



# BEELDKWALITEITSPAN

Jonkerplantsoen  
Zaandam

augustus 2020 / december 2021

DAM  
&  
PARTNERS  
ARCHITECTEN



## AAN HET JONKERPLANTSOEN

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor een stuk grond aan het Jonkerplantsoen in de Boerejonkerbuurt van Zaandam. Dit document vindt aansluiting op het Perspectief Kogerveld 2040 van de gemeente Zaanstad (conceptversie januari 2019).

Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van stedenbouwkundige uitgangspunten die omschreven worden door en besproken zijn met Palmbout Urban Landscapes. Aan de hand van voorbeelden en schematische uitleg worden per onderdeel van het plan de na te streven architectonische uitgangspunten weergegeven. Deze voorbeelden zijn niet altijd letterlijk te nemen, maar geven binnen de randvoorwaarden de sfeer en gelaagdheid van de stijl van uitwerking weer.

Het plan zal dienen als een leidraad voor de uitwerking van de ontwikkeling van het kavel. Deze ontwikkeling moet een vanzelfsprekend deel worden van de Boerejonkerbuurt in Zaandam, met een eigen karakter. Dit eigen karakter binnen het grotere geheel van de buurt dient ook in de architectonische uitwerking nagestreefd te worden. Het beeldkwaliteitsplan is op deze wijze een ambitiedocument.

