

An architectural rendering of a modern urban street scene. The scene features a wide, paved pedestrian path with a green overlay. On the left, there is a modern building with large windows and a person walking. In the center, a person is walking a dog, and another person is using a cane. On the right, a person is riding a bicycle, and a woman in a red and black checkered dress is walking. The background shows more buildings and trees. The text is overlaid on a green semi-transparent rectangle.

HEMBRUG DOORKIJK STEDENBOUWKUNDIG PLAN NOORDELIJK DEEL

WERKVERSIE
OP HOOFDLIJN

27/07/2021

BURA
urbanism

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

HEMBRUG

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 3

THEMA'S

Programma 4

Verkeersstructuur 6

Groenstructuur 8

Waterstructuur 9

Bouwhoogtes en hoogte-accenten 10

TOELICHTING PER BOUWVELD

CV-1 16

CV-2 18

CV-9B 20

CV-9A 22

CV-8 24

CV-3 en Enclave 26

CV-5 en CV-6 27

INLEIDING

In april 2021 heeft de gemeenteraad van Zaanstad het Masterplan Hembrug vastgesteld. Het terrein wordt ontwikkeld tot een gemengd gebied voor wonen, werken, kunst, cultuur en natuur. Deze doorkijk op het stedenbouwkundig plan schetst de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen (ca. 85.000 m² bruto vloeroppervlakte) in het noordelijk deel van het Hembrugterrein, verdeeld over zowel sociale huur (20% van het aantal) als vrije sector huur- en koopwoningen, voornamelijk appartementen en een klein aantal eengezinswoningen. De transformatie van de Enclave gebouwen in 26 woningen zijn in deze doorkijk niet meegenomen. Daarnaast is er ruimte voor een aantal buurt- en werkvoorzieningen die we zowel ruimtelijk als programmatisch zo goed mogelijk laten aansluiten bij de bestaande Hembrug 'Look & Feel'.

Met behoud van de sfeer, de identiteit en de herkenbaarheid van het Hembrugterrein ontstaan deelgebieden, open plekken en groene verblijfsplekken die het Hembrugterrein zijn kwaliteit geven:

- Het maaiveld is collectief.
- De openbare ruimte is van iedereen.
- Geen harde erfafscheidingen.
- Pleintjes, groen en gebouwen in verschillende groottes wisselen elkaar af.
- Gebouwen zijn kloek en alzijdig.
- Gebouwen zijn geluidsadaptief.
- Er is veel ruimte en er zijn interessante en mooie plekken voor ontmoetingen.

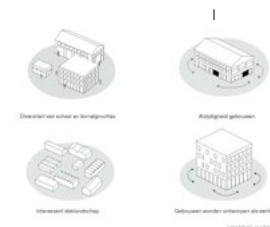
BOUWEN MET HEMBRUG DNA



**MOZAÏEK VAN
GEBOUWEN EN
GEMAKKELIJK TE
DOORKRUISEN
MAAIVELD**

**KLOEKE,
ALZIJDIGE
GEBOUWEN**

**BESTAANDE
COLLECTIE MET
NIEUWE GEBOUWEN
UITBREIDEN**



PROGRAMMA OVERZICHT

Nieuwbouw en bestaande bouw

CV-9B

ca. 37.800 m² 'Wonen'
ca. 2.800 m² 'Niet-wonen'

*Verkenning woon-zorg concept Hamlet.
Incl. bijbehorende (publieke)
voorzieningen*

CV-9A

ca. 14.800 m² 'Wonen'
ca. 400 m² 'Niet-wonen'
Niet-wonen in bestaand gebouw

CV-8

ca. 3.200 m² 'Wonen'

Uitsluitend grondgebonden woningen

ENCLAVE

ca. 3.700 m² 'Wonen'
Ca. 3.300 m² 'Niet-wonen'

Transformatie bestaande monumenten

CV-3 (DE GARAGE)

ca. 800 m² 'Wonen'
ca. 800 m² 'Niet-wonen'

Transformatie bestaand monument

KOP CV-1

ca. 14.300 m² 'Wonen'

KOP CV-2

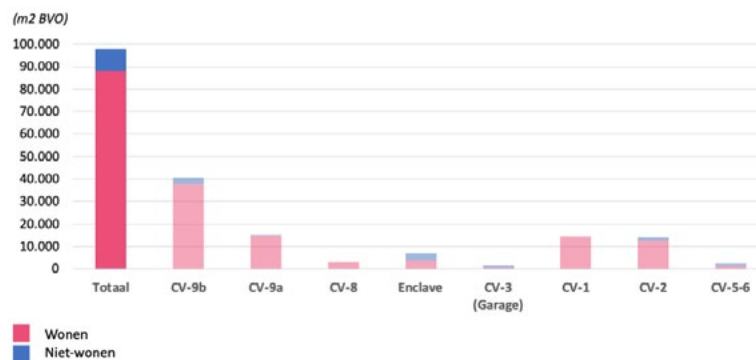
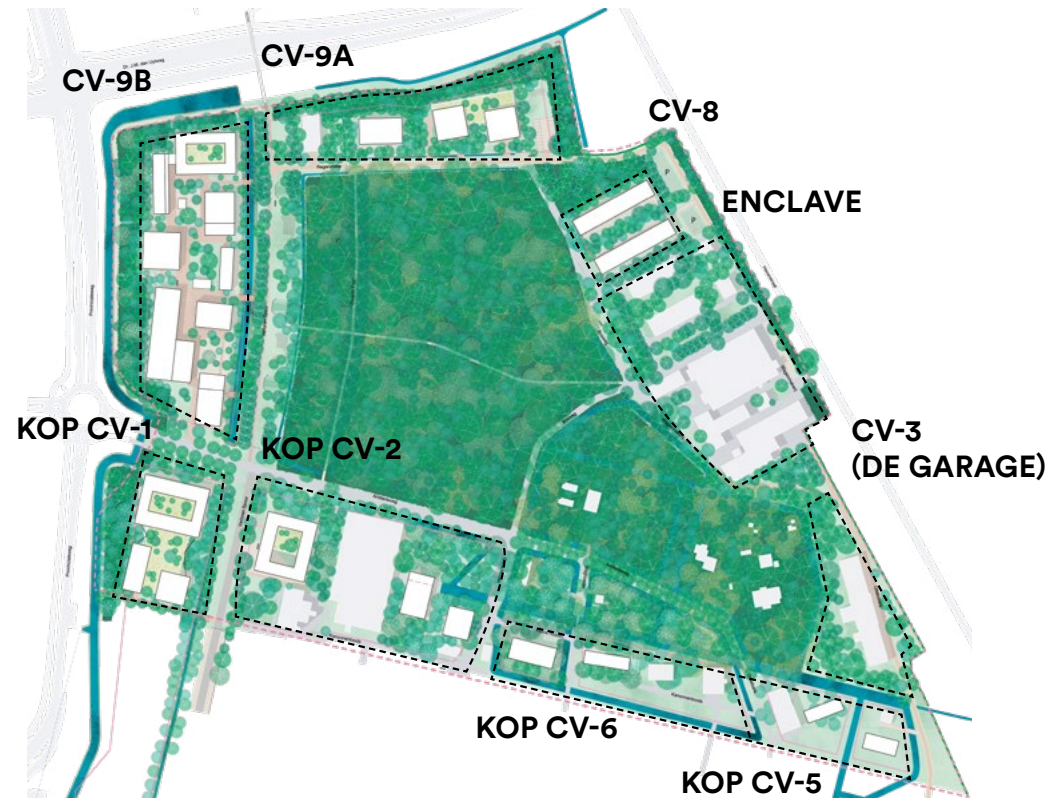
ca. 12.500 m² 'Wonen'
ca. 1.500 m² 'Niet-wonen', waaronder:
*ca. 500 m² buurtsupermarkt
ca. 1.000 m² 'Niet-wonen' bij huidige ondernemers*

Bezoeker parkeren in rijksmonument Gebouw 320

KOP CV 5-6

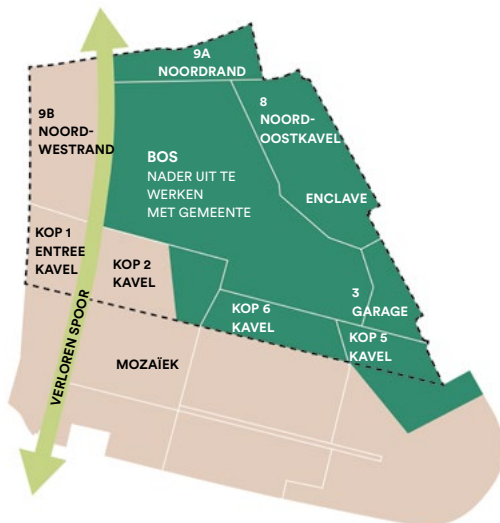
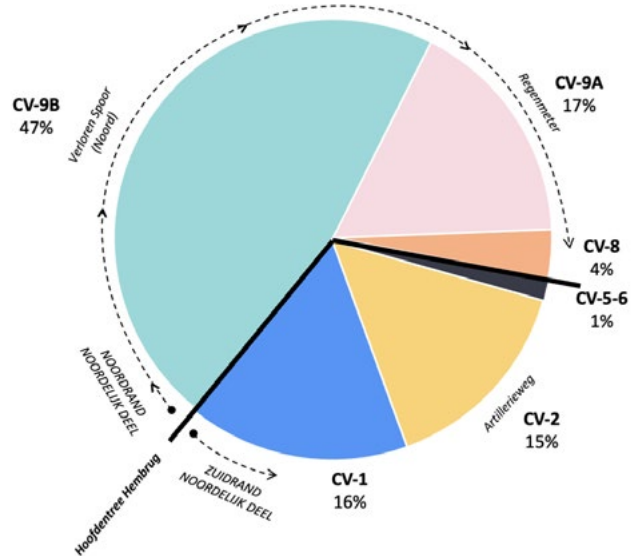
ca. 1.200 m² 'Wonen'
ca. 1.200 'Niet-wonen'

*Uitsluitend grondgebonden woningen
Niet-wonen bij huidige ondernemers*



PROGRAMMA NOORDELIJK DEEL

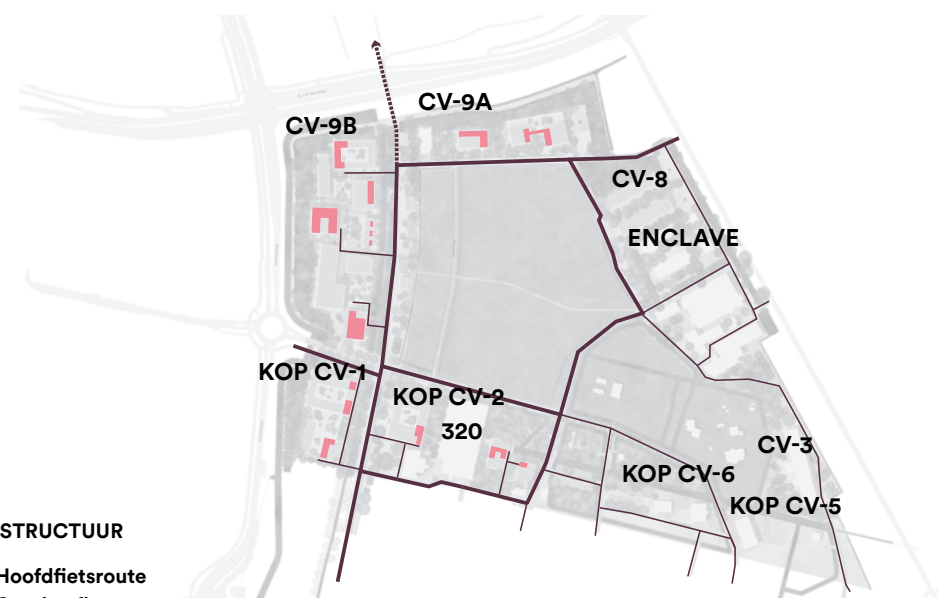
Aandeel (%) nieuwbouw per civiel veld
t.o.v. totaal nieuwbouwprogramma noordelijk deel



- De nieuwbouw (ca. 85.000 m² bvo) in het noordelijk deel concentreert zich voornamelijk in bouwveld 9B (47%). De overige nieuwbouw is ongeveer gelijk verdeeld over de civiele velden 1, 2 en 9A (ca. 15% tot 17%).
- De civiele velden 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 8 zijn bestemd voor eengezinswoningen. Het aantal woningen op deze velden is laag en bedraagt ca. 1% tot 4% van het totale aantal vierkante meters nieuwbouw. Voor de nieuwbouw in deze velden is sloop van enkele bestaande gebouwen nodig (veelal bestemd voor kleine opslag).
- Het aantal woningen neemt in verhouding tot het begin van het Verloren Spoor af zodra je de straat 'Regenmeter' ingaat.
- We reserveren de 'niet-wonen' m² in de civiele velden 2 (o.a. een buurtsuper) en 9B (n.t.b.).
- In bouwveld 3 en de Enclave wordt geen nieuwbouw toegevoegd. Het monumentale gebouw De Garage voorzien we van een gemengde 'woon-werk'-bestemming in navolging van de Enclave-gebouwen.

