

# De Molenaar/ Fase 2 Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitplan

23 januari 2019

elberfeld.

in opdracht van BPD Ontwikkeling





### De Molenaer

De planontwikkeling van de Molenaer kent een lang traject. Bij Fase 1 zijn inmiddels alle kavels gerealiseerd. Fase 2 kent een enigszins ander programma (met meer aaneengesloten woningen).

In november 2016 is er een plan ingediend voor Fase 2, met 30 grondgebonden woningen, onderverdeeld in 26 rijtjeswoningen en vier twee-onder-een-kap woningen.

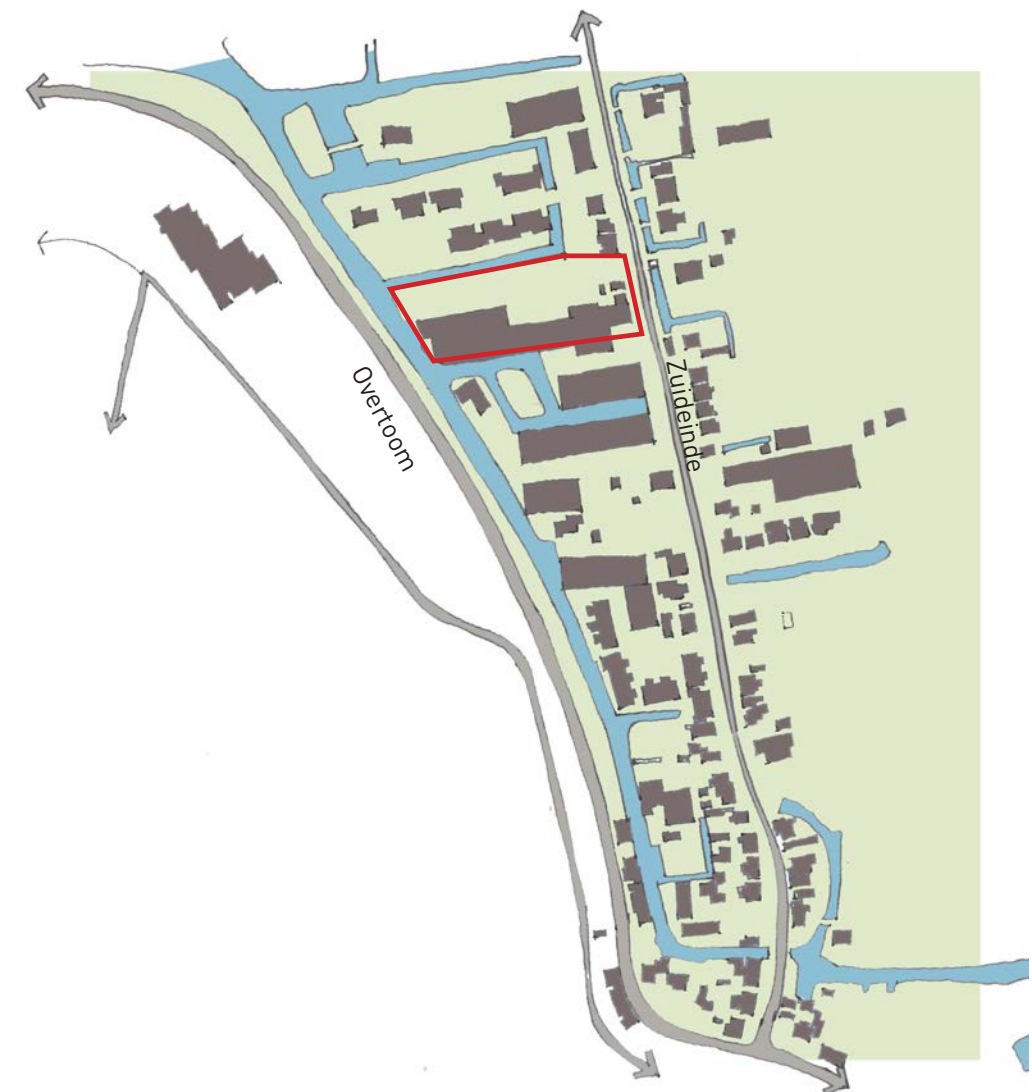
De Gemeente Zaanstad heeft op dit plan gereageerd met een aantal kritische punten:

- een te hoge dichtheid
- slechte aansluiting op het historische lint Zuideinde (met name naar de kleinschalige lintbebouwing van een laag met een kap)
- onvoldoende variatie in het straatbeeld en te veel lange rijen aaneengesloten woningen
- twijfels over inpassing parkeercoffers
- voorkeur voor achtertuinen direct aan het water (ipv achterpad)

Als reactie op bovenstaand commentaar hebben wij in opdracht van BPD Ontwikkeling het stedenbouwkundige plan aangepast en een beeldkwaliteitplan gemaakt.