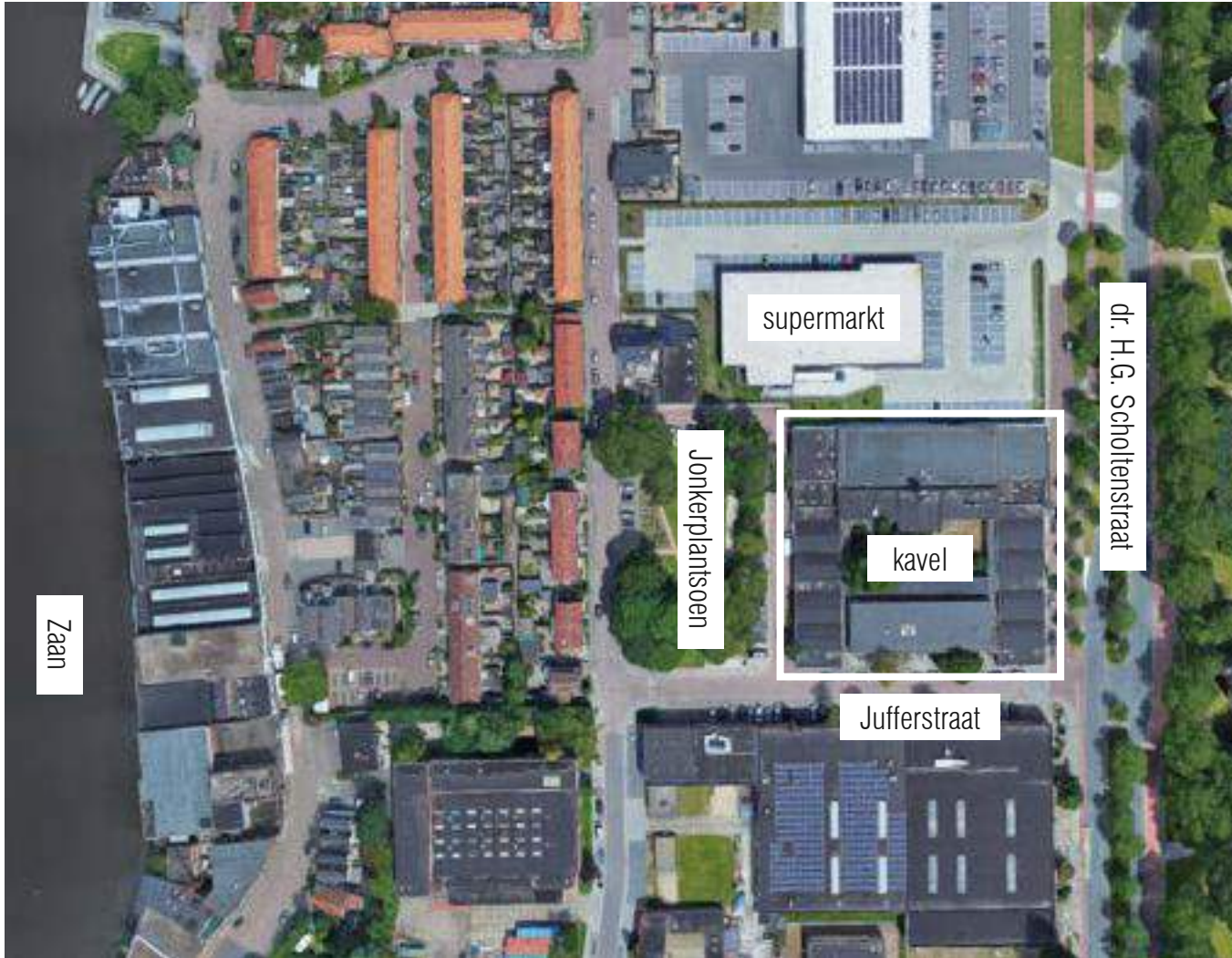
Amsterdam, augustus 2020

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>LOCATIE</b>	<b>4</b>		
<b>2</b>	<b>VOLUME</b>	<b>6</b>		
2.1	Rooilijn	7		
2.2	Massa	8		
	2.2.1 Herkenbaar geheel	8		
	2.2.2 Orthogonale vormen	9		
2.3	Twee verschillende karakters	10		
2.4	Entree en ontsluiting	11		
2.5	Encroachment zone	12		
<b>3</b>	<b>AANSLUITINGEN</b>	<b>13</b>		
3.0	Overzicht	14		
3.1	Noordzijde	15		
3.2	Oostzijde	16		
3.3	Zuidzijde	17		
3.4	Westzijde	18		
<b>4</b>	<b>GEVELS</b>	<b>19</b>		
4.1	Gevelcompositie	20		
4.2	Buitenruimtes & hiërarchie	21		
	4.2.1 Onderdeel van architectuur	21		
	4.2.2 Hiërarchie	22		
4.3	Articulatie kleine schaal	23		
4.4	Galerijen	24		
	4.4.1 Horizontaliteit / verticaliteit	24		
	4.4.2 Materialisatie	25		
4.5	Materialisering	26		
4.6	Detailering	27		
<b>5</b>	<b>PLINT</b>	<b>28</b>		
5.1	Hoge plint	29		
5.2	Levendige plint	30		
5.3	Parkeren	31		
	5.3.1 Autoparkeren	31		
	5.3.2 Fietsparkeren	32		
5.4	Signing en reclame	33		
5.5	Techniek	34		
<b>6</b>	<b>GROEN</b>	<b>35</b>		
6.1	Groene verbindingszone	36		
6.2	Tuinen binnenterrein	37		
6.3	Bomen binnenterrein	38		

1

**1 LOCATIE**



Locatie van de kavel in de Boerejonkerbuurt.

De kavel is gesitueerd ten noorden van het centrum van Zaandam in de Boerejonkerbuurt. Deze buurt, vroeger de Slachthuisbuurt genaamd, is onderdeel van de wijk Kogerveld.

Bedrijven zijn hier vertrokken of overwegen hun activiteiten naar elders te verplaatsen. Dit is ook de aanleiding voor de mogelijke ontwikkeling van deze kavel. Het biedt mogelijkheden voor een nieuwe gemengde woon-werkomgeving en kansen, ook op het gebied van gezondheid en milieu.

# 2

## **2 VOLUME**

2.1 ROOILIJN

2.2 MASSA

2.2.1 Herkenbaar geheel

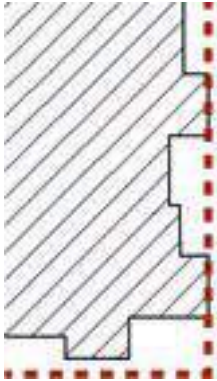
2.2.2 Orthogonale vormen

2.3 TWEE VERSCHILLENDE  
KARAKTERS

2.4 ENTREE EN ONTSLUITING

2.5 ENCROACHMENT ZONE

## 2.1 ROOILIJN



Het gebouw volgt de rooilijn. Kleine inspringingen zijn mogelijk over een beperkte lengte en uitsluitend naar binnen gericht. Zo ontstaat een helder blok.

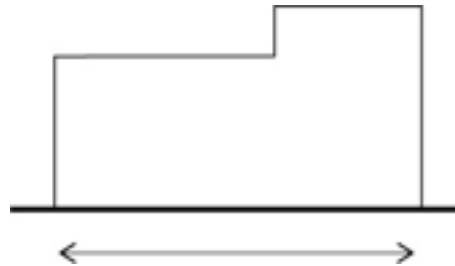
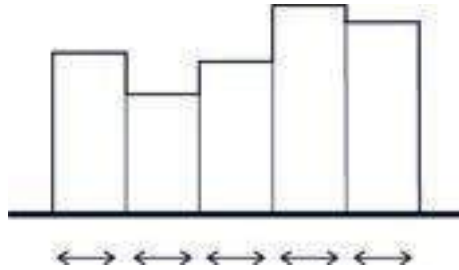


*Bebouwing verspringt en ligt terug t.o.v. de rooilijn.*



*Bebouwing staat in de rooilijn en definitieert de straat.*

## 2.2 MASSA 2.2.1 HERKENBAAR GEHEEL



Passend bij de grote schaal van de bedrijvigheid op de locatie, zal het volume aan de buitenkant een herkenbaar geheel moeten zijn. In plaats van het volume op te knippen om een kleinere korrelgrootte te bewerkstelligen, moet hier één volume gearticuleerd worden. Zo gaat het een relatie aan met de dr. H.G. Scholtenstraat en de Jufferstraat, maar blijft als één geheel op te vatten. Op architectonisch niveau kan indien gewenst een subschaal gevonden worden.

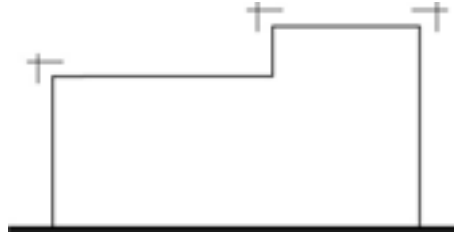
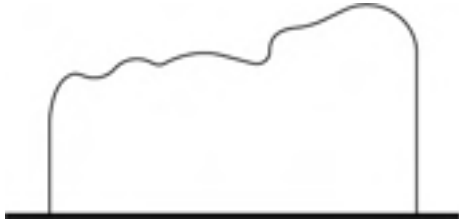


