

BEHOUDEN HAVEN ZAANDAM



BURA

gemeente Zaanstad

ZNSTD



De Zorgcirkel



agora

Ontwerpteam

Stedenbouw

Landschap

BURA



Opdrachtgever: De Zorgcirkel en Stichting Agora



BURA

KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
+31756816969

De Zorgcirkel

Nova Zembla 2
1506 VD Zaandam

Stichting AGORA

Rosmolenstraat 30
1502 PA Zaandam

Marco Broekman
Christa Rinzema
Yunshih Chen
Hesse de Jong
Yuto Miyazono

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/ of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door BURA en de gemeente Zaanstad. BURA en de gemeente Zaanstad hebben getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

Kaarten en illustraties

De kaarten en illustraties (oa. schema's en collages) in deze publicatie zijn afkomstig van BURA en de gemeente Zaanstad.

Fotografie

Tenzij anders vermeld, zijn de foto's in deze publicatie afkomstig van de beeldbank van BURA en de gemeente Zaanstad.

INHOUDSOPGAVE

OPGAVE EN AMBITIE	4
1.1 Aanleiding	5
1.2 Historische context	7
1.3 Behouden Haven: opgave en ambitie	9
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	13
2.2 Programma en doelgroepen	19
2.3 Mobiliteit	20
2.4 Doorsnedes en planregels	22
2.5 Kavelpaspoort	23
2.6 Verbindende openbare ruimte	24
2.7 Elementen openbare ruimte	26
2.8 Profielen	29
2.9 Bezoning	33
2.10 Klimaatbestendig en duurzaam	34

1

OPGAVE EN AMBITIE

1.1 AANLEIDING

Het college en de gemeenteraad hebben de Behouden Haven aangewezen als de meest geschikte locatie voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. Door het toenemende aantal leerlingen is deze uitbreiding hard nodig. In 2019 vond een inloopbijeenkomst plaats met buurtbewoners, waarin de eerste ideeën zijn gedeeld (zie onderstaande afbeelding).

Tegelijkertijd heeft De Zorgcirkel aangegeven dat het naastgelegen verpleeghuis Saenden sterk verouderd is en niet meer aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van wonen en welzijn. Nieuwbouw is daarom noodzakelijk.

De combinatie van deze twee opgaven – de bouw van een nieuwe school en de vervanging van het zorgcomplex – vormt de aanleiding voor een integrale herontwikkeling van het gebied.

Als centrale plek in Zaandam vraagt de Behouden Haven om een eigentijdse invulling die aansluit bij de stedelijke omgeving. De groeiende vraag naar onderwijshuisvesting, de noodzaak tot modernisering van de zorgvoorziening en de wens om de openbare ruimte opnieuw in te richten, maken dit hét moment om samen een nieuwe stap te zetten in de transformatie van deze unieke locatie.

Om dit proces gezamenlijk vorm te geven, hebben de gemeente Zaanstad en De Zorgcirkel op 26 juli 2023 een intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee spreken beide partijen de ambitie uit om, in samenwerking met Stichting Agora, de mogelijkheden te verkennen voor een gezamenlijke nieuwbouw van Daltonbasisschool en Woonzorgcentrum Saenden in één gebouw. In 2024 is hiervoor het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) Behouden Haven vastgesteld.

Dit stedenbouwkundig plan richt zich op de integratie van openbare ruimte, het programma en de ruimtelijke invulling ervan. Het plan benadrukt het behoud en de versterking van de identiteit van Behouden Haven door nieuwe gebouwen en verblijfsplekken toe te voegen, die de kwaliteiten van de locatie ondersteunen.

KADERS EN ACHTERGROND

- Het ruimtelijk programma van eisen (RPvE), opgesteld door de gemeente en juni 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad is de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
- Het ruimtelijk plan (2023) voor het gezamenlijke gebouw, wat door De Zorgcirkel en Agora gemaakt wordt, en het plan voor de openbare ruimte, wat door de gemeente wordt gemaakt.
- Een participatierapport (door de drie partijen gezamenlijk opgesteld).

Aanvullende (verkennende) onderzoeken::

1. Quicksan Flora & Fauna
2. Bodemonderzoek
3. Verkennend Archeologisch onderzoek
4. Cultuurhistorische verkenning
5. Stikstofrapportage
6. Milieuonderzoeken
7. Klimaatstresstest
8. Boomeffectrapportage
9. Parkeeronderzoek

Om de gebiedsontwikkeling Behouden Haven in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, zal een wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt. Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking in de vorm van gebouwontwerp en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.



Voorstel basisschool naast Zorgcirkel 2019



Ruimtelijk Programma van Eisen juni 2024



Stedenbouwkundig plan (SO) december 2023



1.2 HISTORISCHE CONTEXT

Het gebied Behouden Haven en omgeving maakt onderdeel uit van Zaandam-West en vormt het noordelijk deel van het centrum van Zaandam. Het wordt begrensd door de Klokbaai aan de noordkant, Westzijde aan de oostkant, de Groenland aan de westkant en de Botenmakersstraat aan de zuidkant. Het gebied kent een lange ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis:

- De eerste bebouwing in dit gebied ontstond aan de dijk langs de Zaan. Er ontstond een kam structuur, die nog duidelijk zichtbaar is op topografische kaarten van de negentiende en twintigste eeuw.
- 1720–1872 molen de Nieuwe Jager, Behouden Haven en omgeving maakt deel uit van het industriële molengebied van Zaandam
- 1895 stoomzagerij firma J. Dekker
- 1958 uitbreidingsplan Groenland: ruim 300 woningen in een hoge dichtheid en veel groen en twee bejaardencentra Groenland en Saenden
- 1966 Nieuwbouw Saenden met een hoogbouwgedeelte met een begane grond en zeven verdiepingen en een laagbouwgedeelte met kapel
- 1990 Sloop van het verzorgingshuis Saenden (verouderd en voldeed het niet meer aan de eisen) Alleen de oude kapel bleef behouden.
- 1994 Nieuwbouw Saenden met een laagbouw uit 2004.

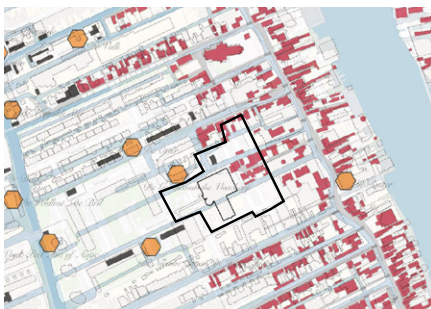
Cultuurhistorische waarde

Van het oorspronkelijke Saenden-complex uit de jaren zestig is enkel de kapel behouden gebleven. Deze wordt door het onderzoeksbureau aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en wordt aanbevolen te behouden, bij voorkeur als vrijstaand gebouw in relatie tot de aangrenzende tuin.

De tuin aan de westzijde van het gebouw dient eveneens behouden te blijven. Het advies is om deze weer te verbinden met en onderdeel te laten zijn van het omliggende groen, dat in de loop van de tijd grotendeels is verdwenen ten gunste van parkeerruimte. Omdat de tuin historisch gezien altijd bij Saenden heeft gehoord en een zorgfunctie vervulde, wordt geadviseerd om dit gebruik voort te zetten.

Daarnaast wordt het behoud, en waar mogelijk de versterking, van het Dr. Roggertspad aanbevolen. Ook de historische wegstructuren van de Klokbaai en de Botenmakersstraat dienen behouden te blijven. Hoewel niet langer zichtbaar in het huidige straatbeeld, adviseert het onderzoeksbureau om bij de toekomstige inrichting van de Behouden Haven en omgeving rekening te houden met de voormalige houtfabriek van de firma Dekker, bijvoorbeeld door elementen of verwijzingen op te nemen in het ontwerp.

(Bron: Onderzoeksrapport Noor Mens, architectuurhistoricus, d.d. 16 december 2023 – Cultuurhistorische waardestelling).



Kaart uit 1812 (oranje = oude molens, zwart = loods)



19e eeuw tot 1956 Houtfabriek firma J. Dekker



Uitbreidingsplan Groenland 1958



Bejaardentehuis Saenden met kapel – ca 1960



Verzorgingshuis Saenden 1994, aanbouw 2004



Kapel en kunstwerk van Hugo Brouwer



1.3 BEHOUDEN HAVEN: OPGAVE EN AMBITIE

De opgave: transformatie Behouden Haven

De Behouden Haven ligt midden in het centrum van Zaandam en fungeert momenteel als parkeerterrein voor bezoekers van het winkelgebied. Het gebied wordt omgeven door een mix van functies en bebouwing uit verschillende periodes: winkels, woningen en een verouderd Woonzorgcentrum. De locatie wordt ruimtelijk sterk bepaald door achterkanten van omliggende bebouwing, kent weinig oriëntatie op de openbare ruimte en heeft nauwelijks verblijfskwaliteit. De buitenruimte is grotendeels verhard, monofunctioneel en ingericht op parkeren en bevoorrading; groen, schaduw en ruimte voor voetgangers ontbreken vrijwel volledig, wat de toegankelijkheid en geschiktheid van het gebied voor voetgangers en ouderen ernstig beperkt.

Met de geplande nieuwbouw ligt er een kans om dit binnengebied te transformeren tot een levendig, herkenbaar en aantrekkelijk deel van het centrum. De ambitie is een multifunctioneel gebouw te realiseren voor zorg en basisonderwijs, gecombineerd met een hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte. De Behouden Haven moet daarmee uitgroeien tot een plek waar wonen, leren, ontmoeten en verblijven centraal staan – met behoud van voldoende parkeergelegenheid én aandacht voor groen, verblijfskwaliteit en duurzaamheid.

