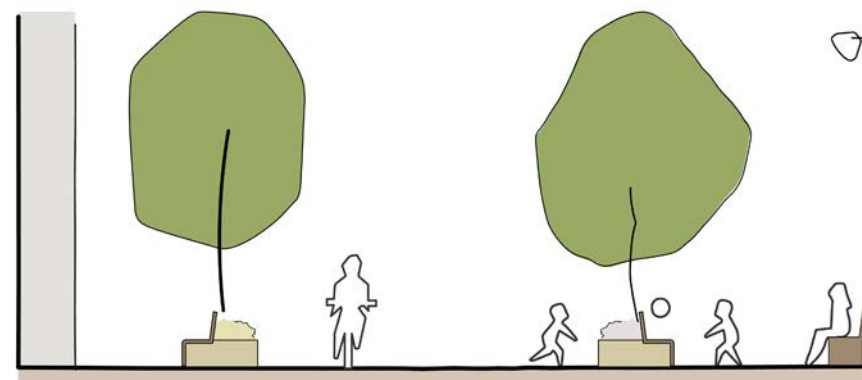


Afb. 5.13 Bomenplein met groene randen



Afb. 5.15 Het maken van intieme plekken door groene inrichting

Aan de fabrieksachtige woongebouwen zijn wat grotere pleinachtige ruimtes gelegen, als verwijzing naar het **utilitaire karakter** van deze aangrenzende ruimtes. Ook in de uitwerking of materialisatie kan daarnaar worden gerefereerd in de vorm van een afwijking in materialisatie of een wat grovere industriële uitvoering. De inrichting van deze pleinen zorgt voor een gevoel van beslotenheid en verblijfskwaliteit. Bewoners van de wijk kunnen hier op een bankje zitten en ook kinderen kunnen hier wat ruimer en veiliger spelen op straat. Er is ruimte voor inrichtingselementen, zoals een sculptuur of fietsnietjes voor fietsen van bezoekers.

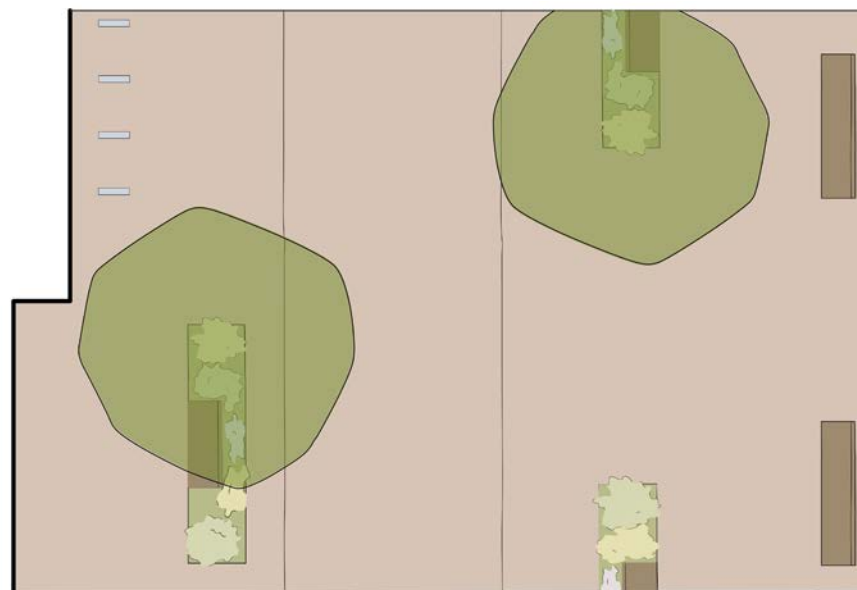


Encroachmentzone
woningen

Plein voorzien
van elementen

Doorlopend
pad

Plein voorzien
van elementen



Afb. 5.16 Basisprofiel stenige pleinen met industrieel karakter

Steenachtige overgang openbaar-privé

De steenachtige encroachmentzone is een smalle zone tussen het openbaar en privé die per straat of blok kan worden ingevuld waarbij hoewel het onderdeel van de openbare ruimte is, duidelijk zal zijn dat er een ander gebied wordt betreden. De steenachtige encroachmentzone komt voor in de gebieden waar de bestrate openbare ruimte grenst aan de bebouwing, zoals het geval is bij de fabriekspleinen, fietsroutes en randen van de wijk.