*Verskillende materialen en dakhoogtes resulteren in kleine korrel.*

*Eén stevig volume dat niet uit elkaar valt.*



## 2.2 MASSA 2.2.2 ORTHOGONALE VORMEN



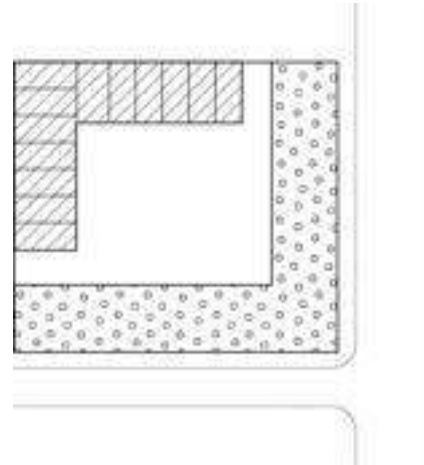
Het gebied kenmerkt zich door de mix aan woningen en bedrijvigheid. Waar de grondgebonden woningen een kleinere schaal hebben, is bedrijvigheid vaak gehuisvest in eenvoudige rechthoekige loodsen en hallen. Om het wonen hier niet tegen af te zetten, maar juist bij aan te laten sluiten, zijn voor het volume hoekige en rechte vormen gewenst.



*Glooiende vormen zijn ongewenst in dit stoerdere deel van Zaandam.*

*Heldere rechthoekige vormen voor een kloek bouwvolume.*

## 2.3 TWEE VERSCHILLENDE KARAKTERS



Het gebouwblok wordt gekenmerkt door een overkoepelende thematiek. Binnen het herkenbare geheel moet het schaalcontrast worden vormgegeven van de oost- en zuidzijde (Scholtenstraat en Jonkerstraat) en de noord- en westzijde (Jonkerplantsoen en de groene verbindingszone).

Elk bouwdeel krijgt een eigen karakter met bijbehorende schaal, materialisering, gevelopeningen en buitenruimtes. Dit komt voort uit het verschil in programma, volume en aansluiting met het omliggende maaiveld.



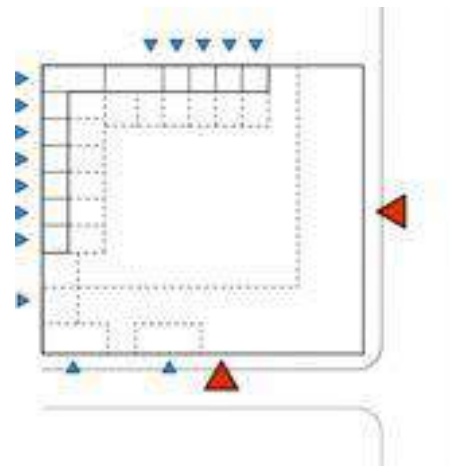
*Bouwblok is opgesplitst in uiteenlopende architectonische eenheden.*



*Twee gebouwdelen met verschil in uitstraling maar toch familie.*



## 2.4 ENTREE EN ONTSLUITING



Elke grondgebonden woning heeft een eigen entree aan de straat. De appartementen delen een lobby aan de dr. H.G. Scholtenstraat of de Jufferstraat. Ook de woningen in de plint van het appartementsgebouw in de Jufferstraat hebben een voordeur aan de straat.

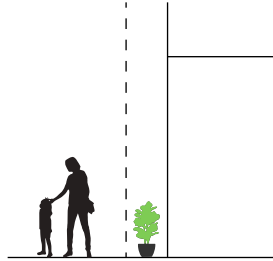
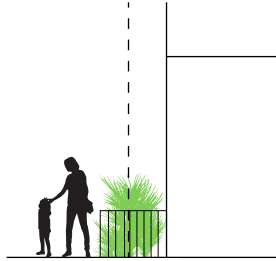


*Grondgebonden woningen voordeur aan de straat.*



*Helder vormgegeven entreehal voor appartementen.*

## 2.5 ENCROACHMENT ZONE



Voor de grondgebonden woningen aan het Jonkerplantsoen en langs de groene verbindingzone loopt een encroachment zone. Deze margestrook bevordert interactie tussen straat en bewoner. Hier is de mogelijkheid voor een geveltuintje, het plaatsen van een bankje van de bewoners, of plantenbakken voor een vriendelijke sfeer.