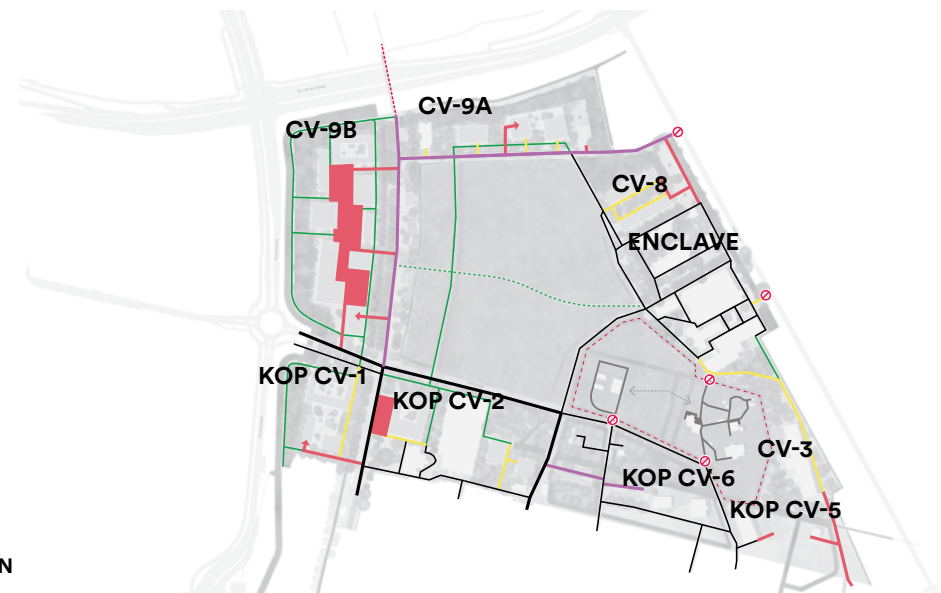
VERKEERSSTRUCTUUR

- Bewoners en gebruikers worden gestimuleerd om eerder te gaan lopen of de fiets te pakken dan de auto. Bewoners parkeren hun fietsen in een collectieve stallingsruimte op de begane grond van een woongebouw ('plint'), nabij de hoofdentree. Goed zicht- en vindbaar voor iedereen en met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid.
- De pleinen en straten zijn onderdeel van de gebruiks- en leefruimte van het Hembrugterrein en vooral bestemd voor voetgangers en fietsers.
- Er komt een extra doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf de Regenmeter richting de Havenstraat en zo mogelijk ook voor voetgangers over de Den Uylweg (brug) in het verlengde van het Verloren Spoor.
- We leggen nieuwe voetpaden aan (zowel functioneel als recreatief) om lopen te bevorderen, bijvoorbeeld naar de (toekomstige) buurtsuper in bouwveld 2.
- Er is ruimte voor een aantal deelauto's en -fietsen in en/of nabij Gebouw 320 en/of aan het Verloren Spoor en in de noordoosthoek van het noordelijk deel ('kleine mobiliteitshub' tussen bouwveld 8 en 9A).



FIETSSTRUCTUUR

- Hoofdfietsroute
- Overige fietsroute
- Fietsparkeren voor bewoners in plinten van nieuwbouw



PADEN

- Aanpassen bestaande weg (2-richting)
- Shared space
- Wandelpaden
- Nieuw pad langzaam verkeer
- bestaande weg
- ⊘ Beperkte toegang (nood- en hulpdiensten en/of voet-/fietsgangers).

VERKEERSSTRUCTUUR

ONTSLUITING:

- De hoofdentree van het Hembrugterrein aan de Provincialeweg is duidelijk en herkenbaar. Hier handhaven we de groene uitstraling die het nu heeft. De bestaande wegen Verloren Spoor en de Regenmeter verbinden de bouwvelden.
- De nood- en hulpdiensten hebben vanaf de Artillerieweg en de Havenstraat toegang tot het noordelijk deel van het Hembrugterrein (en tot in de bouwvelden waar dit vereist is).

PARKEREN:

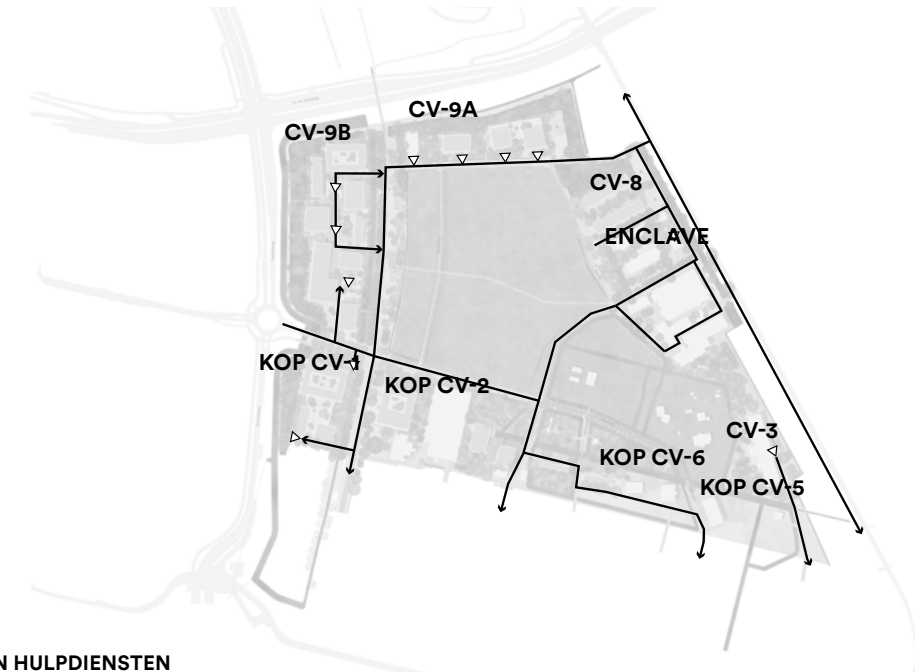
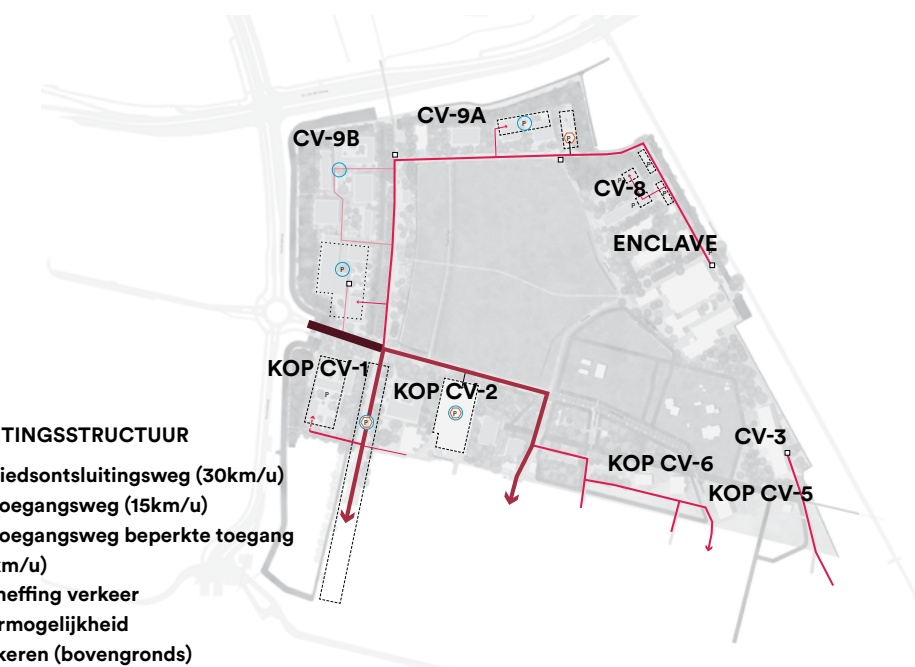
- Bewoners parkeren voornamelijk in gebouwde parkeervoorzieningen, die we voor het grootste deel onderbrengen onder de woonblokken (zie bouwveld 1, 9B en 9A).
- Een deel van de bewoners en alle bezoekers van het noordelijk deel parkeren in Gebouw 320. Deze ligt centraal bij de hoofdentree van het Hembrugterrein en op loopafstand van de woningen. Bezoekers kunnen niet parkeren in de bouwvelden van het noordelijk deel. Wel houden we rekening met een aantal invalide parkeerplaatsen en deelauto's.
- De toekomstige bewoners van de eengezinswoningen in bouwveld 8 en de bewoners van de Enclave-gebouwen parkeren op het maaiveld op loopafstand.

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

- gebiedsontsluitingsweg (30km/u)
- erftoegangsweg (15km/u)
- erftoegangsweg beperkte toegang (15km/u)
- ontheffing verkeer
- keermogelijkheid
- ▭ parkeren (bovengronds)
- ▭ parkeren (ondergronds)
- mindervaliden parkeerplaats
- ◇ Locatie deelauto's

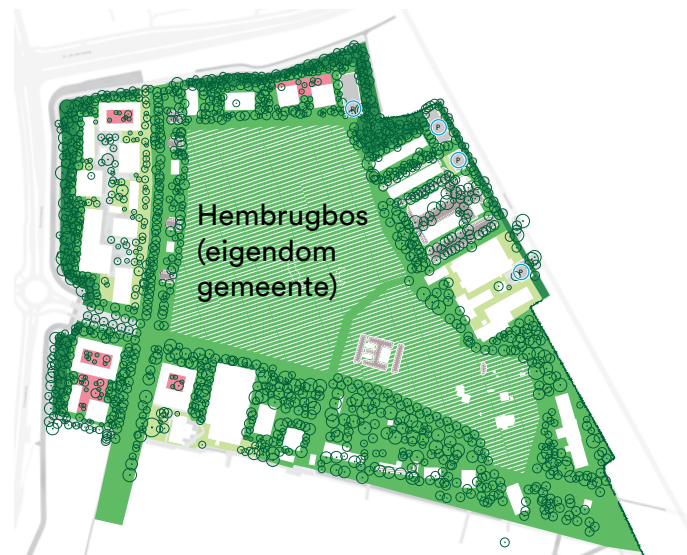
NOOD EN HULPDIENSTEN

- route nood en hulpdiensten
- ▽ opstelplek



GROENSTRUCTUUR

- Versterken groenstructuur met dicht en halfopen bos (zie kaart en legenda).
- We schermen bouwvelden af, veelal met groen (bomen met onderbegroeiing).
- Aardewallen met lage begroeiing van bv. klimop, lelietjes van dalen, salomonszegel. Nu soms ook met bomen erop: tolereren maar niet herplanten.
- Bermen met bloemrijke vegetatie en hoge grassen: open en extensief gemaaid. Sommige plekken (berm, gebruikruimte) worden intensiever gemaaid.
- Het Hembrugbos (zie arcering op tekening) is eigendom van de gemeente Zaanstad. Uitwerking en afstemming volgt.