Monumentale houten woonhuis aan de Zuideinde



Morfologie huidige situatie: gebied tussen de Zuideinde en de Overtoom transformeren langzaam van bedrijvenloodsen tot woningen





Zicht op de al gerealiseerde fase 1 vanuit de Overtoom

#### Zaanse karakter in 2019

Het gebied tussen de Zuideinde en de Overtoom was oorspronkelijk de achterkant van de Zuideinde lintbebouwing: bedrijfsgebouwen en agrarische gebouwen die over de jaren getransformeerd zijn naar verschillende kleinere woningbouw 'stukjes'; vaak zonder enige relatie met de context of typologie (stedenbouwkundig als architectonisch) van de Zaanstreek. In alle projecten, die nieuwbouw toevoegt aan de historische lintbebouwing, ontstaat deze discussie: hoe bouwen wij voor de families en behoeftes van nu maar met respect voor het verleden en de context?





Plan: Westzaan, Zuidzijde fase 2  
 Gemeente Zaanstad

Opdrachtgever: Kuin Vastgoedontwikkeling BV  
 Postbus 74  
 1610 AB Bovenkarspel  
 telefoon 1: 0228 51 13 13  
 telefoon 2:  
 E-mail: info@kuinbv.nl

## Ontwerptekening

Datum	Schaal	Formaat	Getekend
15-11-2016	1:500	A3	YB
Gew. datum 1 17-11-2016			
Gew. datum 2			
Gew. datum 3			
Gew. datum 4			
Gew. datum 5			
Gew. datum 6			
Gew. datum 7			

**DE WOLFF**  
 & PARTNERS  
 Bureau voor Interieur Architectuur  
 en Ruimtelijke Vormgeving BV

**WWW.DEWOLFFPARTNERS.NL**

Zeeheldenweg 205A  
 1613 JD Grootebroek  
 T: 0228 54 50 90  
 F: 0228 54 50 99  
 info@dewolffpartners.nl  
 www.dewolffpartners.nl

Stuipen de keuker  
 Yari Bakkerdovil

Blad S1







Het plan voor de Molenaar is (net als Fase 1) een zijpad van het historische lint van Zuideinde; een lang lint dat noord/zuid loopt in het slagenlandschap van Westzaan. Twee bestaande woningen aan het lint, waarvan de een een monumentaal houten woonhuis is, worden behouden. Naast de bestaande woningen komen georiënteerd aan het lint drie nieuwe woningen waarvan een vrijstaande woning. Het pad loopt naar de sloot aan de Overtoom, onderbroken door een klein, groen plantsoen dat, net als de meeste achtertuinen, aan het water ligt. Hierdoor wordt het straatbeeld onderbroken en openbaar groen toegevoegd. Aan het plantsoen en aan het uiteinde van het pad worden openbare steigers geplaatst. Straks kunnen de kinderen hier in het water springen of de boten aanleggen.

Het voorlopige woningprogramma betreft 26 grondgebonden woningen met meer twee-kappers en vrijstaande woningen dan het vorige plan - waardoor er geen lange rijen ontstaan, maar een zeer afwisselend beeld van verschillende woningtypes.

De parkeerkoffers zijn verplaatst en liggen nu verdeeld over het plan - met een haag waarin bomen staan, als groene entrees die de auto's uit het zicht houden. Enkele auto's staan in de voortuin, zoals vaker in een dorps beeld. Aan het eind van de parkeerkoffers die direct aan het water liggen, worden knotwilgen geplant - om zo ook het zicht vanuit het water groen te houden.

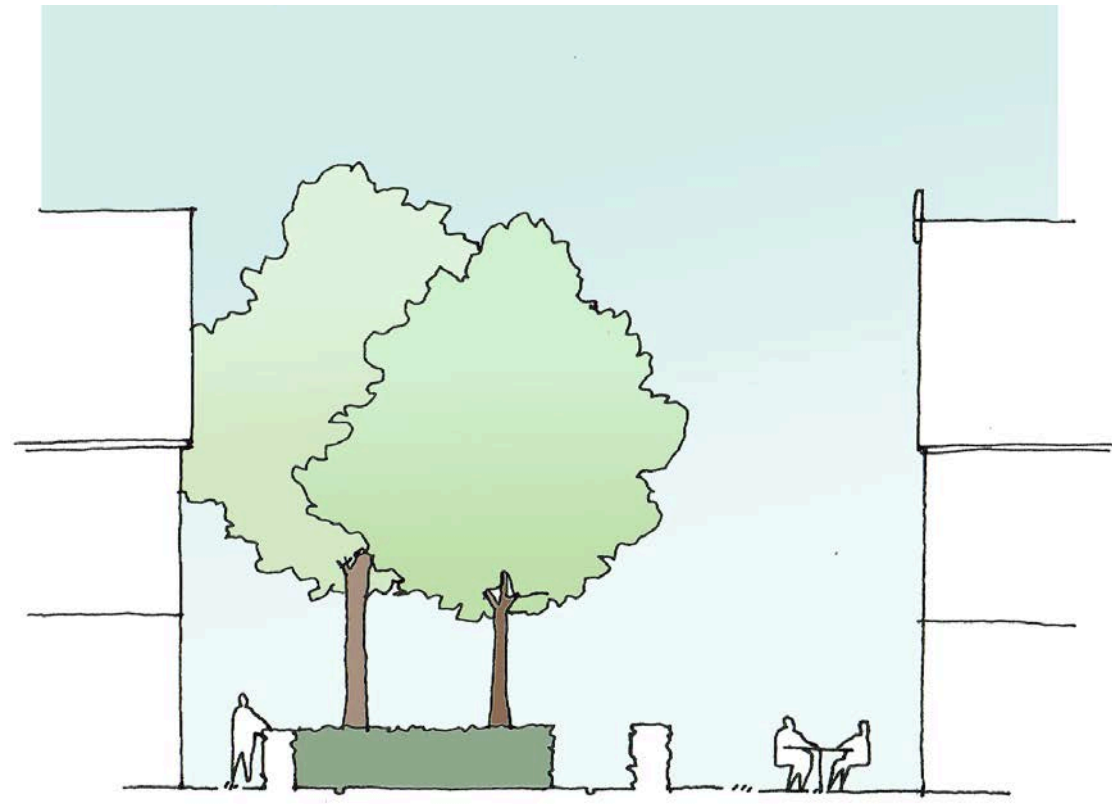
Om een informele sfeer te creëren staan de woningen in een afwisselende rooilijn, sommige met een groene voortuin, sommige met alleen een stoepje aan het pad. De woningen aan het plantsoen staan allemaal zonder voortuin aan het gemeenschappelijke groen. Ook de kaprichtingen worden gevarieerd om repetitie te voorkomen. Aan de twee uiteindes van het pad (aan het lint en aan de Overtoom) komen half vrijstaande woningen en een twee-kapper om zo een maximale groene inpassing te creëren.