*Voortuinen met harde afscheiding van publiek gebied.*



*Zachte overgang met het maaiveld door meubilair en beplanting.*

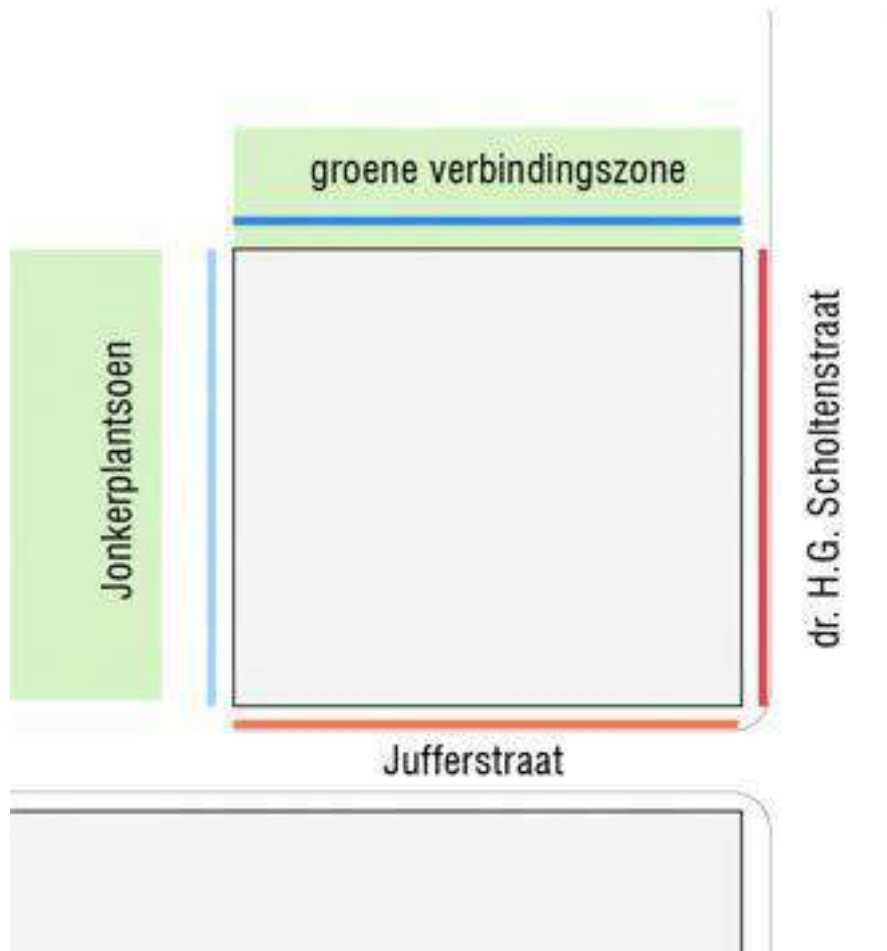


# 3

## **3 AANSLUITINGEN**

- 3.0 OVERZICHT
- 3.1 NOORDZIJDE
- 3.2 OOSTZIJDE
- 3.3 ZUIDZIJDE
- 3.4 WESTZIJDE

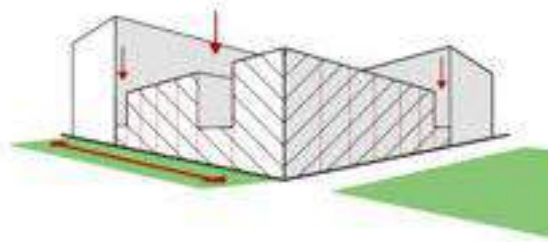
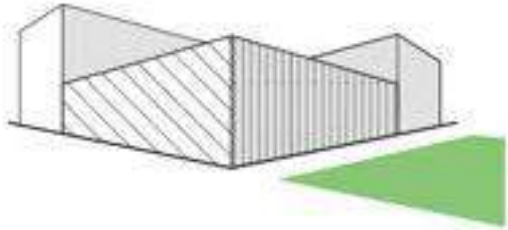
### 3.0 AANSLUITINGEN



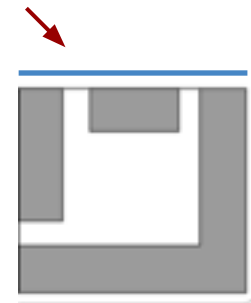
- Noordzijde (3.1)
- Oostzijde (3.2)
- Zuidzijde (3.3)
- Westzijde (3.4)



### 3.1 NOORDZIJDE



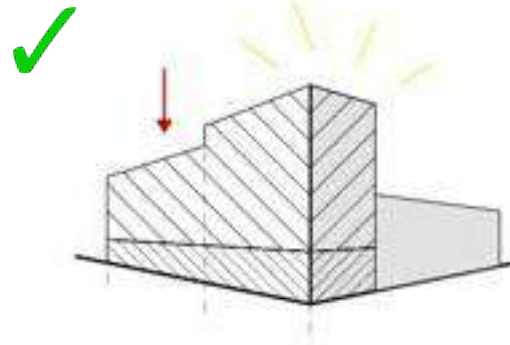
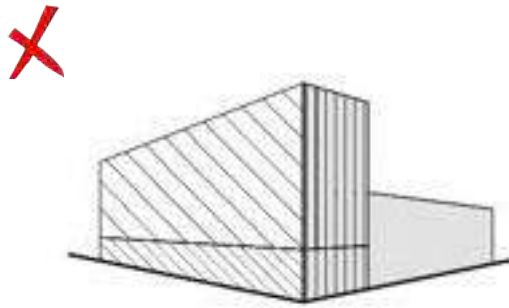
Aan de noordzijde worden de woningen gekenmerkt door een voordeur aan het maaiveld, met een encroachment zone. De woningen sluiten qua volume aan op een kleinere schaal. Een groene strook wordt geïntroduceerd als bufferzone tussen kleinschalige woningen en het parkeerterrein van de supermarkt. De woningen aan de groene verbindingzone zijn gekenmerkt door een groene en vriendelijke uitstraling.



*Stenige buitenruimte met formele uitstraling.*

*Ruimte voor groen maaiveld voor een aantrekkelijk woonklimaat.*

## 3.2 OOSTZIJDE



Langs de dr. H.G. Scholtenstraat is het belangrijk dat het volume een alzijdig karakter heeft, zodat het gebouw als het ware “de hoek om” gaat. Kopgevels hebben door constructie mogelijk een meer gesloten karakter, maar zullen nog steeds moeten communiceren met de omgeving voor een alzijdige oriëntatie.

De bouwmassa’s langs de dr. H.G. Scholtenstraat worden verdeeld in twee delen, weliswaar onderdeel van hetzelfde volume, maar verschillende hoogte. Ook op deze locatie langs de straat is dit van belang.



De plint langs de dr. H.G. Scholtenstraat heeft een stedelijke en uitnodigende uitstraling en biedt ruimte voor commerciële functies.

