

BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINTIEF 19.04.2023



ZAANDRIEHOEK WORMER

01 VOORWOORD	04
02 INLEIDING	06
2.1 Doelstelling	
2.2 Projectgebied en situering	
2.3 Ambitie	
2.4 Toetsend kader	
03 STRATEGIE	13
3.1 Aanpak	
3.2 Betekenisvolle ruimte	
3.3 Tijdsbestendig	
3.4 Denkkaders	
A. 'Continuïteit en Gelijktijdigheid'	
B. 'Intensief ruimtegebruik en Verdichting'	
C. 'Banaliteit en Terughoudendheid'	
D. 'Culturele-emotionele Duurzaamheid'	
E. 'Integraal bouwen en Milieubewust verder bouwen'	
04 UITGANGSPUNTEN	19
4.1 Planningscontext	
4.2 Integraal plan	
4.3 Openbare ruimte	
4.4 Groen en water	
4.5 Verkeer en parkeren	
	25
05 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	
5.0 Inleiding: "genius loci"	
5.1 Morfologische studie van de stad (koppeling dorpskern, water, wijk)	
5.2 Structuurschets	
5.3 Stedenbouwkundig plan	
5.4 Karakteristieke zones	
5.5 Afwijkingen / wijzigingen van het bestemmingsplan	

06 BEELDKWALITEIT

59

- 6.1 (beeld-) kwaliteit – algemeen
 - A. Kwaliteitsobjectief
- 6.2 (beeld-) kwaliteit - architecturaal
 - A. Stedenbouwkundige footprint en casco
 - Intelligente ruïne
 - Bouwblokken – individuele gebouwen
 - B. Architecturale (bouwkundige) thema's
 - Percellering
 - Differentiatie versus eenheid
 - Voet/lijf/kop
 - Plint
 - Kroonlijsten
 - Daken
 - Materiaal, kleur en detail
 - Toegangen (tot gebouwen)
 - Raaminvullingen
 - Tuinen en buitenruimten
 - Erfafscheidingen
 - Parkeren in de bouwzones
- 6.3 (Beeld-) kwaliteit - openbare ruimte
 - A. Concept van de openbare ruimte - algemeen
 - B. (beeld-) kwaliteit - openbare ruimte in zijn bijzonderheid
 - Materialen en bestrating
 - Water
 - Groen
 - Meubilair
 - Verlichting

ω

07 BEWAKING VAN DE KWALITEIT

104



de zaanbocht | een uitzonderlijk landschappelijk element

“Van nu af aan zal ik de steden beschrijven,” had Khan gezegd. “En jij moet op je reizen nagaan of ze bestaan.” Maar de steden die Marco Polo bezocht had, waren altijd anders dan de steden die de keizer bedacht had. “En toch heb ik in mijn hoofd een model van een stad geconstrueerd waarvan ik alle mogelijke steden kan afleiden,” zei Kublai. “Het omvat alles wat beantwoordt aan de norm. Aangezien de bestaande steden in verschillende graad afwijken van de norm, hoef ik slechts uitzonderingen op de norm te voorzien en er de meest waarschijnlijke combinaties van te berekenen.”

51

“Ik heb een model van een stad bedacht waarvan ik alle andere steden afleid,” antwoordde Marco. “Het is een stad van louter uitzonderingen, uitsluitingen, tegenspraken, ongerijmdheden, tegenstrijdigheden. Als zo’n stad bestaat uit wat het meest onwaarschijnlijk is, wordt, met het verminderen van het aantal abnormale elementen, de waarschijnlijkheid dat de stad echt bestaat, groter. Dus ik hoef slechts de uitzonderingen aan mijn model te onttrekken en, ongeacht in welke volgorde ik tewerk ga, ik zal uiteindelijk één van de steden aantreffen die, hoewel nog altijd bij uitzondering, bestaan. Maar ik kan deze operatie niet ongelimiteerd doorvoeren ; ik zou steden verkrijgen die té echt lijken om echt te zijn.”

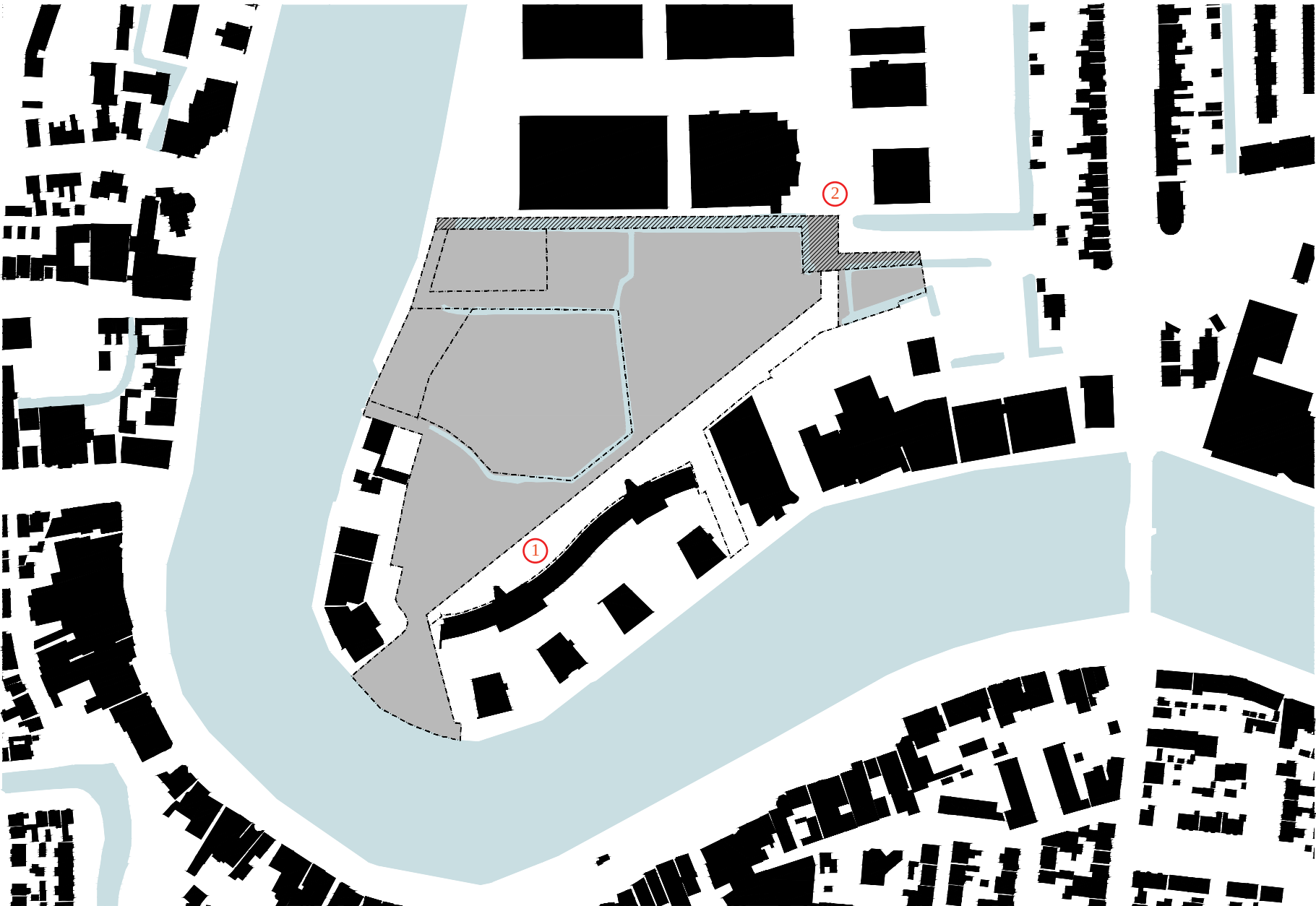
Uit ‘de onzichtbare steden’ van Italo Calvino.



2.1 Doelstelling

De terreinen aan de Zaanbocht te Wormer, ook gekend als de Zaandriehoek, komen vrij voor een toekomstige gebiedsontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan en bijhorend het beeldkwaliteitplan willen het streefdoel voor de kwaliteit in deze nieuwe wijk vastleggen. De uitvoeringstermijn voor een project van deze omvang is niet gering. Voor een dergelijke lange periode kunnen **hoofdpijnen** worden bepaald, maar is het niet mogelijk en ook niet wenselijk om gedetailleerde ontwerpen te vervaardigen. Immers, de tijden veranderen en binnen deze termijn kunnen zich **onverwachte maatschappelijke, bestuurlijke, demografische, sociale en economische en/of technische veranderingen** voltrekken. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan moeten ruimte bieden om op dergelijke veranderingen en ontwikkelingen in te spelen; zonder de krachtlijnen te verliezen, zonder dat de strategie die bepaalt wat het karakter of **de identiteit van de wijk** wil hebben, zijn en/of worden, verloren gaat. Ten behoeve van deze **tijdsbestendigheid** zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan het raamwerk, dat per definitie en noodzakelijkerwijs over hoofdpijnen en principes gaat. Verdere detaillering is pas aan de orde wanneer zich de specifieke ontwerpogaven of architectuur- en landschapsprojecten aandienen.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan bestaan in hoofdzaak uit **de stedenbouwkundige en architecturale ontwerpprincipes** en het gewenste programma voor woningen, commerciële ruimte, voorzieningen, parkeren, et cetera. Ook is aangegeven welke de basisprincipes zijn voor de inrichting van de straten, pleinen en parkeervoorzieningen. **Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn leidend voor de ontwikkeling van specifieke bouwvelden**, de vorm en de structuur van de (semi-) openbare ruimte en de (beeld-)kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte.



inplanting | projectgebied

2.2 Projectgebied en situering

Het projectgebied bestaat uit **verschillende percelen** die tezamen 'de Zaandriehoek' vormen. Het projectgebied **wordt begrensd** door **bedrijventerrein Bruynvis** en de rotonde Nieuweweg-Bruynvisweg aan de noordzijde. Aan de zuid-oostzijde wordt het gebied begrensd door **het Merckenrif met achterzijdes van de pakhuizen van de Veerdijk** en het **appartementengebouw 'De Slinger'**. Aan de westzijde wordt de grens bepaald door de aanwezige bebouwing, **nieuwe ontwikkelingen aan de Veerdijk** en in enkele zones reikt het projectgebied tot aan **de Zaanoeversingel**.

De weginis van het Merckenrif is momenteel eigendom van Eigen Haard (1). **Deze infrastructuur wordt overgedragen** (tot aan de boordsteen met het voetpad) aan de gemeente Wormer en valt buiten het stedenbouwkundig plan en het voorliggende stedenbouwkundig plan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt **de bestaande verzamelingsloot, op grond van de gemeente, betrokken bij het plangebied**, om zo op efficiënte wijze **het gewenste oppervlaktewater in het plangebied en de aansluiting op de Bruynvisweg te organiseren**.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan bevatten een standpunt over de structuur, de inrichting, de beleving en het gebruik van het projectgebied. Ten opzichte van het Bestemmingsplan "Bedrijventerreinen – Gemeente Wormerland" geeft het stedenbouwkundig plan **een meer gedetailleerde stedenbouwkundige invulling met ca. 210 -250 wooneenheden**. Cfr. het bestemmingplan wordt **minimaal 30% van de wooneenheden voor de sociale sector, en maximaal 70% voor de vrije sector**, voorzien.



stedenbouwkundig plan | faseerbaarheid en bouwzones

2.3 Ambitie

Het project van Zaandriehoek is **omvangrijk** (in schaal en tijd) en **ambitieuw** voor een ontwikkeling, in een kleine gemeente als Wormer. Het spreekt voor zich dat niet alle bouwplannen tegelijkertijd van start kunnen gaan. Naast het opgemaakte stedenbouwkundig plan zijn ook **andere ontwikkelingen/initiatieven in het gebied** gaande. Dit betekent dat er veel aandacht wordt geschonken aan **de faseerbaarheid van de bouwplannen**, maar dat evengoed de onderlinge samenhang dient bewaakt te worden.

Binnen de lange periode van ontwikkeling kunnen zich veranderingen voordoen van uiteenlopende aard. Deze veranderingen, bijvoorbeeld wijzigingen in het maatschappelijke krachtenveld of conjunctuurschommelingen, vereisen ook een zekere **flexibiliteit van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan**. Ze zijn daardoor te gebruiken als een leidraad en een samenhangend referentiekader voor toekomstige beslissingen, voor de kwaliteitsbewaking ten aanzien van de openbare ruimte, voor de verdere planvorming en voor de realisatie van **een kwalitatief hoogwaardige wijk** waarin iedereen graag vertoeft.

2.4 Toetsend kader

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan vormen de onderlegger voor de uitwerking/verfijningen die voor elke deelzone of deelproject worden opgemaakt. Deze documenten geven vorm aan de algemene intenties van de (her-)ontwikkeling van de Zaandriehoek en vormen **een toetsingskader voor toekomstige vergunningsaanvragen**.



ohmstraat - energiebuurt | voorbeeld van geplande dorpsuitbreiding in womerveer

3.1 Aanpak

Elke stedenbouwkundige opgave vraagt om een specifieke aanpak. Bouwen in, en aan, een gebouwde omgeving vraagt om de analyse van de aanwezige stedenbouwkundige karakteristieken en structuren. Dit leidt uiteindelijk tot **de intelligente 'zet'**, die de kwaliteiten van het projectgebied en de omgeving versterkt en er nieuwe kwaliteiten aan toevoegt. De inzet is **een integrale en samenhangende visie** op de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en dus van de openbare ruimte.

De ontwikkeling van een strategie en van een stedenbouwkundige aanpak, gaat van grof naar fijn. Dit stedenbouwkundig plan levert de ruimtelijk-functionele condities (de 'contouren' en 'enveloppes') waarbinnen concrete ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden. De contouren worden echter pas definitief en eenduidig vastgelegd in de architectuuropdrachten.

Om deze condities op een duurzame manier te kunnen vastleggen is **een geïntegreerd ontwerpproces** zeer belangrijk. Naast het stedenbouwkundig plan afstemmen op ruimtelijk en stedenbouwkundig niveau is het van belang om gedurende het gehele ontwerpproces de verschillende actoren erbij te betrekken.

3.2 Betekenisvolle ruimte

Het stedenbouwkundig plan betreft een strategie om te komen tot **een gestructureerd gebied**, dit wil zeggen een structuur van betekenisvolle ruimten, gemaakt door en met betekenisvolle gebouwen. Die structuur wordt bereikt met middelen, in casu **de gebouwde omgeving die de drager en de vorm is van de openbare ruimte** en dus van de stedelijke organisatie. Het stedenbouwkundig plan is daarmee richtinggevend voor zowel **de ruimtelijke als de functionele strategie**. Richtinggevend wil dan zeggen: kader- en taakstellend of fungerend als een realistische en concrete onderlegger voor de gefaseerde en opeenvolgende ontwikkeling van de deelplannen.

De ontwikkelingsstrategie is vooral **een denk- en werkhouding** ten aanzien van het voorliggend ruimtelijk en stedenbouwkundig vraagstuk. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de openbare ruimte. Het is immers een feit dat deze wijk dient opgebouwd rondom de openbare ruimte: de straten en de pleinen, zijnde de (woon)kamers van de stad, het interieur van de stad, de plaatsen waar goederen en gedachten worden uitgewisseld. Het stadsdeel is daarbij niets anders dan **een aaneenschakeling van verschillende betekenisvolle ruimten, gemaakt met betekenisvolle gebouwen**.



pakhuizen aan de zaan | tijdsbestendige ruimtelijke structuren

3.3 Tijdsbestendig

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zetten in op tijdsbestendigheid. Het plan heeft geen tijdelijk karakter, maar moet zeer lang overeind blijven. Deze tijdsbestendigheid kent twee aspecten. Ten eerste moeten het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan als 'beleidsdocument' tijdsbestendig zijn. Ze leveren **de ruimtelijke en functionele kaders** en de belangrijke stedenbouwkundige denklijnen voor de lange termijn. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan leveren de randvoorwaarden waarbinnen toekomstige en opeenvolgende ontwikkelingen hun plaats krijgen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zullen daarom niet teveel details bevatten. Ze moeten **zekerheden bieden**, maar tegelijkertijd ook **voldoende vrijheidsmarges waarborgen** om toekomstige ontwikkelingen en/of wijzigende inzichten adequaat in te kunnen passen.

Het kan niet genoeg worden herhaald, dat de realisatie van het stedenbouwkundig plan **een traject is van de lange termijn**. In deze periode zullen zich maatschappelijke, bestuurlijke, demografische, sociale en economische en/of technische veranderingen voordoen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan als beleidsdocument moeten hiertegen bestand zijn en zijn daarom noodzakelijk abstract. Het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders op deelplanniveau, dus op het moment dat de deelontwikkelingen zich ook daadwerkelijk aandienen, biedt het voordeel dat op veranderingen kan worden ingespeeld. Hierdoor wordt gewaarborgd dat het stedenbouwkundig plan zichzelf niet achterhaalt. Het stedenbouwkundig plan moet dus opeenvolgende besturen, beleidsperiodes, mensen, gebeurtenissen, sociale en economische ontwikkelingen kunnen overleven.

Ten tweede beogen het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan een – uiteindelijk gebouwde – stedenbouwkundige structuur, die de tijd kan doorstaan. **Een stedenbouwkundige structuur waarin de tijd zich kan afspelen**. Een ruimtelijke structuur die kan deelnemen aan en onderdeel kan worden van de geschiedenis. Steden, dorpen en gebouwen moeten geschikt zijn voor velerlei en **onverwacht gebruik toelaten** om zich telkens opnieuw te laten kraken en gebruiken door de opeenvolgende generaties (passanten). Het moet gaan om stedenbouwkundige structuren die vooral de onbekende en onverwachte toekomst niet onmogelijk maken. Het gaat om het bouwen van dat wat essentieel is: **'intelligente ruïnes'**. Basisprincipe daarbij is 'continuïteit' of **het verder bouwen op en aan de geschiedenis**, zonder zelf geschiedenis te willen zijn. Verder werken aan de geschiedenis gaat niet over nostalgie, maar heeft alles te maken met 'continuïteit' en met verantwoordelijkheid naar de toekomst toe. De ongekende toekomst wordt niet onmogelijk gemaakt.

Per definitie worden het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan daarom dus niet enkel op basis van 'functies' (wonen, winkels, kantoren, culturele voorzieningen, et cetera) vormgegeven, laat staan gebouwd. Immers, niets is zo tijdelijk en betrekkelijk als 'functie'. Bestemmingen zijn immers altijd van beperkte duur. Toch moet een stedenbouwkundig plan op enigerlei wijze ook over 'functie' uitspraken doen. Voor de bepaling van de bestemmingen binnen het projectgebied dienden diverse studies en analyses, zodat de inpasbaarheid van een concreet, maar richtinggevend, programma van eisen wordt getoetst als onderlegger van het beeldkwaliteitsplan.

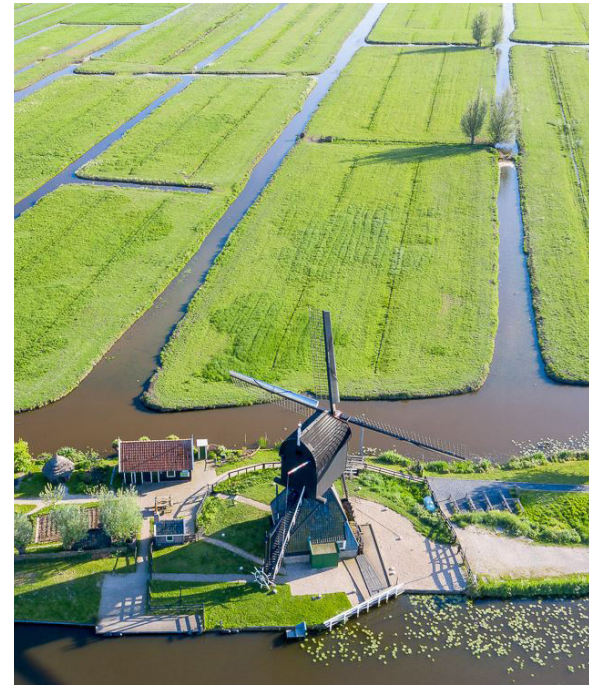
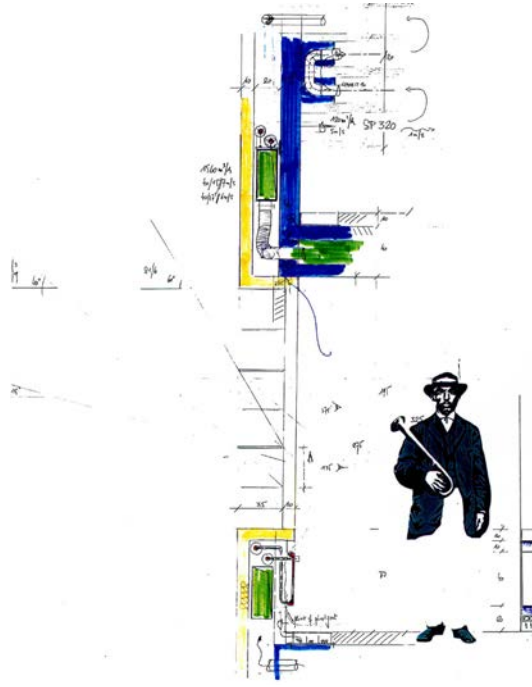


3.4 Denkkaders

De stadsplattegronden (beeld)kwaliteitsplan zijn gemaakt vanuit duidelijk bepaalde keuzes, kaders en uitgangspunten. In het onderstaande wordt hier dieper op ingegaan. Een ruimtelijk-functioneel probleem wordt bekeken vanuit een bepaalde houding en/of mentaliteit. De stedenbouwkundige analyse is uitgevoerd en onderbouwd aan de hand van vijf ontwerpthema's. Deze thema's waarborgen samen dat planvorming is ingebed in tijd en context.

