Stedenbouwkundig Plan Verkadebuurt

Gemeente Zaanstad, september 2019

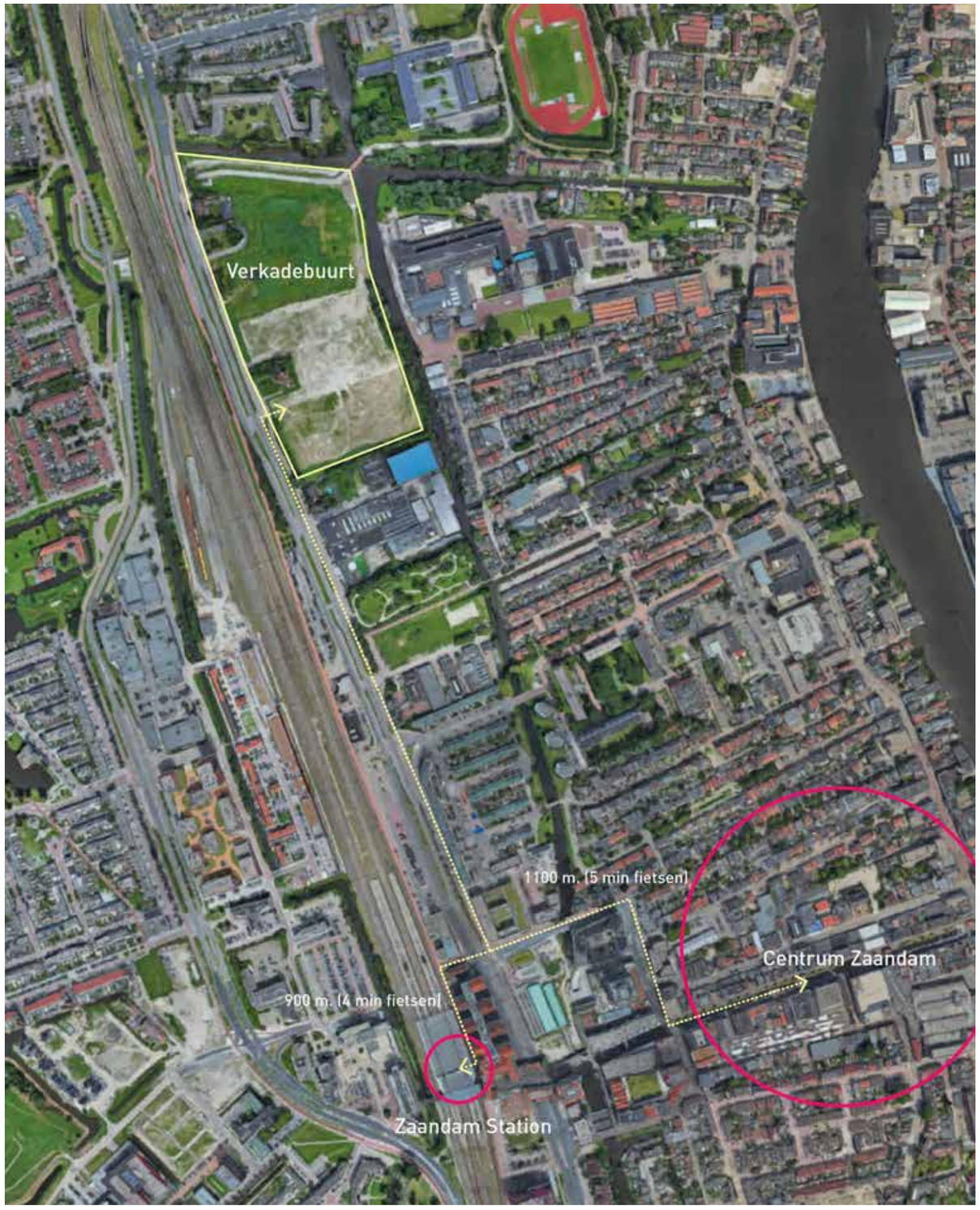
Verkadebuurt in Zaandam; kwaliteiten en randvoorwaarden plangebied 4

Onderzoek: voorbeelden van bijzondere ensembles 9
Sachsen Weimar 10
Ripperda Kazerne 11
Groenkwartier 12

Stedenbouwkundig plan 13
Concept: aansluiten bij de Verkadefabriek 14
plankaart 15
bebouwing en groenstructuur 16
profielen en impressies 18
verkeerstructuur en woningaantallen 30
parkeren 32
geluid-en geur contouren 33
speelplekken 34

Beeldkwaliteit 35
architectuur 36
blokregels 38
typologieën 39
openbare ruimte 40
bruggen 44
duurzaamheid en klimaatadaptie 46
integratie nutsvoorzieningen 48
colofoon 49

ZNSTD



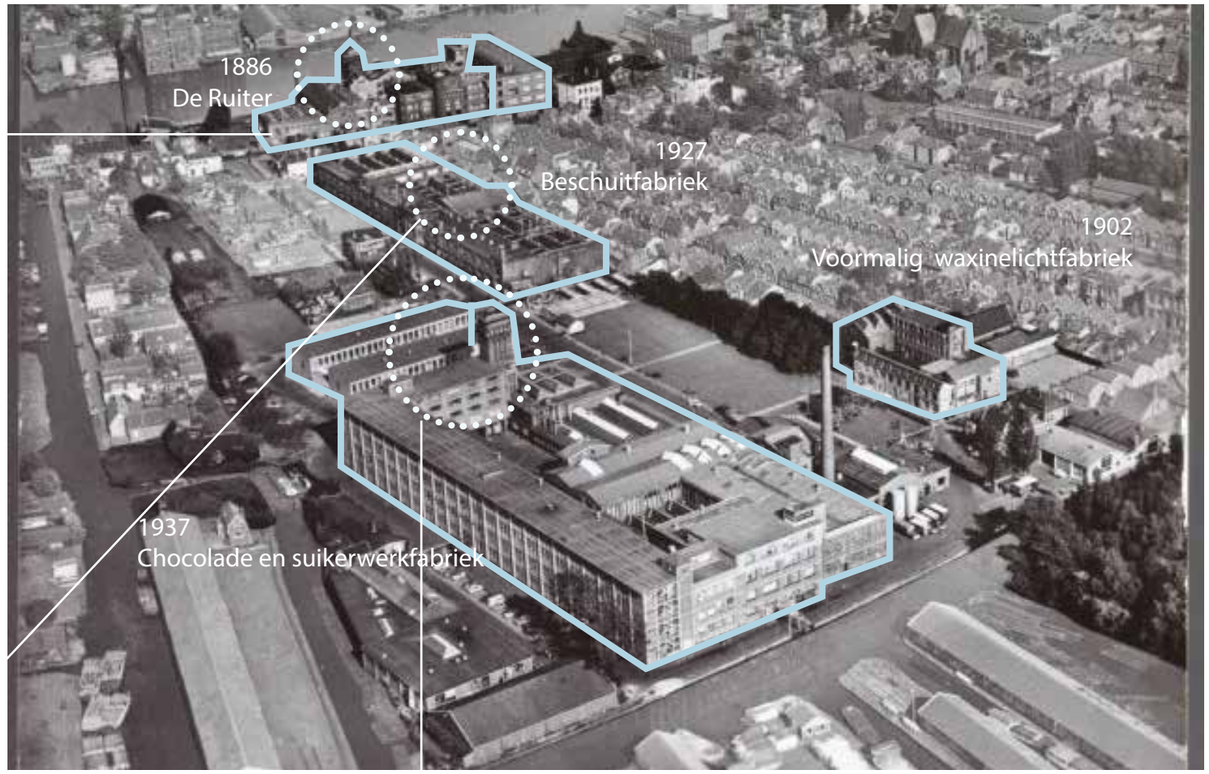
Een nieuw woonmilieu in Zaanstad
In 2009 heeft de Gemeente Zaanstad grond gekocht waar vroeger onder andere de loodsen en later sportvelden van de Verkadefabriek waren. Tussen de Provincialeweg en de Verkadefabriek, met brede watergangen aan twee kanten en dichtbij het centrum en station van Zaandam. Een perfecte locatie voor een nieuwe woonbuurt dichtbij het hart van Zaandam. Sinds die tijd heeft de planvorming voor deze nieuwe woonbuurt verschillende fases doorlopen, de laatste jaren in nauw overleg met buurman Verkade.
Verkadebuurt voegt een nieuw kleinstedelijk woonmilieu toe aan het centrum van Zaandam. Een bijzonder ensemble, dichtbij de binnenstad, die in haar karakter een verwijzing is naar het industrieel verleden van de Zaanstreek.

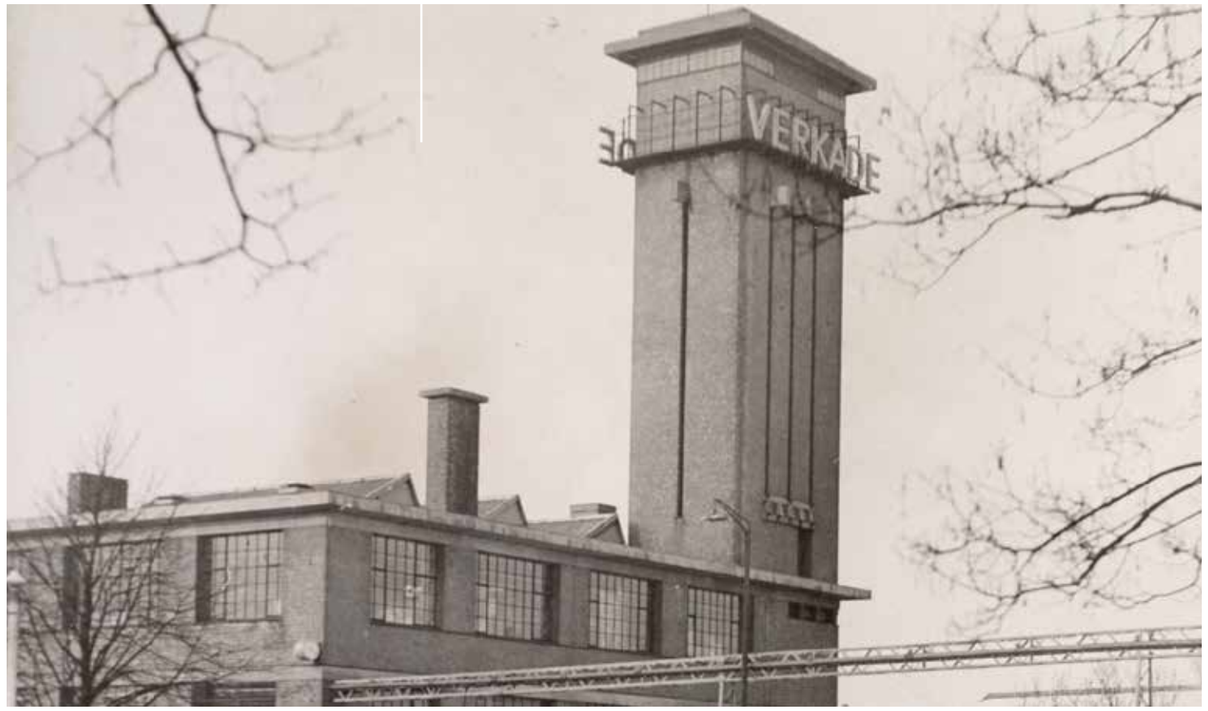
Geschiedenis Verkadefabriek
Verkade en Zaandam zijn nauw verbonden. Het van oorsprong Zaanse bedrijf dat beschuit, chocolade en koek vervaardigd is vanouds gevestigd in Zaandam en is belangrijk geweest in de ontwikkeling van de voedingsindustrie van de Zaanstreek. Het fabriekscomplex liep op het hoogtepunt vanaf de oude chocoladefabriek (1885) aan de Zaan, over de Westzijde (beschuitfabriek 1927) langs de zuidkant van de Papenpadsloot (uitbreiding beschuitfabriek 1931 met markante watertoren) naar de Provincialeweg, waar in 1939 de villa van de directeur werd gebouwd.
Deze villa is nu gemeentelijk monument en wordt behouden in het nieuwe plan voor de Verkadebuurt. De verschillende gebouwen van het Verkadecomplex laten zowel de historische als de functionele ontwikkeling van het bedrijf zien. Het oudste deel van de fabriek, de voormalige stoom brood- en beschuitfabriek "De Ruyter" (1886), heeft een voorgevel in de stijl van de neorenaissance. De twee beschuitfabrieken zijn gebouwd naar ontwerp van P. Molenaar in een aan de Amsterdamse School verwante zakelijk-expressionistische bouwtrant.
De langgerekte vorm van het complex en de fabriek - ingeklemd tussen het Hollandse Pad en de Reigerstraat, vloeit voort uit en herinnert aan de typisch Zaanse haaks op de rivier gerichte padenstructuur.

Het fabriekscomplex van Verkade heeft drie rijksmonumenten en is ook als bijzonder ruimtelijke ensemble in de stad - met haar eigen structuur en logica- zeer waardevol.

In 1990 werd Verkade overgenomen door United Biscuits, waarmee een einde kwam aan het familiebedrijf en de binding met Zaandam. Het oudste deel van het Verkade-complex (de chocoladefabriek) werd in 2003 afgestoten. Het is nu een monumentaal onderkomen van allerlei bedrijven en horeca, onder andere de Verskade; een versmarkt waarbij alles draait om eten, drinken, proeven en beleven.