Ruimtelijke context Behouden Haven

De Behouden Haven vormt een binnengebied tussen de achterzijden van de Westzijde, Klokbai, Botermakersstraat en Nova Zembla, met het gebouw van Zorgcirkel Saenden als centrale massa. De locatie wordt gekenmerkt door een gebrek aan oriëntatie en verblijfskwaliteit, doordat deze vooral grenst aan achterkanten van omliggende bebouwing. Alleen aan de westzijde, bij de Parteon-woningen en langs Nova Zembla, is sprake van enige oriëntatie op het gebied.

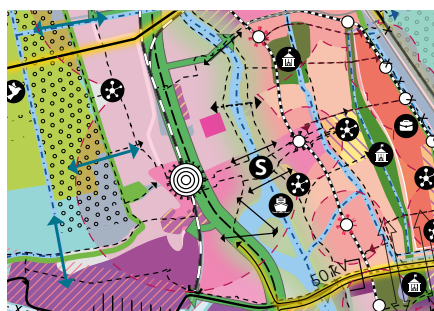
De openbare ruimte is grotendeels in gebruik als parkeerterrein en logistieke ontsluiting, en biedt nauwelijks plek aan voetgangers, groen of verkoeling. Hierdoor is de sociale en ruimtelijke kwaliteit laag. De Westzijde fungeert als centrale ontsluitingsas voor het centrum, maar de toegang tot Behouden Haven is beperkt en weinig uitnodigend (met het Dr. Roggertspad als onderbenutte voetgangersverbinding).

De bebouwing rondom bestaat uit een mix van functies en bouwperiodes, variërend van bedrijven en winkels tot hoge woongebouwen en grondgebonden woningen uit het begin van de twintigste eeuw. Door het ontbreken van 'voorkanten' aan de Behouden Haven is er behoefte aan een stedenbouwkundige herinrichting die het gebied ruimtelijk opent, beter integreert en uitnodigt tot gebruik.

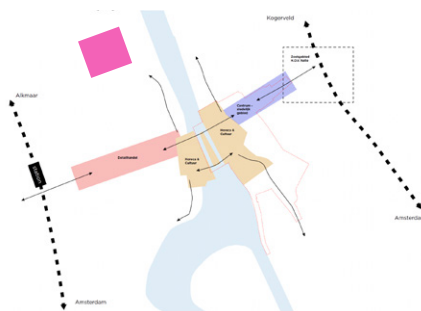
Ambities in de omgeving

- Versterking van het centrum
- Vliegwielen voor ontwikkelingen in de directe omgeving
- Verbinding met stedelijke structuur en opnemen van cultuurhistorische waarden
- Verblijfskwaliteit en leefomgeving verbeteren: Een groene uitstraling door herinrichting van de openbare ruimte
- Mobiliteit: Het gebied blijft een centrumparkeergebied
- Sociaalmaatschappelijk: Het gebouw heeft een sociaalmaatschappelijke waarde
- Toekomstbestendig: Duurzaam gebouw (circulair en natuurinclusief bouwen & klimaatadaptatieve openbare ruimte (vergroening en waterbeheer)

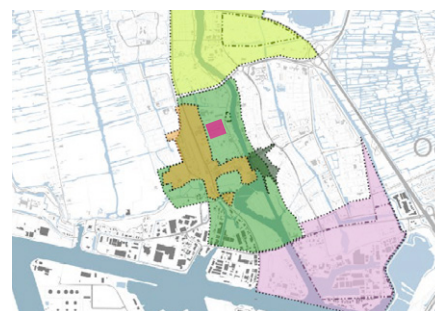
Locatie Behouden Haven



Omgevingsvisie Zaanstad 2040 (in opstelling)



Perspectief voor Centrum Oost 2040



MAAK zaanstad



Parkeerterrein Behouden Haven



Zorgcirkel Saenden



Luchtbrug verbinding met het Fluytschip



Parkeren dominant



Inrit parkeerdek



Doorsteek richting Westzijde



Zicht richting Nova Zembla straat en Groenland



Luchtbrug met kapel



Zorgcirkel Saenden



Binnentuin met kapel



Aangrenzende lintstructuur Botenmakersstraat



Binnentuin



Kaart kansen en uitdagingen

Uitdagingen

Het plangebied wordt begrensd door de Klokbaai, Botenmakersstraat en Nova Zemblastraat. De huidige openbare ruimte wordt grotendeels benut voor parkeren en bevoorrading, waarbij de inrichting nauwelijks is afgestemd op voetgangers of verblijfsgebruik. Daardoor functioneert het gebied weliswaar als centumparkeren, maar schiet het tekort op het gebied van leefkwaliteit en duurzaamheid. De ruimte is overwegend versteend, monofunctioneel en mist structuur, met slechts een bescheiden groenstrook langs de Nova Zembla. Er is nauwelijks plek voor bomen, schaduw of wateropvang. Dit gebrek aan groen en verblijfskwaliteit vertaalt zich in een lage sociale belevingswaarde, zowel overdag als in de avonden.

Kansen

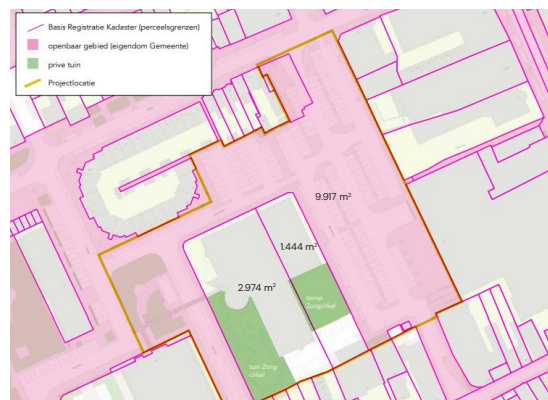
In het kader van de herinrichting is het aantal parkeerplaatsen in het gebied inmiddels naar beneden bijgesteld. Hierdoor is ruimte vrijgekomen voor nieuwe functies, waaronder de realisatie van een basisschool op deze locatie. Dit onderstreept dat het niet alleen om een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte gaat, maar ook om een bredere ontwikkelopgave.

De herontwikkeling van de Behouden Haven biedt de mogelijkheid om een totaalconcept te realiseren waarin zorg, welzijn en onderwijs samenkomen binnen een groene en veilige openbare ruimte. Door functies te bundelen ontstaat een levendig 'kloppend hart' van de wijk, met

ruimte voor ontmoeting en uitwisseling tussen generaties. Dit draagt niet alleen bij aan de sociale samenhang, maar versterkt ook de rol van het gebied binnen het centrum van Zaandam. Tegelijkertijd biedt de herinrichting van de openbare ruimte kansen om de verblijfskwaliteit aanzienlijk te verbeteren. Een groene, aantrekkelijke omgeving nodigt uit tot gebruik, vergroot de leefbaarheid en ondersteunt een duurzame, toekomstbestendige inrichting van het gebied.

Eigendomsituatie

- totale projectgrens: 14.317 m²
- eigendom Gemeente: 9.917 m²
- eigendom Zorgcirkel: 4.400 m²



Openbaar vs. privé grenzen van de huidige situatie

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Behouden Haven – een gebouw dat functies en mensen verbindt

Het stedenbouwkundig concept voor Behouden Haven bestaat uit een T-vormig gebouw, opgebouwd uit twee hoofdvolumes: een maatschappelijk deel en een woondeel. Deze delen worden met elkaar verbonden door de centrale hal – het hart van het gebouw. Deze centrale entree vormt niet alleen het verbindende element tussen de verschillende functies, maar is ook transparant en uitnodigend vormgegeven. De entree is goed zichtbaar en herkenbaar als hoofdtoegang, en biedt een gastvrije plek waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit deze centrale ruimte zijn alle onderdelen van het gebouw direct bereikbaar. De achterliggende gedachte is het stimuleren van ontmoeting, reuring en interactie tussen bewoners, bezoekers en gebruikers.

Het gebouw is omgeven door een openbare buitenruimte en sluit zorgvuldig aan op de bestaande stedelijke context. Aan de noordzijde is gekozen voor een begane grond die maximaal 4 meter naar voren springt langs de groene as. Deze plint helpt de schaal van het gebouw te verkleinen en maakt de overgang naar de aangrenzende bebouwing zachter.

Het maatschappelijk programma (basisschool en nbt functie) bevindt zich op de volledige begane grond en is uitgebreid met een extra verdieping ten behoeve van de basisschool en daar boven de gymzaal.

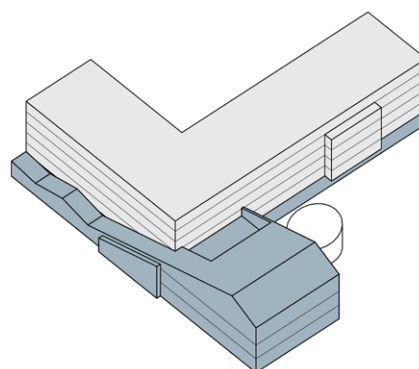
Het woonprogramma bestaat uit vijf bovenverdiepingen met in totaal 100 woonunits. Door middel van setbacks, erkers of balkons wordt de gevel geleed en aangepast aan de menselijke schaal.

De buitenruimte is zorgvuldig ingericht, met een plein bij de hoofdentree, en een duidelijke zonering in zones van rust, reuring en ontmoeting. Parkeren voor gebruikers en bewoners is zoveel mogelijk geconcentreerd in twee compacte pockets, waaronder een kiss & ride-zone en een voorziening voor zorgpersoneel.