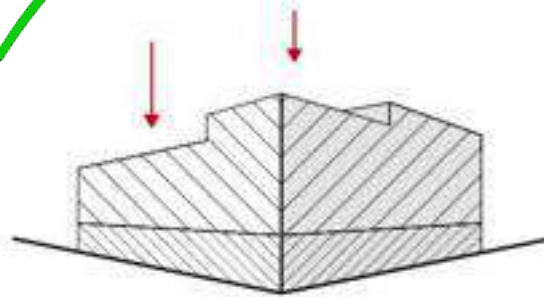
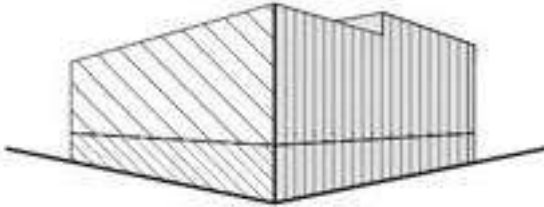


*Eenzijdige oriëntatie en platte gevels leiden niet tot het wensbeeld.*

*Noordoost hoek, gebouw gaat hoek om met stedelijke plint.*



### 3.3 ZUIDZIJDE



Aan de Jufferstraat is het volume lager dan aan de dr. H.G. Scholtenstraat, om het verschil in hiërarchie tussen deze twee straten te benadrukken. De architectuur van beide gevels is in basis gelijk, zodat het blok als één volume wordt opgevat.

Echter komt het verschil tussen de dr. H.G. Scholtenstraat en Jufferstraat tot uiting in de gevels; langs de zuidzijde (Jufferstraat) zorgt de articulatie van de gevel voor een minder formeel straatbeeld.



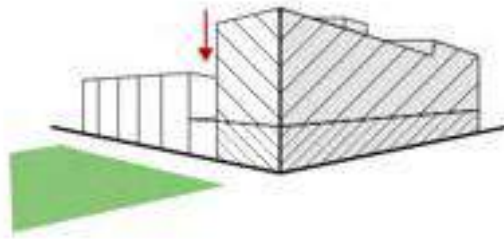
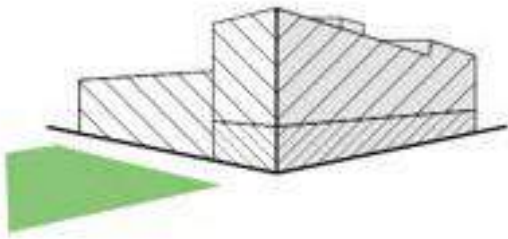
Op de hoek met de dr. H.G. Scholtenstraat is de plint levendig, maar langs de Jufferstraat zijn ook woonfuncties met voordeur aan de straat mogelijk.



*Te weinig onderscheid voor gevels aan verschillende straten.*

*O.a. differentiatie in buitenruimtes zorgt voor minder formele uitstraling.*

### 3.4 WESTZIJDE



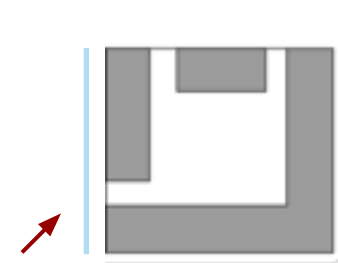
Aan de westzijde, grenzend aan het Jonkerplantsoen, hebben de woningen voordeuren aan de straat. De twee- of drielaagse woningen dragen bij aan het intieme woonklimaat rond het plantsoen. De eerder genoemde encroachment zone loopt hier langs de gevel. Net zoals de noordzijde is de kleinschalige bouwmassa losgeknipt van het stevige volume langs de zuid- en oostzijdes. Zo sluit het aan op de woningen in de omgeving.



Dichte plinten landen hard op het maaiveld.



Woningen met voordeuren aan de straat en encroachment zones.



# 4

## **4 GEVELS**

### 4.1 GEVELCOMPOSITIE

### 4.2 BUITENRUIMTES

4.2.1 Onderdeel van architectuur

4.2.2 Hiërarchie

### 4.3 ARTICULATIE KLEINE SCHAAL

### 4.4 GALERIJEN

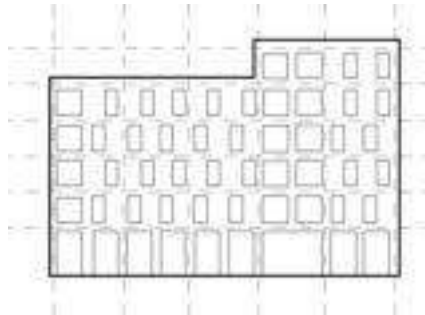
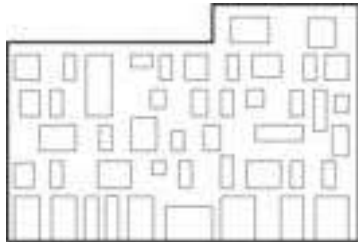
4.4.1 Horizontaliteit / verticaliteit

4.4.2 Materialisatie

### 4.5 MATERIALISERING

### 4.6 DETAILLERING

## 4.1 GEVELCOMPOSITIE



De gevels kenmerken zich door een rustige uitstraling en een heldere invulling. Uitzonderingen en verbijzonderingen zijn vanzelfsprekend mogelijk, maar zonder het verlies van beheersing. Op deze manier leest het complete gevelbeeld van de bouwmassa's als een geheel. De plint is onderdeel van de gevel, mogelijk als verbijzondering.



*Willekeur leidt tot onrustige invulling van de gevel.*

*Gevels hebben een helder ritme voor een rustige uitstraling.*

## 4.2 BUITENRUIMTES

### 4.2.1 ONDERDEEL VAN ARCHITECTUUR

De buitenruimtes zijn een intergraal onderdeel van de architectuur. Het is daarbij van belang dat de buitenruimtes horen bij het volume en niet als 'bakjes' aan de gevel 'hangen'.

