

A photograph of a modern residential street with multi-story apartment buildings, yellow balconies, and a row of parked cars along the side of the road. The sky is blue with some clouds.

Beeld- Kwaliteits- Plan Jaspersstraat

**Beeldkwaliteitsplan
Jaspersstraat**

17 juli 2023
www.must.nl

Inhoud

BEELDKWALITEITSPLAN  Jasperstraat

1. Inleiding 3

2. Ruimtelijke kwaliteit van Poelenburg 5

3. Spelregels 13

Topeis 1 - Een ontwikkeling met impact.

Topeis 2 - Verdichting met ruimtelijke kwaliteit.

Topeis 3 - Drie bouwdelen met een eigen expressie, passend in de wijk.

Topeis 4 - De nieuwbouw is in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen.

Topeis 5 - Hedendaags optimisme.

Topeis 6 - Shake-hands architectuur van de 21e eeuw

Topeis 7 - Klimaat en duurzaamheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



1. Inleiding

Op 9 juni 2022 is het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Jasperstraat ter inzage gelegd door BenW van Zaanstad. Dit vormt het kader voor de transformatie van de 'Spaghettiflat', de haakvormige bebouwing tussen de Jaspersstraat, Clusiusstraat en Poelenburg. De middelhoogbouw wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De woontoren blijft behouden en moet ingepast worden in de nieuwbouwontwikkeling.

Spelregels

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van wooncorporatie Rochdale en de gemeente Zaanstad opgesteld en is een aanvulling op het hernieuwde bestemmingsplan en de bestaande Welstandsnota. Dit BKP omschrijft de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking van de nieuwbouw en de bijbehorende onbebouwde ruimte. Het BKP bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt de bestaande kwaliteit van dit deel van Poelenburg en de bestaande bebouwing gedefinieerd. Het tweede deel bevat de gebiedsspecifieke spelregels voor de stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Dit zijn de aanvullende kaders om het ontwerp voor de nieuwbouw te kunnen toetsen.

Topeis en onderliggende regels

Het plangebied kent vele kwaliteiten en zowel de gemeente als Rochdale willen op deze bijzondere plek een markant gebouw realiseren. Tegelijkertijd zijn er nog diverse ruimtelijke vraagstukken die om een crea-

tieve oplossing vragen. Het bestemmingsplan laat veel ruimte om tot bijzondere oplossingen te kunnen komen. Dat is ook het doel van dit beeldkwaliteitsplan. Dus is er niet gekozen voor een directief toetskader waarin alles is vastgelegd, maar voor een uitnodigend toetskader dat de doelen op hoofdlijnen vastlegt en tegelijkertijd ruimte biedt voor maatwerk.

Er wordt in dit BKP onderscheid gemaakt tussen topeisen en onderliggende regels. De stedenbouwkundige en architectonische visie voor de ontwikkeling is vastgelegd in een beperkt aantal topeisen. Deze vormen de essentie van de spelregels. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er ook onderliggende regels geformuleerd.

Deze onderliggende regels beschrijven de wenselijke stedenbouwkundige en architectonische oplossingen die bijdragen aan de in de topeisen geformuleerde doelen. Deze onderverdeling biedt de ruimte aan de ontwikkelaars, architecten en aanne-

mers om voor sommige onderliggende regels gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende gestelde topeis.

Een toetskader dat ruimte biedt voor maatwerk.

1. Inleiding



2. Ruimtelijke kwaliteit van Poelenburg

Poelenburg is een naoorlogse wijk, gebouwd eind jaren 50, begin jaren 60. Dit is de periode dat het idee van de functionele stad leidend was en er zorgvuldig is gewerkt aan een scheiding tussen wonen, werk, recreatie en natuur en een hiërarchisch verkeersnetwerk dat alles met elkaar verbindt. De woonwijk zelf is opgebouwd uit vier verschillende verkavelingen, die meerdere malen herhaald worden. Dit werd toentertijd 'stempelen' genoemd.

De basis is een open verkaveling met herhaalde eenvoudige volumes van verschillende omvang langs groene straten. De waarde ligt vooral in de structuur van de functionalistische stedenbouw en

Foto van het binnenterrein met op de achtergrond de te slopen bestaande middelhoogbouw.

het rustige beeld van de straten met eenvoudige bouwblokken en het inmiddels volwassen groen van bomen, tuinen, hoven en plantsoenen. De vormgeving is in het algemeen ingetogen zonder rijke decoraties. Alle niveaus van de stedenbouwkundige structuur zijn het behouden waard, zowel de structuurlijnen als de variatie op lagere schaalniveaus. Ook voor de bouwvolumes geldt dat naast de seriematige blokken de kleine variaties de toon zetten. In de architectuur is echter op het eerste gezicht veel minder sprake van afwisseling. De nadruk ligt op het seriematige. Maar wie goed kijkt ziet dat de verschillende complexen op onderdelen net iets anders zijn ontworpen.

Ontstaan Poelenburg

Na de oorlog kwam de economie in Zaanstad snel weer op gang. Er was behoefte aan meer arbeidskracht en dus ook meer woningen. De wijk Poelenburg werd gebouwd voor de arbeiders van de toenmalige Zaanse industrie. De middelhoogbouwflats aan de Poelenburg waren bestemd voor de fabrieksarbeiders. De steeds lager

wordende woningen westwaarts zijn bedoeld voor respectievelijk het middenkader en de directie.

‘Spaghettiflat’

Aan de oostrand van Poelenburg staat een repetitie haakvormige middelhoogbouwflats. De middelste in de reeks van negen, aan de Jasperstraat, was in de beginjaren bekend als ‘de Spaghettiflat’. De flat heeft deze bijnaam te danken aan de eerste Italianen arbeidsmigranten die zich vestigden in de flat. Zij werkten voornamelijk bij de Amsterdamse-Droogdok-Maatschappij. Leden van deze hechte gemeenschap maakten zich geleidelijk aan de Nederlandse taal en leefwijze eigen, zonder te vergeten dat ze hun wortels hadden in Italië.

De eerste Italiaanse bewoners zijn inmiddels al lang vertrokken en de flat heeft zijn beste tijd gehad. Een aantal woongebouwen in de directe omgeving van de flat aan de Jasperstraat zijn in de afgelopen jaren ingrijpend gerenoveerd. Maar woningcor-

poratie Rochdale en de gemeente Zaanstad hebben besloten dat de flat aan de Jasperstraat vervangen zal worden door nieuwbouw.