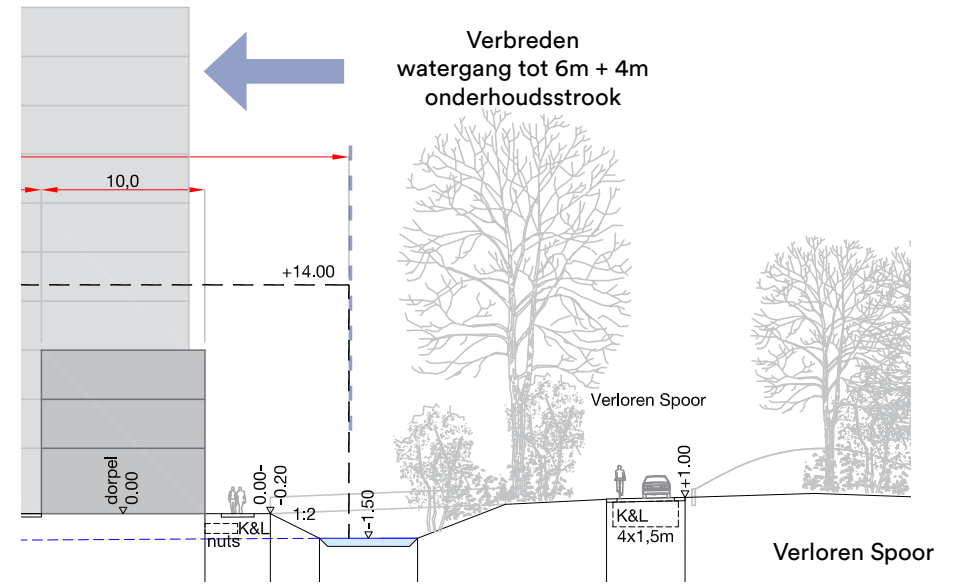


-  Dicht bos: circa 20% open, 80% gesloten (onderbegroeiing)
-  Halfopen bos: circa 40% open en voor 60% gesloten (onderbegroeiing)
-  Binnentuinen of groen parkeerdek
-  Gras
-  Aardewallen
-  Bomen
-  Haag
-  Hembrugbos
-  Maaiveldparkeren

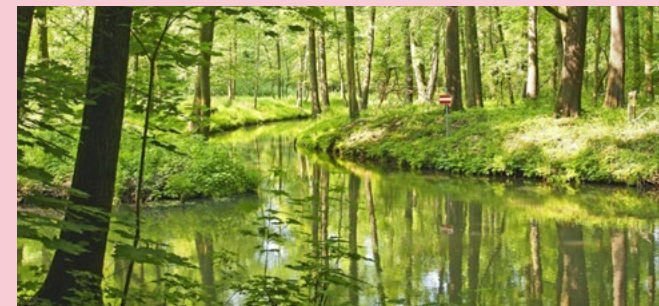
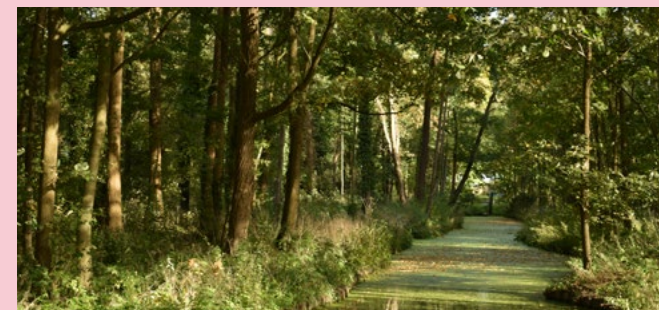
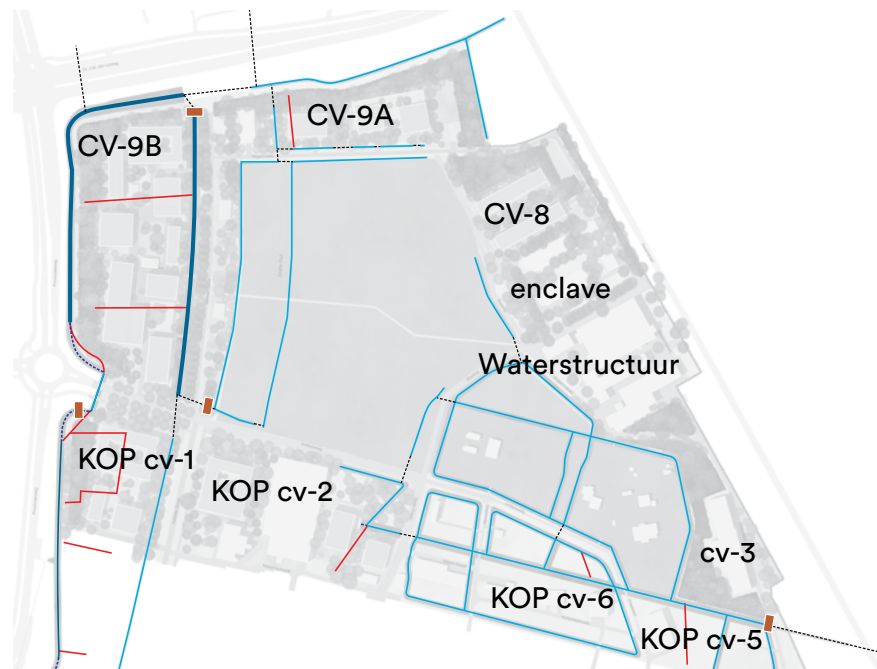


WATERSTRUCTUUR

- Voortbouwen op en versterken van bestaande ringstructuren van watergangen.
- Benutten watergangen parallel aan Verloren Spoor in 9A (-0,72 m NAP).
- Niet alleen zorgen voor wateropvang en -buffers in tijden van droogte, maar ook voor droge voeten bij stortbuien.
- Verbreden huidige watergangen (zie doorsnede bouwveld 9B) met aandacht voor het grondwaterpeil (behoud en welzijn bestaande bomen) en het (toekomstig) onderhoud.
- Verleggen watergangen bij de hoofdentree van Hembrug (ter hoogte van de rotonde).



Doorsnede 9B Verloren Spoor



Sloten in het bos

BOUWHOOGTES

- In het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel gaan we uit van 7 hoogte-accenten. Dit zijn gebouwen vanaf 20 tot maximaal 30 meter hoog (uitgezonderd één gebouw tot maximaal 45 meter).
- Het aantal hoogte-accenten in het stedenbouwkundig plan verschilt van het Masterplan Hembrug waarin zes hoogte-accenten mogelijk worden gemaakt in het noordelijk deel. De reden dat er één extra hoogte-accent in bouwveld 9B is ontstaan, volgt uit het feit dat de bouwhoogte van blok 4 neerkomt op 21 meter en daarmee dus formeel ook tot een hoogte-accent gerekend moet worden.
- Bij de planuitwerking voor het noordelijk deel is uitgegaan van een hogere gebouwplint dan minimaal voorgeschreven op basis waarvan de bouwhoogtes van de afzonderlijke blokken net iets gewijzigd zijn.
- Het hogere hoogte-accent van maximaal 45 meter is gesitueerd in bouwveld 9B (zie woonblok 8B - 14 bouwlagen).
- De overige 6 hoogte-accenten liggen verspreid over de bouwvelden (uitgezonderd de velden 8, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 3).
- Voor 5 van de 6 hoogte-accenten gaan we uit van 10 bouwlagen. Blok 4 in bouwveld 9B bestaat uit 7 bouwlagen (omgerekend 21 meter).
- Van de woonblokken die geen hoogte-accenten zijn (< 20 meter) varieert het aantal bouwlagen van 1 t/m 6.



HOOGTEACCENTEN:

20-30 (-45) m
6-10 (-14) bouwlagen

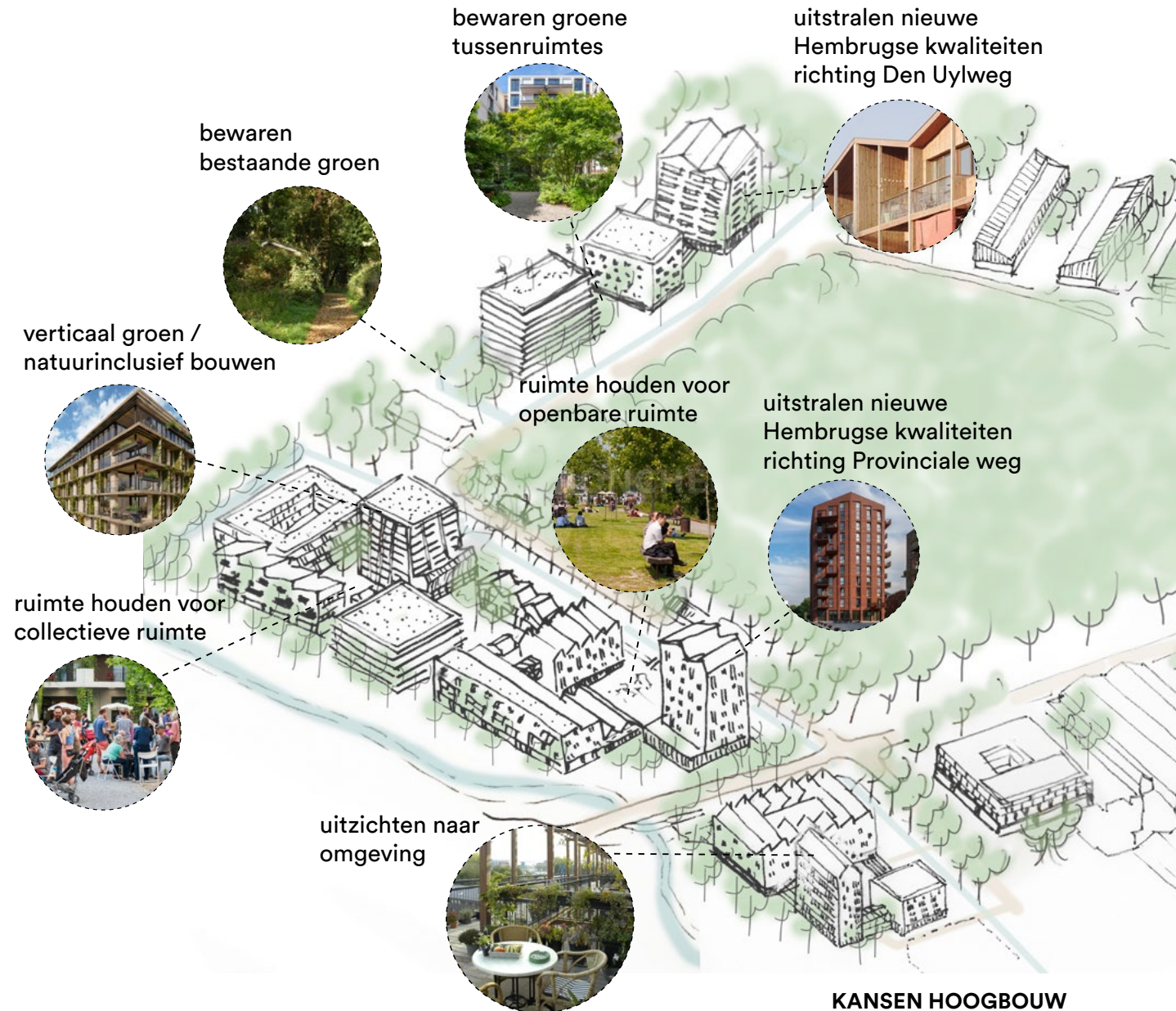
- 4M** BOUWHOOGTE 4 M
1 BOUWLAGEN
MAX 4 M
- 10M** BOUWHOOGTE 10 M
2-2,5 BOUWLAGEN
MAX 10 M
- 12M** BOUWHOOGTE 10-15M
2-4 BOUWLAGEN
GEMIDDELD MAX 12 M
(PER BOUWVELD)
- 15M** BOUWHOOGTE 10-20M
3-6 BOUWLAGEN
GEMIDDELD MAX 15 M
(PER BOUWVELD)

BOUWLAGEN

CV-9B	CV-8
1a : 4L	12a-b : 2,5L
1b : 5L	
2a : 2L	CV-1
2b : 10L	13 : 5L
3 : 3L	14a : 10L
4 : 7L	14b : 6L
5 : 5L	
6 : 5,5L	CV-2
7 : 2L	15 : 4L
8a : 2L	16 : 10L
8b : 14L	17 : 4L
CV-9A	CV-5.1-6.2
10 : 10L	18-21 : 1L
11a : 5L	
11b : 10L	

HOOGTE-ACCENTEN

- De hoogte-accnten (> 20 meter) in het stedenbouwkundig plan hebben in vergelijking tot lage(re) gebouwen een kleinere footprint.
- Een kleinere footprint betekent meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte door meer ruimte voor groen en bomen.
- Hoogte-accnten zorgen vanaf afstand voor een betere herkenning van het toekomstige woon-werkgebied op het Hembrugterrein.
- De hoogte-accnten in het noordelijk deel sluiten goed aan bij de hoogte van onder meer de bestaande bomen in de directe omgeving.
- Er is aandacht voor de architectonische uitwerking van de hoogte-accnten ('Hembrug Look & Feel').