De buitenruimtes van de woningen van de grondgebonden woningen hebben een buitenruimte aan het deck, zie 6.2 tuinen binnenterrein.



*Uitstekende balkons als losse elementen aan de gevel.*



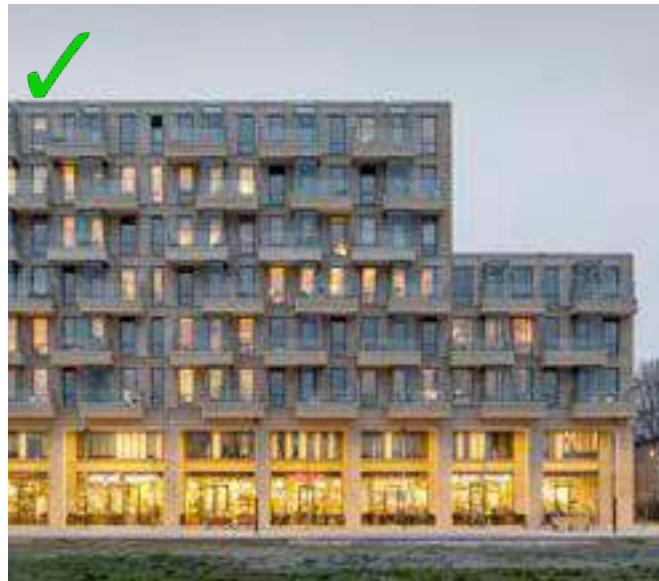
*Balkons steken niet te ver uit en zijn onderdeel van de gevel.*

## 4.2 BUITENRUIMTES 4.2.2 HIËRARCHIE

De buitenruimtes moeten de hiërarchie tussen de dr. H.G. Scholtenstraat en de Jufferstraat benadrukken. Het verschil in karakter tussen deze twee straten uit zich in de gevels langs deze twee straten. Zo gaat de massa 'de hoek om', maar geeft tegelijkertijd een onderscheid in de straten aan.



*Een strengere, meer stedelijke uitstraling aan de H.G. Scholtenstraat.*



*Lossere invulling langs de Jufferstraat.*



## 4.3 ARTICULATIE KLEINE SCHAAL

Voor de grondgebonden woningen aan de noord- en westzijde van het plan is het van belang dat de kleinere korrel hier leesbaar is. Zonder te vervallen in 'gevelarchitectuur', zorgt de kleinere schaal hier voor een vriendelijkere en minder stedelijke sfeer dan het volume met appartementen.



*Te weinig articulatie van de woningen onderling.*



*Gevelarchitectuur dient voorkomen te worden.*



*Articulatie van volume met behoud van eenheid.*

## 4.4 GALERIJEN 4.4.1 HORIZONTALITEIT / VERTICALITEIT

Galerijen zijn geen addities aan de gevel, maar onderdeel van het volume.

Door verbindingen tussen verdiepingen wordt de binnenzijde van het blok niet gedomineerd door een horizontaal lijnenspel, maar is het blok ook aan deze kant een eenheid.



*Galerij als additie aan de gevel zorgt voor teveel horizontaliteit.*



*De galerij is onderdeel van het volume.*



*De galerij is onderdeel van het volume.*



## 4.4 GALERIJEN 4.4.2 MATERIALISATIE

De binnengevel met galerij wordt gekenmerkt door dezelfde architectuur en ritmiek als de buitengevel.

Ook al kan de materialisatie deels afwijken, er is duidelijk samenhang tussen binnengevel en galerij. Zo worden galerijen niet als extra laag waargenomen en behoudt het blok ook aan de binnenzijde zijn eenheid.



*De galerij als toegevoegd losstaand element.*



*Galerijen worden niet geïnterpreteerd als extra laag langs de gevel.*

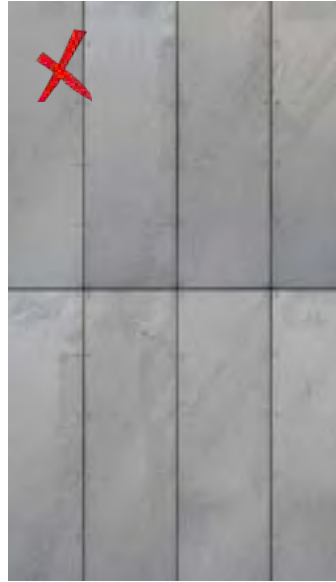
## 4.5 MATERIALISERING



*Uitsluitend glas.*



*Donker spiegelend glas.*



*Uitsluitend metalen beplating.*

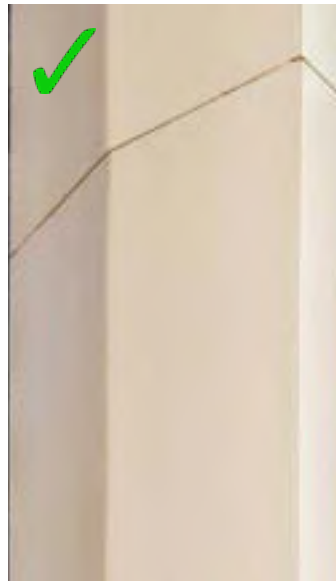
Materialisatie en detaillering moeten zodanig worden toegepast dat de gevolgen van veroudering en weersomstandigheden zoveel mogelijk beperkt worden. Voor de buitenzijdes van het bouwblok is een voorkeur voor zoveel mogelijk onbehandelde natuurlijke materialen. Uitgebreide toepassingen van donker of spiegelend glas zijn ongewenst. Indien gepast, kan de binnenzijde van het blok contrasteren met de buitenzijdes van de volumes.