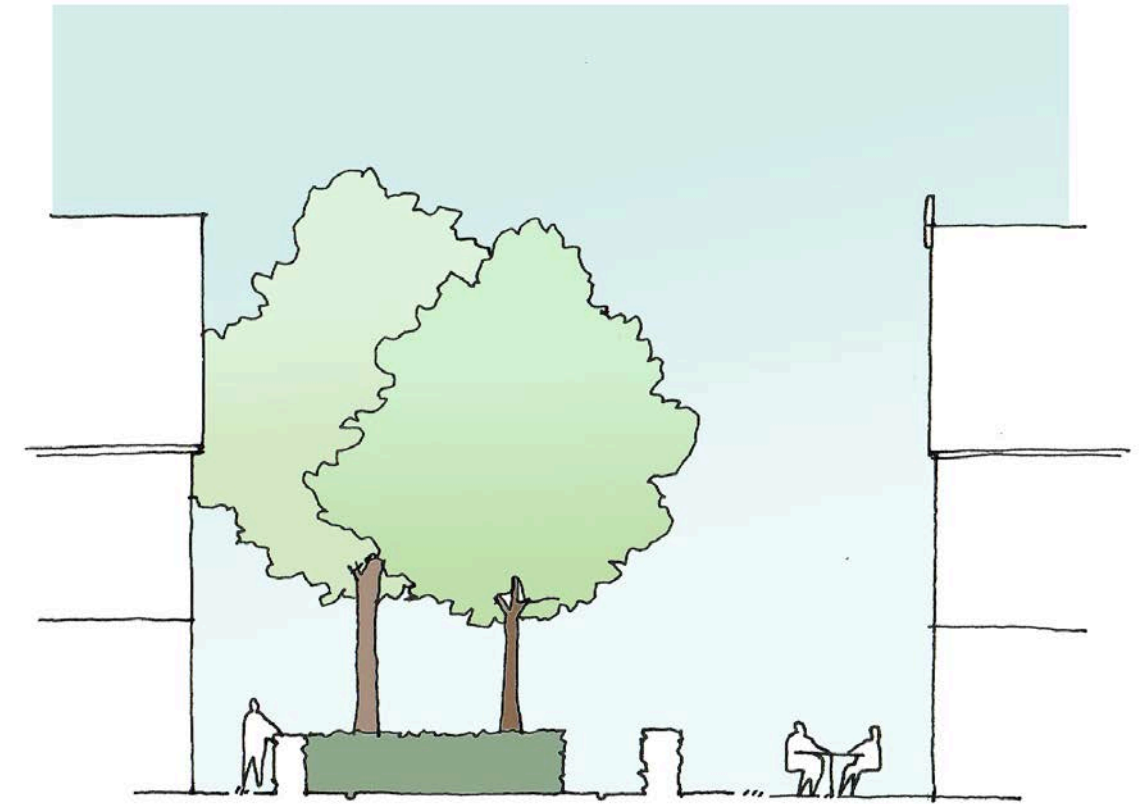




Profielen



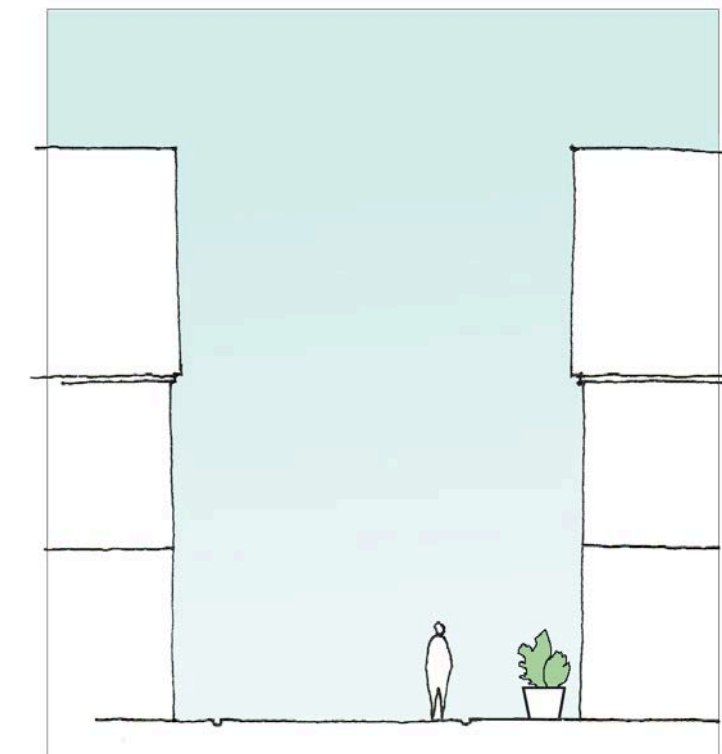
Profiel A



Profiel B



Overzicht profielen



Profiel C







De Krimp, Zaandam: 5,50 meter



Reigerstraat, Zaandam: 4,30 meter



Domineestuin, Zaandam: 2,30 meter





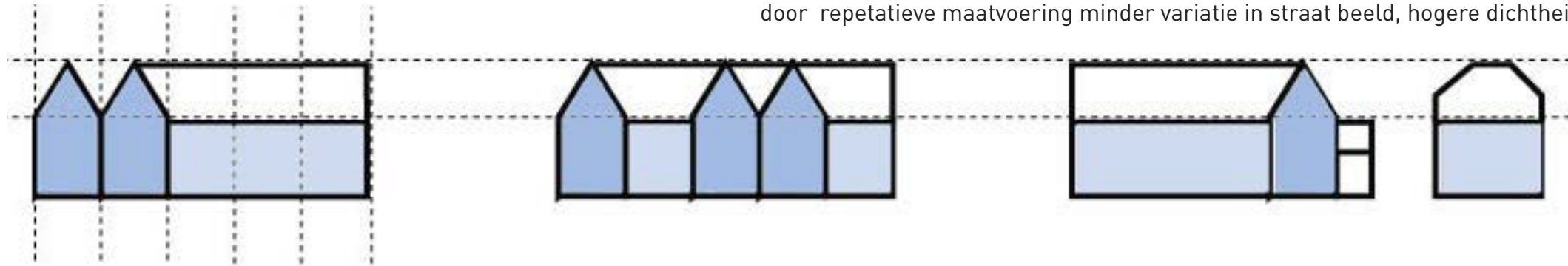


