

2022/3261

2022

Aris van Broekweg 9-13- Ontwikkeling ZVH

Ruimtelijk Programma van Eisen

gemeente Zaanstad
ZNSTD

Gemeente Zaanstad
25-1-2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Omschrijving initiatief	3
1.3	Doel van het initiatief	3
2	Analyse huidige situatie	4
2.1	Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2	Eigendom plangebied	4
2.3	Vigerend bestemmingsplan/programma	5
3	Uitgangspunten voor de toekomst	5
3.1	Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit	5
3.2	Verstedelijking/ruimtelijke structuur	5
3.2.1	Woningbouw/ Particulier opdrachtgeverschap	5
3.2.2	Bereikbaarheid/parkeren/OV	6
3.2.3	Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)	7
3.2.4	Historisch karakter (erfgoed en archeologie)	7
3.2.5	Openbare ruimte en groen	8
3.2.6	Natuur en water (ecologie, flora en fauna)	8
3.2.7	Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)	9
3.2.8	Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)	10
3.3	Duurzaamheid	10
3.3.1	Duurzame energie	10
3.3.2	Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)	10
3.4	Veiligheid	10
3.4.1	Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)	10
3.4.2	Waterrisico's (rampen, infrastructuur)	11
3.4.3	Brandveiligheid (vluchtwegen)	12
3.4.4	Sociale veiligheid	12
3.5	Gezondheid	12
3.5.1	Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)	12
3.5.2	Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)	12
3.6	Economie	12
3.6.1	Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen	12
3.7	Kansengelijkheid	12
3.7.1	Differentiatie en diversiteit (doelgroepen en mensen met een beperking)	12
3.7.2	Wijk en stad verschillen verkleinen (diverse wijken, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte, elkaar ontmoeten)	13
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)	13
4.3	Technische uitvoerbaarheid	13
4.4	Risico's	13
5	Vervolgtraject	14
5.1	Planproces/rolverdeling	14

5.2	Participatieproces	14
5.3	Planologisch juridisch proces	15
6	Bijlage(n)	15
6.1	Ruimtelijke verbeelding(en)	15
- Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-15 d.d. 18 januari 2022.....		15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Aris van Broekweg is aangewezen als transformatiegebied. Daarin komt naar voren dat de wens er ligt de functie van bedrijfsterrein te transformeren naar een gemengd gebied met wonen en werken. In dit document wordt aangegeven welke eisen/uitgangspunten in de verdere uitwerking worden gehanteerd en op welke onderdelen nog nader onderzoek nodig is om het plan verder financieel en technisch uit te werken.

1.2 Omschrijving initiatief

Dit initiatief van woningcorporatie ZVH tevens ook eigenaar van de grond, betreft de realisatie van ... sociale huurwoningen aan de Aris van Broekweg 15, Zaandam. Deze woningen worden gerealiseerd in een aantal appartementengebouwen. Het stedenbouwkundig plan is zo ingericht dat toekomstige ontwikkelingen eropaan kunnen sluiten.

1.3 Doel van het initiatief

- Bebouwing toevoegen samen met een opwaardering van de openbare ruimte om de (verblijfs)kwaliteit van het gebied te vergroten;
- Woningen toevoegen in een divers aanbod;
- Wachtlijst sociale huurwoningen terugdringen;
- Toevoegen van groen om de verblijfskwaliteit, gezondheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit te vergroten;

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

Het plangebied ligt aan de Aris van Broekweg, een ontsluitingsweg voor een bedrijfsterrein, ingesloten tussen de Houtveldweg aan de oostzijde (hoofdontsluiting op stadsniveau), de Westzanerdijk (historisch lint) aan de noordzijde, de Adriaan Roggestraat aan de westzijde (woonstraat) en de Ringweg aan de zuidzijde.



Het plangebied vormt dus feitelijk een binnenterrein. Op dit moment is het terrein voor de woningbouwontwikkeling een open vlakte van 8000m². Tot 2014 stonden er grote loodsen van het transportbedrijf VTZ. Het gebied (Aris van Broekweg 9-13) grenst vrijwel aan de zuidzijde aan, veelal diepe, achtertuinen van de woningen aan de Ringweg en de Adriaan Roggestraat. Direct naast het terrein staat aan de oostzijde het bedrijf Bosma en Bronkhorst, terwijl aan de westzijde (Aris van Broekweg 15) het bedrijf Samlex is gevestigd.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het centrum en het station van Zaanstad. Zowel te voet (10 minuten) als per fiets is het gebied dus goed ontsloten. Er zijn tal van regionale fietspaden en door het relatief landelijke karakter van de Westzanerdijk en de Ringweg is het 'buitengevoel' dichtbij. Met de auto is de aansluiting op het provinciale netwerk zeer direct via de Houtveldweg. Kortom, de locatie kent een gunstige ligging.

Vanwege het groene losse karakter van de linten enerzijds en het karakter van bedrijfsterrein en infrastructuur anderzijds is gezocht naar een bemiddelende typologie die qua schaal en oriëntatie passend is voor het bedoelde programma. De woningbouwlocatie loopt op naar het oosten (4 lagen), maar zal naar de andere richtingen moeten aansluiten op de dorpse schaal (maximaal 3 lagen). Ook vergt deze ontwikkeltoekomst dat het woongebied een eigen verblijfskwaliteit kent, maar dat tegelijkertijd goede verbindingen door het gebied mogelijk moeten blijven.

Voor het perceel wordt een plan voorgesteld met alleen sociale woningbouw. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een logische aansluiting op de routes en achtertuinen in de direct aangrenzende omgeving. Door het parkeren collectief op te nemen in de gebieden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, ontstaat er als vanzelf een natuurlijke afstand tot de aanliggende bestaande bebouwing en ontstaat er ruimte voor een autovrij en groen middenterrein. Deze kan parkachtig ingevuld worden waardoor voor de ruimere omgeving een meerwaarde wordt gecreëerd.

2.2 Eigendom plangebied

De gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van de 104 sociale huurwoningen zijn in eigendom van ZVH en de gemeente. Het deel van de gemeente is in erfpacht uitgegeven aan ZVH.

2.3 Vigerend bestemmingsplan/programma

Het plangebied ligt binnen het gebied van het bestemmingsplan Westzanerdijk. De vigerende bestemming is bedrijventerrein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een juridisch planologisch procedure voor een bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden.

3 Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit

- Toevoegen sociale woningbouw door 104 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan 25 woningen voor een bijzondere doelgroep.
- Duurzaam en klimaatvriendelijke opzet door minimaal toepassen van verharding en maximaal aan groene inrichting
- Gebruiks- en verblijfsvriendelijke opzet door een autovrij binnenterrein waaraan de mensen wonen en dat als buurtparkje en conflictvrije doorgang kan worden gebruikt
- Routes in de openbare ruimte met elkaar verbinden
- Dijk met talud zichtbaar maken/houden vanaf de Aris v Broekweg. Te veel bebouwing aan de dijk zou de beleving van dit provinciaal monument ondermijnen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het de in de bijlage toegevoegde beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9 – 13 (zie bijlage).

3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

3.2.1 Woningbouw/ Particulier opdrachtgeverschap

Oppervlakte:

Uitgangspunt is uit te komen op gemiddeld woonoppervlakte van 55m² per woning. Dat betekent dat er woningen komen die rond de 50m² zijn, maar ook woningen die

Huurtoeslaggrens prijspeil 2022:

Lage aftoppingsgrens: € 633,-

Hoge aftoppingsgrens: € 678,-

Liberalisatiegrens: € 763,-

Voor de 25 woningen voor een bijzondere doelgroep dient de huur als deze bewoond gaat worden door jongeren onder 23 jaar te voldoen aan de geldende kwaliteitskortingsgrens (in 2021 is dit € 442,46)

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Deze grens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling.

Zo hebben twee samenwonende senioren een andere inkomensgrens dan een jong gezin bestaande uit vier personen.

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Vanaf 1 jan 2022 wordt daarbij onderscheid gemaakt naar éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Jaarinkomen eenpersoons huishouden tot € 40.765 euro en

meerpersoonshuishoudens tot € 45.014 euro. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Bijzondere doelgroep(en)

In het plan is er ruimte voor 25 zorgwoningen. Circa 25 van de woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 'verstandelijke beperking' indicatie VG3, gecombineerd met één algemene ruimte. Hiermee wordt een invulling gegeven aan de ambitie ook die wachtlijst korter te maken. De woningen zullen voor een groot deel aan de "Richtlijnen kwaliteit woningbouw senioren nultreden- en zorgwoningen aan de kwalificatie 'nultredenwoning' voldoen en voor zover zij niet direct aan deze eis voldoen eenvoudig aan te passen zijn voor de situatie dat dit wel nodig zal zijn. Voor Richtlijnen Woningbouw nultreden- en zorgwoningen, zie bijgevoegde versie februari 2019. Alle Richtlijnen nultredenwoningen zijn van toepassing. Met betrekking tot de richtlijnen voor zorgwoningen worden onderstaande criteria gehanteerd;

- Voor een zorgwoning gelden in principe de richtlijnen nultredenwoningen plus onderstaande aanvullende criteria:
 - Geen of afgeronde drempels (maximaal 20 mm) naar de natte cel, de woningtoegangsdeur en de deur naar de buitenruimte.
 - Tillift in slaap- en badkamer is mogelijk, d.w.z. een draaicirkel van minimaal 1,75 meter.
 - Directe verbinding tussen hoofdslaapkamer en badkamer.
 - Toilet in badruimte is zijwaarts vanuit een rolstoel bereikbaar, daarvoor is aan één zijde een vrije ruimte van minimaal 1,20 meter vereist.
 - Intercom (met beeld) met slotontgrendelaar, vanuit de woonkamer en draadloos te bedienen.
 - Ruime toegangshal, toegankelijk voor brancard en ziekenhuisbed.
 - Een minimale breedte van 1,50 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken, met over een lengte van 3.00 meter versmalling tot 1.20 meter mogelijk.
 - Binnenmaat lift minimaal 1.10 x 2.10 meter, breedte liftdeur minimaal 0.90 meter mogelijk.
 - Automatische deuropener bij entree woongebouw en toegang berging.
 - Scootmobiel berging en oplaadplaats (draaicirkel 1,50/ 2 meter)
 - Hoogte borstwering maximaal 0,70 meter, zodat men zittend uit het raam kan kijken. Bij balkon doorzichtige vloerafscheiding toepassen.
- Brandveiligheidsmaatregelen zijn voldoende voor de doelgroep

3.2.2 Bereikbaarheid/parkeren/OV

- Het station Zaandam ligt op circa 450 meter lopen vanaf deze locatie;
- De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 400 meter;
- De initiatiefnemer zal in lijn met het parkeerbeleid voldoende parkeergelegenheid op zijn eigen grond realiseren om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw. Dit betreft een norm van 0,74 per woning waarmee rekening is gehouden dat in één gebouw aan een bijzondere doelgroep wordt verhuurd waarbij er gevoeglijk van uitgegaan mag worden dat deze geen auto hebben. Voor het bezoekersparkeren van de het zorgwoningen geldt een norm van 0,3. Er zullen 66 parkeerplaatsen op de locatie van ZVH moeten worden toegevoegd.
- In de bebouwing worden gemeenschappelijke fietsenstallingen gerealiseerd.
- Parkeergelegenheid voor de bezoekers wordt ingepast in het uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte.
- Van de openbare parkeerplaatsen moet 20% voorzien worden van mantelbuizen voor in de toekomst te plaatsen laadpalen.



3.2.3 Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)

- Op nog geen 150 meter van de locatie zit de basisschool de De Dijk West.
- Verder zit in de directe omgeving een supermarkt en een snackbar
- De Fronik boerderij is een ontmoetingsplek op loopafstand van de ontwikkellocatie.
- Met de toevoeging van deze 104 woningen is het niet nodig dat er aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd.

3.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

De woningen dienen kleinschalig en individueel onderscheidend te zijn passend bij de historische dijk. Het plangebied ligt op de plek waar in de 17e eeuw de Nieuwe Haven is aangelegd, een groot scheepsbouwgebied in West-Zaandam. De scheepsbouw is van groot belang geweest in Zaandam. De mogelijke resten van scheepswerven in de bodem van het plangebied zijn daarom van hoge archeologische en geschiedkundige waarde voor Zaanstad.

Wanneer voor dit project een nieuw bestemmingsplan zal worden gemaakt, zal het plangebied vallen in een gebied van archeologische waarde binnen dit nieuwe bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dan dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven.

Blijkt uit het vooronderzoek dat op het terrein een archeologische vindplaats ligt, dan kan de aanvrager zijn bouwplan aanpassen om te voorkomen dat de vindplaats wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden. Is aanpassen niet mogelijk dan moet de aanvrager de vindplaats laten opgraven.

Dit plan is groter dan 50 vierkante meter en verstoort de bodem dieper dan 50 cm. Daarom moet de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek laten

uitvoeren. Blijkt op het terrein een vindplaats te liggen, dan kan de aanvrager zijn plan aanpassen of, wanneer hij dit niet wil of kan, een opgraving laten uitvoeren.

3.2.5 Openbare ruimte en groen

In het plan zijn hoofdzakelijk twee types openbare ruimte aanwezig. Parkeertuinen en een Parkhart, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

Parkhart

Het Parkhart heeft een overheersend groen karakter. Aan de westkant wordt de nieuwe langzaamverkeersverbinding verbonden met het bestaande pad richting de Adriaan Roggestraat. In het park wordt een minimale percentage van 30% boomkroonbedekking gehanteerd, conform de ambities van het “Bomenbeleidsplan 2020-2050”.

Parkeertuinen

Aan de parkeertuinen staan de voordeuren van de woningen op de begane grond. Deze ruimte verdient daardoor aandacht voor de verblijfskwaliteit langs de plinten aan de parkeerkoffer. Beoogd wordt een zo hoog mogelijke aanwezigheid van groen, door hagen toe te passen langs de gevels, en een combinatie van vaste planten, graskeien en bomen in de parkeerkoffer.

Er wordt gestreefd naar een boomkroonbedekkingspercentage richting de 20%, voor zover dat te combineren valt met de parkeeropgave.

De overgang tussen publiek en private ruimtes wordt aan deze kant verzacht door het inzetten van een “encroachment zone”. Dit is een deel van de stoep die voor de bewoners is. De materialisering is anders dan de rest van de stoep en het is de bedoeling dat het door de bewoners informeel ingericht wordt met bijvoorbeeld een bankje of plantenbakken. Schuttingen en andere vormen van erfafscheiding zijn daar niet toegestaan.

Techniek

Technische oplossingen voldoen aan de standaarden van Zaanstad, conform de WIORZ.

