

HANDREIKING LOCATIE BADHUISWEG (ZAANEILAND, ZAANDAM)

voorwaarden als toetsingskader bij ontwikkeling

Het Zaaneland, en dan met name de noordoostelijke kop van het eiland, staat de laatste jaren in de belangstelling. In het verleden zijn meerdere initiatieven voor deze bijzondere locatie langsgekomen. Tijd voor de gemeente om een handreiking op te stellen. In deze handreiking is in compacte vorm terug te vinden wat de oorspronkelijke gedachte is geweest voor het eiland (vanuit Alle Hosper), welke aandachtspunten vanuit het Ruimteplan ZaanIJ zijn neergezet en wat vanuit Supervisie ZaanIJ is meegegeven in eerdere behandelingen van initiatieven op deze locatie.



Situatie locatie Badhuisweg Zaaneland

Korte introductie [Ruimteplan Zaan en IJ]

Het Zaaneland is gelegen in de Baai van Zaandam. Dit is het gebied ten zuiden van de Dam, waar de Zaan oorspronkelijk met een wijde bocht het IJ bereikte. Bij de aanleg van het Noordzeekanaal werd hier een doorsteek gegraven, de Voorzaan, waardoor het Zaaneland ontstond. Hier krijgt de Zaan, tussen de sluis en de J.M. den Uylbrug, door zijn riante bochten, zijn brede water en zijn wijde perspectieven het karakter van een baai. Vanaf het sluisencomplex en vanaf de J.M. den Uylbrug heb je een prachtig overzicht over de stad en de Zaan met langs het water kleinschalige woonbebouwing en buitendijks gronden. Drie plekken markeren de hoekpunten van de baai: de hoge gebouwen van Inverdan, de kerken en torens rond de sluis en het woongebouw De Conrad naast de Den Uylbrug. Vanuit het zuiden gezien vormt deze Baai de entree tot Zaanstad.

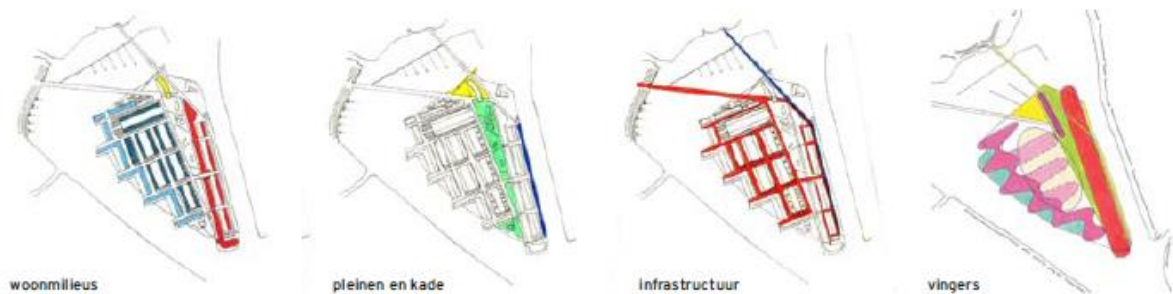


Badhuisweg, Zaaneland vanuit noorden



Centrale groene wig Zaaneland met zicht op locatie Badhuisweg

Vertrekpunten ontwerp Zaaneiland [Alle Hosper, stedenbouwkundig ontwerp 1992-1997]



Unieke ligging

Het Zaaneiland is om meerdere redenen uniek. Het eiland vormt de zuidelijkste punt van Zaanstad, een fascinerende waterstad die zich over vele kilometers uitstrekt langs de rivier de Zaan. Tussen het centrum van Zaandam en de noordelijke kop van het eiland ligt een **prachtig 'waterplein'** dat zich, samen met het water aan de westzijde, leent voor allerlei vormen van recreatief gebruik. Het water aan de oostzijde is het domein van een levendige beroepsscheepvaart. Vanaf de zuidpunt van het eiland is er zicht op het intrigerende havengebied van Amsterdam.