KANSEN HOOGBOUW

HOOGTE-ACCENTEN

- De afstand tussen het hoogte-
accent (woonblok 11b) in
bouwveld 9A en de erfgrans van
de bestaande woningen aan de
Havenstraat is ca. 50 meter.
- Uit de bezonningstudie wordt
duidelijk dat het hoogte-
accent woonblok 11b (10 bouwlagen)
in de zomer niet bijdraagt aan de
reeds aanwezige schaduwval
in de tuinen van (een deel
van) de woningen aan de
Havenstraat. Bestaande bomen,
grenzend aan de privétuinen
van de bewoners, veroorzaken
de huidige schaduwval.



21 DECEMBER 16:00



21 MAART 16:00



21 JUNI 16:00



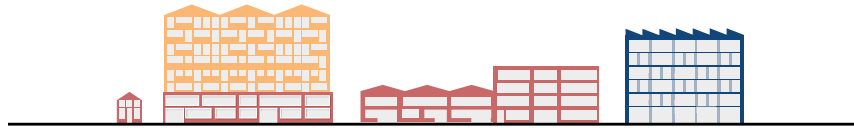
21 SEPTEMBER 16:00



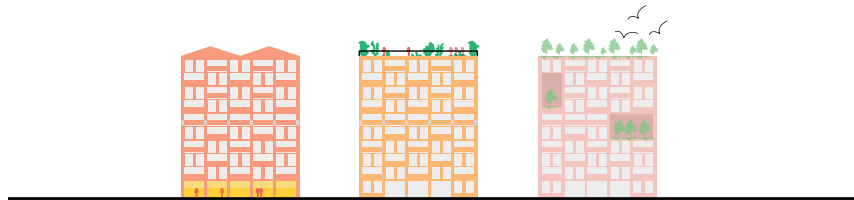
HOOGTE-ACCENTEN

Principes hoogbouw

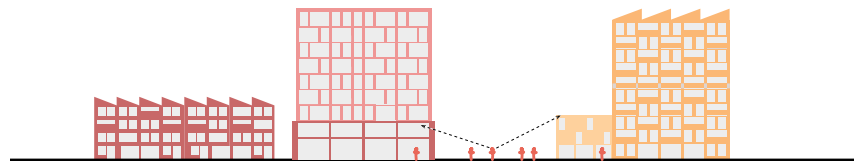
(bron: Masterplan Hembrug, april 2021)



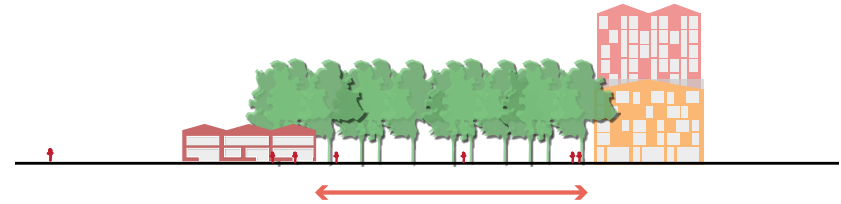
1. Passend bij of juist contrasterend met bestaande gebouwen



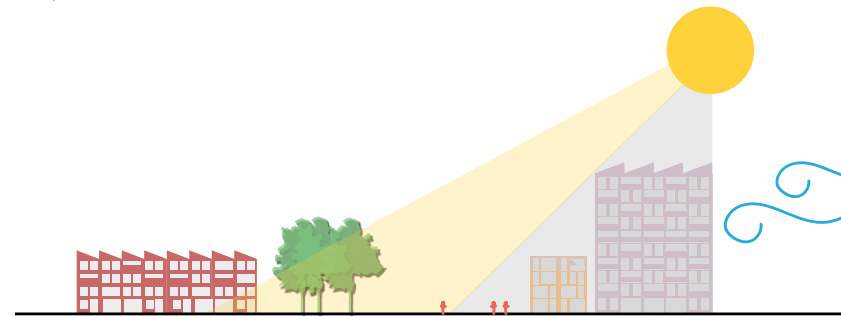
2. Actieve plint, collectieve daken, natuur inclusief



3. Rekening houden met menselijke maat



4. Genoeg afstand van bestaande woningen



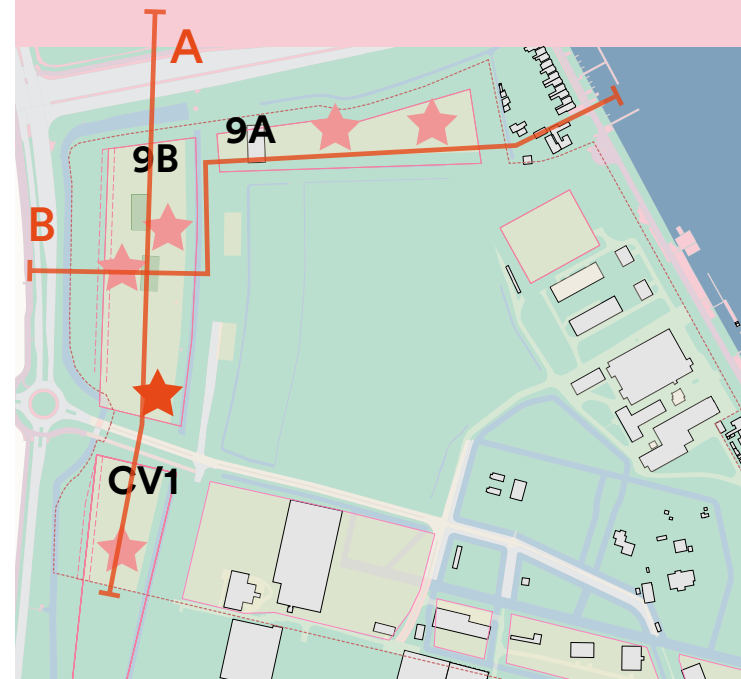
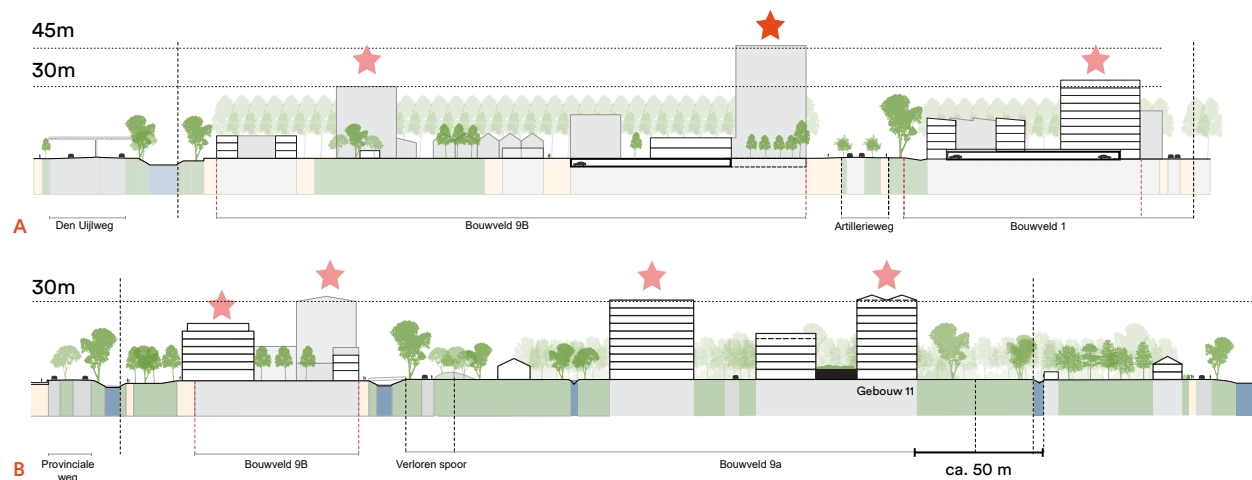
5. Rekening houden met zon en wind

HOOGTE-ACCENTEN

NOORD- EN WESTRAND

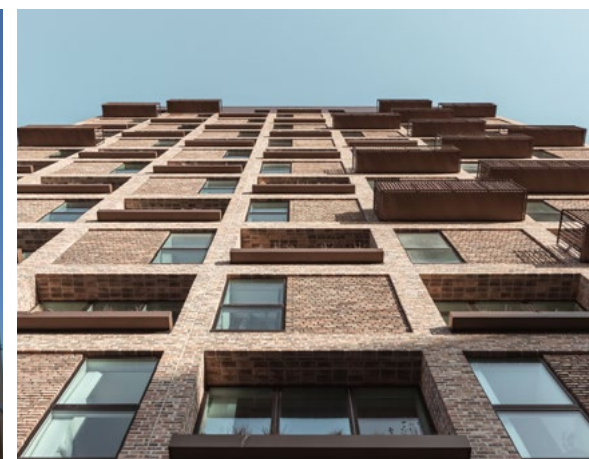
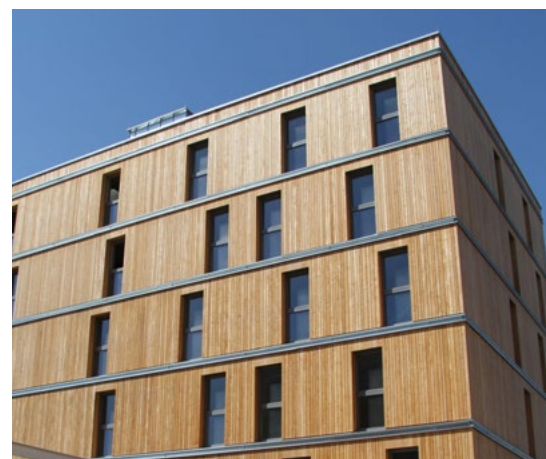
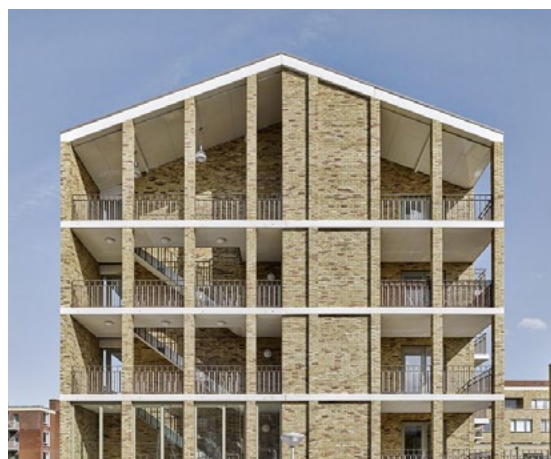
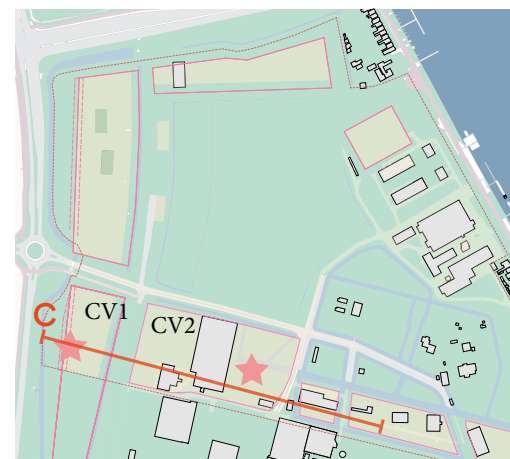
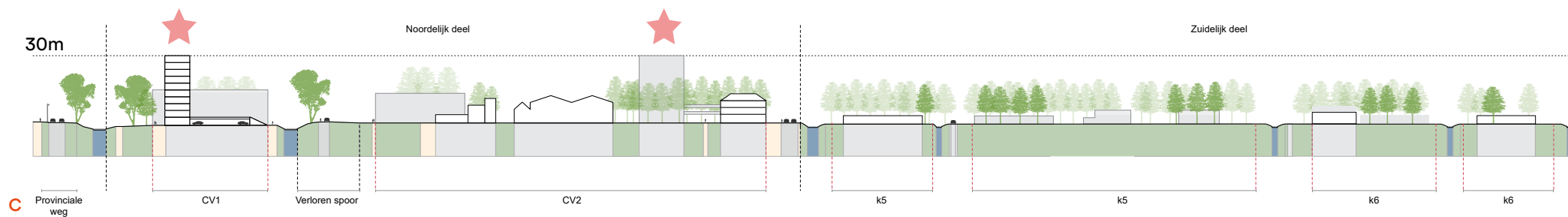
- CV1, 9B, 9A

- Twee hoogte accenten in de noordrand (9a).
- Vier accenten in de westrand (9B en Cv 1).