Verder dient het inrichtingsplan van de openbare ruimte vanuit verschillende facetten uitgewerkt te worden (deze moeten aansluiten bij de normen en eisen van Zaanstad):

- Voetgangers en verblijf
- Fietsen (routes en stallingen)
- Autoverkeer en parkeren
- Groen en bomenstructuur (voor de nieuwe bomen zijn eisen aan de ondergrond essentieel zodat ze voldoende en de juiste groeiruimte krijgen)
- Biodiversiteit
- Waterhuishouding
- Klimaatadaptatie
- Verharding en straatmeubilair en verlichting
- Spelen
- Kabels en leidingen
- Vuil ophalen
- Nood en hulpdiensten
- Beheer en onderhoud

3.2.6 Natuur en water (ecologie, flora en fauna)

Bescherming flora en fauna

Om risico's ten aanzien van flora en fauna in te kunnen schatten zal tijdig een quickscan flora en fauna uit gevoerd worden. Ook zullen er berekeningen op het gebied van stikstofdepositie uitgevoerd worden. Eventueel nader onderzoek (vaak vleermuizen, mussen en gierzwaluwen) kan de periode mei-oktober innemen (en dat is vaak in een volgend kalenderjaar).

Natuur-inclusief

De gemeente Zaanstad maakt zich sterk voor natuur-inclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Hierbij kan ook gedacht worden aan groene daken en groene gevels.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen. In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuur-inclusief bouwen extra effectief.

Zie voor ontwerpideeën:

Handboek natuur-inclusief bouwen gemeente Amsterdam:

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/>

<https://www.checklistgroenbouwen.nl>

3.2.7 Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)

Bodem: Op de locatie is sprake van sterk immobiele verontreinigingen. Bij het realiseren van woningbouw kan sanering noodzakelijk zijn. De sanering kan uitgevoerd worden door het aanbrengen van een leeflaag van een halve meter, dit kan eventueel gecombineerd worden met het bouwrijp maken van de locatie. Voor het gebied zal een geactualiseerd onderzoek moeten worden uitgevoerd, een deel is namelijk wel onderzocht maar verouderd en een ander deel is nog niet onderzocht. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het historisch onderzoek dat al is uitgevoerd door het adviesbureau Tauw (25 april 2018, kenmerk R1262500). In het rapport worden de uitkomsten beschreven onder deelgebied 5.

Watercompensatie: Het gebied betreft een onderbemaling. Voor hemelwater en voor de extreme neerslag die uit de stresstest naar voren is gekomen zal extra aandacht besteed moeten worden. Wanneer er meer dan 800m² verhard oppervlak bijkomt dient dit gecompenseerd te worden met 15% oppervlaktewater.

Kabels/leidingen: Voor de kabels en leidingen wordt uitgegaan van een directe aansluiting op het bestaande net. De leidingen worden geleid naar de 'achterzijden' zodat de groene parkruimte vrij ingericht kan worden. Bomen en wortels komen niet in conflict met aanwezige kabels en leidingen, eventuele waterbergende maatregelen zijn in de toekomst te nemen

Riolering wordt gescheiden stelsel;

- Vuilwaterriool lozen op bestaande riolering;
- Hemelwaterriool lozen op oppervlaktewater;
- Indien percelen grenzen aan oppervlaktewater het water direct lozen op dat oppervlaktewater.

- Een rioleringsberekening moet aantonen of de huidige riolering voldoende capaciteit heeft om deze 104 woningen op aan te sluiten;

Nutsvoorzieningen:

- 10kV leidingen moeten verplaatst worden;
- Trafohuisjes moeten inpandig worden opgelost;

3.2.8 Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

Om een toekomstgericht en een maximaal klimaatneutraal plan te realiseren wordt een aantal maatregelen vooraf vastgelegd. Binnen deze ontwikkeling wordt op de volgende manier daar invulling aan gegeven:

- Zo is er een systeem met waterpompen voorzien, waarvoor ook ruimte moet worden gereserveerd, zowel in het binnengebied als in de bebouwing en woonruimten.
- Daarnaast wordt er uitgegaan van zonnepanelen op het dak, in combinatie met mos-sedum. Dit laatste vergroot de effectiviteit van de zonnepanelen, maar zorgen ook voor (geleidelijke) opname van regenwater, natuurlijke isolatie en een frisser aanzicht.
- Op het maaiveld worden maatregelen getroffen om overtollig regenwater geleidelijk op te nemen in zowel de grond als het waterafvoersysteem. Doordat de hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd (groene parkruimte in plaats van straatruimte) ontstaat al een gunstig vertrekpunt.
- In de inrichting van de parkeerterreinen wordt uitgegaan van elementverharding, ruime plantvakken en een gescheiden rioolsysteem voor regenwateropvang.
- Bomen zorgen voor een beter klimaat. Ze zorgen voor schaduw, windbreking, vochtopname, CO₂-opname en een aantrekkelijke beleving. Door de bomen in het plan voldoende ruimte te geven (ook ondergronds) kunnen ze uitgroeien tot grote volwassen bomen met maximale klimaatwaarde.
- Er dient een klimaatstresstest uitgevoerd te worden.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Duurzame energie

De wijk zal gasloos worden aangelegd. De woningen moeten voldoen aan BENG.

3.3.2 Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)

1. Stimuleren van marktpartijen in de bouw tot gebruik van zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen;
2. De bouwmaterialen voor woningen kunnen via Madaster bijgehouden worden, hierbij krijgt elk gebouw een materialenpaspoort. Dit is een systeem met informatie over alle materialen die zijn verwerkt in een gebouw of infrastructuurwerk. Dit ondersteunt eigenaren bij onderhoud en reparatie, en geeft aan het einde van de levensduur aan welke materialen vrijkomen voor hergebruik. Op dit moment lopen praktijktests met materialenpaspoorten, ook bij de Rijksoverheid. Materiaalgebruik is over de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waarde behoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact);

Afval: Er moeten 4 ondergrondse containers komen voor het plan met 104 woningen. Voor het grondstoffenplan is de geplande container op de Aris van Broekweg vervallen. In plaats hiervan komt er een bestaande ondergrondse container voor plastic (bij de Aldi supermarkt).

3.4 Veiligheid

3.4.1 Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

3.4.2 Waterrisico's (rampen, infrastructuur)

3.4.2.1 Neerslag

Als uitgangspunt voor wateroverlast wordt voorgeschreven dat hevige neerslag niet voor schade zorgt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Hiervoor wordt de bui 1/100 jaar, 70 mm in een uur gebruikt als maatgevend.

Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. Derhalve zijn deze buien als maatgevend genomen voor het basisveiligheidsniveau. In onderstaande tabel staan de herhalingstijden voor neerslaggebeurtenissen weergegeven.

Schaal	Duur	Herhalingstijd huidig klimaat (jaar)	Hoeveelheid huidig klimaat (mm)	Hoeveelheid klimaat 2050 (mm)	Factor
Lokaal	1 uur	100 250	60 75	70 90	21% 21%
	2 uur	1000	130	160	21%
Regionaal	48 uur*	100	100 (115)	120 (135)	15%
		250	115 (140)	130 (165)	15%
		1000	135 (190)	160 (220)	15%

3.4.2.2 Overstromingsrisico:

Voor overstromingen is het beleid met betrekking tot meerlaagse veiligheid van belang. Dit beleid (meerlaagse veiligheid) is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Preventie
2. Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
3. Crisisbeheersing op orde

Met name de tweede laag is in dit geval van belang. Deze laag is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden, infrastructuur en gebouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen voor veiligheidsmaatregelen en in bestaand bebouwd gebied liggen kansen om mee te koppelen met herstructurering. De Meerlaagsveiligheid Verkenner is een tool die inzicht geeft in de risico's en biedt een QuickScan aan over de te nemen maatregelen binnen de tweede laag.

3.4.2.3 Waterberging

- In het kader van de watertoets zal er een compensatie aan oppervlaktewater gerealiseerd moeten worden vanwege de verhardingstoename. Dit zal nader met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier besproken moeten worden.
- De ontwikkeling ligt in een kwetsbaar gebied voor wateroverlast door extreme neerslag. Vanwege de geringe hoeveelheid oppervlaktewater en de verhardingstoename dient de ontwikkeling 60mm/uur neerslag te kunnen bergen- en of verwerken.
- In natte periode staat de grondwaterstand ongeveer op -0,4mNAP. Waarbij de drooglegging ruim 60cm is. In het kader van de waterberging is het ophogen van het gebied wenselijk.

Onderstaande eisen ook meenemen met betrekking tot afwatering:

- Vuilwater en regenwater gescheiden inzamelen;
- Regenwater (70 mm/uur) nieuwbouw wordt minimaal 48u op eigen perceel geborgen;

3.4.3 Brandveiligheid (vluchtwegen)

Geen bijzonderheden. Uitwerking van het bouwplan wordt met de veiligheidsregio besproken.

3.4.4 Sociale veiligheid

Met de toevoeging van de 104 sociale huurwoningen komt er meer menging in een gebied waar nu overwegend bedrijven zijn gevestigd. Hierdoor is er meer levendigheid op straat en meer sociale controle.

3.5 Gezondheid

3.5.1 Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)

De locatie is geluidsbelast door wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Er zullen hogere waarden nodig zijn. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat indien uit het geluidsonderzoek blijkt dat de woning een geluidsluwe gevel (of geluidsluw te openen bij appartementen) moet hebben deze zal worden toegepast

Het betreft een transformatie van een bedrijfsterrein. Er blijven bedrijven achter zoals Bosma en Bronkhorst. Er moet onderzoek gedaan worden naar de milieuzonering van deze bedrijven. Op het gebied van geur, licht en luchtkwaliteit zal er geen belemmering aanwezig zijn. Er is dus voornamelijk verder onderzoek nodig naar geluid en de planologische inpasbaarheid ten opzichte van de bedrijven. Hiervoor is het noodzakelijk dat exact bekend is welke bedrijven waar achterblijven. Geluid kan mogelijk leiden tot een aanpassing van het bouwplan of de indeling van de woonblokken. Er is een aanmeldnotitie (initiatief van buiten) of MER beoordeling (initiatief vanuit de gemeente) noodzakelijk.

3.5.2 Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)

Het is van belang dat er rekening wordt gehouden met de huidige bedrijvigheid in het gebied. Doel is om dit gebied te transformeren naar woon-werkgebied en niet naar eenzijdig woongebied. Alle nieuwe inwoners van Zaanstad moeten ook ergens kunnen werken. Zeker voor mensen met een lage opleiding is nabijheid tot hun werk erg belangrijk.

Daarnaast zullen de volgende punten de leefbaarheid van de wijk verbeteren:

- Extra langzaam verkeersverbindingen tussen de Ringdijk en Westzanerdijk
- Parkachtige setting met ruimtes met verschillende betekenis
- Verschillende wooncategorieën (sociaal en markt)
- Het pand dat de 'Oude Haven' afsluit kan met meer ingangen op de begane grond de relatie met de openbare ruimte meer versterken.

3.6 Economie

3.6.1 Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

In het kader van de planologische procedure zal onderbouwd worden dat bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering.

3.7 Kansengelijkheid

3.7.1 Differentiatie en diversiteit (doelgroepen en mensen met een beperking)

In de ontwikkeling worden 25 woningen gerealiseerd voor jongeren met een verstandelijke beperking (indicatie VG3). Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om de wachtlijst (100 wachtenden) terug te dringen.

3.7.2 Wijk en stad verschillen verkleinen (diverse wijken, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte, elkaar ontmoeten)

Het is van belang dat er rekening wordt gehouden met de huidige bedrijvigheid in het gebied. Doel is om dit gebied te transformeren naar woon-werkgebied en niet naar eenzijdig woongebied. Alle nieuwe inwoners van Zaanstad moeten ook ergens kunnen werken. Zeker voor mensen met een lage opleiding is nabijheid tot hun werk erg belangrijk

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Samen met woningbouwvereniging ZVH is het plan tot stand gekomen. Voorliggend plan is financieel uitvoerbaar. Partijen leggen de afspraken over de ontwikkeling vast in een anterieure overeenkomst,

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)

Bedrijven hebben zorgen geuit over de toevoeging van woningen op de Aris van Broekweg. Deze zorgen zijn 3-ledig: bereikbaarheid, verkeersveiligheid en beperking bedrijfsvoering. Tot nu toe hebben er geen constructieve gesprekken met de omliggende bedrijven plaatsgevonden. In de toekomst zal door ZVH ingezet worden om verdere gesprekken te voeren over de betreffende onderwerpen. In de woningbouwplannen is rekening gehouden met het goed door kunnen functioneren van de bedrijven. Door afstand, oriëntatie en bijvoorbeeld dove gevels toe te passen. Oplossingen zullen worden gezocht in de inrichting en het gebruik van de Aris van Broekwe..

De omwonenden zijn positief over de ontwikkeling. Tijdens de jaarvergadering van de buurtvereniging zijn de plannen gepresenteerd en positief ontvangen.

4.3 Technische uitvoerbaarheid

- De ontwikkeling gaat plaats vinden rond de Westzanerdijk. Dit is van oudsher een primaire waterkering. Echter in de legger van het HHNK staat deze niet meer als waterkering weergegeven en vormt daarmee geen belemmering.
- Beschoeiingen langs de sloot aan de Korte Ringweg moeten vervangen worden op kosten van de ontwikkeling.

4.4 Risico's

Een aantal bedrijven op de Aris van Broekweg heeft aangegeven juridische stappen te zullen zetten wanneer de planologische procedure wordt gestart om woningbouw mogelijk te maken. Hierdoor is het risico dat er aanzienlijke vertraging optreedt in het proces aannemelijk.

Met de bedrijven zal door ZVH gesproken worden over maatregelen op de Aris van Broekweg om de zorgen te verminderen en passende oplossingen te vinden.

5 Vervolgtraject

5.1 Planproces/rolverdeling

- 1) Q1 2022: Vaststellen RPVE
- 2) Q1 2022: Sluiten anterieure overeenkomst
- 3) Q2 2022: opstarten Bestemmingsplanprocedure
- 4) Q4 2022: vaststellen bestemmingsplan aanvraag Omgevingsvergunning
- 5) Medio 2023: Realisatie

Realisatie fase verdeling:

In de anterieure overeenkomst zijn de nadere afspraken over de rolverdeling vastgelegd.

Begrenzing terreinen die in beheer en onderhoud worden genomen door gemeente na ontwikkeling.

- Het openbaar groen binnen de ontwikkeling;
- De parkeerplaatsen binnen de ontwikkeling;
- De wegen en voetpaden binnen de ontwikkeling;
- De bestaande stegen en achterpaden worden meegenomen in de ontwikkeling;
- Het groen wat binnen de terrein afscheidende haag en de rooilijn van de woningen ligt wordt niet overgenomen door de gemeente. Gewenst is om een harde scheidingslijn tussen particulier en openbaar terrein te realiseren. Dit kan een haag zijn in combinatie met een voetpad. Ervaringen uit het verleden hebben laten zien dat alleen een haag niet voldoende is;
- Doel van de harde scheidingslijn is om "landjepik" te voorkomen
- WIORZ is van toepassing voor de inrichting van de openbare ruimte.