# Beeldkwaliteitplan



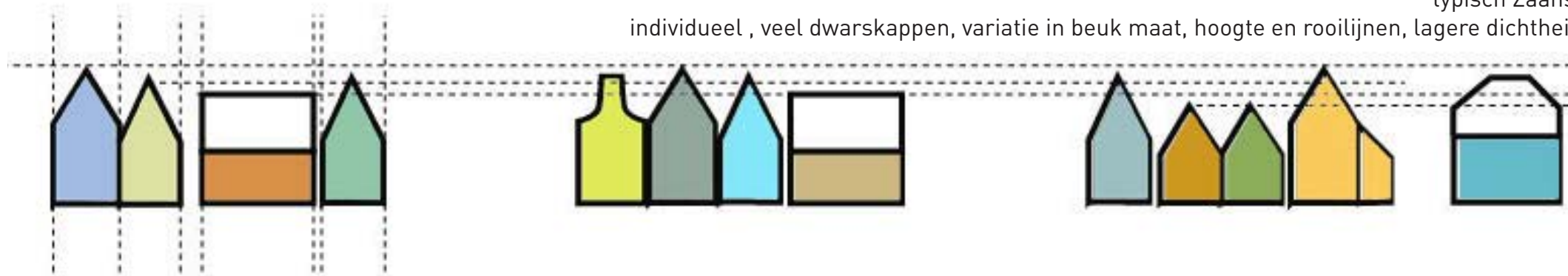
aanzicht plan 2017:

door repetatieve maatvoering minder variatie in straat beeld, hogere dichtheid



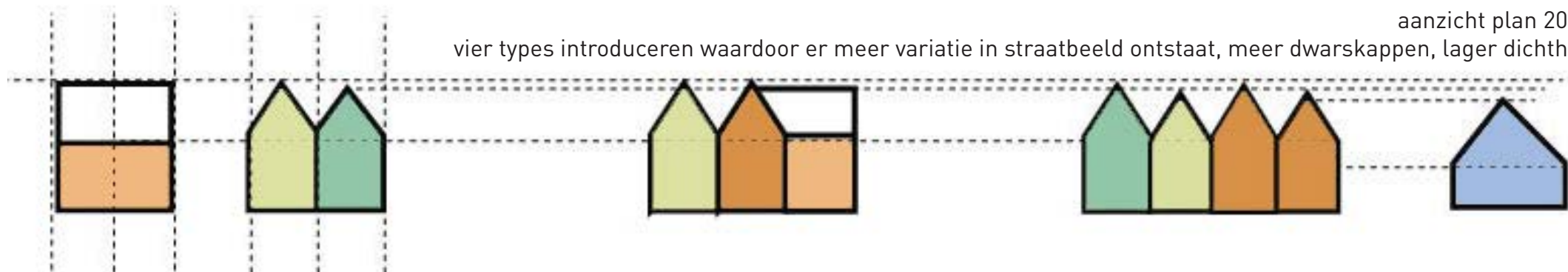
typisch Zaans:

individueel , veel dwarskappen, variatie in beuk maat, hoogte en rooilijnen, lagere dichtheid



aanzicht plan 2019:

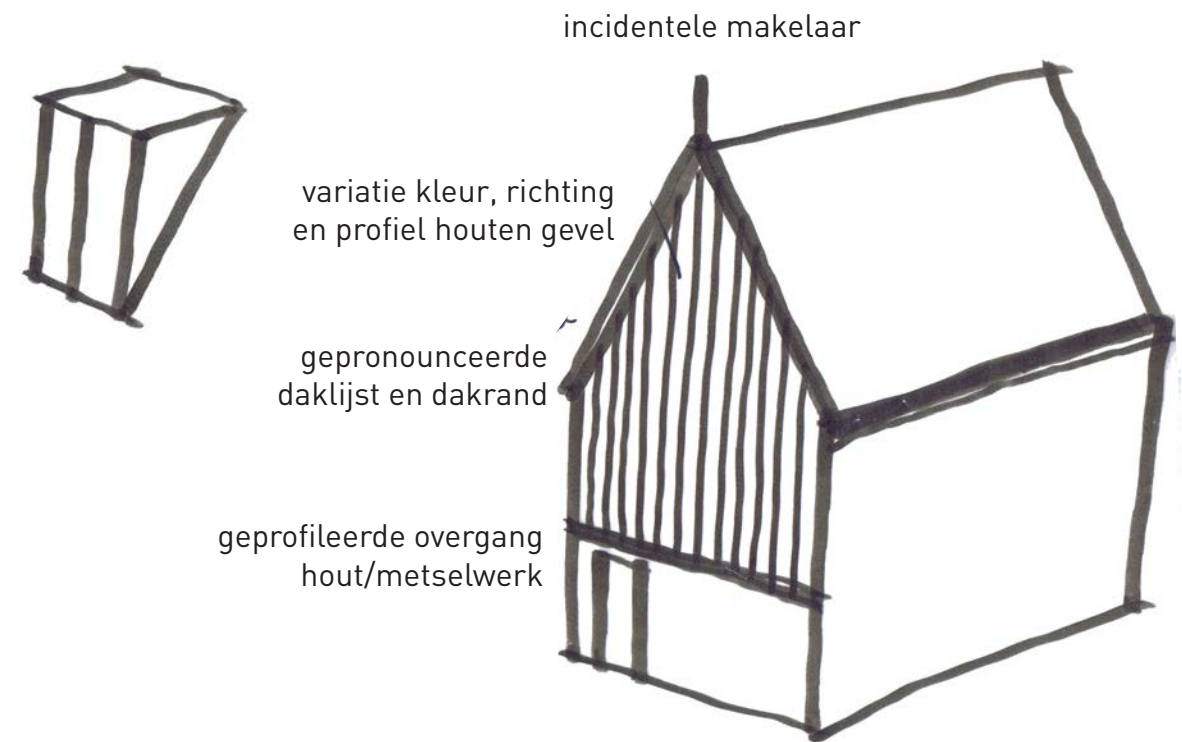
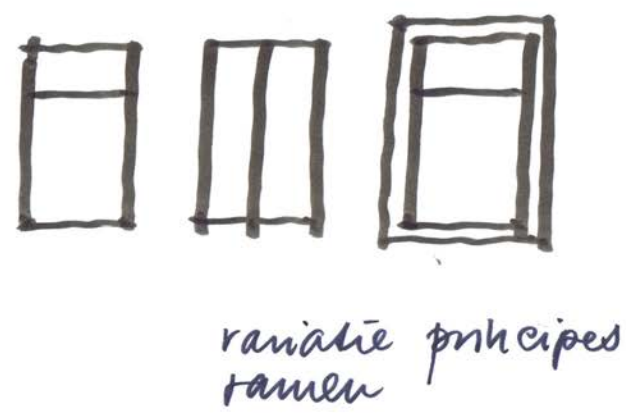
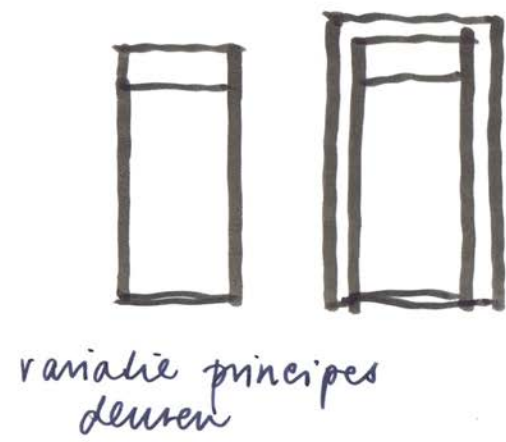
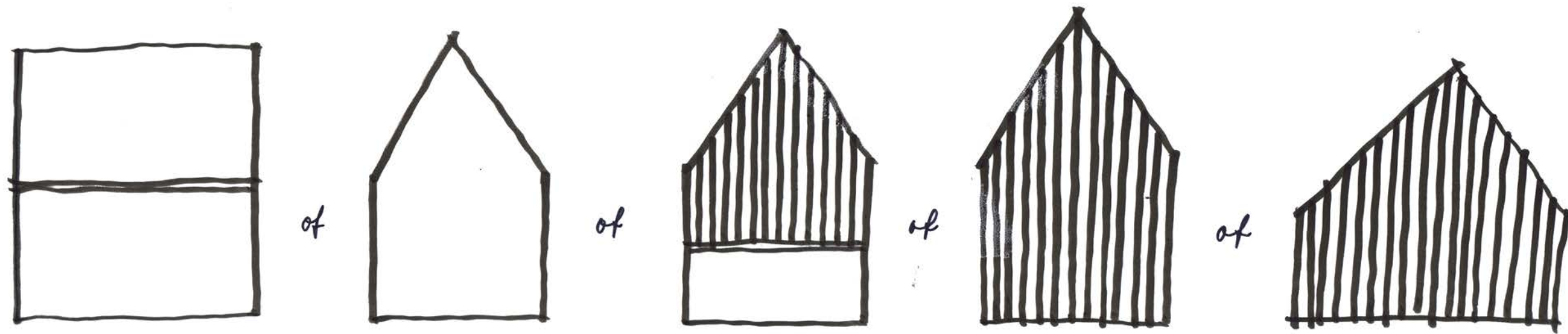
vier types introduceren waardoor er meer variatie in straatbeeld ontstaat, meer dwarskappen, lager dichtheid



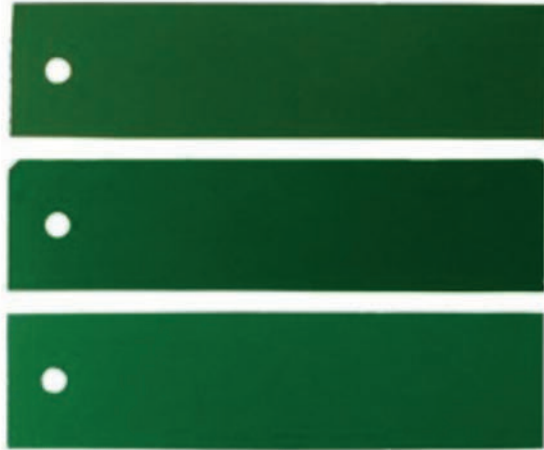
aanzicht plan 2019:  
gevelindeling, principe



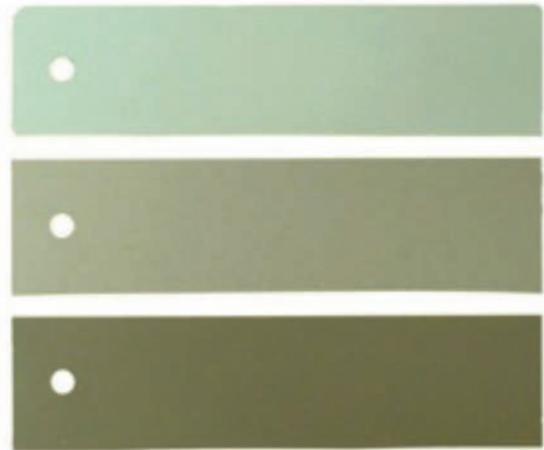








**moderne middengroenen**  
in alkyd- an acrylverf  
begin 20e eeuw resp. eind 20e eeuw



**imitatie van hardsteenkleuren**  
in lijnolieverf  
midden 19e eeuw tot begin 20e eeuw



**loodwit**  
in lijnolieverf  
17e eeuw tot eind 19e eeuw



Zicht op Zuideinde Koog aan de Zaan  
Frederik Jbzn. Engel, 1947



Huizen aan de Zaan bij Koog aan de Zaan  
(fragment van beschildering klaptafel),  
Nic. de Parmentier, 1914



The Houses on the Zaan River at Zaandam  
Claude Monet, 1871



**Beeldkwaliteit**

Stedenbouwkundige korrel: geschiedenis als referentie in en eigentijdse vormgeving

Bij projectmatige ontwikkelingen worden de woningen niet over langere tijd door verschillende particulieren gebouwd - zoals de traditie was in de vorige eeuw. Door te refereren in de architectuur en type woning (grondgebonden) naar de geschiedenis van Westzaan, verbinden wij ons met de plek en bouwen wij mee aan een bijzondere verhaal. Uniek in beeld en uitstraling van andere plekken en tradities.

Tegelijkertijd bouwen wij met een eigentijds programma en detaillering; vorm gevend aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners. Dat betekent in eerste instantie een stedenbouwkundige structuur ontwerpen die aansluit bij de bestaande situatie (zijpad van hoofdlint, dorpse informele sfeer). Grondgebonden woningen met veel dwarskappen en verspringende rooilijnen.

De architectuur van de gebouwen ondersteunt dat beeld door binnen een bepaald stramien individualiteit toe te voegen door slim gebruik te maken van elementen als kleur, nokhoogte, beukmaat en gevelmateriaal.

**Architectuur**

Het vertrekpunt voor het beeld is zowel de typische architectonische typologieën uit de Zaanstreek als het aansluiten bij de eerder gerealiseerde woningen van Fase 1. De samenhang met de eerste fase zorgt dat de beeldkwaliteit van het gebied niet versnipperd raakt.

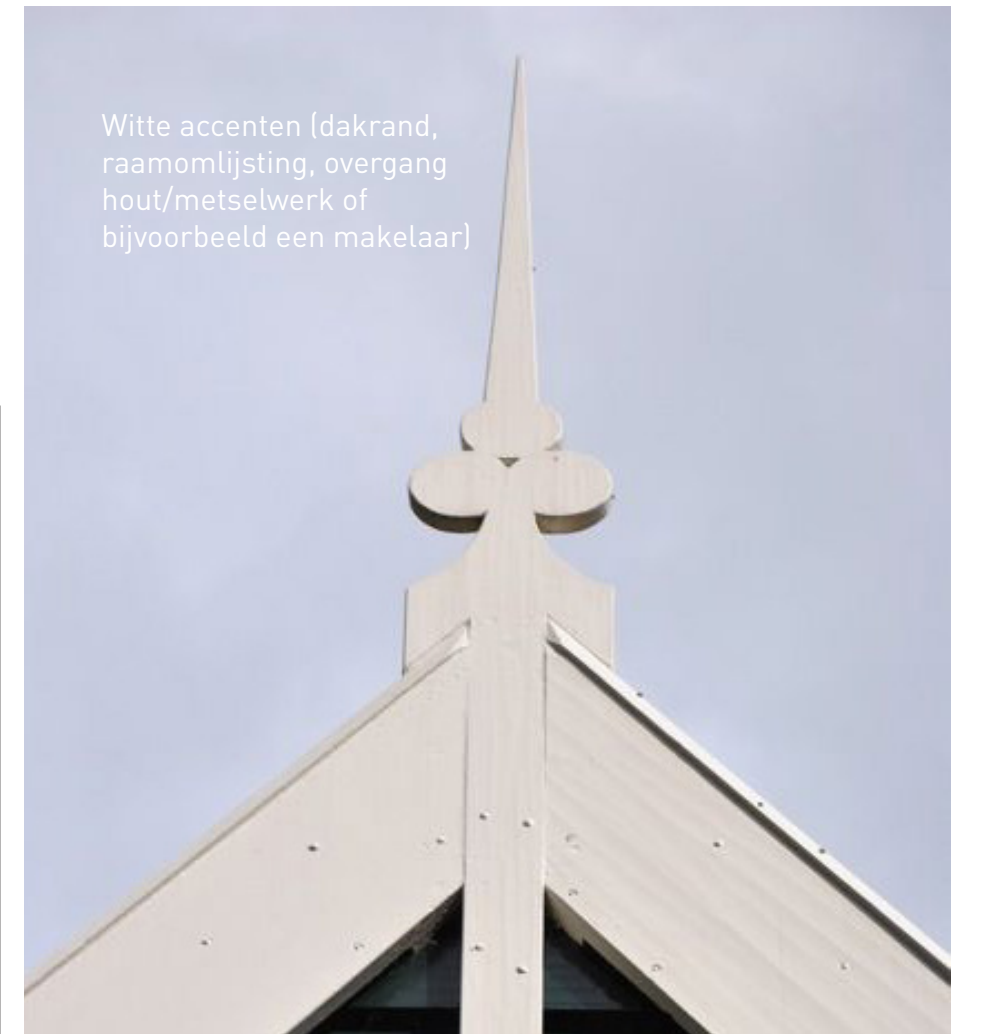
Zowel houten als bakstenen gevels, hebben kenmerkend witte accenten in bijvoorbeeld dakranden, kozijnen, entree's of makelaars. De kleurpalet van de Zaanstreek is behalve het diepe en felle groen, ook zachtere pasteltinten en loodwitte tinten (zie voorbeelden uit de Zaanse Kleurenwaaier, pagina 14).

De opbouw van de gevels in het plan is in principe eenvoudig. In de houten gevels ontstaat de variatie en individualiteit door gebruik van verschillende richtingen (horizontaal of verticaal) en profilering van het hout, samen met het incidentele gebruik van witte accenten. Voor de bakstenen gevels worden drie verschillende stenen toegepast. Ook bij de bakstenen woningen worden witte accenten ook toegepast, voor sommige types in combinatie met een houten geveldeel.

Bij het ontwerpen van de gevels moet goed gekeken worden naar de uiteindelijke compositie, kleurencombinaties en straatbeeld, zodat een dorpse sfeer informele sfeer ontstaat, die goed bij de omgeving en de Zaanse typologie past.