VERKADE


1886
De Ruiter
1927
Beschuitfabriek
1902
Voormalig waxinelichtfabriek
1937
Chocolade en suikerwerkfabriek


VERKADE

De Verkadefabriek, aanzicht tegenover de Verkadebuurt

De Vaart aan de noordkant

Voormalig directeursvilla

Woningen aan de Provincialeweg

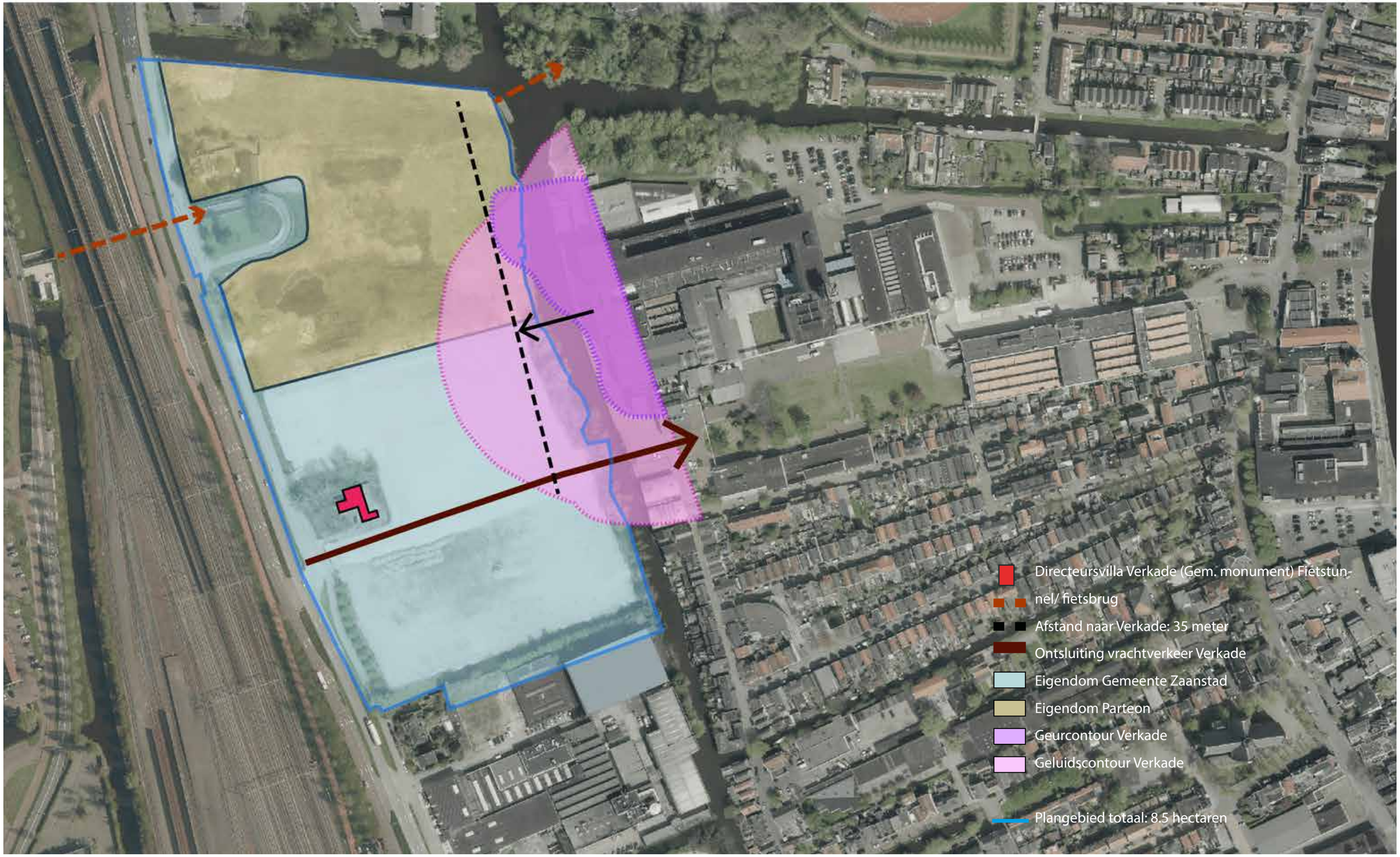
Impact bedrijven
De positie van de Verkadebuurt naast de nog volop bedrijvige Verkadefabriek is ook een typische Zaanse situatie die enige rekening met elkaar houden vergt. Aan de oostkant van de Verkadebuurt loopt de geur-en geluidscontour van Verkade. Waar deze contouren de nieuwe woonbebouwing raken dienen er voorzieningen getroffen te worden in de vorm van dove gevels en extra ventilatie van de woning.
De afstand van nieuwe bebouwing tot de erfgrens van Verkade betreft 35 meter.
De eventuele milieucontouren van Goglio, aan de zuidkant van de Verkadebuurt, wordt momenteel onderzocht.

Impact verkeer
Om het vrachtverkeer van de smalle Westzijde te halen, komt er een nieuwe ontsluiting voor Verkade aan de Provincialeweg. Deze ontsluiting dient ook als hoofdontsluiting van de nieuwe woonbuurt en is onderdeel van de hoofd fietsroute-structuur. Aan de noord-westkant is een fietstunnel naar Westerwatering gesitueerd. Deze fietstunnel en zijn positie worden behouden, maar de route vanaf de tunnel wordt aangepast. Aan de noord-oosthoek van de buurt is een nieuwe fiets-en voetgangersbrug naar de overkant gerealiseerd.

Impact ondergrond
De grond is op verschillende plekken zwaar vervuild. Daarom wordt er nieuwe grond bovenop gelegd voor een veilige woonomgeving.

Gemeentelijk monument
Aan de Provincialeweg 220 ligt de voormalige directeursvilla van Verkade, Villa Westerweide. Het gebouw is in 1939 gebouwd in opdracht van Co Verkade. Het karakteristieke woonhuis dat een gemeentelijk monument is, wordt behouden met een ruime tuin eromheen. Dit zorgt voor een groene hoofdentree naar de nieuwe woonwijk. Samen met het plantsoen in het verlengde van de hoofdentree, waar vroeger de directeur naar zijn fabriek kon lopen, wordt de ruimtelijke verbinding met de groenstructuur van het Verkadeensemble vorm gegeven.

Bestaande kwaliteiten
De te ontwikkelen locatie voor de Verkadebuurt is gesitueerd in een op zichzelf staande hoek van het centrum van Zaandam: tussen de Provincialeweg en de Verkadefabriek, met aan weerszijden de brede watergangen van de Papenpadsloot en De Vaart. De prachtige gevels van de monumentale Verkadefabriek worden straks een onderdeel van het beeld langs de oevers van de Verkadebuurt en zijn ook uitgangspunt voor de beeldkwaliteit voor de architectuur van de nieuwe woonwijk. De randen van de nieuwe woonbuurt zijn een ontmoeting met een karakteristiek Zaans beeld: kleinschalige, individuele woningen met hun achtertuin aan het water, statige jaren dertig woningen aan de Provincialeweg - en daar tussenin Goglio, een bedrijf dat verpakkingsmateriaal drukt.
Vanwege de op zichzelf staande locatie en de relatie met de naastliggende Verkadefabriek is de doelstelling voor de nieuw te bouwen woonbuurt niet zo zeer de aansluiting op de omgeving en bestaande woontypologieën - maar om een uniek ensemble en woonmilieu toe te voegen aan de stad. Een bijzondere buurt met een geheel eigen karakter.


Directeursvilla Verkade (Gem. monument) Fietstunnel/ fietsbrug
Afstand naar Verkade: 35 meter
Ontsluiting vrachtverkeer Verkade
Eigendom Gemeente Zaanstad
Eigendom Parteon
Geurcontour Verkade
Geluidscontour Verkade
Plangebied totaal: 8.5 hectaren

Onderzoek bijzondere ensembles

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundige plan van de Verkadebuurt, hebben we gekeken naar andere bijzondere terreinen - die vergelijkbaar zijn in oppervlakte (8.5 hectaren)
en/of woonprogramma.
Alle drie de terreinen zijn oude militaire complexen met historische gebouwen. Behalve de directeursvilla zijn er geen historische gebouwen in de Verkadebuurt - maar de uitstraling en identiteit van de Verkadefabriek ernaast representeert de historie van de plek en legt de basis voor een nieuwe Zaanse typologie.

Variatie bebouwing

Sachsen Weimar Kazerne, Arnhem
Het sobere militaire complex uit 1938 werd eerst een broedplaats voor kunstenaars. Nu is het een unieke woonwijk aan de heuvel- en bosrijke rand van Arnhem. Voor de opzet van het kazernecomplex is het historische ensemble van kazernegebouwen rond het exercitieterrein het vertrekpunt. Het exercitieterrein blijft gehandhaafd en wordt, omarmd met nieuwe en bestaande bebouwing, een lege, monumentale pleinruimte. Hier wordt met een mix van wonen, kunst, cultuur, startende ondernemers en kleinschalige horeca een nieuwe betekenisvolle plek voor Arnhem gecreëerd.

Ontwerp: Buro Lubbers

10 hectare
- 126 woningen
- werkruimtes en ateliers
- ondergrondse parkeervoorziening
- autoluwe inrichting openbare ruimte

Plankaart

Openbaar en privé groen

Ripperda Kazerne, Haarlem
Herbestemming van 19e-eeuwse militaire gebouwen en nieuwbouw van woningen en appartementen op een voormalig kazerneterrein. Het kazerneterrein van 7,5 ha groot ligt in het centrum van Haarlem. Het plan voor de Ripperda kazerne is een schakeling van openbare ruimten, kamers, met elk hun schaal, karakter. Centraal in het plan ligt het voormalige exercitieterrein. Het grote, groene 'plein' wordt ook door de omgeving gebruikt en creëert een meerwaarde - niet alleen voor de bewoners maar ook voor de stad.

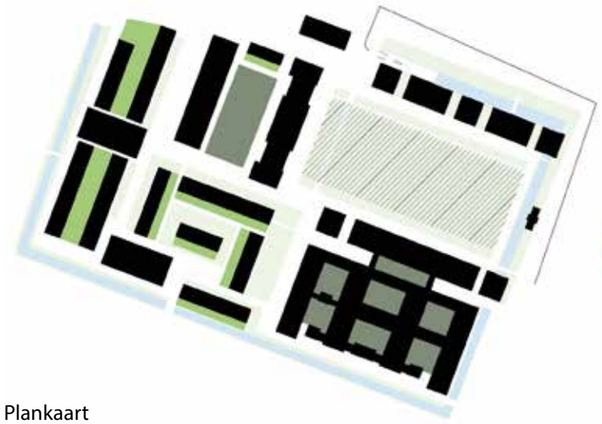
Ontwerp: AWG Architecten en Elberfeld

7,5 hectare
- 387 koop- en huurwoningen in zowel nieuw als oudbouw,
- ruim 1.000 m² commerciële ruimte verpleeghuis
- ondergrondse parkeervoorziening met 850 plaatsen
- autovrij openbare ruimte
't Groenkwartier, Antwerpen

Monumentale exercitieveld

Informeel ruimtegebruik

Autovrij woonmilieu


Plankaart

't Groen Kwartier is de herontwikkeling van het voormalig Militair Hospitaal Antwerpen.
Een nieuwe groene autovrije oase van bijna 8 ha binnen de stadsgrenzen van Antwerpen.
Een mix van lofts in historische gebouwen, nieuwbouwappartementen met groot terras en gezinswoningen met tuin. Voor de bewoners is voorzien in ondergrondse parkeergarages.
Het gebied zelf is nagenoeg volledig autovrij/autoluw ingericht. Een bewuste keuze die er voor zorgt dat het Militair Hospitaal een groene en rustige plek vormt in de nabijheid van het drukkere stadscentrum. Deze groene oase werd vormgegeven door de Parijse landschapsarchitect Michel Desvigne, met meer dan 350 bomen in de parkzone en verschillende tuinkamers.

Ontwerp: Beel & Achtergael

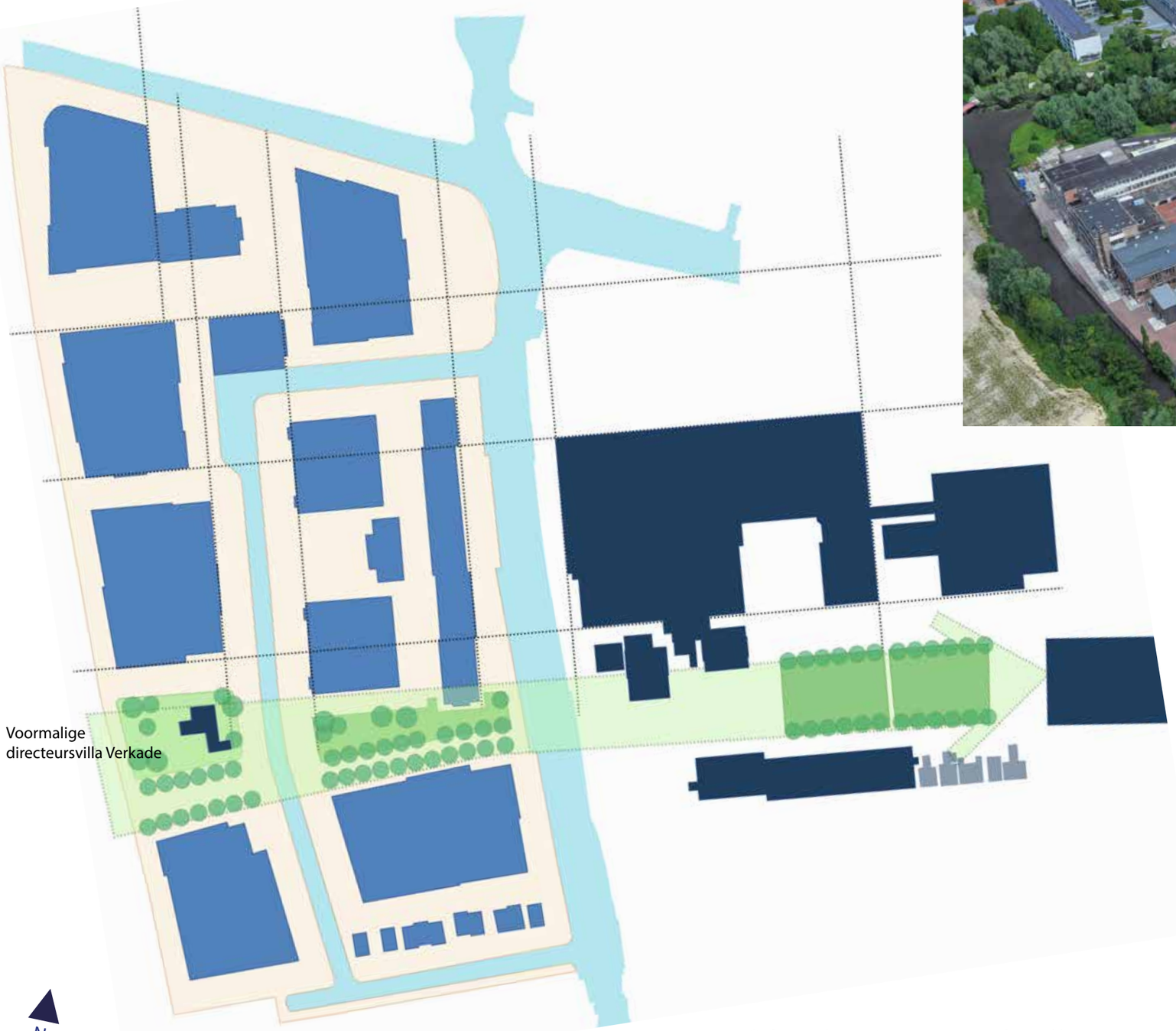
8 hectare
- 400 woningen
- werkruimtes en ateliers
- The Jane (ster restaurant)
- Pakt (creative centrum)
- ondergrondse parkeervoorziening
- grotendeels autovrij