5.2 Participatieproces

Het participatieproces tot nu toe is moeizaam verlopen. In 2019 is er een gebiedsvisie voor het gebied van de Aris van Broekweg opgesteld. De visie was erop gericht om een doorkijk te geven op de transformatie van de functies binnen het gebied. Hoofzakelijk zijn er nu bedrijven gevestigd. Door meer wonen werken toe te voegen aan de Aris van Broekweg wordt een kwalitatieve entree naar het achterliggende gebied gerealiseerd. Deze visie is in december 2019 gepresenteerd aan de bewoners en bedrijven van de Aris van Broekweg. In deze visie waren op de locaties van een aantal bedrijven andere ruimtelijke functies voorzien. Alhoewel over de visie nooit bestuurlijk besluitvorming heeft plaatsgevonden bestaat er bij het merendeel van de bedrijven nog steeds het idee dat er in de toekomst de bedrijfscontinuïteit bij de transformatie wonen werk onder druk komt te staan.

Bewoners

Op 30 oktober 2019 is de (woon)buurt geïnformeerd tijdens de jaarvergadering van de buurtvereniging Westzanerdijk. Tijdens deze avond zijn de plannen van ZVH gepresenteerd. De buurt reageerde tijdens deze avond positief op de woningbouwplannen van ZVH.

Bedrijven

Op 10 december 2019 heeft de gemeente een eerste overleg gehad met de omliggende bedrijven. Deze bijeenkomst ging vooral over de concept gebiedsvisie van de gemeente. Bedrijven gaven aan niet blij te zijn met de transformatie tot wonen-werken. Het standpunt van de bedrijven was dat de gemeente en andere betrokken partijen duidelijke ruimtelijke keuzes moesten maken. Mocht de gemeente kiezen worden voor de functie van werken naar wonen dan is hun standpunt dat de gemeente samen met de bedrijven moeten zorgen voor passende alternatieve locaties elders en de bedrijven voorzien in een financiële compensatieregeling.

Op 7 december 2020 heeft er een vervolgoverleg van ZVH met de omliggende bedrijven plaatsgevonden: Er heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden met het naastgelegen bedrijf om gezamenlijk een woningbouwplan voor de percelen Aris van Broekweg 9-15 te ontwikkelen.

Het bedrijf heeft in eerste instantie aangegeven positief te zijn over de plannen, maar wil niet meer dat er een 2e fase woningbouw op zijn perceel komt. Dit in verband met de bedrijfscontinuïteit op locatie. De overige bedrijven staan op dat moment niet open voor een verder gesprek met ZVH over de woningbouwontwikkeling.

Daarnaast hebben er nog een aantal vervolgesprekken tussen ZVH, de gemeente en de bedrijven plaatsgevonden over de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Aris van Broekweg 9-13. In deze gesprekken heeft de gemeente de opgave en het belang van woningbouw en in het bijzonder van de sociale woningbouw benadrukt. ZVH en Ondernemers blijven bij hun standpunt dat ze grote zorg hebben over woningbouwontwikkeling aan de Aris van Broekweg en de gevolgen die dit heeft voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Bedrijven blijven tegen de ontwikkeling van sociale woningbouw aan de Aris van Broekweg 9-13.

Op basis van al deze overleggen is er op 7 september 2021 een brief door het college verstuurd, waarin staat aangegeven dat de gebiedsvisie van de gemeente uit 2019 wordt ingetrokken en dat er waarde wordt gehecht aan het belang van de bedrijven. De bedrijven krijgen ook bij een transformatie naar woon-werk gebied de ruimte om de komende jaren hun bedrijven aan de Aris van Broekweg te continueren.

5.3 Planologisch juridisch proces

- Er is een vorm vrije MER beoordeling nodig, dit onderdeel van het bestemmingsplanproces

6 Bijlage(n)

6.1 Ruimtelijke verbeelding(en)

- | | |
|---|--------------|
| - Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-15 d.d. 18 januari 2022 | (2022003265) |
| - Plankaart | (2022003263) |

Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-13



blau, bureau voor landschap en stedenbouw
in opdracht van ZVH
18 november 2024

blau

Inhoudsopgave

1. Plangebied in context	
Gebiedseigenheid / Karakter en structuur	2
Fasering	4
2. Hoofdstructuur	
Algemeen	5
Opzet	6
Schaal	7
Ontsluiting	8
3. Voorbeeldverkaveling	
3.1 Gefaseerde opbouw	9
3.2 Landschappelijke invulling	9
3.3 Programma	10
3.4 Orientatie	11
3.5 Aansluiten op maaiveld	12
3.6 Techniek	14
4. Beeldkwaliteitsplan	
4.1 Huidige beelddragere	15
4.2 Nieuwe beelddragere	17
4.3 Uitgangspunten bebouwing	19
4.3.1 Algemeen	19
4.3.2 Sociale woningbouw appartementen	19
4.4 Uitgangspunten openbare ruimte	24
4.4.1 Parkeertuin oost	25
4.4.2 Parkeertuin noord	26
4.4.1 Parkhart	27
4.4.1 Achtererf overgangen	29



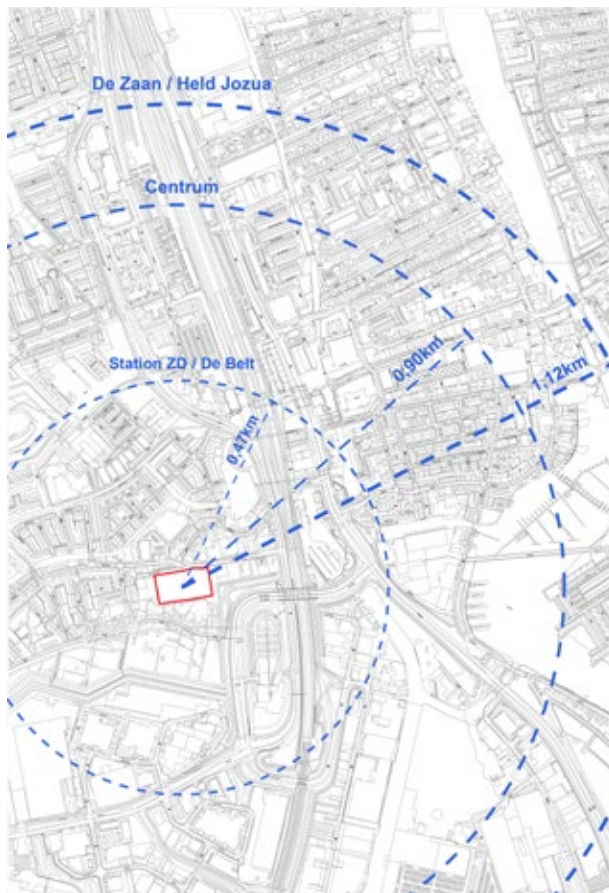
plangebied in relatie tot de omgeving: landelijk karakter op loopafstand van station en centrum

1. Plangebied in context

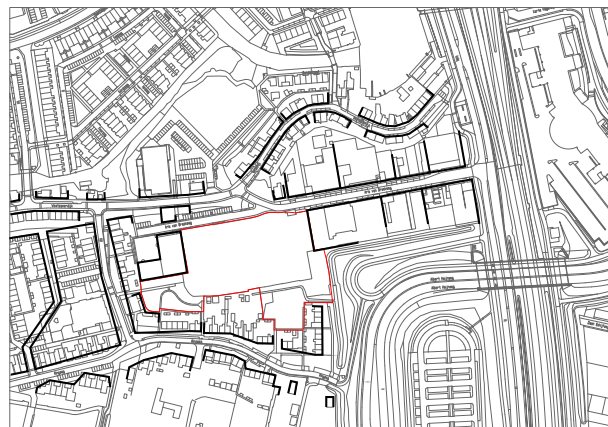
Het plangebied bevindt zich aan de Aris van Broekweg, een ontsluitingsweg voor een bedrijfsterrein, ingesloten tussen de Houtveldweg aan de oostzijde (hoofdontsluiting op stadsniveau), de Westzanerdijk (historisch lint) aan de noordzijde, de Adriaan Roggestraat aan de westzijde (woonstraat) en de Ringweg aan de zuidzijde (nieuwer lint).

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het centrum en het station van Zaanstad. Zowel te voet (10 minuten tot station) als per fiets is het gebied dus goed ontsloten. Er zijn tal van regionale fietspaden en door het relatief landelijke karakter van de Westzanerdijk en de Ringweg is het 'buitengevoel' dichtbij. Met de auto is de aansluiting op het provinciale netwerk zeer direct via de Houtveldweg. Kortom, de locatie kent een gunstige en relatief centrale ligging.

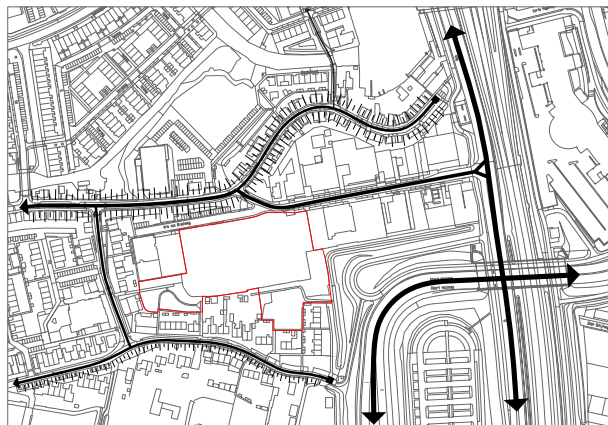
De gemeente is rondom station en stadhuis sinds enige jaren bezig met een kwalitatieve verstedelijkingsslag (Inverdam). Behalve verdichting en iconische architectuur, wordt er veel aandacht besteed aan de beleving en het gebruik van de openbare ruimte, in het bijzonder voor herbergzaamheid (menselijke schaal), groen (klimaat en recreatie) en langzaam verkeer (loop- en fietsverkeer). De woningbouwontwikkeling voor de Aris van Broekweg moet aansluiten bij deze ambities en uitgangspunten.



op relatief korte afstand van de centrumvoorzieningen



straatwanden: aanhalen bouwstructuur



hierarchische ontsluitingsstructuur



Aris van Broekweg enkele jaren geleden (met bebouwing)

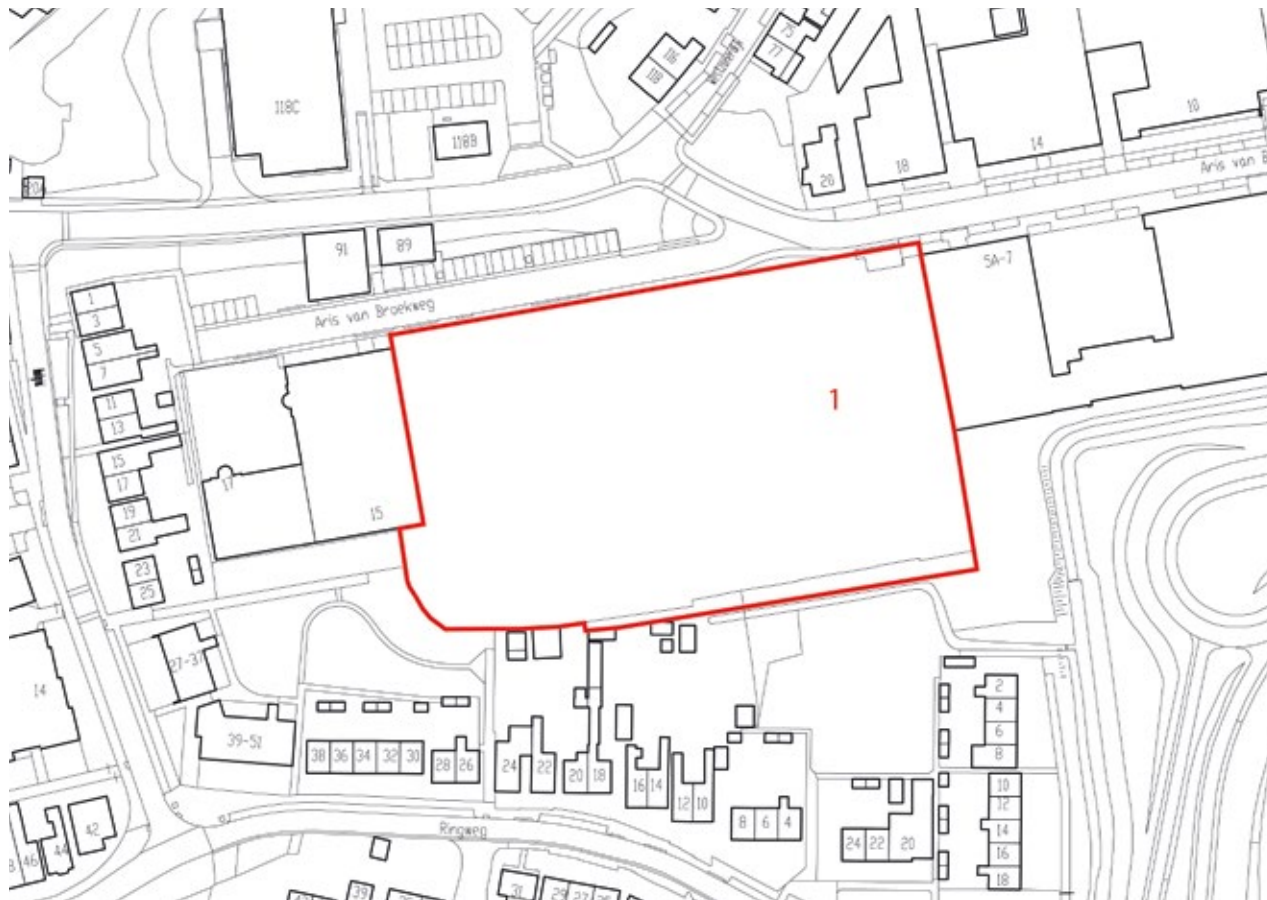


Aris van Broekweg na sloop

Vanwege het groene losse karakter van de linten enerzijds en het karakter van bedrijfsterrein en infrastructuur anderzijds is gezocht naar een bemiddelende typologie die qua schaal en oriëntatie passend is voor het bedoelde programma. Het is binnen de visie van de gemeente een reële ontwikkeling dat ten oosten van het plangebied het bedrijfsterrein zich transformeert tot een meer stedelijke mix-gebied, met onderwijs, retail en andere bedrijvigheid. De schaal zal oplopen richting Houtveldweg. De woningbouwlocatie kan in die zin in schaal iets oplopen naar het oosten (4 lagen), maar zal naar de andere richtingen moeten aansluiten op de dorpschaal (maximaal 3 lagen). Ook vergt deze ontwikkeltoekomst dat het woongebied een eigen verblijfskwaliteit kent, maar dat tegelijkertijd goede verbindingen door het gebied mogelijk moeten blijven.