*Baksteen.*



*Corten staal.*



*Keramiek.*



*Natuursteen.*



*Beton.*

## 4.6 DETAILLERING

Detaillering is robuust en duurzaam, passend bij deze plek. Zo ontstaat een kloek gebouw dat hoort bij de woonfunctie, maar ook zijn plek weet te behouden tussen de bedrijvigheid in de omgeving. Deze robuuste en kloeke uitstraling betekent niet dat er geen nuance is in de detaillering. Gelaagdheid en verfijning zijn juist van belang.

Waarneming van detaillering op verschillende afstanden verdient de aandacht. Materiaal-eigen of blinde montage is gewenst, met het oog op verschil tussen dag- en nachtbeeld.



*Leesbare detaillering zorgt voor een interessant beeld dichtbij en veraf.*

# 5

## **5 PLINT**

5.1 HOGE PLINT

5.2 LEVENDIGE PLINT

5.3 PARKEREN

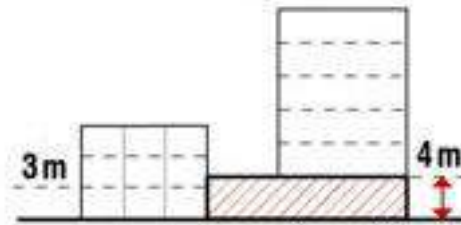
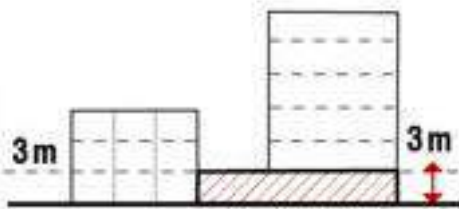
5.3.1 Autoparkeren

5.3.2 Fietsparkeren

5.4 SIGNING EN RECLAME

5.5 TECHNIEK

## 5.1 HOGE PLINT



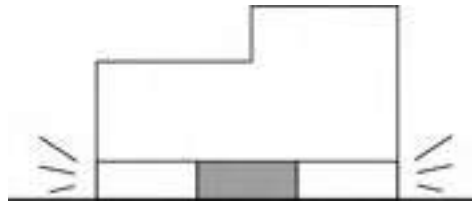
De twee karakters van de bouwmassa's kennen twee verschillende plint hoogtes. De grondgebonden woningen langs de noord- en westzijde hebben een verdiepingshoogte van 3 meter, passend bij een normale woonlaag. De plint van het grootschaligere appartements volume heeft een minimale plint van 4 meter hoog. Dit zorgt voor flexibiliteit en leesbaarheid van de opbouw van het volume.



*Lage plint leidt tot uniformiteit van volume opbouw.*

*Hoge plint voor leesbaarheid van de opbouw.*

## 5.2 LEVENDIGE PLINT



De plint wordt deels ingevuld met commerciële functies en deels met woonfuncties. Eventueel ondersteunend programma, zoals bergingen, fietsenstalling en parkeergarage, dienen uit het zicht worden geplaatst. Daar waar noodzakelijk techniekruimte of in-/uitrit in de gevel gesitueerd is, dient dit hoogwaardig te worden opgelost (zie volgende paragrafen).



*Dichte plint met nadelige gevolgen, o.a. slechte sociale veiligheid.*

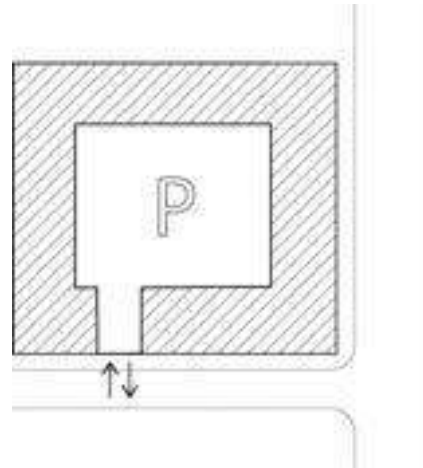


*Levendige transparante plint met uitnodigend karakter.*



*Levendige plint voor wonen.*

## 5.3 PARKEREN 5.3.1 AUTOPARKEREN



Parkeren moet uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost. Het is van belang dat de uitstraling van gevels niet ten koste gaat van het parkeerprogramma. Wanneer parkeren bovengronds plaatsvindt, kan een deck dit (deels) uit het zicht nemen.

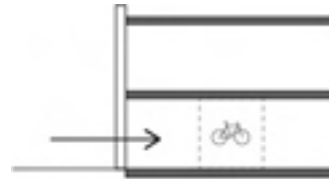
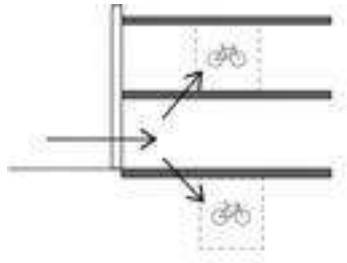


*Halfverdiepte parkeerlaag blijft zichtbaar in de gevel.*



*In-/uitrit is integraal opgelost in de plint en enige bewijs van parkeren.*

## 5.3 PARKEREN 5.3.2 FIETSPARKEREN



Fietsparkeren voor bewoners wordt uit het zicht in pandig opgelost en is goed bereikbaar vanaf het maaiveld. Verhoogd of verlaagd fietsparkeren geniet daarom niet de voorkeur.



*Een verhoogde of verlaagde fietsenstalling geniet niet de voorkeur.*

*Indien mogelijk kunnen fietsen gestald worden in een fietsbox.*



## 5.4 SIGNING EN RECLAME

Indien signing of reclame onderdeel is van het gebouw, zijn deze passend voor de architectuur van het gebouw en daaraan ondergeschikt. Lichtbakken en vergelijkbaar zijn ongewenst.