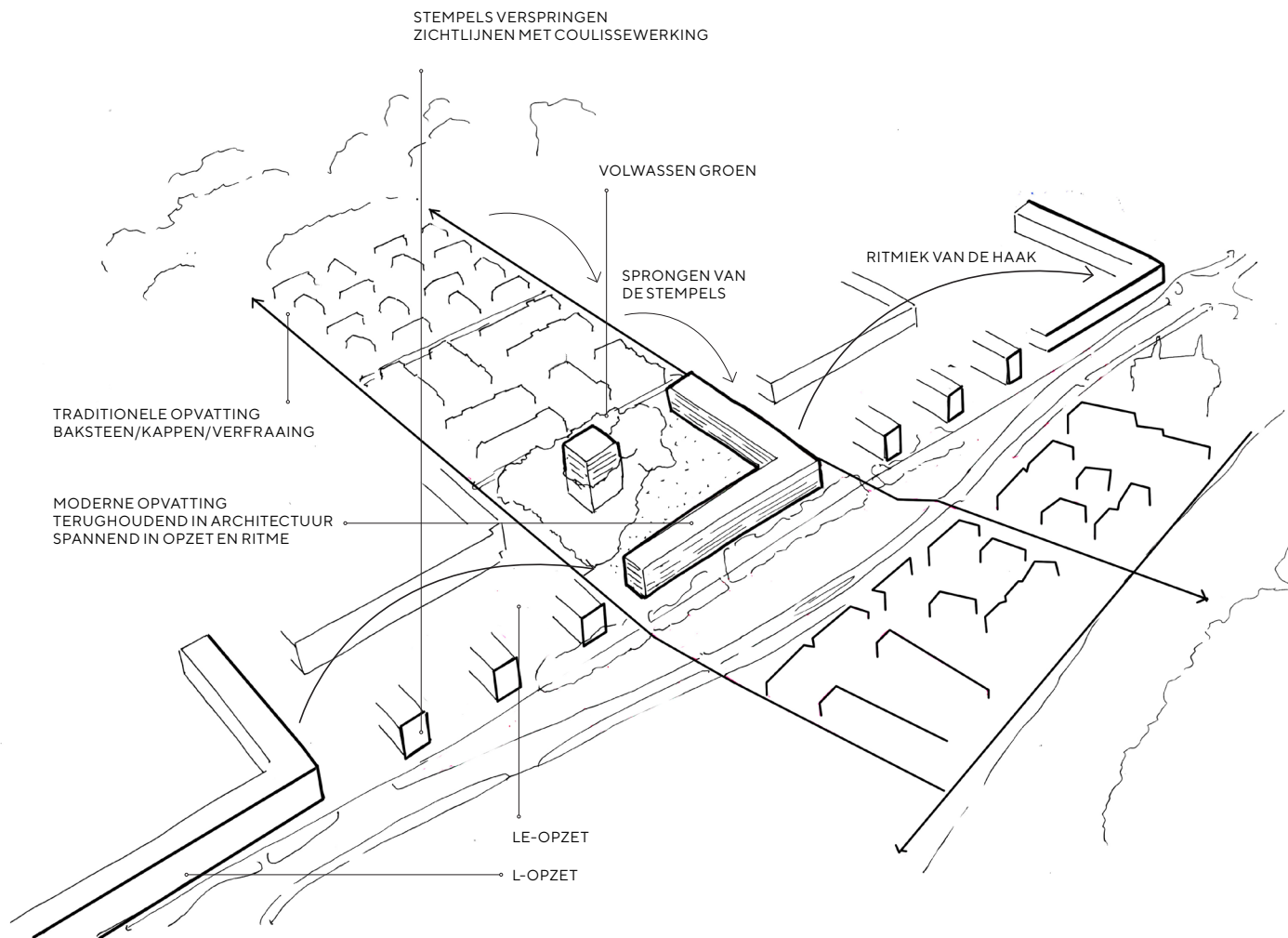
Kenmerkende stempelstructuur

De flat aan de Jasperstraat is de middelste in de reeks van negen vergelijkbare verkavelingen (stempels) met haakvormige middelhoogbouw en een hogere appartemententoren, met daartussen een ruim plantsoen. De variatie in de

Afwisselend ritme van gesloten gevelwanden en open verkaveling.



2. Ruimtelijke kwaliteit

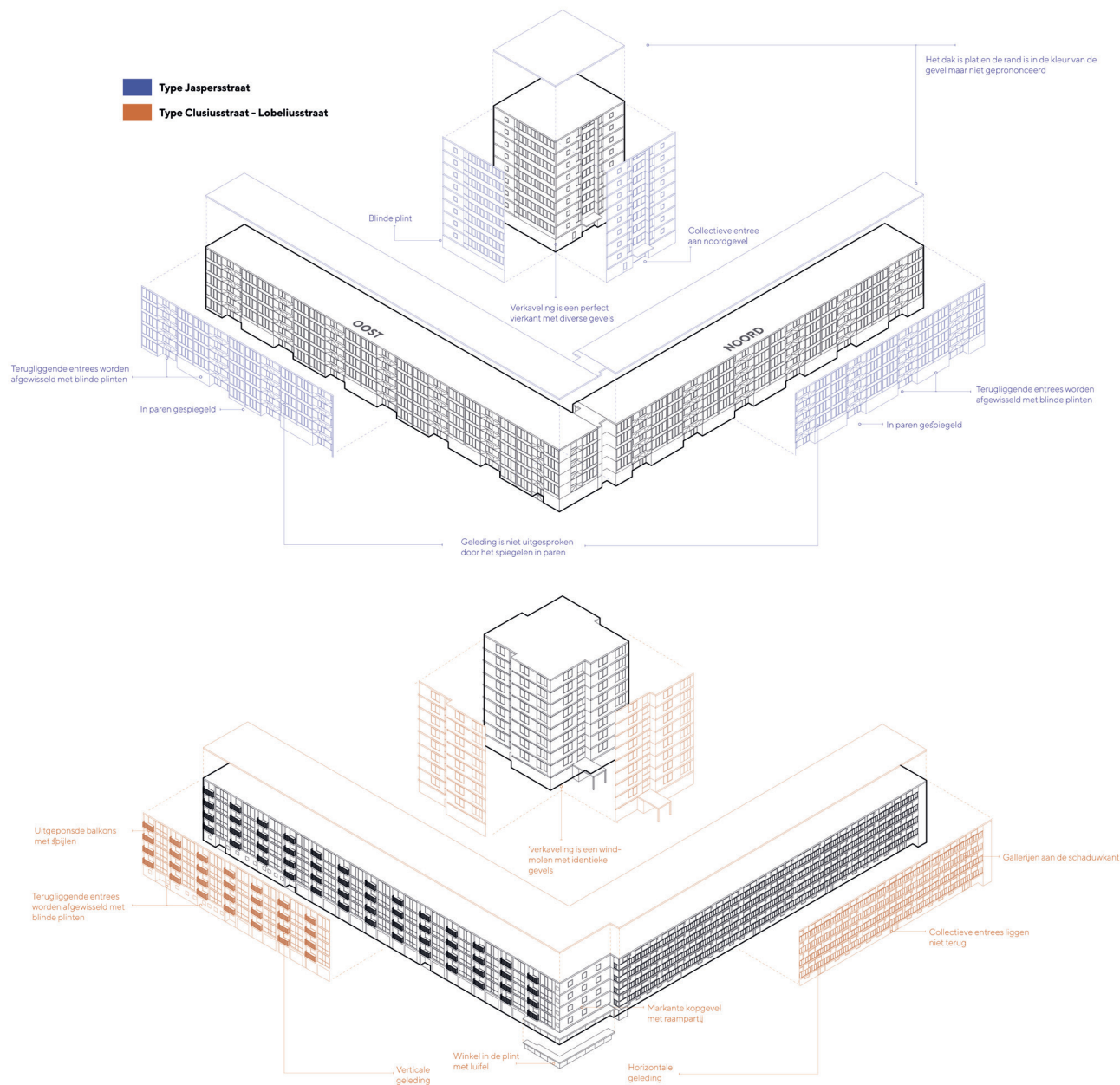


stedenbouwkundige structuur ontstaat doordat vijf stempels direct aan de Poelenburg liggen en vier een straat westelijker liggen. Op deze plekken staan drie portieketageblokken aan de Poelenburg. Omdat deze haaks op de straat staan ontstaat er zo een afwisselend ritme van gesloten gevelwanden en open verkavelingen met zicht op de collectieve binnentuinen.