Water als belangrijkste kwaliteit van het eiland

De belangrijkste kwaliteit van het eiland is de relatie met het water. Niet alleen aan de randen, maar ook in de binnenwereld moet het omringende **water 'voelbaar'** zijn. Het Zaaneiland opent zich naar het rustige water aan de westzijde. Woningen op pieren staan haaks op de oeverlijn, waardoor **het hart van het eiland met zichtlijnen is verbonden met het open water.** De oostelijke rand bestaat uit een vrijwel gesloten bouwblok en reageert hiermee op de doorgaande vaarroute. Het hart van het eiland heeft zijn eigen kwaliteit: een open, groene wig die **de lengterichting van het eiland versterkt** en het zuidelijke zicht op het havengebied van Amsterdam benadrukt.

Ingetogen vormgeving met accenten

Het Zaaneiland kent een **grote samenhang tussen stedenbouwkundig plan, architectuur van de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte.** Hierdoor werken beoogde sferen uit het stedenbouwkundig plan door tot in het kleinste detail. De verschillende plekken hebben een duidelijk herkenbaar karakter als straat, plein, park, kade, enz. **Het openbaar gebied is ingetogen vormgegeven, met veel aandacht voor kwalitatief hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering.** Een aantal cruciale plekken in het plan is geaccentueerd. Voorbeelden hiervan zijn de majestueuze trap in aansluiting op het kopgebouw bij de entree van het eiland en de bijna 23 meter brede bank op de zuidpunt. Vanaf de bank wordt het zicht van de passant gericht op de troef van het ontwerp: de openheid en de ruimte van het water.

Analyse De Baai van Zaandam [Ruimteplan Zaan en IJ]

Tussen de J.M. den Uylbrug en de Wilhelminasluis krijgt de Zaan door haar riante bochten, brede water en weidse perspectieven het karakter van een baai. De oevers zijn hier over een grote lengte openbaar. De baai wordt gemarkeerd door hogere bebouwing op drie hoekpunten: de torens bij het station van Inverdan, de Beatrixflat bij de sluis en het woongebouw De Conrad bij de Den Uylbrug. In het midden ligt het groene Zaaneiland, dat in de jaren '90 transformeerde van industrieterrein tot woongebied.

De baai vormt het gezicht van Zaanstad vanaf de zuidelijke entree van de stad. Van oudsher werd de baai aan de buitenzijden begeleid door lange bomenrijen. Zo waren de gebogen oeverlijnen en de grote afmetingen van het water ook op afstand te herkennen. Het beeld van de huidige baai zou aanzienlijk worden versterkt als deze bomenrijen worden teruggebracht en het water in de buitenbochten open blijft. Zo kan de "visuele omarming" van de baai weer zichtbaar worden.