A. 'Continuïteit en Gelijktijdigheid' van heden en verleden als ruimtelijke kwaliteit bij uitstek. Het beeld en de structuur ten behoeve van wonen en werken is neutraal. Hierdoor is er een zekere garantie om stedelijke structuren en gebouwen steeds te recyclen (opnieuw te gebruiken), uit te bouwen en te verdichten. Het oogpunt moet zijn deel te nemen aan de geschiedenis, eerder dan zelf geschiedenis te schrijven oftewel zich inschrijven in een continuïteit. Dit sluit het gebruik van middelen (technieken, materialen) van deze tijd niet uit. Het uiteindelijke doel is: ruimtelijke structuren en gebouwen met een ietwat onzekere tijdsoorsprong, tijdloos, van vandaag en stilzwijgend aanwezig.

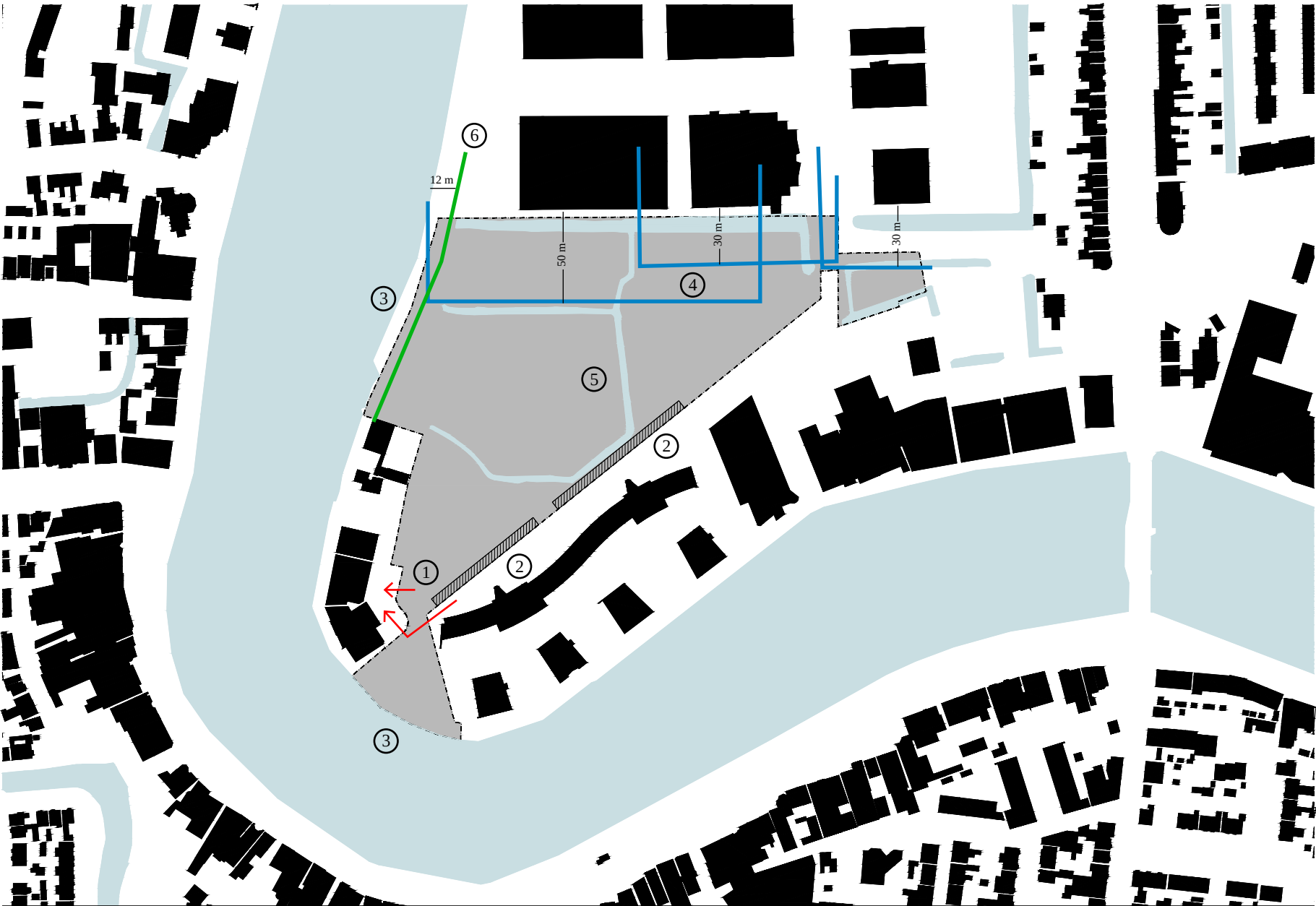
B. 'Intensief ruimtegebruik en Verdichting' in de zin van het tegenover elkaar plaatsen van openbare ruimte en gebouwen. In het aftasten van de grenzen tussen beide kan tot verdichting worden gekomen. Hierbij is wederom de hierboven omschreven neutraliteit van belang, als garantie voor flexibel gebruik en hergebruik van structuren. Het 'haalbaar en gerechtvaardigd maximum aan verdichting' wordt gevonden door het opzoeken van de juiste limieten van oppervlaktes, hoogtes, volumes en de onderlinge positie van de volumes ten opzichte van elkaar, om zo binnen en buiten tot kwaliteitsvolle ruimte te komen. Exploratie van de limieten gebeurt onder meer door het opnieuw interpreteren van de traditionele stedenbouwkundige bouwstenen, zoals het gesloten bouwblok. Het interne van het bouwblok wordt zo mogelijk ontsloten, ontgonnen en aan de gemeenschap toegevoegd. Het binnen wordt buiten, het private wordt (semi-)openbaar, achterzijde wordt voorzijde, minderwaardig wordt gelijkwaardig.



C. 'Banaliteit en Terughoudendheid' vanuit de vaststelling dat de gemeenschap, dat wonen en werken zich afspelen in neutraliteit. Slechts de 'instituten' (gebouwen waarin functies zijn ondergebracht die voor alle inwoners een gemeenschappelijke betekenis vervullen) onderscheiden zich, tekenen zich af en zijn nadrukkelijk aanwezig. Het is de kwaliteit van de terughoudendheid, de gewooneheid, die stedelijke structuren en gebouwen helpt overleven.

D. 'Culturele-emotionele Duurzaamheid' van structuren en bouwsels, met dien verstande dat het gaat over het concipiëren van structuren die geschikt zijn voor veranderlijk gebruik. De tijd zit er als het ware ingebouwd. Als steden en gebouwen de tijd kunnen overleven, worden ze daarmee op den duur cultureel en emotioneel duurzaam; onderdeel van ons collectief geheugen, ons patrimonium en dus van onze cultuur. Ontwerpopties mogen daarbij nooit referenties zoeken in de uiterlijke verschijningsvorm, maar wel in de kern van de verschijnselen; niet in het beeld van het oude, maar in het karakter ervan. Niet historiserend en met een minderwaardigheidscomplex ten opzichte van het verleden, maar wel schatplichtig aan het verleden. In een stedelijk ontwerp zijn stedenbouw en architectuur onontwarbaar één. Stedenbouwkundige intenties worden vertaald met architecturale middelen, vermaterialiseren zich in de gebouwen. Het uitgangspunt is de herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft!

E. 'Integraal bouwen en Milieubewust verder bouwen' in die zin dat er een collectieve verantwoordelijkheid bestaat om milieubewust en met zorg met de leefomgeving om te gaan. Enerzijds betekent dit dat de milieulast, dus milieukost die wordt veroorzaakt door het bouwen en gebruiken van stedelijke gebieden, door innovatieve en integrale concepten zoveel als mogelijk moet worden teruggebracht. Anderzijds kan in aansluiting op het thema 'verdichting' worden gestreefd naar het opvangen van groei en verbetering van levensstandaard in bestaande stedelijke gebieden (inbreiding). Hierdoor wordt een waardevolle, milieukostbare bron, namelijk het buitengebied, niet meer dan noodzakelijk aangetast. Daar waar mogelijk moeten innovatieve concepten en verdichting worden gecombineerd met de integratie van groen- en/of watersystemen in projecten.



uitgangspunten | ontwikkelkader

4.1 Planningscontext

In de planningscontext zoals beschreven in de **“Uitvraag Zaandriehoek, d.d. 10 januari 2019”**, opgesteld door de gemeenschappelijke grondeigenaren Eigen Haard en Familie de Wit, de gemeente Wormerland en Roy Bijhouwer, Supervisor MAAK.Zaanstad Noord, worden tal van richtlijnen opgenomen die als feitelijke basis kunnen gelden voor de opmaak van het stedenbouwkundig plan. Deze richtlijnen en ambities zijn **tevens verankerd in de volgende documenten**:

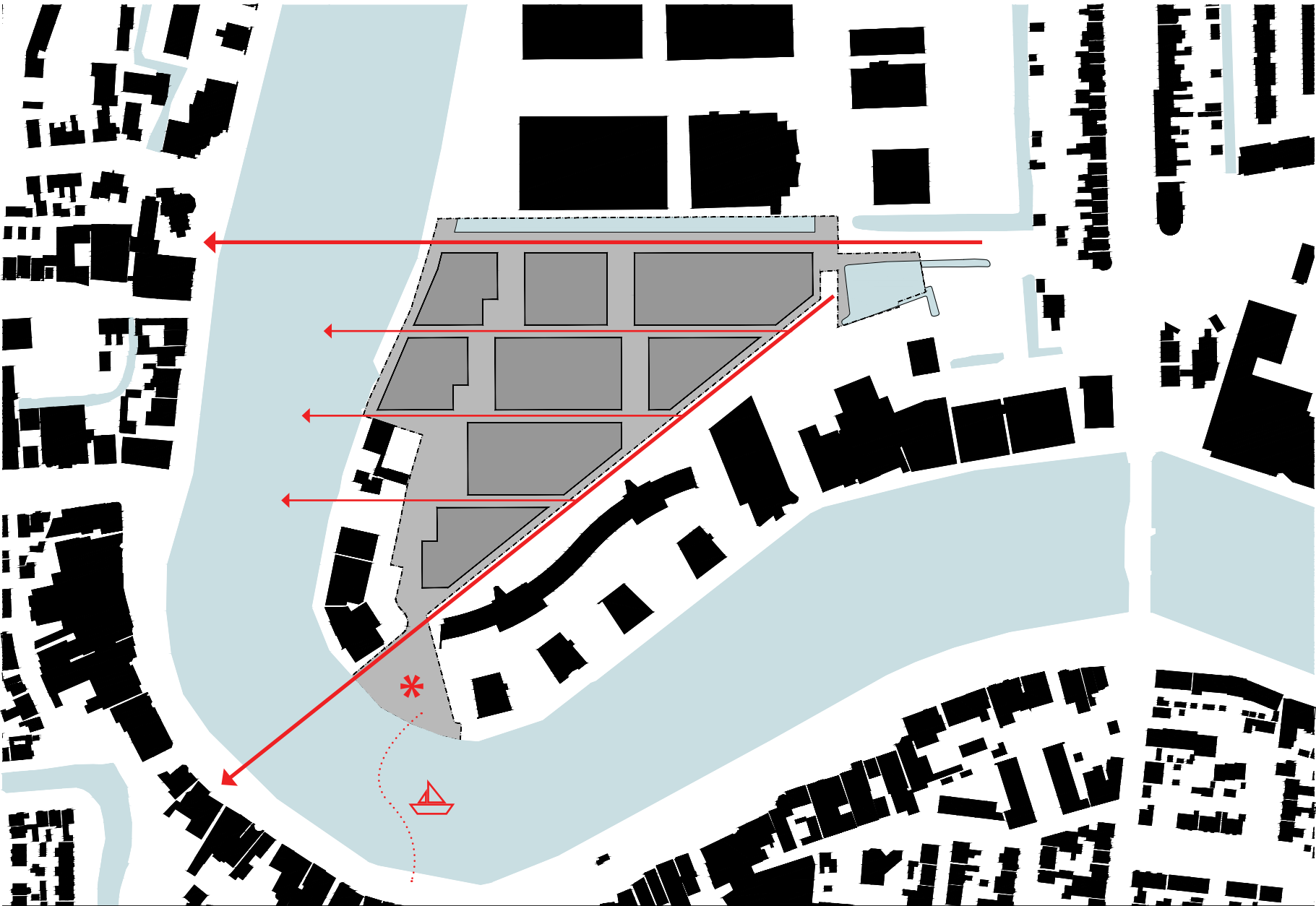
- Structuurvisie “Wormerland 2025”, dd. 21 oktober 2014
- Bestemmingsplan “Bedrijventerreinen – Gemeente Wormerland”, dd. 17 april 2018
- Analyse “MAAK.Zaanstad Noord” - Atelier Quadrat, dd. september 2019
- Beeldkwaliteitplan “Zaanoever”, Gemeente Wormerland, april 2021
- Concept Erfgoednota “Erfgoed in ontwikkeling”, Gemeente Wormerland, 2020

4.2 Integraal plan

Naast de juridische en planologische context, beoogt het stedenbouwkundig plan het maken van een duidelijk (h-) erkenbaar en beleefbaar gebied, zowel **ruimtelijk** (openbare ruimte: straten en pleinen) als **functioneel** (wonen, werken, winkelen, stedelijke functies, et cetera).

Het eerste impliceert vragen over de structuur en het weefsel van de openbare ruimte en de hiërarchie daarbinnen, **de bereikbaarheid van naastgelegen ontwikkelingen aan de Zaanoever** (1), **de herorganisatie van het bestaande parkeren aan het Merckenrif** (2) en de afstemming met **het BKP Zaanoever** (3).

Het tweede geeft ondermeer te denken over **de positionering van specifieke functies** zoals recreatieve en commerciële voorzieningen, de afstemming met **de hinderzones van de naastgelegen bedrijventerreinen** (4) en **de randvoorwaarden vanuit waterbeheer/ watercompensatie van bestaande waterlopen** (5) en **toekomstige dijkverhoging** (6).



uitgangspunten | zichtlijnen op de zaan

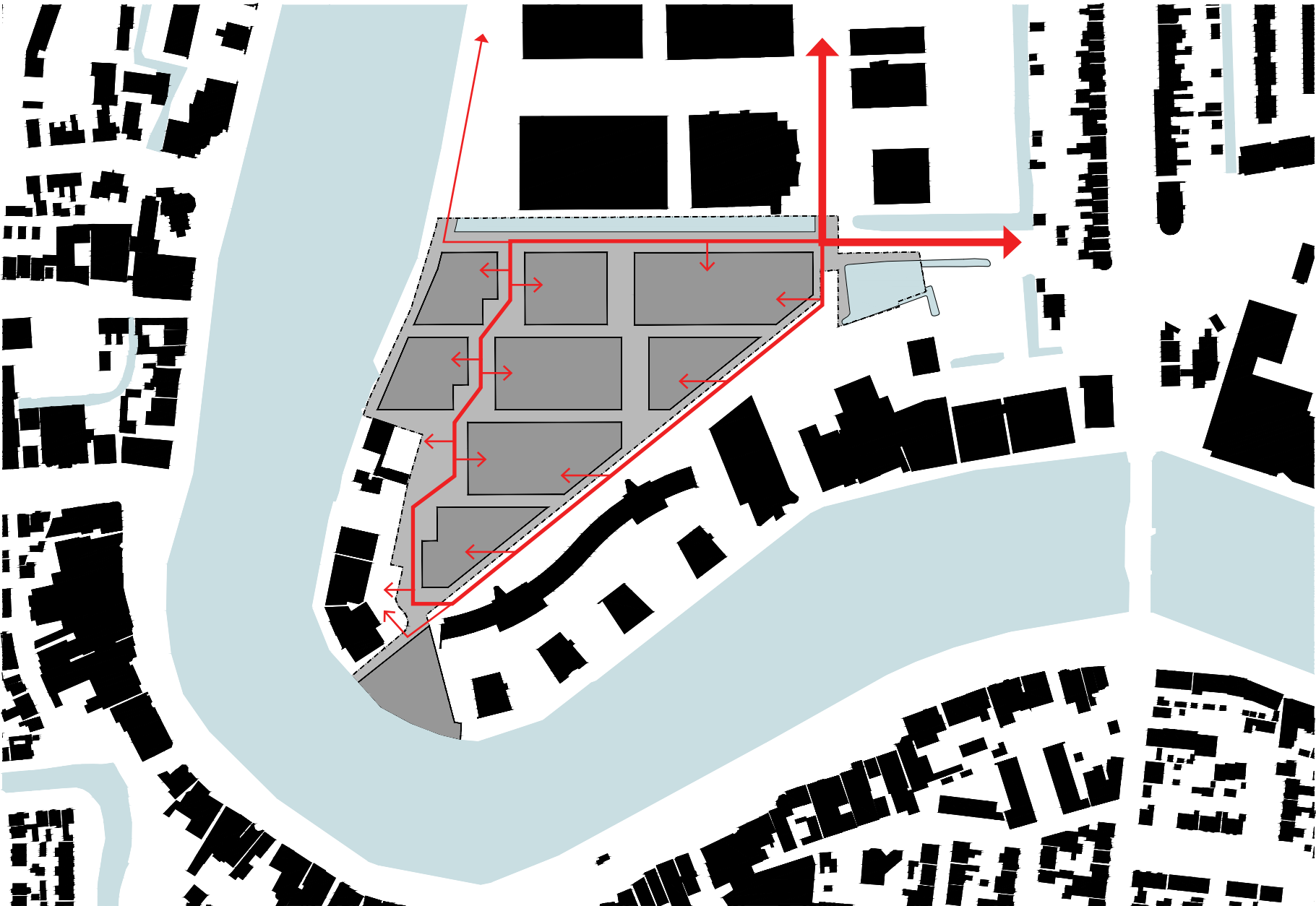
4.3 Openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan gaat in de eerste plaats over (de structuur van) de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan gaat over **de gebouwde ruimte** en niet over **de bebouwde ruimte**. Basisgedachte is dat de wijk dient opgebouwd rond openbare ruimte, namelijk de straten, de pleinen en binnengebieden. Dit zijn de kamers van een gemeenschap, de plaats waar goederen en gedachten worden uitgewisseld. De gebouwde omgeving is daarbij de drager van de openbare ruimte. De openbare ruimte van de Zaandriehoek stelt zich **ten dienste van de continuïteit van het stedelijk weefsel** om de nieuwe wijk te integreren in de bestaande context.

4.4 Groen en water

Centrale doelstelling van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan is het structureren van de openbare ruimte en **de aansluiting van deze openbare ruimte op de Zaanoevers** en de naastgelegen Bruynvisweg. In het karakter van de openbare ruimte zijn **de zichten op de Zaan** en de onderliggende polderstructuur beeldbepalend. Deze relatie kent een hoogtepunt in het Merckenrif die wordt beëindigd met **een driehoekige verblijfsruimte in de bocht van de Zaan**. De oevers van de Zaan zullen fungeren als wandel- en fietsroute en zullen een belangrijke verbinding met naaste omgeving vormen. Het is dan ook van groot belang om de inrichting en de randen van het projectgebied zone goed te verzorgen en af te stemmen met de gemeente en omwonenden.