Bijzonder aandachtspunt is de bestaande kapel. Deze heeft architectonische en cultuurhistorische waarde en dient, indien mogelijk, behouden te blijven. In dat geval wordt de kapel ingezet als multifunctionele ruimte voor de wijk, direct bereikbaar vanuit de centrale hal. Zo kan het gebouw een extra schakel vormen tussen verleden en toekomst, en tussen gebouw en buurt. Behouden Haven is een functioneel en samenhangend geheel, waar ruimte is voor zowel wonen als maatschappelijke voorzieningen, met aandacht voor ontmoeting en interactie.



Centrale entree als hart voor alle gebruikers van het gebouw.



Het gebouw bestaat uit een maatschappelijk deel en een woondeel.

Omkadering tuin

De definitie van de tuin is cruciaal, zeker in deze veelzijdige context. Om goed bestand te zijn tegen de reuring van de omgeving (met name aan de zijde van het parkeerterrein) is een duidelijke rustplek van grote waarde. De tuin moet daartoe goed ervaarbaar en herkenbaar zijn vanuit de omgeving. Andersom moet vanuit de tuin ook de begrenzing duidelijk zijn: hierbinnen is het rustig en veilig.

Met een doorlopende haag rondom het gehele complex wordt de tuingrens gedefinieerd. Via duidelijke entrees is de tuin toegankelijk. Je betreedt een bijzondere ruimte die ook bepaald gedrag zal afdwingen. Dit is een gedeelde ruimte, voor de buurt. Niet alle delen van de tuin zullen openbaar toegankelijk zijn en sommige delen zijn afsluitbaar in de avonduren, maar voor het gevoel vormt de tuin wel een groot geheel, midden in het centrum.

Routes en indeling

De tuin vormt een herkenbare centrale plek in de buurt. Duidelijk omkaderd, maar toegankelijk en uitnodigend. De autoverbinding tussen Nova Zembla en Behouden Haven wordt opgeheven en ingericht als onderdeel van de tuin. Zo wordt de belangrijke oost-west wandelverbinding ook opgenomen in de tuin. Deze sluit aan op een veilige oversteekplaats over het parkeerterrein. De aangrenzende Parteonwoningen liggen daarmee ook direct aan de tuin. In de tuin worden ook het schoolplein, de fietsenstalling, de luwe zorgtuin met (bij voorkeur te behouden) kapel en andere rustplekken opgenomen. Het gebouw krijgt een hoofdentree aan de noordzijde. Hier komt bezoek samen. Ter hoogte van de entreehal krijgt de tuin ook een verbreding, met meer ruimte voor opgaand groen (afscherming voor aangrenzende tuinen) en verblijf (wachten, ontmoeten in de zon).

Groenmaatregelen

Het gebouw staat in een stadstuin. Dat betekent een groene omgeving voor het gebouw, maar eigenlijk ook iets



Een samengesteld gebouw met één hoofdentree

meer. Hier ontstaat de kans om fundamenteel groen toe te passen, met bomen die de ruimte krijgen en beplanting die de biodiversiteit van de plek echt versterken. Dit versterkt de beleving en het leefklimaat. Ook worden er maatregelen getroffen om geleidelijke regenwateropvang te verbeteren. Het veelzijdige gebruik en publiek vraagt om robuuste inrichtingsvormen. Dus wel prettig zitten en aantrekkelijke beplantingsvormen, maar ook rekening houden met scholieren en beleving in de avonduren. Dit geldt overigens niet alleen voor de tuin, maar ook voor het parkeerterrein. In de zeer beperkte ruimte wordt toch ruimte gemaakt voor verkoelende bomen en optimalisering van waterberging. Het materiaalgebruik is robuust, maar waar verblijf en voetganger prioriteit heeft, wordt kwalitatief en aantrekkelijk materiaalgebruik voorgestaan (gebakken klinkers).

Een belangrijk aandachtspunt vormt de sociale veiligheid in de avonduren. Door het toepassen van goede verlichting en zichtlijnen kan ook dit aspect actief worden meegenomen in het ontwerp.



Luwte en dynamiek (rust & reuring)



Het gebouw in de stadstuin



Openbaar en privé



Klokbaai

Groenland

Nova Zembla

Botenmakersstraat

NOORD



Plankaart met (indicatieve) uitwerking





De locatie in breder perspectief

Vanuit een langetermijnvisie speelt de locatie een strategische rol in het aanhelen van het stedelijk weefsel en het mogelijk maken van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Om deze potentie optimaal te benutten, is het wenselijk om een deel van de parkeerfunctie op termijn op te heffen en elders – waar mogelijk en passend – in alternatieve parkeervoorzieningen te voorzien. Daarmee kan ook de definitie en oriëntatie van de openbare ruimte verder worden verbeterd.

De haalbaarheid en ruimtelijke gevolgen van het opheffen en verplaatsen van parkeerplaatsen vergen echter nader onderzoek. Hierbij dienen zowel functionele aspecten als beleidsmatige kaders (zoals parkeerdruk in het centrum) te worden betrokken.



Reserveringsruimte voor toekomstige aanheling



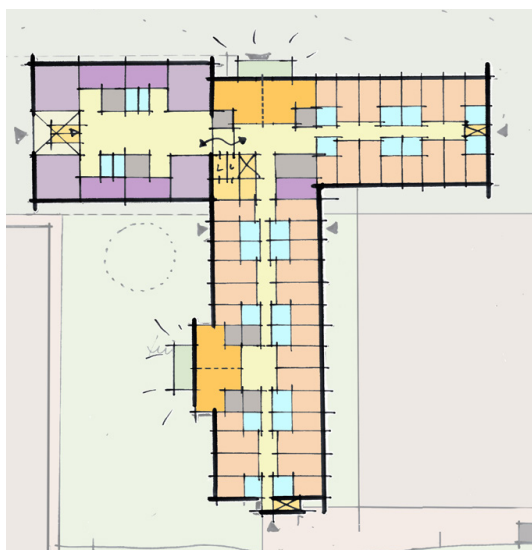
Maquettefoto

2.2 PROGRAMMA EN DOELGROEPEN

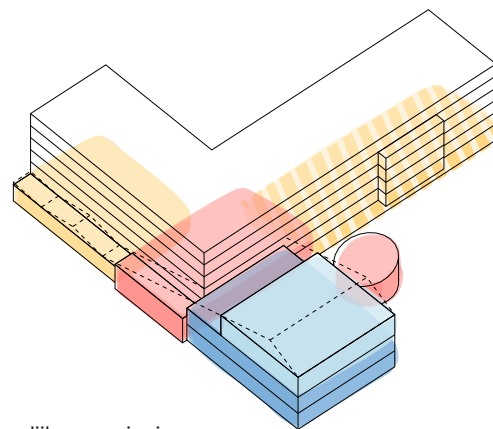
De gebiedsontwikkeling aan de Behouden Haven wordt beschouwd als een strategisch onderdeel van de versterking van het stadscentrum. Door op deze locatie een multifunctioneel gebouw te realiseren waarin een Woonzorgcentrum en een school worden gecombineerd, wordt zowel ruimtelijk als functioneel bijgedragen aan de vitaliteit van het centrumgebied. De clustering van zorg, onderwijs en andere maatschappelijke functies in één gebouw creëert kansen voor synergie en een efficiënte inzet van de beschikbare ruimte. Behouden Haven blijft aangemerkt als centrumparkeergebied, waarmee de bereikbaarheid van de voorzieningen gewaarborgd blijft. Binnen het stedenbouwkundig ontwerp wordt gestreefd naar een evenwichtige inpassing van het gebouw binnen de bestaande context, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, sociale samenhang en gebruiksgemak.

Voor de school geldt dat een ligging aan de noordzijde geschikt is vanwege de dubbele oriëntatie op zowel het kiss and ride parkeren vanuit het noordoosten (aansluitend op het parkeerterrein) en een rustige fietsontsluiting vanuit het (noord- en zuid)westen. Gezien de beperkte footprint van het schoolgebouw, is in de eerste ruimtelijke verkenning gekozen voor een gymzaal op de tweede verdieping.

De opbouw van het woonprogramma in vijf bouwlagen is gericht op zorg- en gebouwefficiëntie. Per laag worden wooneenheden gecreëerd van maximaal twee maal tien woningen, ontsloten via een centrale corridor, en gezamenlijke leefkamers.