Voor het terrein wordt een plan voorgesteld met sociale woningbouw. Binnen Zaanstad zijn nieuwe en kwalitatieve sociale woningbouwplannen erg gewenst. De ontwikkeling en verstedelijking in het centrumgebied mag niet ten koste gaan van de sociale verhoudingen binnen de gemeente en de balans op de woningmarkt.

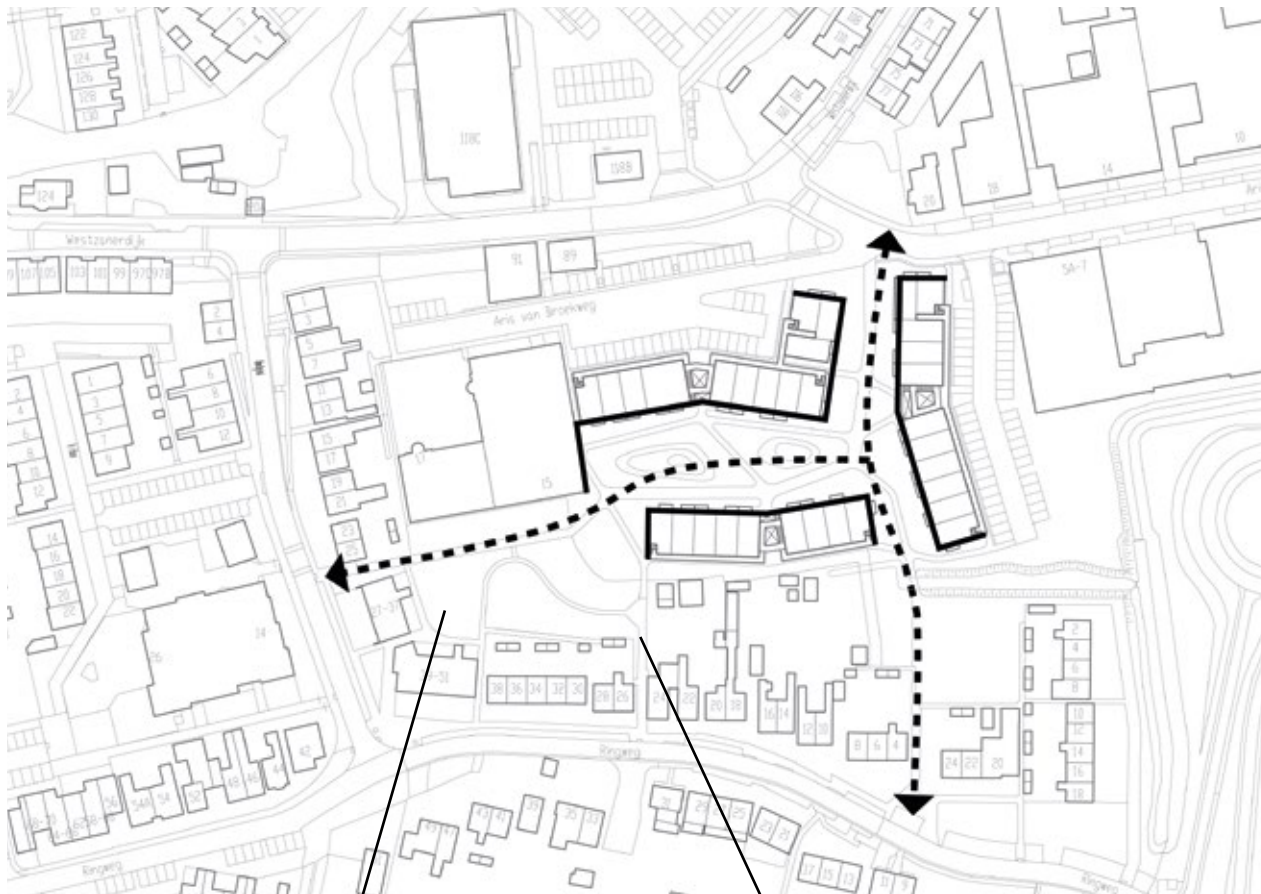
De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een logische aansluiting op de routes en achtertuinen in de direct aangrenzende omgeving. Door het parkeren collectief op te nemen in de gebieden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, ontstaat er als vanzelf een natuurlijke afstand tot de bestaande bebouwing, worden de bestaande straten niet overbelast en ontstaat er zelfs ruimte voor een autovrij en groen middenterrein. Deze kan parkachtig ingevuld worden waardoor voor de ruimere omgeving een meerwaarde wordt gecreëerd.



plangebied

Plangrens en eigendomsverhoudingen

Het plangebied vormt dus feitelijk een binnenterrein. Op dit moment is het terrein grotendeels een open vlakte, maar tot 2014 stonden er de grote loodsen van VTZ (transport bedrijf). Het gebied grenst, vrijwel aan iedere zijde, aan veelal diepe achtertuinen van de woningen aan de Ringweg en de Adriaan Roggestraat. Direct naast het terrein staat aan de oostzijde de (blauwe) loodsen van Aris van Broekweg 5-7, terwijl aan de westzijde (Aris van Broekweg 15) de loods staat van Samlex. Het plangebied (Aris van Broekweg 9-13) is eigendom van ZVH.



toegevoegde structuur: nieuwe langzaam verkeersverbindingen en wonen aan het groen



tussendoor routes



bestaande paden doorzetten

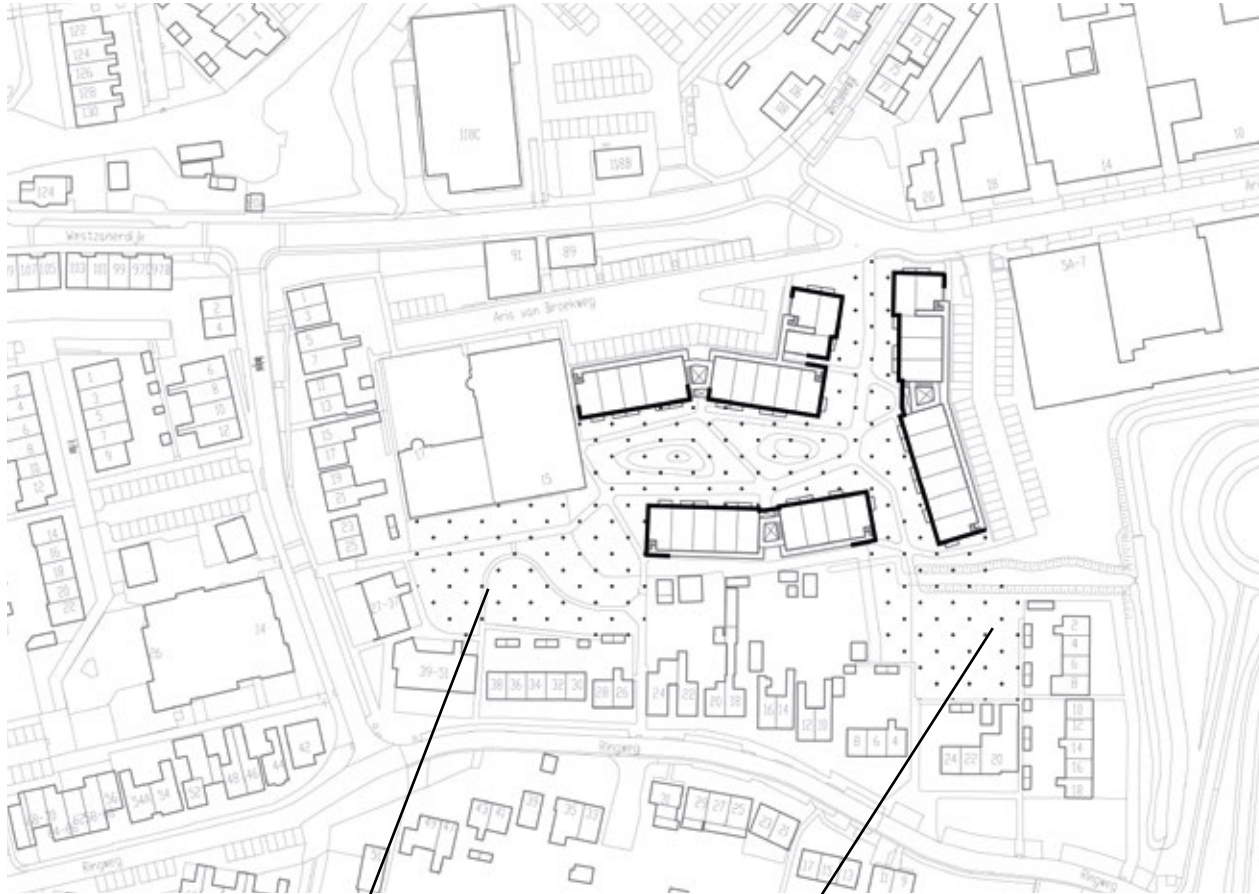
2. Hoofdstructuur

Algemeen

De hoofdstructuur is een afgeleide van het gevraagde programma (woningbouw, parkeren en verkeer), de bestaande direct aangrenzende bebouwing, de faseerbaarheid van het geheel en de gewenste routes langs en door het gebied.

Daarnaast is vooral goed gekeken naar de bestaande karakteristieken van de plek. Met name de omliggende lintbebouwing is karakteristiek, het doorzicht vanaf de Westzanerdijk en ook de aanwezigheid van de (meer loodsachtige) bedrijfsbebouwing aan de Aris van Broekweg. Doel is een invulling te creëren dat bemiddelt in deze aanwezige typologieën.

Ook qua groen zijn er bestaande eigenschappen die aan de basis staan van een nieuwe invulling. Aan de achterzijde van de bestaande woningbouw komen nu groene, enigszins ongedefinieerde terreinen voor. Het is aantrekkelijk om deze groenplekken meer te integreren in de buurt en het plan. Doel is om een eigen intiem verblijfsmilieu toe te voegen, zoals dat ook in de westelijk gelegen woonbuurten voorkomt: groene openbare terreinen waar allerlei activiteiten mogelijk zijn, maar die door het intieme karakter ook een persoonlijk karakter kennen en een collectief buurtgevoel mogelijk maken.



parkachtige binnenruimte, conflictvrij en intiem



mookie bomen en hoogteverschillen handhaven



bestaande groenstructuur inzetten voor parkruimte

Opzet

Door op gepaste afstand van bestaande bebouwing de bebouwingsstructuur af te maken, ontstaat een logische opbouw van ruime bouwblokken. Door het parkeren op te lossen in de binnenterreinen van de bouwblokken en het autoverkeer verder uit het middengebied grotendeels te weren, ontstaat de mogelijkheid om een luw en verblijfsvriendelijk hart van het plan te maken.

Via het parkhart zijn loop- en fietsverbindingen mogelijk, zodat men via het park of de parkeertuin op een prettige manier thuis kan komen. De bebouwing bestaat uit korte onderscheidbare strookjes (bestaande uit telbare hoeveelheden, waardoor anoniem wonen wordt voorkomen) die ontspannen losjes in de ruimte lijken te staan. Tegelijkertijd zijn de strookjes zodanig gepositioneerd dat een duidelijk gedefinieerde openbare ruimte ontstaat. Zowel aan de parkzijde, als aan de zijde van de parkeerhoven. De parkruimte wordt omsloten door de strookjes om een intiem karakter te verkrijgen, terwijl de bebouwing ook als begeleiding dient van routes die door de parkruimte lopen. De parkeer ruimte vormt in de opzet weliswaar een achterzijde, maar moet in de beleving en het gebruik ook als een voorzijde ervaren worden. Hier zitten nota bene de voordeuren! Met name met voldoende groen en een precieze inrichting op het niveau van de voorstoep moeten deze ruimten ook ontspannen en ruimtelijk aanvoelen (parkeertuinen).



korrel van omliggende structuur afgemaakt



Appartementen op hoek Adriaan Roggestraat georiënteerd op tuin



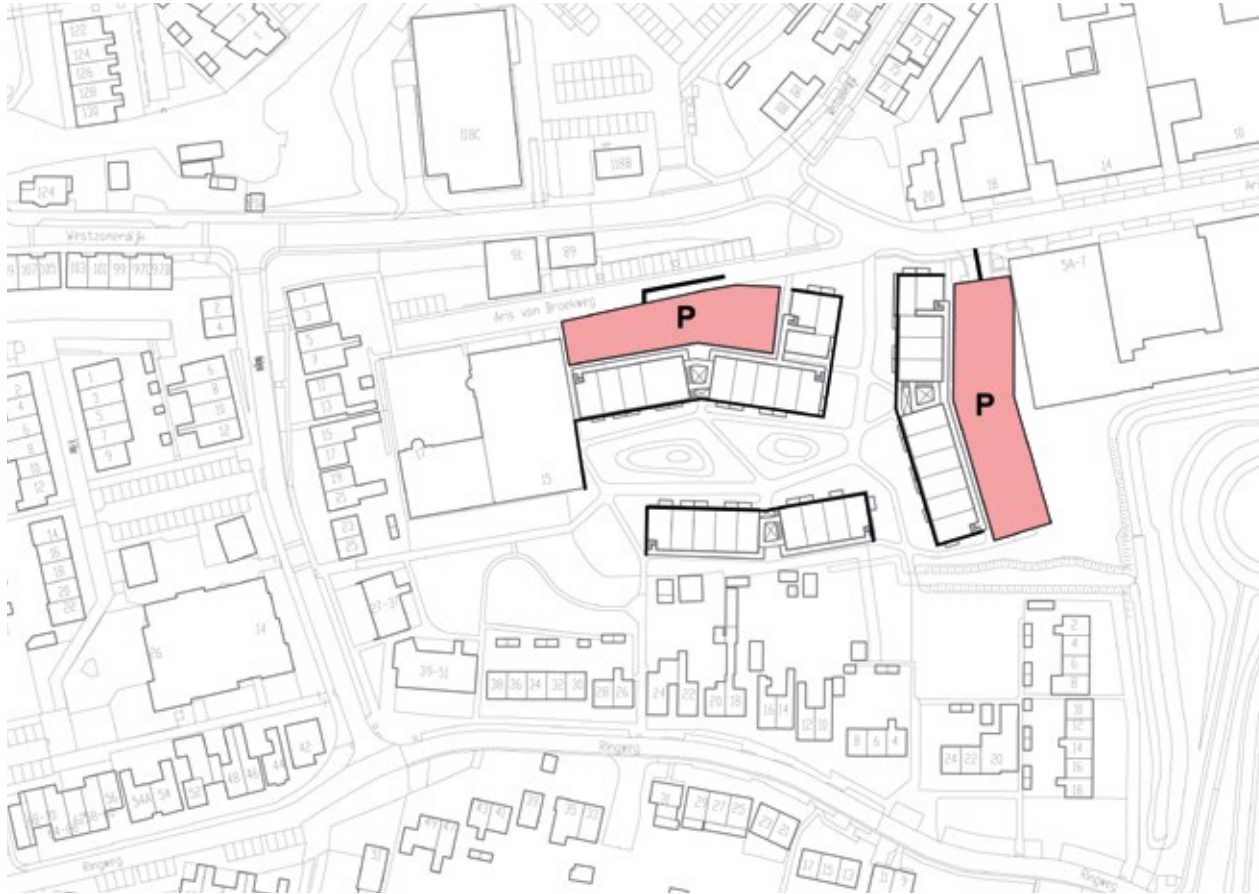
Ringweg als ontspannen lint

Schaal

De schaal in het plan hangt af van de massa van de woningbouw en de opbouw van de openbare ruimte. De woningbouw loopt in schaal iets op van 3 lagen in het westen naar 4 lagen aan de oostzijde. Aan de oostzijde is de bedrijfsbebouwing en is de schaal van de loodsen een stuk groter dan de kleinschaligheid van de woonbebouwing rondom het terrein. Het betreft grondgebonden woningbouw van maximaal 2 bouwlagen met een kap. De woningen zijn vrijwel uitsluitend individueel van karakter, wat de korrel van de straatwanden nog kleiner maakt. Alleen aan de oostzijde van de Ringweg komen rijen voor. Het plan sluit hier zoveel mogelijk op aan door een beperkte bouwhoogte en door de stroken op te knippen in kleinere eenheden. Dit gebeurt op verschillende wijzen: de stroken worden geknikt en krijgen trappenhuisen in het midden die afwijken in volume en massa. De gevelopbouw krijgt verticale onderbrekingen, om de lengtewerking van de strookjes te minimaliseren.