De inrichting en **het karakter van de openbare ruimte, groenvoorzieningen en waterstructuren** (voor waterbuffering) binnen de projectzone zijn onderdeel van een specifieke studie in de nadere uitwerking van het plangebied.



uitgangspunten | ringweg met autoluw binnengebied

4.5 Verkeer en parkeren

Voor het functioneren van het nieuwe stadsdeel is het van groot belang dat **de bereikbaarheid voor en door alle verkeersvormen** goed geregeld is. In projectgebied wordt het Merckenrif verlengd en uitgebreid tot **een ringweg** voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Binnen deze ringweg ontstaat **een autoluw binnengebied** en het uitgangspunt is dat voetgangers en fietsers voorrang hebben.

De geparkeerde auto wordt teruggedrongen uit de openbare ruimte door middel van het aanleggen van **(half) verdiepte parkeergarages en/of maaiveld parkeren binnen de bouwzones**, op logische plaatsen en **ontsloten vanaf de ringweg**. Bijkomend wordt parkeren op **een landschappelijke manier uitgewerkt en geïntegreerd in het de openbare ruimte**. Het stallen van fietsen voor bewoner wordt voorzien in het programma van eisen van elke afzonderlijke ontwerpopgave en dient binnen de bouwveloppe te worden gerealiseerd. Het stallen voor fietsen voor bezoekers wordt voorzien in de openbare ruimte.

Cfr. het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen – Gemeente Wormerland”, wordt **een parkeernorm van 1.2 gehanteerd voor de sociale wooneenheden** en **een parkeernorm van 1.5 voor de vrije sector**.

Het aanwezig parkeren in het Merckenrif, ten behoeve van de bewoners van appartmentsgebouw ‘DeSlinger’, wordt opgenomen in de gebiedsontwikkeling. **Aan de noordzijde van het Merckenrif** zijn momenteel **67 parkeerplaatsen** aanwezig, welke komen te vervallen in de (her)ontwikkeling van het plangebied. Op basis van een parkeeronderzoek door NDC, dd 28.05.2021, wordt **ongeveer de helft van de parkeerplaatsen gecompenseerd** in het nieuwe ontwikkeling van het plangebied.



stedelijke en grootschalige Zaanoever



kleinschalige straatwand in de Energiewijk (Ohmstraat)



kleinschalige perceelsgebonden bebouwing aan de Zandweg

5.0 Inleiding: “genius loci”

In de zoektocht naar een onderlegger voor het stedenbouwkundig plan geldt één belangrijke vraag: “wat willen deze stad en deze stadsdelen zijn/ worden?”. Hiervoor gaan we **op zoek naar aanknopingspunten met het verleden, met de tradities, de gebruiken**, maar ook met de logica van hoe iets is gegroeid zoals het is gegroeid... We gaan op zoek naar **de geest van de plek**. Deze geest biedt houvast aan de ontwerpmethodiek die zal gaan bepalen hoe “De Zaandriehoek” zal evolueren in de toekomst. Deze analyse van de plek resulteert in een globale onderlegger voor het projectgebied.

‘Rijkdom van collectieve ruimte’

Onze ruimtelijke omgeving is de gelijktijdigheid van veelvuldige authentieke verschillen. Het boeiende aan Wormer is dat het een structuur is met een zeer lange geschiedenis en traditie. Typologisch bevatten ruimtelijke structuren een rijkdom aan gebouwen en plekken, daterend uit verschillende tijden. De identiteit van Wormer wordt bepaald door de traditie waarmee haar gebouwen en openbare ruimte doorheen de tijd, tot nu toe, werden gebouwd, herbouwd en ingericht. **De gelijktijdigheid van het landelijke en agrarische karakter van de polders en het industriële en commerciële karakter van de Zaanoevers** geeft de Zaandriehoek een zeer specifiek karakter. De gelijktijdigheid van oud en nieuw (heden en verleden) maakt Wormer boeiend en biedt een aangename en levendige woon- en werkomgeving voor haar inwoners en bezoekers. Om nieuwe ontwikkelingen in Wormer te laten uitsluiten bij de geest van de plek wordt gezocht naar **de identiteit van de plek**, door voort te bouwen op die traditie, door de gelaagdheid van typologieën en openbare ruimte over te nemen. Dit wil niet zeggen het verleden kopiëren maar wel ze herinterpreteren naar de noden, behoeften en comforteisen van vandaag.

5.1 Morfologische studie van de stad (koppeling dorpskern, Zaanoevers, landschap)

De zoektocht naar de onderliggende ruimtelijke structuur veronderstelt een zoektocht naar de manier waarop de stad zich morfologisch ontwikkeld heeft; **een zoektocht naar die elementen die karakter en betekenis hebben gegeven** aan de publieke ruimte van Wormer. Zoals in vele historische structuren (vooral in Nederland) die hun bestaan danken aan de aanwezigheid van een natuurlijke waterloop is ook voor Wormer de aanwezigheid van water en de manier waarop de mens heeft getracht dit water te gebruiken, en beïnvloeden, van cruciaal belang geweest voor de groei. Het traceren van **oude polderstructuren** levert de meest tot de verbeelding sprekende en meest duurzame manier op om **de nieuwe wijk te verbinden met de Zaanoevers** en het omliggende landschap. Het creëren van **een publieke plek in de Zaanbocht** geeft **een betekenisvolle plek aan de gemeenschap** bij en biedt mogelijkheden om **beide Zaanoevers met elkaar te verbinden**.



5.2 Structuurschets

Het inzetten van de historische lijnen leidt tot **een onderlegger voor het stedenbouwkundig plan van deze nieuwe wijk**. De structuurschets omvat een ruimtelijke structuur met **zeven hoofdelementen**:

1. drie woonstraten in oost-west richting, als autoluw binnengebied voor bewoners;
2. de Bruynvisweg, als verlenging van de bestaande Bruynvisweg en onderdeel van de rondlopende verkeersontsluiting;
3. de noord-zuid as, als een centrale groene verblijfsruimtes in het plangebied;
4. het Merckenrif met aan de noordzijde een vertande groene structuur met geconcentreerd maaiveld parkeren op goede wijze landschappelijk ingericht;
5. de verkeersontsluitingsweg tussen de Bruynvisweg en het Merckenrif, die de verkeersluwe woonstraten mogelijk maakt;
6. de verkeersluwe Veerdijk, als langzaam verkeersroute voor bewoners en bezoekers;
7. de driehoekige open ruimte aan de Zaanbocht, als beëindiging van het Merckenrif en markante publieke ruimte in Wormer.

Met deze ruimtelijke hoofdstructuur wordt niet alleen **een sterke oriëntatie op de Zaan** tot stand gebracht met **als hoogtepunt een fraaie driehoekige verblijfsruimte in de bocht van de Zaan**. Er ontstaat ook **een robuust raamwerk met programmatische flexibiliteit** en **een heldere verkeerontsluiting**. Binnen dit robuuste, maar flexibele kader tracht het stedenbouwkundig plan een aantal morfologische uitgangspunten te formuleren om voor een samenhangende, maar divers stadsdeel.

5.3 Stedenbouwkundig plan

Bij de typologische en volumetrische uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met:

- de Zaandriehoek wordt als één samenhangend gebied ontwikkeld en er dient binnen het plangebied geen rekening gehouden te worden met de bestaande eigendomsgrenzen;
- een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte vormt de drager van het woonmilieu en wordt gelijk met de woningen ontworpen;
- de zichtlijnen op de Zaan, die in de structuurschets "Wormerland 2025", bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" gedefinieerd zijn, worden gerespecteerd;
- de Zaandriehoek krijgt een divers woonmilieu met een menging van sociale huurwoningen en marktwoningen die geïntegreerd worden in een samenhangende ruimtelijke compositie met een voor de locatie passende schaal en korrelgrootte;
- grondgebonden woningen en appartementen worden in een evenwichtige compositie samengebracht waardoor er een samenhangend woonmilieu ontstaat;
- het parkeren en de waterhuishouding wordt zodanig in de bebouwing en/of de stedenbouwkundige structuur geïntegreerd dat er een openbaar gebied tot stand wordt gebracht met een hoge verblijfs- en belevingskwaliteit;



straten in oost-west richting | autoluwe woonerven

5.4 Karakteristieke zones

De structuurschets van het stedenbouwkundig plan maakt het onderscheid in zes ruimtelijke structuren. De structuren vormen **een samenhangend geheel**, waarbij **elk van deze elementen een eigen en herkenbare identiek/karakter** heeft.

5.4.1. Straten in oost-west richting

Deze straten worden gekenmerkt door haar **residentiële karakter** met voordeuren van de wooneenheden, toegangen tot de tuinen en lage erfafscheidingen: een sfeer die aansluit bij **de geborgenheid en intimiteit van een (woon)erf**. Deze orthogonale structuur volgt de landschappelijke onderlegger van de polders en biedt **zichtlijnen op Zaanoevers** (1). De straten begrenzen verschillende bouwzones, maar vormen **een eenduidig ruimtelijk geheel**, zowel naar **morfologie als materialiteit**, en zorgen voor **een samenhang tussen de verschillende bouwzones**. De straten kunnen onderling worden verbonden middels **een informeel achterpad** (2), welke tevens een bijkomende secundaire toegankelijkheid van de bouwzones mogelijk maakt en de **doorwaardbaarheid** van het projectgebied versterkt.

De straten in oost-west richting hebben het statuut van woonerf en zijn enkel toegankelijk voor voetgangers, fietser en sporadisch autobewegingen (als hulpdiensten, laden en lossen etc..). **Het autoluwe karakter** van deze woonstraten kan worden gerealiseerd middels (automatische) verkeerspaaltjes. De straatwanden zijn uitgewerkt als **aaneengesloten wanden van gebouwen met kwalitatieve erfafscheidingen**, die integraal onderdeel uitmaken van de architectuur. De wanden bestaan uit grondgebonden woningen, waarvan **de noklijn evenwijdig aan de straat** is. **Een uniforme 'inverdan' met een groen karakter aan de noordzijde van het straatprofiel**, benadrukt de eenheid van de straat en is **ontworpen om verrommeling van het straatprofiel te voorkomen**. Grotere grondgebonden woningen of appartementsgebouwen vervolledigen de bouwzones op de hoeken. Ze staan op de rooilijn en fungeren als **betekenisvolle hoeksteen** en breken de lange zichtlijnen/straatwanden op tot kleinschalige(re) structuur.

De erfafscheidingen hebben **een informeel, open en groen karakter** om de relatie met de autoluwe straten te vergroten. De rand van de bouwzones maakt de afwisseling tussen woningen met tuin en appartementen en **de sfeer van kleinschaligheid** wordt er bepaald door de tuilmuren, voordeuren, geprivatiseerde 'inverdan' en informele doorsteken. **Het groen van de (gevel)tuinen** bepaalt mee **het informele straatbeeld en de luchtigheid**.



impressies | autoluwe en informele woonstraat met een groen karakter
toolbox voor architecturale uitwerking van de 'inverdan'

De **privatieve 'inverdan'** heeft een **drietal functies binnen het straatprofiel** van de autoluwe tussenstraten:

- Het **benadrukken van de continuïteit van de straat** als stedenbouwkundige ruimte;
- Het kunnen **toe-eigenen van de straat door de bewoners**, waardoor er **'een dorpsgevoel'** ontstaat;
- Het voorzien van **groen in het straatprofiel**.

Deze voortuinstrook heeft **zeer veel potentie voor de leefbaarheid** van de buurt, **maar is ook zeer kwetsbaar** en kan de wijk **een rommelige uitstraling** geven. Enkel een groene voortuin zal geen samenhang in het straatprofiel geven en een ontworpen erfscheiding in combinatie met een uniforme verharding is aangewezen. De architectonische uitwerking kan per straat verschillend zijn, maar moet gezocht worden naar **een 'juiste mix' van de volgende aspecten:**

- Groen vs. verharding;
- Ontworpen ruimte vs. toe te eigen ruimte;
- Individualiteit vs. eenheid.





bruynvisweg | een groen en stedelijk lint langs het water

5.4.2. De Bruynvisweg

Deze straat is **onderdeel van de ringweg** en vormt **de voortzetting van de bestaande Bruynvisweg**. De Bruynvisweg heeft, ten opzichte van de woonstraten, een breder straatprofiel om **parkeren en waterbuffering** te voorzien. Om aan deze grotere schaal te beantwoorden zijn grotere bouwvolume wenselijk en krijgt de Bruynvisweg **een 'stedelijker' karakter** dan de woonstraten en **de rooilijn is de verplichte bouwlijn**. De Bruynvisweg wordt gekenmerkt door haar **residentiële karakter** met voordeuren van wooneenheden, maar biedt ook mogelijkheden aan **de ontsluiting van parkeerprogramma in de bouwzones**.

De Bruynvisweg vormt **een éénduidig ruimtelijk geheel** met enkele hoogteaccenten. Grotere grondgebonden woningen of appartementsgebouwen vervolledigen de bouwzones op de hoeken en introduceren de groene noord-zuid as binnen de samenhangende straatwand (1). **Dit duo van appartementsgebouwen is niet identiek, maar kent een sterke onderlinge samenhang.**

De straatwanden zijn uitgewerkt als **aaneengesloten wanden van gebouwen met kwalitatieve erfafscheidingen**, die integraal onderdeel uitmaken van de architectuur. **De erfafscheidingen** hebben **een formeel en gesloten karakter** om de privacy van de private buitenruimte naar de Bruynvisweg te vergroten. De gebouwde erfafscheidingen krijgen groene invullingen om aan de sluiten bij **de groene uitstraling van de Bruynvisweg** en de openbare ruimte te verzachten. De rand van de bouwzones maakt de afwisseling tussen grondgebonden woningen, waarvan **de noklijn haaks aan de straat** is, en **de sfeer van stedelijke kleinschaligheid** wordt er bepaald de de accenten op de hoeken van de bouwzones. **Het groen van de tuinen** bepaalt mee **het groene karakter van het straatbeeld** en **de luchtigheid**.

De bouwing aan de Bruynvisweg maakt, samen met de groene waterstructuur, **de entreezone van het nieuwe stadsdeel** (2). Op de kruising van de Bruynvisweg en het Merckerif krijgen het gebouwen extra aandacht als entreegebouw van de wijk. Het groen aan de waterstructuur maakt **het doorzicht naar het Merckenrif en de Zaanbocht** mogelijk.



impressie | ringweg met een formeel en stedelijke(re) karakter





noord-zuid as | een centrale groene verblijfsruimte

5.4.3. Groene as in noord-zuid richting

De as bestaat uit twee, ten opzichte van elkaar, **versprongen groene verblijfsruimtes**, welke bij een verdere ontwikkeling van het Bruynvisterrein en Veerdijk 44 kan worden verdergezet (1). Ter hoogte van de groene noord-zuid as wordt het parkeren in het Merckenrif vermeden (2). De verspringing van de groene verblijfsruimtes creëert **een centrale diagonale zichtas door het plangebied**, maar deze ruimtelijke structuur is ondergeschikt, en aanvullend, op het stratenpatroon in oost-west richting.

Het profiel van de autoluwe noord-zuid as is genereuzer dan het profiel van de woonstraten, waardoor **een verblijfskwaliteit** en gebruik op schaal van het stadsdeel mogelijk wordt. Het bredere profiel, in combinatie met de centrale ligging in het projectgebied, biedt tevens **mogelijkheden naar een centrale voorziening voor speelplekken. De voordeuren en toegangen tot de tuinen** van naastgelegen bouwzones worden georganiseerd aan deze groene verblijfsruimte om **anonimiteit te beperken** en de beheersbaarheid te vergroten. De wanden bestaan uit grondgebonden woningen, waarvan **de noklijn evenwijdig aan de noord-zuid as** is, en de wooneenheden worden **verplicht op de rooilijn gepositioneerd**. Afwijkende grondgebonden woningen of appartementsgebouwen kunnen de bouwzones vervullen op de hoeken, als verbijzondering van de hoeken en aansluiting van twee stedennbouwkundige ruimtes.

De erfafscheiding zijn integraal onderdeel van de architectuur. De erfafscheidingen hebben **een gesloten karakter** om de privacy van de tuinen naar deze publieke verblijfsplek te garanderen. De gebouwde erfafscheidingen krijgen groene invullingen om aan de sluiten bij **de groene uitstraling van de noord-zuid as**. Zodoende krijgt deze structuur **een meer formele benadering van de oost-west straten**.



impressie | de groene noord-zuid as als centrale verblijfsruimte





merckenrif | een sequentie van bebouwde en onbebouwde ruimte

5.4.4. Merckenrif als verbindende structuur

Het Merckenrif **verbindt de entreezone** van het stadsdeel **met de driehoekige open ruimte aan de Zaanbocht** en het perspectief wordt **verlengd tot de dorpskern van Wormerveer** (1), aan de zuidelijke oever van de Zaan.

Bij de aansluiting van de oost-west straten op het Merckenrif worden driehoekig ruimtes geïntroduceerd, die afwisselend zijn ingericht als **groene parkeerpockets** en verblijfsruimte. Zodoende ontstaat **een boeiende sequentie van bebouwde en onbebouwde ruimte** langs het Merckenrif, welke **een overgang naar geframenteerde ruimte achter 'De Slinger'** en **pakhuizen aan de Zaan** maken. De groen/blauwe entreezone vormt **de beëindiging van het Merckenrif** (2) en vraagt om **een specifieke landschappelijke uitwerking**, in samenhang met de bebouwing aan het Merckenrif.

Door **een samenhangende reeks van apartmentsgebouwen langs het Merckenrif**, met verschillende typologieën en bouwhoogtes, ontstaat een boeiende ruimtelijke differentiatie binnen het plangebied. Dit ontwerpprincipe **sluit aan bij de plastische en gedifferentieerde opbouw van de bestaande pakhuizen langs de Zaan**.

De gebouwen aan het Merckenrif **beëindigen de straatwanden van de autoluwe woonstraten**, als betekenisvolle hoeksteen. Aan de zijde van de woonstraten staan de gebouwen op de rooilijn. **Het adres** van de apartmentsgebouwen wordt georganiseerd (indien mogelijk) in de woonstraten om bij te dragen aan **de levendigheid en residentiële karakter**. De woonstraten worden verbonden met de parkeerpocktes middels **een informeel achterpad** (3) om de **doorwaardbaarheid** van het projectgebied te versterken.

De erfafscheidingen zijn integraal onderdeel van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte. **De erfafscheidingen van de apartmentsgebouwen** hebben **een open karakter** om **de luchtigheid van het straatprofiel** te vergroten en zodoende draagt het het groen van private tuinen bij aan het groene karakter van de ruimte. **De erfafscheidingen van grondgebonden woningen** hebben **een gesloten karakter** om de privacy van de tuinen naar de parkeerpockets te garanderen. De gebouwde erfafscheidingen krijgen groene invullingen en sluiten aan bij **de groene uitstraling van het Merckenrif**.



impressie | merckenrif met een geframenteerd en groen karakter





ontsluitingsweg | groene ringweg als logistieke drager van het plandeel

5.4.5 De verkeersontsluitingsweg tussen de Bruynvisweg en het Merckenrif

Voor het functioneren van het nieuwe stadsdeel is het van groot belang dat **de bereikbaarheid voor en door alle verkeersvormen** goed geregeld is. Hierbij wordt het autoverkeer, hulpdiensten, en eventueel openbaar vervoer, geheel langs de randen van het plangebied afgewikkeld. De ringweg vormt de ontsluiting van het nieuwe stadsdeel en sluit aan op het Merckenrif en de Bruynvisweg. **De parkeervoorzieningen** in het stadsdeel, zowel het bewoner-parkeren in de bouwzones, als het bezoekers-parkeren in de openbare ruimte zijn toegankelijk vanuit de ontsluitingsweg om het autoluwe karakter van woonstraten te garanderen.

Het oostelijke deel van de ringweg slingert tussen de bebouwingzones A1 en B1 aan de Veerdijk en achterliggende bouwzones en geeft een **zicht op de driehoekige publieke ruimte aan de Zaanbocht** (1). In het straatprofiel wordt **maaiveldparkeren afgewisseld met groenvoorzieningen** en worden ook **recente ontwikkelingen aan de Veerdijk 56 t/m 60 ontsloten** en **verweven met het projectgebied**.

Het straatprofiel wordt gekenmerkt door **de schaalsprong tussen de bebouwing aan de Zaanoever en de achterliggende bouwzones**. Om **deze schaalsprong te verzachten** worden de de bouwzones A2 en B2 gekenmerkt door **open hoeken met private tuinen en een kwalitatieve gebouwde erfafscheiding**. De wooneenheden langs de ringweg presenteren zich als **een sequentie van kopgevels** (door de nokrichting evenwijding met de straat te leggen) en de schaalsprong naar de Zaanoevers te introduceren.