Karakter bestaande architectuur

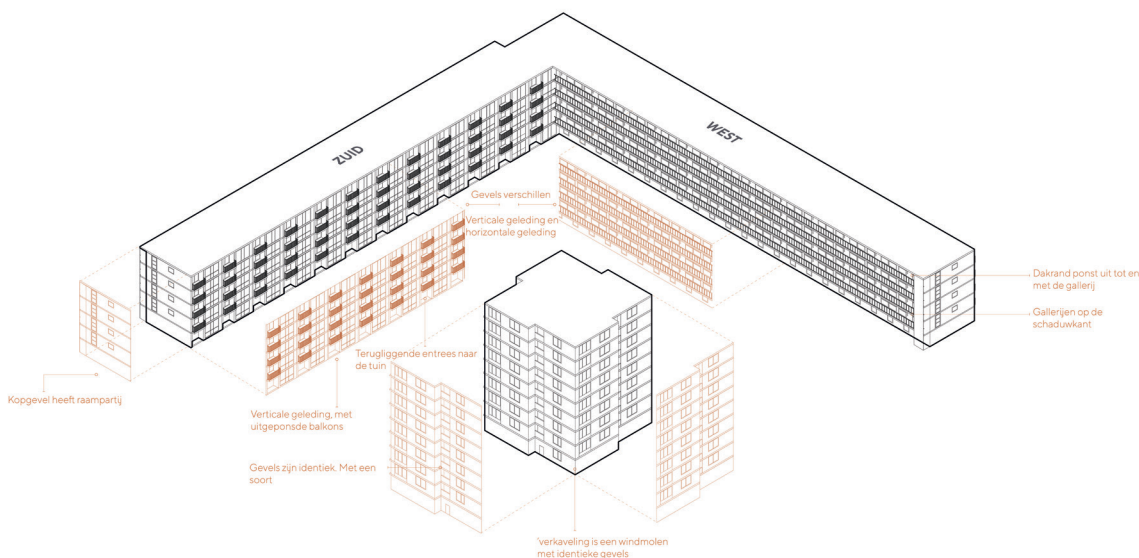
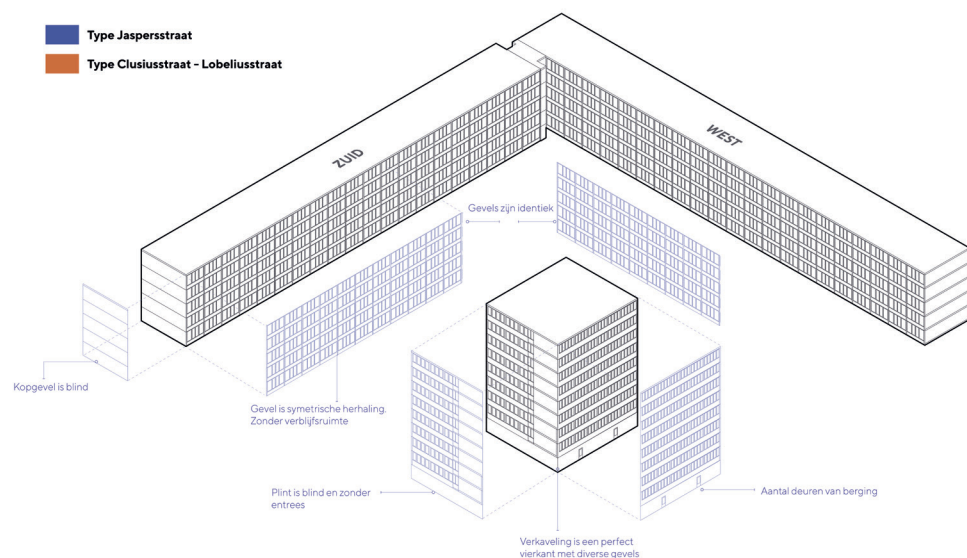
Het architectonisch vocabulaire van de bebouwing in de wijk Poelenburg past bij de late jaren van de wederopbouw; een combinatie van meer traditionele architectuur met gemetselde baksteen, traditionele kappen en verfraaiingen enerzijds en meer industriële architectuur met prefab elementen, platte daken, galerijen en veel herhaling.

De 'Spaghettiflat' aan de Jaspersstraat is één variant van de negen verschillend ontworpen haakvormige stempels aan de oostzijde van de wijk. Waar bij de twee



haken aan weerszijden van de Jasperstraat gekozen is voor een galerijontsluiting, is het gebouw aan de Jaspersstraat met portieken ontsloten. Dit levert een aanzienlijk traditioneler gevelbeeld op omdat de lange horizontale lijnen van de galerijen ontbreken. Bovendien zijn de woningen door de portiekontsluiting gespiegeld waardoor er een ander gevelritme ontstaat met gespiegelde balkons. Er is ook minder contrast tussen de voorgevel en de achtergevel, vergeleken met de naburige galerijblokken die een duidelijke voor- en achterkant hebben.

Een ander belangrijk verschil tussen de haak aan de Jaspersstraat en de ander acht haken van de reeks is het ontbreken van een articulatie van de hoek waar de twee bouwvolumes van de haak bij elkaar komen. Een aantal haken hebben hier een winkelruimte of een markante trappartij of schoorsteen van de blokverwarming. Bij het complex aan de Jaspersstraat is het niet veel meer dan twee gebouwen die tegen elkaar aan zijn gezet.



Ook de kopgevels zijn zeer eenvoudig, zonder raampartijen, in tegenstelling tot de andere haken in de reeks die meestal wel ramen in de kopgevel hebben.

De gevels op de begane grond zijn langs de Poelenburg gevarieerd met enerzijds de entree's van de portieken en anderzijds woningen. De blinde gevels van de bergingen zijn hier niet dominant. Dit is wel het geval voor de gevel langs de Clusiusstraat. Hier zijn de portieken de enige onderbreking van een verder blinde gevel met de achterliggende bergingen. Dit leidt tot een onaantrekkelijk straatbeeld.

De gevels aan de binnentuin zijn monotoon met een grote repetitie van dezelfde serie raampartijen. De gevel mist plasticiteit doordat er geen loggia's of balkons zijn. Dit is bij de andere haken in de wijk veel gevarieerder omdat hier zowel gevels met loggia's als gevels met galerijen zijn toegepast.

De appartemententoren is ook onderdeel van het stempel en staat op de vierde hoek van het bouwblok. Deze toren blijft behouden. De toren heeft een vierkante plattegrond met aan iedere zijde een andere gevel, passend bij de specifieke organisatie van de woningplattegrond. De andere torens in deze reeks wijken hier duidelijk van af met een alzijdige gevelbeeld gebaseerd op een woningplattegrond die in de vorm van de wieken van een windmolen zijn opgebouwd. Beide type torens hebben wel grotendeels blinde plinten met slechts één collectieve entree.

Van heden naar toekomst

Eind 2019 is het PACT Poelenburg & Peldersveld afgesloten tussen de gemeente, maatschappelijke organisaties en woningbouwcorporaties in de wijk. Als uitwerking hiervan is samen met de verschillende stakeholders de Visie Wonen PACT P&P opgesteld. Deze visie is een eerste stap met afspraken op hoofdlijnen voor de toekomst van de wijk en de verschillende buurten voor de periode 2020-2040. In de

Visie Wonen worden drie kernwaarden beschreven die sturend zijn voor de plannen en projecten die opgestart zullen worden:

1. Wonen naar wens

Poelenburg en Peldersveld is over 20 jaar een groene en ruime stadswijk aan de oostkant van Zaandam. De wijk is flink gegroeid, stedelijker en nóg diverser geworden. Zo'n 1.000 woningen zijn bijgebouwd, huur en koop. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af, appartement en eengezinswoning, goedkoop en middelduur. Er valt wat te kiezen voor starters, senioren en voor grote en kleine gezinnen. Mensen van verschillende leeftijden, achtergronden en culturen wonen naast en door elkaar. Zittende bewoners zijn doorgestroomd naar een beter passende woning. Woningzoekenden uit Zaandam en de regio vinden hier een betaalbaar huur- of middeldure koopwoning.

2. Uitnodigend groen en water

De straten en pleinen zijn opgeknapt.

De wijk is aantrekkelijker en groener geworden. En ondanks een dichtere bebouwing is er voldoende buitenruimte die intensief wordt gebruikt. Elke buurt heeft zijn eigen karakter en sfeer, zoals de rustige Vennenbuurt, de Twiskeweg als parkachtige stadsstraat en het eigenzinnige Poelenburg Zuid met zijn creatieve bedrijven. Voor een dagelijkse wandeling kun je naar het Darwinpark. Op de fiets of hardlopend ben je zo via de Twiskeweg bij de We-

De nieuwbouwlocatie ligt op een belangrijk scharnierpunt in de wijk.