De appartementen aan de oostzijde worden niet 3, maar 4 bouwlagen. Dit zorgt voor een oplopende schaal richting centrum. Het is aan deze zijde binnen deze opzet ook prima mogelijk vanwege de aangrenzende bedrijfsbebouwing, maar ook vanwege de gunstige oriëntatie van de woonruimten op parkruimte en de (avond)zon. Daarnaast werkt deze bebouwingswand als geluidsafscherming tussen de oostelijke infrastructuur en de luwte van het binnenterrein.

In de zuidoosthoek is op dit moment een (grotendeels in onbruik geraakte) groene ruimte, waaraan uitsluitend achtertuinen zijn gelegen (zie rechterfoto pagina 6). Het is ruimtelijk logisch om de parkstructuur door te zetten tot in deze hoek.



parkeren op binnenhoven, te bereiken via omliggende wegen



ontsluiting appartementen via galerijen en centrale entreehallen



hoofdverbindingen door het park

Ontsluiting

De woningen kunnen voor autoverkeer bereikt worden via een parkeerterrein dat direct is aangesloten op de hoofdontsluitingswegen (Westzanerdijk en Aris van Broekweg). De zuidelijke woningen krijgen geen eigen parkeerterrein pal aan hun woningen, maar zullen op beperkte loopafstand parkeren bij de noordelijke of oostelijke appartementenstroken. Hiermee wordt autoverkeer in het groene en luwe middengebiet plangebied vermeden en kan een autovrije parkruimte ontstaan. Dit is een chique oplossing, bijzonder voor een dergelijke ontwikkeling. Wel is het parkhart bereikbaar voor nooddiensten en eventueel een verhuishwagen of een servicewagen voor minder validen.

Ontsluiting woningen

Er zijn centrale trappenhuizen met liften en trappen naar de woongalerijen. De hallen zijn afgesloten en alleen door de bewoners te openen. Pal naast de entreehal zit per gebouw op de begane grond een ruimte voor bergingen en een ruimte voor een collectieve fietsenberging. Ook is er bij iedere entreehal ruimte voor enkele fietsenrekken buiten. De woningen hebben de voordeur aan de parkeerterruimte, wat levendigheid en betrokkenheid aan deze ruimte oplevert. Voor bezoekers zijn de parkeerterreinen eenvoudig te vinden en zijn alle appartementen vanuit daar op korte loopafstand te bereiken. De parkeerterreinen zijn ruim en groen van opzet, met enkele grote bomen, groenstroken aan de randen en hagen langs de bebouwing. Hiermee ontstaat een groene basiskwaliteit en een prettig klimaat (schaduw, waterberging, kleur, intimiteit).



plankaart

3. Voorbeelduitwerking

3.1 Gefaseerde opbouw

In een voorbeelduitwerking zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten voor zowel maaiveldinrichting als bebouwing getest. Dit biedt inzicht in de mogelijkheden die het terrein en de context bieden. Ook kan dit als basis dienen voor een uitgewerkt inrichtingsplan. De maatvoering van de woningbouw is gebaseerd op de voorbeeldplattegronden die de woningcorporatie hanteert voor het gewenste programma (sociale een- en tweepersoonsappartementen van 50-65 m²).

3.2 Landschappelijke invulling

In een uitwerking zijn de belangrijkste uitgangspunten verwerkt ten aanzien van ontsluiting, oriëntatie, inrichting en aansluiting van (bestaande) bebouwing op de openbare ruimte. In het plan wordt uitgegaan van een harde grens tussen uitgegeven en niet uitgegeven grond op de bouwgrens. Dat wil zeggen dat aangrenzende stoepen en voorruimten onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.

In het voorstel worden op de begane grond aan de parkzijde terrassen voorgesteld voor de aangrenzende woningen van 1,5 meter diep. Dit vormt een voorruimte in de openbare ruimte die als buitenruimte kan worden gebruikt door de bewoners op de begane grond. Hiervoor zijn wel gebruiksregels, zoals voor het inrichten (geen hoge obstakels, elementen binnen opslaan) en de erfafscheiding (open houden, geen scheidende elementen toevoegen als hekken of schuttingen). Dat wil niet zeggen dat er niets mag in die zone. Juist het plaatsen van bankjes of tafels is even logisch als aantrekkelijk voor de parkruimte. Ook plantenbakken zijn mogelijk, mits verwijderbaar. Dit beginsel is van groot belang voor de ruimtelijke werking en het collectieve gevoel van de centrale parkruimte.



3.3 Programma

104 sociale huurwoningen 50-65m², plus berging en buiten-
ruimte.
63 pp in openbare parkeertuin (parkeervakken westelijk deel
Aris van Broekweg niet meegeteld)

Blok A, B en C:	37won, 19pp
Blok D en E:	25won
Blok F en G:	42won, 44pp
Totaal:	104won, 63pp

gebouwd programma begane grond



gebouwd programma op de verdiepingen



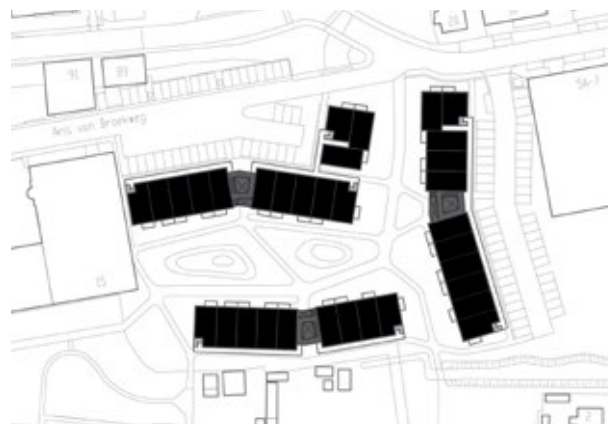
parkeerprogramma en verdeling (garages, openbaar)



gevelfronten en oriëntatiezijden



balkons



opbouw bouwblokken en openingen

3.4 Oriëntatie

In de opzet vormt een oriëntatie op de belangrijkste straten (Westzanerdijk, Aris van Broekweg) de prioriteit. Een optimale beleving en gebruik van het trottoir is bepalend voor een sociaal prettige straatbeleving. Dus hier voordeuren en bijvoorbeeld voorstoepen of tuintjes, balkons, erkers en dakkapellen.

In tweede instantie wordt een nadrukkelijke oriëntatie op het centrale parkhart beoogd. Dit komt tot uiting door de woonruimten van de appartementen op de parkruimte te oriënteren (woonkamer met buitenruimte). Voorgesteld wordt om de buitenruimten maximaal bruikbaar te maken door te zorgen voor voldoende privacy, intimiteit en afmeting. Door balkons te koppelen (en niet steeds individueel aan de gevel te hangen) kan een aantrekkelijke geleding van het hoofdvolume ontstaan en treedt er minder een repetitief karakter op. Dit kan op de begane grond gevolgd worden door een soort veranda-effect onder de balkons.

Op enkele hoeken hebben de appartementenblokjes een zijgevel naar het parkhart. Op deze hoeken (3 stuks) worden de balkons op de verdiepingen aan deze zijgevel gepositioneerd, zodat ook hier een voorzijde gevoel ontstaat met oriëntatie op de openbare ruimte. Belangrijk dat dode hoeken worden voorkomen.

De oriëntatie van de woonkamer op het parkhart heeft als consequentie dat de voordeuren op de begane grond en op de galerijen aan de 'achterzijde' liggen. Dit vergt speciale aandacht voor deze zijde, niet alleen in maatvoering en inrichting van het maaiveld, maar ook in de architectuur van deze zijde. De galerij is 1,5 meter breed en kan in zichzelf ook een verblijfsruimte hebben door een besloten structuur, vensterbanken en mogelijkheden om groen aan de balustrade toe te voegen. Hier kan men ook prettig in het zonnetje zitten! Detaillering voor raampartijen en voordeuren bepalen de zorg voor de woning aan de galerij.



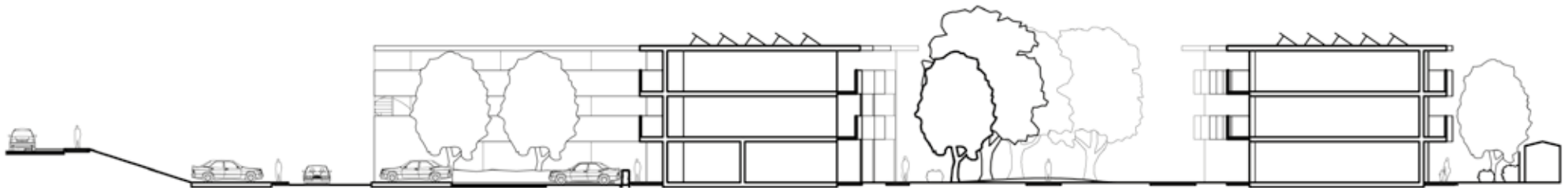
3.5 Aansluiting op maaiveld

Aan de parkeertuinen

Langs de bebouwing loopt een trottoir van 1,5 meter (betonte-gels), met nog langs de gevel een encroachment-zone van 0,7 meter breed, waaraan de voordeuren en ramen van de wonin-gen op de begane grond zijn gesitueerd (zie ook pagina 30). Daarboven lopen de galerijen van de verdiepingen, waardoor een soort afdak ontstaat. De voordeuren moeten een goede detaillering krijgen, als belangrijke persoonlijke momenten aan de stoep. Met de encroachment-zone ontstaat een eigen persoonlijke voorruimte, waarop men bankjes of bloempotten kan plaatsen. De materialisering is afwijkend van de standaard trottoirtegels, met klinkertjes.

Aansluitend ligt het parkeerterrein met haaks parkeervakken, waar tussen de stoep bij de voordeuren en de parkeervakken een haag is gepositioneerd. Dit schermt de private woonruim-ten af van het parkeren en zorgt tegelijkertijd voor een meer groen aanzicht van het parkeerterrein. Ook is er langs de ga-lerij ruimte gereserveerd voor groenvakken met vaste planten, wel of niet met bomen. Gedacht wordt aan lage randen (geen zithoogte), zodat een maximaal zichtgroen ontstaat, maar geen directe aanleidingen voor verblijf of gehang.

1.



2.





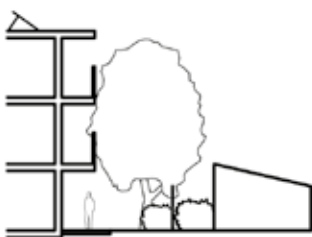
Aan het parkhart

Het binnenpark functioneert als collectieve leefruimte als de inrichting aantrekkelijk en bruikbaar is, maar ook als de aangrenzende woningen een passende relatie aangaan met de ruimte. Passend houdt in dat de behoefte aan privacy van de woningen op de begane grond samen kan gaan met het openbare karakter en gebruik van de ruimte. Hoe kan er gespeeld, gewandeld en gerust worden in en aan de ruimte, zonder dat dat ten koste gaat van de privacy van de woningen op de begane grond? Een oplossing met een terras onder de balkons als ware het een veranda, creëert een 'eigen' plek aan de parkruimte. Dit terras is privé en dus in te richten met eigen meubilair en groen (bakken of potten). Vaste muurtjes, schuttingen, hagen en of planten om de terrassen zijn niet gewenst, om het open karakter en het collectieve gevoel niet aan te tasten. Wel wordt er beplanting geplaatst naast de terrassen, als onderdeel van de parkinrichting, zodanig dat een open, maar levendig parkbeeld ontstaat en gevoel van privacy ook mogelijk is.

3.



4.



5.



Voor een goed buurtgevoel zal veel afhangen van de wijze en mate van gebruik van het parkhart. Vooralsnog wordt uitgegaan van zeer lokaal gebruik en zal overlast uitblijven. Sterker: het is juist prettig voor de ruimte als er direct aan gewoond wordt en tegelijkertijd ook gespeeld en gerust kan worden. Een collectief belang, toezicht en een noodzaak tot onderlinge afstemming kan juist een goede bijdrage leveren aan een buurtgevoel. Toch is niet uit te sluiten dat een buffer (in de toekomst) gewenst wordt. In dat geval is er ruimte over voor een hagenstructuur. Niet pal langs de gevelterrassen, maar eerder wat meer naar voren, richting de paden. Dat maakt de scheiding privé-openbaar niet zo hard en biedt speelruimte (semi-privé).

3.6 Techniek

Nooddiensten

In het plan moet voldaan worden aan de eisen voor nooddiensten. De woningen zijn bereikbaar via de parkeerterreinen, maar ook via het centrale pad in de parkruimte. Zeker voor de zuidelijke woningen is deze aansluiting noodzakelijk. Via de noordelijke toegang kan het centrale park betreden worden met een wagen. Het pad is hier minimaal 3 meter breed en kent een keermogelijkheid ter hoogte van de zuidelijke woonstroken. Middels een verwijderbaar paaltje is het terrein semi-toegankelijk, voor zowel nooddiensten, als voor bijzonder vervoer (verhuswagen, gehandicapten). In de structuur is het ook denkbaar dat bij noodgevallen de route naar het westen doorloopt tot aan de Adriaan Roggestraat, waarbij in de inrichting een vrije ruimte moet worden aangehouden van 3 meter.