De bebouwing aan van de bouwzones A1 en B1 wordt gekenmerkt door **een verticale geleding van het bouwvolume om een (verhoogde) binnentuin**. In architectonische uitwerking krijgt de bebouwing op deze bouwzone **een bijkomende horizontale geleding** om de schaalsprong naar de achterliggende wijk te nuanceren. Zodoende dragen de straatwanden bij aan **de vergroening en luchtigheid** van dit deel van de ringweg.



impressie | schaalprong tussen de Zaanoever en de achterligende wijk





veerdijk | een stedelijke en geperceleerd wand aan de Zaan

5.4.6. Verkeersluwe Veerdijk

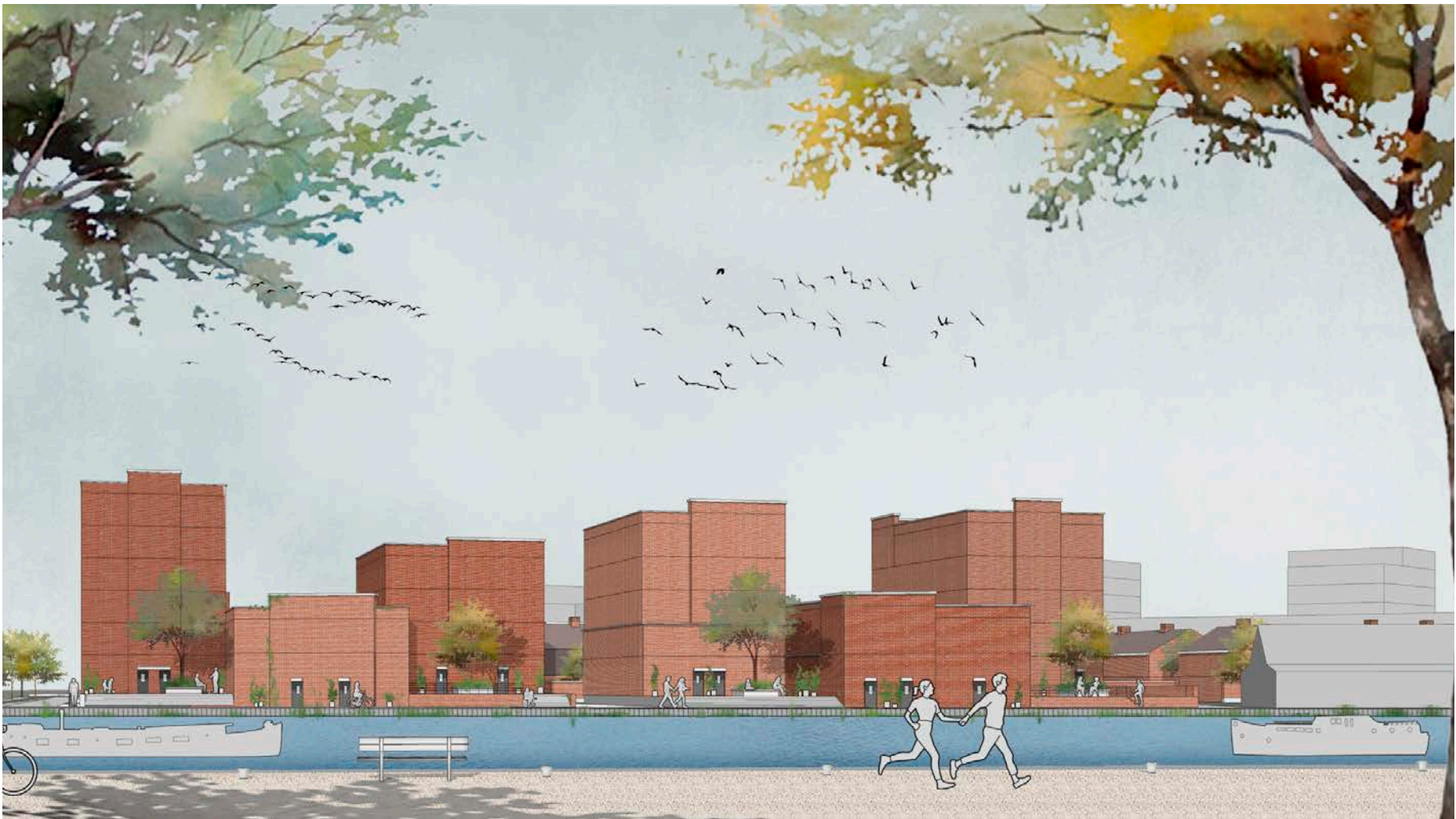
Het BKP Zaanoever beschijft de ambitie om **de Veerdijk als autoluwe zone** in te richten om water als woon-/verblijfskwaliteit te benutten optimaal te beleven. De bouwzones aan de Veerdijk zoekt **aansluiting bij de historische bebouwingstypologie aan de Zaan**, waarbij **de hogere bouwdelen in de tweede linie** stonden en **een gelaagde wand langs de Zaan** vormen.

Door deze geleding worden **semi-openbare groene voorruimtes aan de Zaan** gecreëerd, welke **de beëindiging van de zichtlijnen naar de Zaan** vormen. Door de geleding van de bouwmassa met de groene voorruimten aan de Zaan wordt **een massieve bebouwing vermeden**. De opzet sluit aan bij de historische situatie van de pakhuizen langs de Zaan en de doelstelling van het beeldkwaliteitplan van de Zaanoever om open ruimtes aan het einde van de zichtlijnen op de Zaan te organiseren.

Om een anoniem karakter van de Veerdijk tegen te gaan hebben (tenminste) de wooneenheden aan de Veerdijk **de voordeuren aan de Veerdijk**. Indien er een (half) verdiepte parkeergarage wordt voorzien, dan is het dak vorm gegeven als een groene ruimte op maximaal 1.5m boven de Veerdijk. Deze groene voorruimtes zijn toegankelijk vanaf de Veerdijk.

De aansluiting van zone B1 met pakhuis Riga (1) dient **zorgvuldig, en met aandacht, vormgegeven te worden** in de verdere architectonische uitwerking van zone B1.

!!! De bebouwing aan de Veerdijk dient te anticiperen op een toekomstige dijkverhoging (van ca. 0.5meter) !!!



veerdijk | een stedelijke en geperceleerd wand aan de Zaan





Zaandriehoek | een publieke ruimte in de Zaanbocht

5.4.7. De Zaandriehoek als publiek ruimte in de Zaanbocht

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied kent een sterke verwevenheid met de Zaan. Deze relatie kent een hoogtepunt in het Merckenrif die wordt beëindigd met **een driehoekige verblijfsruimte in de bocht van de Zaan**. Deze publieke ruimte wordt gedefinieerd door de ontwikkeling van Veerdijk 56 aan de noord-westzijde en **een, in hoogte aflopende bouwmassa**, aan de zuid-oostzijde. Deze bebouwing begrenst de driehoekige ruimte en maakt van **de groene stedelijke ruimte** tussen de bestaande torens en 'De Slinger' een besloten binnenruimte, zonder daarbij bestaande zichten en bezonning te belemmeren.

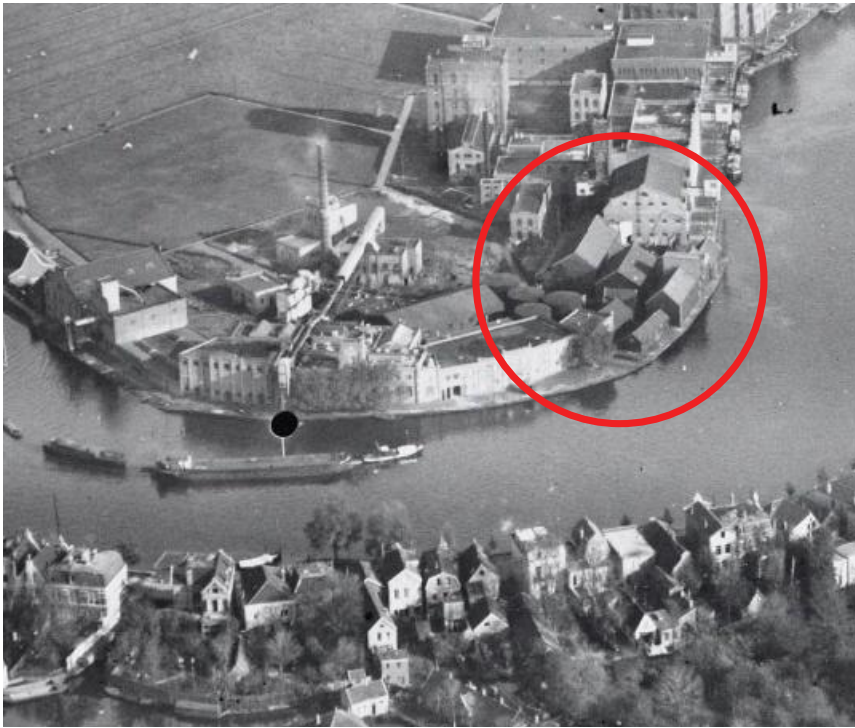
De plint wordt ingevuld met **een publiek programma** en richt zich op de driehoekige ruimte aan de Zaan. Om de zichtbaarheid van de Zaan te vergroten vanaf het Merckenrif, en het publieke karakter van de plek te vergroten, kent het volume **een (gedeeltelijke) colonnade met overbouw**. De daken worden voorzien van kappen om de trapsgewijze opbouw te verbijzonderen. Dit resulteert in **een eenvoudig en herkenbaar silhouet aan de Zaan**.

De voordeuren, van zowel publiek, als privaat programma, worden georganiseerd **aan de zijde van de driehoekige openbare ruimte**. **Het parkeren** wordt georganiseerd aan **de achterzijde van het volume** en is toegankelijk via de bestaande parkeerpocket aan de Veerdijk.

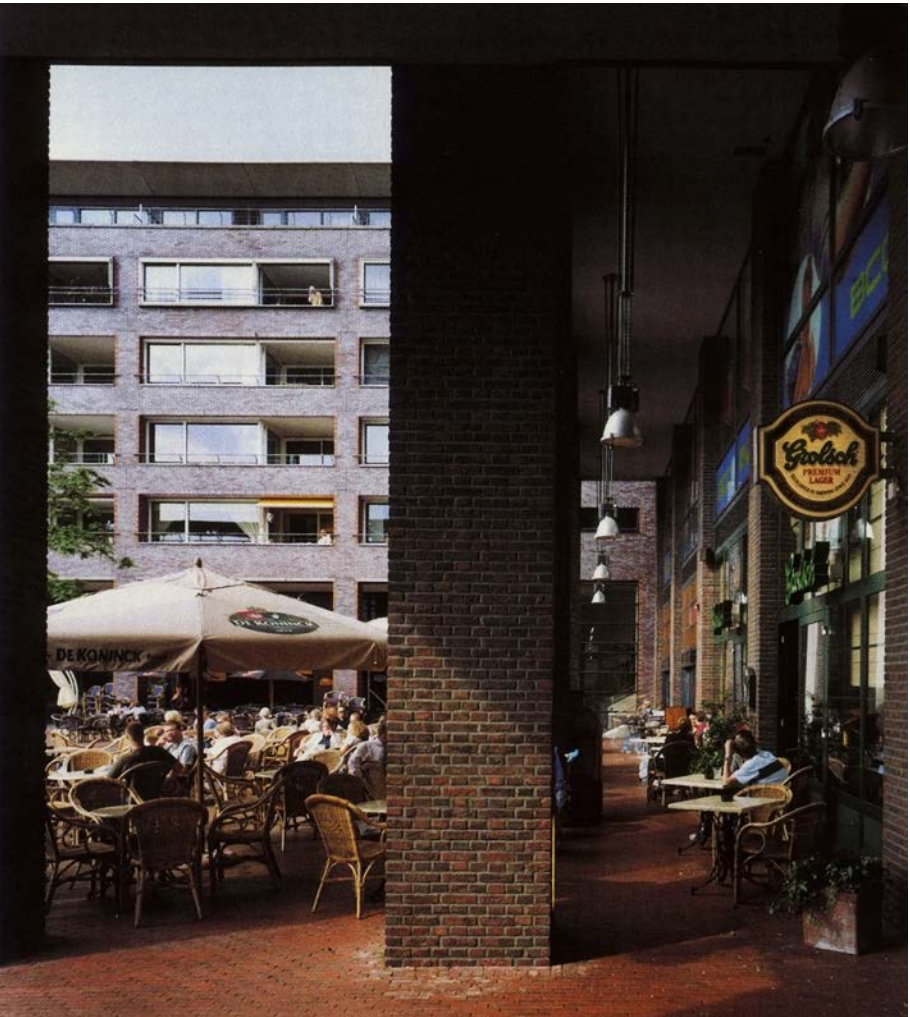
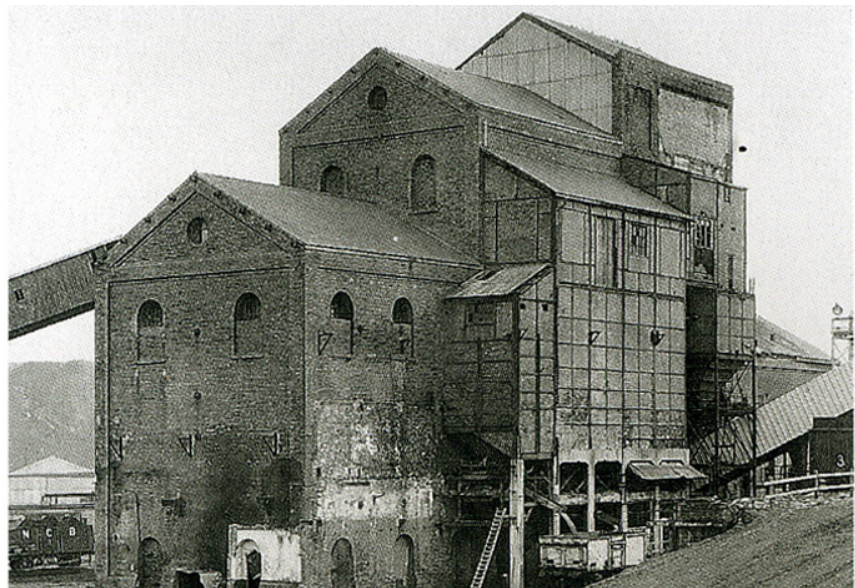
De materialisatie/kleurstelling van het volume is afwijkend ten opzichte van de rest van de wijk en het gebouw presenteert zich als **een paviljoen, een bijzondere plek/gebouw in het plangebied**.



impressie | Zaanbocht als publiek ruimte voor Womer



referentie | historische industriële bebouwing in de Zaanbocht





structuurschets | op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan

5.5 Afwijkingen / wijzigingen van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” is er **een wijzigingsbevoegdheid** opgenomen die het onder meer mogelijk maakt om in het gebied de Zaandriehoek wonen toe te staan (**het maximum aantal woningen is hierbij niet numeriek gekwantificeerd**, maar gemaximeerd middels **begrenzing van de floor space index**). Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in onderdeel D van de bijlagen van het Besluit m.e.r., categorie D.11.2: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, dient er een wijzigingsplan en in geval van openbare ruimte, een inrichtingsplan openbare ruimte vastgesteld te worden dat op een concretere wijze ingaat op de te realiseren structuur, bebouwing en openbare ruimte.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan en bijhorende beeldkwaliteitsplan is afgestemd met het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



context | beeldkwaliteit

6.1 (beeld-) kwaliteit – algemeen

A. Kwaliteitsobjectief

Beeldkwaliteit gaat niet over beeld maar wel over kwaliteit. Het 'beeld' is niet de inzet, maar wel **het streven naar een vooraf opgestelde kwaliteitsambitie**. Vorm en beeld worden verkregen door intensief en integer 'zoeken'. Vooringenomenheid ten aanzien van het beeld wordt dikwijls de 'stijl' en/of het 'handschrift' genoemd van een ontwerper. Stijl is echter armoede en bij voorbaat gedateerd. (Beeld-) kwaliteit is ook geen 'moment' in het ontwerpproces. Het zoeken naar (beeld-)kwaliteit wordt ingezet met het stedenbouwkundig plan en vervolgens met bijkomende bebouwingsrichtlijnen (ontwerpcriteria, thematiek, materialisering, etc.), de kwaliteitsbewaking, de architectenselectie en uiteindelijk het toezicht op het werk van de aannemer. (Beeld)kwaliteit ontwikkelt zich zodoende van grof naar fijn, van algemeen naar specifiek.

Hoewel (beeld)kwaliteit zich niet kan en mag laten vangen in vooringenomen beelden, kan een poging worden ondernomen om ter illustratie van een welbepaalde ambitie (altijd tekort schietende) referenties aan te leveren. **De beelden zoals die in dit document** zijn opgenomen, zijn dan ook **geen letterlijke voorafspiegeling van het uiteindelijke 'beeld'**. Ze geven de ambitie weer, die aansluit bij de cultuur die de 'plek' doet en heeft doen ontstaan.

Alle genoemde stappen en onderdelen zijn essentieel voor de uiteindelijke (beeld)kwaliteit. Daarbij is het noodzakelijk dat naast het stedenbouwkundig plan ook een uitvoeringsplan voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gemaakt.

Los en vrij van elke beeld- en/of stijlreferentie geven volgende **uitgangspunten voor de (beeld-)kwaliteit** voorafgaand enkele denken- en ontwerpthema's als kwaliteitsobjectief mee. Deze thema's betreffen en beogen de intrinsieke en inclusieve kwaliteit van zowel het totaalproject als de specifieke deelopgaven. Meer nog, deze thema's bepalen **de mentaliteit en de houding** waarmee de ontwerpopgaven op de verschillende schaalniveaus worden opgepakt. De thema's zijn al eerder genoemd en toegelicht als de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan:

- A. Continuïteit en gelijktijdigheid
- B. Intensief grondgebruik en verdichting
- C. Banaliteit en terughoudendheid
- D. Duurzaamheid integraal bouwen

Voor de sfeer en beeldkwaliteit zijn samenvattend een paar motieven te benoemen, die ook als criteria bij **de toekomstige keuze van architecten** betrokken kunnen worden:

- gevoel voor de kunst van de 'nevenschikking';
- het tonen van de sporen van de tijd ('patina' niet wegpoetsen, materialen toepassen die mooi verouderen);
- spelen met (on)regelmaat en (im)perfectie;
- 'sprezzatura', een uniek Italiaans begrip dat 'bestudeerde zorgeloosheid' betekent: het spelen met formele en informele kenmerken;
- ruimte bieden aan spontaan en alledaags gebruik;
- de schaal en stoerheid van het stadslandschap niet schuwen.

Een recente generatie architecten ontwikkelt zich als meesters in de kunst der nevenschikking. Ze zijn gewend om te werken in hybride en soms chaotische locaties. Ze gaan niet bij voorbaat uit van een schone lei (tabula rasa). Ze pikken elementen uit **de context** op, en/of openen er een geheel **nieuw perspectief** op. Ze maken zeer doordachte en behoorlijk strenge, hedendaagse gebouwen, die zich door terloopse nevenschikking soepel in hun omgeving voegen en er vaak een nieuwe blik op bieden. **Het beeldkwaliteitplan moet hen hiertoe inspireren** en voor de nadere uitwerking van de bouwzone moeten architecten worden gekozen die bij de ambities van het beeldkwaliteitplan passen.



context | beeldkwaliteit

6.2 (beeld-) kwaliteit - architecturaal

Opgave, herkenbaarheid in collectiviteit en identiteit, duurzaamheid en tijdloosheid.

A. Stedenbouwkundige footprint en casco intelligente ruïne

Een vaststelling is dat elke stad en elk dorp voor het overgrote deel bestaan uit **'banaliteit'** in de zin van terughoudendheid en/of neutraliteit. Slechts de 'instituten' (gebouwen die een functie herbergen voor de gehele gemeenschap) markeren zich, tekenen zich af en zijn nadrukkelijk aanwezig. Het is de kwaliteit van de 'terughoudendheid', de 'gewoonheid' die het mogelijk maakt dat stedelijke structuren en gebouwen overleven.