Fietsroute door de buurt

Plankaart

Stedenbouwkundig plan Verkadebuurt

Stedenbouwkundig plan concept: aansluiten bij Verkade



Orthogonale structuur en groene as doortrekken

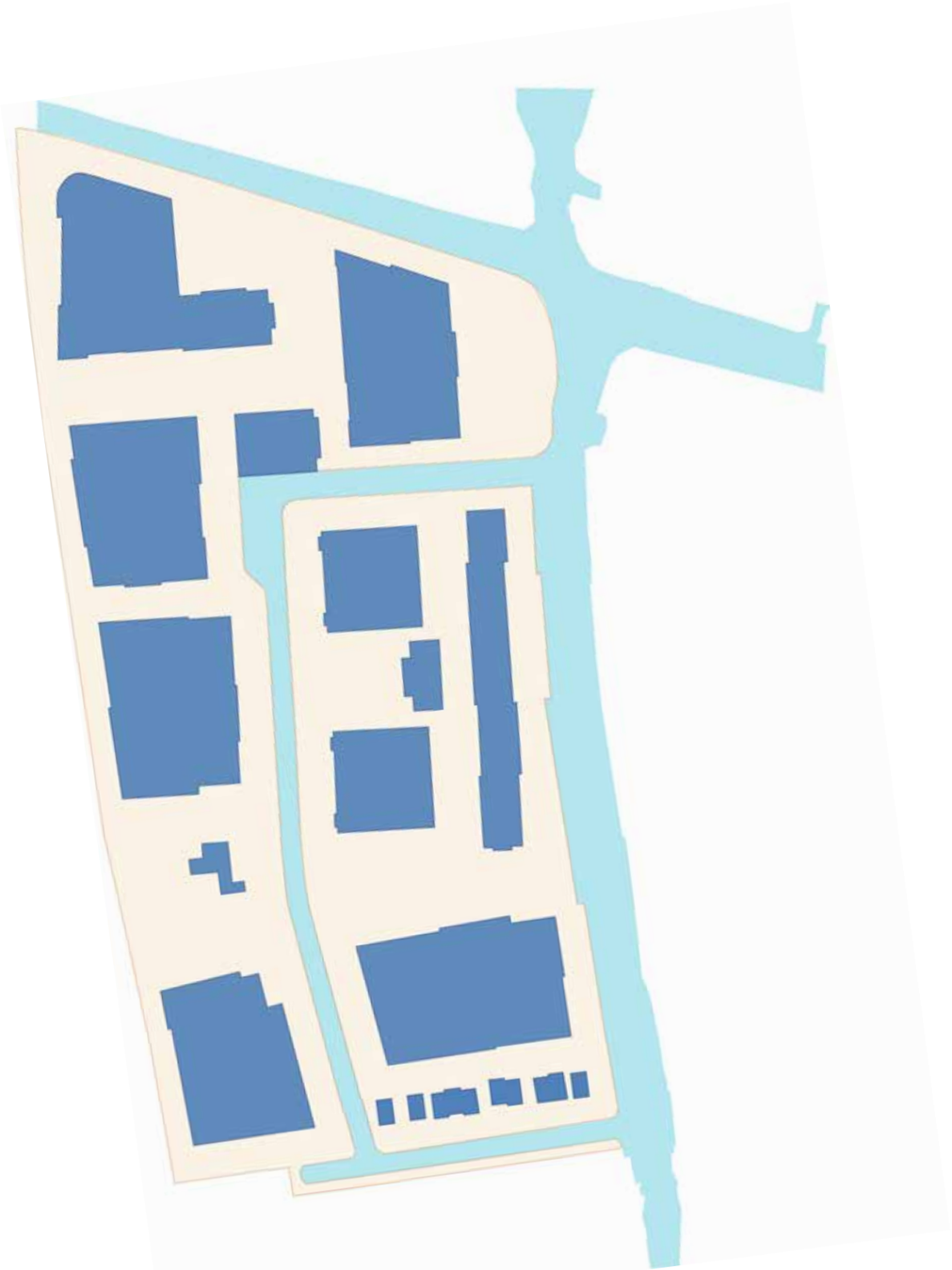
De Verkadefabriek

Plankaart

Een nieuwe woonbuurt bouwen betekent een bijzondere plek toevoegen aan de stad. Een plek waar de bewoners zich thuis voelen en waar stadgenoten en bezoekers met plezier doorheen lopen of verblijven. Onze doelstelling is om een buurt te maken met een sterk eigen karakter, die voortbouwt op de lokale geschiedenis en tegelijkertijd een nieuwe buurttypologie aan de stad toevoegt. Waar er ruimte is voor zowel Zaankanters als voor nieuwe doelgroepen.

Het monumentale en industriële ensemble van de Verkadefabriek is de hoofdinspiratie voor de nieuwe Verkadebuurt. De ruimtelijk opzet van het ensemble, die over de jaren heen is gegroeid, vormt een vanzelfsprekend en ontspannen kader voor bijzondere gebouwen uit verschillende tijdperken in de Zaanse historie. In het midden van het ensemble loopt een groene as van grasvelden met bomen eromheen. De groene as verbindt de verschillende ruimtes en zorgt voor een aangename verblijfssfeer te midden van zeer functionele ruimtes. Op oude foto's zien we de meisjes van Verkade hier pauzeren en spelletjes doen.

De nieuwe Verkadebuurt sluit aan op de richting van zowel de fabriek als de bestaande bebouwing in Oud West. Deze richting komt voort uit de oude ontginningsstroken die recht naar de Zaan doorstaken en het achterland met de rivier verbonden. De centrale groene as van de fabriek wordt doorgetrokken tot aan de Provincialeweg. De fabriek is nu volop in werking maar in ontwikkelingen voor de stad kijken we ook decennia's vooruit - naar een toekomst waarin de fabriek misschien niet meer een gesloten terrein is, maar een onderdeel van de stad; een uniek gebied met woningen, winkels en publiek leven.



Stedelijke blokstructuur met gesloten/bebouwde hoeken

Groenstructuur: lange lijnen en bijzondere plekken

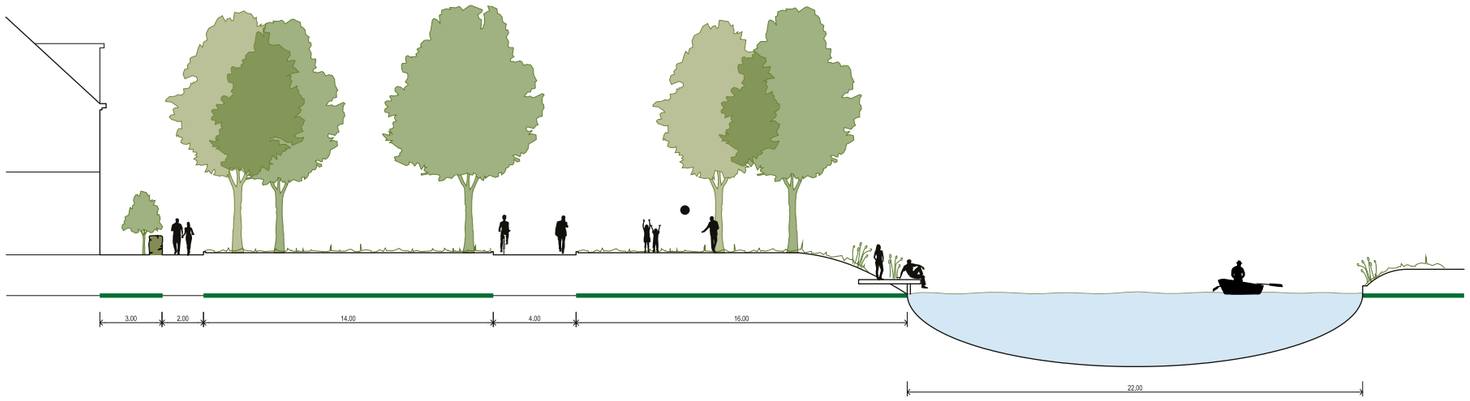
Voorkanten woningen georienteerd aan groen en water

In de nieuwe woonbuurt naast de fabriek lopen er ook verschillende groene assen die zorgen voor samenhang en fijne verblijfsgebieden. Oost/west loopt de groene as van de voormalige directeurswoning naar het plantsoen van de fabriek, noord/zuid loopt een brede singel met boomrijke taluds. De singel verbindt verschillende groene ruimtes in het plan; van het parkje aan de Papenpadsloot, langs het groene hof bij 'Het Hoofdkantoor' naar het Verkadeplantsoen bij de hoofdentree van de buurt.
De groen-en waterstructuur van het plan zorgt dat bijna alle woningen georiënteerd zijn aan een openbare ruimte met een bijzondere en groene kwaliteit; of je nu aan de singel woont of aan de vaart, of aan een groen hofje, plantsoen of park - de openbare ruimte voegt kwaliteit toe aan jouw woning en nodigt uit tot gezamenlijk verblijf tussen de woningen. Voor zowel bewoners als voor bezoekers die bijvoorbeeld 's avonds een rondje lopen door de wijk.

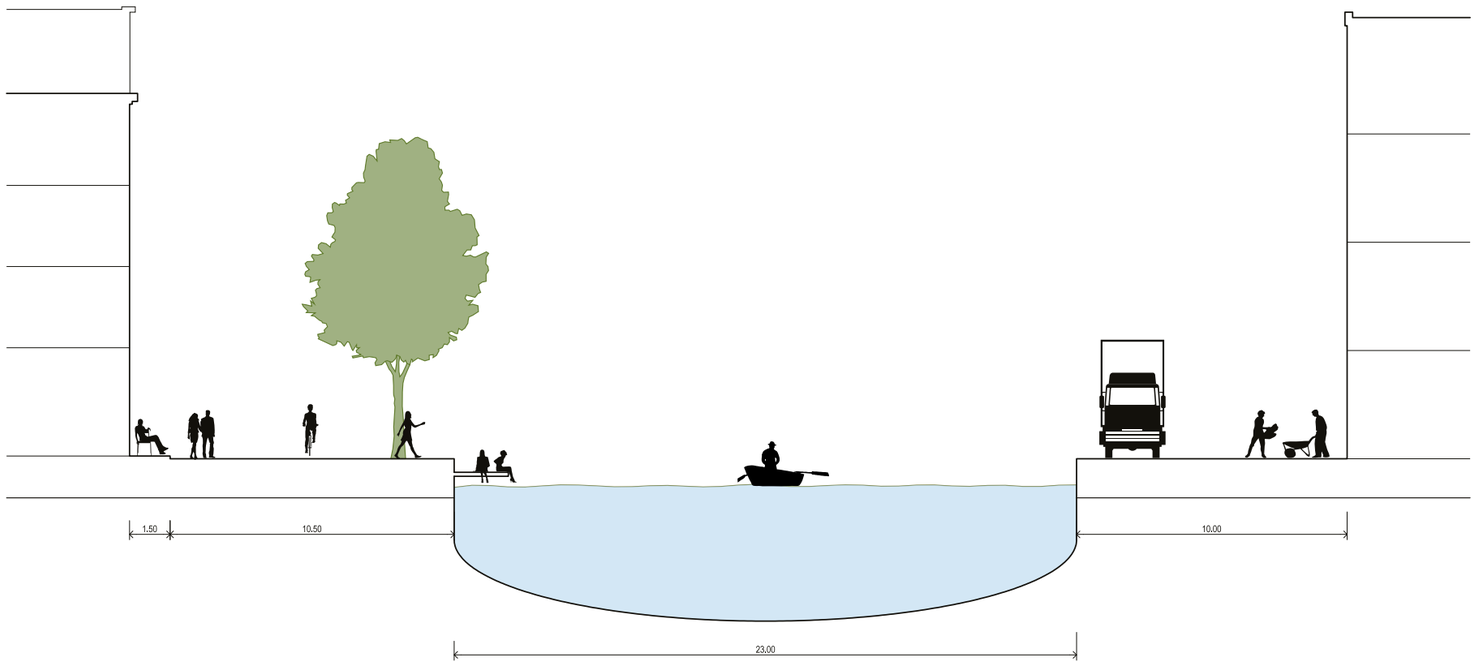
Direct tegenover de Verkadefabriek komt een kade waar boten kunnen aanleggen en waar een langgerekt woongebouw de schaal en ritmiek van de industriële gebouwen aan de overkant weerspiegelt. Dit gebouw vormt tegelijkertijd een geluidsbuffer voor de achterliggende woonbuurt - net als de blokken langs de Provincialeweg dat doen.

In de Verkadebuurt lopen de verschillende woontypologieën door elkaar heen: appartementen, grondgebonden woningen met een tuin, rug-aan-rugwoningen en stadswoningen met een dek. Zo ontstaat een divers woonmilieu dat veel verschillende doelgroepen kan faciliteren.
Het stedenbouwkundige plan is op 18 januari 2019 goedgekeurd door het supervisieteam Maak Centrum.