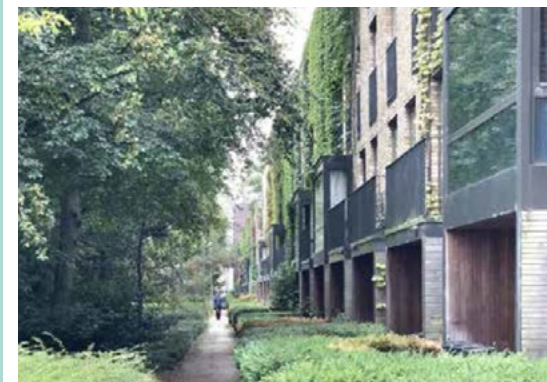
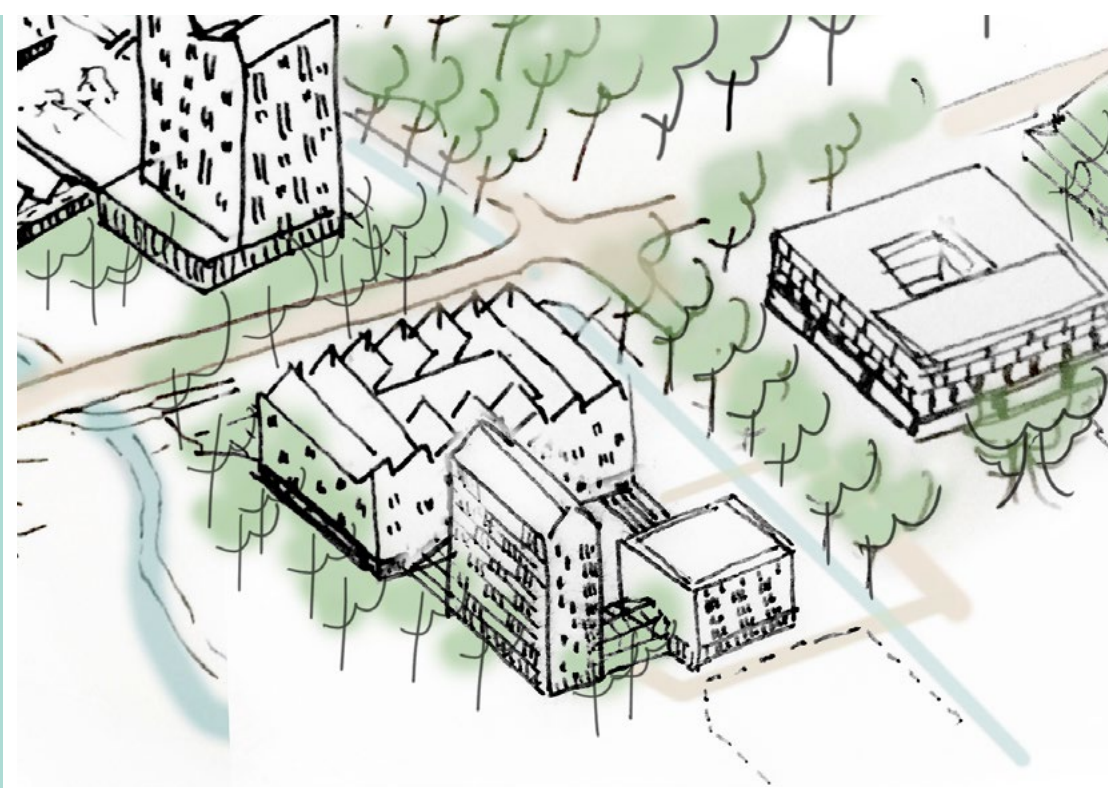
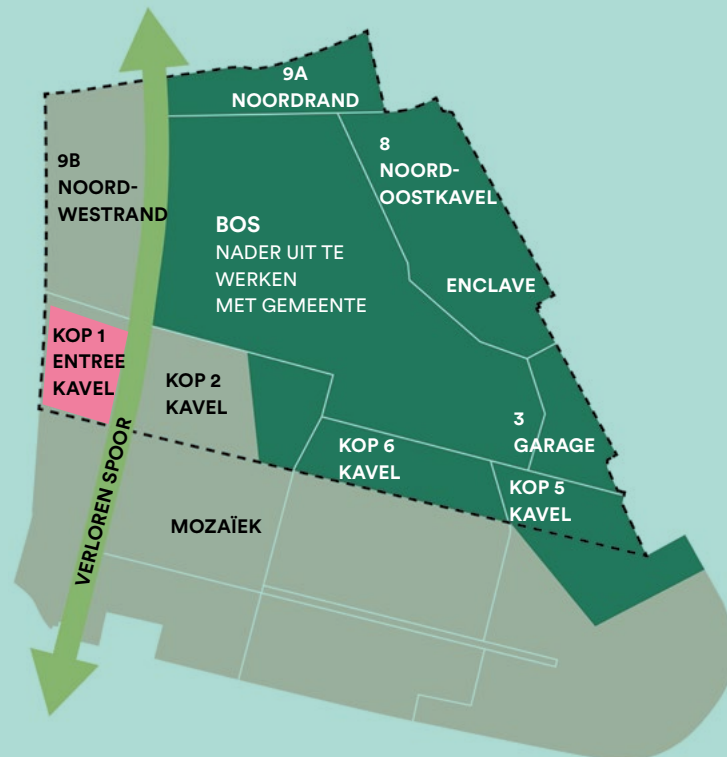
HOOGTE-ACCENTEN

ENTREE KAVELS - CV1, CV2



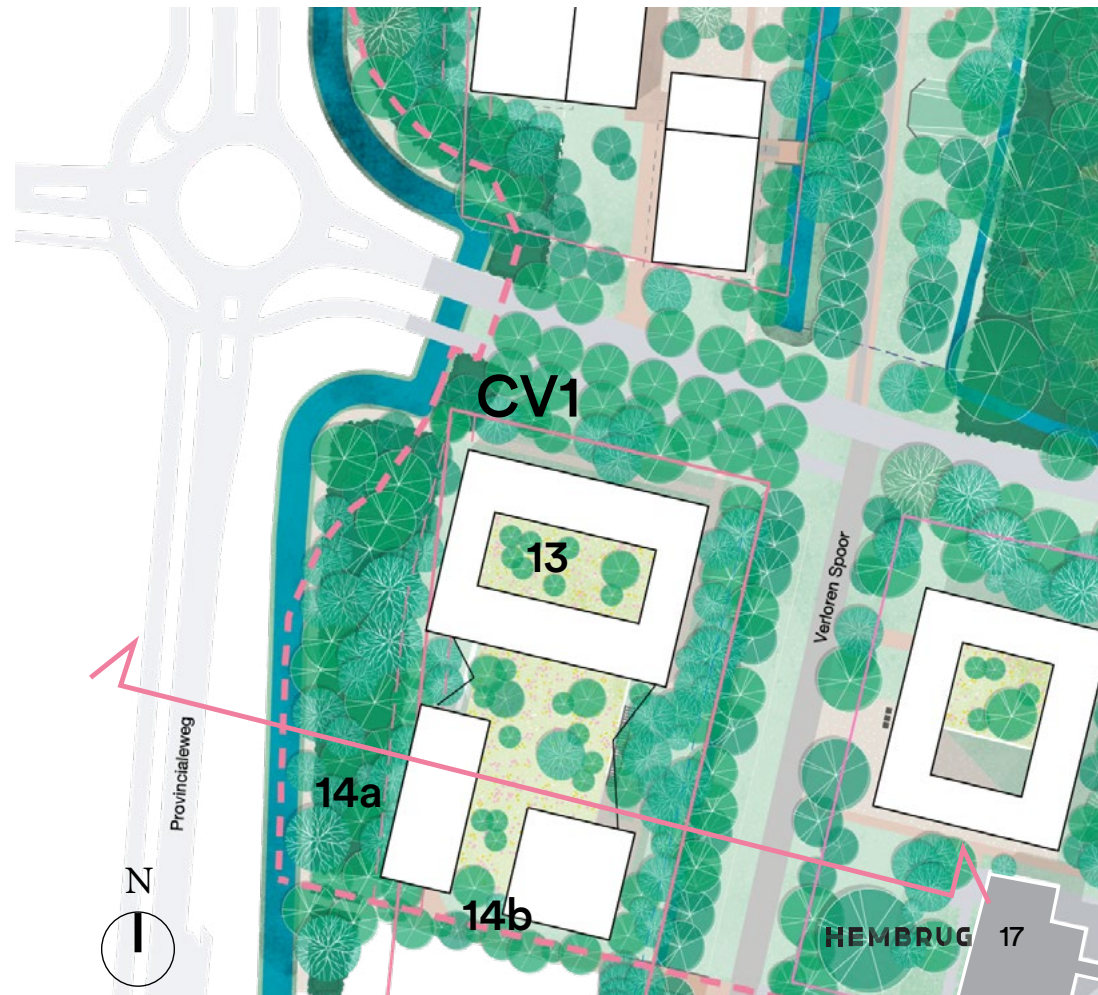
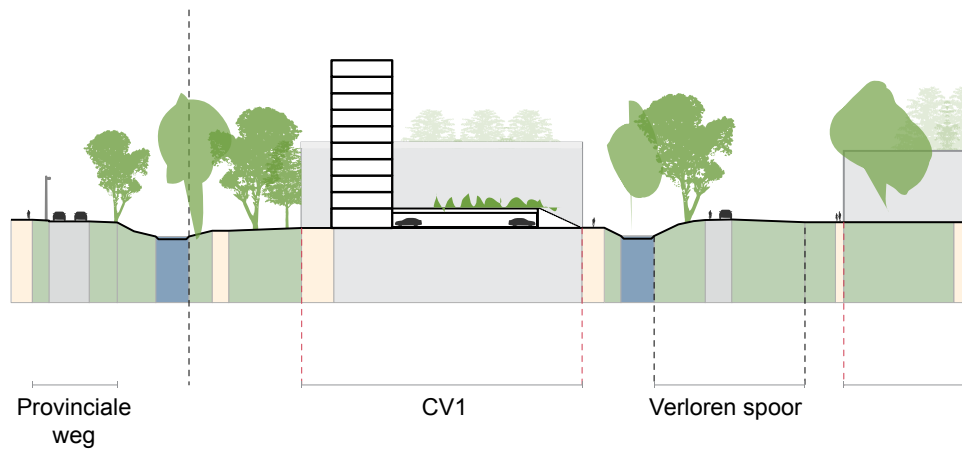
TOELICHTING BOUWVELD - CV1

- Bouwveld CV1 ligt naast de hoofdentree bij de rotonde, omzoomd door groen en dicht bij voorzieningen.
- Dit bouwveld bestaat uit een drietal gebouwen geclusterd om een groen ingericht parkeerdek waaronder de auto's en fietsen van bewoners worden gestald.
- De stallingsgarage voor auto's en fietsen van bewoners wordt deels onttrokken aan het zicht door woningen.
- De entrees van de woningen bevinden zich aan de oost- en zuidzijde van het bouwveld.