Tijdsbestendigheid impliceert de 'intelligente ruïnes', het bedenken van structuren en bouwsels waarin de tijd zit ingebouwd. Bouwen is niet het optrekken van versteende programma's van eisen. De tijd speelt zich immers af in de gebouwen en niet omgekeerd. Bestemmingen, gebruiken, veranderen voortdurend. Het leven is te wispelturig en te veranderlijk om te worden vastgelegd in programma's. Wat je met zekerheid weet als ontwerper, is dat je die verandering niet onmogelijk mag maken. Je moet dus niet een programma van eisen 'verstenen'; je kan hooguit proberen structuren geschikt te maken voor veranderend gebruik. Steden en dorpen en dus gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en 'woon'-behoeften overleven, meer zelfs: ze moeten nuttig, geschikt en bruikbaar blijven: adequaat.

Dat is **de werkelijke essentie van duurzaam bouwen**. Niet zozeer het duurzaam bouwen in de zin van het bijna modieuze, eco-milieubewuste bouwen maar wel het integraal concept van het 'tijdsvast' en 'tijdsbestendig' en dus op 'lange-termijn' bedenken en construeren.

Duurzaamheid is de opdracht van **opdrachtgevers**. Duurzaamheid is de opdracht van **gemeenten en beleidsmakers**. Duurzaamheid is de opdracht van **de stedenbouwers, de architecten en het hele ontwerpteam**, die voor zeer lange duur de stedenbouwkundige blauwdruk, het casco en de gevels van de gebouwen vastleggen. Installaties, uitrustingen, functionele indelingen en afwerkingen zijn daar deel van maar gradueel van kortere levensduur.

Als steden en gebouwen de tijd kunnen overleven, of beter gezegd als de tijd zich kan afspelen in onze – gebouwde – omgeving, dan kunnen onze steden en dorpen en gebouwen van de zeer lange termijn zijn en door de opeenvolgende generaties hergebruikt worden. Ze worden daarmee op den duur **cultureel** en **emotioneel duurzaam** onderdeel van ons collectief geheugen, van **ons patrimonium** en dus van **onze cultuur**.



beeldkwaliteit | samenstelling van het bouwblok



Bouwblokken – individuele gebouwen

De kleinste stedenbouwkundige eenheid is **het bouwblok**. Elk bouwblok is uitgewerkt als een constellatie samengesteld uit clusters van woningen en / of gebouwen waarin tal van bestemmingen ondergebracht worden. **Elk cluster of gebouw wordt bepaald door de ligging en het karakter van de (semi-)openbare ruimte** waaraan het grenst.

Elk bouwblok grenst aan meerdere type van openbare ruimte en bevat daardoor meerdere types woningen en/of gebouwen waardoor **een gevarieerd woonmilieu** gerealiseerd wordt, zowel op niveau van het bouwblok als gespreid over het gehele projectgebied of stadsdeel. Door de globale spreiding van woningtypes en bouwvolumes over het gehele projectgebied of stadsdeel is een belangrijk element ter bepaling van de her-kenbaarheid van het stadsdeel als geheel ingevuld. Dit element, versterkt met een herkenbaar architectonisch beeld, zal de buurt **zijn eigen identiteit verschaffen**. Het totaalbeeld is een compositie van de verschillende bouwvolumes met hun eigen materialisering en kleur in een groene omgeving.

Bij de uitwerking worden drie uitgangspunten gehanteerd:

1. *Elk bouwvolume is in 'harmonie' en staat in verhouding met de aangrenzende stedenbouwkundige ruimte. De opbouw, de verticale en horizontale geleding en de grootte van de volumes zijn hiermee in overeenstemming.*
2. *De eenheid van de (semi-)openbare ruimte primeert ten opzichte van de eenheid binnen het bouwblok. Ieder cluster van woningtypes en/of ander gebouw is in eerste plaats afgestemd op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en zoekt vervolgens naar samenhang binnen het bouwblok;*
3. *Op elk gebouwtype kunnen naar gelang de situering varianten ontstaan.*

De architectuur wordt op **drie niveaus** uitgewerkt: het bouwblok als onderdeel van de buurt, het afzonderlijke volume als onderdeel van het bouwblok en de individuele woning als onderdeel van het afzonderlijke volume. Hierbij dient **differentiatie** in volume, materialisatie en kleur op **een ingetogen en samenhangende wijze** te geschieden. De hoeken van de bouwblokken verdienen extra aandacht en dienen opgelost te worden als 'hoek' **zonder de continuïteit van het bouwblok aan te tasten**. Tussen de verschillende gebouwen worden heldere overgangen gemaakt door middel van tussenruimten of opgaande muren. De sluiting van de bouwblokken op maaiveld wordt gerealiseerd door toepassing van fysieke constructies; tuinmuren, poorten, hekwerken, ... Deze bepalen de mate van openbaarheid en het karakter van de aan het publieke domein grenzende ruimten (tuinen, stegen, binnenhoven, ...).



B. Architecturale (bouwkundige) thema's

Percelering

Doelstelling van het stedenbouwkundig plan is **de juiste schaal en maat van de bebouwing** te vinden, met aandacht voor de ruimtelijke potenties van de openbare ruimte in het bijzonder. Perceellering, **zowel verticaal als horizontaal**, is hiervoor het instrument. Percelering is hiermee een basisthema binnen de architecturale uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De **schaal en straatwand** is hierin toonaangevend.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. *De randen van het bouwblok worden ontwikkeld als een uniforme schakeling van wooneenheden, met als hoofddoel een uniforme en herkenbare beeldkwaliteit per stedenbouwkundige ruimte te bekomen.*
2. *De bouwvolumes aan het Merckenrif, Bruynvisweg en de Zaanoevers verdragen een forsere korrelmaat en dienen opgevat te worden als een schaalvergroting tov de grondgebonden woningen. Door deze schaalvergroting kan het plan aansluiten bij de grotere schaal van de omgeving en ontstaat een stadsdeel met een diversiteit aann bebouwing en woonaanbod.*
3. *De bouwzones aan de Zaanoever worden geperceleerd in volumetrie om zo aan te sluiten bij de schaal van de bestaande pakhuizen.*



Differentiatie versus eenheid

Perclering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur is zeer zeker een pertinent ontwerpthema binnen het stedenbouwkundig plan, echter **op een genuanceerde en voorzichtige wijze**. Immers, **eenheid en herkenbaarheid van de 'plek'** als geheel zijn evengoed een ontwerpthema. Er kan, mag dus niet gestreefd worden naar breuken maar wel naar de verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is het sleutelwoord. Het gaat om verschillend zijn, maar tegelijkertijd toch familie zijn van elkaar. **Het gaat om 'hetzelfde' steeds 'anders'**. De differentiatie is al ingezet met het stedenbouwkundig plan waarin diverse gebouwen van verschillende korrel (breedte), dakvormen, schaal en maat gegroepeerd zijn rond, vorm geven aan van elkaar verschillende openbare ruimten. De verdere architecturale uitwerking van de verschillende gebouwen moet de differentiatie zeker ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden.

Het stedenbouwkundig plan en (beeld-)kwaliteitplan geven **geen definitieve perclering** aan ten aanzien van de beoogde differentiatie, hooguit worden enkele suggesties gedaan. Tenslotte wordt gesteld dat de perceellering strikt de volumewerking blijft volgen. Anekdotische en/of historiserende perceellering van gevelvlakken, los van de structurele volumewerking is uit den boze. **Eén gebouw zal dus ten allen tijde herkenbaar moeten zijn en blijven als één en deel van een groter geheel.**

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

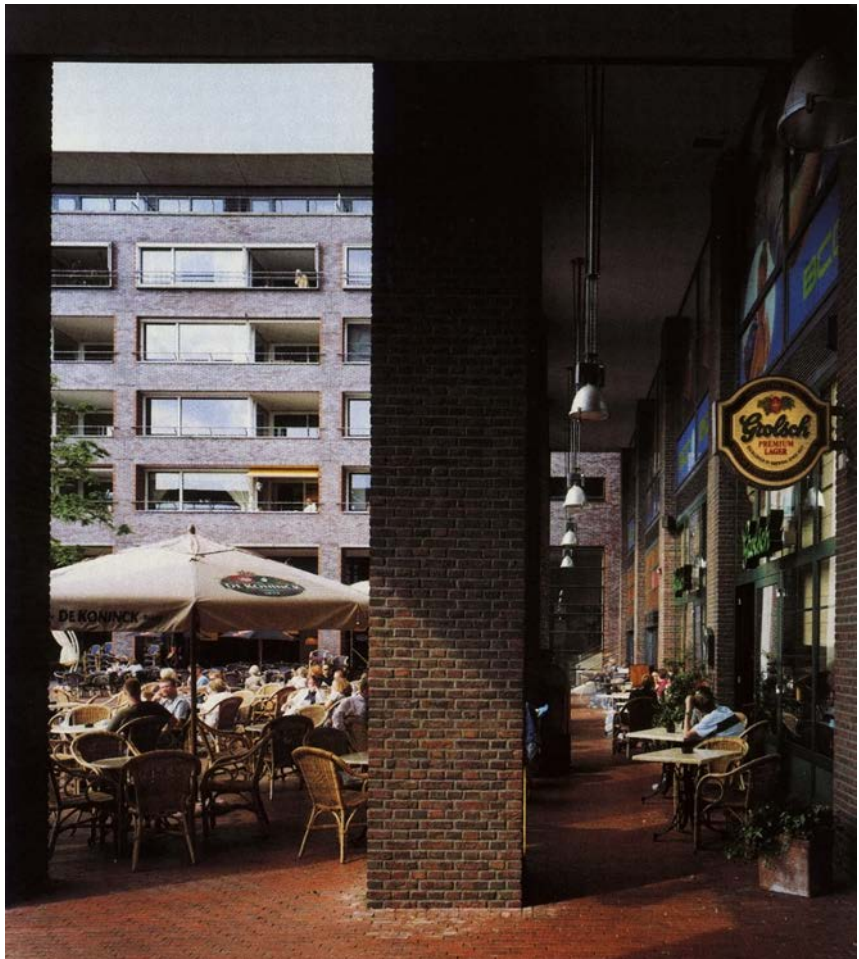
1. *De hoeken van de bouwblokken vormen uitzonderingen op de uniformiteit om twee verschillende stedenbouwkundige ruimtes op elkaar af te stemmen. De hoeken fungeren als herkenbare plekken binnen het stadsdeel en lenen zich voor afwijkende bebouwing.*
2. *In de 'tweede' bouwlijn aan de Zaan wordt geopteerd voor een hoge(re) bebouwing bouw (6 a 7 bouwlagen) als uitzondering binnen de continue bouwhoogte van de achterliggende wijk (2 à 3 bouwlagen).*



Voet/lijf/kop

Naast de verticale percelering wordt ook de horizontale geleding vooropgesteld. De architecturale uitwerking van elk der afzonderlijke gebouwen en bouwonderdelen kent de horizontale, traditionele en archetypische structuur en geleding van voet, lijf en kop. **De wijze waarop de diverse gebouwen in en op de openbare ruimte staan** (plintlaag), het lijf (middendeel) van het gebouw en de beëindiging (kroonlijst/kap enzovoorts) **dienen expliciet dan wel genuanceerd leesbaar en herkenbaar te zijn** in de verschillende ontwerpen. Deze geleding kan op velerlei wijzen tot stand gebracht worden: materiaalgebruik, metselwerkverbanden, detailleringen, raamritmes, toegevoegde elementen, etc.

Voor een grootschalige ontwikkeling als de Zaandriehoek is de horizontale geleding in functie van zijn **ruimtelijke integratie en diversiteit** zeer belangrijk. Daarom wordt verder ingegaan op enkele onderwerpen die 'speciale' aandacht vragen.



Plint

Bijzondere “voeten” vragen om speciale aandacht. De plinten zijn **een integraal onderdeel van de architectuur** van het gebouw en **sluiten aan op de (semi) openbare ruimte**.

Om de plinten **flexibel te ontwikkelen** wordt een **hogere minimum vrije hoogte** voor de onderste bouwlaag voorgesteld op strategische plekken in het plangebied. Op die manier is deze bouwlaag in staat om diverse functies te herbergen en is **een functiewijziging** in de loop der tijd vlot te realiseren. (praktijkruimte, vrije beroepen, commerciële ruimte, horeca...).

Voor commerciële plinten is de wijze van **verlichting en reclame** wezenlijk onderdeel uitmaken van de detaillering. Verlichting en reclame zijn **geen toegevoegde elementen**, maar **integrale onderdelen van het gebouw** en daarmee het onderwerp van ontwerp en detaillering.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. *De grondgebonden woningen hebben geen speciale plint om het informele karakter van de openbare ruimte te benadrukken.*
2. *De plinten van de appartementgebouwen zorgt voor geleding van het hogere bouwvolume en maken de inpassing van een publiek programma in de toekomst mogelijk.*
3. *De verhoogde plint aan de Zaanoevers anticipeert op de toekomstige dijkverhoging (met ca. 0.5 meter).*
4. *De plint aan de driehoekige publieke ruimte in de Zaanbocht faciliteert de inpassing van een publiek programma met een open en laagdrempelig karakter.*



Kroonlijsten

Het **uniforme daklandschap van een stedenbouwkundige ruimte** krijgen **een verfijning naar de individuele wooneenheid en/of een cluster van wooneenheden** door de toevoeging van dakkapellen, kroonlijsten, etc. Wanneer het oppervlak onder de kap gebruikt wordt als woonvolume is het wenselijk dakkapellen in de dakopzet te voorzien.

Daar waar geen dakkappen voorzien zijn, worden verschillende gebouwen toch **genuanceerd, duidelijk en herkenbaar beëindigd**. Deze beëindigingen kunnen in metselwerk en/of toegevoegde elementen in de detaillering (beton en/of natuursteenlijsten) zijn. Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of machines die los op het dak staan, moeten te allen tijde worden vermeden. Zij worden geïntegreerd als deel van het bouwvolume ofwel worden ze opgesteld achter **een voldoende hoge dakrand** zodat de **technische ruimtes en installaties niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld**.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. De kroonlijst is niet vastgelegd op één uniforme hoogte of architecturale uitwerking en verschilt per stedenbouwkundige ruimte.
2. Appartementgebouwen krijgen een hoge dakrand om de zichtbaarheid van zonnepanelen en/of technische schachten te vermijden.
3. De kroonlijst aan de Zaanoevers ondersteunt de volumewerking/percelering van de bouwzones.



Daken

Er wordt expliciet gekozen voor **kappen voor de grondgebonden woningen**. Dakkappen dienen een meervoudig doel: de archetypische beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van **de volumewerking binnen de globale planopzet**; de bovengemiddelde ruimtelijkheid van de woningen en eventuele andere functies in de toplaag, respectievelijk de mogelijkheid om deze uit te werken tot bijzondere woningen c.q. ruimten. **Voor appartementsgebouwen** wordt, in functie van de beeldkwaliteit, expliciet gekozen voor **platte daken omwille van het plaatsen van grote aantallen zonnepanelen en technische ruimtes**.

Algemeen is het dakenplan een globaal aandachtspunt binnen het (beeld)-kwaliteitplan. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hogergelegen woningen en bestemmingen. Daar waar geen kappen, dus platte daken zijn voorzien, moet er aandacht zijn voor deze dakvlakken als 3de (of 5de) gevel. Eventueel kunnen ze ingezet worden voor het plaatsen van zonnepanelen, als **groendaken of ingericht worden als verblijfsruimte**: daktuinen en terrassen.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. *Het daklandschap in plangebied is gedifferentieerd, maar benadrukt de eenheid van de stedenbouwkundige ruimte.*
2. *Uitzondering in de nokrichting en/of platte daken worden geïntroduceerd om een kleinere schaal binnen de uniformiteit van de lange straten te bekomen en/of het verbijzonderen van hoeken van een bouwzone.*
3. *Het daklandschap aan de Zaanoevers ondersteunt de volumewerking/percelering van de bouwzones.*

GRONDGEBONDEN WONINGEN

MATERIAAL



baksteen

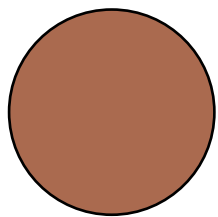


geschilderd hout

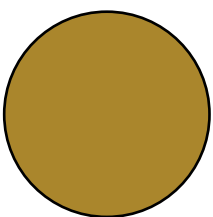


gebakken kleipan

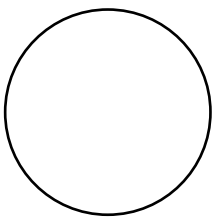
KLEUR



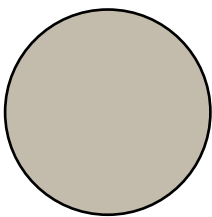
rood-bruin (basis)



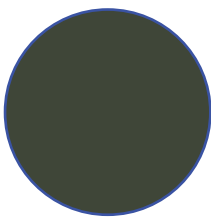
rood-bruin - (secundair materiaal)



wit - buitenschrijnwerk

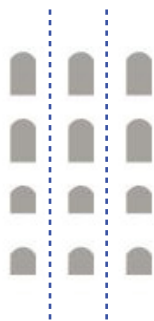


grijs - details



groen - details

VORM



repititie in
gevelopeningen



differentiatie in kappen

76



Materiaal, kleur en detail

Het algemeen motto ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik is '**hoe minder (verschillend) materiaal, hoe beter**'. Meer specifiek is baksteen het 'dragend' materiaal met betrekking tot de beeldvorming. De keuze voor één typerend gevelmateriaal versterkt **de eenheid binnen de gehele planopzet**, onderstreept **de continuïteit van de openbare ruimte**. Hiernaast kunnen **weloverwogen kleur-, textuur- en formaatverschillen**, verschillen in metselwerkverbanden en/of de specifieke detaillering van het metselwerk, maar ook de specifieke toepassing van andere gevelmaterialen, de genuanceerde differentiatie tussen de gebouwen bewerkstelligen.