Er wordt naar gestreefd om de woonfuncties die direct aan de openbare ruimte liggen, even boven die ruimte te verheffen, in dienst van **privacy** van de woonfunctie en om vanuit het wonen een beter en dieper zicht te hebben op de openbare ruimte. Bewoners krijgen daarbij voldoende mogelijkheid de buitenruimte te gebruiken/ toe te eigenen door bijvoorbeeld een Delftse stoep.

Voor entrees en eventuele openbare of commerciële functies in de plint zullen er gelijkvloerse toegangen zijn en zal de zone op bijpassende wijze kunnen worden ingericht.

Een deel van de ruimte kan gebruikt worden voor inrichtingselementen zoals zitelementen of fietsnietjes.



Afb. 5.17 Toeëigening steenachtige encroachment zone



Afb. 5.18 Toeëigening steenachtige encroachment zone



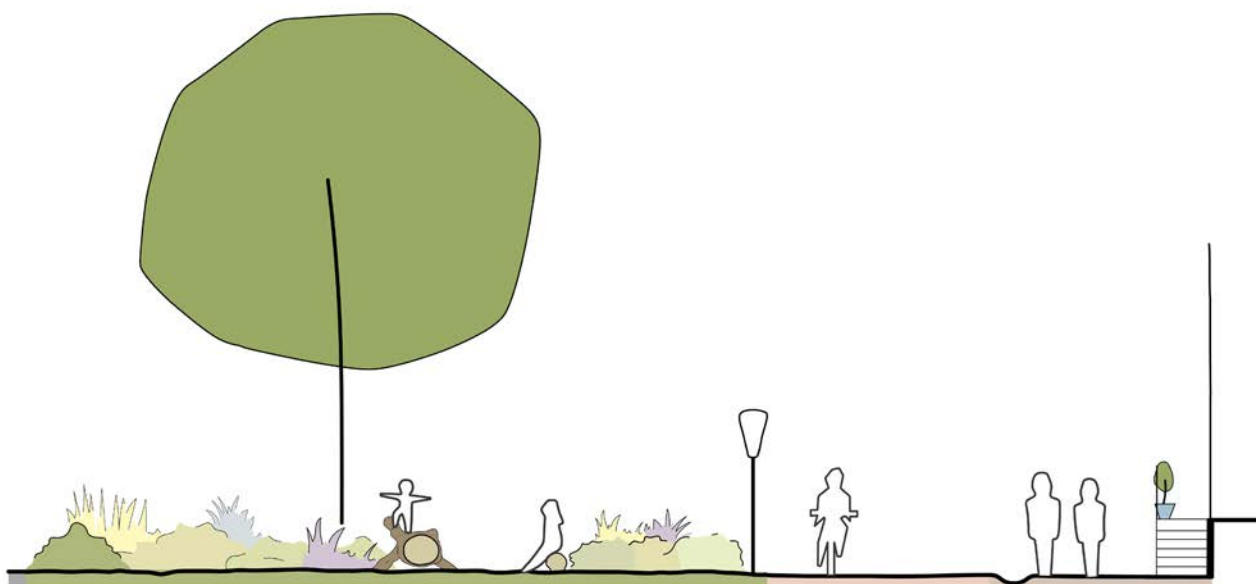
Afb. 5.19 Geveltuin door bewoners mogelijk