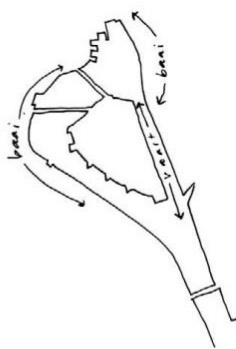
Hoogbouwconcentratie Inverdan



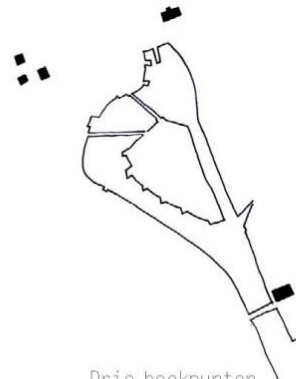
Hoogbouwconcentratie sluis



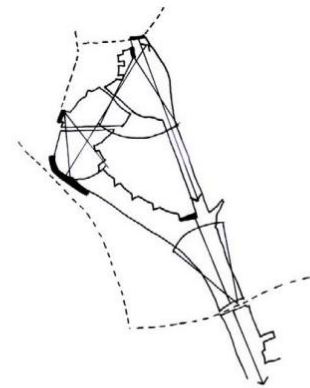
Silhouet Zaandam



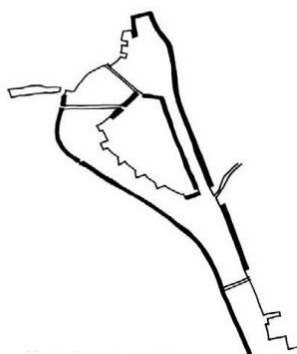
Baai-vaart



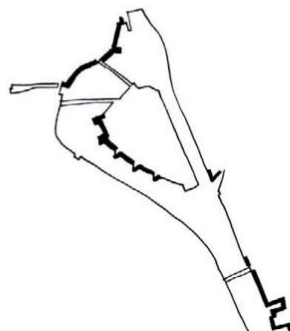
Drie hoekpunten



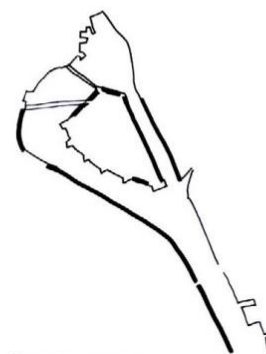
Doorzichten en zichtpunten



Openbare oevers



Geprivatiseerde oevers



Groene oevers

Behandeling initiatieven SVO ZaanIJ

In het Supervisie Overleg ZaanIJ is de afgelopen jaren een veelvoud aan initiatieven voor de locatie besproken. Samengevat kunnen onderstaande aandachtspunten worden gedestilleerd uit de besprekingen:

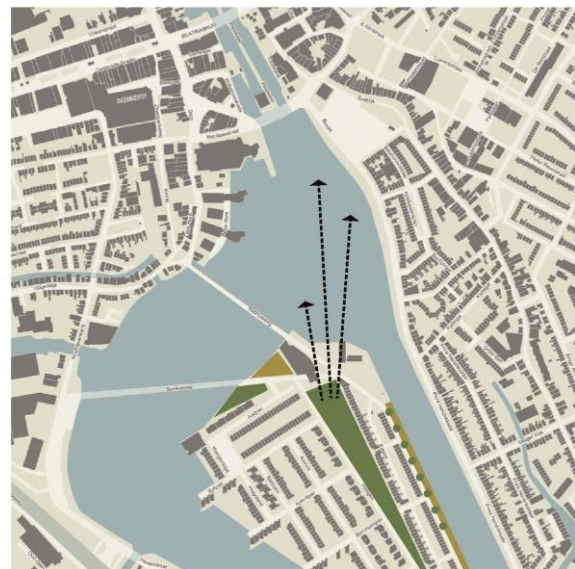
- ✓ Het afsluiten van de oever is ongewenste ontwikkeling
- ✓ Waak voor een te overspannen programma en te 'stenig' beeld (mede bepaald door het mate verharding)
- ✓ Parkeren direct aan het water verdient niet de voorkeur
- ✓ Parkeren op maaiveld uit het zicht oplossen
- ✓ Sterke zichtlijnen van het Zaaneland naar het centrum van Zaandam behouden en versterken
- ✓ Gebouwen vormen een ensemble langs de Zaan
- ✓ Ontwerpen van een goed maaiveld (en passende parkeeroplossing) zeer belangrijk

Handreiking: voorwaarden als toetsingskader bij ontwikkeling

Wanneer alle bovengenoemde ingrediënten worden gebundeld kan een set van uitgangspunten/voorwaarden worden geformuleerd die als toetsingskader fungeren bij de ontwikkeling van de locatie Badhuisweg Zaaneland:



Waterplein aan noordzijde zichtbaar en 'voelbaar' houden



Vanuit de centrale groene wig Zaaneland zichtlijnen op het water behouden



Zicht op silhouet van de sluisen, Burcht en omgeving respecteren



Parkeren uit het zicht



Continuïteit openbare oever borgen: openbare route en/of verblijfsplekken aan het water creëren.



Gebouwen in de lengterichting van het eiland, vormen een ensemble



Gebouwen haaks op de oeverlijn om doorzichten te borgen



Alzijdige oriëntatie van de gebouwen: zowel straat- als waterzijde



Zorgvuldige relatie gebouwen met aanwezige infrastructuur: de route naar de Russische Buurt/Inverdan



Aandacht voor zorgvuldige beëindiging Mellum