2. Ruimtelijke kwaliteit

tering of nog verder de natuur in richting IJperveld.

3. Samen leven

Wonen in Poelenburg en Peldersveld gaat ook over een goede buur zijn. Want waar je ook woont: buren groeten en houden rekening met elkaar. Auto's staan netjes geparkeerd. Stoepen en plantsoenen zijn schoon en netjes onderhouden. Vuilnis ligt in de afvalcontainers en niet ernaast. En zijn er onveilige of verdachte situaties? Dan melden bewoners dit aan de politie, die hier meteen werk van maakt.

Ruimtelijke dynamiek

De vernieuwing van de haakvormige flat aan de Jaspersstraat, Poelenburg en Clusiusstraat is niet een op zichzelf staand project. Het is ingebed in een al langer lopende ruimtelijke verandering in dit deel van Poelenburg. Enkele jaren geleden is de Poelenburg met een boog verlegd, ter hoogte van de te slopen flat, waardoor er een grote groene voorruimte is ontstaan

die veel kwaliteit kan toevoegen aan de ontwikkeling van de nieuwbouw. De bestaande platanen, die voorheen langs de straat stonden, staan nu in een ruim bementen plantsoen en vormen een monumentaal bladerdak.

Minstens zo belangrijk is de ontwikkeling van de buurt Poelenburg-Oost aan de overzijde van de straat Poelenburg. Het terrein ligt op dit moment braak, maar in de nabije toekomst wordt hier een nieuwe woonbuurt gerealiseerd met drie compacte bouwblokken, gesitueerd in een autoluwe groene omgeving die aansluit op de groene oevers van de Wetering. De Jaspersstraat en Clusiusstraat en een nieuwe wandelroute dwars door het plangebied vormen belangrijke verbindingen voor fietsers en voetgangers tussen Poelenburg-Oost en de buurt rondom de Jaspersstraat.

De Clusiusstraat wordt de komende jaren een belangrijke aantrekkelijke fietsstraat die de wijk Poelenburg verbindt met het

Darwinpark, de Vennenbuurt, de Wibautstraat, de Bomenbuurt en de binnenstad. Dit betekent dat er meer ruimte komt voor fietsen, lopen en verblijven en minder ruimte voor geparkeerde auto's.

Het bestaande wijkcentrum Poelenburcht wordt samen met een aantal andere maatschappelijke voorzieningen verplaatst naar de nieuwbouwlocatie tussen de Jasperstraat en Clusiusstraat. Door deze te situeren aan het plantsoen langs de verlegde Poelenburg ontstaat de ruimte voor een aantrekkelijke publieke plek met grote betekenis voor de wijk. Samen met de winkels en voorzieningen aan de Lobeliusstraat en Heimansstaart krijgt het hart van Poelenburg zo een flinke impuls. De Clusiusstraat, het wandelpad over de Clusiuslaan en de Jaspersstraat vormen daarbij de belangrijke aantrekkelijke en veilige verbindingen voor voetgangers en fietsers.



Illustratie van de inbedding van het plangebied met de bestaande stempels, de nabijgelegen routes en de lopende planontwikkeling.

Bijzondere plek, gebouw met impact

De nieuwbouwlocatie ligt op een belangrijk scharnierpunt in de wijk, als middelste van de negen stempels, als stapsteen tussen Poelenburg en de nieuwbouw van Poelenburg-Oost en als versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur met het Huis van de Wijk in combinatie met de herinrichting en programmering van het plantsoen langs de Poelenburg.

Kortom, het is een bijzondere plek die ook vraagt om een markant gebouw dat enerzijds refereert aan de oorspronkelijke stempelstructuur van haakvormige gebouwen en anderzijds een nieuwe tijdslaag toevoegt met een gebouw dat veel beter is ingebed in de wijkstructuur, zonder de onnaantrekkelijke plinten en achterkanten die het complex nu domineren. De manier waarop dit een bijzondere plek met een gebouw met impact kan worden wordt verder toegelicht in het navolgende hoofdstuk met een uitwerking van de spelregels.

3. Spelregels

De navolgende spelregels zijn randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking voor de ontwikkeling van de locatie Jaspersstraat. De spelregels zijn een nadere uitwerking van de principes van het bestemmingsplan en de generieke eisen van Welstand. Het zijn dus aanvullende eisen om de beoogde kwaliteit van deze bijzondere planontwikkeling goed te kunnen borgen en te toetsen en nadrukkelijk geen trendsetter voor andere projecten in de omgeving.

De Welstandsnota biedt ruimte voor vernieuwing en experimenten, met behoud van sturing op primaire kwaliteiten. De Welstandseisen zijn echter te generiek om de kwaliteiten van deze bijzondere ontwikkeling goed te kunnen borgen.

De navolgende spelregels bouwen voort op de Welstandseisen, maar gaan nader in op de specifieke beoogde kwaliteit voor dit markante gebouw. De bestaande kwaliteiten vormen daarbij een belangrijke basis

evenals het inspelen op de ontwikkelingen die verwacht worden voor de directe omgeving van het project.

De spelregels vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelaars, architecten en aannemers die de bebouwing daadwerkelijk gaan realiseren. De spelregels vormen ook het toetskader voor de vereiste kwalitatieve beoordeling van de plannen.

Topeisen en onderliggende regels

Het navolgende toetskader bestaat uit een beperkt aantal topeisen. Deze vormen de essentie van het Beeldkwaliteitsplan. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er ook onderliggende regels geformuleerd. De onderliggende regels beschrijven de wenselijke stedenbouwkundige en architectonische oplossingen die bijdragen aan de in de topeisen geformuleerde doelen. Deze onderverdeling biedt de ruimte aan de architect, ontwikkelaar en aannemer om voor sommige onderliggende regels af te wijken, mits er gelijkwaardige of betere alternatieven voorgesteld worden. Deze moeten dan wel voldoen aan de bovenliggende gestelde topeis.

Zeven Topeisen

Er zijn zeven topeisen geformuleerd die in de navolgende paragrafen verder worden uitgewerkt:

- 1.** Een ontwikkeling met impact.
- 2.** Verdichting met ruimtelijke kwaliteit.
- 3.** Drie bouwdelen met een eigen expressie, passend in de wijk.
- 4.** De nieuwbouw is in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen.
- 5.** Hedendaags optimisme.
- 6.** Shake-hands architectuur van de 21e eeuw
- 7.** Klimaat en duurzaamheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

Spelregelkaart

De topeisen zijn van toepassing op het in de spelregelkaart aangegeven plangebied (zie de volgende pagina). Deze spelregelkaart vormt de belangrijkste toelichting op de beschreven spelregels en maakt dus onlosmakelijk deel uit van de toetskaders in dit Beeldkwaliteitsplan. De kaart is een aanvulling op het bestemmingsplan. Als onderdelen van de spelregelkaart niet overeenkomen met het bestemmingsplan dan is het bestemmingsplan leidend.