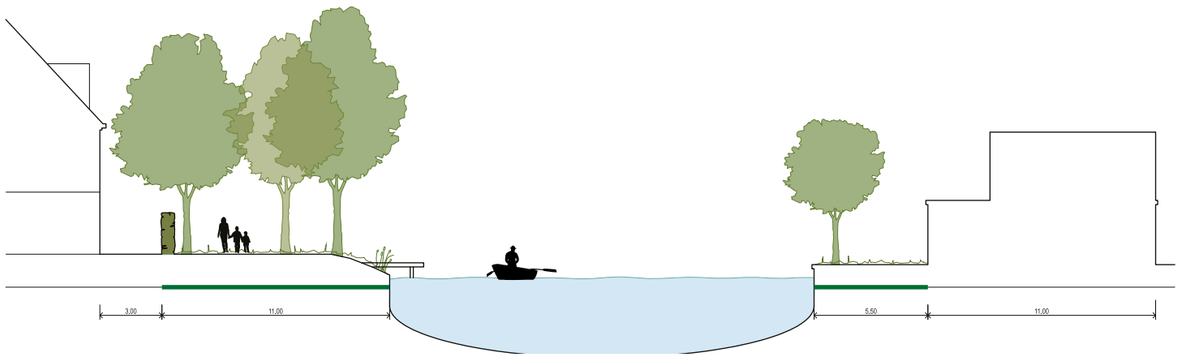
Stedenbouwkundig plan_profielen langs oostkant Verkadebuurt