Afb. 5.20 Toeëigening steenachtige encroachment zone

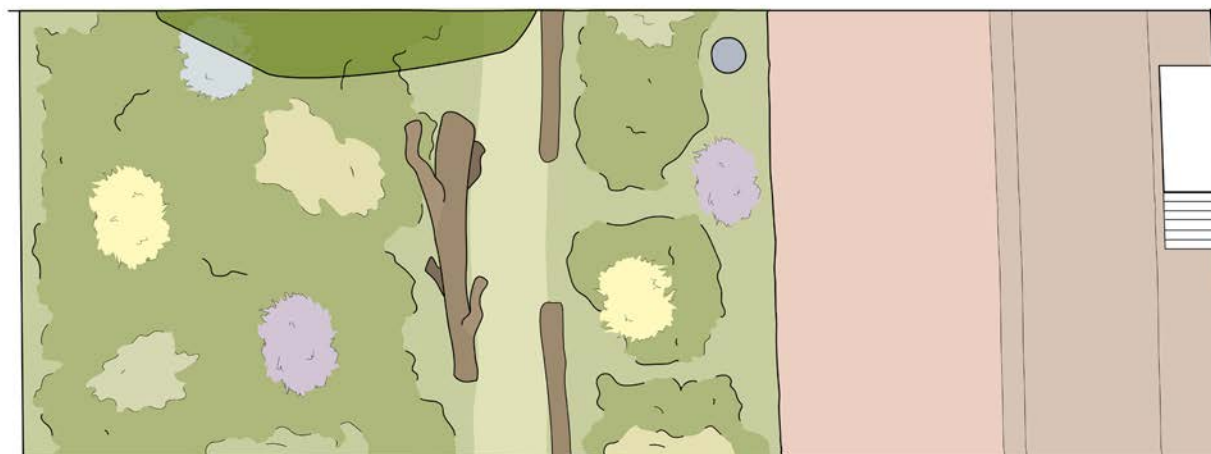


Afb. 5.21 Stoepjes in encroachmentzone



Groene lens met natuurlijke
inrichtingselementen

Fietspad met verbreed voetpad
aan de groene lens



Afb. 5.22 Basisprofiel groene lens met stenig karakter langs kopbebouwing

Binnenhof/tuin

De binnenhoven krijgen een semi-openbaar karakter en vormen een gemeenschappelijke tuin voor de omwonenden. De binnentuinen zijn intern bereikbaar via de trappenhuizen en de appartementen op de bel-etage. In enkele gevallen ook via een achterom.

De binnentuinen krijgen een groen karakter. De woningen op de bel-etage hebben een privé-buitenruimte die door een groene buffer is afgescheiden van het gemeenschappelijke deel van de binnentuin. Het gemeenschappelijke deel bevat kwalitatief goed zichtgroen, een plekje voor de kinderen om te spelen en zitgelegenheid voor de bewoners van het blok. Als het een binnenhof in een gesloten bouwblok betreft, kan de inrichting ervan als geheel een eigen karakter hebben. Als de binnenhoven deel uitmaken van een open bouwblok, zoals op het dek bij de fabrieksachtige woongebouwen of achter het behouden woningbouwblok, sluit de karakter van de binnenhoven aan op het aangrenzende thema van het openbaar groen.

De groene binnenruimte kan bijdragen aan de beleefbare biodiversiteit wat een aantrekkelijk leefklimaat vergroot. Om duurzame en groene binnenhoven te realiseren is het belangrijk dat er een waterbalans wordt opgemaakt. In het bouwkundige ontwerp van de parkeergarages dient rekening te worden gehouden met een groendak voorzien van waterbuffercapaciteit vanaf 35l/m² en voldoende dik substraat voor de hoogwaardige begroeiing.

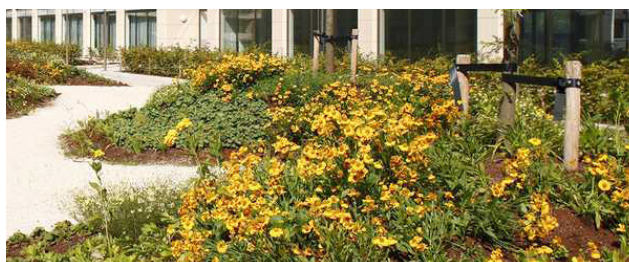
Uitwerking van hekwerken en doorvalbeveiligingen sluit aan op het parkachtige karakter.