*Lichtbakken hangen los aan gebouw en zijn niet geïntegreerd.*



*Signing als integrale oplossing passend bij architectuur.*

## 5.5 TECHNIEK



Installaties en techniek dienen waar mogelijk inpassend te worden opgelost als onderdeel van het hoofdvolume. Daar waar ondersteunende ruimtes zichtbaar zijn in de gevel, is dit op ontworpen in een subtiële oplossing. Uitstraling van de gevels mag niet ten koste gaan van een inpassing van techniek.



*Installaties in de openbare ruimte.*



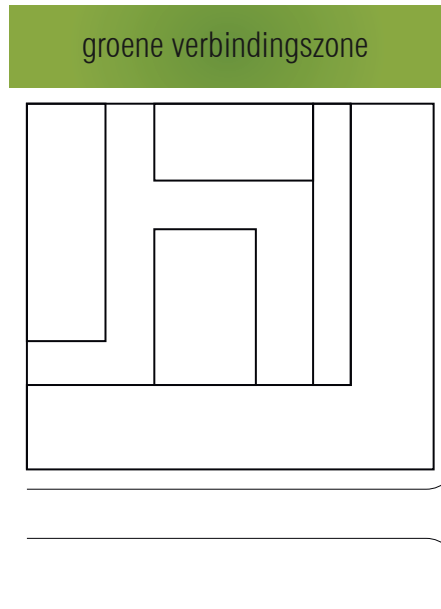
*Noodzakelijke techniek is passend opgelost in de gevel.*

# 6

## **6 GROEN**

- 6.1 GROENE VERBINDINGSZONE
- 6.2 TUINEN BINNENTERREIN
- 6.3 BOMEN BINNENTERREIN

## 6.1 GROENE VERBINDINGSZONE



De groene verbindingzone die beschreven is in paragraaf 3.1 dient genoeg beplanting te hebben voor een heldere afscheiding met het aangrenzende parkeerterrein van de supermarkt. Door voldoende groen hier toe te voegen, wordt een intiem woonklimaat verzekerd. Paden waar de voordeuren aan geplaatst zijn, kunnen recht lopen of meanderen, een doorzicht van dr. H.G. Scholtenstraat naar het Jonkerplantsoen sluit aan op de dwarsverbindingen in het stedenbouwkundig plan van de omgeving.

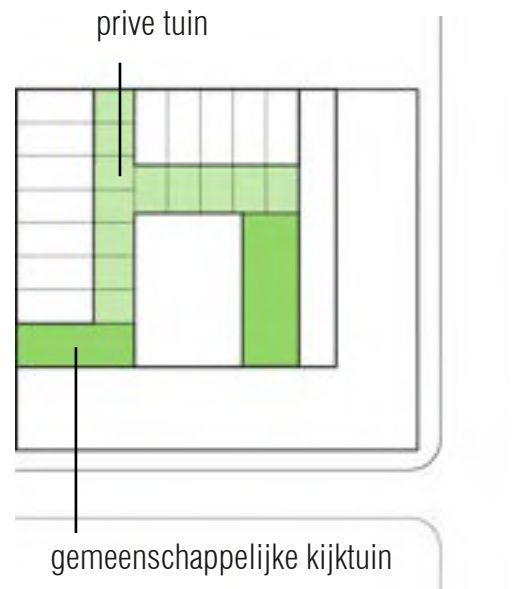


Zonder groen in de publieke ruimte ontstaat een kale uitstraling.



Encroachment zone, routes voor langzaam verkeer en groen.

## 6.2 TUINEN BINNENTERREIN



Het deck kan beschouwd worden als vijfde gevel. Hier is een groenere uitstraling gewenst. Elke grondgebonden woning kan hier tevens een privé tuin hebben, op het deck. Overige ruimte op het deck kan worden beschouwd als kijkgroen.

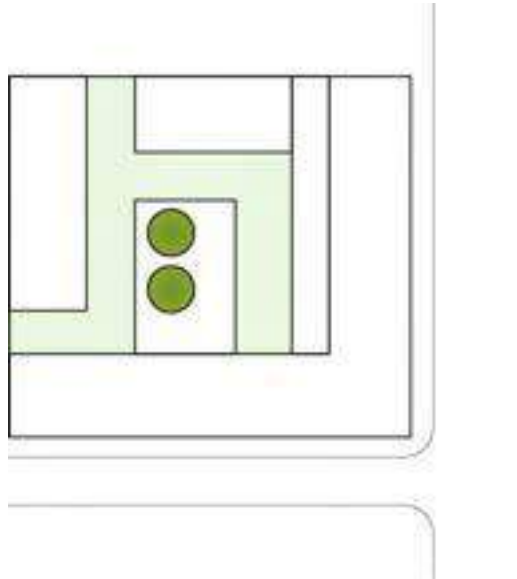


*Deck van parkeergarage volledig verhard.*



*Groen op deck biedt kwaliteit voor bewoners.*

## 6.3 BOMEN BINNENTERREIN



Het binnenterrein, waar ook het autoparkeren gesitueerd is, krijgt afhankelijk van de grootte enkele bomen. Deze kunnen op het maaiveld niveau staan in de volle grond voor de beste groei. Door door het deck heen te steken, bieden ze kwaliteit aan de bewoners. Er moet gedacht worden aan bomen uit de tweede categorie (ca. 6-15m).



*Bomen staan in volle grond voor beste groei, maar steken door deck.*