Variatie houten geveldelen in profiel, kleur en richting



Witte accenten (dakrand, raamomlijsting, overgang hout/metselwerk of bijvoorbeeld een makelaar)





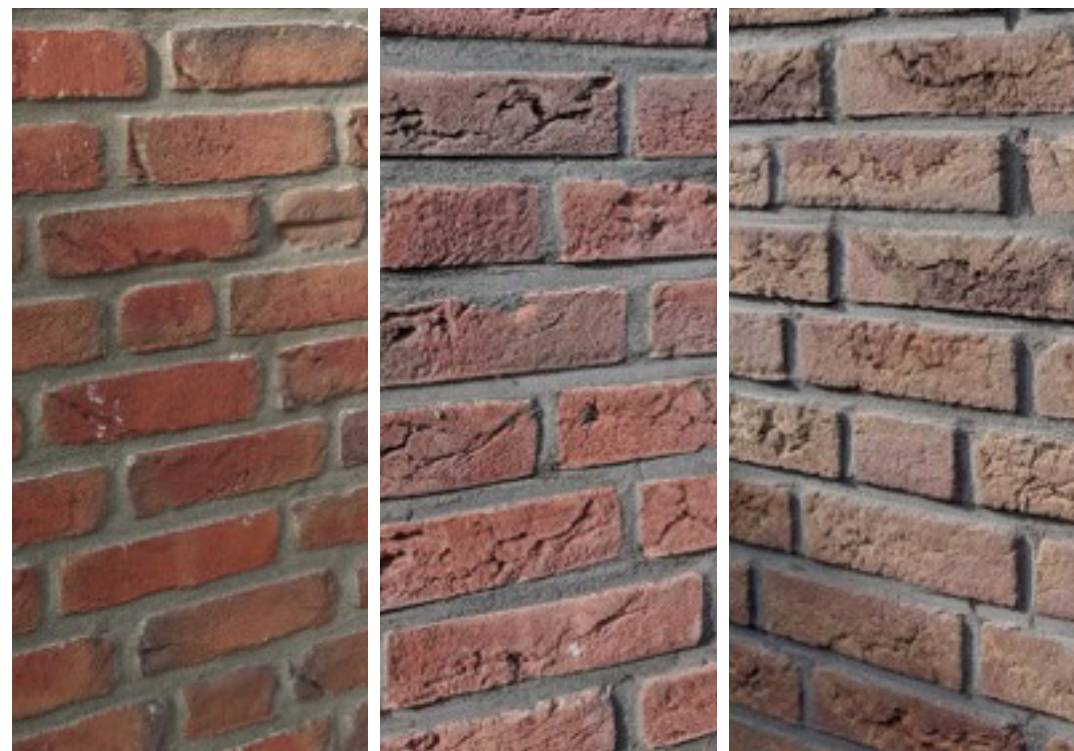
Historisch voorbeeld van gebruik wit accenten)



Variatie in raamkozijnen



Witte accenten (dakrand, raamomlijsting, overgang hout/metselwerk of bijvoorbeeld een makelaar)



Gebruik van drie verschillende baksteen (net als fase 1): rood en roodbruin voor het plan, lichtere kleur aan de Zuideinde als verbijzondering)



**Openbare ruimte**

Het karakter van de openbare ruimte is dat van een Zaanse pad. Een informele woonerf met gebakken klinkers (eventueel tweedehands) en groene, gemengde hagen.

De historische linten, dijken en paden zijn kernkwaliteit van de gemeente Zaanstad en van het landschap van Laag Holland: ruimtelijke structuren met veel cultuurhistorische waarden en diversiteit aan bebouwing en functies.

Het pad heeft een duidelijk andere uitstraling dan de lint die de formele voorkant vormt en waar de statige panden staan. Het pad is een informele, knusse wereld die vaak doodlopend is en daarom extra rustig.

Centraal in het plan komt een klein plantsoen met een steiger aan het water. Het plantsoen geeft extra kwaliteit aan de openbare ruimte en de inrichting kan eventueel in samenspraak met de toekomstige bewoners gedaan worden. Het pad is gelijkvloers aangelegd met goten aan weerszijden.

De inrichting en materialisering leidt tot een ruimte van gedeeld en informeel gebruik door zowel de fiets- en voetgangers en auto's en heeft een verkeersremmend werking.

De auto's worden of op eigen terrein geparkeerd of in een van de drie parkeerhoven. Om het zicht op de geparkeerde auto's te onttrekken worden er blokhagen met bomen geplaatst bij de entree's van de parkeerhoven. Langs de voortuinen worden gemengde hagen en ligusterhagen geplant bij de oplevering van de woningen.

De achtertuinen lopen tot aan de waterkant, behalve bij de parkeerhoven waar er aan het eind groenstroken met knotwilgen komen. In het plantsoen worden verschillende waterbomen (zoals wilg, berk en els) voorgesteld.



Groene erfafscheidingen aan pad



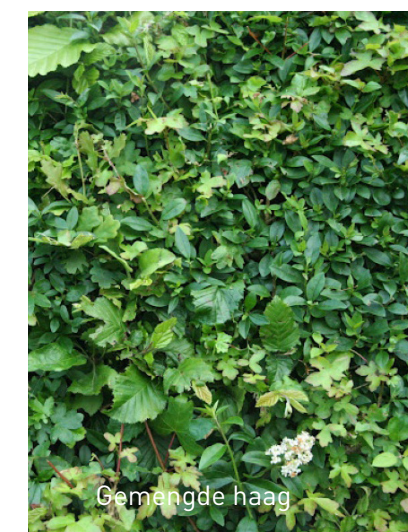
Steiger bij plantsoen



Inrichting plantsoen in samenspraak met bewoners



Gebakken klinkers: onderscheid pad en parkeerhof door mix en verband



Gemengde haag



Ligusterhaag