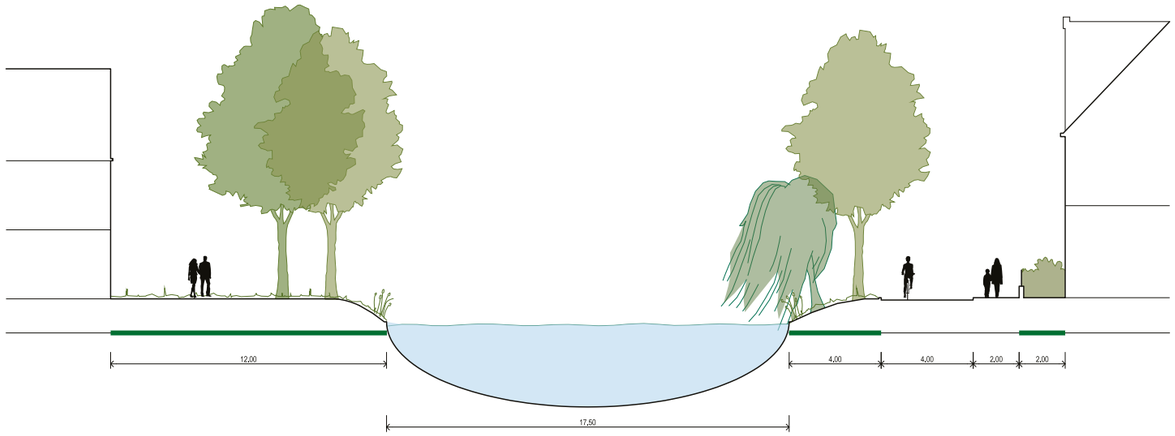
Noorderparkje



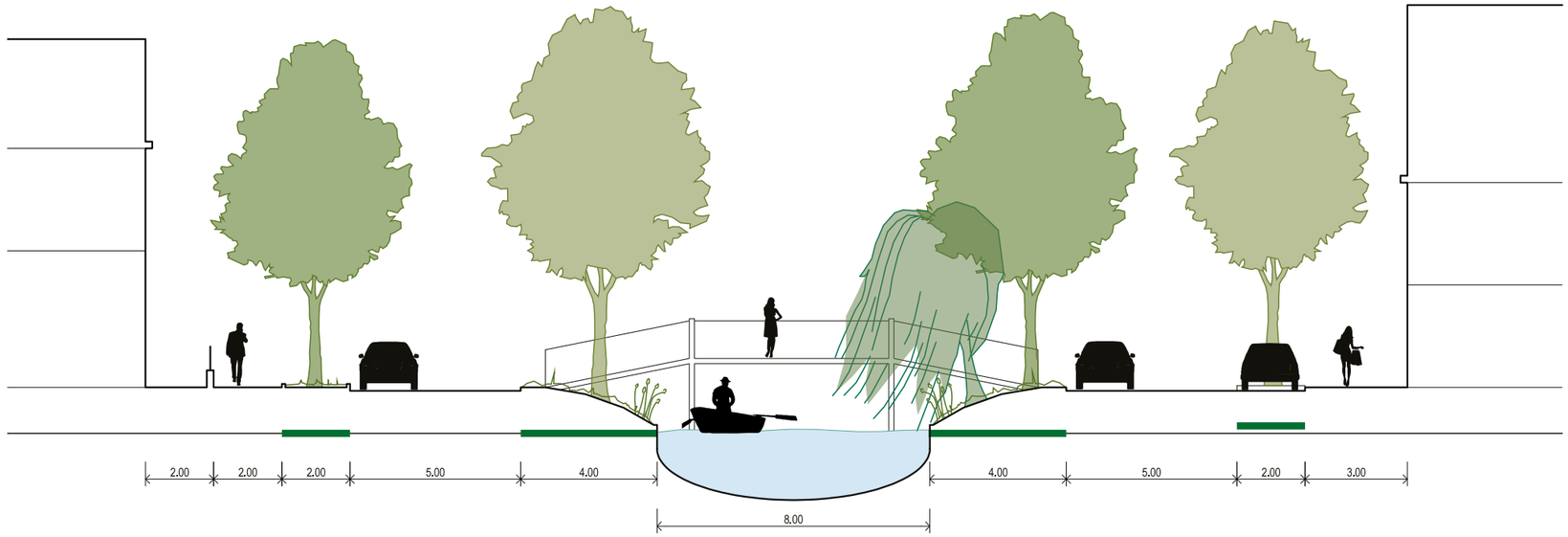
Verkadekade



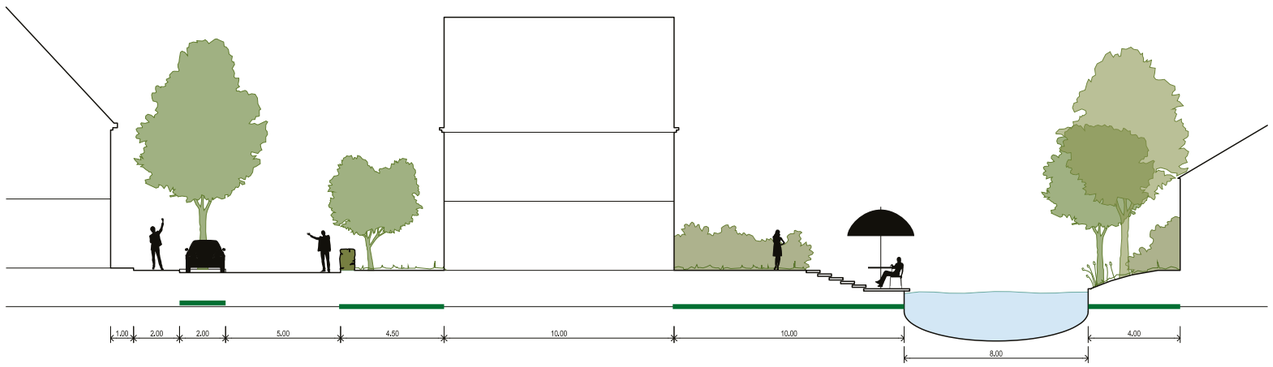
Zuidrand/ Valkstraat



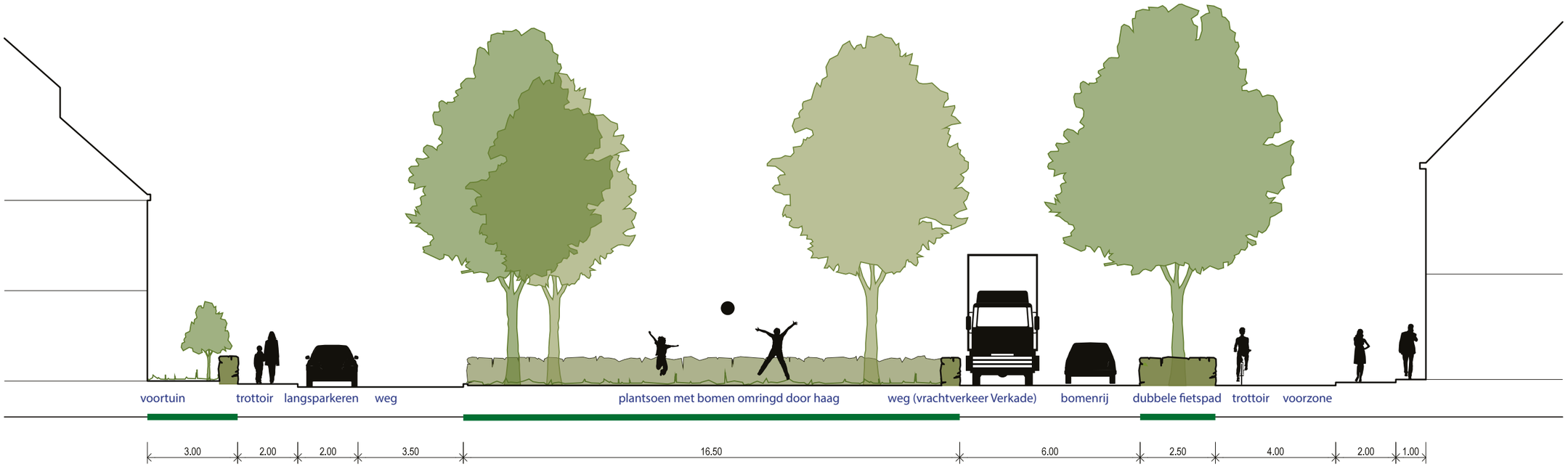
Papenpadsloot

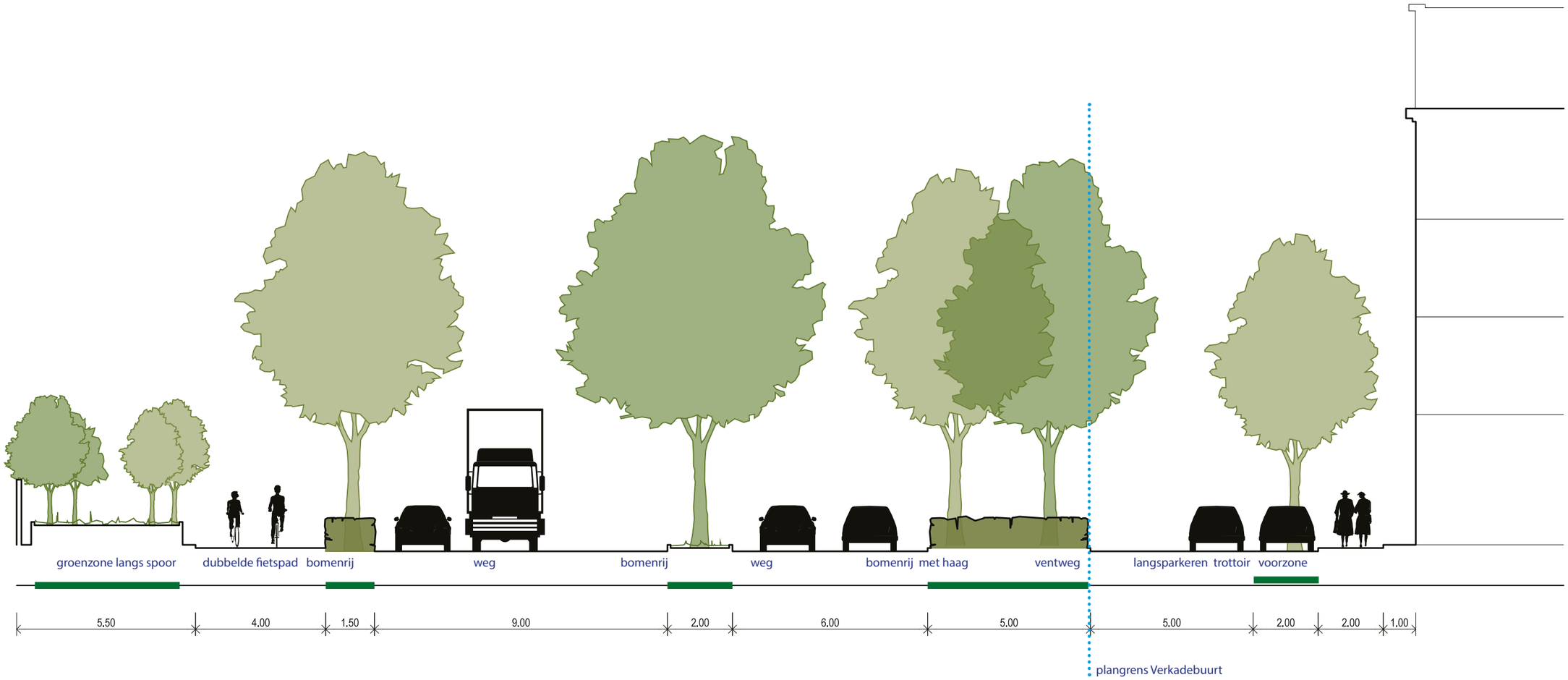


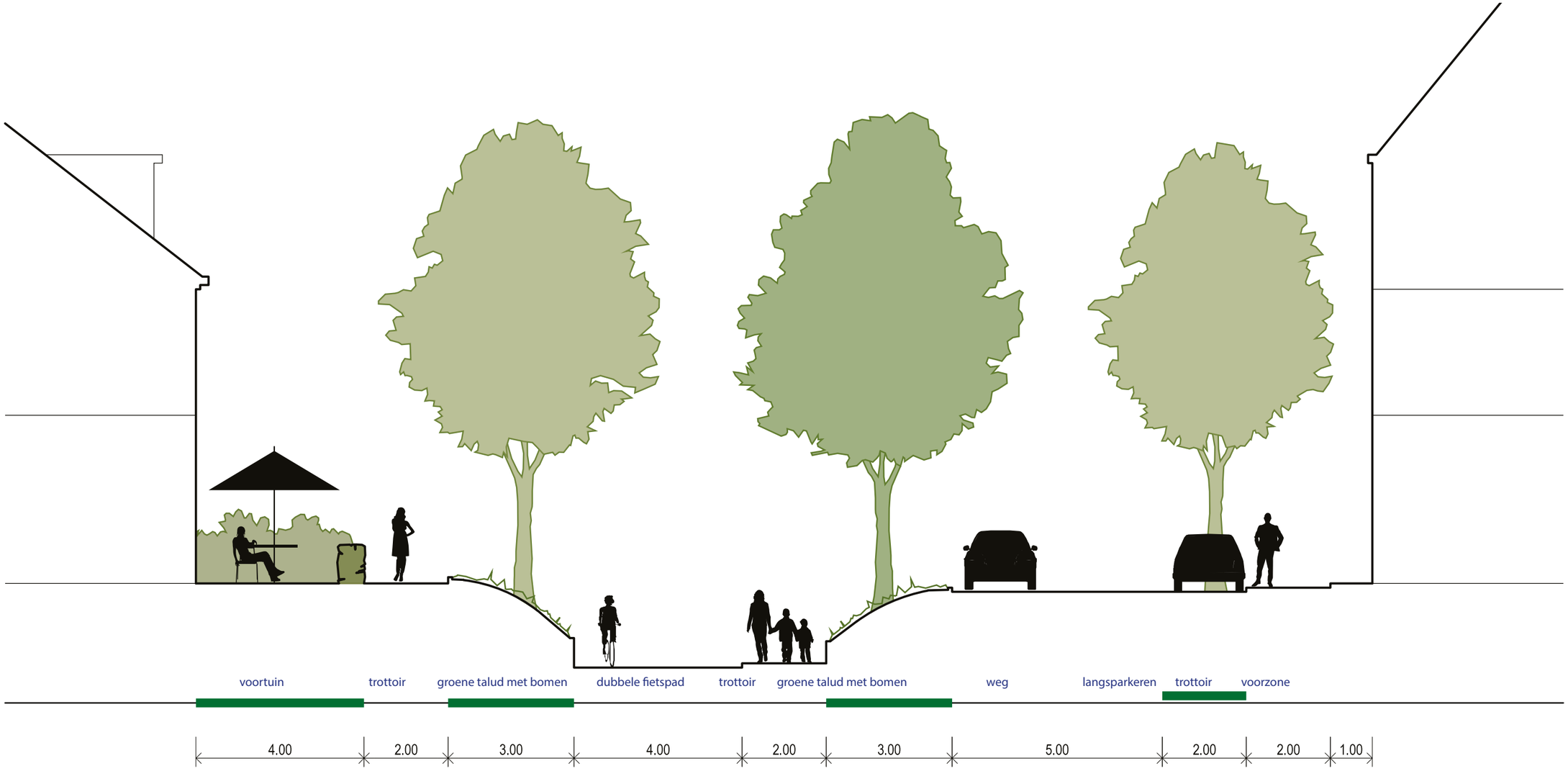
Singel

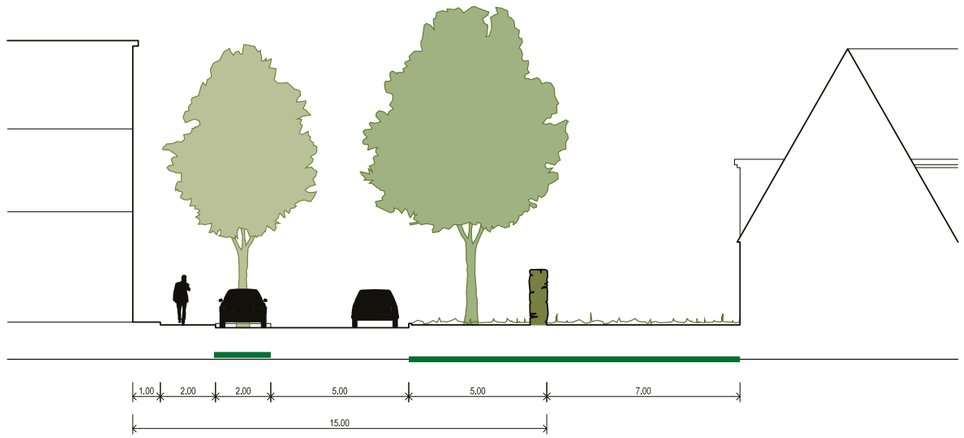


Zuidsloot/Goglio

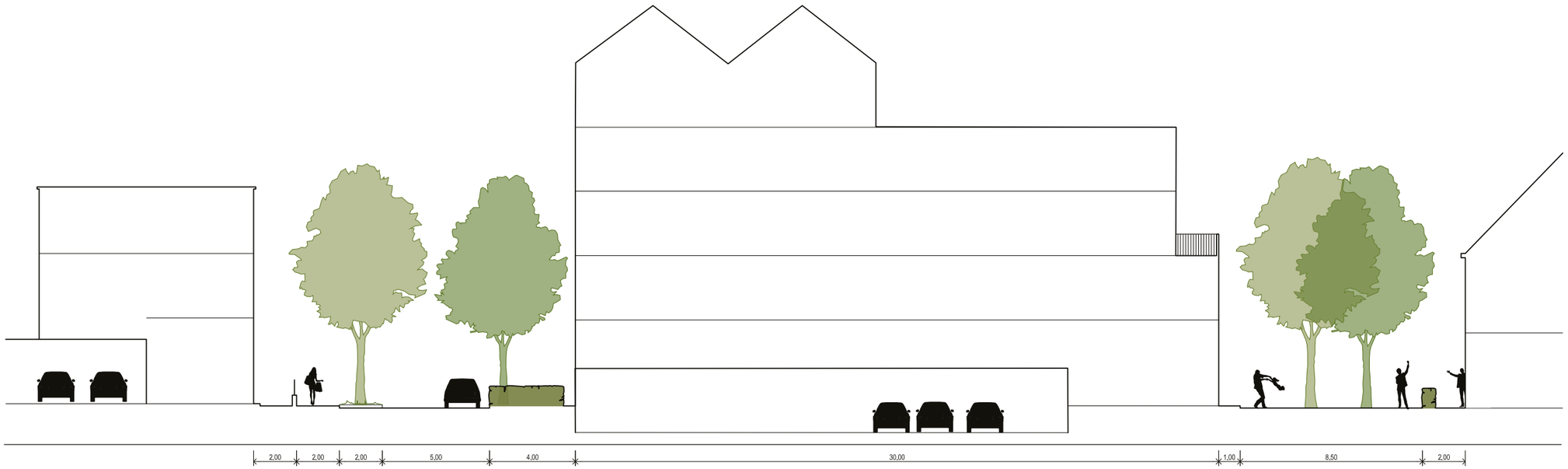

voortuin
trottoir
langsparkeren
weg
plantsoen met bomen omringd door haag
weg (vrachtverkeer Verkade)
bomenrij
dubbele fietspad
trottoir
voorzone
3.00
2.00
2.00
3.50
16.50
6.00
2.50
4.00
2.00
1.00


groenzone langs spoor
dubbelde fietspad
bomenrij
weg
bomenrij
weg
bomenrij met haag
ventweg
langsparkeren
trottoir
voorzone
5.50
4.00
1.50
9.00
2.00
6.00
5.00
5.00
2.00
2.00
1.00
plangrens Verkadebuurt


voortuin
trottoir
groene talud met bomen
dubbele fietspad
trottoir
groene talud met bomen
weg
langsparkeren
trottoir
voorzone
4.00
2.00
3.00
4.00
2.00
3.00
5.00
2.00
2.00
1.00



Zuidrand/ Provincialeweg 206



Appartementengebouw aan de gracht

Verkeer en parkeren
Omdat de Verkadebuurt niet voor de auto verbonden is met de omliggende buurten, wordt het toekomstige verkeer vooral bestemmingsverkeer. Langs de kade en aan het parkje aan de noordkant is het een autovrij gebied. Er is één hoofdentree aan de Provincialeweg, waar ook de vrachtwagens naar de Verkadefabriek binnenkomen. Langs de Provincialeweg loopt parallel een ontsluitingsweg die in inrichting en verkeersintensiteit onderdeel vormt van de buurt. Nu is de Provincialeweg een drukke hoofdader van de stad en is de beeldkwaliteit van een gering niveau.
Op termijn is het de intentie van de gemeente om ook de Provincialeweg een nieuwe inrichting te geven die de hoofdader behoudt maar er een vriendelijkere en groenere stadsstraat van maakt.
Het parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein (in parkeerhoven of onder een dek).
Op straat is het in principe aan een kant langs parkeren. Op die manier ontstaat een straatbeeld dat vooral voor de voetganger en fietser ruimte geeft.

Parkeernorm
In dit plan wordt gewerkt met een gemiddelde parkeernorm van 0,9. Dit betekent dat het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied uitkomt op 0,9 parkeerplaatsen per woning. Per type woning of zelfs per woning wordt besloten of die woning geen, een of zelfs twee parkeerplaatsen krijgt. Alle parkeerplaatsen tellen mee, of ze nu op eigen terrein of in de openbare ruimte gesitueerd zijn. Omdat er parkeerregulering wordt ingevoerd worden bewoners gehouden aan de al dan niet voor hun beschikbare parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat bewoners die geen recht hebben op een parkeerplaats toch in de Verkadebuurt hun auto parkeren. Ook worden door de invoering van parkeerregulering langparkeerders voor het station of het centrum uit de Verkadebuurt gehouden.
Ruimte maken voor fietsenstallingen wordt steeds belangrijker. In principe geldt in de Verkadebuurt de norm van 1 fiets per 25 m2 brutto vloer oppervlakte.

Verkeerstructuur

Afvalinzameling

2 lagen met kap/3 lagen

4 lagen

5 lagen

6 lagen

Hoogtes in bouwlagen

rug-aan-rugwoningen

appartementen

grondgebonden 5.4 m

grondgebonden 6 m

Woningaantallen en typologieën

Totaal: 470 woningen
137 grondgebonden
333 appartementen (141 sociaal)

Blok 1
70 woningen
8 rug-aan-rug
12 ggb (5.4 m beukmaat)
21 app (sociaal)
29 app (vs)

Blok 2
23 woningen
23 ggb (6 m beukmaat)

Blok 3
20 woningen
20 app (vs)

Blok 4
53 woningen
12 ggb (5.4 m beukmaat)
41 app (sociaal)

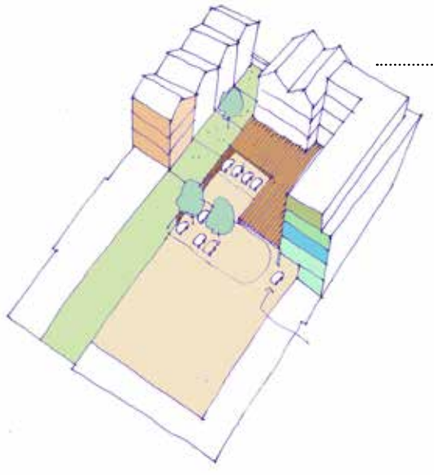
Blok 5
127 woningen
28 ggb (5.4 beukmaat)
99 app (vs)

Blok 6
57 woningen
12 ggb (5.4 m beukmaat)
45 app (sociaal)

Blok 7
10 woningen
10 ggb (6 m beukmaat)

Blok 8
78 woningen
34 app (sociaal)
44 app (vs)

Blok 9
32 woningen
8 ggb (6 m beukmaat)
24 ggb (5.4 m beukmaat)



Parkeeroplossing blok

Blok 1
70 woningen x 0.9
63 parkeerplaatsen
.....
32 pp op straat
31 pp onder dek (eigen terrein)

Blok 2
23 woningen x 0.9
21 parkeerplaatsen
.....
21 parkeerplaatsen op straat

Blok 3
20 woningen x 0.9
18 parkeerplaatsen
.....
18 halfverdiept (eigen terrein)

Blok 4
53 woningen x 0.9
48 parkeerplaatsen
.....
20 pp op straat
28 pp onder dek (eigen terrein)

Blok 5
127 woningen x 0.9
114 parkeerplaatsen
.....
32 pp op straat
82 pp onder dek (eigen terrein)

Blok 6
57 woningen x 0.9
51 parkeerplaatsen
.....
29 pp op straat
22 pp onder dek (eigen terrein)

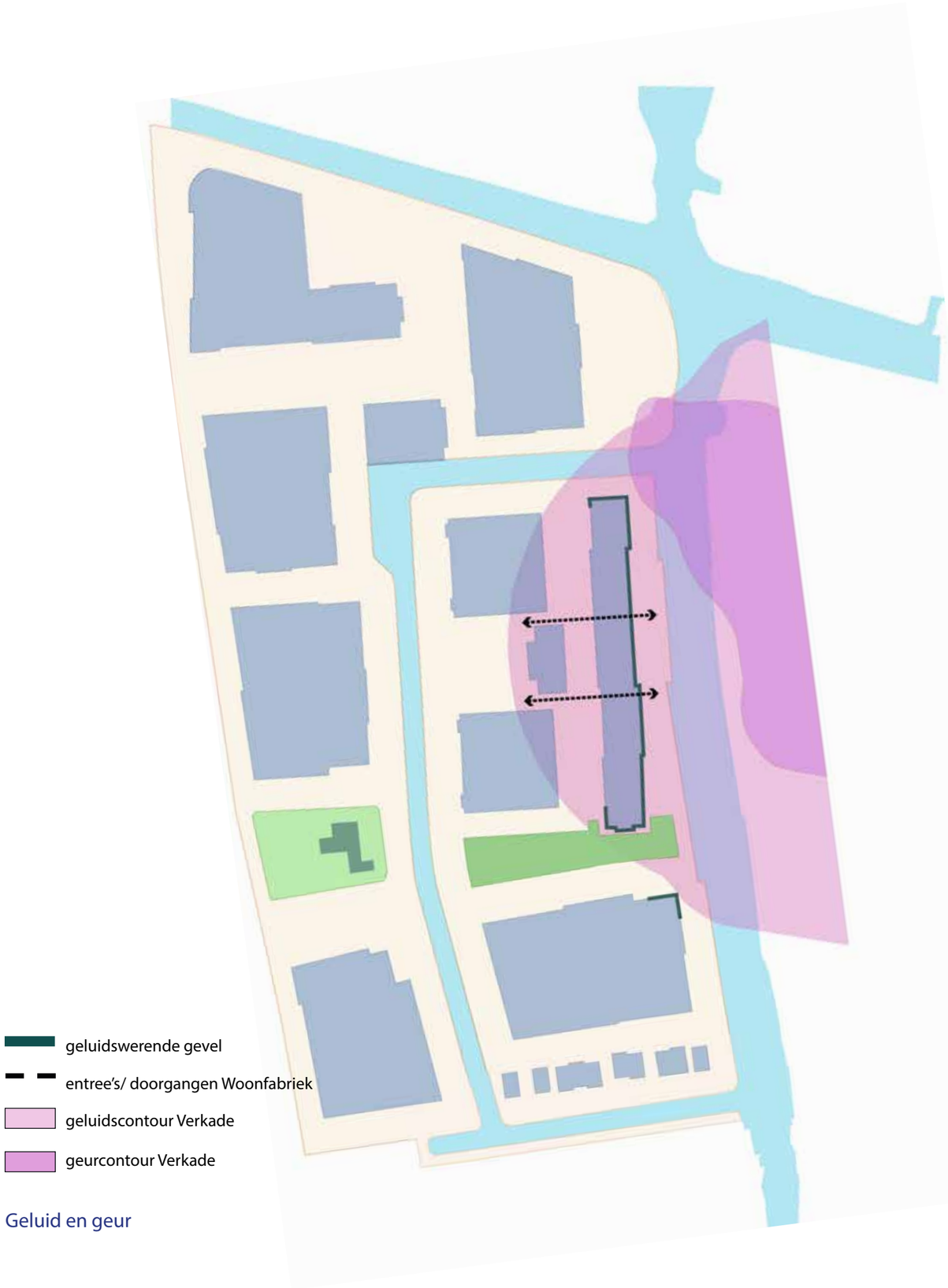
Blok 7 en 9 (+1)
42 woningen x 0.9
38 parkeerplaatsen
.....
30 pp op straat
9 eigen terrein

Blok 8
78 woningen x 0.8
62 parkeerplaatsen
.....
24 pp op straat
37 pp onder dek (eigen terrein)

Totaal: 470 woningen
Parkeernorm 0.9 en 0.8
416 parkeerplaatsen totaal
188 pp op straat
227 pp op eigen terrein

- parkeren onder dek
- parkeerhof
- langsparkeren op straat
- parkeren eigen terrein

Parkeren_norm 0.9



Geluid en geur

Geluid en geur
Aan de westkant van het plangebied grenzend aan de Provincialeweg is het lawaaiig door weg- en railverkeerslawaai. Aan de oostkant is het lawaaiig vanwege Verkade.
Door de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt de best mogelijke akoestische situatie bereikt.