Plattegrond verdieping (bron: Stedenbouwkundig ontwerp HevoFame 2023)



-  zorgwonen
-  maatschappelijke voorzieningen
-  maatschappelijke voorzieningen of zorgwonen
-  hoofdingang / ontmoetingsruimte / gedeelde ruimtes
-  gymzaal
-  basisschool

Programma

- hoofdingang met centrale hal (gedeelde ruimte)

De Zorgcirkel

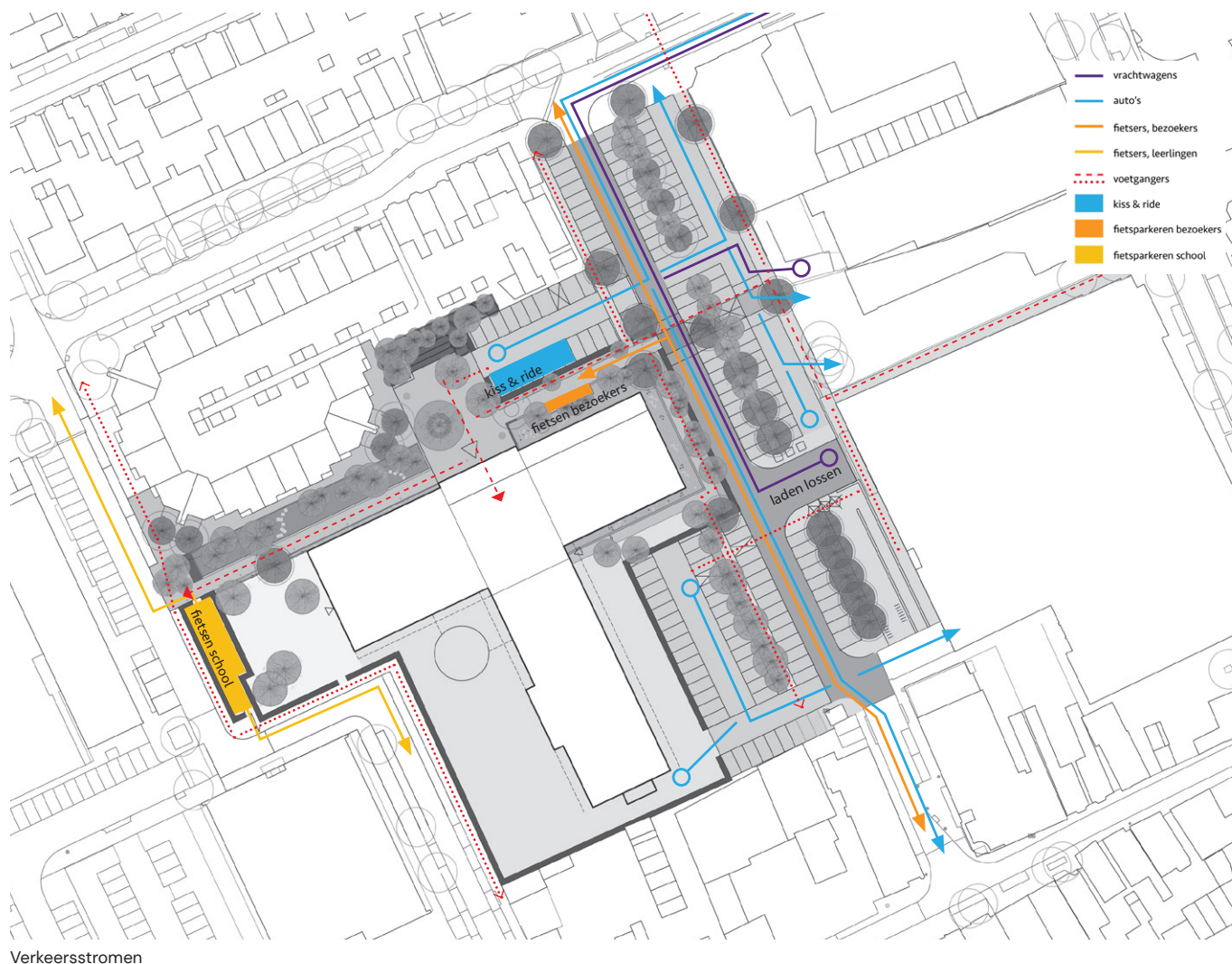
- 100 x beschermd wonen in woonclusters van 2 x 10 tweekamerappartementen, circa 8.600 m² – 9.510 m² BVO (woningen maximaal 55m² GBO) en leefkamers per verdieping
- circa 10 zorgwoningen (maximaal 55m² GBO) op de begane grond, indien geen maatschappelijke functie
- 565 m² – 1.475 m² BVO maatschappelijke voorzieningen (definitieve invulling is nog niet bekend, o.a. sociaal wijkteam, dagbesteding, kinderdagverblijf etc.)
- 235 m² BVO ontmoetingsruimte
- totaal ca. 10.300 m² BVO

Agora – Dalton basisschool

- 1.370 m² BVO schoolvloer voor max. 250 leerlingen
- 455 m² BVO gymzaal/speelzaal (door Agora ontwikkelen, wordt afgenomen door gemeente)
- totaal 1.825m² BVO
- schoolplein 600m²

Programma van eisen nieuwbouw Behouden Haven

2.3 MOBILITEIT



Verkeersstromen

Voetgangers- en fietsersverbindingen

Het terrein kent een heldere routing voor voetgangers en fietsers. Een oost-westverbinding door de stadstuin verbindt de omliggende wijken met elkaar en maakt het terrein voor voetgangers toegankelijk als groene doorsteek. Daarnaast zorgt een noord-zuidverbinding langs het parkeerterrein voor een logische en directe verbinding.

Fietsparkeren

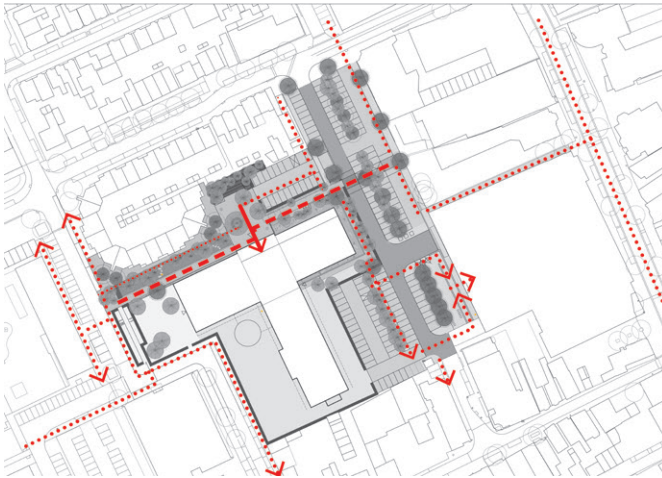
Het fietsparkeren is functioneel en georganiseerd over strategische plekken rond het gebouw. Voor de basisschool wordt voorzien in een fietsenstalling in een pocket langs de Groenland, met ruimte voor circa 100 fietsen. Bezoekers van het maatschappelijke programma en de zorgwoningen kunnen hun fiets stallen in de directe nabijheid van de hoofdentree, zodat deze eenvoudig en toegankelijk bereikbaar is. Voor het personeel van de Zorgcirkel wordt een aparte, inpandige fietsenstalling gerealiseerd, zodat ook zorgmedewerkers veilig en praktisch kunnen parkeren.

Auto - Centrum parkeergebied

Voor het autoparkeren worden in totaal 138 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn bedoeld voor de centrumfuncties, de basisschool, het maatschappelijk programma, de zorgwoningen en de bewoners. Het parkeren wordt compact georganiseerd in twee pockets op het terrein, waaronder een kiss & ride-zone.

Logistiek

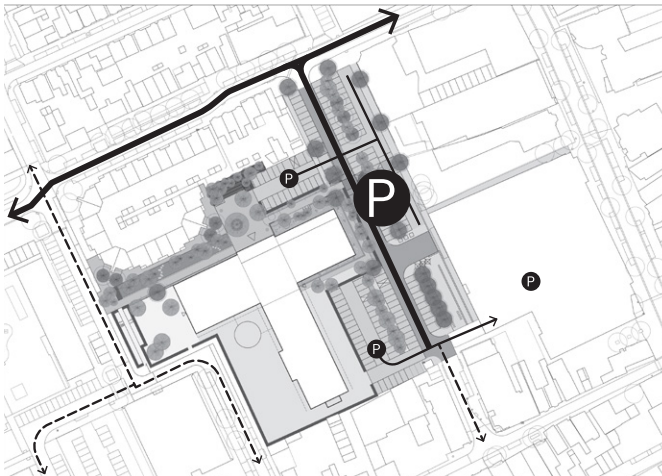
De logistiek rond laden en lossen is efficiënt en afgestemd op de functies in en rond het gebouw. Voor het winkelcentrum blijft de bestaande laad- en losroute gehandhaafd. Voor de Zorgcirkel wordt een nieuwe laad- en loszone voorzien aan de kop van de zuidgevel, zodat bevoorrading en dienstverkeer gescheiden blijven van de hoofdentree en publieke zones.



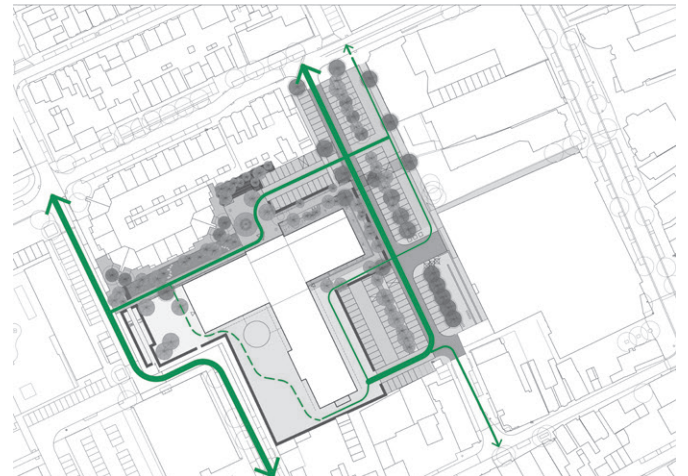
Voetgangers



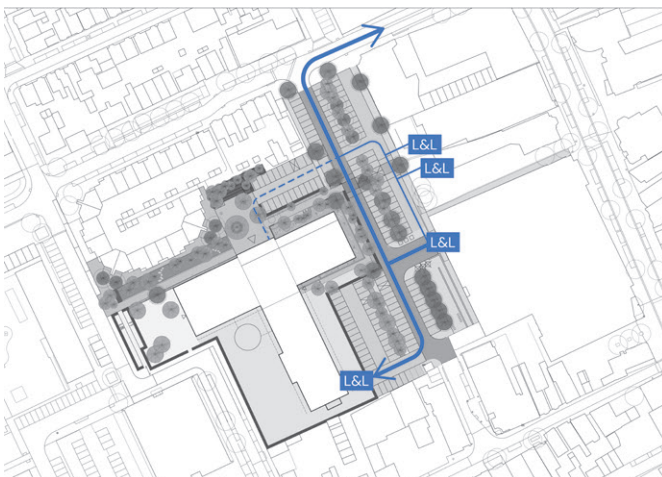
Fietzers



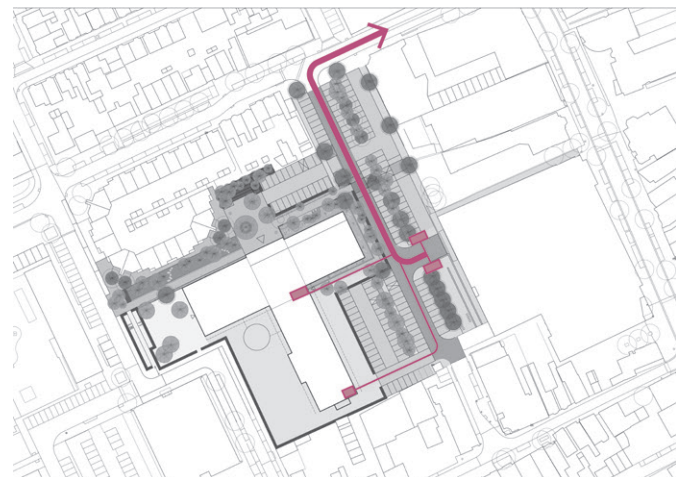
Auto



Nooddiensten

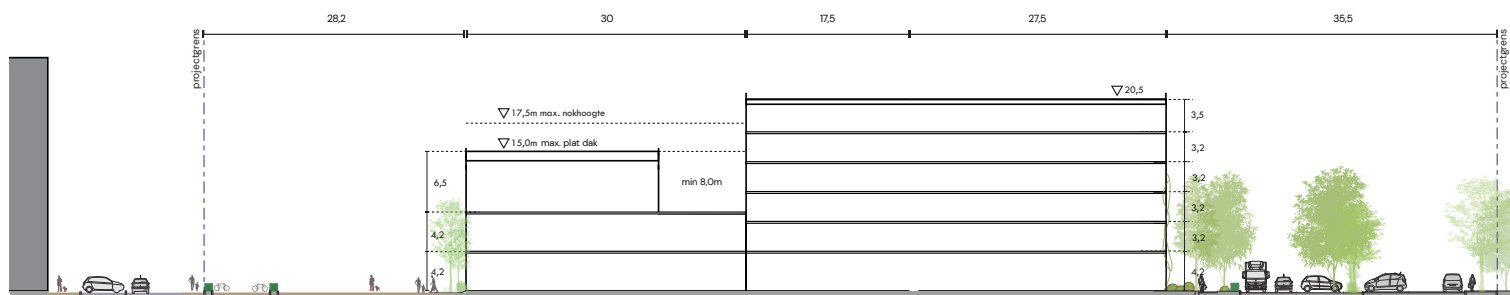


Logistiek



Afval

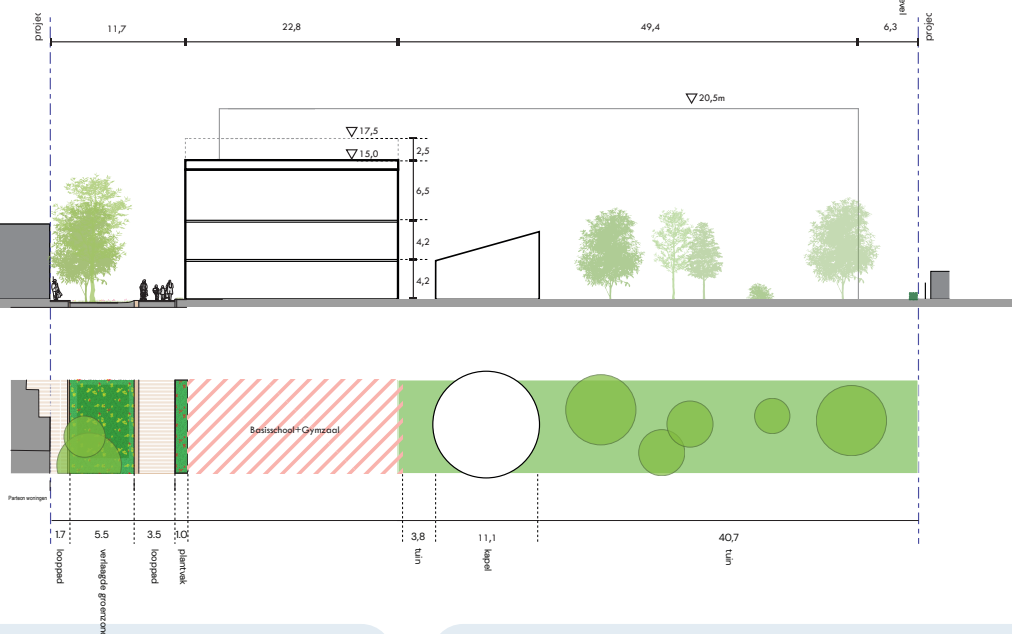
2.4 DOORSNEDES EN PLANREGELS



Doorsnede A



Doorsnede B



PLANREGELS GEBOUWEN

Zorgcirkel – begane grond (maatschappelijk of gedeeltelijk wonen)

- footprint: maximaal 1.800m² BVO
- hoofdingang met centrale hal (gedeelde ruimte) in het hart van het gebouw, minimaal 235 m² BVO
- bg plint mag maximaal 4m dieper zijn (tpv entree 5m)
- verdiepingshoogte bg: 4,2m (maximaal, ivm houtbouw)
- tpv uitbouw goothoogte vanaf peil: 4,8m
- tpv uitbouw nokhoogte vanaf peil: 3,0m gemeten vanaf goothoogte
- margezone tuin: 2m (oost en westgevel)
- functie: maatschappelijke voorzieningen en/of deel wonen

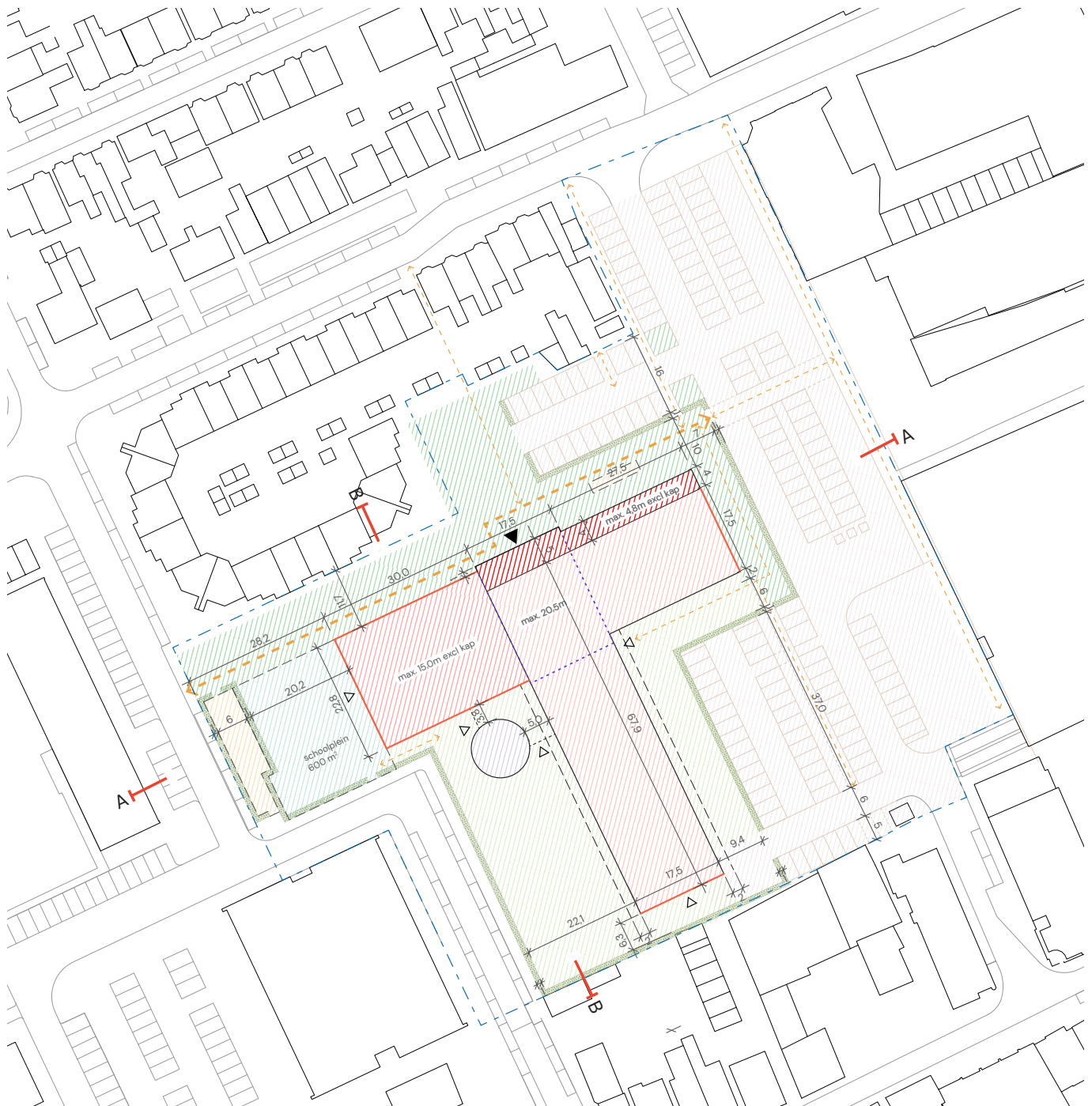
Agora – Dalton basisschool en gymzaal

- footprint: maximaal 30m x 22,90m resp. 684m² BVO
- hoogte: 2x 4,20m (basisschool) en 1x 6,50m (gymzaal) maximaal 15,0m
- aantal verdiepingen: 3 (2x school, 1x gym)
- goothoogte vanaf peil: 15,0m
- nokhoogte vanaf peil: 2,5m gemeten vanaf goothoogte
- gymzaal: op de 2e verdieping of begane grond

Zorgcirkel – zorgwoningen (beschermd wonen)

- footprint: ca. 1.650m² BVO
- hoogte: 4x 3,20m + de laatste laag 3,5m
- dak: platdak
- Zorgcirkel totale hoogte 20,5m (ivm houtbouw)
- maximaal: 8.500m² BVO (incl. erker of balkon)
- functie: 100 x beschermd wonen in woonclusters van 20 woningen per etage
- Balkons tbv buurtkamers: max 10m x 3m diep tbv buurtkamer (i.v.m. passeerbaarheid), elders max.2m

2.5 KAVELPASPOORT



- | | | | |
|--|--------------------------------|--|------------------------|
| | projectgrens | | gebouw |
| | flexibele rooilijn | | groen |
| | vaste rooilijn | | kapel |
| | margezone balkon, erkers | | schoolplein |
| | hoofdvoetgangerspad | | fietsparkeer |
| | voetgangerverbindingen (paden) | | hagen |
| | hoofdentree | | parkeerterrein |
| | ingangen | | privétuin (Zorgcirkel) |
| | centrale hal | | |

2.6 VERBINDENDE OPENBARE RUIMTE

Opgave

Behouden Haven wordt een aantrekkelijke plek om te ontmoeten, wonen en winkelen met behoud van voldoende parkeergelegenheid. Voor de transformatie van deze binnenstedelijke locatie is intensief ruimtegebruik noodzakelijk. In het intensief ruimtegebruik ligt de uitdaging voor de inrichting van een veilige, klimaatbestendige en prettige openbare ruimte.

De locatie is nu al intensief gebruikt. Met name door de aanwezigheid van het parkeerterrein voor het centrum, inclusief laden en lossen met grote vrachtwagens. Deze functie blijft ook behouden. Daarnaast wordt gewoond en zijn binnenstedelijke voorzieningen aanwezig. Met de komst van meer maatschappelijke ontmoetingsruimten en de school wordt de uitdaging alleen maar groter. De ruimte moet klimaatadaptiever, gebruiksvriendelijker en simpelweg aantrekkelijker worden voor de buurt.

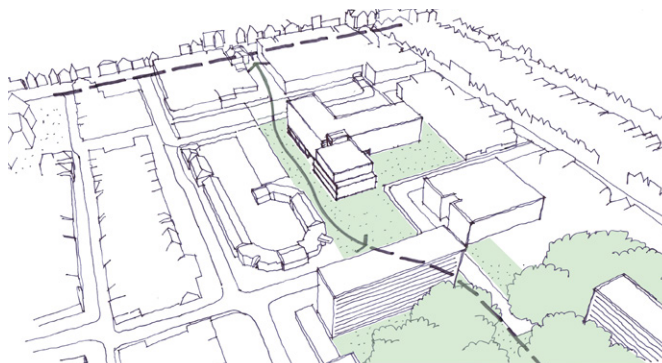
Stedelijke Context en identiteit

De openbare ruimte verankert het initiatief in de stedelijke context. De context is niet direct eenduidig. Het is een plek waar diverse tijdsbeelden en bouwtypologieën samenkomen en waar de openbare ruimte in de huidige situatie met name bepaald wordt door parkeren. In feite vormt de locatie een schakel tussen "Linten, dijken, paden" (parallel lint achter de Zaan, met haaks daarop kleinschalige paden en dijken met pandsgewijze bebouwing aan de straat) en naoorlogse hoogbouw in groenstructuur (uitzonderlijk in Zaanstad centrum). Gestreefd wordt naar een logische en aantrekkelijke verbinding tussen deze werelden.

Gebouw in tuin

De ontwikkeling van het zorg- en schoolcomplex betekent ook dat er maatschappelijk programma wordt toegevoegd aan deze centrale locatie. Er komen kinderen (en ouders) naar school, er wonen en werken mensen in het zorgcomplex, er zijn ontmoetingsruimten voor mensen uit de wijk, naast het feit dat hier geparkeerd en gewinkeld wordt. Dit vraagt om een heldere organisatie en een verblijfsvriendelijk concept.

Door het complex nadrukkelijk in een tuin te plaatsen, ontstaat op 2 manieren kwaliteit. De tuin wordt door een heldere definitie een centrale groene ruimte die waarneembaar en betreedbaar is, die veilig en op diverse wijzen bruikbaar is. Daarnaast zorgt de tuin voor een buffer tussen gebouw en omgeving, daar waar dat nodig is. Er



Overgang van grootschalige vrijstaande gebouwen in het groen naar de meer kleinschalige historische lintstructuur

ontstaat een duidelijke relatie tussen gebouw en tuin: het gebouw zal zich op de begane grond openen naar de tuin, je kan van binnen naar buiten stappen en er worden ruimtes in de tuin gekoppeld aan de plint (schoolplein, kapel, wachtruimte ouders, rustplek voor bewoners met bezoek). Deze interactie maakt de tuin levendig en dynamisch.

De overgang tussen gebouw en tuin, met haag (of muurtje) als grens, maakt wezenlijk deel uit van het architectonisch concept. De omheining als definitie van de tuin sluit aan op de materialisering en beeldkwaliteit van het gebouw.

Programma

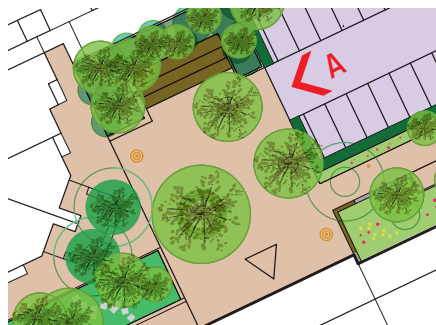
- 6 ondergrondse afvalcontainers (2 rest, 2 glas, 2 papier);
- 2 recycling containers (kleding, plastic, leger des heils);
- Verlichting (lichtmasten in de parkeervakken, lantaarns in de groene as en as entree winkelcentrum);
- Elektrische laadpalen en parkeermeters (2 laadpalen en 3 parkeermeters);
- Fietsparkeerplaatsen bezoekers Behouden haven.
- 138 parkeervakken (inclusief 2 elektrisch laden en 2 mindervaliden);
- Kiss & Ride;
- Laden en lossen winkelcentrum;
- Ontsluiting school, publieke toegang, sportzaal en zorgcirkel (bezoekers, bewoners en personeel);
- Aanbrengen gescheiden stelsel riolering;
- Nieuw NUTS trace. Eisen conform WIORZ 2022.



 bomen, nieuw	 plantvak, 'border'	 gebakken klinker	 voetgangers oversteekplaats	 zitmeubel, hout
 bomen, bestaand	 stapstenen door verlaagd groen maaiveld	 asfalt	 schoolplein en fietsparkeren school	 hek tussen groene as en schoolplein, verlichting
 haag		 betonstraatsteen	 tuin Zorgcirkel	