Naast baksteen hebben duurzame en hoogwaardige materialen: dus natuurlijke, lang levende, mooie, geleidelijk verouderende en onderhoudsvriendelijke materialen zoals natuursteen, beton, staal, hout, zink en glas de voorkeur. Wat de detaillering betreft, is het beeld ingetogenheid en een zorgvuldige interpretatie van het historisch idioom zonder historiserend of anekdotisch te zijn. **Het gevelbeeld is rustig, vrij monoliet en monochroom. Ramen en deuren** zijn verticaal of horizontaal, in **een repetitief ritme**, gaten in doorgaande wanden.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. *Het hoofdmateriaal voor de grondgebonden woningen is een uniforme roodbruine baksteen. Ivm de goede integratie van zonnepanelen in het daklandschap zijn de daken voorzien van grijze pannendaken. Een secundair gevelmateriaal van een gelijkaardige baksteen wordt toegestaan om diversiteit binnen de eenheid te bekomen. Kroonlijsten, secundaire gevelmaterialen en/of buitenschrijnwerk van grondgebonden woningen zijn hoofdzakelijk wit, met groen-grijze accenten, zoals voorkomt in de karakteristieke beeldkwaliteit van de omgeving.*
2. *Het hoofdmateriaal voor meergezinswoningen is een uniforme roodbruine baksteen. De meergezinswoningen worden robuuste en herkenbare hoekstenen binnen het plangebied. Het hoofdmateriaal is een afwijkende baksteen dan grondgebonden woningen. Kroonlijsten en buitenschrijnwerk van meergezinswoningen zijn hoofdzakelijk groen- grijs, met witte accenten, zoals voorkomt in de karakteristieke beeldkwaliteit van de pakhuizen aan de Zaan.*
3. *Natuurstenen en betonnen accenten ter hoogte van de plint, de lateien, gevelopeningen en druip- en kroonlijsten detailleren de pakhuizen aan de Zaanoever. Door deze materialen en bijhorende detaillering op een hedendaagse manier in te zetten, wordt de bouwtraditie verder gezet en kan het hedendaagse project zich verankeren binnen zijn omgeving.*
4. *Het materiaalgebruik per volume is altijd uniform en benadrukt de percelering. Verschillende gevelbehandelingen binnen één volume worden vermeden.*

APPARTEMENTSGEBOUWEN

MATERIAAL



baksteen

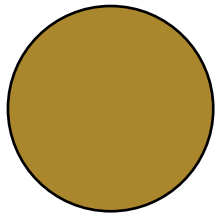


verblendsteen

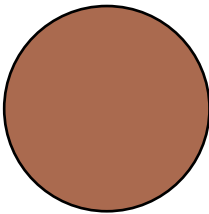


natuursteen

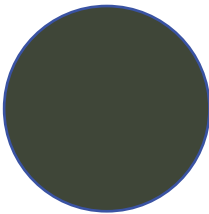
KLEUR



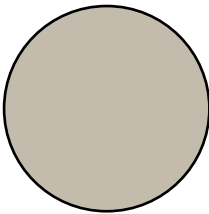
rood-bruin (basis)



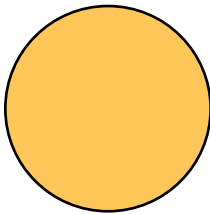
rood-bruin (basis)



groen/grijs - buitenschrijnwerk

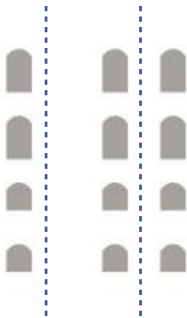


grijs - details



geel - details

VORM



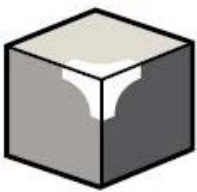
repititie in gevelopeningen



verticaliteit in gevelopeningen



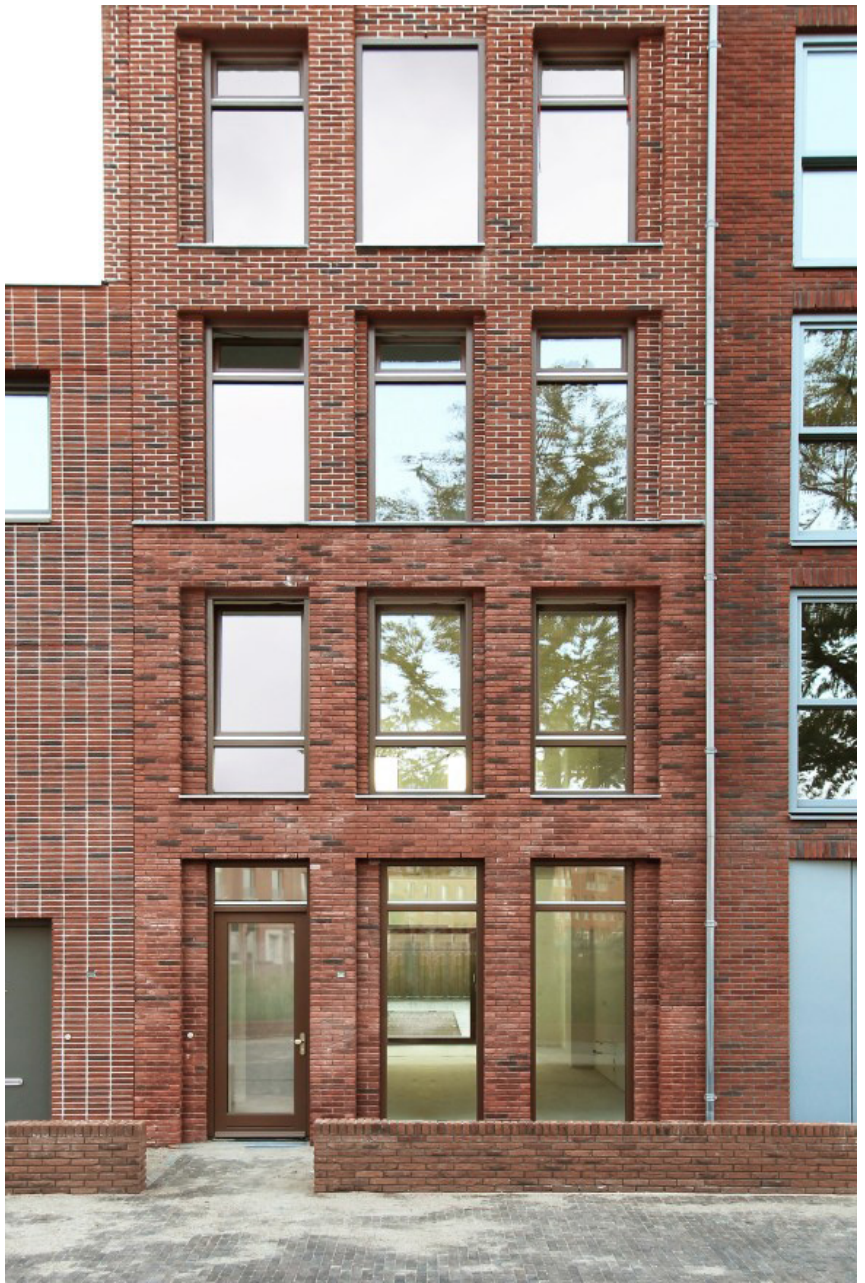
bekroningen



ornament ondergeschikt aan de massa



plasticiteit gevelvlakken





Toegangen (tot gebouwen)

Dit is hoe projecten privé aansluiten op het publieke, het collectieve mee vormen. Wat ons bezighoudt is **hoe gebouwen de stedenbouwkundige structuur leesbaar maken**, hoe projecten het bindmiddel zijn met het openbare. Het gaat ons vooral daarbij om de aandacht voor overgangen, marges, het doorgaan van het collectieve, openbare, publieke in het collectieve, openbare, private. De zorg voor de grens, het tussen, de marges, de overgangen is essentieel als het bindend vermogen tussen het publieke en de private projecten. Een rooilijn met voorschriften is onvoldoende om afzonderlijke gebouwen te binden. Om een dialoog van façades te verkrijgen is het nodig ruimte te nemen aan beide zijden van de grens, over het publieke en het private.

De inkompartijen van de gebouwen dienen specifiek en (als 'gesamt kunstwerk') **met zorg ontworpen en gedetailleerd te worden** met integratie van omkadering, dorpel, deur, klink, bel, postkast, luifel, vloerrooster, verlichting, ...ook bij inpandige garagetoegangen dient de garagepoort mee ontworpen, integraal onderdeel van dit geheel te zijn.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

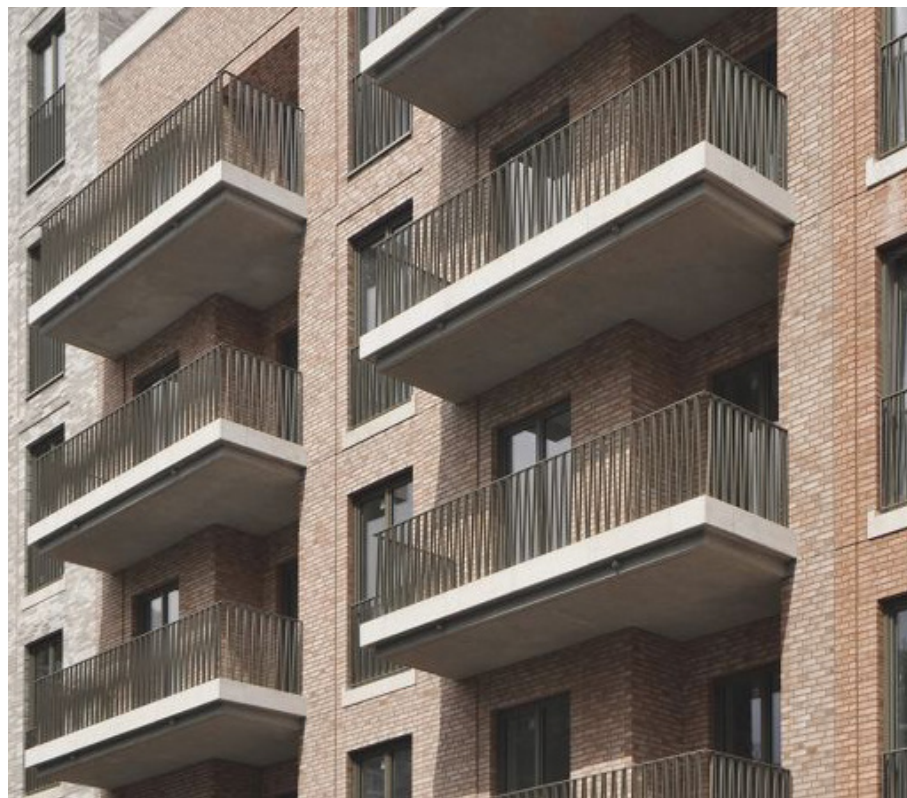
1. *De (hoofd)toegangen worden prioritar aan de oost-west straten georganiseerd, zodat de ontmoeting in de buurt gestimuleerd wordt.*
2. *De wooneenheden die grenzen aan de noord-zuid as worden ontsloten via deze groene verblijfsruimte om zo een duidelijke hiërarchie van openbare ruimte te realiseren, die ook bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid in het plangebied.*
3. *De wooneenheden op de gelijkvloers van de bouwzones aan de Zaan worden zoveel mogelijk voorzien van een voordeur aan de Veerdijk, al dan niet via een verhoogde maaiveld.*
4. *De toegangen van (ondergrondse en bovengrondse) parkeergelegenheden worden voorzien aan de ringweg, met als doel het autoluwe karakter van het plangebied te kunnen garanderen.*



Raaminvullingen

Voor de kozijnen en ramen worden bij voorkeur hout, staal, aluminium of een combinatie toegepast. **De totale detaillering van het raamkozijn** heeft echter **bijzondere aandacht**, te beginnen met de detaillering van het metselwerk rondom, de aansluiting van het kozijn op het metselwerk, de positionering, de montage van de doorvalbeveiligingen en de profielmaat van de kozijnen. Balkonhekken kunnen van hout, staal, aluminium en/of van glas zijn.

De ramen worden integraal ontworpen met in voorkomend geval integratie van kozijn, dorpel, ventilatie, ruimte voor de plaatsing van zonwering, doorvalbeveiliging, hang en sluitwerk, reclame behorend tot de commerciële ruimten, ... **De eenvoud en de repetitie** van zowel de materialen als de detaillering van en de elementen zelf zijn erop gericht stille, sterke, begrijpbare vormen te realiseren. Het ontbreken van elke toegevoegde decoratie en de eenvoud in de ruimtelijke opbouw en de materiaal- en kleurkeuze, zullen de meest kenmerkende karakteristieken zijn.

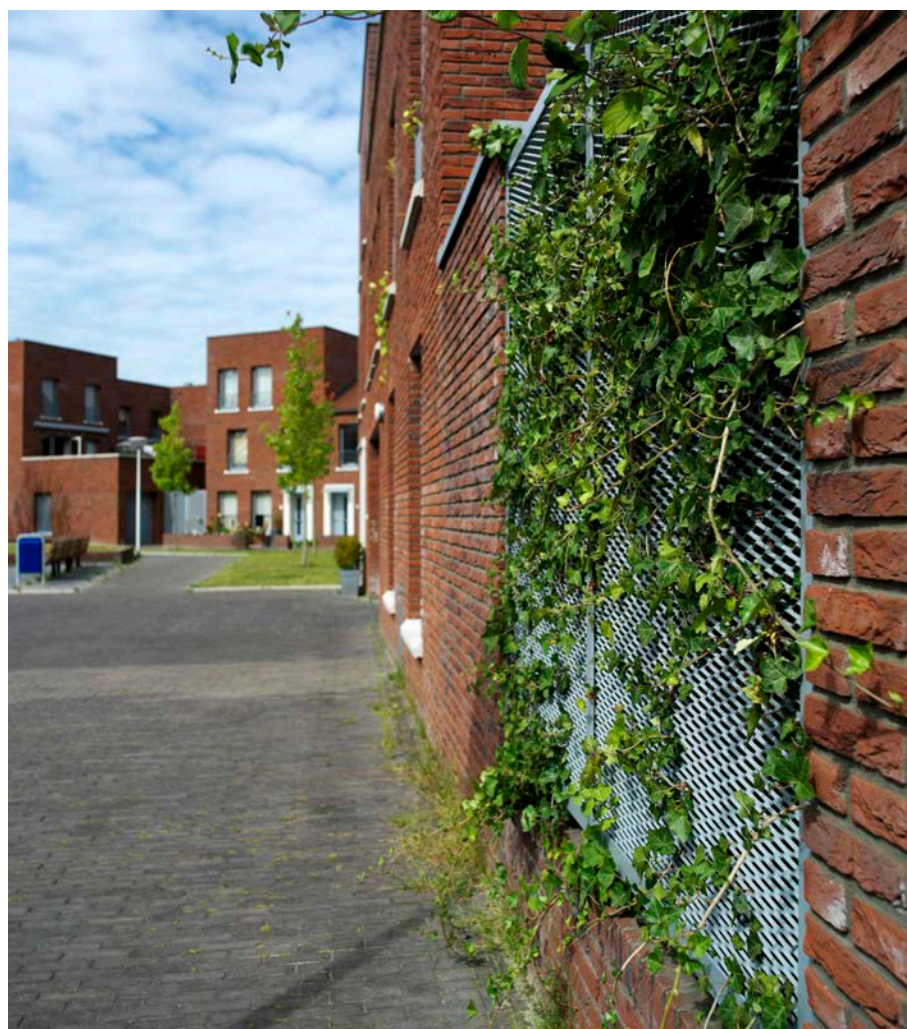


Tuinen en buitenruimten

De uitwerking van elementen van private buitenruimtes binnen de bouwblokken **moet bijdragen aan de specifieke woonkwaliteiten en het groene karakter van de buurt**. Verschillende vormen van buitenruimten en tuinen kunnen worden toegepast: privé-tuinen, collectieve tuinen, daktuinen, patio's, balkons, wintertuinen, ...

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. *Buitenruimten van niet-grondgebonden woningen grenzend aan de openbare ruimte (straatzijde) worden bij voorkeur inpandig georganiseerd. Dit omwille van het karakteristieke silhouet van de robuuste en massieve pakhuis-architectuur, maar evengoed om de functionele reden van bruikbaarheid en privacy.*
2. *Waar de maat van de aangrenzende (semi-)openbare ruimte het toelaat (groene noord zuid as, de Bruynvisweg, het Merckenrif) kunnen de buitenruimten onder de vorm van uitkragende balkons worden voorzien. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de detaillering en materialisering van de balkons en balkonhekken.*
3. *In functie van de leefkwaliteit / duurzaamheid/ ecologie/waterhuishouding in het plangebied worden de tuinen van de grondgebonden woningen in volle grond georganiseerd. Hierdoor ontstaat de opportuniteit dat eigenaars zelf bomen en ander beplanting kunnen aanleggen.*



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen tussen de (semi-)openbare ruimte en private tuinen van grondgebonden woningen zijn **bij voorkeur bouwkundig met een groen karakter**. Er komen nergens ‘achterkanten’ van bebouwing of tuinen rechtstreeks in contact met de openbare ruimte. De erfafscheidingen tussen het publiek domein en tuinen zijn daarmee **expliciet onderdeel van het architecturaal concept** of ontwerp-opgave: deels vaste, gebouwde constructies (tuinmuren) waartegen of achter eventueel tuinbergingen worden gesitueerd, deels groene volumes. Bij de uitwerking dient de nodige aandacht te worden besteed aan **de onderlinge samenhang tussen de verschillende type erfafscheiding** om zo een **eenheid in diversiteit** te bekomen. Erfafscheidingen tussen de collectieve (private) ruimte en private tuinen kunnen onder de vorm van muren en tuinhekken maar ook onder de vorm van groene begrenzingen en hagen worden voorzien. De hagen worden aangebracht als voorgekweekte plant uit pot of container. De handhaving van de hagen gebeurt middels een kettingbeding waarin het onderhoud is opgenomen.

Voor de Zaandriehoek betekent dit concreet:

1. De erfafscheidingen in de autoluwe oost-west straten dragen bij aan het informele en groene karakter van de openbare ruimte. De erfafscheiding zijn gesloten tot +/- 1.2 meter hoogte met een lichte afsluiting van hekwerk, geperforeerde platen, in combinatie met groen. Aan de noordzijde van de straten is bijkomend een ‘inverdan’ met een groen karakter geïntroduceerd.
2. De erfafscheidingen aan de groene noord-zuid as, de parkeerpockets aan het Merckenrif en de Bruynvisweg krijgen een robuust karakter met een hoogte van minimaal 2.1 meter. De gebouwde erfafscheiding wordt gekenmerkt door openingen met een lichte afsluiting van hekwerk, geperforeerde platen, etc. in combinatie met groen. Zodoende wordt de erfafscheiding een groene buffer naar de omgeving.
3. De erfafscheidingen van de appartementsgebouwen aan het Merckenrif zijn gesloten tot een beperkte hoogte van +/- 1.2 meter en dragen bij aan het informele, open en groene karakter van de openbare ruimte.
4. De gebouwde erfafscheidingen van grondgebonden woningen aan de verbindingsweg tussen de Bruynvisweg en het Merckenrif krijgen een gesloten karakter met een hoogte van minimaal 2.1 meter en vormen een robuuste buffer tussen de private tuin en deze infrastructuur.
5. De gebouwde erfafscheidingen van de appartementsgebouwen aan de verbindingsweg tussen de Bruynvisweg en het Merckenrif op de verhoogde maaivelden krijgen een open en groen karakter en vormen samen met de erfafscheidingen van de grondgebonden woningen de begrenzingen van de verbindingsweg. Een afstemming tussen beide type van erfafscheiding is van belang.
6. De erfafscheidingen van de niet-grondgebonden woningen aan de Veerdijk hebben een open en toegankelijk karakter en dragen bij aan het informele en residentiële karakter van de openbare ruimte



Parkeren in bouwzone

Het binnengebied van de bouwzones wordt vormgegeven als een collectief binnengebied met **een kwalitatieve en groene integratie van (maaiveld)parkeren**. Het parkeren is, middels eerder genoemde erfafscheidingen, **niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte**. Voor het maaiveldparkeren wordt ingezet op **een semi-verharding met een groen karakter** om **waterinfiltratie** binnen de bouwzones te optimaliseren. Om **het groene karakter van het collectieve binnengebied** te bekomen, dienen de **erfafscheidingen (met de naastgelegen privatieve buitenruimtes)** te worden voorzien in **hagen**. De hagen worden aangebracht als voorgekweekt plant uit pot of container. De handhaving van de hagen gebeurt middels een kettingbeding waarin het onderhoud is opgenomen.

Toevoegingen

Voor toevoegingen zoals schotelantennes, zonnecollectoren, ... geldt dat deze discreet en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en gemeenschappelijke binnenplaatsen worden geplaatst.



6.3 (Beeld-) kwaliteit - openbare ruimte

A. Concept stedenbouwkundige opzet

Authenticiteit en lokale verbondenheid

De beeldkwaliteit van de buitenruimte gaat uit van de authenticiteit of eigenheid en lokale verbondenheid. Hiermee bedoelen we dat **de inrichting van de publieke ruimte** en de daarbij genomen keuzen en beleidsmaatregelen **de eigenheid van de plek ondersteunen** en dat deze gedragen wordt vanuit een lokaal maatschappelijk draagvlak. Elke inrichting dient dan ook te passen binnen de korrelgrootte en schaal van de gemeente Wormer.

Belevingswaarde, vitaliteit en rust

De kwaliteit van de publieke ruimte wordt grotendeels bepaald door de belevingswaarde van de ruimte. Deze wordt op zich dan weer bepaald door **het aantal en gevarieerde zichten** en **belevingen** die er op de plek kunnen waargenomen worden. Monotone ruimtes zijn saai en onaantrekkelijk. Bij de opmaak van het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook bijzonder aandacht besteed aan elementen die **de belevingswaarde van een ruimte verhogen**.

Leesbaarheid en oriëntatie

Elke projectsite heeft nood aan zijn **eigen herkenbaarheid** en **relatie tot zijn onmiddellijke omgeving**. Het braakliggende plangebied heeft nu geen referentiepunt. De ontwikkeling van dit gebied tot aantrekkelijk woongebied met enkele nieuwe economische functies langs de Zaan zal door het creëren van nieuwe bouwvolumes, binnengebieden en doorgangen een betere leesbaarheid en oriëntatie krijgen. De Zaanoevers wordt afgebouwd en het achterliggende woongebied krijgt een eerder (semi-)private sfeer. Binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan is een vlotte leesbaarheid van en oriëntatie in de vele (deel)ruimtes van de projectsite dan ook de belangrijkste doelstelling en afwegingscriterium.