Afb. 5.23 Binnentuin met semi-openbaar karakter



Afb. 5.24 Binnentuin met semi-openbaar karakter



Afb. 5.25 Paden door binnentuinen met een parkachtige begroeiing



Afb. 5.26 Binnentuin met semi-openbaar karakter



Afb. 5.27 Parkachtige begroeiing bij fabrieksachtige woongebouwen

5.2 Randen van het plangebied

Aansluiten op bestaande straten

De randen van het plangebied worden gevormd door bestaande wegen. Het Hof van Zaenden en de Pro Patriastraat vormen de grens van de wijk met de omliggende woonwijk en de resterende bedrijvigheid. De huidige wegprofielen sluiten aan bij de huidige materialisatie van de omgeving en zijn qua maat afgestemd op de omliggende functies. De profilering van deze wegen dient daarom vooralsnog onveranderd te blijven. Overgangen naar tuinen en gebouwen aan deze straten worden in het bestaande ontwerp van de openbare ruimte uitgevoerd. Waar de openbare ruimte van binnen het plangebied aansluit op deze straten wordt er een duidelijke overgang zichtbaar. Eventueel aanwezige tuintjes zijn gelegen op de begane grond. Appartementen krijgen op gelijke wijze als in de wijk een stedelijke encroachmentzone van ca. 1 meter.

De Oostzijde zou opnieuw kunnen worden geprofileerd. Nu het plangebied wordt herontwikkeld verdwijnen de bedrijfsmatige verkeersbewegingen op dit stuk van de Oostzijde. Door een herbestrating kan het stuk meer het karakter aannemen van een woonomgeving. Een volwaardig voetpad dient te worden toegevoegd aan het straatprofiel.

Direct ten oosten van het plangebied, na de kruising met de Pro Patriastraat is de Oostzijde al uitgevoerd als woonstraat. Het rood bestrate thema zou kunnen worden verlengd tot aan de kruising met het Hof van Zaenden. Een vermenig van dit thema met de inrichting en vormgeving van het plangebied is wenselijk, zodat de wijk over de Oostzijde heen zich uitstrekt tot de Zaan.



Afb. 5.28 Aangrenzend thema Oostzijde

Zaanoever

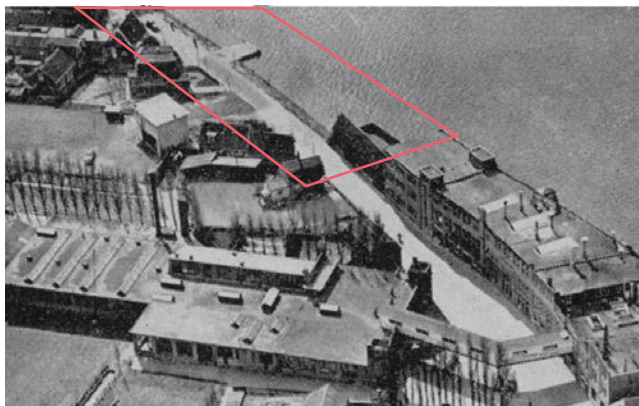
De Zaanoever krijgt een eigen karakter dat aansluit bij de historische 'glop'. De historische 'glop' wordt een openbare open ruimte, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en is te ervaren als open gat in het bebouwingslint.

De inrichting is overwegend groen in combinatie met een steiger of kade-typologie. De inrichting blijft laag en transparant om doorzicht vanaf de Oostzijde en de wijk niet te belemmeren. Zitplekken zijn intiem en enigszins beschut. De plek nodigt uit om te recreëren.

De Zaanoever is relatief smal, er dient een afweging te worden gemaakt tussen de mate van hoogwaardig parkachtig groen en de mate van publiek karakter.



Afb. 5.29 Open karakter tussen wijk en Zaan en recreatieve sfeer



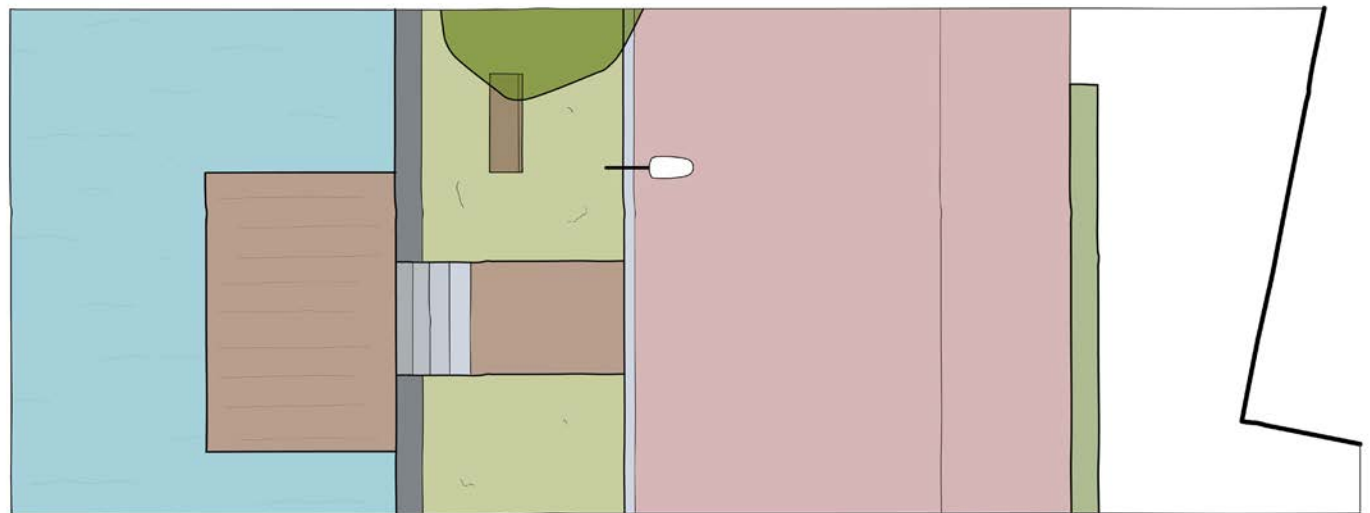
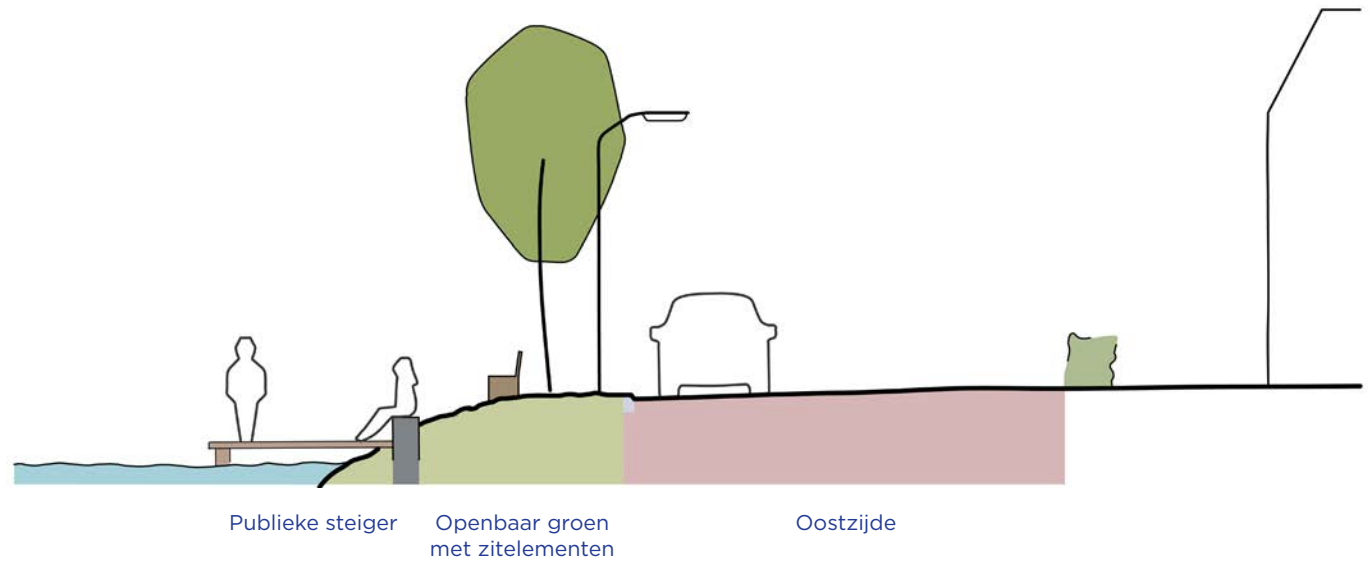
Afb. 5.30 Historische situatie glop in plangebied