Spelregelkaart

Legenda

Volume gebouw

- Verplichte rooilijn
- Maximale rooilijn
- - - Uitkraging rooilijn vanaf 8m hoog
- ⓧ Aantal bouwlagen
- ⊕<a> Gelijke afmeting volumes a
- ⊕ Gelijke afmeting volumes b
- ⌂ Poort, hoogte 8 minimaal meter

Plint

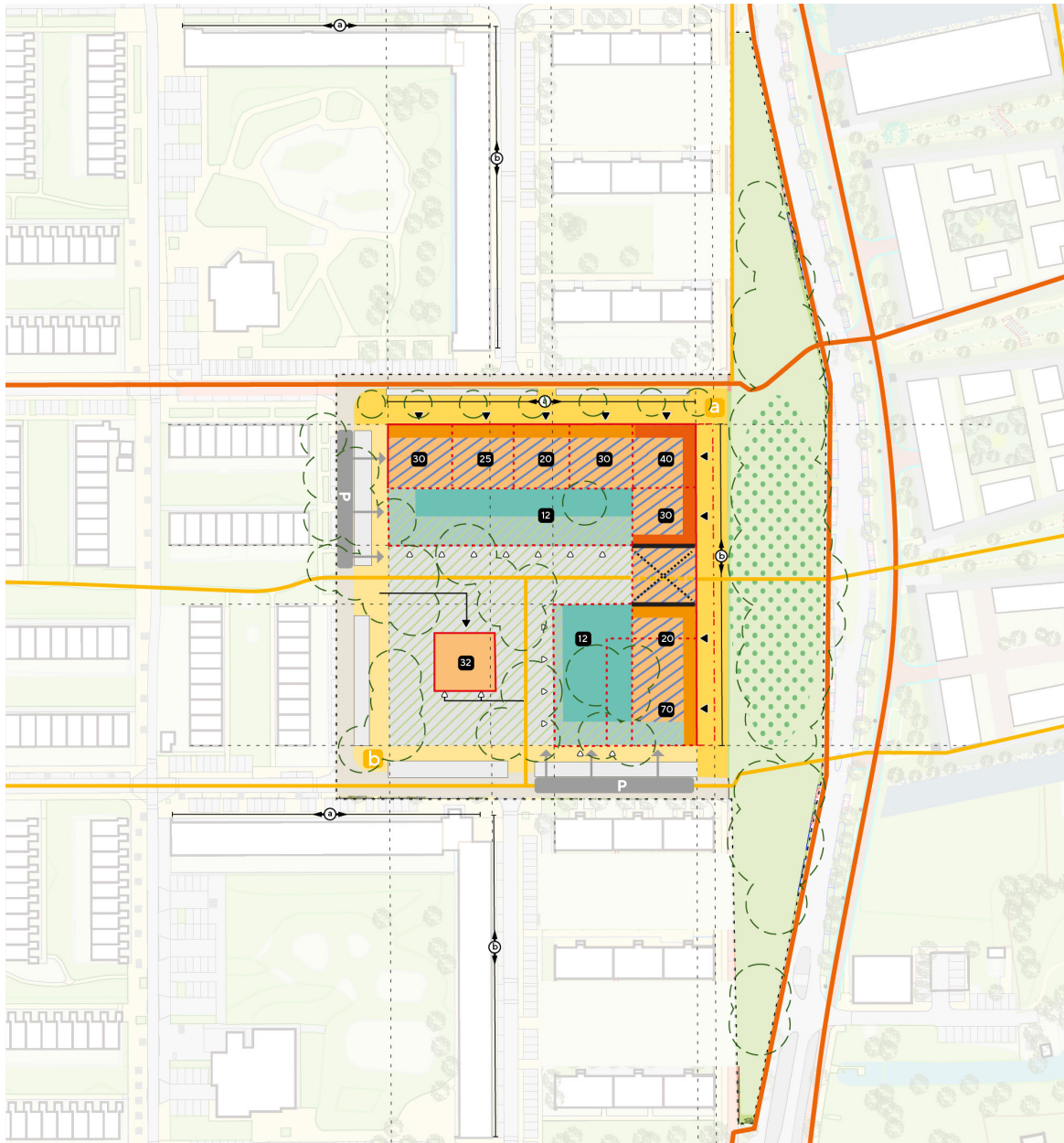
- Voorzieningen in plint
- ⌂ Locatie Huis van de Wijk

Stempel

- De Basis (haak/toren)
- ▨ De Opbouw (kroon/wolk)
- De Binnenwereld (de laagbouw)
- ▨ Zoekgebied laagbouw met inpassing bomen
- ▨ Maximaal behoud groen + maaiveld op straatpeil

Maaiveld

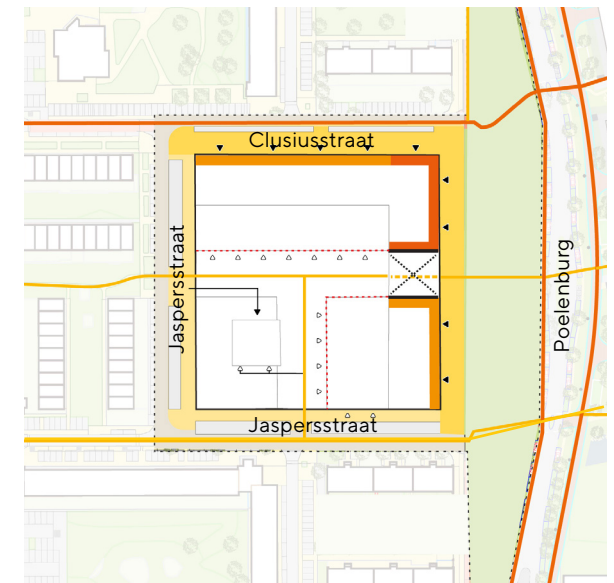
- ⓐ Openbare ruimte 'A'
- ⓑ Openbare ruimte 'B'
- ▶ Hoofdentree complex (indicatief)
- ▷ Entree bg woningen (indicatief)
- ↪ Entreeroutes Jaspersflat
- ⓐ Entree parkeren (zoekgebied)
- Langsparkeren
- Bestaande bomen (indicatie)
- Fietspad
- Voetpad



Topeis 1

Een ontwikkeling met impact.

De nieuwbouw versterkt dit deel van Poelenburg als hart van de wijk. Het Huis van de Wijk is duidelijk herkenbaar gesitueerd op de hoek van de Poelenburg en Clusiusstraat en nodigt voorbijgangers uit om naar binnen te gaan. Dit wordt versterkt door andere publieke en commerciële voorzieningen in de plint langs beide straten. De programmering en verbetering van het plantsoen aan de straat Poelenburg maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de opgave om hier een ontwikkeling met impact te realiseren.



Onderliggende regels

1.1 De locatie van het Huis van de Wijk bevindt zich op de hoek van de Clusiusstraat en Poelenburg. Deze is herkenbaar en uitnodigend en heeft hier ook de duidelijk zichtbare hoofdentree. Daarnaast is het Huis van de Wijk ook duidelijk zichtbaar vanuit de poort.

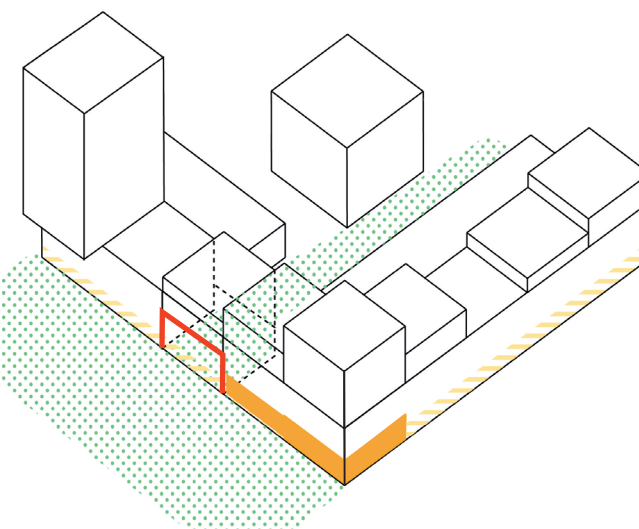
1.2 Overige plintfuncties zijn gericht op de Clusiusstraat en het plantsoen langs de straat Poelenburg. Deze hebben een gebruiksfunctie waar een overwegend transparante open gevel goed bij past. Functies die meer privacy vragen worden op de eerste verdieping gesitueerd om geblindeerde gevels in de plint te voorkomen.

1.3 De impact van de gehele planontwikkeling wordt vergroot door de integrale samenhang met het plantsoen Poelenburg, zowel ruimtelijk als programmatisch. Het plantsoen wordt een plek waar zowel omwonenden, wijkbewoners als bezoekers

zich welkom moeten kunnen voelen en kunnen verblijven.

1.4 Op buurniveau wordt de ruimtelijke en functionele samenhang versterkt door een nieuwe aantrekkelijke en sociaal veilige openbare doorsteek voor voetgangers. Deze ligt in het verlengde van de Clusiuslaan, via het binnenterrein van de nieuwbouw naar het plantsoen aan de Poelenburg. Deze wandelroute wordt goed aangesloten op het voetpadennetwerk van de nieuw te bouwen woonbuurt Poelenburg-Oost.

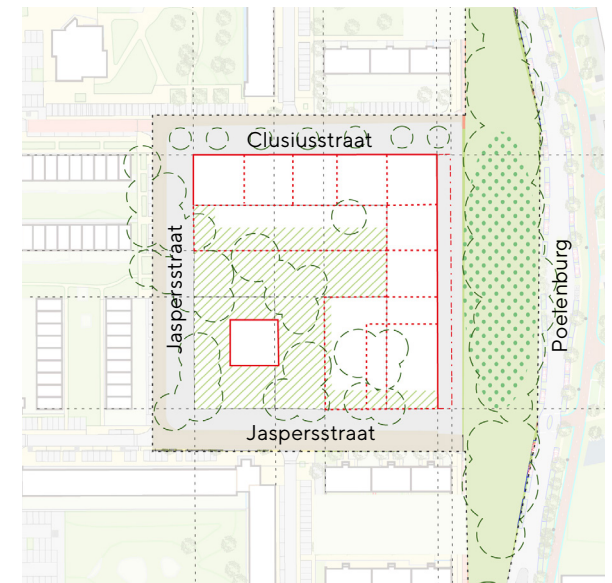
1.5 De wandelroute tussen de rustige binnenwereld van de nieuwbouw en het levendige plantsoen aan de Poelenburg gaat via een ruime en hoge poort die in het nieuwbouwvolume is uitgespaard. Deze poort is een belangrijk stedenbouwkundig element; samen met het Huis van de Wijk is het beeldbepalend voor het publieke en uitnodigende karakter van de nieuwbouw.



Topeis 2

Verdichting met ruimtelijke kwaliteit.

Er moet een nieuwe balans gevonden worden tussen de wens om een zo groot mogelijk aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit ingrijpend te verbeteren. Het zoveel mogelijk inpassen van bestaande waardevolle volwassen bomen is een belangrijke eis, evenals het realiseren van zoveel mogelijk goede woningen met een toekomstvaste plattegrond in een aantrekkelijke en sociaal veilige woonomgeving.



Onderliggende regels

2.1 Met oog op het maximaal behouden van de huidige waardevolle volwassen bomen wordt het beoogde woningaantal bij voorkeur altijd eerst gezocht binnen of in de directe nabijheid van de footprint van de te slopen bebouwing.

2.2 De wens om de volwassen bomen zoveel als mogelijk te behouden kan leiden tot een lager woningaantal.

2.3 De waardevolle bestaande bomen mogen alleen gekapt worden als dit onderbouwd kan worden met een weloverwogen afweging die aantoont dat alternatieven niet leiden tot voldoende ruimtelijke kwaliteit.

2.4 De parkeervoorziening, met maximaal 250 parkeerplaatsen, kan gerealiseerd worden in de plint van de nieuwbouw. Zowel aan de straten als aan het binnenhof is de parkeervoorziening niet zichtbaar

omdat het is afgezoomd met een zone van minimaal 6 meter met ruimte voor wonen en/of voorzieningen.

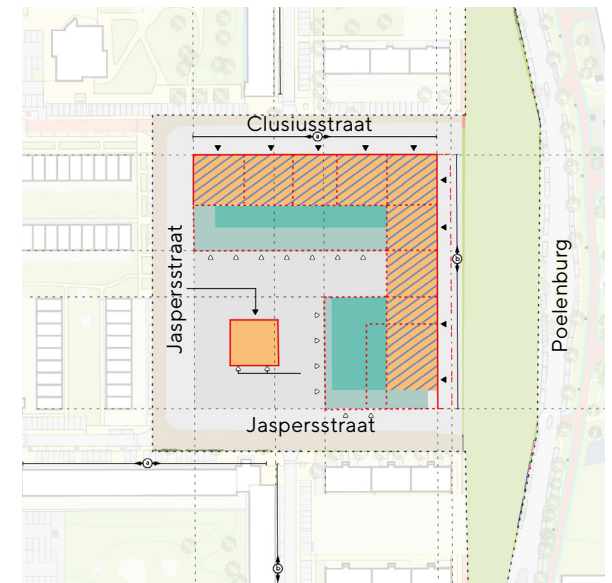
2.5 Eventueel gekapte bomen worden gecompenseerd binnen of in de directe nabijheid van het plangebied, op een plek waar de nieuwe bomen een kwaliteit toevoegen.

Topeis 3

**Drie bouwdelen met
een eigen expressie,
passend in de wijk.**

De nieuwbouw is een duidelijk herkenbaar ensemble dat zich voegt in het strakke ritme van de wijk met de bijbehorende hoofdvormen en rooilijnen. De verbijzondering ontstaat door het op te bouwen uit drie herkenbare bouwdelen:

1. De stevige Basis die in vorm herinnert aan het oorspronkelijke stempel.
2. De zachtere Binnenwereld waar rust en groen de toon zetten
3. De lichtere Bovenbouw die zich voegt in de altijd wisselende Hollandse luchten.



Onderliggende regels

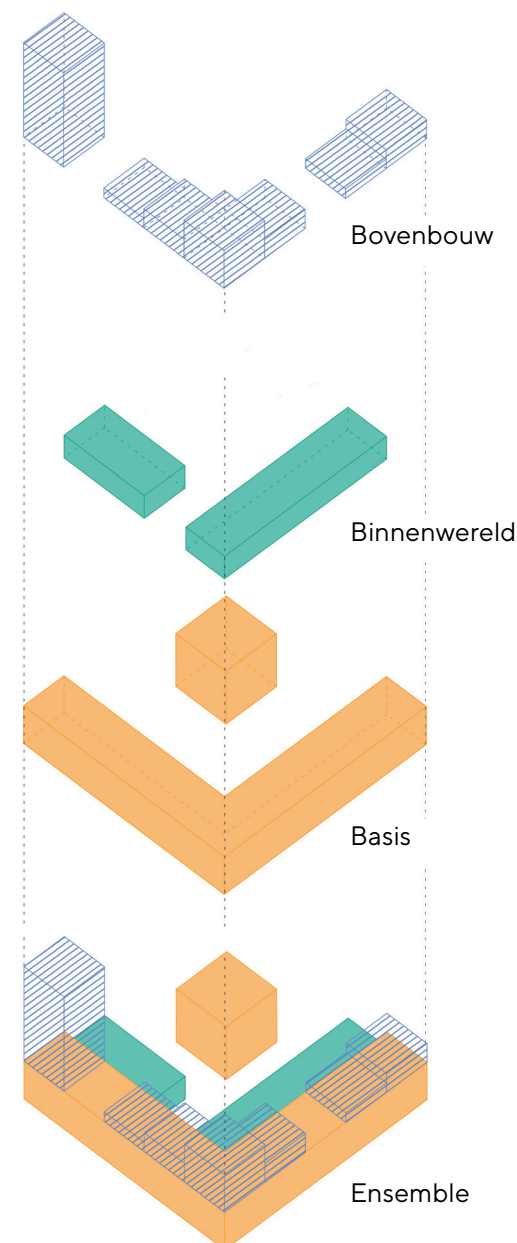
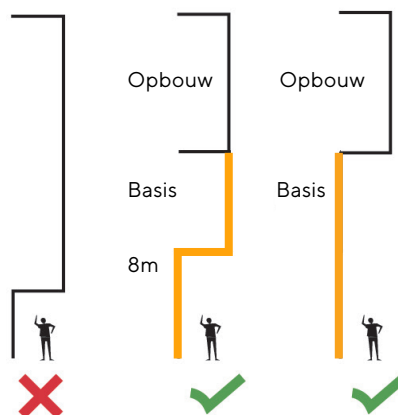
3.1 De **Basis** is duidelijk herkenbaar in het ensemble en refereert aan het oorspronkelijke stempel. Hierdoor vertoont het nieuwe ensemble verwantschap met de overige acht stempels in de reeks. De haakvormige middelhoogbouw blijft duidelijk herkenbaar, zowel in bouwmassa als in architectonische uitwerking. De lengte van de straatgevels is daarom gelijk aan de lengte van de naburige haakvormige bebouwing. En het ontwerp van de straatgevels en kopgevels is geïnspireerd op de architectonische principes van de omliggende bebouwing

3.2 De **Binnenwereld** is informeel, gericht op een aantrekkelijk en rustig binnenklimaat met veel ruimte voor groen, ecologie en natuurlijke (biobased) materialen.

3.3 De **Bovenbouw** is extravert en typologisch vernieuwend, letterlijk een nieuwe laag die op de wijk is neergedaald. In de volumetrische compositie en materialisering oogt het licht, contrasterend met de gemetselde Basis.

3.4 De verplichte rooilijn geeft aan waar er op de rooilijn gebouwd moet worden. De maximale rooilijn geeft aan dat het bouwvolume deze lijn niet mag overschrijden, met uitzondering van eventuele ondergeschikte elementen zoals balkons, erkers, dakranden, overstekken of luifels.

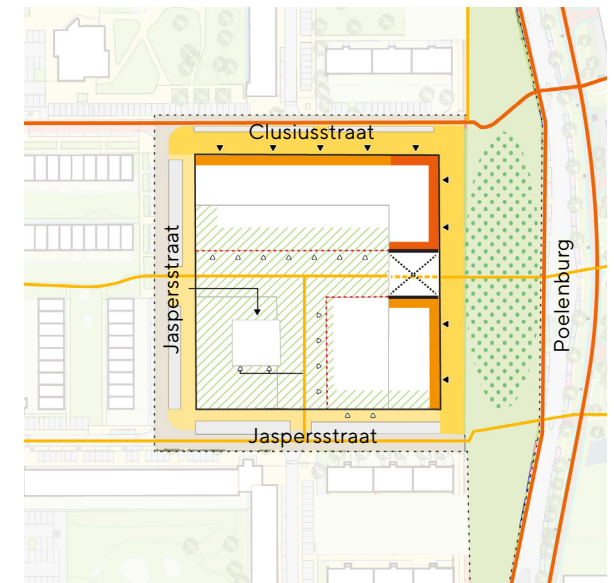
3.5 De uitkragende rooilijn geeft aan waar het gebouw uit mag kragen. Aan de zijde straat Poelenburg is dat vanaf 8 meter hoog. Voorwaarde is wel dat in het gevelbeeld de oorspronkelijke bouwmassa van 5 verdiepingen leesbaar blijft (zie hieronder).



Topeis 4

De nieuwbouw is in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen.

De nieuwbouw draagt bij aan het versterken van de levendigheid en sociale controle in de openbare ruimte, vooral langs de belangrijkste doorgaande straten in de buurt. Het realiseren van aantrekkelijke en levendige plinten is daarom van groot belang, evenals de logische situering en aantrekkelijke vormgeving van collectieve woningentrees op goed zichtbare locaties die vanzelfsprekend aansluiten op de inrichting van de openbare ruimte.



Onderliggende regels

4.1 Collectieve entrees bevinden zich aan de buitenranden van de kavel, langs de Clusiusstraat, Poelenburg en Jaspersstraat. Langs deze straten worden bij voorkeur ook zoveel mogelijke individuele entrees gerealiseerd, in ieder geval voor de bedrijfsruimten en voorzieningen in de plint en waar mogelijk voor grondgebonden woningen.

4.2 Entrees van woningen die aan de Binnenwereld zijn gesitueerd liggen aan de voetgangersroute die door het complex heen gaat en eventueel ook aan aanpalende publiek toegankelijke plekken in het binnengebied.

4.3 Het Huis van de Wijk krijgt een aantrekkelijke en herkenbare plint op de hoek van de Clusiusstraat, Poelenburg en de poort van het gebouw. De hoofdentree ligt op of nabij de hoek, bij voorkeur aan de Clusiusstraat, goed bereikbaar voor alle

voetgangers, fietsers en automobilisten. Aan de Poelenburg komt een publiekgericht programma dat door meerdere te openen deuren of geveldelen direct verbonden kan worden met het plantsoen aan de Poelenburg. Eventuele secundaire entrees voor specifieke functies mogen aan de Clusiusstraat, Poelenburg en de voetgangersdoorsteek door het complex gesitueerd worden.

4.4 De openbare voetgangersdoorsteek door het complex is duidelijk zichtbaar vanaf de Poelenburg door de ruime poort die in het bouwvolume is uitgespaard van minimaal acht meter en maximaal vier bouwlagen hoog. De breedte is altijd gelijk of kleiner dan de hoogte, met een minimum van acht meter, om voldoende zicht op het binnenterrein te bieden.

4.5 Met de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een overgangszone van één meter die door bewoners en ondernemers van de plinten

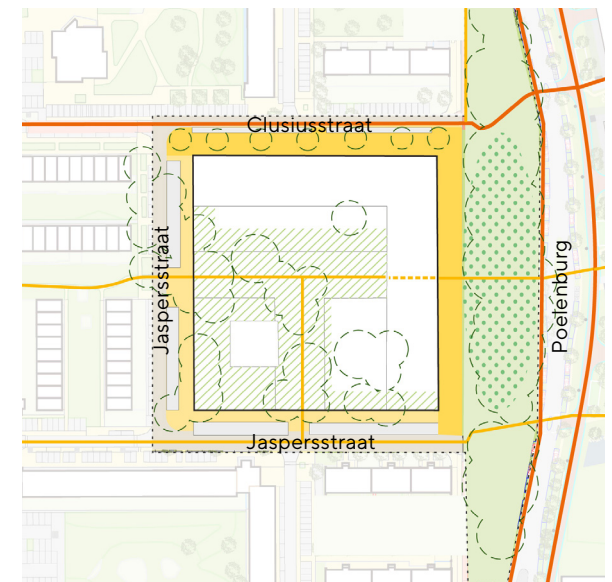
toegeëigend kan worden. Dit versterkt de levendigheid van de openbare ruimte.

4.6 De parkeervoorzieningen op eigen terrein kunnen ontsloten worden vanaf de zones die in de spelregekaart zijn aangegeven voor de beide Jaspersstraten. Eventuele horizontale opstelruimte, bedieningspanelen en hellingbanen liggen achter de rooilijn, zodat de stoepen vrij blijven van obstakels. De locaties van deze entrees is zodanig gekozen dat de belangrijkste routes van en naar het binnenterrein vrij blijven van kruisend autoverkeer.

Topeis 5

Hedendaags optimisme.

Het optimisme van de Wederopbouw krijgt met de nieuwbouw een hedendaagse impuls. Er wordt een omgeving gerealiseerd die de diversiteit viert en tegelijkertijd de sociale cohesie versterkt. Ruimte voor ontmoeting, collectieve initiatieven en toe-eigening wordt zorgvuldig vormgegeven. Een robuuste en volwassen groenstructuur speelt een belangrijke rol om een nieuw evenwicht tussen de beoogde hoge woningdichtheid en beoogde leefbaarheid te vinden.



Onderliggende regels

5.1 De bouwblokken voegen zich in een groene omgeving en zijn met de grootste zorgvuldigheid ingepast in het reeds aanwezige en nieuw te realiseren groen. Daarbij ontstaat er een sterker onderscheid tussen de meer formele en levendige buitenzijde van het bouwveld en het meer rustige en informele openbare binnenhof.

5.2 De spanning tussen het gewenste bouwvolume en het gewenste behoud van waardevol groen vraagt om innovatieve gebouwtypologieën en parkeeroplossingen.