Energie- en waterhuishouding

Om een toekomstgericht en een maximaal klimaatneutraal plan te realiseren wordt een aantal maatregelen vooraf vastgelegd. Zo is er een systeem met waterpompen voorzien, waarvoor ook ruimte moet worden gereserveerd in de bebouwing en woonruimten. Daarnaast komen er zonnepanelen op het dak.

Op het maaiveld worden maatregelen getroffen om overtollig regenwater geleidelijk op te nemen in zowel de grond als het waterafvoersysteem. Doordat de hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd (groene parkruimte in plaats van straatruimte) ontstaat al een gunstig vertrekpunt. In de inrichting van de parkeerterreinen wordt uitgegaan van elementverharding, ruime plantvakken en een gescheiden rioolsysteem voor regenwateropvang. Bomen zorgen voor een beter klimaat. Ze zorgen voor schaduw, windbreking, vochtopname, CO₂-opname en een aantrekkelijke beleving. Door de bomen in het plan voldoende ruimte te geven (ook ondergronds) kunnen ze uitgroeien tot grote volwassen bomen met maximale klimaatwaarde.



westzanerdijk liep helemaal door naar het oosten



westzanerdijk: smal



westzanerdijk: individualiteit



Adriaan Roggestraat: schaal neemt toe



Adriaan Roggestraat: achtererven aan dijk

4. Beeldkwaliteitsplan

4.1 Huidige beelddragende

Dijken en linten

Belangrijkste entiteiten voor de beleving van het gebied zijn op de eerste plaats de aangrenzende lintstructuren, met kleinschalige woningbouw en de open groene beleving door ruime achtertuinen en collectieve parkjes. Zowel de Westzanerdijk aan de noordzijde, De Adriaan Roggestraat aan de westzijde als de Ringweg aan de zuidzijde vormen aantrekkelijke straten, met veel variatie binnen de, hoofdzakelijk op de straat georiënteerde, kleinschalige woonbebouwing.

De Westzanerdijk vormt een oude lintstructuur, onderdeel van de oude zeedijk. In de meer recente jaren is deze doorlopende zeedijk op nogal bruuske wijze afgekapd ter hoogte van Houtveldweg, het spoor en de Provinciale weg. De oude dijk loopt aan de oostzijde van deze infrastructurele werken door als Hogendijk tot aan de Zaan en de Dam. Ter hoogte van het plangebied kent het dijk lint op dit moment een onderbreking aan beide zijden. Een invulling die de continuïteit en samenhang van de dijk versterkt zou de structuur meer voelbaar en bijzonder maken. Door het continue profiel en het slingerende beloop kent de dijk een besloten karakter, maar door losstaande bebouwing blijft het beeld gevarieerd en open. De individuele dijkhuizen creëren continuïteit, maar de vrijstaande positionering leidt ook af en toe tot een verrassend doorzicht naar de achterliggende gebieden.



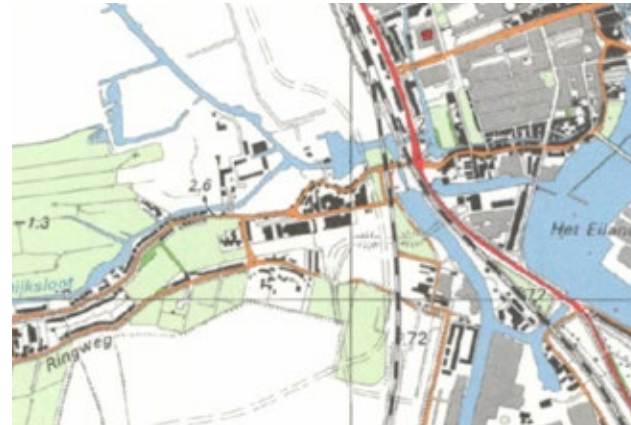
1880



1894



1950



1980



1990



1993

Ondanks de amputatie van de Westzanerdijk eind jaren 80 is de dijk als oud dijklint ten westen van de Houtveldweg nog mooi in tact en als zodanig herkenbaar. Het meanderende beloop, de beperkte breedte, de voelbaar hogere ligging ten opzichte van de directe omgeving en de kleinschalige bebouwing van (veelal ondiepe) dijkwoningen maakt de dijk erg aantrekkelijk en vormt het de centrale beeldrager voor de gehele zuidwestzijde van Zaandam tot aan Westzaan. De dijk is in de loop van decennia meer en meer volgebouwd, waardoor een redelijk aaneengesloten straatwand is ontstaan. Juist ter hoogte van het plangebied is de dijk aan beide zijden minder bebouwd, waarschijnlijk vanwege de waterrijke situatie aan de noordzijde en de bedrijvigheid aan de zuidzijde.

De Ringweg vormt een nieuwere, doorlopende oost-westdijk, als randdijk aangelegd bij de drooglegging van de Zaandammer polder in 1882. Uit deze tijd dateren ook de aansluitingen Adriaan Roggestraat en Aris van Broekweg. Deze laatste slechts als korte noordzuid ontsluiting voor de Nieuwe Haven die werd gegraven ten oosten van het huidige plangebied. Deze insteekhaven vanaf de Zaan werd in de volgende decennia uitgebouwd tot een Nieuwe Zeehaven. Aan de Ringweg wordt vanaf eind 19e eeuw ook gebouwd, met enkele ronduit chique buitenhuizen in een aantrekkelijke en open lintstructuur. In de meer recente decennia (vanaf de jaren 60) zijn enkele woonbuurten tussen Westzanerdijk en de Ringweg gebouwd. In 1969 wordt de Aris van Broekweg aangelegd en komt het bedrijfsterrein tot ontwikkeling. Vanaf 1988 wordt de infrastructuur ten oosten van de Aris van Broekweg sterk uitgebouwd en ontstaat de definitieve breuk met de oostzijde van het spoor.

Vanaf begin deze eeuw komt een nieuwe centrumontwikkeling op gang. Met Inverdam krijgt Zaanstad een volledig vernieuwd stadscentrum van station tot aan de Zaan. Ook de directe omgeving van het centrum, zowel aan de oostzijde, als aan de westzijde van het spoor, krijgt ambitieuze ontwikkelvisies. Met name kwalitatieve verdichting met woningen dichtbij het station verdient voorrang. Dit in combinatie met aanvullende voorzieningen, horeca en onderwijs. Zwaardere bedrijvigheid schuift meer op naar bedrijfsterreinen verder van het centrum. Ook voor de omgeving Aris van Broekweg opent dit nieuwe perspectieven en maakt woningbouw hier, aansluitend op de bestaande woonbuurten, logisch en gewild.



vogelvucht vanuit noordzijde

4.2 Nieuwe beeldragers

Parkwonen

De woonomgeving wordt niet opgebouwd uit straten, maar kent ruime parkeerhoven, waardoor een centraal autovrij parkhart kan ontstaan waaraan iedereen woont. De bebouwing is zo gepositioneerd en opgebouwd dat vanuit de openbare ruimte een bepaalde losheid en landschappelijkheid wordt ervaren, die enerzijds de looproutes begeleidt, anderzijds aantrekkelijk omsloten parkruimtes definieert. De bebouwing is vanuit de omgeving en de parkeerterreinen te ervaren als een structuur bestaande uit individuele eenheden, versterkt door verticaliteit en variatie binnen de eenheid.

Aan de groene parkzijde vormt de bebouwing een duidelijke eenheid, middels continuïteit in de gevel, buitenruimten en een fors uitstekende daklijst. De individuele buitenruimten (balkons, begane grondterrassen) vormen accenten aan de gevel. De bebouwing aan de oostzijde (cenyrumzijde is een bouwlaag hoger (4 bouwlagen), maar vormt architectonisch een eenheid met de overige bebouwing.

Parkeertuinen

In het plan staat het parkhart centraal, maar is ook veel aandacht voor de parkeerterreinen. Veel mensen komen via de parkeerterreinen thuis en de voordeuren zijn ook aan deze ruimtes gelegen. Het parkeerterrein wordt parkeertuin genoemd, omdat er maximaal groen wordt toegevoegd en veel aandacht is voor groene erfbegrenzingsen en een ontspannen voorruimte bij de voordeuren.

De parkeertuin krijgt zoveel mogelijk kwaliteit door een indeling met geknikte rijbanen, ruime groenvakken, trottoirs met een haagbegeleiding langs de voordeuren en veel vrije ruimte bij de entreehallen en de fietsenbergingen. Je moet prettig thuis komen! In de groenvakken en de randen rondom worden (losjes verstrooid, niet in lijn) bomen geplant en ook vaste planten die in alle seizoenen een aantrekkelijk aanzicht bieden.

Aan de parkeertuin wordt de bebouwingsschaal zo klein mogelijk gehouden door verticaliteit, geleding van het volume en minimale begrenzing van de bovenste galerijverdieping.



vogelvlucht vanuit het westen

Parkhart

Het autovrije binnenterrein wordt als een parkruimte ingericht. Zo landschappelijk mogelijk, met reliëf, bomen en meanderende paden. De beplanting moet bij de uitwerking veel aandacht krijgen, evenals de (groene) buffering tussen privé-stoeptjes en meer openbare gedeeltes. Ook de meubilering moet dan nader bepaald worden (bankjes, speelaanleidingen). De basis is glooiend gras met groepjes bomen. Eventueel kan er ook ruimte voor waterberging gecreëerd worden (kuil / wadi).

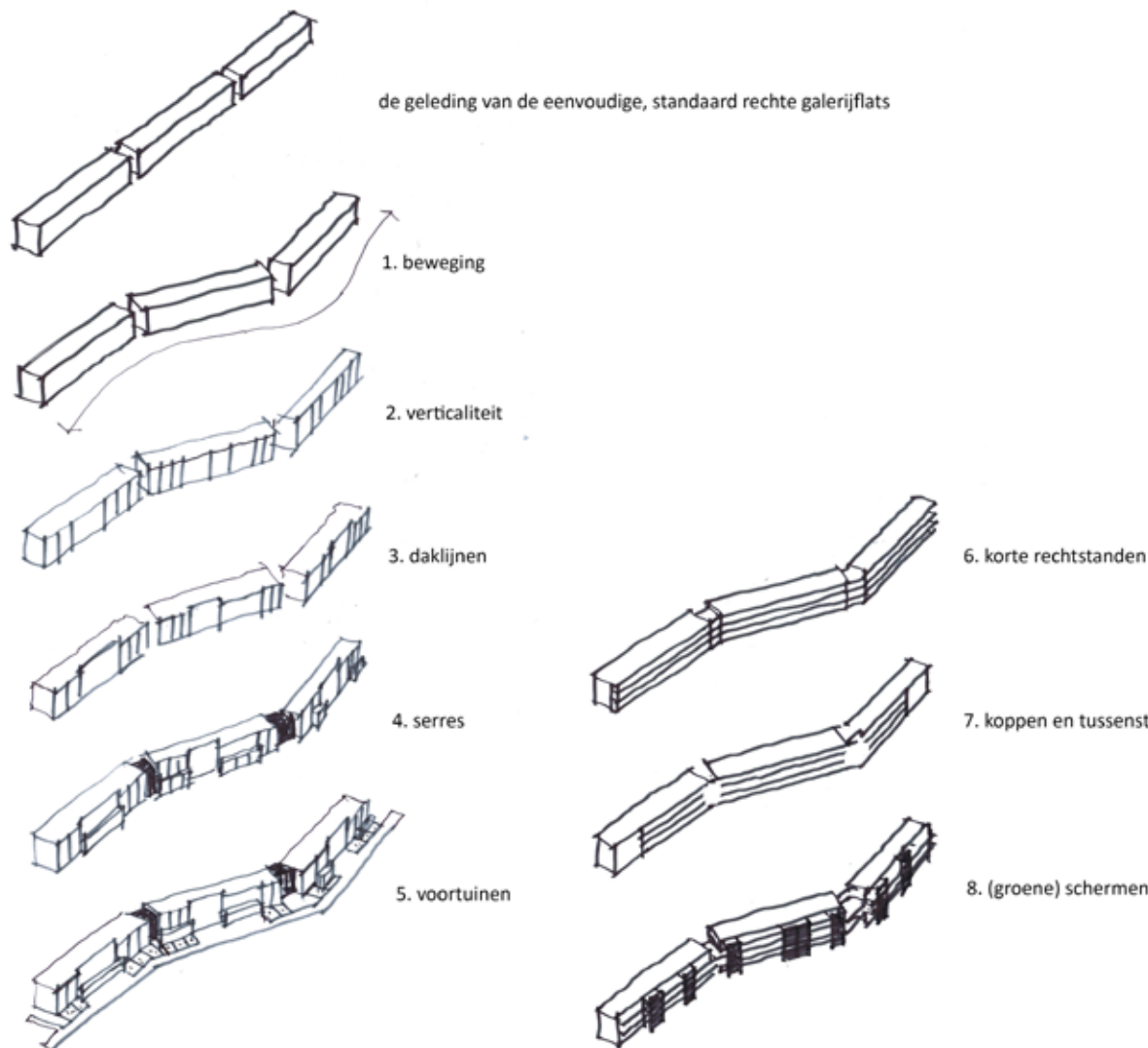
Gemotoriseerd verkeer wordt uit het parkhart geweerd, maar voor ander langzaam verkeer loopt een wat breder pad dwars door de ruimte van noord naar het westen om een aantrekkelijke en multifunctionele binnendoor route mogelijk te maken. Ook zijn er smallere noord-zuid doorsteken in het verlengde van bestaande (achter)paden. Over het bredere pad is voldoende ruimte voor eventueel nooddiensten of een verhuishwagen (3 meter), inclusief een mogelijkheid om te keren.

Bestaande grote bomen in de zuidoost- en zuidwesthoek, alsmede pal tegenover de aansluiting op de Westzanerdijk, worden behouden en ingezet als ruimtedragers.

Entrees park

Aan de noordzijde wordt de entree van het parkhart gemarkeerd door de koppen van 2 appartementengebouwen. De koppen zijn georiënteerd naar de Aris van Broekweg, doordat deze kopwoningen zijn gedraaid naar het noorden. Hierdoor richt het plan zich op deze straat en wordt deze aansluiting als entree gemarkeerd. De oostelijke kop bestaat uit 4 lagen en de westelijke, die wat teruggelegen is, kent 3 bouwlagen. De ruimte voor het lagere deel wordt een intieme groene ruimte, een aankondiging van het park met veel bomen. Met een haag langs de weg wordt de entree van het park, inclusief de losjes gepositioneerde kopgebouwen, verbonden met de dijk. Het groen vormt de begeleiding van de Aris van Broekweg.