Plankaart ontwerp openbare ruimte

2.7 ELEMENTEN OPENBARE RUIMTE



Plein voor hoofdentree



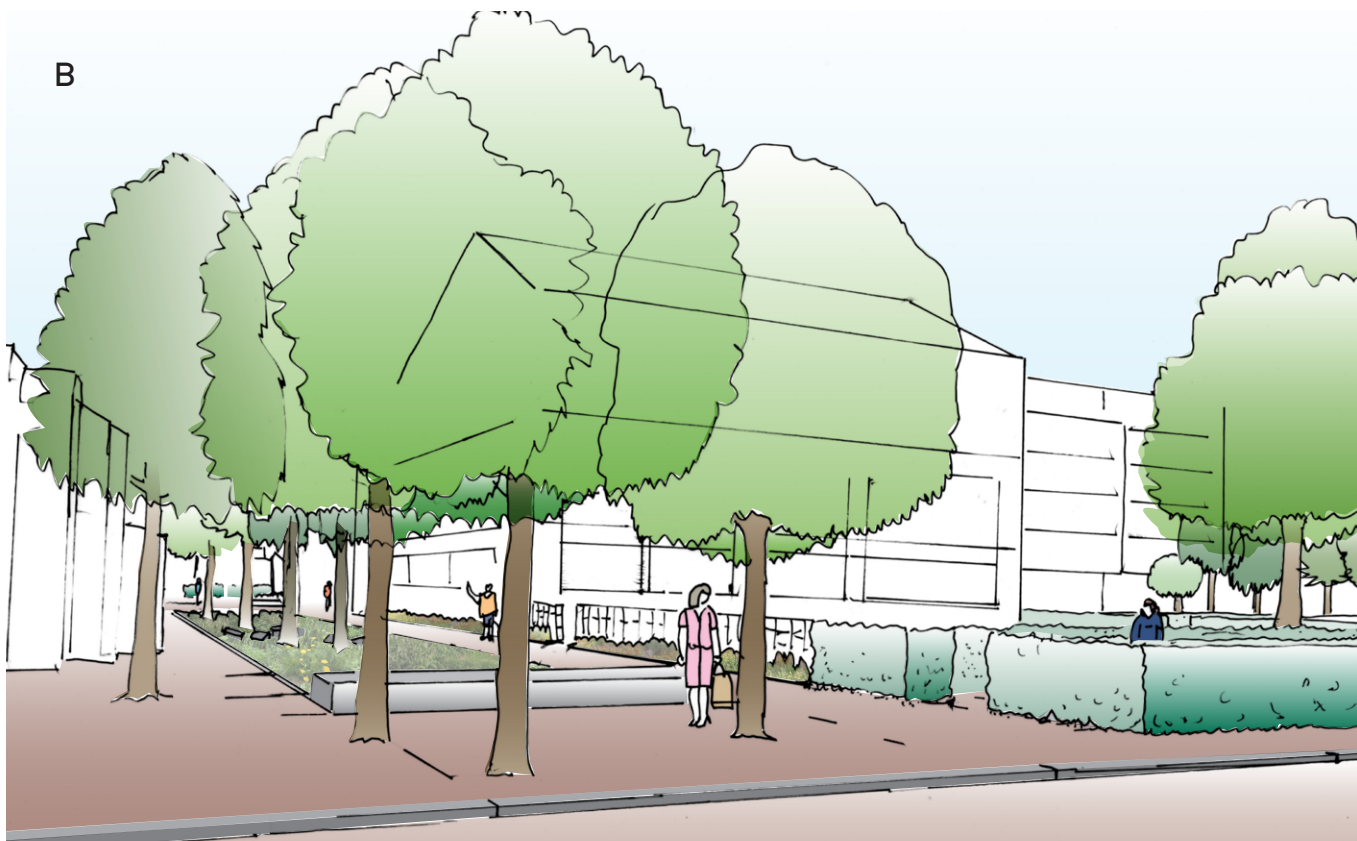
Toegang tuin zijde schoolplein



Toegang tuin zijde parkeerterrein



Vanaf de kiss en ride is de ruimte voor de entree te bereiken. Ouders wachten op hun kinderen die uit school komen. Op het groen ingerichte pleintje kunnen bewoners, bezoekers en kinderen elkaar ontmoeten.



Aan de rustige zijde opent de tuin zich naar de straat. Hier parkeren de schoolkinderen hun fiets. Voor buurtbewoners is dit de autovrije doorsteek richting Westzijde en het winkelcentrum.

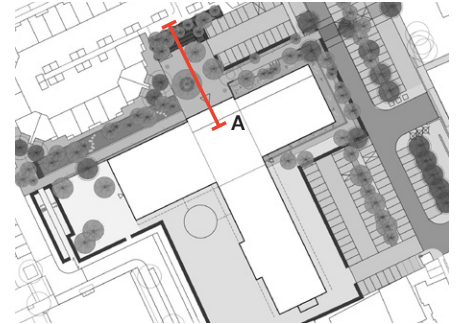


De entree aan het parkeerterrein is omsloten door een haag. Het pad in de tuin sluit aan op de oversteek over het parkeerterrein richting Westzijde en winkelcentrum.

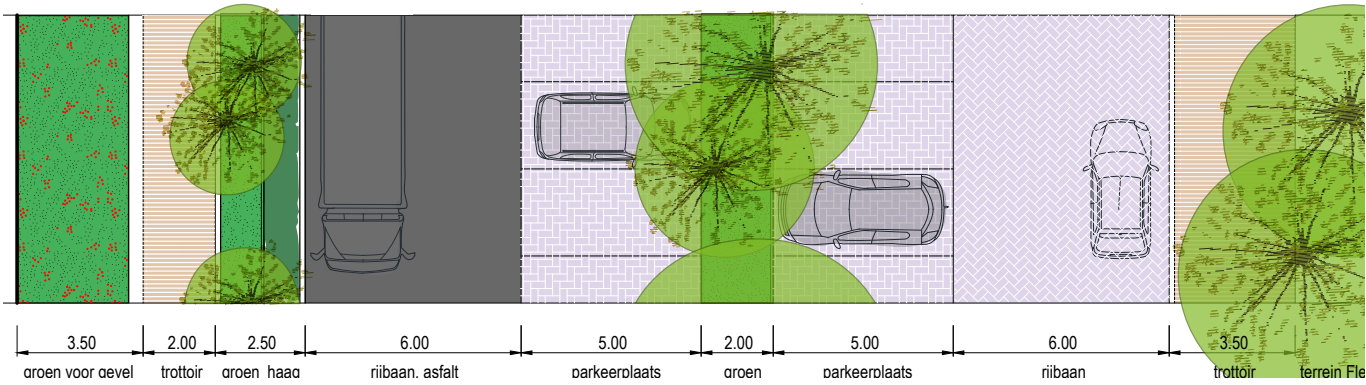


Maquettefoto

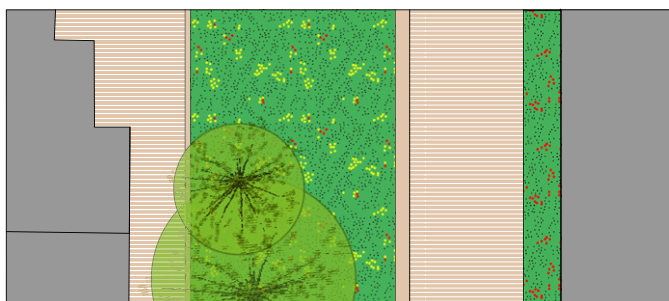
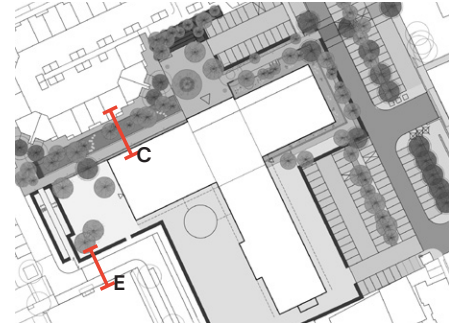
2.8 PROFIELEN



A

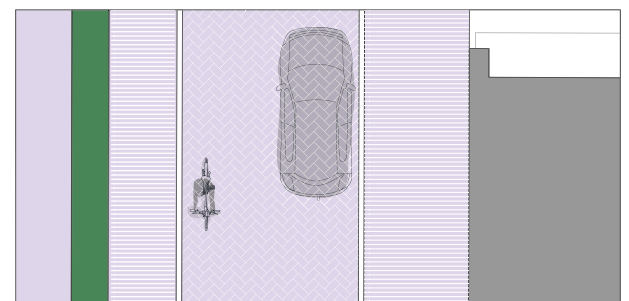
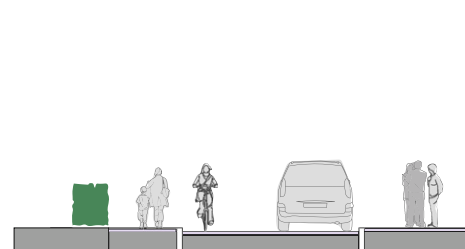


B



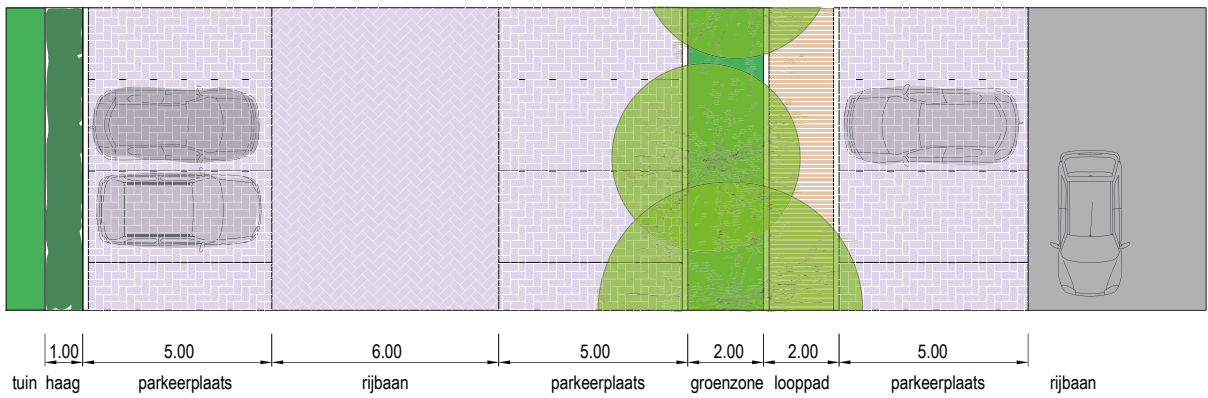
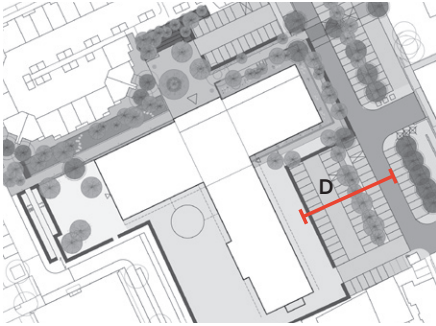
1.70 5.50 3.50 1.00
Parteon woningen looppad verlaagde groenzone looppad plantvak school