De bebouwing aan de Provincialeweg bestaat uit gesloten bouwblokken waarmee een geluidluwe binnentuin wordt gecreëerd en de bewoners een geluidluwe kant aan hun woning krijgen.
Voor de bebouwing aan de Provincialeweg is geen dovegevel vereist.

Aan de oostkant van de Verkadebuurt is direct tegenover Verkade een langwerpig woongebouw geprojecteerd. Dit gebouw is aan de kant van Verkade doof uitgevoerd of voorzien van een vliesgevel. Dit gebouw schermt het geluid van Verkade af en veroorzaakt een geluidluw achterland. De uitdaging ligt bij de ontwikkelaar en architect om een gevel te ontwerpen waarmee het binnenklimaat voldoet aan de normen en tegelijkertijd een situatie op de begane grond wordt gecreëerd die een interactieve relatie met de kade langs het water aangaat. Bijvoorbeeld door een voorzone langs de gevel te creëren waar de bewoners een stoel en planten kunnen neerzetten.

Na jaren van onderzoek en onderhandelen is er overeenstemming bereikt over een pakket milieumaatregelen waarmee er een goed woon en leefklimaat bereikt wordt in de nieuwe Verkadebuurt en waarmee de bedrijfsvoering van Verkade wordt zeker gesteld.
Deze overeenkomst is door de gemeenteraad op 17 mei 2018 vastgesteld. De belangrijkste punten uit deze overeenkomst zijn; dat Verkade niet meer dan 55, 45 en 40 dB(A) veroorzaakt op de eerstelijnsbebouwing tegenover Verkade in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dat het gebouw direct tegenover Verkade op een afstand van 35 meter van het terrein van Verkade gebouwd wordt en dat de hele gevel van dit langwerpige gebouw als 'dove' gevel wordt uitgevoerd of dat deze gevel wordt voorzien van een geluidsscherm (een vliesgevel). Daarbij neemt Verkade op haar eigen terrein ook een aantal maatregelen om de uitstoot van geluid terug te dringen. Dit zijn zogenaamde bronmaatregelen.
Onderdeel van de overeenkomst is ook dat het vracht en bezoekers verkeer van en naar Verkade direct ontsloten wordt op de Provincialeweg.
Door de nieuwe ontsluiting voor Verkade naar de Provincialeweg zal de hinder van zware vrachtwagens op de Westzijde afnemen.

Voorbeelden dove gevels en vliesgevels

Doorgangen van de Woonfabriek dienen transperant en afsluitbaar (voor geluid) te zijn

Speelplekken
Speelplekken in de openbare ruimte worden steeds belangrijker: ze bieden niet alleen de mogelijkheid van spelen en bewegen in de openbare ruimte maar vervullen ook een belangrijke sociale functie in een stedelijke omgeving.
In de Verkadebuurt komen twee speelplekken voor kinderen en net aan de overkant van het water, naast het Zaanlands Lyceum, komt een plek voor jongeren vanaf 12 jaar.

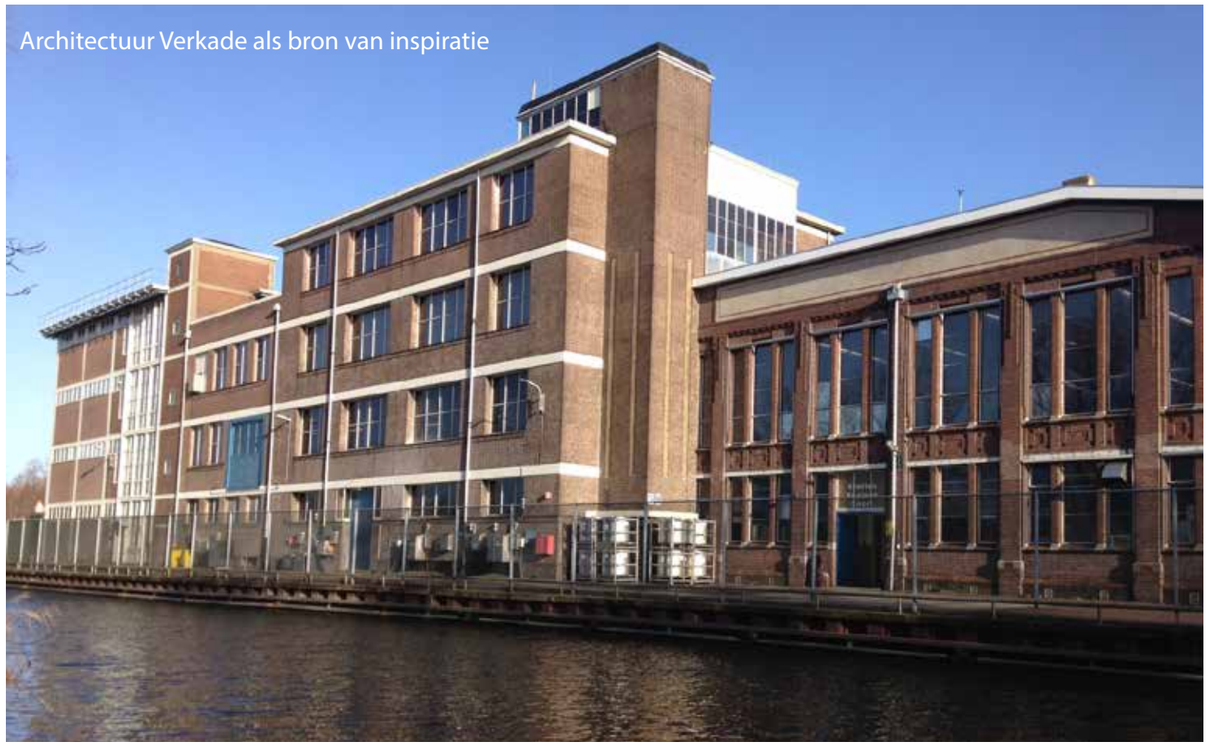
C jongeren 12 - 24 jaar

A/B kinderen 2-12 jaar

A kleine kinderen 2 - 8 jaar

Speelplekken

Beeldkwaliteit


Architectuur Verkade als bron van inspiratie

Industriele referentie voor eigentijdse architectuur

Aandacht voor duurzame materialen
en zorgvuldige detaillering

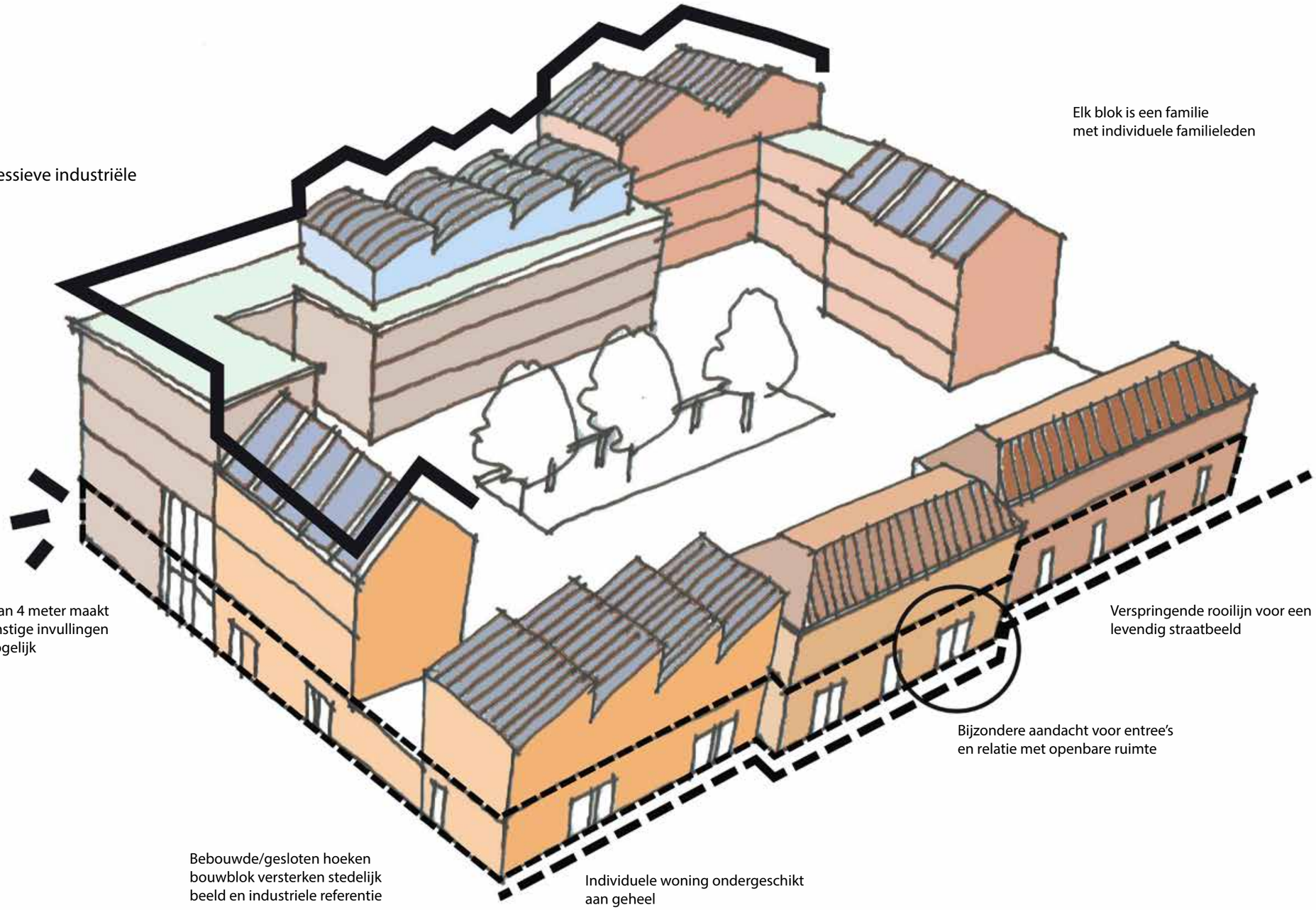
Gevels: familie en variatie

hoogwaardige entree's parkeerdek

Repetitie kan als de detaillering zorgvuldig is

Leren van Verkade
De referentie aan de Verkadefabriek en het 19eeuwse industriële verleden van de Zaanstreek vormt niet alleen de inspiratie voor de stedenbouwkundige opzet maar ook voor de architectuur en vormgeving van de openbare ruimte.

Architectuur
De gebouwen van de nieuwe woonbuurt hebben een kleinstedelijke en industriële expressie, uitgevoerd in baksteen in hoogtes tussen de 2 en 6 lagen. Het daklandschap is zeer dynamisch en kent platte daken, sheddaken en meer traditionele dakvormen - zoals dat ook werd gebruikt bij het 19eeuwse industriële complex; de fabrieksgebouwen, de loodsen, het hoofdkantoor en de directeurswoning. Heel verschillende typologieën met hun eigen beeldtaal die samen één geheel vormden. Een levende interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte is belangrijk. De interactie wordt ondersteund door verspringende rooilijnen, geprononceerde entree's aan de straat, functies als keuken of woonkamer/werkkamer aan de straat oriënteren en door gelaagde gevels te maken met zorgvuldige detaillering en duurzame materialen die met de jaren alleen maar mooier worden. Een hoge plint van 4 meter maakt toekomstige invullingen (anders dan wonen) mogelijk. Tegelijkertijd biedt de hoge plint mogelijkheden voor het optillen van het woonprogramma ten opzichte van de straat, waardoor de privacy van de bewoners verbeterd wordt.


Elk blok is een familie
met individuele familieleden
referentie expressieve industriële
daklandschap
Flexible plint van 4 meter maakt
andere toekomstige invullingen
dan wonen mogelijk
Verspringende rooilijn voor een
levendig straatbeeld
Bijzondere aandacht voor entree's
en relatie met openbare ruimte
Bebouwde/gesloten hoeken
bouwblok versterken stedelijk
beeld en industriele referentie
Individuele woning ondergeschikt
aan geheel

Het Blok
De blokken hebben allemaal bebouwde/ gesloten hoeken die het stedelijke karakter van de buurt versterken. Elk blok is één familie met individuele 'familieleden'. Dat betekent dat een blok opgebouwd kan zijn met behulp van verschillende architectonische en typologische eenheden (bijvoorbeeld loods en productiehal). Dit ondersteunt een verticale geleding van het blok en zorgt voor een kleinstedelijke korrel - in tegenstelling tot een blok met één vormentaal en doorlopend horizontale geleding. De individuele woning is ondergeschikt aan het geheel.

De Woonfabriek
Gelegen direct tegenover de Verkadefabriek is de Woonfabriek. Een langgerekt gebouw aan de kade met daarachter vier identieke stroken en een vrijstaand gebouw rond een centraal hofje.
Tussen de stroken en het lange gebouw wordt er geparkeerd. De Woonfabriek is een ensemble binnen de Verkadebuurt met een eigen karakter; aan drie kanten gelegen aan het water met een centraal hofje en aan de zuidkant een groter plantsoen.
Het langgerekte gebouw aan de kade bestaat, net als de blokken, uit verschillende architectonische onderdelen om monotonie in de gevel te verkomen. Ook heeft het gebouw verspringende rooilijnen en verschillende hoogtes (maximaal 5 bouwlagen).
Aan de binnenkant van het kadegebouw staan grondgebonden woningen haaks op de groene singel. De repeterende stroken refereren aan arbeiderswoningen uit de vorige eeuw; eenvoudig van opbouw maar zorgvuldig gedetailleerd.
Centraal aan het hofje staat een vrijstaand appartementengebouw refererend aan het hoofdkantoor van de fabriek. Dit gebouw kent drie voorkanten.

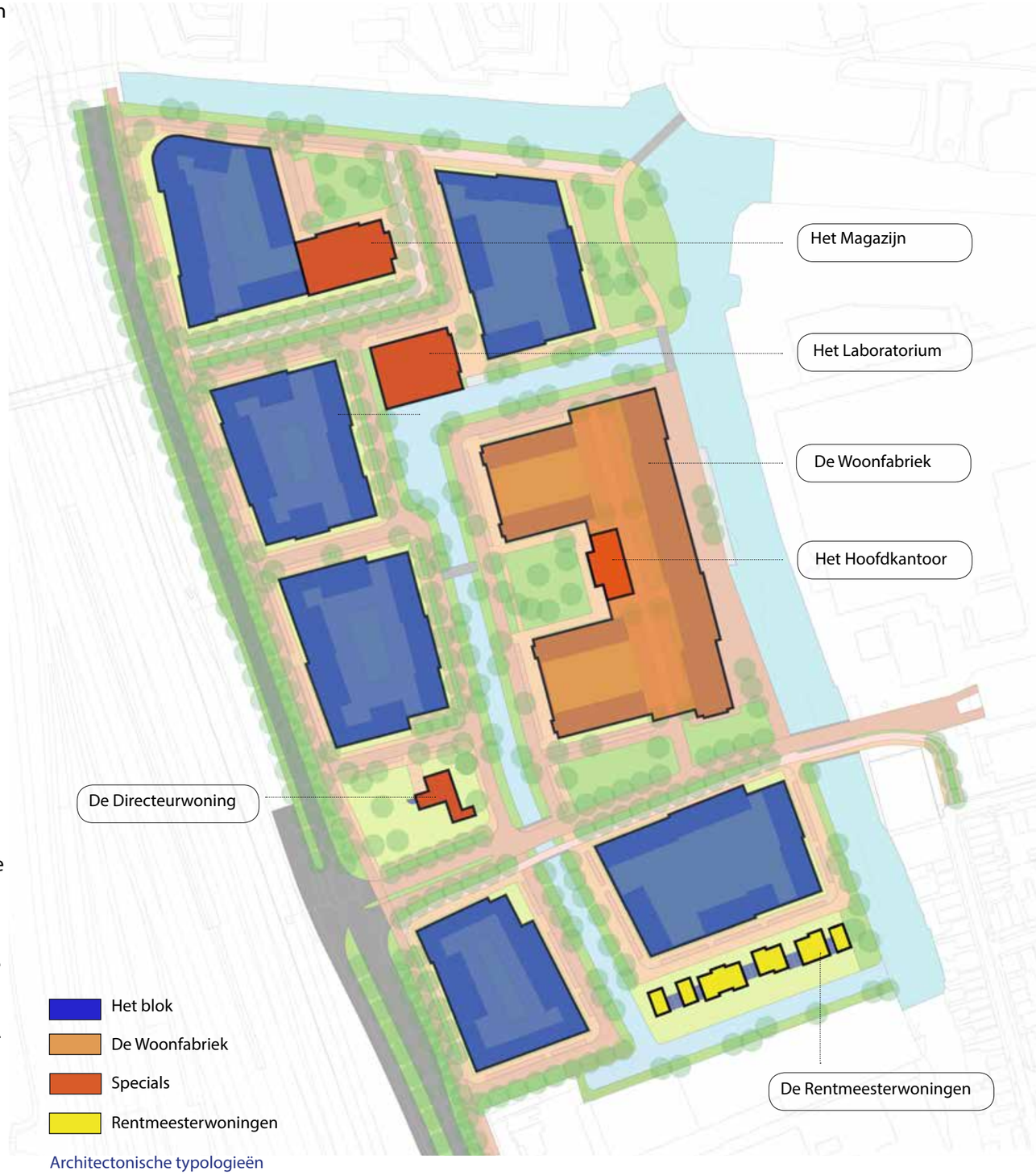
Specials
De Verkadebuurt heeft vier specials - bijzondere gebouwen die solitair staan en een afwijkende typologie hebben: de Directeurswoning aan de Provincialeweg, het Hoofdkantoor aan het centrale hofje, de Laboratorium-toren aan de singel en het Magazijngebouw aan het noordelijke plantsoen.
De specials verdienen extra aandacht in de architectonische vormgeving en inpassing. Ze zijn alzijdig in oriëntatie en werken als oriëntatiepunten in de buurt.

De Directeurswoning is een gemeentelijk monument en bij een eventuele opknapbeurt moet er afstemming plaatsvinden met de cultuurhistorische afdeling van de gemeente. Een belangrijk onderdeel van de woning is de ruime tuin eromheen. Een aantal bestaande bomen zijn door de voorbelasting van het terrein doodgegaan. In het vormgeven van de tuin dienen er nieuwe bomen geplant te worden zodat de groene inpassing van de directeurswoning gehandhaafd wordt.

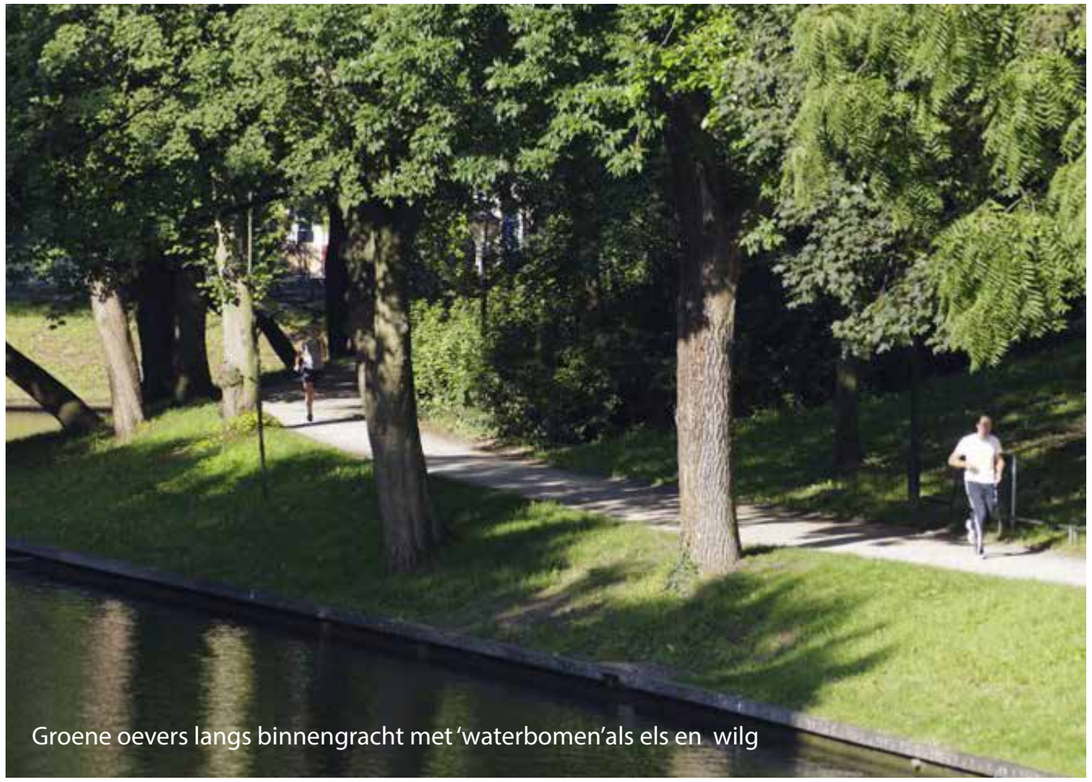
De Laboratorium-toren heeft een unieke positie in de zichtlijn van de singel en staat als het ware in het water. Onder de toren wordt er halfverdiept geparkeerd.

Het Magazijngebouw kent grondgebonden rug-aan-rugwoningen met een grote kap. Het gebouw leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld 'empty nesters' die graag een grote woning willen hebben maar geen tuin. Het Magazijngebouw maakt onderdeel uit van het meest noordelijke blok aan de Provincialeweg. Het Hoofdkantoor is hierboven beschreven en maakt onderdeel van de Woonfabriek.

De Rentmeesterwoningen
Aan de zuidrand van de buurt staat een rijtje vrijstaande woningen met achtertuinen aan het water. De woningen zijn samengevoegd in twee of drie- kappers en elk 'gebouw' heeft een eigen detaillering en materialisering - maar sluit aan bij de sfeer en het karakter van de buurt als geheel. Zoals de rentmeester vroeger in een iets chiquere variant van de arbeiderswoning woonde. De groene overgang naar het water is een belangrijk onderdeel van de vormgeving; aan de zuidkant grenst het water aan de bedrijfsgebouwen van Goglio en tegenover, aan de Vaart staan de bestaande grondgebonden woningen van de Valkstraat. Om de groene rand langs het water te versterken is aan de Vaart een groene plek aan het water gemaakt.

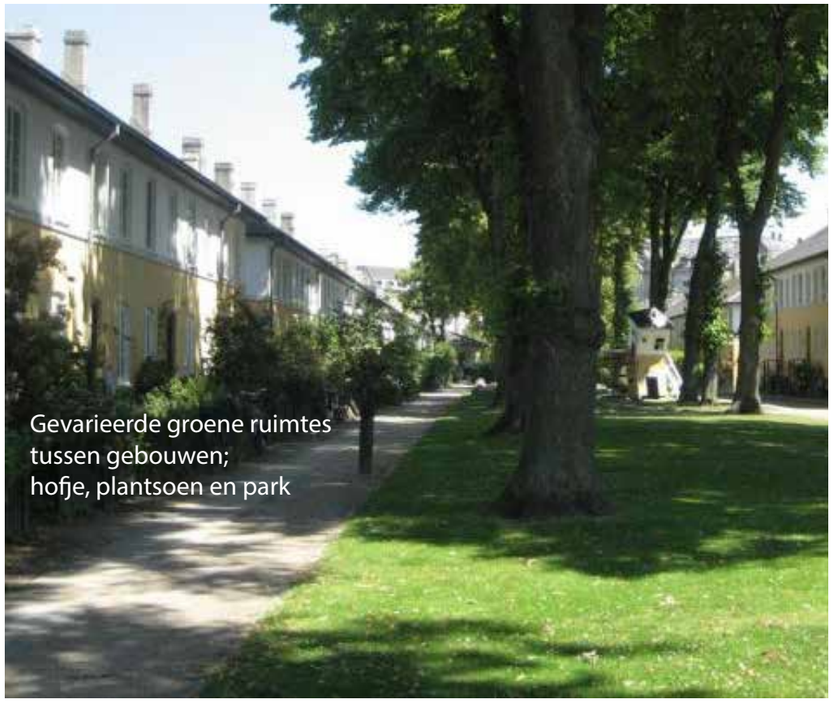


Architectonische typologieën



Groene oevers langs binnengracht met 'waterbomen'als els en wilg

Stoepzone langs gebouwen



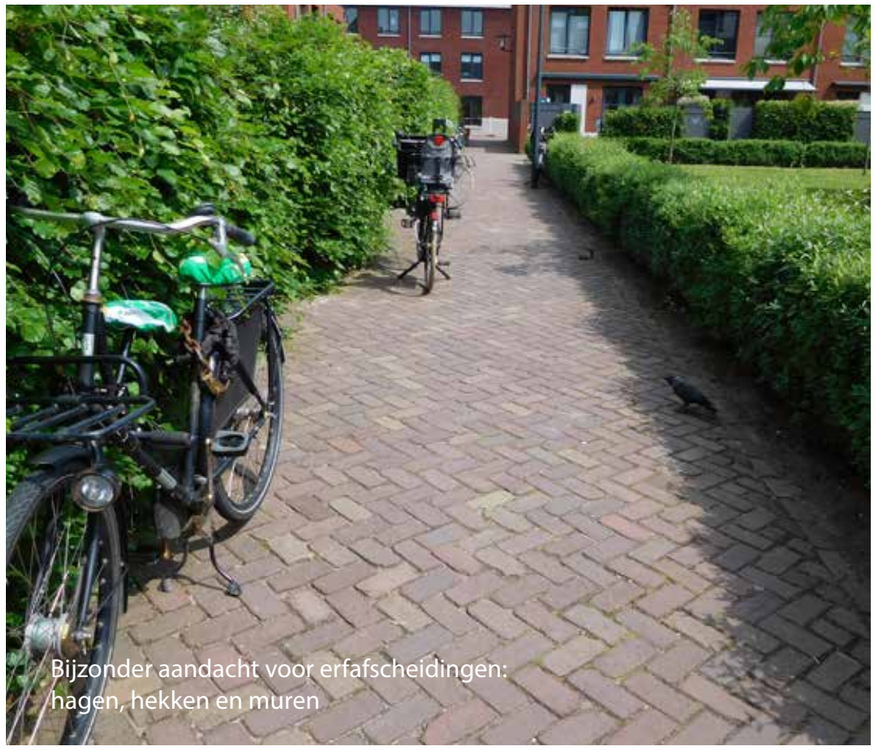
Gevarieerde groene ruimtes
tussen gebouwen;
hofje, plantsoen en park

Hoogwaardig klinkerbestraating:
aansluiten bij centrum uitstraling
en versterking eigenidentiteit
Verkadebuurt

Kleinstedelijke sfeer:
schaal gebouwen en groene karakter openbare ruimte

Poorteffect: de Verkadebuurt is duidelijk gedefineerd als uniek ensemble

Openbare ruimte
De openbare ruimte van de Verkadebuurt is, net als bij de Verkadefabriek, afwijkend van de buurten eromheen en refereert aan het 19eeuwse industriële verleden van het gebied.
De groeninrichting speelt een belangrijke rol - niet alleen voor de duurzame eisen die de gemeente stelt in verband met de klimaatadaptatie, maar vooral ook voor het realiseren van een aangenaam en vriendelijk woonmilieu. Je woont aan het Noorderpark, aan de groene singel of aan één van de plantsoenen - voor zowel de bewoners als voor bezoekers voegt het groen kwaliteit toe.
De openbare ruimte is één geheel, een rustig dienblad van goede kwaliteit waarop de gebouwen en het groen staat. De inrichting van de verschillende plantsoenen, het hofje of het park aan het water dienen, net als de gebouwen, een eigen identiteit binnen het 'familie-geheel' te krijgen en op die manier het karakter van de verschillende ruimtes waar ze onderdeel van uitmaken te versterken. Binnen een rustig palet van materialen heeft iedere plek haar eigen karakter.