Omgaan met historiek

Elke projectsite heeft zijn geschiedenis zowel op socio-economisch gebied, cultureel gebied alsook op architecturaal en structureel gebied. **Geschiedenis vormt een belangrijk uitgangspunt** binnen het beeldkwaliteitplan. Dit vertaalt zich niet enkel in het gewenste materiaalgebruik maar ook in vormgeving van zowel de openbare ruimte als het straatmeubilair.



plankaart | impressie van de openbare ruimte

B. Beeld openbare ruimte

Materialen en bestrating

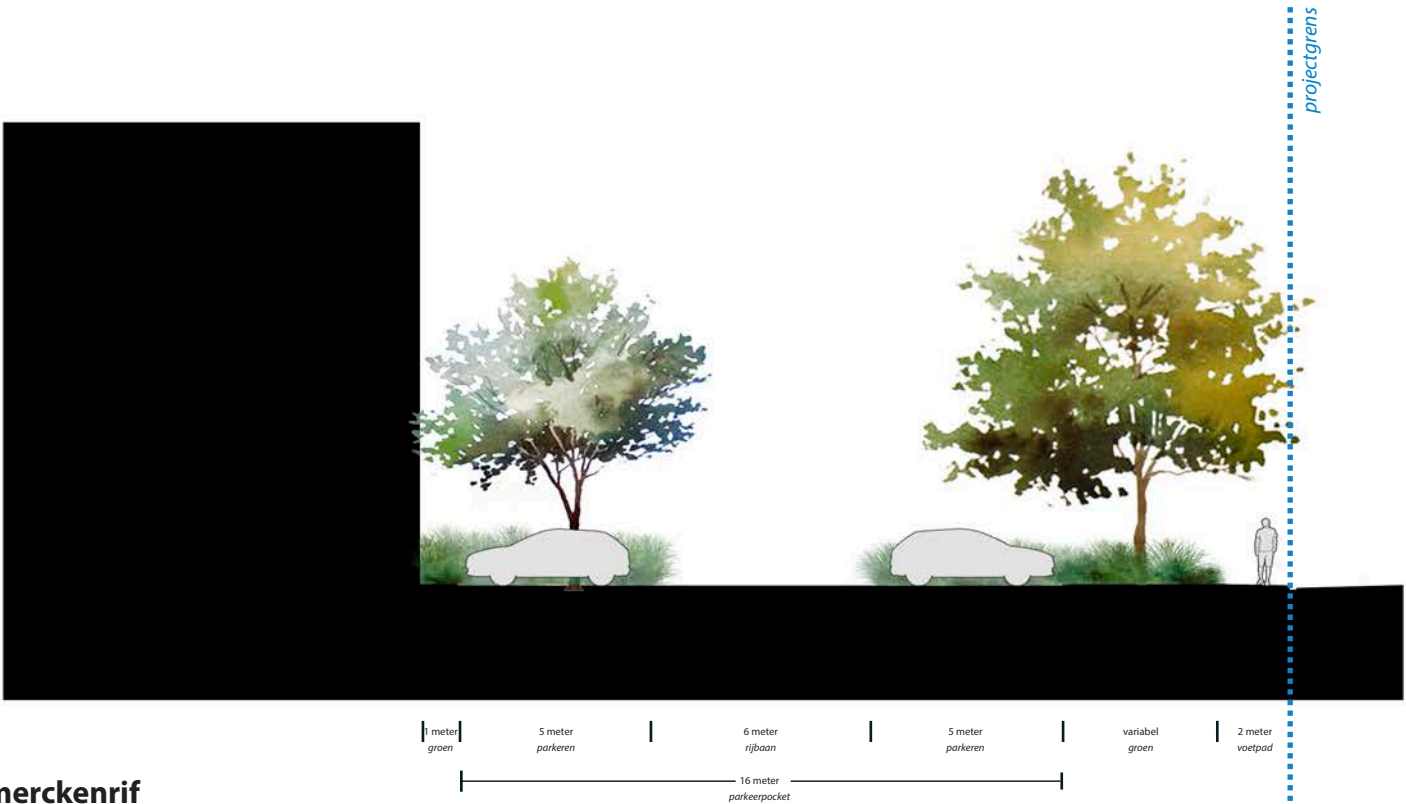
Voor de materialen van de openbare ruimte wordt verwezen naar **het “Standaard PvE voor Inrichting van de Openbare Ruimte”, opgesteld door de gemeente Wormer, Afdeling Leefomgeving Fysiek**. Voor de inrichting van openbare ruimte aan de Zaanoever, zowel Veerwijk als de Zaanbocht, wordt verwezen naar het **Beeldkwaliteitsplan Zaanoever**.

Aangezien een groot deel van het woongebied verkeersvrij is, kan voor het voetgangersgebied gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen met **een hedendaagse en divers karakter**. Om de relatie met de stad te leggen wordt bestrating die we in het straatbeeld van de stad terugvinden (gedeeltelijk) herhaalt in de nieuwe woonwijk. Om **eenvoud, eenheid en rust** te krijgen in de publieke ruimte gaat de voorkeur naar:

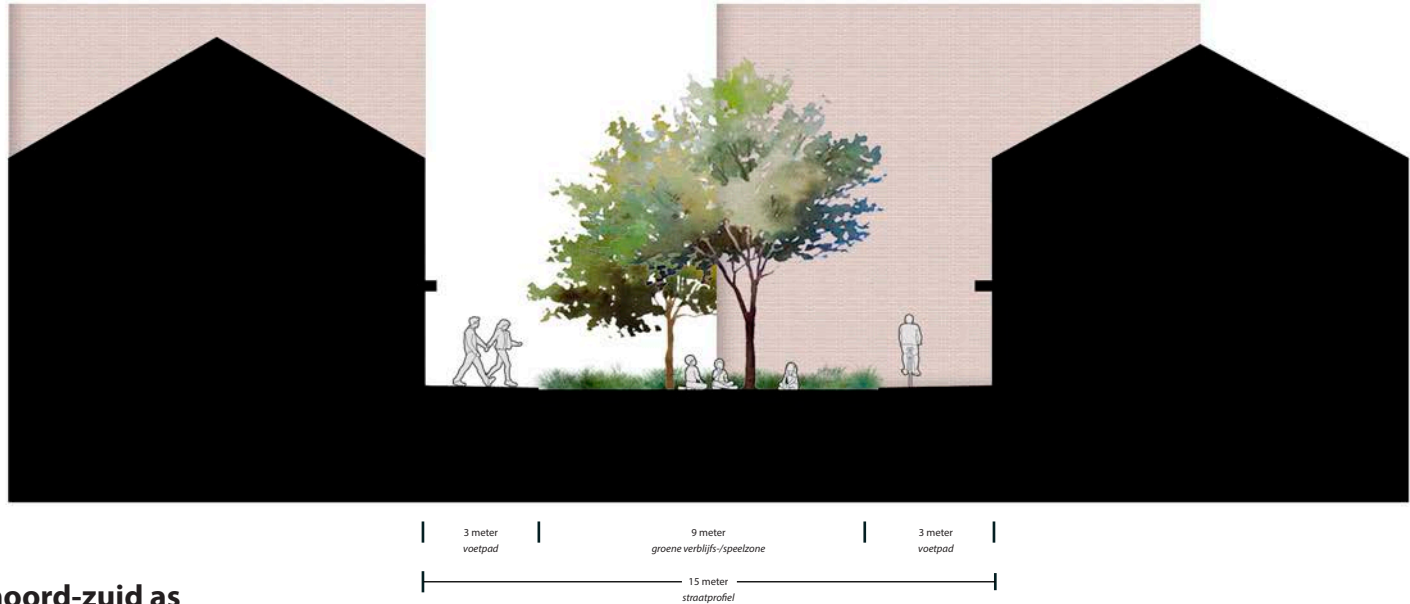
1. een roodbruine kleur voor de straten voor gemotoriseerd verkeer;
2. een grijze kleur voor de voetpaden naast de straten;
3. een grijze kleur voor het autoluwe deel in het plangebied, als voorzetting van de voetpaden;
4. de parkeerplaatsen worden voorzien in een semi-verharding om de waterinfiltratie.

Zowel de Welstand, als Roy Bijhouwer, de Supervisor van de Zaanoever, zijn van mening dat de ambitie voor (delen van) de openbare ruimte moet zijn om te werken met gebakken klinkers. Met name de groene as, in noord-zuidrichting, en de Zaandriek, als publieke ruimte in de Zaanbocht, vragen om een kwalitatieve materialisatie die meer moet zijn dan het Standaard PvE van de Gemeente Wormer. De projectleider Gebiedsonwikkeling van de gemeente Wormerland zal deze ambitie bespreken met plaatselijk beheersdiensten.

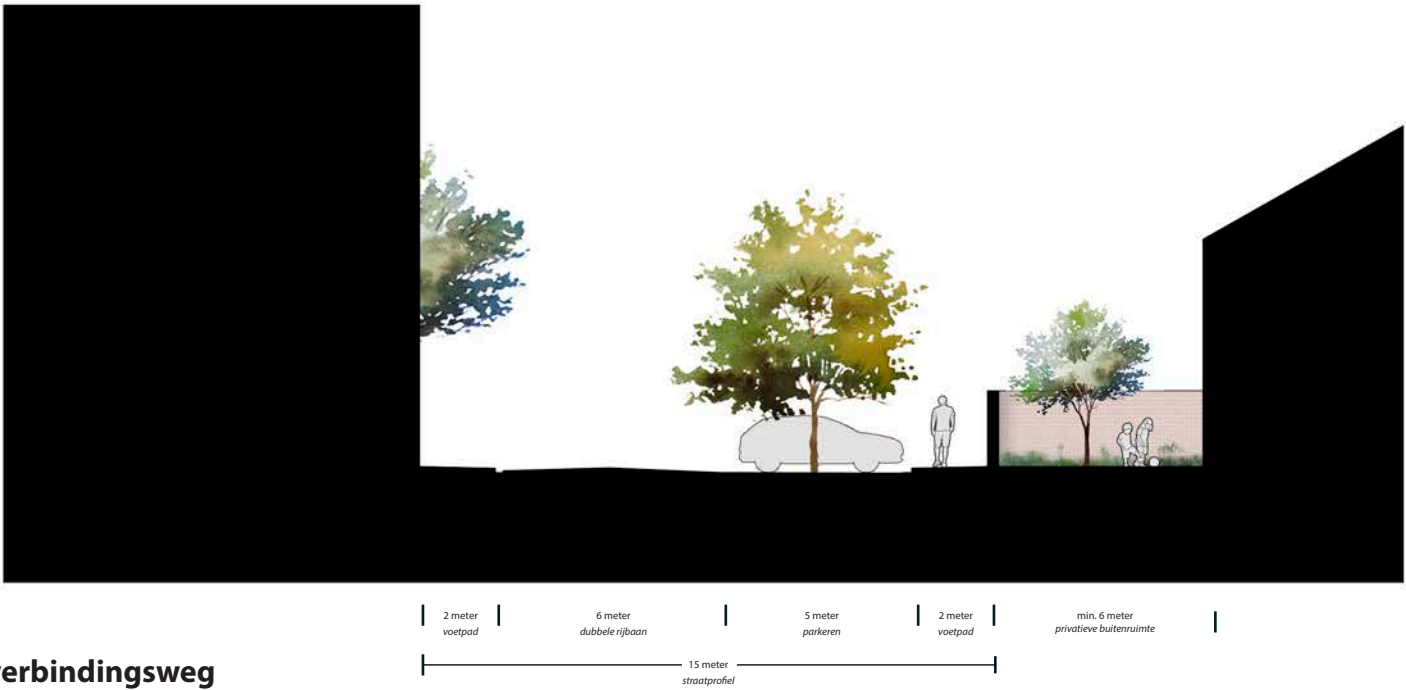
De gedetailleerde uitwerking van het beeldkwaliteitplan zal worden opgemaakt in de vorm van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In het inrichtingsplan worden de materialisatie van verhardingen, straatmeubimair, verlichting, waterhuishouding en keuze van groenstructuren en bomen nader omschreven. Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met de supervisor opgesteld, wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie en besproken met de plaatselijke beheersdiensten, om vervolgens te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.



straatprofiel merckenrif



straatprofiel noord-zuid as



straatprofiel verbindingsweg



straatprofiel autoluwe oost-west straten

Het beeldkwaliteitplan stelt dat grijs in al zijn schakeringen de basistint is voor alle materialen in het autoluw binnengebied. Stedenbouwkundige ruimtes worden 'afgebakend' door een ander legpatroon, een ander bestratingsmateriaal te gebruiken of een kleurschakering te maken. Binnen het plangebied zijn de volgende ruimte te onderscheiden:

1. Voetpaden naast de ringweg (Merckenrif, Bruynvisweg en verbindende straat)

De voetpaden kennen een eenvoudige, uniforme en doorlopende bestrating van gevel tot boordsteen van de straat. Afwatering gebeurt in de goten van de straten. Dit geeft een ruime en eenvormige buitenruimte. De grijstint van deze klinkers kunnen afgesteld worden op de kleur van semi-verharding van de parkeerplaatsen. Extra aandacht dient er besteedt te worden aan de positionering van putdeksels.

2. Autoluwe oost-weststraten

De autoluwe straten kennen een eenvoudige, uniforme en doorlopende bestrating van gevel tot gevel, of gevel tot voortuinstrook/tussenmaat. Afwatering gebeurt via een centrale kielgoot, die wordt uitgevoerd middels een verdiepte bestrating. Dit geeft een rustige en eenvormige buitenruimte. Extra aandacht dient er besteedt te worden aan de positionering van putdeksels.

3. Groen noord-zuid as

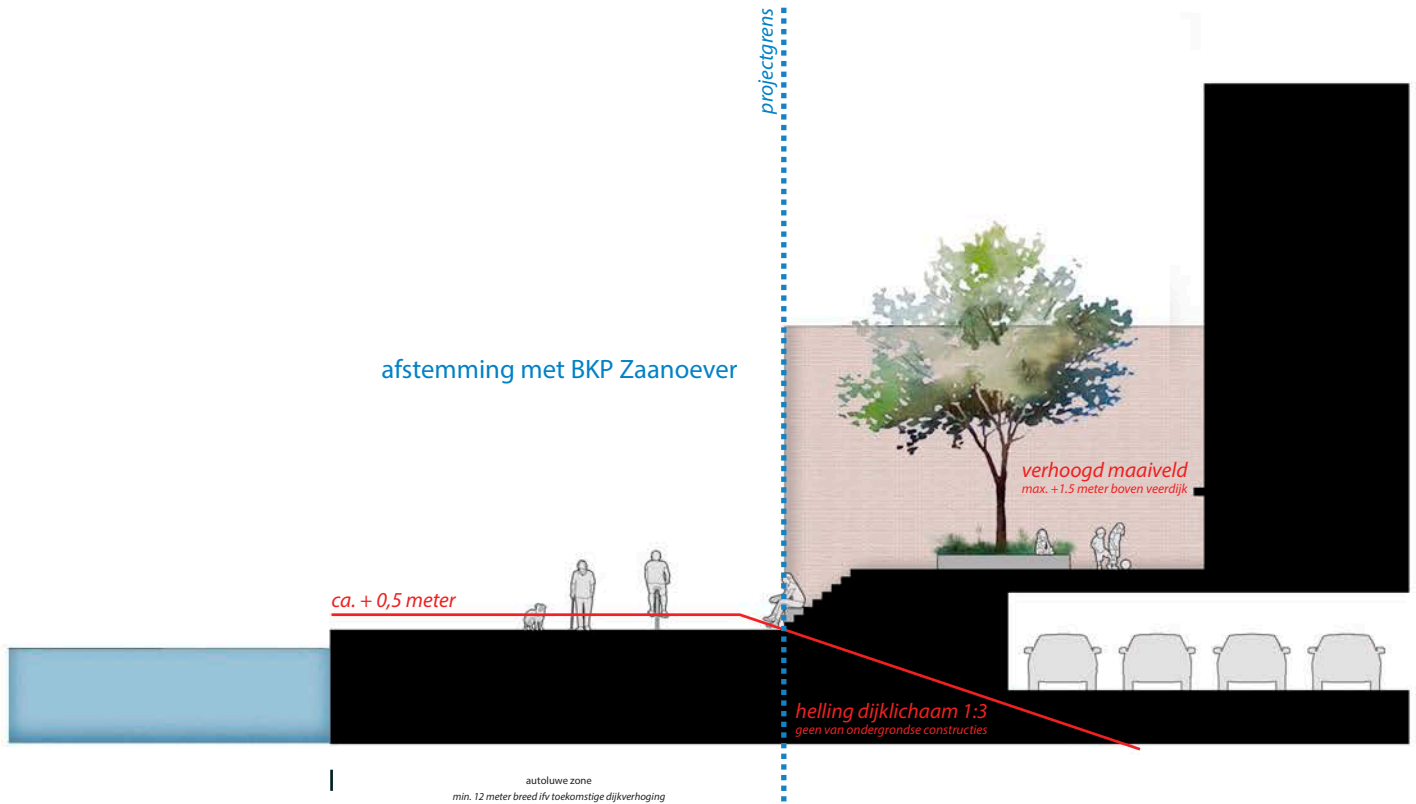
De noord-zuid as laat zich onderscheiden door rijke(re) bestrating dan de overige autoluwe delen. De bestrating is doorlopend van gevel tot groen zone en wordt onderbroken door de bestrating van de autoluwe oost-weststraten. Afwatering gebeurt in de centrale groenzone in het straatprofiel de goten. Dit kan gebeuren middels infiltratie of goten, afhankelijk van de nadere uitwerking van deze centrale groene zone. De grijstint en/of legpatroon van deze klinkers kunnen afgesteld worden op de kleur van autoluwe straten. Extra aandacht dient er besteed te worden aan de positionering van putdeksels.

De aansluiting met de openbare ruimte van de Zaanoever vraagt nadere coördinatie en overleg om tot een kwalitatieve en coherente openbare ruimte te komen.

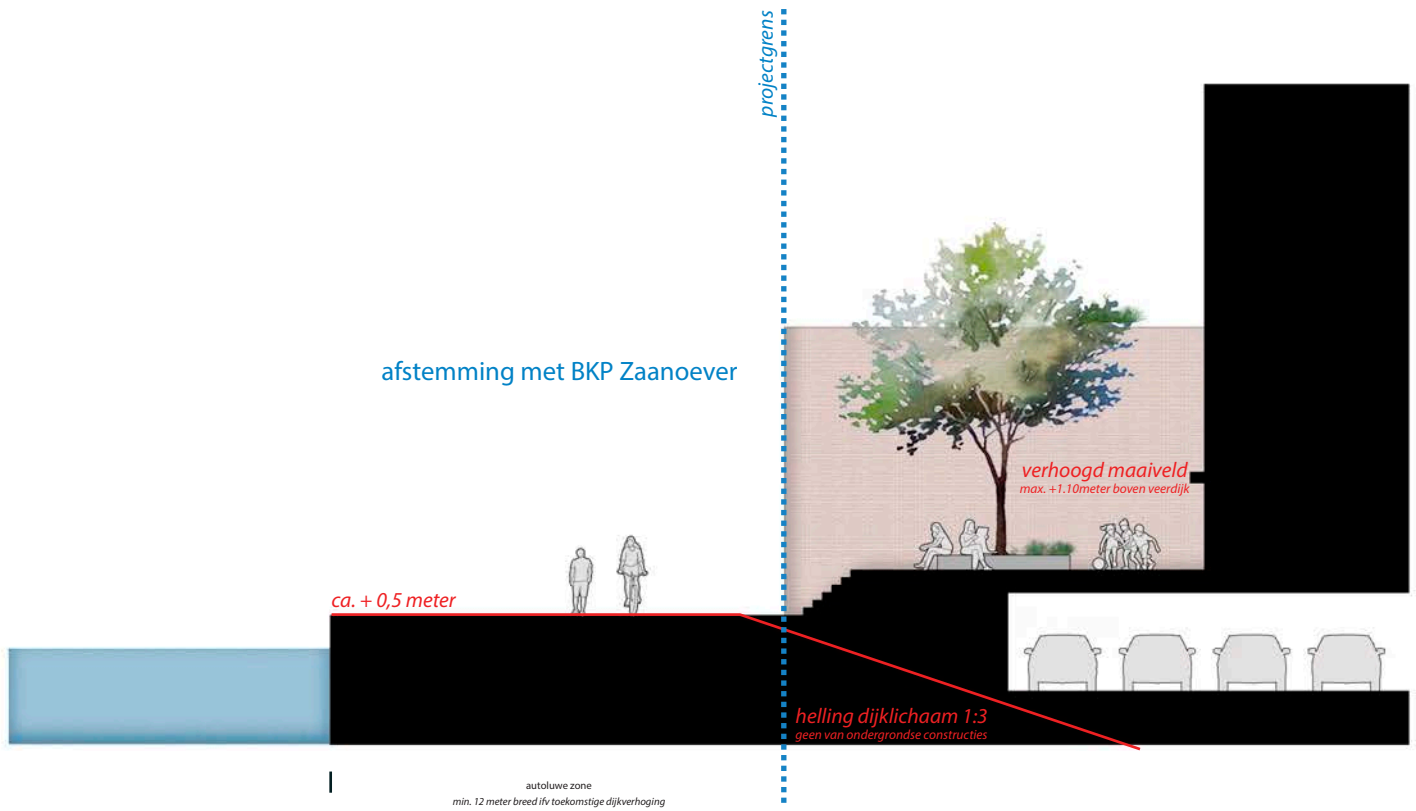
straatprofiel bruynvisweg



straatprofiel veerdijk
bestaande toestand



straatprofiel veerdijk
toekomstige toestand



Water

Water is, met **de aanwezigheid van de Zaan en enkele waterlopen**, een **beeldbepalend element in het plangebied**. We wensen dit op een kwalitatieve wijze in het plangebied op te nemen, zowel met oog op klimaatadaptatie en duurzaam waterbeheer, als functionaliteit en beeldwaliteit van de openbare ruimte. Bij herontwikkeling van het gebied zal moeten worden voorzien in een goede waterhuishouding. Voorwaarden hiervoor worden gesteld door het hoogheemraadschap:

- Het dempen van bestaande watergangen moet worden gecompenseerd;
- De toename van het verharde oppervlakte moet worden gecompenseerd met 15%.
Mogelijk dat infiltratiestroken in het gebied worden aangelegd om de toename van de verharde oppervlakte te compenseren.