C



1.00 2.00 4.80 3.00
schoolplein haag trottoir rijbaan trottoir 't Fluytschip

E



D

2.9 BEZONNING

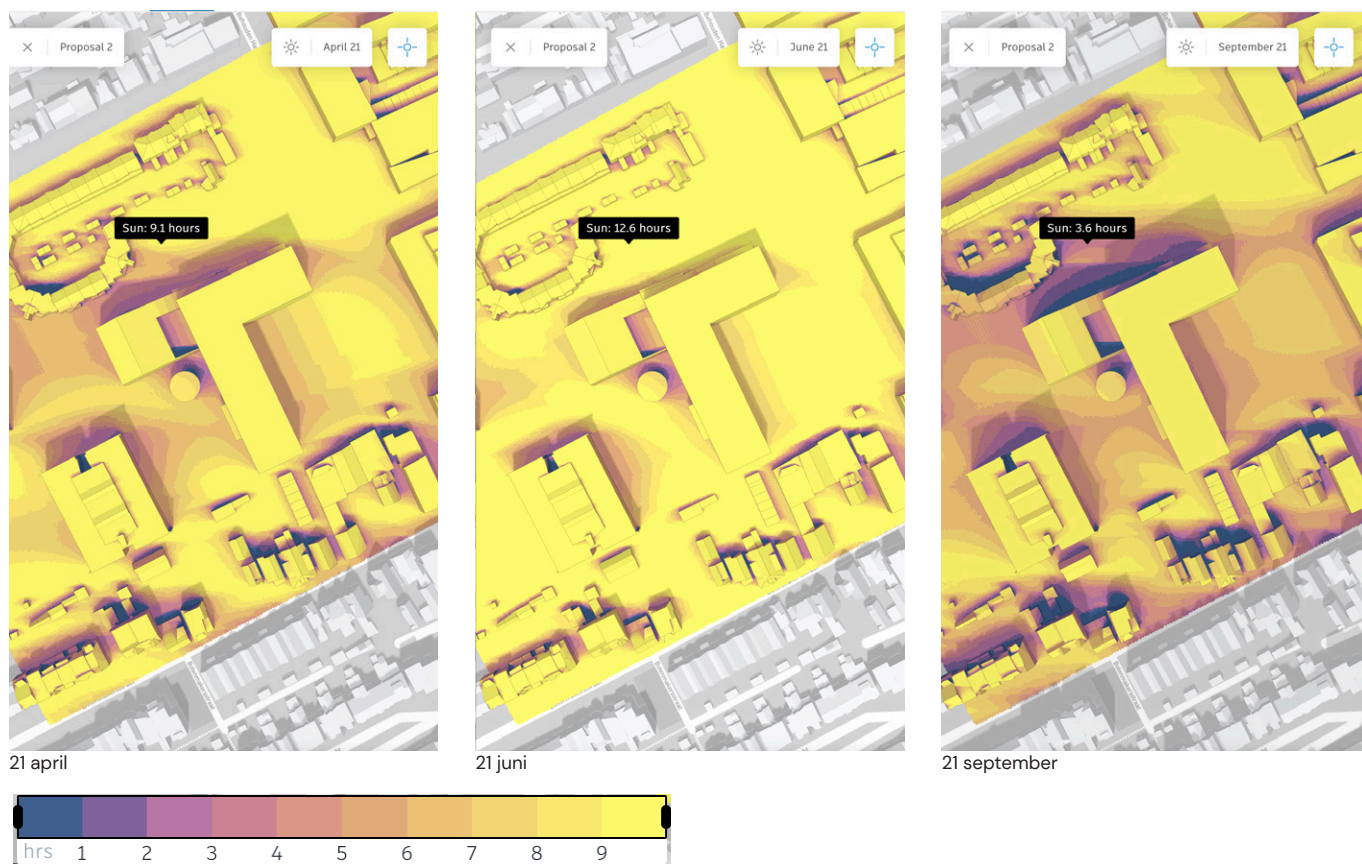
Omdat het nieuwe woongebouw met zes bouwlagen slechts beperkt afwijkt van het huidige gebouw met vijf bouwlagen, blijft de schaduwwerking op de tegenoverliggende woningen nagenoeg gelijk. Door het verwijderen van de loopbrug ontstaat bovendien meer zonlicht en ruimtelijkheid voor de woningen van Parteon, wat bijdraagt aan een openere en prettigere woonomgeving.

De afstand tot de zuidelijk gelegen woningen is met name van belang vanwege privacyoverwegingen, niet vanwege bezonning. Tussen de percelen staan forse bijgebouwen en bomen, waardoor de impact op woning en tuin voorlopig beperkt lijkt. Toch is het van belang om bij de positionering

van raampartijen – met name op de zuidelijke kopgevel – terughoudend te zijn. Een kleine setback van de zesde bouwlaag kan eveneens bijdragen aan het voorkomen van ongewenste inkijk en een al te directe confrontatie.

Het gebouw komt op circa 6,3 meter van de erfgrens te staan, waardoor er voldoende ruimte resteert om bestaande beplanting te behouden of nieuwe aanplant toe te voegen.

Door de bouwopzet ontstaat aan de zijde van het woonzorgcentrum een luw gelegen tuin, gunstig op de zon georiënteerd en met voldoende ruimte voor een functionele en aantrekkelijke inrichting.



Bezonning ontwerp (21 april, juni, september, december)

2.10 KLIMAATBESTENDIG EN DUURZAAM

Aanbevelingen quickscan klimaatstresstest openbare ruimte:

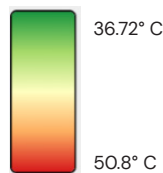
- Bij een bui van 70 mm zijn 410 m³ water in het gebied te verwerken*.
- Hemelwatertrits 'vasthouden-bergen-afvoeren' hanteren.
- Adequaate hoogteontwerp maken voor het plangebied, hemelwater oppervlakkig over maaiveld af laten stromen en naar locaties leiden waar het geen overlast geeft.
- Groen/verharding deels verdiept aan leggen voor waterberging
- Open verharding (groene parkeerkoffers) met ondergrondse bergingsvoorziening onder verhard oppervlak**.
- Boomkroonbedekking in openbare ruimte vergroten naar 20%, op langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken naar 30%

- Aanleggen van gevarieerde plantensoorten en ruimte houden voor spontane groei om biodiversiteit te vergroten.
- In samenspraak met een (stads)ecoloog nestgelegenheid in het gebied creëren voor drie soortencategorieën.

* In de hele wijk komt een gescheiden rioleringsstelsel. Er wordt onderzocht of het hemelwater via de riolering naar oppervlaktewater kan afgevoerd kan worden.

**Groene parkeerkoffers zijn niet conform Wiorz. Er loopt een pilot of hoe water onder parkeervakken of rijbanen in Zaanstad aangebracht kunnen worden. Het resultaat is nog niet bekend.

Gevoelstemperatuur (PET)



Hittestress

Wateroverlast 70 mm



Wateroverlast

Klimaatadaptieve maatregelen ontwerp

In de huidige situatie staan er nauwelijks bomen. De boomkroonbedekking bedraagt slechts 6%. De berekening van de boomkronenbedekking van de toekomstige boomkroonbedekking toont aan dat de ambitie grotendeels gehaald kan worden.

- Kroonbedekking voor langzame verkeersroute en verblijfsplekken is **32%**.
- Parkeerplaats haalt een kroonbedekking van **17%**
- Schoolplein kan een kroonbedekking van ruim **30%** krijgen.

In de groenstroken tussen de parkeervakken en in het verlaagd maaiveld kunnen 80 m³ water tijdelijk opgevangen worden.

De capaciteit voor ondergrondse waterberging onder de parkeervakken is nog niet bekend.

Langzame verkeersroute en verblijfsplekken = groene as met plein (ambitie 30%)						
Aantal benodigde bomen om 30% te halen						
Oppervlak [m2]	bomen 1e [m2]		bomen 2e [m2]		bomen 3e [m2]	totaal
378					4 10	40
1.945	5	40	16	20	18 10	700
2.323	5	40	16	20	22 20	740
						31,9%

Openbare ruimte zonder groene zone (parkeerplaats) (ambitie 20%)						
Aantal benodigde bomen om 20% te halen						
Oppervlak [m2]	bomen 1e [m2]		bomen 2e [m2]		bomen 3e [m2]	totaal
5.553	14	40	19	20	0 10	940
						16,9%

Schoolplein (ambitie 30%)						
Aantal benodigde bomen om 20% te halen						
Oppervlak [m2]	bomen 1e [m2]		bomen 2e [m2]		bomen 3e [m2]	totaal
600	5	40				200
						33,3%

Berekening boomkronenbedekking

Houtbouw

Op dit moment wordt onderzocht of het gebouw grotendeels in houtbouw kan worden gerealiseerd, met name wat betreft de constructieve opbouw. De Zorgcirkel en de gemeente delen de ambitie om hout in te zetten als dragend en duurzaam bouw materiaal. Daarbij geldt dat de gevelafwerking niet per se uit hout hoeft te bestaan. Of deze ambitie daadwerkelijk kan worden waargemaakt, is afhankelijk van de financiële haalbaarheid.

Houtbouw biedt grote voordelen op het gebied van CO₂-reductie en sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van het project. Daarnaast is hout een biobased en hernieuwbaar materiaal dat zich goed leent voor circulair bouwen: constructieonderdelen kunnen demontabel worden ontworpen en later hergebruikt. Het gebruik van hout draagt bovendien bij aan een gezonde, warme en prettige leefomgeving die past bij het maatschappelijke karakter van Behouden Haven.

Door te bouwen met robuuste, onderhoudsarme materialen wordt een lange levensduur gewaarborgd. Bovendien wordt het ontwerp klimaatresistent, met maatregelen tegen hittestress en wateroverlast, zodat het wooncomfort ook in de toekomst behouden blijft.

Energiezuinig

Naast de mogelijke toepassing van houtbouw voor de constructie, wordt ingezet op een energiezuinig gebouw met een lage milieubelasting.

Nestgelegenheden

In het ontwerp dienen tevens nestgelegenheden opgenomen te worden voor dieren. Het plangebied moet voor tenminste drie soorten een habitat bieden. Op basis van een ecologisch onderzoek en in samenspraak met een (stads)ecoloog, moet bepaald worden welke soorten gebaat zijn met een nestgelegenheid in het plangebied.