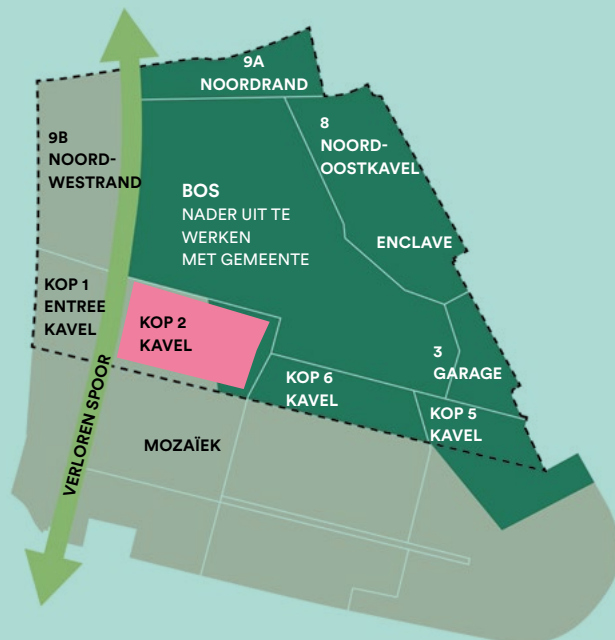
TOELICHTING BOUWVELD - CV1

- Momenteel verkennen we de mogelijkheden om het groene parkeerdek publiek toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare ruimte.
- We ontwerpen de gebouwen op zo'n manier dat we het omgevingsgeluid zo veel mogelijk kunnen weren van de gevels van de woningen en de buitenruimte op het dek.



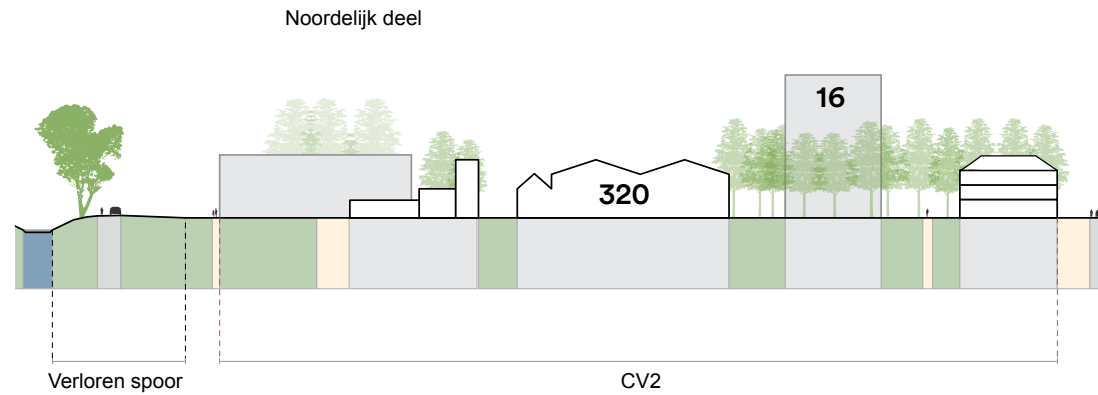
TOELICHTING BOUWVELD - CV2

- Op Bouwveld CV2 bevinden zich 3 bestaande gebouwen, waaronder Gebouw 320 en het Hembrug Museum.
- Dit bouwveld grenst aan de noordzijde aan het Hembrugbos en is opgedeeld in 2 delen: ten westen en ten oosten van Gebouw 320.
- Langs het Verloren Spoor (westzijde) is een woongebouw met voorzieningen op de begane grond zoals een buurtsuper van ca. 500 m² bvo.

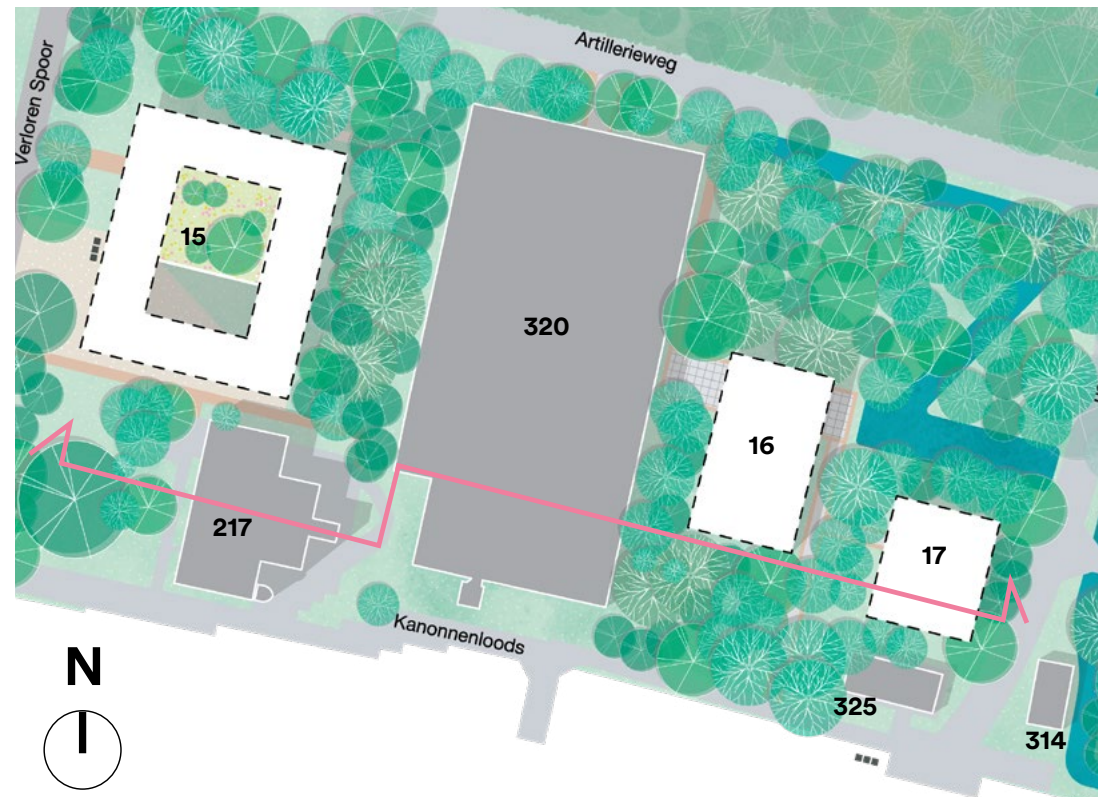


TOELICHTING BOUWVELD - CV2

- In Gebouw 320 is straks ruimte voor ca. 330 of meer parkeerplaatsen.
- Aan de oostzijde van Gebouw 320 komt een hoogte-accent van 10 bouwlagen (Blok 16). De overige nieuwbouw (nr. 15 en 17) varieert in hoogte tussen 3 en 4 bouwlagen.

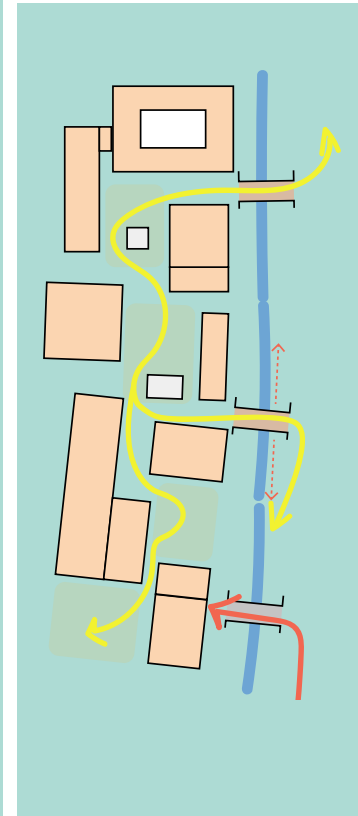
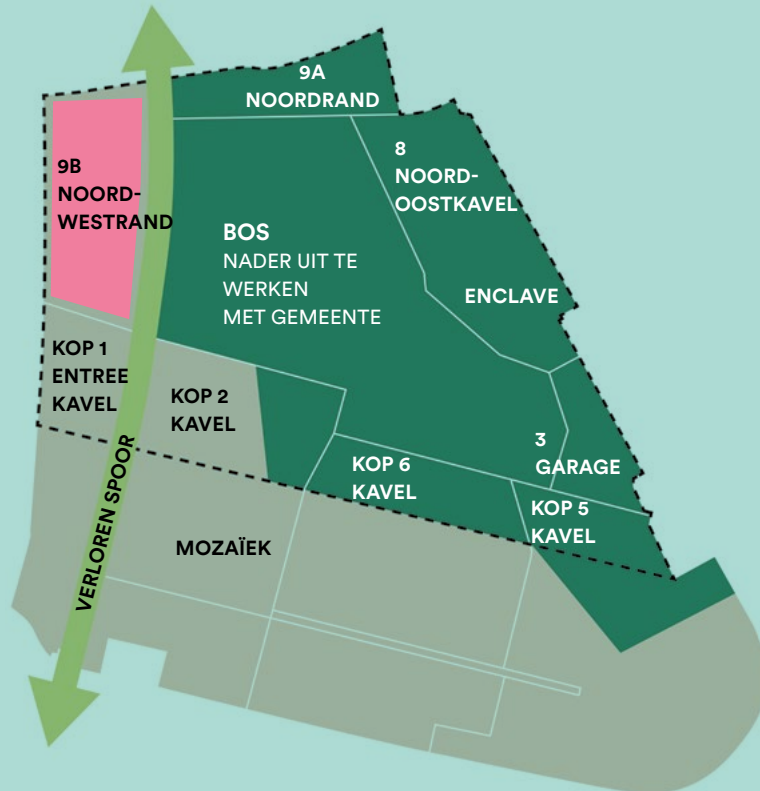


CV2



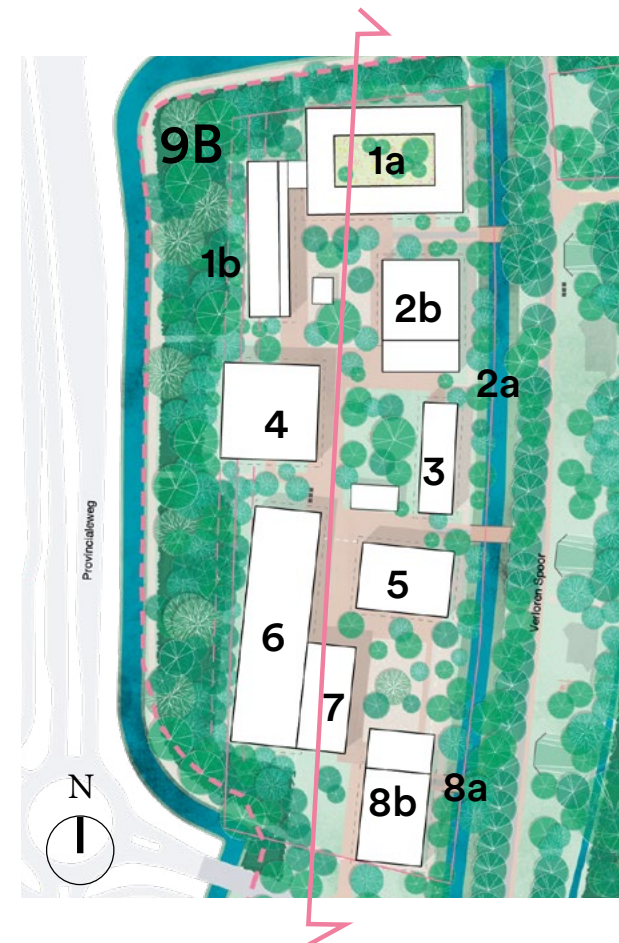
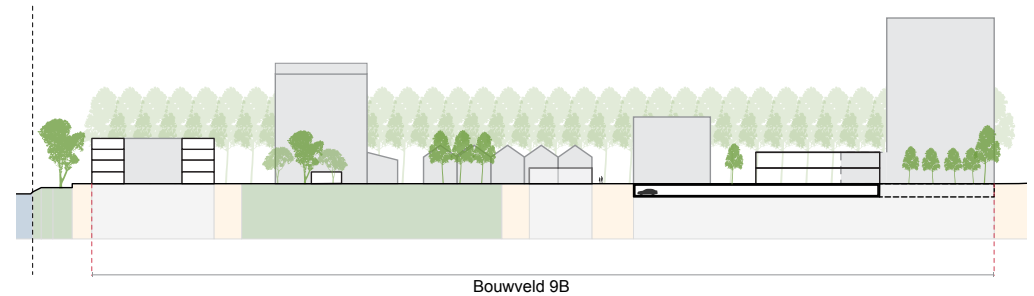
TOELICHTING BOUWVELD - 9B

- Op Bouwveld 9B wordt een belangrijk deel van het woonprogramma in het noordelijk deel gerealiseerd.
- In het bouwveld worden gebouwen gerealiseerd die onderling verschillen in grootte en hoogte. Dit in combinatie met drie groene pleintjes die onderling verbonden worden hetgeen zorgt voor meer loop- en fietsbewegingen in het bouwveld.
- Op minstens drie plekken wordt het bouwveld verbonden met het Verloren Spoor.