Om de openbare ruimte optimaal te kunnen gebruiken als verblijfsruimte is gekozen om **de watercompensatie te concentreren ter plaatse van de bestaande waterstructuren**. Zodoende wordt **de versnippering van de openbare ruimte voorkomen** en de **beheersbaarheid van het water vergroot**. De **waterinfiltratie** wordt **ondergronds** voorzien, zodat het groen kan worden aangewend om de beeldkwaliteit, en **het groene karakter van het plangebied, te versterken**.

Het infiltreren van het water wordt voorzien cfr. de ontwerpnota voor het rioleringsplan van Aveco de Bondt dd.17.02.2022.;

- Waterbergende wegfundering onder het wegoppervlak over het gehele plangebied (ondergronds);
- Infiltratieblokken onder openbare parkeervakken over het gehele plangebied (ondergronds);

In een vervolgstadium wordt de waterbuffering en infiltratie nader technisch uitgewerkt, samen met het Hoogheemraadschap en de gemeente Wormer.

Het plangebied dient **te anticiperen op een toekomstige dijkverhoging van de Veerdijk** (ca 0,5 meter). Zodoende dient de aansluiting met voordeuren en het verhoogd maaiveld van de bouwzones A1 en B1, zowel in de huidige, als toekomstige situatie, de toegankelijkheid van de wooneenheden te garanderen en kwaliteit toe te voegen aan de openbare ruimte.



Groen

Voor de materialen van de openbare ruimte wordt bewust gekozen voor het **“Standaard PvE voor Inrichting van de Openbare Ruimte”, opgesteld door de gemeente Wormer, Afdeling Leefomgeving Fysiek**. Voor de inrichting van openbare ruimte aan de Zaanoevers, zowel Veerwijk als de Zaanbocht, wordt verwezen naar het **Beeldkwaliteitsplan Zaanoevers**.

De plantenkeuze moet naast duurzaam en weinig onderhoud vragend, vooral het groene karakter van het plangebied versterken. In het kader van de **biodiversiteit** is **een verscheidenheid aan groen** aangewezen en kan **het stedelijk groen als een onderscheidend element zijn tussen de verschillende stedelijke ruimtes** worden ingezet:

1. Langs de hoofdontsluiting van de wijk wordt groen op een formele wijze toegepast worden door strakke bomenrijen;
2. In de groene noord-zuid as kan het groen informeel geplaatst worden door losse bomengroepen en beplanting;
3. Halfhoge hagen worden ingezet om het maaiveldparkeren in de openbare ruimte uit het zicht te onttrekken;
4. De Zaanbocht krijgt een verhard karakter in functie van een polyvalent gebruik. De pleinruimte heeft grote bomen, die aansluiten bij de schaal van de Zaan en de zichtlijnen vanuit het plangebied respecteren;
5. Onverharde oevers met riet maken waterstructuren onderdeel van het stedelijk groen en habitat voor verschillende diersoorten.

Groenstructuren aan de hoofdontsluiting van de Bruynvisweg en/of het Merckenrif kunnen ook worden **ingezet als buffervoorziening/ klimaatborder**. Dit mag echter niet leiden tot een beperking van de beplanting, met als gevolg dat het parkeren de beeldkwaliteit van de openbare ruimte gaat domineren.

De aanleg van **“gevelgroen”** of een “geveltuin” wordt gestimuleerd en bestaat uit een smalle strook groen tegen een gevel die rechtstreeks aan het voetpad aansluit. Zo breng je kleur en groen in een straat. Ook vogels, vlinders en bijen voelen zich er in thuis. Een geveltuin kan **zolang voetgangers er vrij en gemakkelijk kunnen passeren** en een aaneengesloten vrije doorgang van 1,5 meter behoudt. Men heeft veel vrijheid in plantenkeuze en zelfs grotere bloempotten of een zitbank worden toegestaan.

De gedetailleerde uitwerking van het beeldkwaliteitplan zal worden opgemaakt in de vorm van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In het inrichtingsplan worden de materialisatie van verhardingen, straatmeubilair, verlichting, waterhuishouding en keuze van groenstructuren en bomen nader omschreven. Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met de supervisor opgesteld, wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie en besproken met de plaatselijke beheersdiensten, om vervolgens te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.



Meubilair

Het stimuleren van **het woon- en verblijfsklimaat is voor het plangebied** een belangrijke doelstelling. De verlichting en het meubilair van de buitenruimte zijn een middel om deze doelstelling te bewerkstelligen. Alle **straatmeubilair** en **verlichting zijn onderdeel van het uiteindelijke ontwerp voor de buitenruimte**. Het uitgangspunt blijft een op elkaar afgestemde keuze van zitbanken, vuilnisbakken, boombeschermingen, lichtarmaturen, fietsstallingen, afvalstraatjes, enz. Een herhaald gebruik van dezelfde materialen en vormgeving in de verlichting en het meubilair, brengt soberheid en eenheid in het hele gebied.

Zitmeubilair is een belangrijk onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. De ruimtelijke impact ervan kan structureel zijn en zorgt voor **een samenhang tussen de deelgebieden**. De vele open ruimtes en doorgangen vragen elk een zitelement op schaal en een discrete vormgeving. Naast het gebruik van de standaardbanken kunnen bepaalde elementen of **niveauverschillen multifunctioneel vormgegeven** worden tot een bruikbaar zitelement. De **oriëntatie van de zitbank** is mee bepalend voor de beleving van het uitzicht van op de zitbank. Andere elementen onder vorm van afvalbakken, paaltjes of afboording zijn in eerst instantie functioneel maar kunnen tegelijkertijd zones afbakenen. Bij de standaardbanken wordt de aandacht gericht op het zitcomfort, degelijkheid, duurzaamheid en beheersmatigheid.

Grotere of uniek gelegen publieke ruimtes krijgen een andere benaderingswijze over het 'zitten en rusten'. In deze zones kan meer gedacht worden in de richting van lange 'zitmuren' langs de Zaan als onderdeel van de bouwvelden A1 en B1. Lange zitbanken kunnen **ingezet worden ter zonering**, of een verschil in functie/statuut van de openbare ruimte te duiden en/of te anticiperen op toekomstige dijkverhogingen. Een diversiteit aan zitelementen beïnvloedt de beleving maar door hun continuïteit in vormgeving, materiaalgebruik en herhaalt gebruik blijft de soberheid en ruimtelijke samenhang behouden.

Om het hele woongebied verkeersvrij te houden, worden ter hoogte van de voetgangerstoegangen tot het publieke domein naar de binnengebieden afbakeningspaaltjes voorzien. De rij van zoneringpaaltjes en moet een sobere vormgeving hebben in het verlengde van het overige straatmeubilair. Uit deze rij moeten er voor noodsituaties enkele weghaalbaar zijn zodat een doorgang van minstens 4m vrij komt. Nutsvoorzieningen (afbakeningspaaltjes, boombeschermingen, vuilnisbakken,...) maar ook fietsstallingen kunnen op schaal gebracht worden door deze te plaatsen in de nabijheid van een gebouw of onder bomen.

Sorteerstraatjes voor afval worden voorzien **langs de ringweg van de wijk. Het groeperen van fietsenstallingen en/of sorteerstraatjes** geeft een **minder rommelig beeld in de open ruimte**.

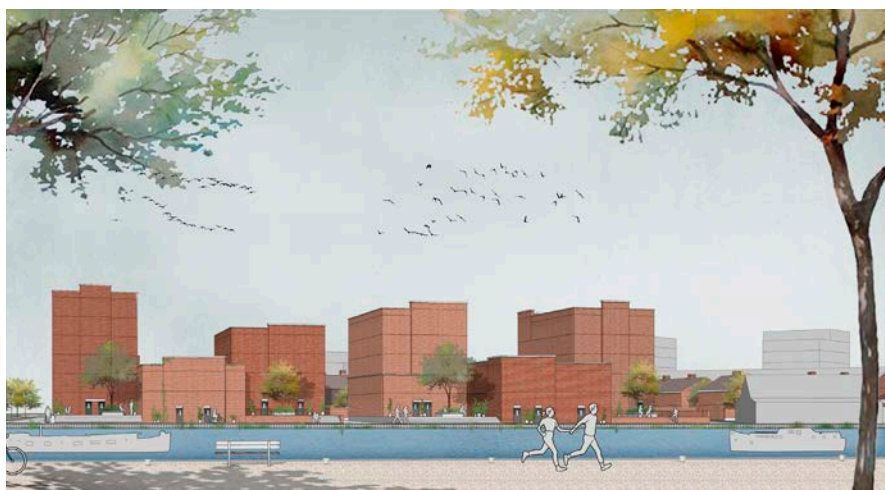


Verlichting

De **combinatie van algemene en accentverlichting** is sfeerbepalend maakt de ruimtelijke structuur van het hele gebied **lees- en herkenbaar** bij dag en nacht. De verlichting is enerzijds **functioneel**, anderzijds ondersteunend voor de ruimte en voor **het karakter van het stadsproject**. De keuze van armaturen op zich is onvoldoende. Elk projectgebied vraagt om **een gedetailleerd verlichtingsplan**, dat verduidelijkt hoe en waar welke buitenruimten en gebouwen moeten verlicht worden. Een verlichtingsplan verbetert niet alleen het **veiligheidsgevoel** maar verhoogt ook de differentiatie en is bepalend voor **de beleving**. Verlichting kan een sterk middel zijn om de relatie naar de omliggende gebieden te leggen en hierbij stimulerende te werken. Het contrast in waarneming, bij dag en bij nacht, van dichtbij of van veraf, speelt een belangrijke rol in de beeldkwaliteit van de buitenruimte. Op die wijze worden de samenhang en **de identiteit van het woongebied** extra bevestigd. De algemene verlichting in de aansluitende woonstraten moet de relatie zoeken met de omliggende straten. In het verkeersvrije gedeelte kunnen varianten van een zelfde type voor mast- en gevelarmaturen geplaatst worden en dit afgestemd op de beeld- en ontwerptaal van het meubilair.

De noord-zuid as in het woongebied dient **een bijzondere aandacht** te krijgen met **een aangepaste accentverlichting**. De hoogte wordt bepaald door een lichtstudie en door de schaal van de buitenruimte. Het inzetten van een gericht verlichtingsplan met verschillende lichtpunthoogten gerelateerd aan de plek zorgt voor een differentiatie, zonering en versterken zo de identiteit van desbetreffende ruimte.

Accentverlichting koestert ultieme en unieke plekken die daardoor ook oriënterend werken en bakens in de ruimte worden. **De publieke ruimte in de Zaanbocht** staat centraal en moet **een herkenningspunt naar de overzijde van de Zaan** vormen. Daarnaast is de verlichting gericht op het verblijven en vraagt in functie van pleinvorming een specifieke benadering.



Supervisor

De supervisor vertaalt en waarborgt de definities en ambities als uitgangspunten ten aanzien van de ontwerpersgroep. De supervisor is **de bewaker van de consistentie van het geheel**. Hij bewaakt en bevordert de kwaliteit, de samenhang en de hiërarchie met betrekking tot het inpassen van deelprojecten in de stedenbouwkundige structuur. Er is niet alleen de samenhang tussen de gebouwen, maar ook de samenhang tussen de verschillende gebouwen en de (inrichting van) de openbare ruimte en uiteindelijk de eenheid binnen de openbare ruimte zelf. De supervisor **bevordert** en **stuurt het verloop van het ontwerpproces**. Hij treedt als het ware op als een soort 'stadsarchitect' voor een beperkt gebied en heeft daarbij een voorbeeldfunctie. Het **beeldkwaliteitsplan** dient als **inspiratiebron voor de nadere uitwerking van de bouwzones**.

Verantwoording

De supervisor draagt met betrekking tot de verschillende planuitwerkingen (delen en geheel) inhoudelijke verantwoordelijkheid jegens opdrachtgever en gemeente. Dit betekent dat de supervisor **specifieke planontwikkelingen weegt en interpreteert ten aanzien van de uitgangspunten** (goedgekeurd Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan, etc) en ten aanzien van de globale invulling van het stedenbouwkundig plan. Op basis van deze weging/interpretatie stuurt de supervisor bij en/of akkordeert hij de planontwikkeling.

Om tot de invulling van deze verantwoordelijkheid te kunnen komen, moet de supervisie **een evenwicht** kennen tussen een tegelijkertijd **begeleidende/sturende rol** en **een beoordelende/terugwijzende rol**: de geleidelijke sturing/motivatie lijkt meer aangewezen dan de repressieve be-/veroordeling. Dergelijk proces vraagt een gedurig inzicht/overzicht van de ontwerpgebeurtenissen wat dan weer een systematische informatiestroom ten aanzien van de supervisie impliceert.

Proces

De supervisie krijgt invulling door een parallel overleg- en inschattingsproces waarin de specifieke planontwikkelingen 'op afstand' bekeken kunnen worden ifv. de belangen van het geheel. Dit overleg gebeurt collectief met diegenen die over het geheel gaan. De supervisie wordt hierdoor meer een teamgebeuren waarbij de inhoudelijke dialoog tussen gemeente, opdrachtgever en supervisie eindelijk vorm/gestalte krijgt, geïntensieerd wordt. Hiervoor zijn er o.i. **drie complementaire wegen** :

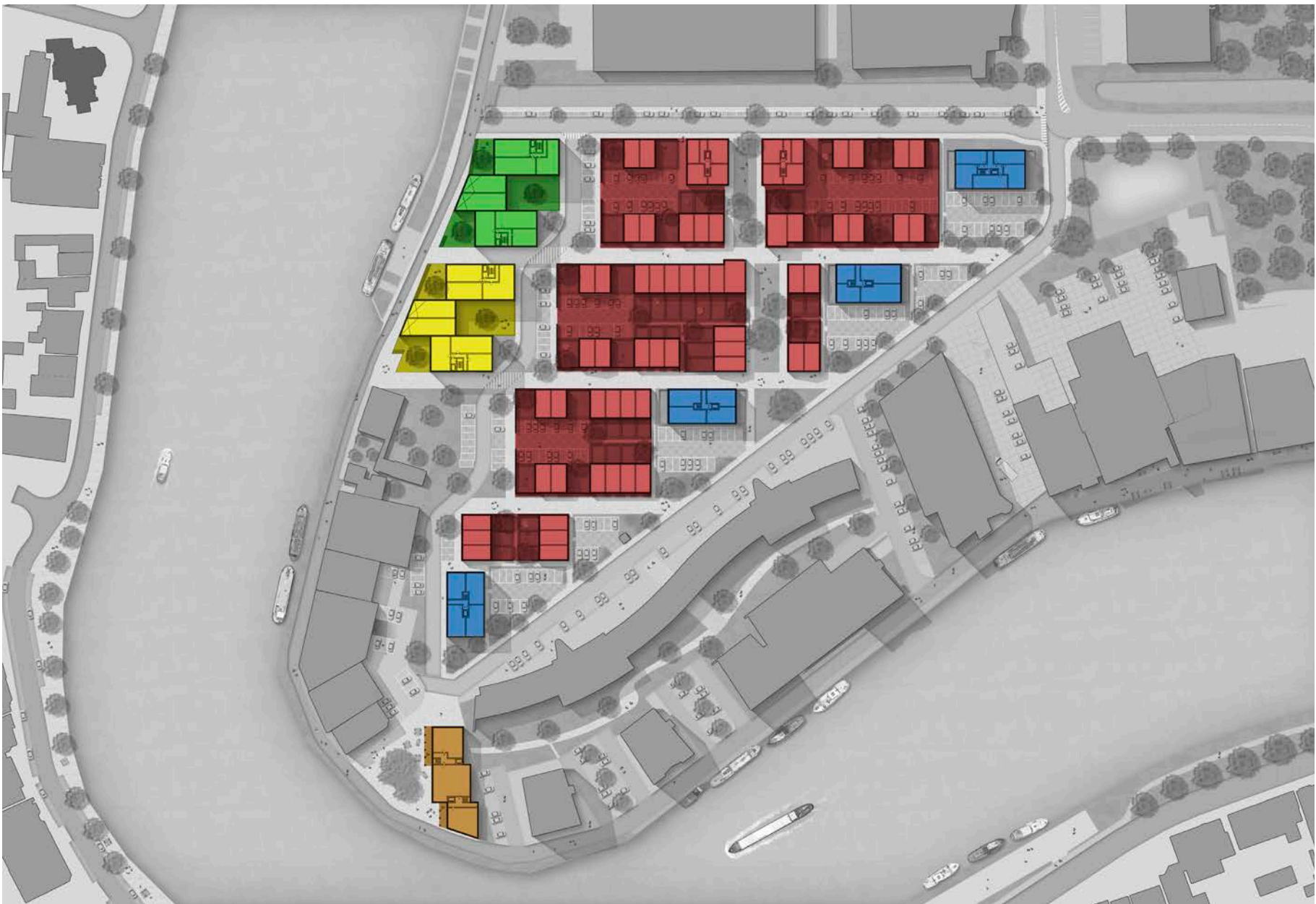
1. Op regelmatige basis wordt het tussentijds ontwerpwerk (status = resultaat tussentijds overleg opdrachtgevers – individuele ontwerper veld) door de ontwerper/opdrachtgever verstuurd naar de supervisor.
2. Geregeld supervisieoverleg in samenspraak met gemeente (projectleider, stedenbouwkundige), opdrachtgevers en ontwerper openbare ruimte.
3. Terugkoppelingsoverleg met de betrokken architecten, opdrachtgever en supervisor.

Het proces met de ontwerpers wordt gestart met **een kick-off** waarbij het doel is om kennis te maken met elkaar en kennis op te doen van de doelstellingen en bijzondere kwalitatieve stedenbouwkundige aandachtspunten en principes die voor de Zaandriehoek zijn geformuleerd. Deze kunnen worden toegelicht aan de hand van **de kaderstellende documenten**. Vervolgens zal elk ontwikkelteam starten met het ontwerp. Op regelmatige basis zal er telkens binnen het team (ontwerpers, opdrachtgever, supervisor) afstemming tussen de bouwdelen, de bouwvelden en het inrichtingsplan plaatsvinden opdat een integrale benadering van alle ontwerpdisciplines wordt bereikt.

Vastlegging adviezen

Ter vastlegging van de overwegingen, bedenkingen en/of adviezen vanwege de supervisie wordt gewerkt met supervisieverslagen en/of memo's welke aan de verschillende officiële adviezen en goedkeuringen gekoppeld worden. Voor de ondersteuning en verdediging van de planontwikkelingen met betrekking tot zowel de deelprojecten als het geheel wordt in het supervisieoverleg gedurig een 'agenda' bijgehouden aan de hand van de welke de tussenkomst en/of aantreding van de supervisie in de verschillende beoordelings- en goedkeuringsorganen noodzakelijke en/of gewenst is.

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient het plan voor gelegd te worden aan de welstandscommissie. De supervisor is niet gemandateerd voor welstand. In de fase van schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en omgevingsvergunning wordt het ontwerp voorgelegd aan de welstandscommissie. Voor deze welstandsbehandeling stelt de supervisor een pre-advies op.



plankaart | uitwerking in deelzones ifv de uniformiteit en diversiteit

BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINTIEF 19.04.2023



ZAANDRIEHOEK WORMER