Afb. 5.31 Publieke kade / steiger Zaanoever



Afb. 5.32 Publieke kade / steiger Zaanoever



Afb. 5.33 Basisprofiel Zaanoever met steiger

5.3 Inrichting

Spelen

Voor kinderen worden er speelplekken voorzien, die specifiek ingericht zijn op verschillende leeftijden.

Voor de allerjongsten, van nul tot zes jaar, wordt het mogelijk om te spelen in het eigen bouwblok op een binnenhof. Hier kunnen zij veilig en onder toezicht spelen.

De iets oudere kinderen, van twee tot twaalf jaar, kunnen al dan niet onder begeleiding spelen op plekken in de wijk. Er kan gespeeld worden op de fabriekspaleizen, in het groen van de Groene lens, of in een aangelegde natuurspeeltuin in het park.

De speelgelegenheden gaan op in het landschappelijk groen. Paadjes en elementen in het landschap nodigen uit tot het gebruik van de openbare ruimte.

Voor oudere kinderen, vanaf ca. dertien jaar zijn er aantrekkelijke plekken in de buurt, zoals het Krajicek Playground sportveld, de Zaanoevers en het toekomstige park aan de noordzijde van fase 1, maar verwacht mag worden dat zij de hele stad gebruiken.



Afb. 5.34 Speelgebieden



Afb. 5.35 Uitnodigende groene inrichting met speelnatuur



Afb. 5.36 Speelplekken voor de allerjongsten



Afb. 5.37 Speelplekken voor de allerjongsten



Afb. 5.38 Natuurspeeltuin in het park

Natuur en Groen

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer perioden van droogte en grotere kans op overstromingen. Het toevoegen van de zogenaamde groene en blauwe maatregelen is daarom zeer gewenst. Vegetatie heeft een koelende functie door verdamping van water; Door zoveel mogelijk groen in plaats van verharding toe te passen in de openbare ruimte, op daken en in binnentuinen wordt hittestress voorkomen.

Aandacht dient er te zijn voor natuur-inclusief bouwen, waarbij planten en dieren ruimte vinden in de ontwikkeling en er een goede en ook gezonde woonomgeving ontstaat.

Het toevoegen van een voldoende dik grondpakket op daken draagt bij aan een kwalitatief goede begroeiing, zoals groendaken met grassen, kruiden en dwergheesters en parkachtige begroeiing op de parkeergarages. Daken functioneren zo eveneens als blauw dak, waarbij wateroverlast wordt voorkomen door te fungeren als waterbuffer en zodat het schone regenwater kan worden benut voor de beplanting.

Beplanting bestaat bij voorkeur uit een combinatie van inheemse bloemen, struiken en waar mogelijk een mix van (fruit-)bomen.

Zowel openbare inrichting als architectuur biedt gelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten om te nestelen en te verblijven, bijvoorbeeld in gebouwde nestkasten, holle dakpannen maar ook in elementen als een insecten- of wormenhotel.

Regenwater

Uit het saneringsonderzoek en de watertoets blijkt dat extra hoge infiltratie van neerslag in de bodem voorkomen moet worden om de verspreiding van de resterende waterverontreiniging op diepte te beperken. Het huidige advies is om de 1 m leeflaag niet vertraagd doorlatend uit te voeren en water zoveel mogelijk af te voeren via het hemelwaterriool. Hemelwater van bebouwde gebieden kan in combinatie met tijdelijke waterbergingen of vertragende voorzieningen worden afgevoerd. De verdere uitwerking van de hemelwaterberging en -afvoer dient te worden afgestemd met de betrokken adviseurs en gemeente.

Materialisering

Een hoogwaardige inrichting en materialisering van de openbare ruimte is belangrijk. Hoogwaardige materialen blijven lang mooi, vervuilen minder snel en zijn minder gevoelig voor schade. De kleur en mix van de stenen vormen een goede esthetische basis voor de kleuren en materialen in de gevels.

Het doel is door middel van het **tapijt van verharding** een gevoel van eenheid en rust te creëren. Dit betekent in principe geen overgangen in materiaal, kleur en hoogte, tenzij hier zeer nadrukkelijk aanleiding voor is. Overgangen, entrees en pleinruimtes worden zo veel mogelijk op één niveau ontworpen zodat de rust in het straatbeeld behouden blijft.

De verschillende verblijfsruimtes binnen de deelgebieden bieden aanleiding voor het toepassen van eventueel afwijkende materialen.



Afb. 5.39 Insectenhotel



Afb. 5.40 Kruidendak

Uitgangspunt is dat deze bijdragen aan het **karakter** van de plek.

Door in het ontwerp van de inrichting extra aandacht te besteden aan het detail en het toekomstig beheer ervan kunnen extra inspanningen in uitvoering en onderhoud voorkomen worden. Voorkom grote kieren in bestrating in verband met onkruidbestrijding, maak afwijkingen in de bestrating mogelijk, voorkom zo veel mogelijk hak-, zaag-, of knipwerk.

Elementen

De plekken vertonen samenhang door de inzet van dezelfde elementen en onderscheiden zich door in de uitwerking in te spelen op het karakter en de schaal van de plek. Het plaatsen van inrichtingselementen buiten de bijzondere plekken wordt vermeden.

Het inrichting van het straatprofiel wordt mee ontworpen met de buitenruimte om de samenhang te borgen. Ontwerpvragestukken worden zo veel mogelijk integraal opgelost om het straatbeeld zo rustig mogelijk te houden. Combineer waar mogelijk elementen om het aantal elementen te beperken (bewegwijzering aan lichtmasten, verlichting in hand railingen) en wijs in het straatprofiel zones aan waarin al het straatmeubilair zich moet bevinden. Pas zo min mogelijk straatmeubilair toe waar fietsen aan kunnen worden vastgezet.

Er dient een familie van straatmeubilair te worden samengesteld die in het hele gebied zal worden toegepast. Afwijkingen hierop zijn mogelijk indien er bijzondere aanleiding is. Door het vaststellen van een familie wordt de

samenhang gewaarborgd en is beter beheer en onderhoud mogelijk.

Zitelementen worden uitsluitend geplaatst in de verblijfsruimtes van de onderscheidende deelgebieden, waardoor de continuïteit van de openbare ruimte behouden blijft.

Sculpturen in de openbare ruimte hebben een meerwaarde in de beleving van het gebied. Waar er behoefte is aan een toevoeging van karakter op een bepaalde plek, bijvoorbeeld op de pleinen, kunnen kunstwerken in het ontwerp van de openbare ruimte worden opgenomen.

De nutsvoorzieningen, zoals trafo's, OV-, telecom-, VRI- en kabeltelevisiekasten en rioolgemalen, moeten het ontwerp van de openbare ruimte niet verstoren en zoveel mogelijk in de bebouwing worden opgenomen echter openbaar toegankelijk zijn.

Verlichting

De verschillende deelgebieden krijgen verschillende karakteristieken van verlichting om het onderscheid te accentueren. Om een teveel aan verlichtingspalen te voorkomen is het gewenst verlichting toe te passen die aan de gevels is gemonteerd, zoals armaturen aan overspanningsdraden of aan gebouwen. In de parkzones kunnen paaltoparmaturen de paden begeleiden. Entrees zijn voorzien van extra verlichting. Alle armaturen maken deel uit van dezelfde familie om een eenheid te bewaren.

De verlichting in het gebied verlicht voornamelijk de openbare ruimten maar kan bij uitzondering gericht zijn op de gebouwen zoals de gevel van

fabriekspand Touwen. Het heeft de voorkeur te kiezen voor een armatuur waarbij afscherming van licht naar de huizen en tuinen toe mogelijk is.