Bijzonder aandacht voor erfafscheidingen:
hagen, hekken en muren

informele, geborgen sfeer voor bewoners en bezoekers

Overgang openbaar- privé
Een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen openbaar en privé zorgt ervoor dat de bewoner zich thuis voelt en de bezoeker zich welkom. Vanwege de industriële referentie en het kleinstedelijke karakter is die zone in de Verkadebuurt vaak smal, niet breder dan een stoep. De hoge begane grond zorgt voor mogelijkheden om de woonkamer iets hoger te maken dan het straatniveau, waardoor de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd zonder dat de interactie tussen woning en straat minder wordt.

Maar er zijn ook uitzonderingen voor de stedelijke overgangen, plekken waar de voortuinen juist diep zijn - als een extra buffer tussen de woning en drukke verbindingen (bij de fietstunnel) of als verbijzondering en toevoeging van groen in het straatbeeld (bijvoorbeeld in de korte zijstraten van de Provincialeweg). De erfafscheidingen bij de diepere voortuinen zijn groene hagen die tijdens de bouw worden aangelegd. Bij de smalle voorzones is de plint van het gebouw belangrijk - materialisatie, gelaagdheid en detaillering van de gevel, net als de entree's en eventuele tuindeuren die zorgen voor een directe verbinding met de semi-privé zone. Als je als bewoner niet de voorzone kan toe-eigenen (door bijvoorbeeld een stoeltje neer te zetten of een plant - of gewoon door je deur te openen en op een traptrede te zitten) blijft de overgang tussen gebouw en openbare ruimte doods en verlaten.

Bij de Woonfabriek moet in de gevel langs de kade geluidswerende maatregelen genomen worden, bijvoorbeeld een vliesgevel. Daardoor ontstaat een extra uitdaging voor het vormgeven van de overgang tussen gebouw en kade - zodat het een levendige wand van de kaderuimte vormt.
Het variëren van voorzones versterkt, net als verschillende woningtypes mixen, een ruimtelijke diversiteit in de buurt.

Voorzones

Lange lijnen en bijzondere plekken

Lange lijnen en bijzondere plekken
De stedenbouwkundige structuur van de Verkadebuurt is een wisselwerking van lange lijnen en bijzondere plekken. De ventweg langs de Provincialeweg, de groene singel, de kade en de Verkadelaan zijn lange lijnen die verschillende gebieden in de buurt aan elkaar binden. De plantsoenen, het hofje en het parkje aan de noordkant zijn bijzondere, groene plekken met hun eigen identiteit. Het eigen karakter ontstaat zowel in de specifieke inrichting van de plek als in de samenspel tussen architectuur en openbare ruimte. De bomenstructuur ondersteunt de ruimtelijke opzet van de buurt; langs de groene singel staan verschillende 'waterbomen' die kenmerkend zijn voor het Zaanse landschap (wilgen, elzen) gestrooid in de talud. Bij de parken en plantsoenen worden bomen in groepjes gezet voor schaduw en verblijf en langs de Verkadelaan en bij de fietstunnel worden lineaire bomen toegepast.
Tegenover de bestaande woningen in Oud West komt een groene oever met bomen.

Materialisatie openbare ruimte
Refererend aan een industrieel karakter bestaat de verharding uit gebakken klinkers (eventueel tweedehands) en incidenteel gebruik van stelcon-platen. De inrichting wijkt af van de standaard inrichting van de binnenstad van Zaandam. Het heeft hetzelfde kwaliteitsniveau als het voormalige Inverdan gebied - maar is in beeld meer industrieel. Voor zowel de voetgangersgedeeltes als voor de autogedeeltes worden klinkers toegepast. Enige uitzondering is de Verkadelaan. Vanwege de belasting van de vrachtwagens hier moet een passende verharding gevonden worden.
De kade tegenover de Verkadefabriek verdient extra aandacht. Hier wonen mensen aan, loopt een hoofdfietsroute overheen, flaneren mensen en kunnen boten aangelegd worden.

Bruggen
De Zaanstreek heeft vanwege haar landschap een rijke traditie in bruggen: over de talloze kleine sloten en over het grote water van de Zaan.
Op deze locatie was er vroeger ook een brug over De Vaart. Zodat de directeur naar zijn fabriek kon lopen en de arbeiders naar hun sportvelden.

In de nieuwe Verkadebuurt komen er vier nieuwe bruggen. Net als de architectuur met een industriële referentie: staal en metselwerk. Functioneel maar zorgvuldig gedetailleerd. Alle bruggen dienen in één industriële vormentaal uitgevoerd te worden - waarin elke brug een variant vormt door de functioneel eisen waaraan de brug moet voldoen (auto, fiets of voetganger en doorvaarbaarheid of niet). Belangrijk onderdeel van het ontwerp is de transperantie van de zijkanten van de bruggen - zodat men zicht houdt op het water.

Richting Verkade komen de twee verkeersbruggen: een duikerbrug over de singel en een doorvaarbare verkeersbrug over De Vaart. Deze bruggen hebben metselwerk brughoofden en stalen liggers. De bruggen van langzaam verkeer zijn eenvoudiger en ieliger in uitvoering en kunnen in staal uitgevoerd worden.
Over de singel komen er naar het noorden ook een voetgangersbrug en een fiets-voetgangersbrug bij het Noorderpark. Van het Noorderpark naar het Zaanlands Lyceum is een fiets-en voetgangersbrug al aangelegd. Deze brug heeft een andere vormentaal. Alle bruggen, behalve de duikerbrug dienen doorvaarbaar te zijn.

Alle bruggen dienen goedgekeurd te worden door het supervisieteam Maak Centrum

Duikerbrug
Verkeersburg Verkade
Fiets- en voetgangersbrug
Voetgangersbrug
Bestaande fiets-en voetgangersbrug

Bruggen

Zicht op water
Industriele referentie 'geen poespas' wel zorgvuldige detaillering

transparantie brugleuning

Voormalig brug tussen de Verkadefabriek en haar sportvelden

Duurzaamheid en klimaatadaptatie
Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer droogte perioden en een grotere kans op overstromingen.
Dit heeft invloed op de gezondheid, leefbaarheid van buurten, comfort in gebouwen, de arbeidsproductiviteit, en kan tot economische schade leiden. Oplossingen meeontwerpen is goedkoper dan later reageren.
De kwetsbaarheid varieert binnen het stedelijk gebied, wat betekent dat het vergroten van de klimaat-bestendigheid het meest efficiënt kan gebeuren door veel relatief kleine en lokale maatregelen.
Wateroverlast is nu al een terugkerend probleem. Meer tropische dagen gecombineerd met niet klimaatadaptieve inrichtingen kunnen voor hittestress zorgen. Hittestress kan leiden tot ziekte en extra sterfte onder gevoelige bevolkingsgroepen zoals ouderen en chronische zieken, maar ook tot verminderde arbeidsproductiviteit en slaapstoornissen.

In het vastgestelde Groen- en waterplan Zaanstad (2018) is de ambitie geformuleerd dat Zaanstad is voorbereid op klimaatverandering door klimaatadaptieve inrichting, bebouwing en beheer. Dit leidt tot een aantal randvoorwaarden voor alle nieuwbouw in de stad.

Wateroverlast
- Voorkomen dat water de gevels bereikt of de begane grond is waterbestendig.
- Door de inrichting van de openbare ruimte komt er niet meer dan 10cm water (richtlijn) aan de gevel te staan.
- Water wordt zoveel mogelijk richting oppervlaktewater of plekken waar het geen overlast veroorzaakt afgevoerd.
- Oppervlakken in de openbare ruimte en van gebouwen zijn minimaal verhard zover de functie het toelaat (richtlijn maximaal 40% van openbaar gebied is verhard).
- Gebouwen en OR hebben een vertragend effect zodat wateroverlast minder snel optreedt (vanaf 30cm ernstige hinder). Inrichting van groene daken zou een goede maatregel kunnen zijn (in combinatie met zonnepanelen).
- Er zijn geen installaties op de begane grond of in kelders.

Hittestress
- Bouwkundige zonwering meenemen in het ontwerp van de gevels. Bijvoorbeeld niet alle ramen op het zuiden of door het toepassen van luifels/arcades.
- Zorgen voor zoveel mogelijk schaduwrijk groen voor een gezond leefklimaat (koele verblijfsplekken, verbeterde luchtkwaliteit, warmte reductie, etc.) met veel klimaatbestendige bomen.
- Pleinen zijn minimaal verhard als de functie het toelaat en er wordt extra aandacht besteedt aan locaties van hittestresskwetsbare groepen. Bewoners worden gestimuleerd rekening te houden met het belang van ventilatie en zonnewering. Er is rekening gehouden met kwetsbare groepen en geschikte, bereikbare zorgvoorzieningen zijn bedacht.
- Waar mogelijk hittegevoelige leidingen liggen onder groenstroken en aan de schaduwkant van bomen.

Droogte
- Er wordt innovatie gebruikt voor zoetwateropslag tijdens natte perioden om droogte te compenseren.
- Bewoners zijn gestimuleerd om rekening te houden met droogte effecten (regentonnen, etc.).

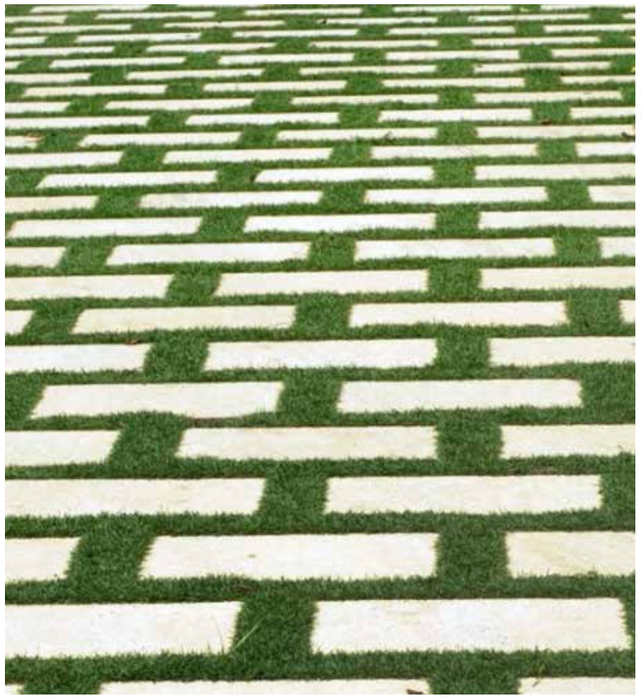
Waterveiligheid
- De ontwikkelingen houden rekening met cruciale infrastructuur voor de toegankelijkheid van installaties en voor evacuatie bij een mogelijke overstroming.

Overkoepelend
- Zo veel mogelijk groen en blauwe maatregelen voor klimaatadaptatie gebruiken.

Zonnepanelen in de gevel (school Kopenhagen)

Industriele daken en zonnepanelen gaan goed samen

Groene daken



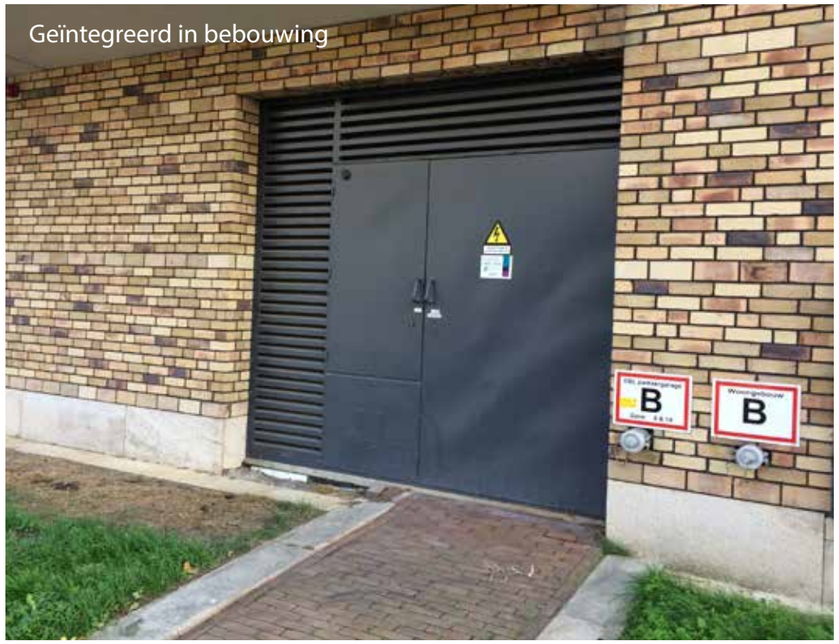
Waterdoorlatend verharding

Waterberging in groenvoorzieningen opnemen

Regentonnen

Nutsvoorzieningen
Nutskasten zijn geïntegreerd in architectuur of inrichtingsplan (hagen bijvoorbeeld). Als het vanwege veiligheidsredenen niet mogelijk is om de nutsvoorzieningen te integreren in de bebouwingsvolume of hagen, dient de nutsvoorziening in een zelfstandig bouwerk te worden vormgegeven. Het zelfstandige bouwwerk heeft net als de architectuur een industriële, hoogwaardige uitstraling.

Afvalinzameling
Het restafval wordt bij appartementen ondergronds ingezameld, bij de grondgebonden woningen dienen de opstelplekken voor kliko's meegenomen te worden in het inrichtingsplan.



Geïntegreerd in bebouwing

Geïntegreerd in hagen

Zelfstandig object

Colofoon Gemeente Zaanstad

Procesmanager:	Saskia Sondervan-Krieger
Planeconoom:	Robert Stam
Vakspecialist stedenbouw:	Jessica Hammarlund Bergmann
Vakspecialist verkeer:	Peter de Weerd
Uitvoering:	Henri Reuver
Vakspecialist milieu:	Joost van Zuijlen
Omgevingsdienst:	Nico Damhof
Communicatie:	Patricia Piay
Projectsecretaris:	Monica Mast

Disclaimer:
De Gemeente Zaanstad doet zijn uiterste best om alle rechthebbenden van eventuele tekstfragmenten en foto's te benaderen of duidelijk de bron te vermelden.
Mocht u onverhoopt toch menen de rechten te bezitten of de genoemde bron klopt niet, neem dan alstublieft contact met ons op via A.schiphorst@zaanstad.nl
Aan opgenomen illustraties en foto's kunnen geen rechten worden ontleend.

Illustraties bruggen: IPVDelft en Verheij Fotografie