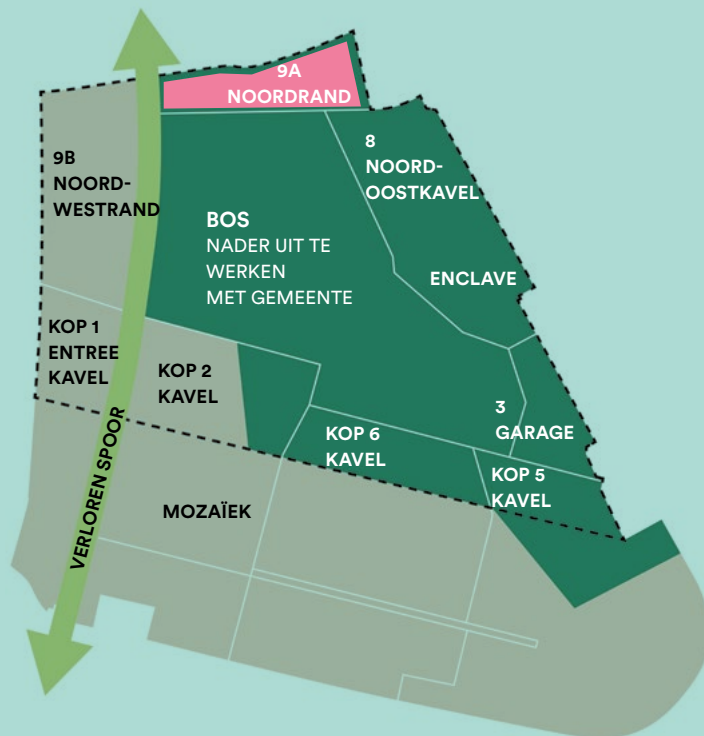
TOELICHTING BOUWVELD - 9B

- In bouwveld 9B komen 2 hoogte-accenten (blok 2b - 30 meter en blok 4 - 21 meter) en een hoogte-accnt van 45 meter (blok 8b).
- Bewoners parkeren uit het zicht (gebouwd ondergronds) aan de zuidzijde van het bouwveld. Bezoekers parkeren uitsluitend voor invalide op maaiveld.
- Het bezoekersparkeren wordt vrijwel geheel ondergebracht in Gebouw 320 bij de hoofdentree van Hembrug.



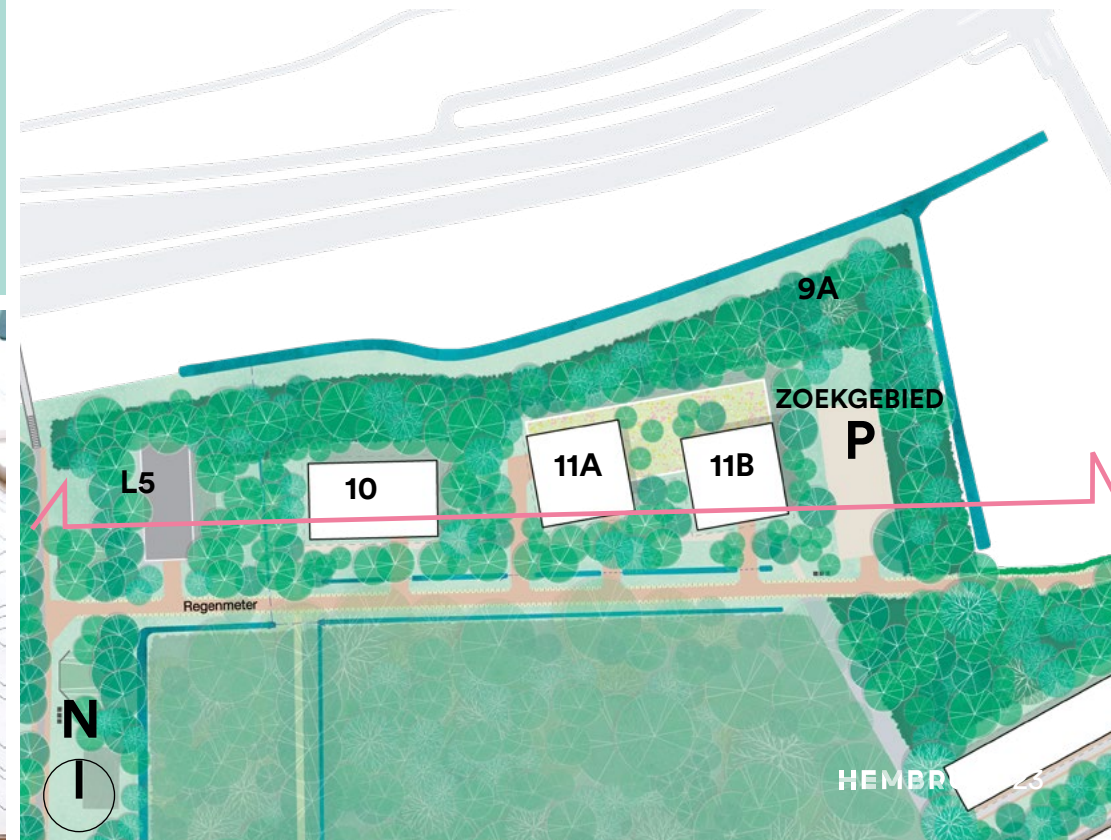
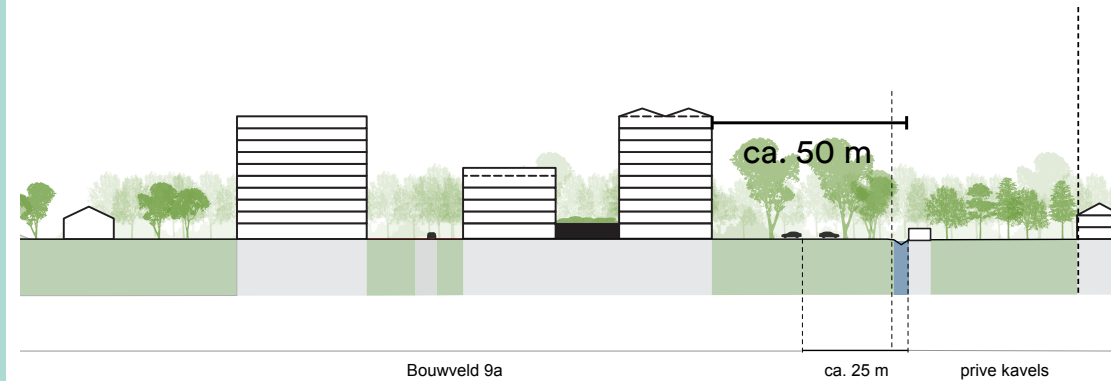
TOELICHTING BOUWVELD - 9A

- Bouwveld 9A is een groen cluster verborgen aan de bosrand. We passen de nieuwbouw zorgvuldig in en houden rekening met behoud van (gezonde en waardevolle) bomen, ook tussen de gebouwen.
- Hier komen 2 hoogte-accenten van elk 10 bouwlagen (30 meter hoog) en een gebouw van vijf lagen aan de weg 'Regenmeter' en in het groen. Met uitzicht over het bos.
- Ca. 50 meter tussen het hoogte-accnt in bouwveld 9A en de prive-tuinen van bewoners aan de Havenstraat.



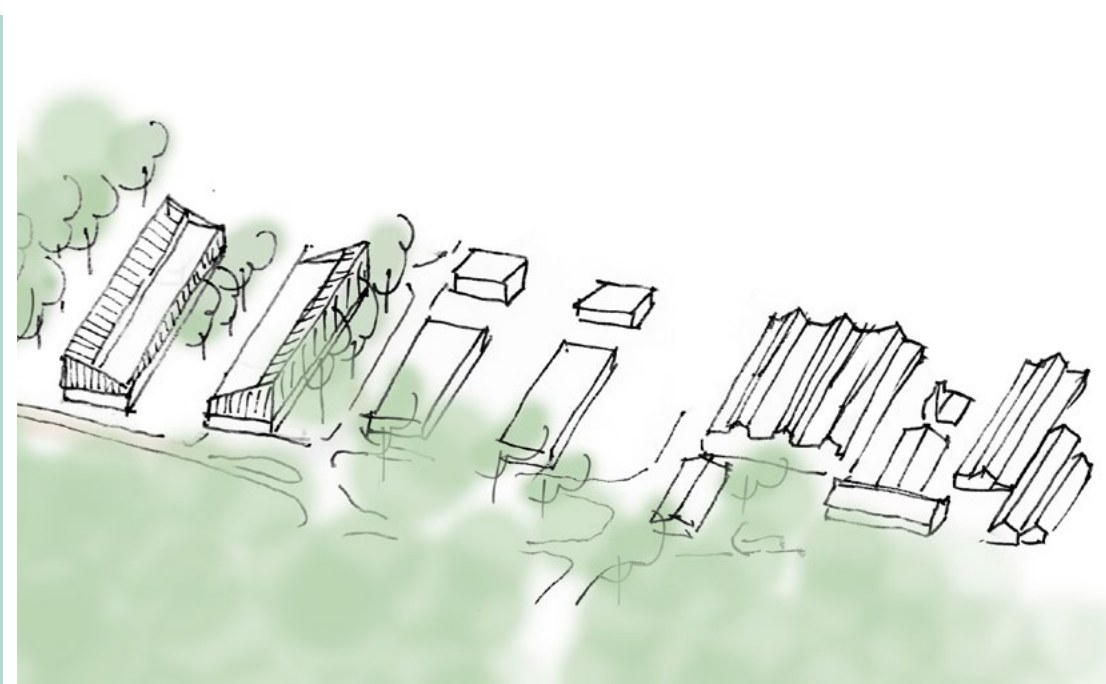
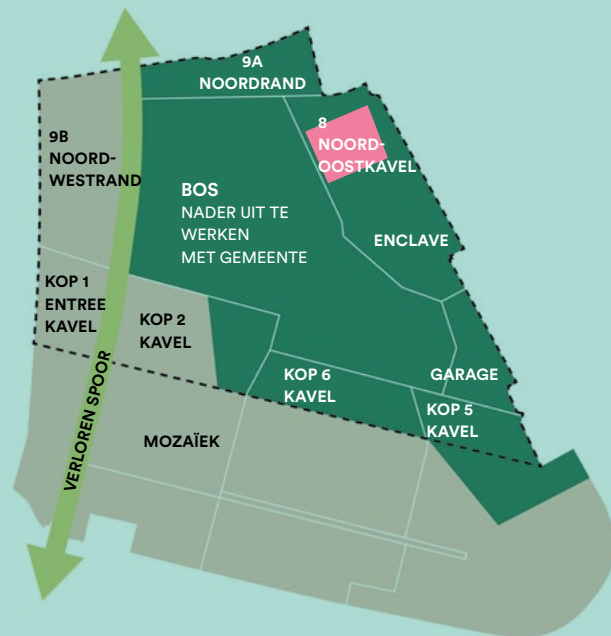
TOELICHTING BOUWVELD - 9A

- Onder gebouw 11a en 11b komt een stallingsgarage (gebouwd, niet ondergronds) voor auto's en fietsen van bewoners aangevuld met ca. 15 tot 20 parkeerplaatsen op maaiveld, uitsluitend bestemd en toegankelijk voor de betreffende bewoners en/of gebruikers.
- In de noordoosthoek van het noordelijk deel 9 (zie P) komt een kleine parkeerhub met ca 4 tot 8 deelauto's.
- Bezoekers parkeren in de gebouwde parkeervoorziening Gebouw 320 bij de hoofdentree van Hembrug.
- Gebouw L5 wordt opnieuw in gebruik genomen. Op een later moment wordt de exacte invulling bepaald.