Bestaande dwarspaden worden zo ruim en recht mogelijk doorgetrokken, zodat het parkhart maximaal zichtbaar en voelbaar wordt voor de gehele omgeving. Zo ook aan de zuidwest-zijde, waar een belangrijke verbinding zit, in het verlengde van het schoolgebouw aan de Adriaan Roggestraat.



opbouw van stroken galerijflats naar opgedeelde eenheden met geleding en parcellering

4.3 Uitgangspunten bebouwing

4.3.1 algemeen

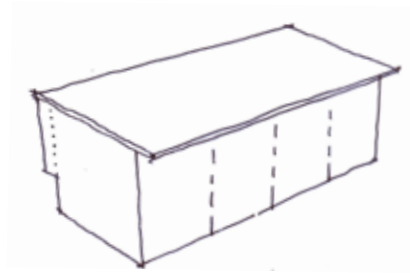
Voor de sociale woningbouw is gekozen voor relatief korte bouwstrookjes met een galerijontsluiting, geschakeld en met een centrale entree en lift.

4.3.2 Sociale woningbouwappartementen

De appartementen bestaan uit drie gebouweenheden. Deze kennen op de verdiepingen een galerij-ontsluiting. Door per eenheid een trappenhuis in het midden op te nemen wordt een gebouweenheid opgedeeld in twee delen. Het trappenhuis wordt afwijkend vormgegeven. De losse strookjes worden tevens autonoom gepositioneerd (iets verdraaid in de richting), wat de losheid in het plan nog verder vergroot (kortere gevelwanden, andere schaduwval).

De strookjes vormen samen een samenhangende gevelfront aan het parkhart (geen sprongen, wel geknikt). Aan de 'achterzijde', waar de galerij-ontsluiting plaatsvindt, zal meer de nadruk liggen op variatie en het creëren van een kleinere korrel. Hier zullen de woningbouwstrookjes ook binnen de eenheid nog een nadere onderverdeling, verticaliteit en opdeling krijgen, om beter aan te sluiten op de schaal van de omgeving.

Uitgangspunt voor de architectuur is een eenvoudige gevelarchitectuur van baksteen of hout, met een plat dak. Er zal onderscheid gemaakt worden tussen de parkzijde (meer open puin, balkons, daklijst) en de galerijzijde (meer gesloten gevel met ramen als gaten, geleding van het volume). De begane grond en de zijgevels aan het parkhart zullen een bijzondere behandeling krijgen.



voorbeeldstudie: opbouw appartementenblok parkzijde

4.3.2.1 Parkzijde

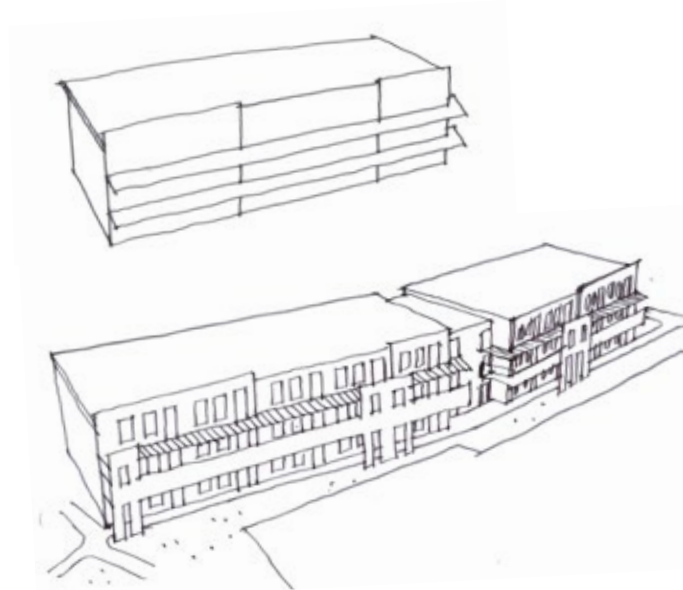
Uitgangspunt aan de parkzijde is een kaderend principe, waarbij de bebouwing de parkruimte als intieme ruimte ondersteunt, maar ook het individuele wooncomfort de ruimte krijgt. De dak beëindiging is doorgaans erg bepalend voor de herbergzaamheid van de openbare ruimte. Gedacht wordt aan een uitstekende dakrand van 1 tot 1,5 meter. Dit omarmt de ruimte nog meer en geeft een heldere beëindiging van de wanden. Het gevelvlak is hoofdzakelijk van baksteen met een consequente verticale gevelindeling over de gehele gevelhoogte, waarbij uitpandig de buitenruimten zijn opgenomen als verbijzonderingen. Dit kunnen balkons zijn die gekoppeld zijn, zodat een eigen karaktervol bouwkundig element ontstaat, waarmee de parcellering en verticaliteit wordt versterkt. Een platte gevel met daaraan steeds individuele balkons gehangen, maakt het aanzicht eerder anoniem en massaal. Er moet veel aandacht zijn voor de vormgeving en materialisering van de balkons, met name de vloeren (hout, elementen) en balustrades (spijlenhekwerken) zijn bepalend voor beeld en privacy-gevoel. Onder de balkons van de verdiepingen kan een privé-terras ontstaan.



eenduidige gevelindeling, balkons als verbijzondering



kaderend door daklijst, geen repeterend karakter



voorbeeldstudie: opbouw appartementenblok galerijzijde



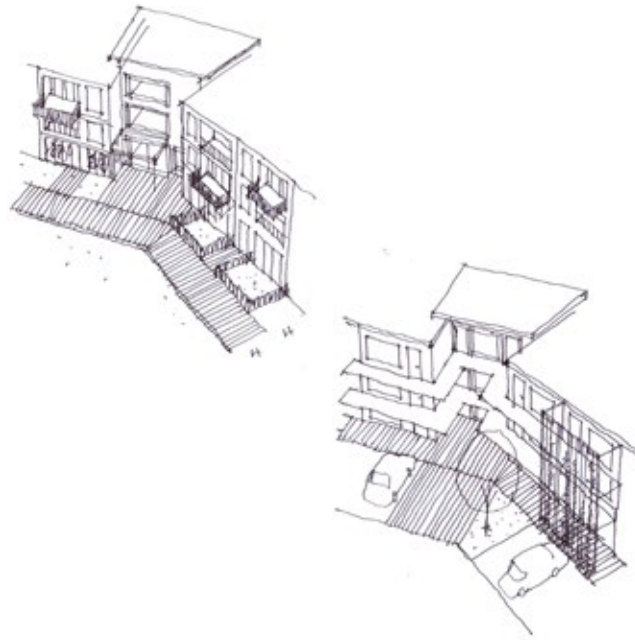
galerij opnemen in vlakkenindeling van baksteen



galerij in volume opnemen

4.3.2.2 Galerijzijde

Aan de 'achterzijde' zijn de voordeuren en slaapkamerramen gepositioneerd. Hier worden galerijen toegepast. Om te voorkomen dat deze galerijen-structuur overheersend wordt (want daarmee zou de kleinere korrel worden ondermijnd), worden de balustrades en vloeren ondergeschikt gemaakt aan de gevelbekleding. De dak beëindiging is ook hier van belang. Voorgesteld wordt om hier het dak niet te laten oversteken, maar juist op de bovenste galerij weg te laten. Daarmee wordt de horizontaliteit van de galerij-structuur niet onnodig aanzet en kan er meer licht op de gevel(bekleding vallen. Door de gevels meer in te delen in onderscheidbare eenheden van 1 of 2 woningen breed, van begane grond tot daklijn, ontstaat meer individualiteit en een kleinere korrel aan de achterzijden. De gevels aan de galerijzijde zijn doorgaand van begane grond tot bovenste verdieping, relatief gesloten met deuren en ramen als gaten in de wand. De balustrades zijn iel geprofileerd (spijlen hekwerk) of juist ook als bakstenen gevelelement. Aanvullend wordt voorgesteld om op bepaalde plekken aan de galerijzijde verticale gevelvlakken toe te voegen. Dit geeft in het gehele aanzicht meer verticaliteit (opdeling van de galerijgevel), maar ook diepte en korrel.



4.3.2.3 Centrale trappenhuizen

De centrale trappenhuizen zijn als entreehal afgesloten aan zowel park- als parkeerruimte en alleen te openen met een sleutel (door bewoners). Het krijgt een afwijkende vormgeving en materialisering ten opzichte van de appartementenstrookjes, waarmee het ondergeschikt is aan de hoofdvolumes. Het ligt iets terug in de gevellijn, zowel aan de park- als de parkeerruimte. Naast de centrale entree zit de fietsenberging. Zowel de entreehal als de fietsenberging kent een open pui op de begane grond, waar binnenverlichting ook in de avonden voor goede sociale controle zorgt. Tussen de entreehal en de fietsenberging is een open pui gewenst.

4.3.2.4 Noodtrappen in volume opnemen

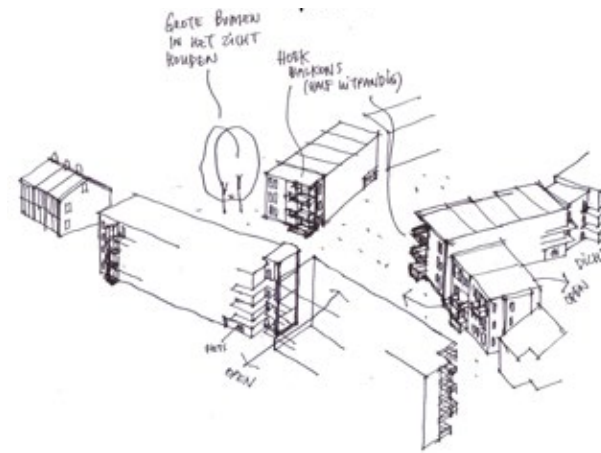
Aan de uiteinden van de galerijen zullen noodtrappen noodzakelijk zijn vanwege brandveiligheid. In principe worden deze in het volume opgenomen, dus achter de gevel. Het is op enkele uiteinden ook mogelijk om een combinatie te maken met een balkon aan een zijgevel. Daarmee kan een architectonische verbijzinding ontstaan.



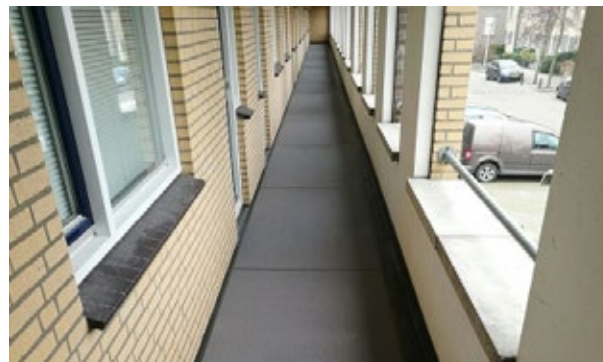
trappenhuis, galerij en noodtrap als onderdeel van plastic oplossen



noodtrappen aan het eind van de galerij incorporeren in het volume



galerijzijde verticaliteit meegeven



galerij kwalitatief inrichten (gevel, voordeur, vensterbank)

4.3.2.5 Zijgevels in het zicht

Enkele zijgevels aan de parkruimte moeten open gewerkt worden met een balkon op de verdiepingen en eventueel een opening op de begane grond aan deze zijde. Dat voorkomt een lange blinde gevel en geeft aanleiding tot een bijzondere oplossing de hoek om. De balkons zijn eventueel geïntegreerd te maken met de noodtrap die op een kopse zijde moet worden gerealiseerd, zodat een verbijzondering kan ontstaan in het park.

4.3.2.6 Kopse kanten bij entree

Aan de noordzijde, bij de aansluiting op de Aris van Broekweg, krijgen de appartementengebouwen op de kop (naar het noorden) een verdraaiing in de oriëntatie, zodat er kopwoningen ontstaan gericht op de Aris van Broekweg. De bebouwing oriënteert zich op de belangrijkste openbare ruimte en volgt daarin de hiërarchie. Dode hoeken worden daarmee voorkomen, ook in de donkere avonden (woonkamers hierop georiënteerd). Dit kan ook een thema zijn bij de aansluitingen op de bestaande westelijke parkdelen.

De balkons aan deze kopse gevels verdienen speciale behandeling, vanwege de harde, directe confrontatie met de straatzijde. Een oplossing meer half inpandig en opgenomen in de plastic van de gevel, biedt meer privacy en beeldkwaliteit aan de entree.

4.3.2.7 Groenroosters bij blinde gevels

In aansluiting op het groene karakter van het parkhart kunnen begroeibare roosters met klimplanten worden aangebracht bij blinde gevels. Ook aan de galerijen kan dit op bepaalde plekken worden toegepast, zodat als het ware verticale groene vliesgevels ontstaan (die ook een gunstig effect kunnen hebben op het klimaat op de galerijen).



parkachtige ruimte voor persoonlijk en collectief woongenot



inrichting rustig, ruimtelijk en bruikbaar maken



begane grond met ruimte voor leven aan de openbare ruimte



parkeerterreinen met nadruk op klimaatvriendelijke oplossingen

4.4 Uitgangspunten openbare ruimte

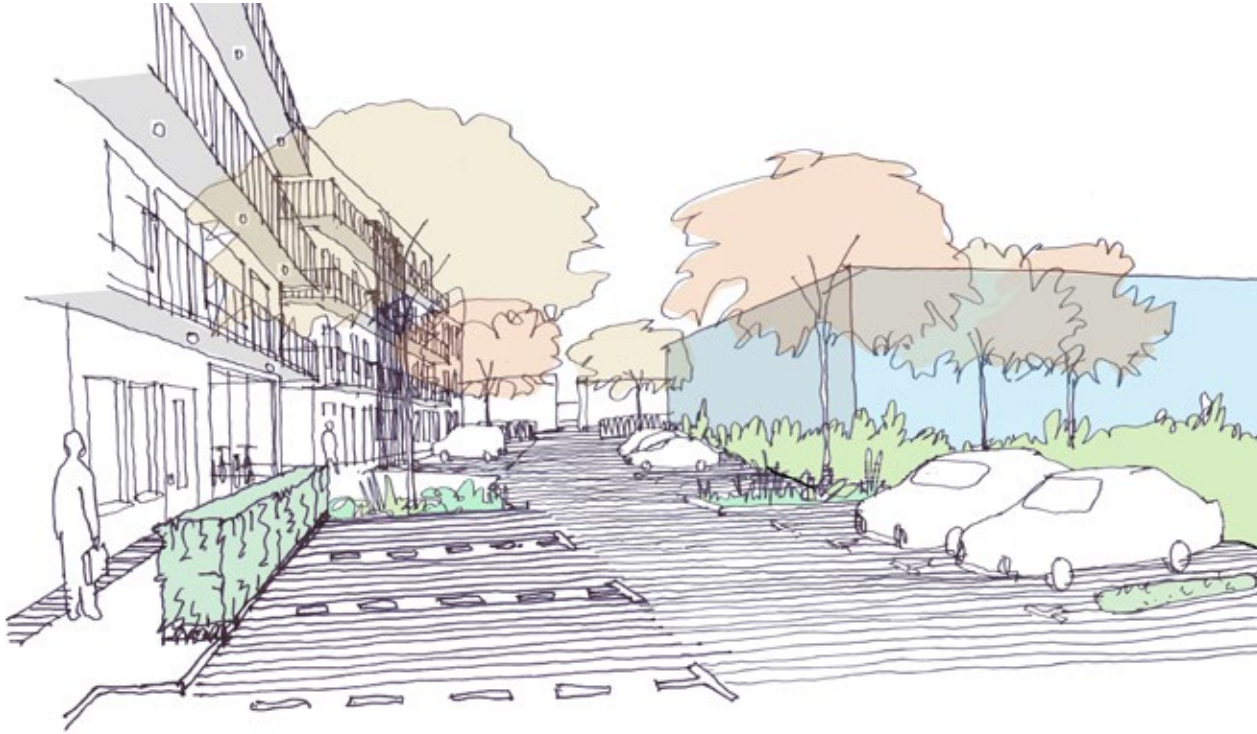
Algemeen

Voor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt uitgegaan van de kwaliteiten die passen bij een verdicht stedelijk gebied. Voor de openbare ruimte wordt enerzijds een eenvoudige en haalbare inrichting nagestreefd, anderzijds is het ambitieniveau hoog vanwege het bijzondere karakter van de ruimtelijke typologieën. Zo is er geen woonstratenpatroon voorgesteld, maar een autovrije binnenwereld met parkeerhoven aan de achterzijde. De autovrije ruimte wordt parkruimte genoemd en de parkeerhoven worden parkeertuinen genoemd. Daaruit spreekt al de ambitie. Maar is dit realistisch? Met enkele eenvoudige principes moeten de ambities haalbaar en realistisch zijn.

Met betrekking tot de parkeertuinen worden enkele randen en tussengelegen plantenvakken ingericht met voldoende ruimte voor bomen en planten, de bestrating bestaat uit elementverharding en het beloop van de rijbaan is geknikt en eindigt in het groen. Onderzocht moet worden of er meer diversiteit in de (element)verharding mogelijk is en in hoeverre het haalbaar is om gefaseerd aan te leggen (voorlopig groen, mogelijk later parkeervakken).

De parkruimte krijgt behalve een landschappelijke centrale route (van asfalt of halfverharding) ook een landschappelijke meerwaarde door het aanbrengen van hoogteverschillen. Er worden diverse bomen geplant en de afwatering wordt hoe dan ook goed geregeld. Onderzocht moet worden of en in welke mate er nog meer diversiteit in de beplanting mogelijk is, zoals met plantenvakken, grasvelden en het toepassen van hagen.

Voor het overige kan heel goed worden volstaan met de standaard oplossingen van de gemeente, zoals bij de trottoirs, de achterpaden, de waterafvoer, de verlichting, meubilair en de erfafscheidingen.



parkeren aan de achterzijde: collectief en groen, met ruimte voor bomen, planten en een haag

Per deelgebied / onderdeel

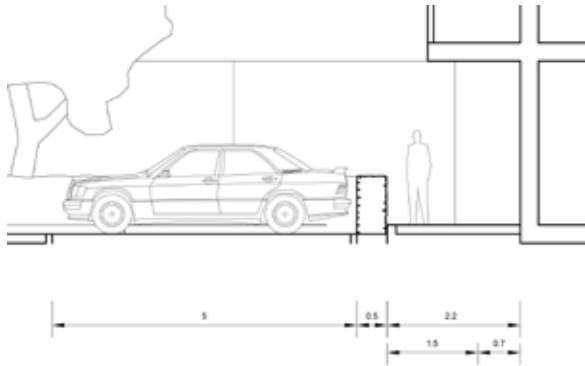
4.4.1 Parkeertuin oost

De parkeertuin aan de oostzijde kent 44 parkeerplaatsen, met daartussen groenvakken. De bestrating bestaat uit elementverharding, zoals klinkers. Doel is om zo min mogelijk verharding aan te leggen. Daar waar mogelijk worden randen vergroend of worden grastegels (of varianten daarop) toegepast. Ook is het mogelijk om enkele vakken minder te verharderen dan andere, zodat deze buffervakken groener kunnen worden/ blijven en waterdoorlatend zijn. Bij meer parkeerdruk kunnen ze gewoon gebruikt worden. Deze flexibele inrichting kan veel goeds doen voor het beeld op rustige momenten.

Langs de randen, en dan met name langs de loods aan de oostzijde, worden bomen geplant en zoveel als mogelijk opgroeiende planten en struiken. Dit ter bevordering van het klimaat (hittestress) en de biodiversiteit van de plek. Het beloop van de rijbaan wordt wat geknikt, met op de knikpunten ruimte voor groen en een boom. Het beeld wordt daarmee groener en minder gericht op de geparkeerde auto's.

Langs de gevel is een vrije loopruimte van minimaal 1,5 meter breed, met daarnaast, langs de gevels, een encroachmentzone van 0,7 meter. Deze zone definieert de meer persoonlijke ruimte aan de begane grondwoningen en wordt als zodanig ook anders gematerialiseerd (standaard tegels voor trottoir, klinkers voor encroachmentzone). Hier mag een bloempot of zitbankje geplaatst worden, wat de beleving en betrokkenheid bij de openbare ruimte vergroot. Tussen parkeervakken en de vrije loopruimte wordt een haag geplaatst (0,5meter breed, 0,8meter hoog), waardoor de confrontatie begane grond en geparkeerde auto's zacht wordt.

Bij de entreehal en de toegang tot de bergingen is het trottoir extra ruim, zijn er fietsenrekken gepland en is er ruimte voor extra groen.



begane grond: voordeuren en encrouementzone, haag bij parkeren



Parkeren achter een haag



afwatering in groenranden mogelijk maken

4.4.2 Parkeertuin noord

De parkeeroplossing aan de noordzijde vindt plaats aan de huidige Aris van Broekweg, met aan de noordzijde de bestaande parkeervakken en aan de zuidzijde 19 nieuwe vakken langs de nieuwbouw.

Ook bij de noordelijke parkeertuin is er ruimte voor enkele ruime groenvakken. De bestrating bestaat uit elementverharding, zoals klinkers. Doel is om zo min mogelijk verharding aan te leggen. Daar waar mogelijk worden randen vergroend (met name op de kop van de parkeerstraat) of worden grastegels (of varianten daarop) toegepast. Ook is het mogelijk om enkele vakken minder te verharderen dan andere, zodat deze buffer-vakken groener kunnen worden/ blijven. Bij meer parkeerdruk kunnen ze gewoon gebruikt worden. Deze flexibele inrichting kan veel goeds doen voor het beeld op rustige momenten.

Langs de gevel is een vrije loopruimte van minimaal 1,5 meter breed, precies de ruimte onder de galerijen van de verdiepingen. Om de geparkeerde auto's op afstand te houden worden maatregelen getroffen in de parkeervakken (ronde banden), zodat de neuzen niet de loopruimte insteken. Op bepaalde delen worden spandraden voorgesteld langs de galerijzijde van maaiveld tot dakrand, zodat op bepaalde delen van de gevelzijde een groen scherm kan ontstaan met klimop en wingerd. Een strookje van maximaal 20cm open aarde is voldoende om deze klimplanten de ruimte te geven.

Bij de entreehal en de toegang tot de bergingen is het trottoir extra ruim (voorruimte), zijn er fietsenrekken gepland en is er ruimte voor extra groen. De parkeerruimte wordt verlicht met lantaarns die langs de rijbaan staan, op de hoeken waar groenvakken voorkomen.



parkruimte in plaats van straatruimte: daardoor meer groen en bruikbaarheid, meer kans op sociale interactie

4.4.3 Parkhart

De centrale ruimte is autovrij en daarmee geschikt voor bijzonder gebruik. Zo kan het erg geschikt gemaakt worden voor kleine kinderen om er te spelen zonder risico's, of voor ouderen die rustig willen bewegen of samenkomen in de schaduw, voor hele families die bijvoorbeeld buiten willen picknicken of voor mensen die gezamenlijk willen tuinieren.

Het moet een ruimte zijn die als een collectieve tuin aanvoelt. Intiem, maar tegelijkertijd ruimtelijk. Dus enerzijds een ruimte die wordt omarmd door de aangrenzende woongebouwen met de buitenruimten gericht op de binnentuin, met een vorm en profiel die ingekaderd is en gedefinieerd. Anderzijds een ruimte die doorloopt en verbindt, waar verschillende plekken kunnen ontstaan en waarbij meer of minder een openheid en gevoel van vrije ruimte bestaat. Dat ontstaat door de bijzondere vorm, beloop en opbouw van de aangrenzende gevelwanden, maar ook door de inrichting.

De ruimte moet ontspannen aanvoelen en als zodanig bruikbaar worden, en moet dus ook op die wijze ingericht worden. Basis is een private strook verharding pal langs de woningen op de begane grond en voor het overige een glooiende grasinrichting met enkele mooie bomen. Daar doorheen loopt een padenstructuur van meer (berijdbaar) of minder brede (olifanten) paden.

De paden bestaan uit halfverharding of asfalt. Hiermee kan een mooi organische padenstructuur worden aangelegd. De breedte is voor de centrale west-noord-route 3 meter, breed genoeg voor nooddiensten of een verhuishwagen. Want jawel, de centrale tuin is wel toegankelijk, maar alleen bij wijze van uitzondering (paaltje eruit halen bij de entree met bewonerssleutel of iets dergelijks). De centrale route kan totaal doorlopen vanuit de noordelijke toegang tot de westelijke uitgang naar de Adriaan Roggestraat. Ook is er de mogelijkheid om halverwege te keren en weer via de noordelijke toegang aan de Aris van Broekweg de ruimte te verlaten.



begane grond: terras en balkons samen, park loopt door



halfverharding voor de paden met opsluitbandje



langs de gevels terrassen voor buitenruimte aan woonkamer



openheid (geen afscheiding) geeft een ruimtelijk en vriendelijk beeld

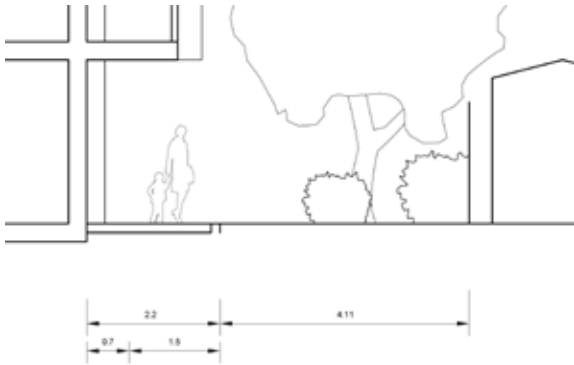
Naast het centrale pad zijn er secundaire paden (1,5 meter) die leiden naar de entreehallen van de gebouwen of die dwars door het gebied verbindingen vormen. Zo worden bestaande paden tussen de woningen aan de Ringweg doorgetrokken de tuin in, zodat de omgeving wordt geïntegreerd in het plan. De paden kennen niet te lange rechtstanden om de tuinbeleving intenser te maken. De paden kennen een eenvoudige afwatering op het aangrenzende groen.

Naast de grasheuvelds zijn er ook mogelijkheden om planten-vakken aan te leggen of haagvakken om een nuanciering en opdeling in de ruimte te creëren, met name in relatie tot de privé-buitenruimten op de begane grond. Ook kunnen vakken worden aangewezen voor tuinieren of het verbouwen van groente en kruiden.

Bestaande bomen worden geïntegreerd in het tuinontwerp, maar er zullen vooral nieuwe bomen geplant worden. Daarbij moet gedacht worden aan een aangename en gezonde afwisseling in soorten (qua kleuren, bladtypen, kruinvormen, openheid), maar ook een keuze voor gebruiksvriendelijke bomen (schaduwwerking, beheervriendelijk, vruchten en uitval). De bomen krijgen de ruimte, ook ondergronds, en zullen beschermd moeten worden tegen schade door maai-activiteiten (afbakening).

De meubilering zal minimaal zijn, op een enkele zitbank na. Speelaanleidingen zijn wel goed denkbaar, maar dan met meer natuurlijke elementen als grote stenen, boomstammen, een klimboom of een twijgenhut.

De verlichting in de tuin zal beperkt blijven tot een paar lantaarns langs de centrale paden. Alternatieve of aanvullende verlichting is denkbaar, zoals lampjes in de bomen of aanlicht-spotjes onder de mooiste bomen. Verder wordt ervan uitgegaan dat de woningen op zich ook licht zullen werpen op de tuin. De afwatering in het plan vindt plaats via de 'achterzijden' van de bebouwing, vandaar dat een drain of goot langs de centrale route noodzakelijk is voor overmatige regenval.



4.4.4 Achtererf overgangen

De overgangen naar de directe omgeving vraagt steeds om een specifieke oplossing. Soms betreft het een overgang met een (achter)pad, soms met een groene overgang aan achtertuinen.

Bij de achterpaden aan de zuid- en westzijde wordt voornamelijk ingezet op een groene beplantingszone langs het pad, met vaste planten, die in verschillende seizoenen een prettig aanzien geven en goed in beheer zijn. Het kan ook zijn dat er een combinatie met een schutting (kokosmatten) geschikt is voor privacy-gevoelige situaties. Ook hekwerken met hедера zijn dan geschikt.

Bij de parkrand, met name aan de noordzijde, wordt een lage haag als begeleiding en definitie voorgesteld. Een beukenhaag of een mixhaag is speels en prettig in onderhoud. Ook langs de tuinen aan de noordzijde (portierswoning, hoek dijkwoning) zou een haag als erfafscheiding heel netjes zijn en passend, waarbij een combinatie met een zwarte spijlenhekwerk helemaal chic is.

De belangrijke aansluiting van de voordeuren aan de stoepen (bij de parkeerterreinen, onder de galerijen) verdient speciale aandacht en detaillering. Een oplossing met een omlijsting van de voordeur en / of een vensterbank ter markering van de raampartijen, geeft de begane grond de nodige zorgvuldigheid en persoonlijkheid.

begane grond: voordeuren en encrouchementzone, groene overgang



beukenhaag als erfafscheiding bij voortuinen en entree park



encrouchementzone aan gevel bij voordeur



beplantingszones langs de achtertuinen / erfafscheidingen



achterpaden kunnen ook rustige, meer private plekken zijn