5.3 De hoge dichtheid vraagt om helder onderscheid tussen openbaar, collectief en privaat groen. De overgangen zijn duidelijk herkenbaar en zorgvuldig ontworpen.

5.4 Het ontwerp zet in op het stimuleren van ontmoeting. Denk aan de toepassing van overgangszones voor geveltuintjes, ruimte voor toe-eigening en plekken die

ruimte bieden voor collectief initiatief.

5.5 Naast privé (overgang)zones zijn er ook collectieve ruimtes op hoger verdiepingen zoals dakterrassen die ruimte bieden voor ontmoeten en verblijven.

5.6 Parkeervoorzieningen onder of in de nieuwbouw of onder het binnenterrein zijn zo ingepast dat de auto's uit het zicht geparkeerd staan. Op de daken van parkeervoorzieningen worden daktuinen gerealiseerd met gebruikswaarde en belevingswaarde voor de omwonenden. Dat kan zowel met collectieve daktuinen (al dan niet toegankelijk vanuit centrale trappenhuizen), als met privéterrassen van aangrenzende woningen.

5.7 De voetgangersroutes van en naar de Jaspersstraten en de Poelenburg is openbaar toegankelijk en kent een robuust en uitnodigende inrichting.

5.8 De gebouwtypologie speelt in op het onderscheid tussen doorgaande verbindingen in de wijk en meer lokale buurtverbindingen. Langs de Clusiusstraat en Poelenburg (op de spelregelkaart aangeduid met A) kent het complex een meer formele oriëntatie op de openbare ruimte die past bij het karakter van een doorgaande fietsverbinding en het ruime plantsoen. Brede stoepen en smalle overgangszones tussen gebouw en openbare ruimte zetten hier de toon. De Jaspersstraten spelen een belangrijke rol op buurtniveau (op de spelregelkaart aangeduid met B). De bebouwing heeft hier een informeler karakter met meer ruimte voor rust en groen. Hier is het ook voorstelbaar dat woningen op de begane grond kleine voortuinen krijgen.

Topeis 6

Shake-hands

architectuur van de 21e eeuw.

Voor de vernieuwing van de locatie Jaspersstraat is de architectonische ambitie hoog. Het architectonisch vocabulair draagt bij aan het nieuwe elan in de buurt. Enerzijds geïnspireerd op het optimisme van de Wederopbouwperiode en anderzijds stevig verankerd in de 21e eeuw met eigentijdse bouwtypologieën en duurzame bouwtechnieken. Dit noemen wij een 'shake-hands architectuur van de 21e eeuw', geïnspireerd op de bouwstijl uit de Wederopbouw die op experimentele wijze traditionele en moderne bouwmethoden combineerde.

Onderliggende regels

6.1 De **Basis** kent een ritmische geleding met gevelopeningen, entrees, balkons etc. Dit ritme wordt ondersteund door de detaillering van omlijstingen, kozijnen, neges, dorpels etc. Hierdoor krijgen de gevels een levendige uitstraling geïnspireerd op de rustige en ritmische detaillering van de oorspronkelijke Wederopbouwarchitectuur in de wijk. De hoofdmassa van de Basis is metselwerk met een steen die in vorm, textuur, kleur, metselverband en voeg aansluit op het palet in de directe omgeving.

6.2 De **Binnenwereld** heeft een gevarieerd en informeel gevelbeeld, waar ook meer ruimte is voor de expressie van individuele woningen. De voorkeur gaat uit naar biobased materialen met zo min mogelijk reflecterende eigenschappen. In het gevelbeeld speelt de symbiose tussen architectuur en beplanting een belangrijke rol.

6.3 De **Bovenbouw** contrasteert met de gemetselde Basis. Door de contrasterende materialisering en een meer abstracte detaillering is het een duidelijk herkenbaar zelfstandig bouwvolume. De aansluiting tussen de Bovenbouw en Basis wordt met de grootste zorgvuldigheid vormgegeven zodat van alle kanten gezien duidelijk zichtbaar is dat het twee losse bouwvolumes in het ensemble zijn.

6.4 Alle toegepaste materialen worden zodanig toegepast en gedetailleerd dat ze op een mooie wijze verouderen.

6.5 Alle collectieve entrees zijn transparant vormgegeven met veel glas, waardoor de entrees 's nachts als lantaarns herkenbaar zijn. Huisnummers en bel(tableaus) worden integraal in het ontwerp meegenomen.

6.6 Kleur wordt terughoudend toegepast. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kleureigenschappen die de toegepaste materialen van nature hebben.

Schilderwerk van raamkozijnen, collectieve entrees en doorvalbeveiliging bij galerijen en balkons is terughoudend in kleurstelling.

6.7 De onderzijde van overstekken, balkons en galerijen zijn als een zichtzijde afgewerkt.

6.8 Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee ontworpen in het gevelbeeld. Met extra aandacht voor de overgang tussen de Bovenbouw en de Basis. Zichtbare HWA-pijpen zijn van een duurzaam materiaal dat mooi veroudert en zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het een ritmiek aanbrengt in het gevelvlak.

6.9 Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn uitgesloten. De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de geleding van het bouwvolume en gevelbeeld afgestemd te worden.

Topeis 7

Klimaat en duurzaamheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol op deze locatie in het voormalige veenlandschap.. Alle maatregelen op het gebied van klimaat en duurzaamheid zijn een integraal onderdeel van het gebouw en haar expressie. De hoge dichtheid van de nieuwbouw vraagt met name om innovatieve maatregelen om verkoeling en waterretentie te borgen. Zeker omdat deze locatie op dit moment voor een heel groot deel onverhard is met een volwassen groenstructuur.

Onderliggende regels

7.1 De inpassing van bestaande bomen en de aanleg van een netwerk van klimaatadaptieve plekken is een integraal thema voor de organisatie, het ontwerp en de verschijningsvorm van de nieuwbouw.

7.2 Met het oog op het benutten van passieve zonne energie wordt het bouwvolume zodanig ontworpen dat er maximaal geprofiteerd kan worden van de gunstige zon-oriëntatie van buiten- en binnenruimtes. Dit draagt bij aan zowel energiebesparing als de gezonde leefomgeving.

7.3 De inrichting van de buitenruimte houdt rekening met de klimaatverandering. Er komen voldoende schaduwplekken voor de koelte tijdens warme periodes. En er komt voldoende buffercapaciteit voor regenwater tijdens langdurige natte periodes of zware piekbuien. Het groenontwerp speelt voor beide aspecten een belangrijke rol, maar ook een goed

stelsel van waterretentie en infiltratie die stapsgewijs het water van het dakvlak (vertraagd) via de onbebouwde ruimte afvoert naar de groene randen de kavel.

7.4 Nieuwe bronnen en warmteleidingen zullen het gehele complex voorzien van warmte en koeling. Dakvlakken worden maximaal ingezet voor opwek zonne-energie, waar mogelijk in combinatie met groene daken en waterbuffering. Al deze technische voorzieningen worden zoveel als mogelijk geïntegreerd in de architectuur of uit het zicht gehouden en als dat beiden niet mogelijk is in ieder geval zorgvuldig ingepast en ontworpen in samenhang met de gehele kavel.

7.5 De organisatie van het complex en de situering in de wijk dragen bij aan het stimuleren van actieve mobiliteit. Scholen, winkels en recreatieve voorzieningen liggen in de directe nabijheid van het plangebied en zijn dus te voet of per fiets binnen een paar minuten bereikbaar. Om het gebruik van de fiets te stimuleren

worden de collectieve fietsenstallingen in pandig gerealiseerd in de directe nabijheid van de collectieve entrees en worden deze uitnodigend vormgegeven. De toegang naar de parkeergarage is, vanuit de woning gezien, op grotere afstand, waardoor bewoners eerder geneigd zijn om de fiets te pakken of te gaan lopen.