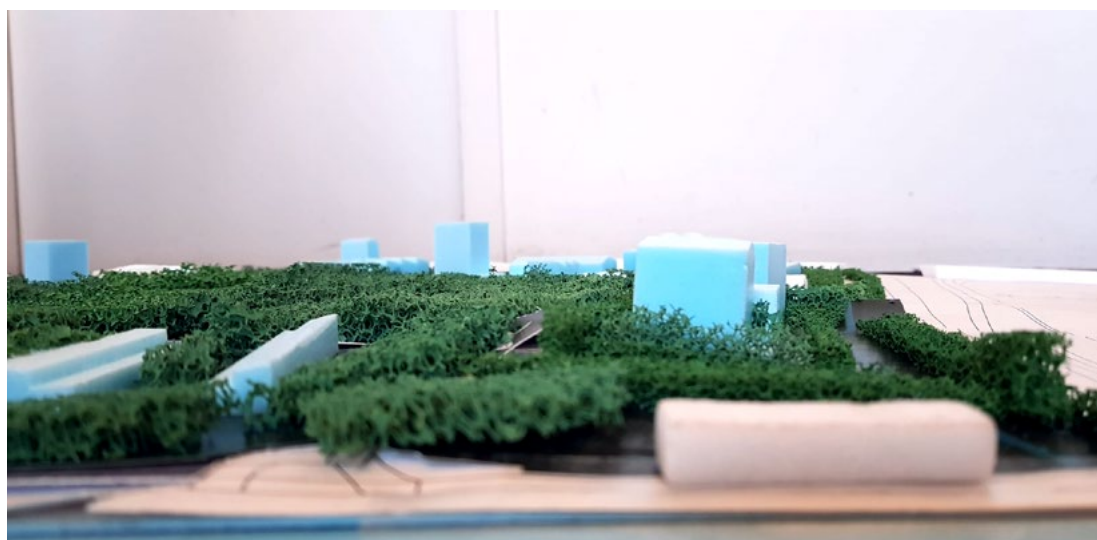
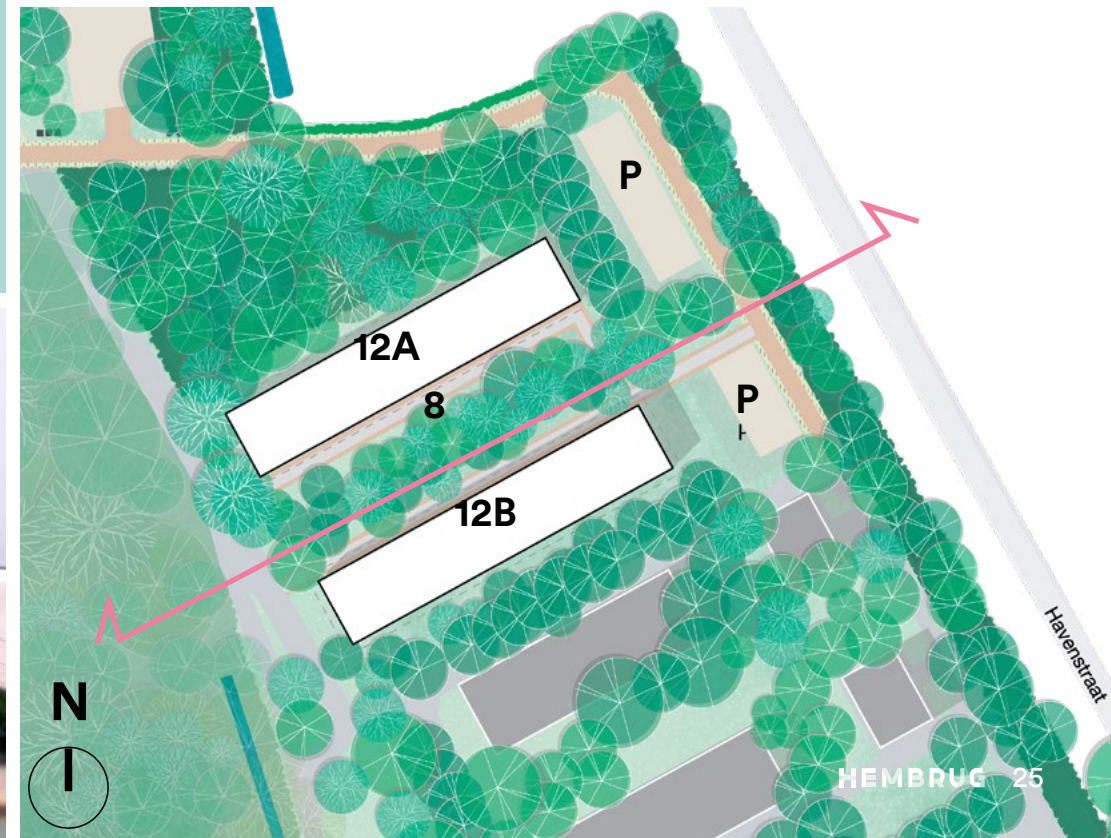
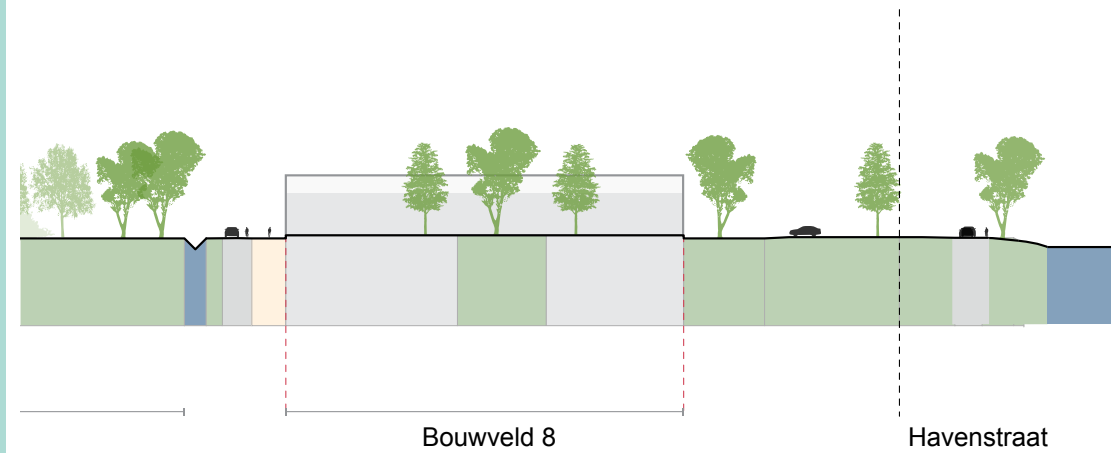
TOELICHTING BOUWVELD - CV8

- Het stedenbouwkundig plan gaat in bouwveld 8 uit van eengezinswoningen.
- De verkaveling is in lijn met de Enclave-gebouwen, gesitueerd ten zuiden van dit bouwveld.
- De privé buitenruimte van de eengezinswoningen in dit bouwveld is relatief klein, omdat we uitgaan van grotendeels collectieve openbare ruimte, zoals verwoord in de visie op de openbare ruimte in het Masterplan Hembrug.
- Bezoekers parkeren in de gebouwde parkeervoorziening Gebouw 320 bij de hoofdentree van Hembrug.



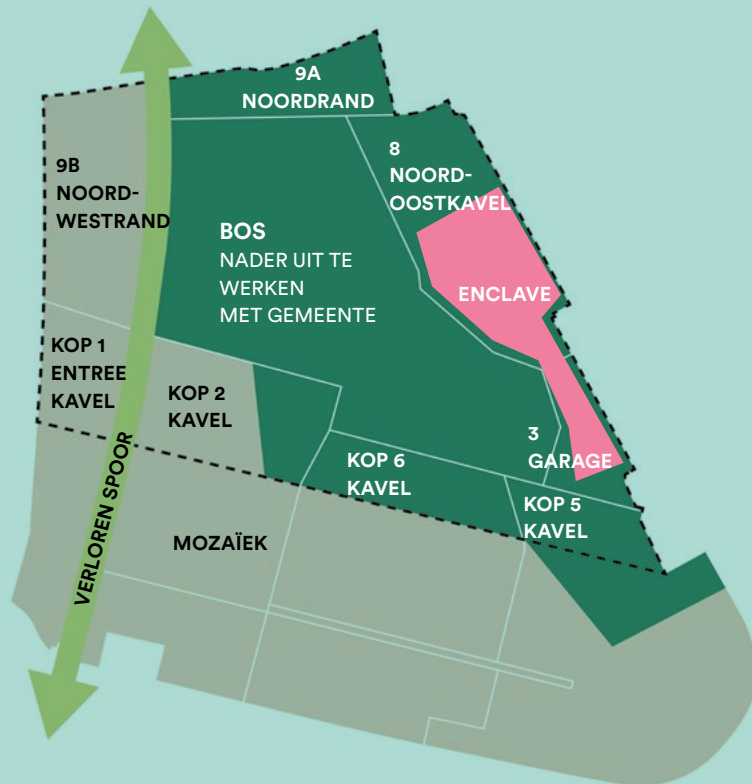
TOELICHTING BOUWVELD - CV8

- Bewoners parkeren in de directe omgeving (zie P).
- Bij de positie van de nieuwbouw houden we rekening met de bestaande, waardevolle bomen.
- We behouden de zichtlijnen richting het bos en de Havenstraat (water).



TOELICHTING BOUWVELD - CV3 EN ENCLAVE

- Transformatie bestaande monumenten naar wonen en werken.
- Geen toevoeging van nieuwbouw.
- Parkeren voor de bewoners van de Enclavegebouwen op maaiveld, op loopafstand.
- Bouwveld CV3 is onderdeel van de uitbreiding van het bos.



Enclave (Gebouw A5)



Enclave (Gebouw A8)



De Garage is onderdeel van de uitbreiding van het bos



De Garage (achterzijde, zicht vanuit het Bos)

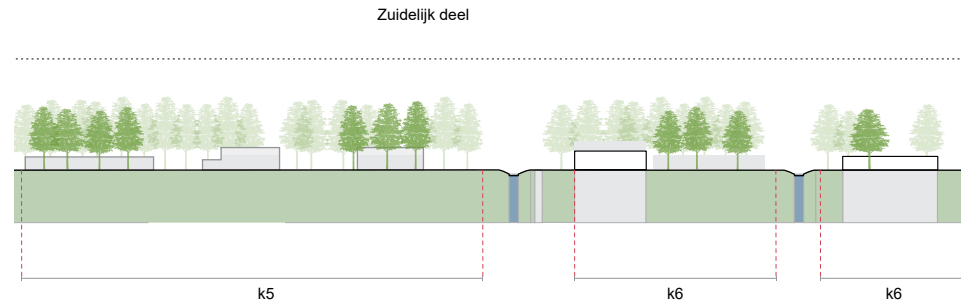
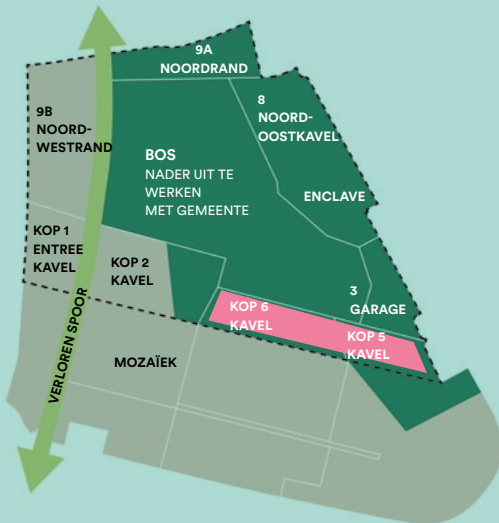


De Garage (voorzijde)



TOELICHTING BOUWVELD - KOP CV5 EN 6

- In de kop van bouwveld 5 en 6 komen eengezinswoningen in een bosrijke setting.
- Het gaat om nieuwbouw eengezinswoningen van maximaal 4 meter hoog. Hiervoor is sloop van een aantal kleine gebouwen, veelal voor opslag, noodzakelijk.
- We passen de nieuwbouw eengezinswoningen in met aandacht voor behoud van (gezonde en waardevolle) bomen en aardewallen.



Sloot met markante zichtlijn



Bestaande aardewal



Bestaande gebouwen



Referentie 1 laagse woningtypologie



HEM BRUG

DISCLAIMER:

Dit document geeft een doorkijk op hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan van het noordelijk deel van Hembrug in wording. Op basis van de opmerkingen en suggesties van ondernemers, gebruikers en bewoners op en rondom het Hembrugterrein wordt het stedenbouwkundig plan - noordelijk deel afgerond door Hembrug Zaanadam en (wederom) voorgelegd en besproken met gemeente Zaanstad. Doel is om het stedenbouwkundig plan in 2021 in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeente.