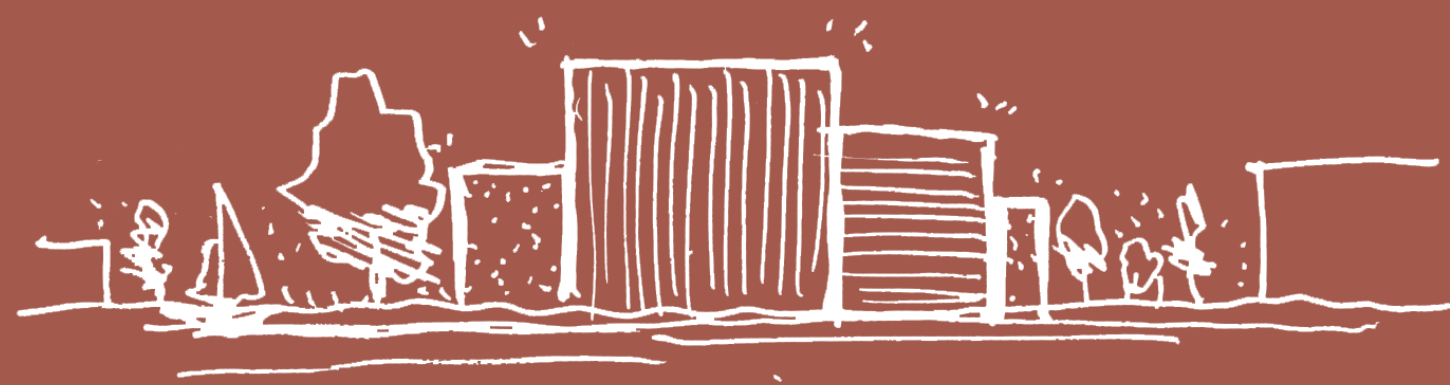




westzijde 24-36
integraal structuurontwerp
09 mei 2025

DAM
&
PARTNERS
ARCHITECTEN





voorwoord

1. locatie en context
2. initiatief
3. planuitwerking

voorwoord

Midvast is eigenaar van de locatie aan de Westzijde 24-36 in Zaandam alsook het achterliggende parkeerterrein aan de Zaan. Ze heeft deze locatie sinds 2018 in bezit. De locatie heeft een indrukwekkende plek in de geschiedenis en geografie van de stad. Zo is op deze plek in 1887 Albert Heijn ontstaan.

Locatie betekenis

De locatie maakt deel uit van de historische binnenstad rondom de sluizen en de Dam. Ook is het een van de weinige verbindingsplekken van de stad met de Zaan. Tot slot is de locatie beeldbepalend in het stadsbeeld gezien vanaf de sluizen, de Zaan en de Oostzijde.

De plek doet afbreuk aan de kwaliteiten van de Westzijde en de Zaanse binnenstad. Het is vrijwel onbewoond en ongebruikt met uitzondering van het parkeerterrein. De cultuurhistorische geschiedenis is onzichtbaar geraakt en de verbinding met de Zaan in onbruik. In afwachting van een grote aanpak zijn de panden steeds verder aan het verloederen. Het parkeerterrein aan het water oogt als een ‘achteraf-terrein’ waar zelfs de monumentale plataan er verloren bij staat.

Anno nu maakt de locatie deel uit van de Gemeentelijke ontwikkelingsambities. Enerzijds is het als project opgenomen in de MAAK Zaanstad agenda. Verder maakt de winkelstrip deel uit van het kernwinkelgebied wat de Gemeente wil versterken.

Kortom hier ligt – na lange tijd – eindelijk een kans voor het oprapen om een bijzonder stukje binnenstad te repareren en weer tot leven te wekken. Daarmee versterken we de Westzijde en de binnenstad.

Planhistorie

In 2019 werd een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van dit idee te onderzoeken. Daaruit ontstond in 2020 het idee om woontorens van 10 en 11 lagen aan de Zaan te ontwikkelen met wonen en een hotel. Later werd ook de tweede toren omgezet naar wonen.

Langs de Westzijde werd klein commercieel programma ontwikkeld waarbij de bestaande historische gevels (3 á 4 lagen) werden gesloopt om vervolgens – met originele details - zo gedetailleerd mogelijk historiserend (4 á 5 lagen) terug te bouwen.

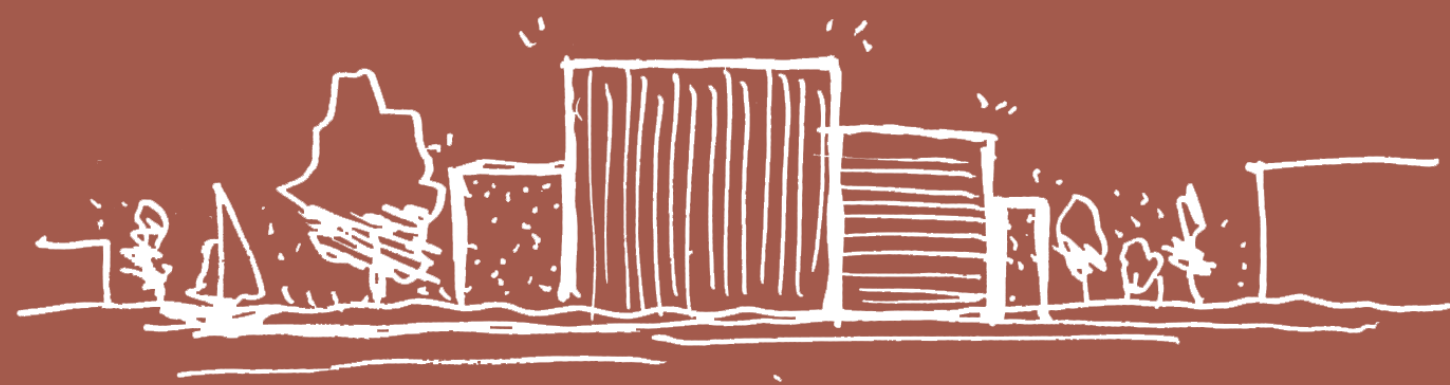
Dit plan deed veel stof opwaaien. Bewoners uitten hun bezorgdheid over de bouwhoogte. Erfgoedverenigingen deden een appel op de historische waarden van de locatie en de gevels. Het plan haalde de lokale krant en de politiek stelde vragen over deze ontwikkeling. De ontwikkeling werd in 2021 in de pauze-stand gezet.

In 2022 werd een nieuwe startnotitie goedgekeurd en een nieuwe intentieovereenkomst afgesloten. De startnotitie gaat aanvullend uit van behoud van de oude Westzijde gevels én van een verlaagde maximale bouwhoogte aan de Zaan van (11 naar) maximaal 7 lagen.

Hieruit ontstond in 2022 een nieuw initiatief waarin parallel ook direct een participatietraject is gestart met de diverse stakeholders. In 2023 heeft Midvast enkele planoptimalisaties doorgevoerd wat heeft geleid tot het voorliggende actuele initiatief.

foto - Albert Heijn aan de Westzijde vanaf de Zaan





inleiding

1. locatie en context

2. initiatief

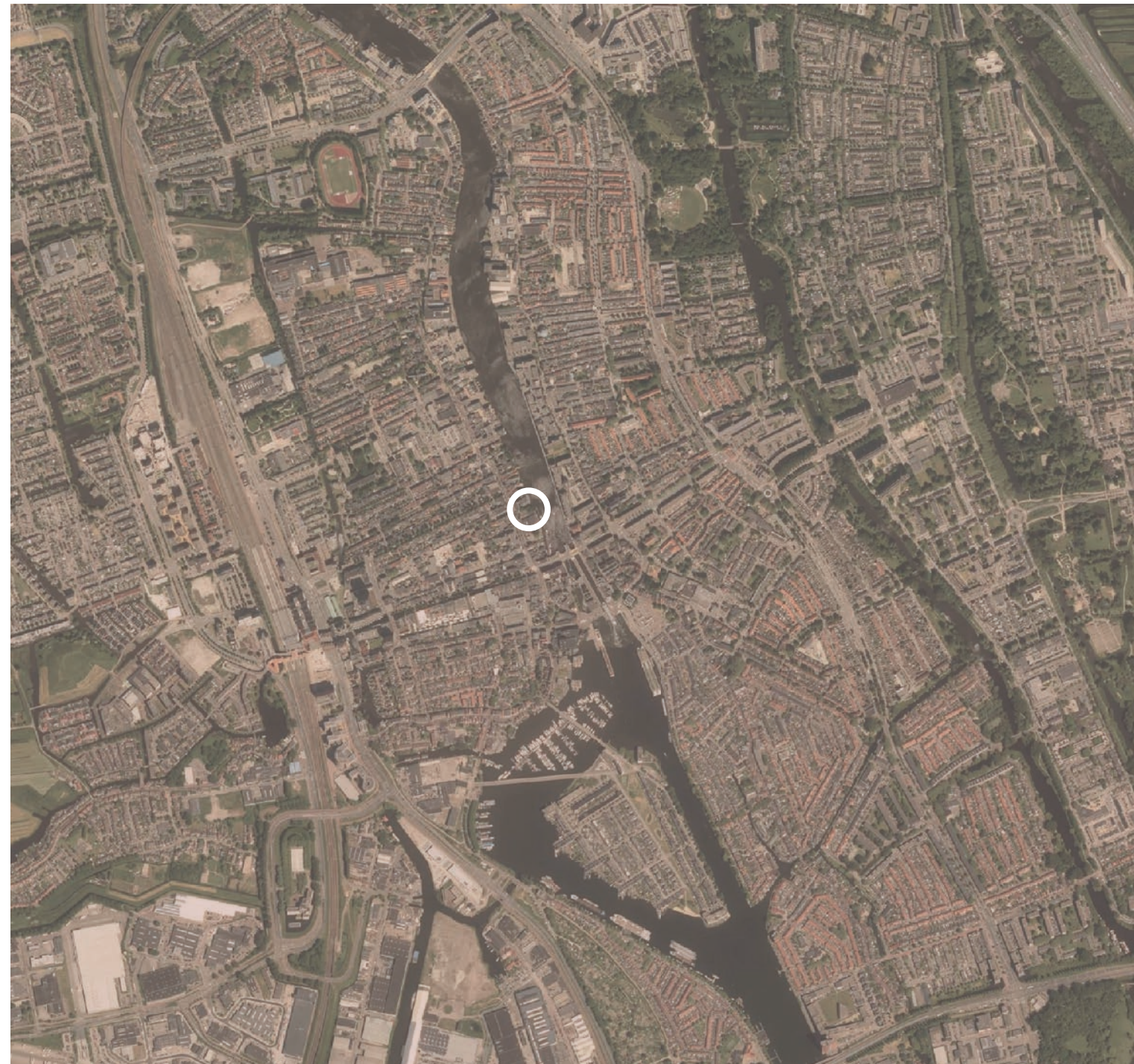
3. planuitwerking

locatie

context Westzijde



1:50.000



1:15.000



1:2.000

geschiedenis zaandam

kamstructuur: conditie langs de zaan ca. 1830



- waterloop
- bebouwing
- molen
- schuren



welvaart zorgde voor de ontwikkeling van statige bebouwing langs de oevers van de Zaan



haaks op de Zaan, de kenmerkende linten met arbeiderswoningen en (industrie)molens in het veld

geschiedenis zaandam

ontwikkeling stedelijkheid



industriële ontwikkeling langs de Zaan; pakhuizen en vervoer over water



wandvorming met hoge bebouwing aan de oevers zorgt voor stedelijk karakter van Zaandam



waterloop
bebouwing

de zaan

industriële identiteit - pakhuizen



geschakelde volumes zorgen voor verspringingen in de gevellijn (al dan niet gescheiden door kruigang)



uitwendige techniek/ installaties



lagen van bebouwing door de tijd goed te zien in de huidige context



profiel van de zaan

stedenbouwkundig profiel 'stads' Zaandam (afb. Palmbout)



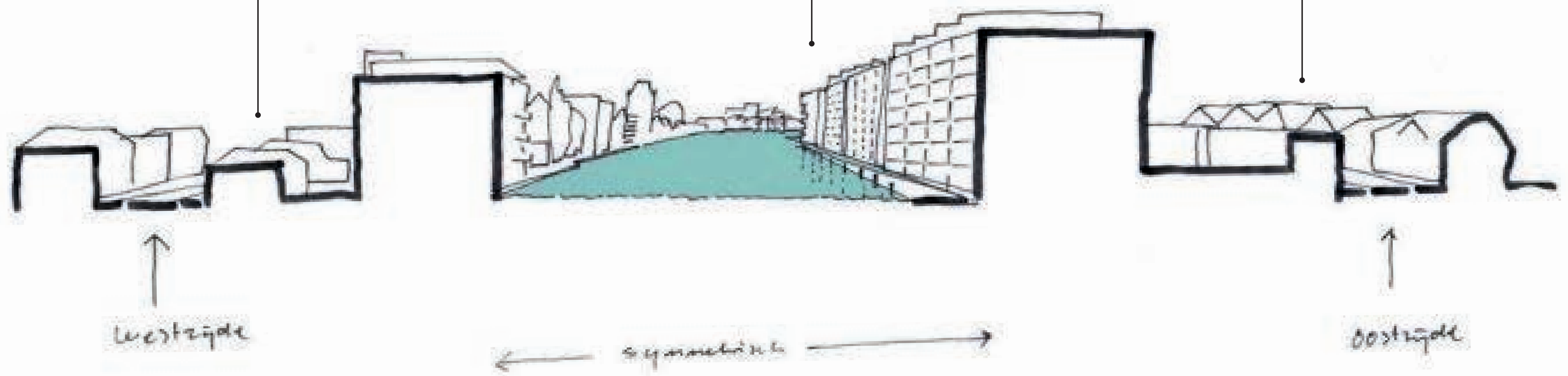
modern winkelgebied
met commerciële plinten
vermengd in de historische
context van de westzijde



hedendaagse
wandbebouwing
in de vorm van
grootschalige
woningbouw



rustige woonstraat
met een duidelijke
scheiding tussen
nieuw en oud



westzijde

‘gezicht’ van het plangebied



Westzijde 22-30

cultuurhistorische gelaagdheid

westzijde

De bestaande bebouwing aan de Westzijde bestaat uit diverse voormalige statige stadswoningen van drie tot vier bouwlagen hoog. Deze panden zijn zowel aan de achterzijde tot aan de Zaan, als aan de voorzijde uitgebouwd ten behoeve van commerciële functies in de plint. De ruimten op de verdiepingen van de oudbouw zijn in gebruik als ondersteunende bedrijfsruimte (opslag/kantoor) of als bovenwoningen.

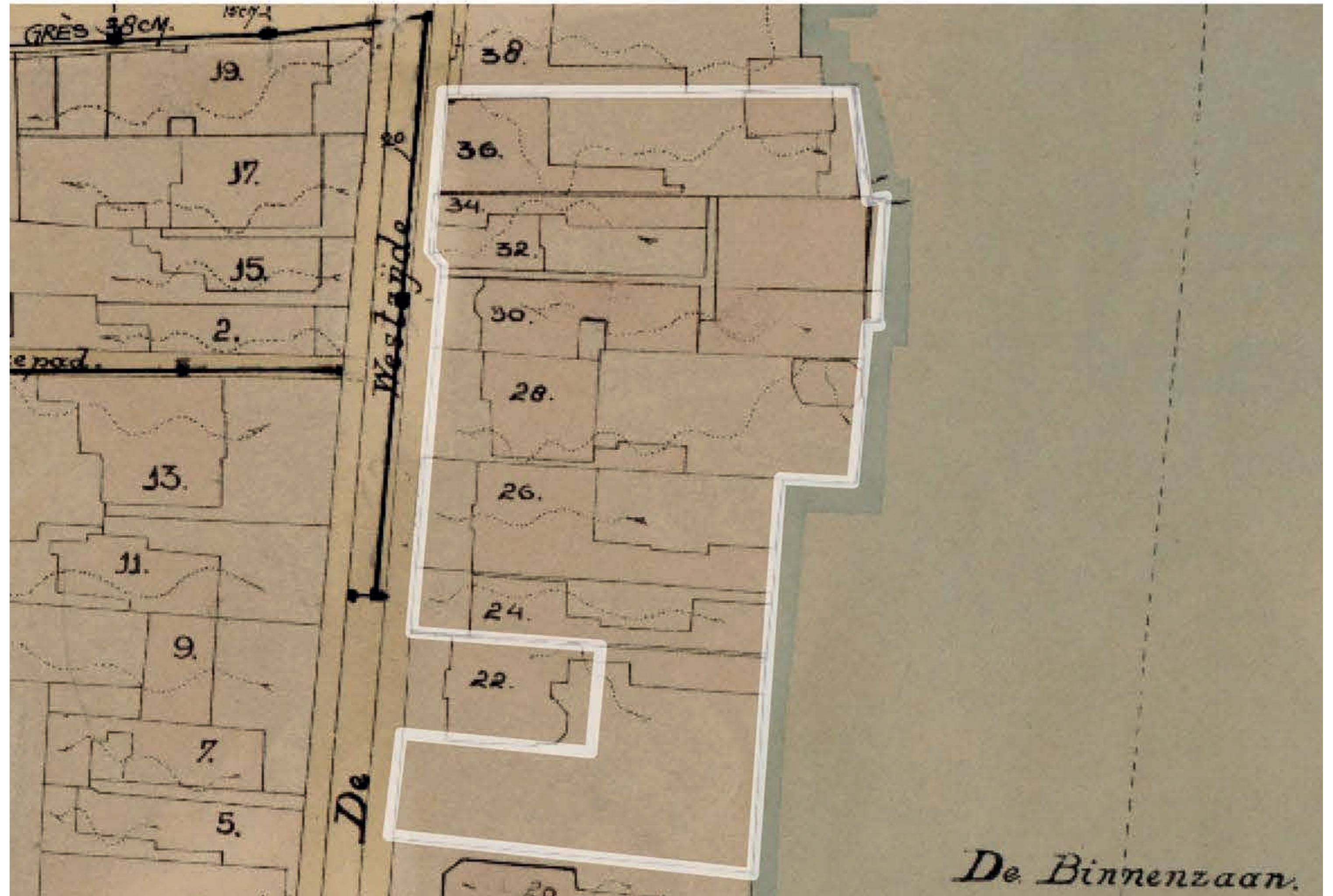
De panden hebben geen status als monument en door de huidige bouwkundige staat en de zeer ingrijpende verbouwingen die de panden in de loop der tijd hebben ondergaan, komen ze daar ook niet voor in aanmerking. Toch maken de panden deel uit van een grotere cultuur- en bouwhistorische context die wel waarde heeft voor het stadsdeel en voor de Westzijde in het bijzonder.

De lange historie en de ingrijpende transformaties die de Westzijde heeft ondergaan, maakt het tot een zeer interessant stadsgezicht waarin de historische ontwikkeling van het stadsdeel in al zijn gelaagdheid goed afleesbaar is gebleven. Het is dan ook van belang voor behoud van het culturele erfgoed van Zaandam om zorgvuldig met de cultuurhistorie van de Westzijde om te gaan en op een zorgvuldige manier een nieuwe tijdslaag toe te voegen. Voor een goede (stedenbouwkundige) inpassing van de nieuwe ontwikkeling is het van belang dat zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimtelijke en historische context van de locatie. In het bijzonder met de waarde van het exterieur van de bestaande panden aan de Westzijde.

(bron: Hylkema Erfgoed)

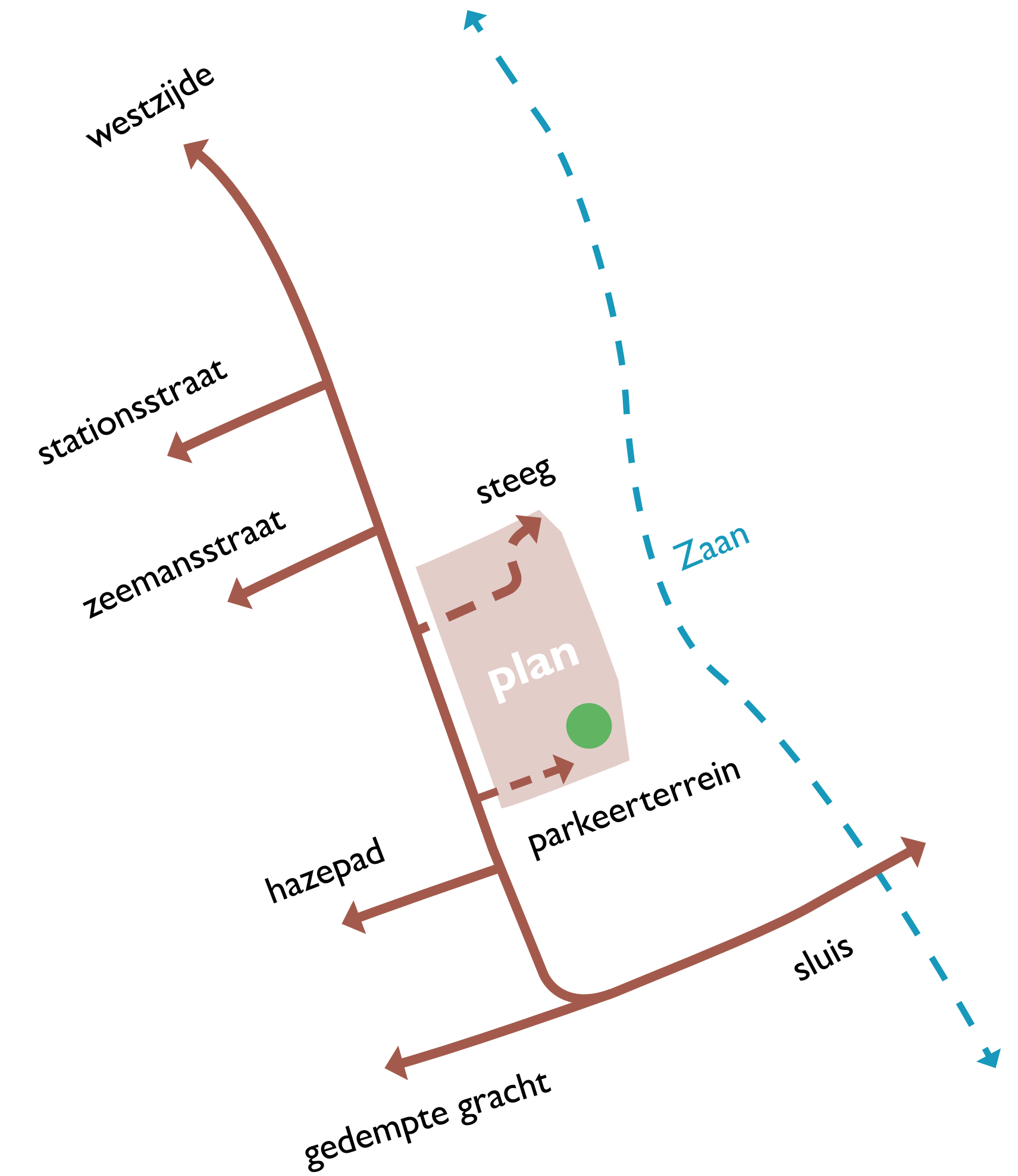


Oude kadastrale kaart Westzijde (Hylkema erfgoed)



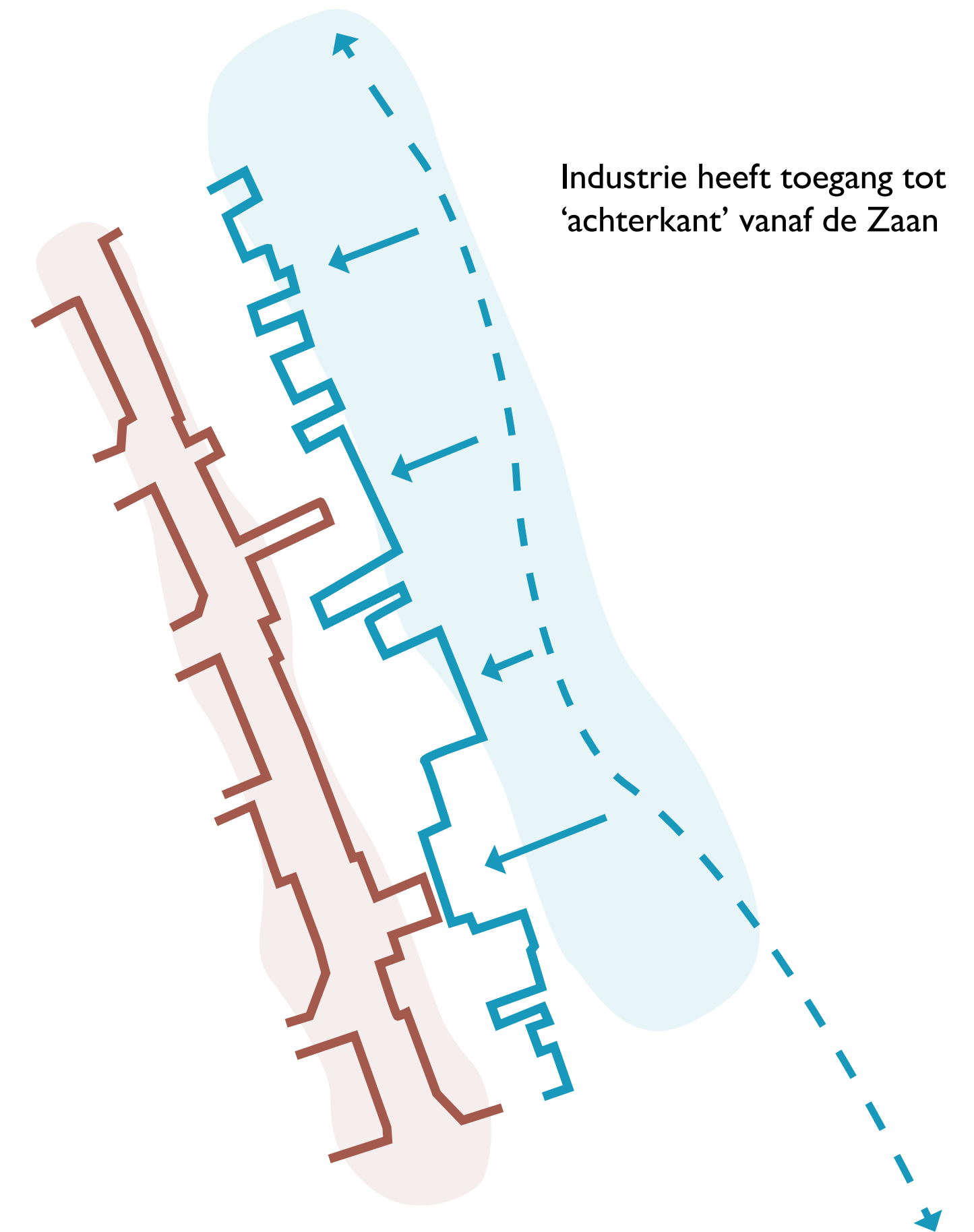
westzijde

ontsluiting



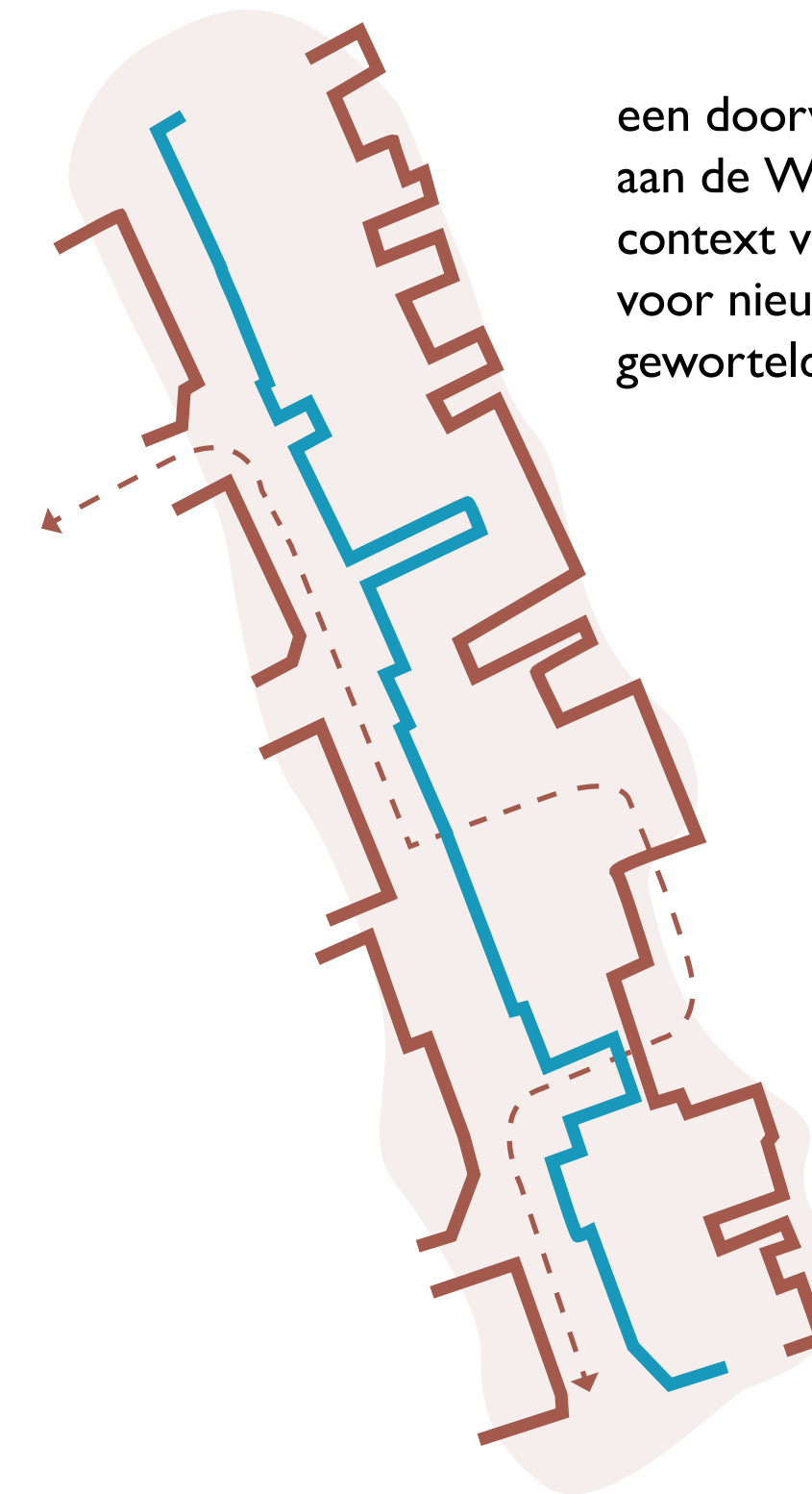
situatie

historische scheiding van functies



situatie

vermengen van functies: industrie wordt wonen



een doorwaadbaar gebied met gevels
aan de West- en Zaanzijde, in de
context van een gebied met ruimte
voor nieuwe commerciële functies,
geworteld in de historische context

monumentale boom

120 jaar oude plataan



De foto linksboven toont de situatie in de
groeiplaats van de boom. Op 4 locaties is de
groeiplaats beoordeeld.



De foto rechts toont de soms zware opdruk
buiten de directe groeiplaats van de boom.

In de profielen wordt wortelgroei direct onder de
verharding aangetroffen.



bestaande toestand

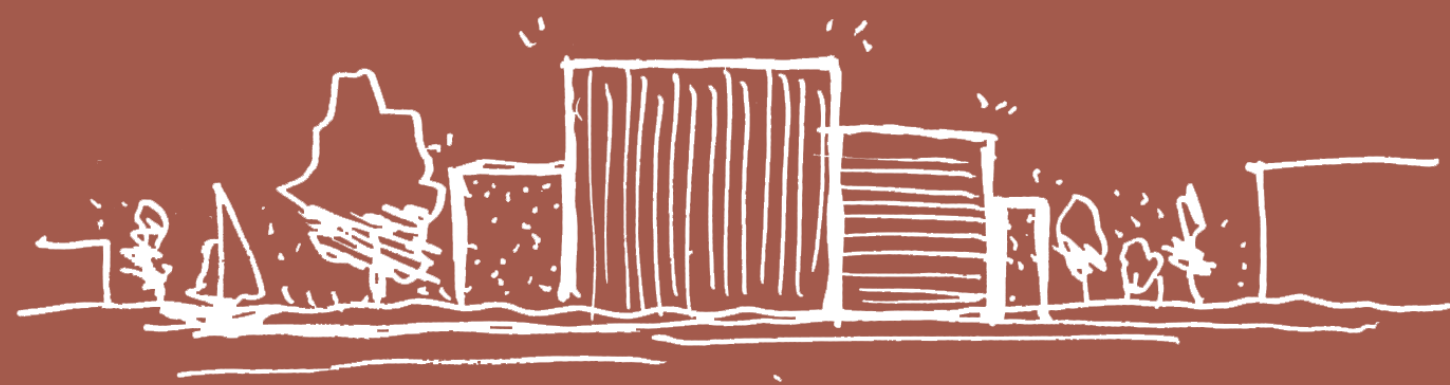
versteende conditie langs de zaan



een onaantrekkelijke achterzijde die geen relatie aangaat met de Zaan



potentiële uitzicht bij nieuwe ontwikkeling en activering van de Zaanover



inleiding

1. locatie en context

2. initiatief

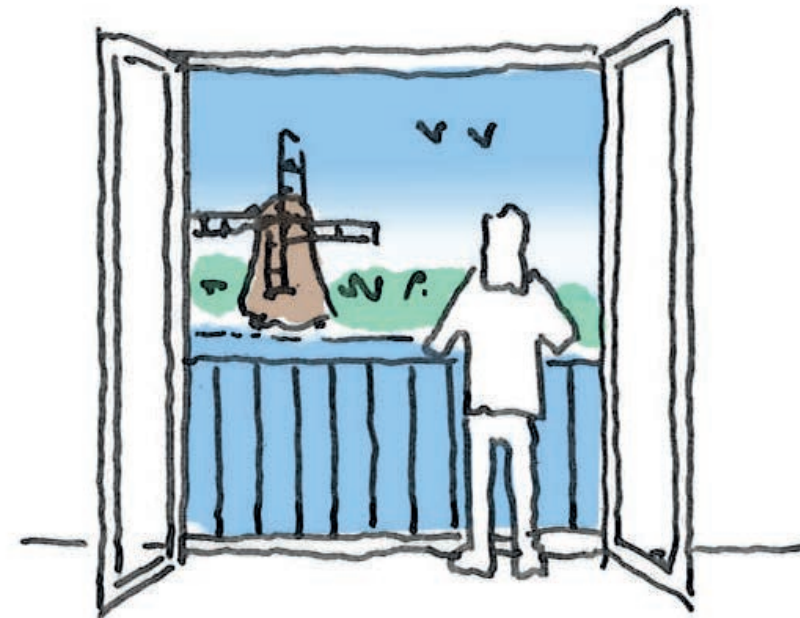
3. planuitwerking

ontwerpthema's

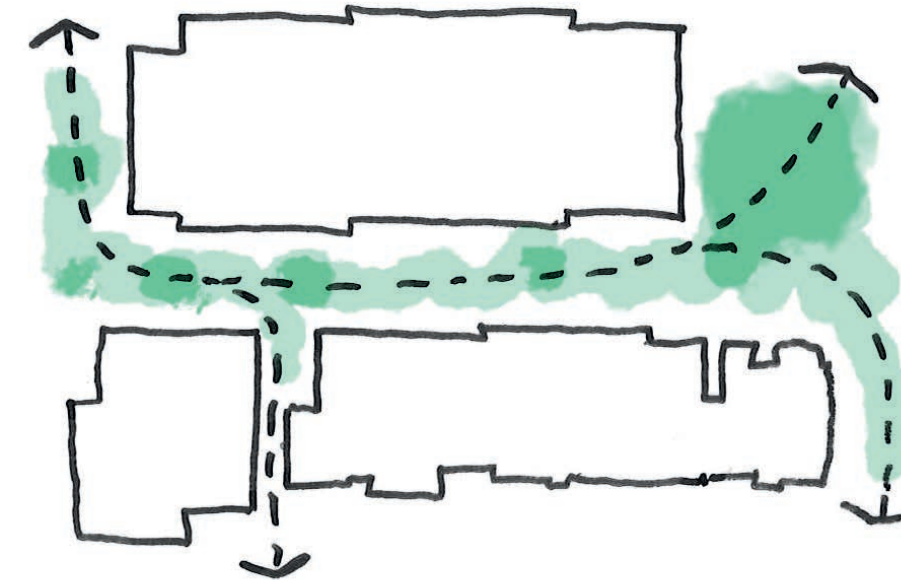
4 pijlers



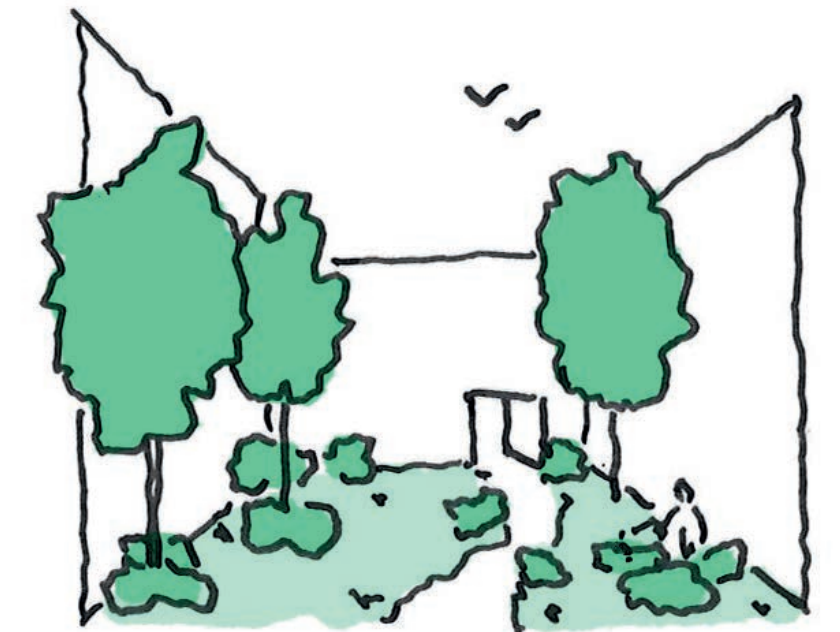
1. zorgvuldig herstellen
van de westzijde



2. wonen aan een
historische zaan



3. doorwaadbaarheid middels
oorspronkelijke doorgangen



4. collectief en publiek groene
verblijfsplekken



1. zorgvuldig herstellen
van de westzijde



het zichtbaar maken van de tijdslagen



uitgangspunten behoud en interventiebouw

bestaande bouw westzijde 24-36



36

32

30

28

26

24

nr. 36 ca. 1800-1900

gevel op verdieping incl. sierlijsten
herstellen als bestaand

restaureren / reconstrueren
architectonische elementen

dakschild aan voorzijde behouden of
gelijk aan bestaand herbouwen

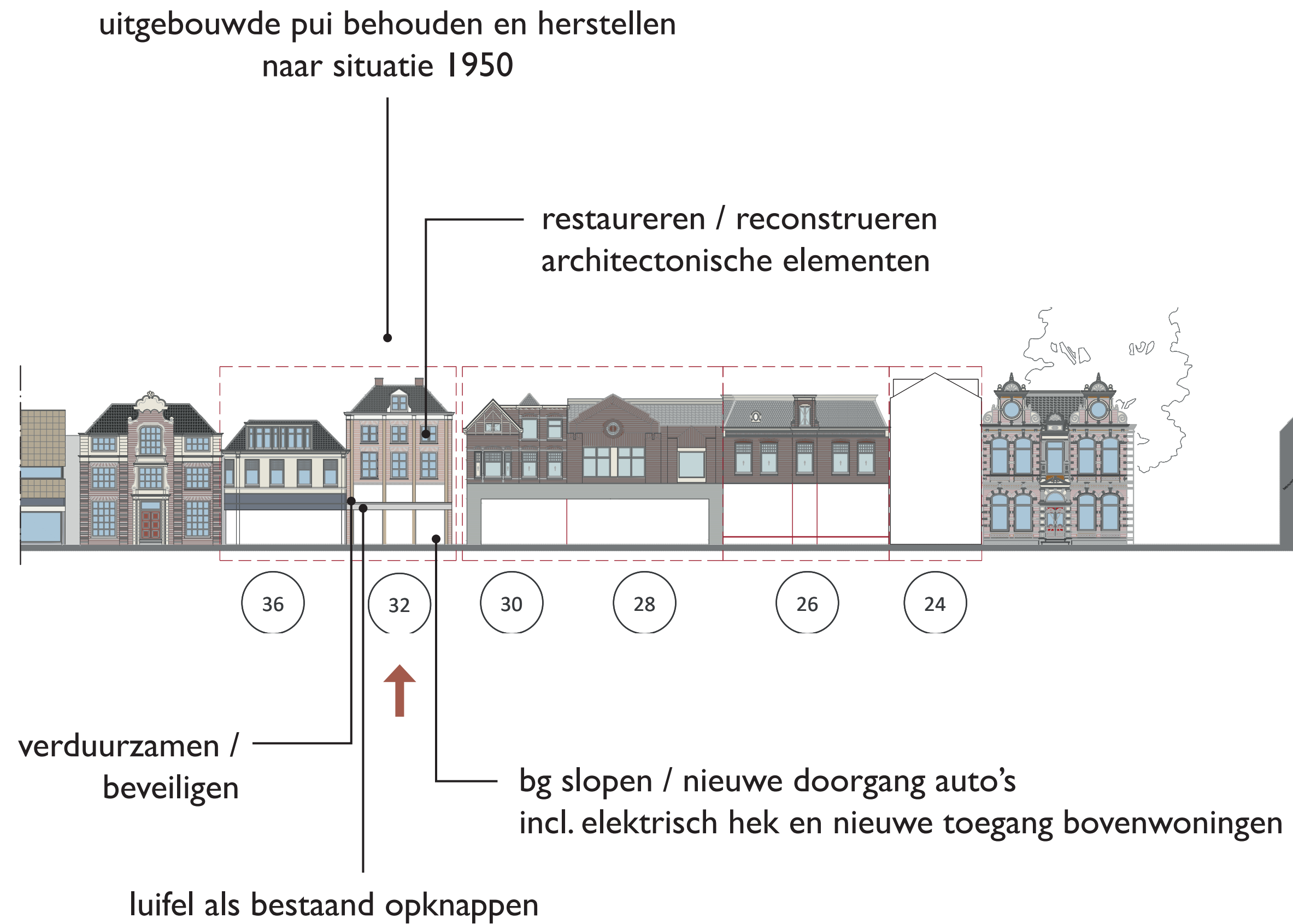


verduurzamen / beveiligen

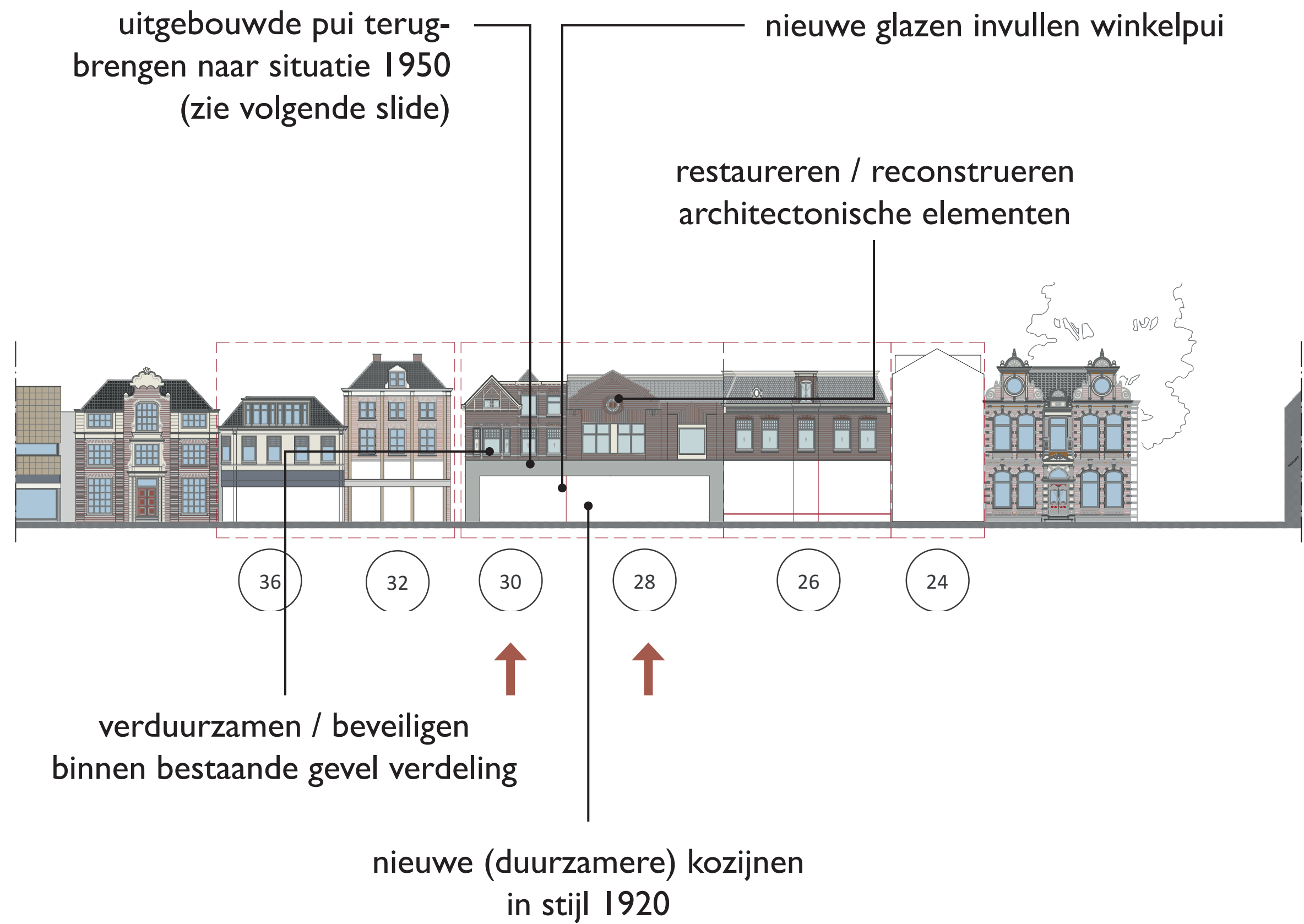
nieuwe winkelpui mogelijk



nr. 32 ca. 1970



nr. 28-30 ca. 1900

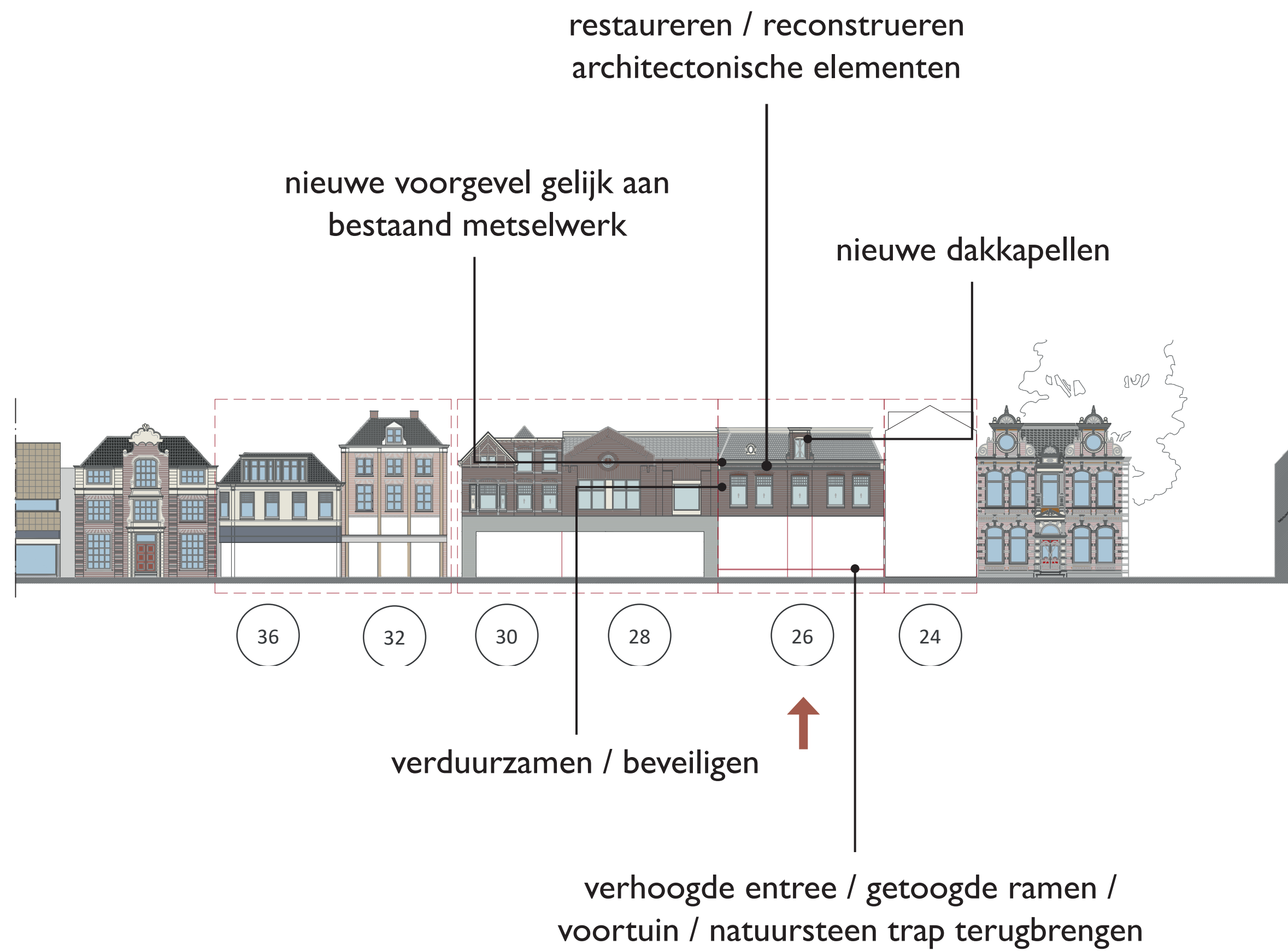




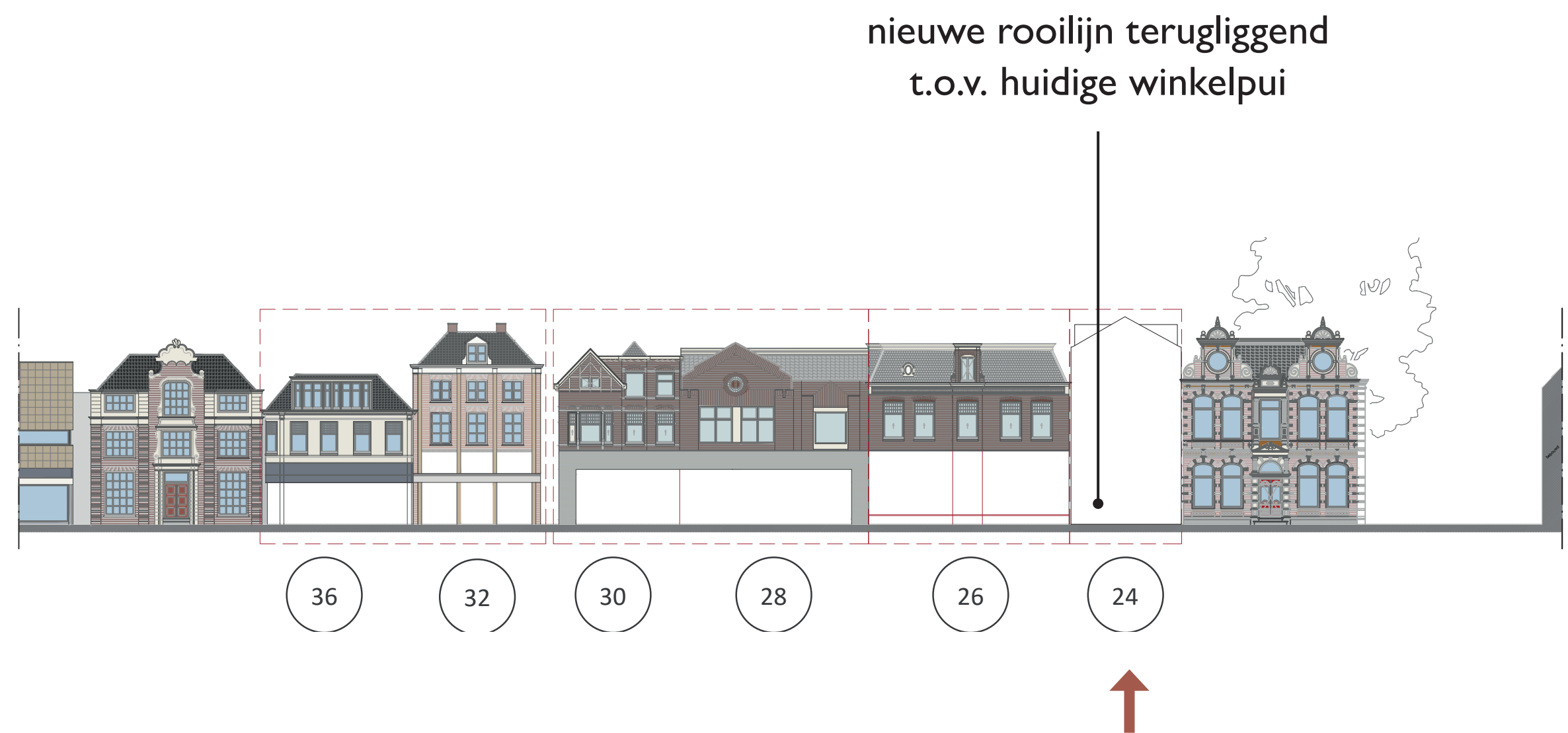
ALBERT HEIJN

Supermart

nr. 26 ca. 1900



nr. 24 ca. 1900



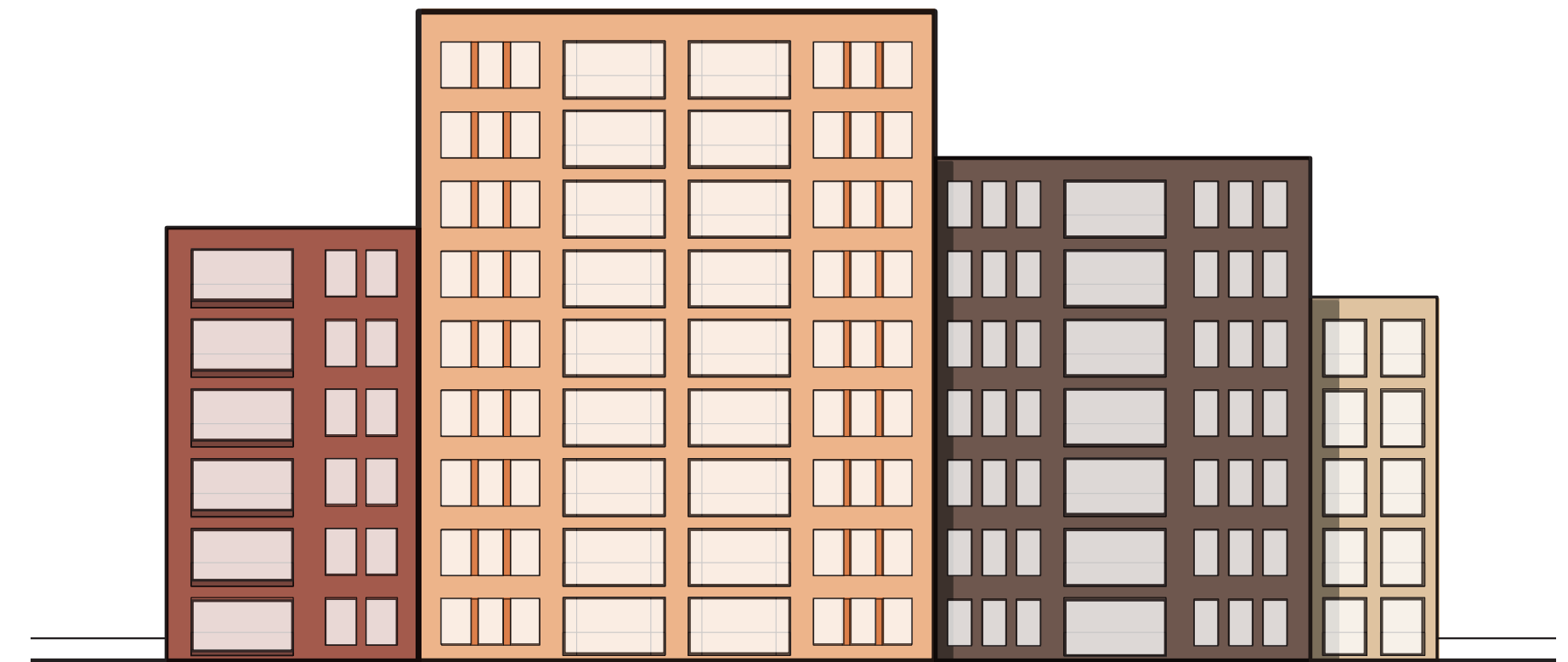
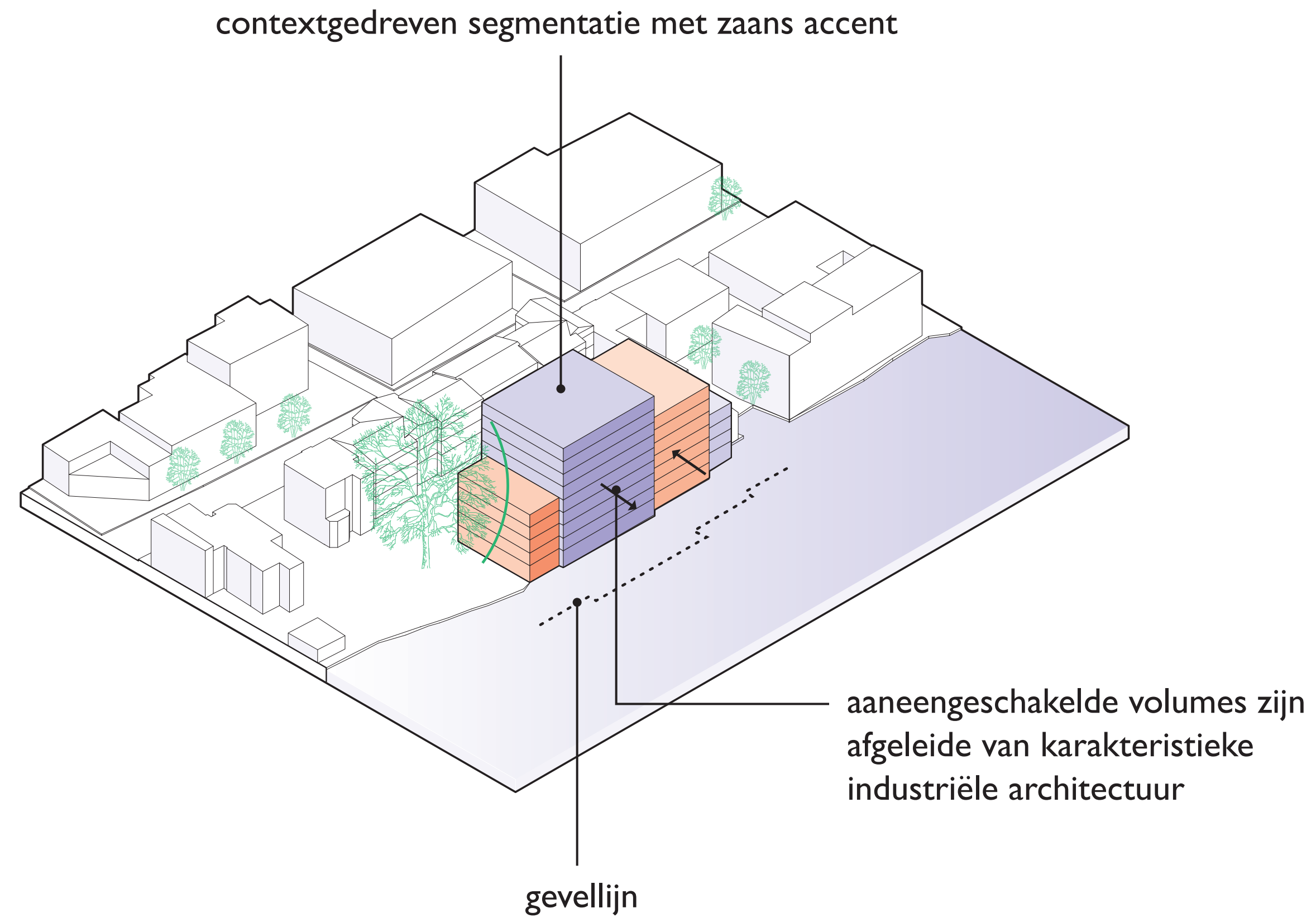


2. wonen aan een historische zaan

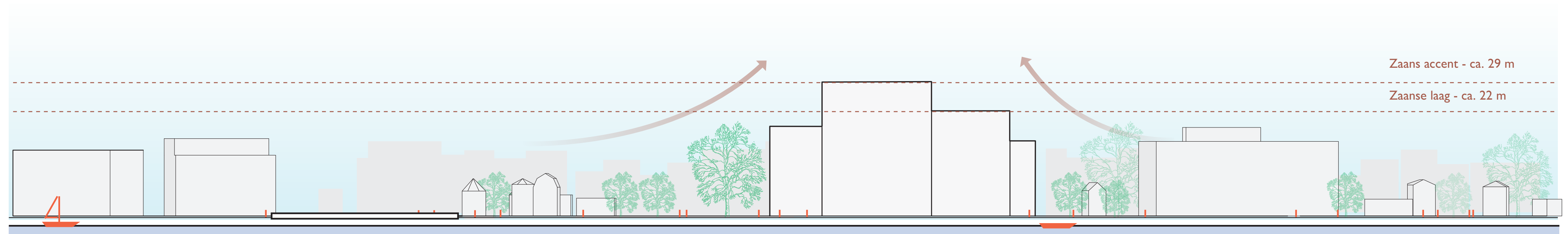


wonen aan de zaan

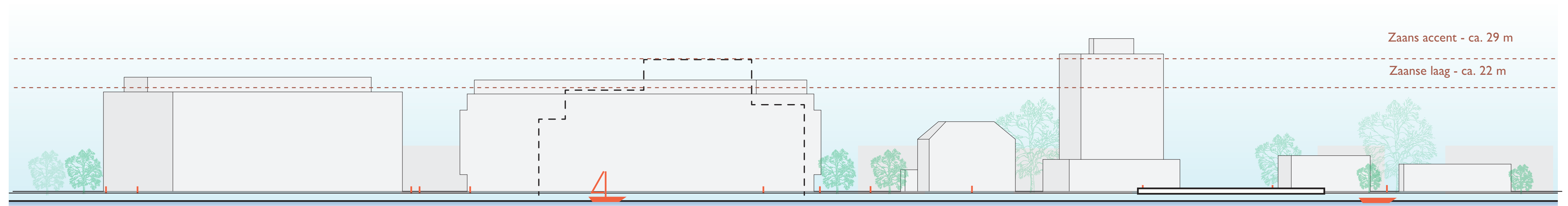
contextgedreven segmentatie in het woonblok



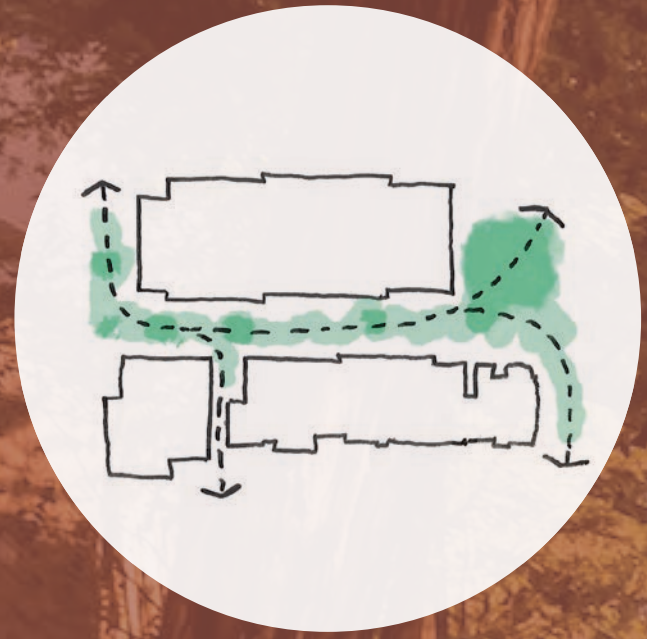
silhouette aan de zaan



westzijde



oostzijde



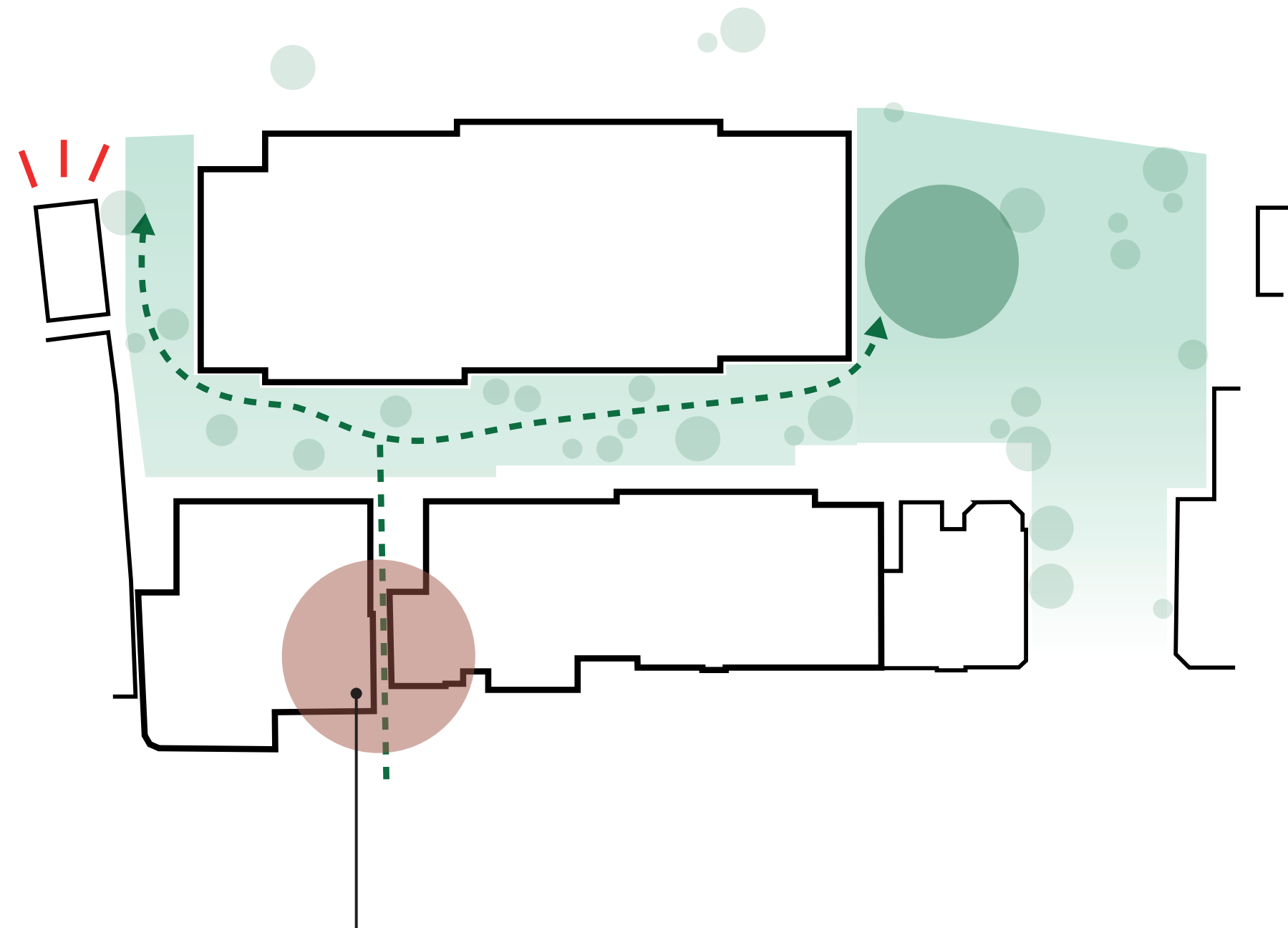
3. doorwaadbaarheid middels oorspronkelijke doorgangen



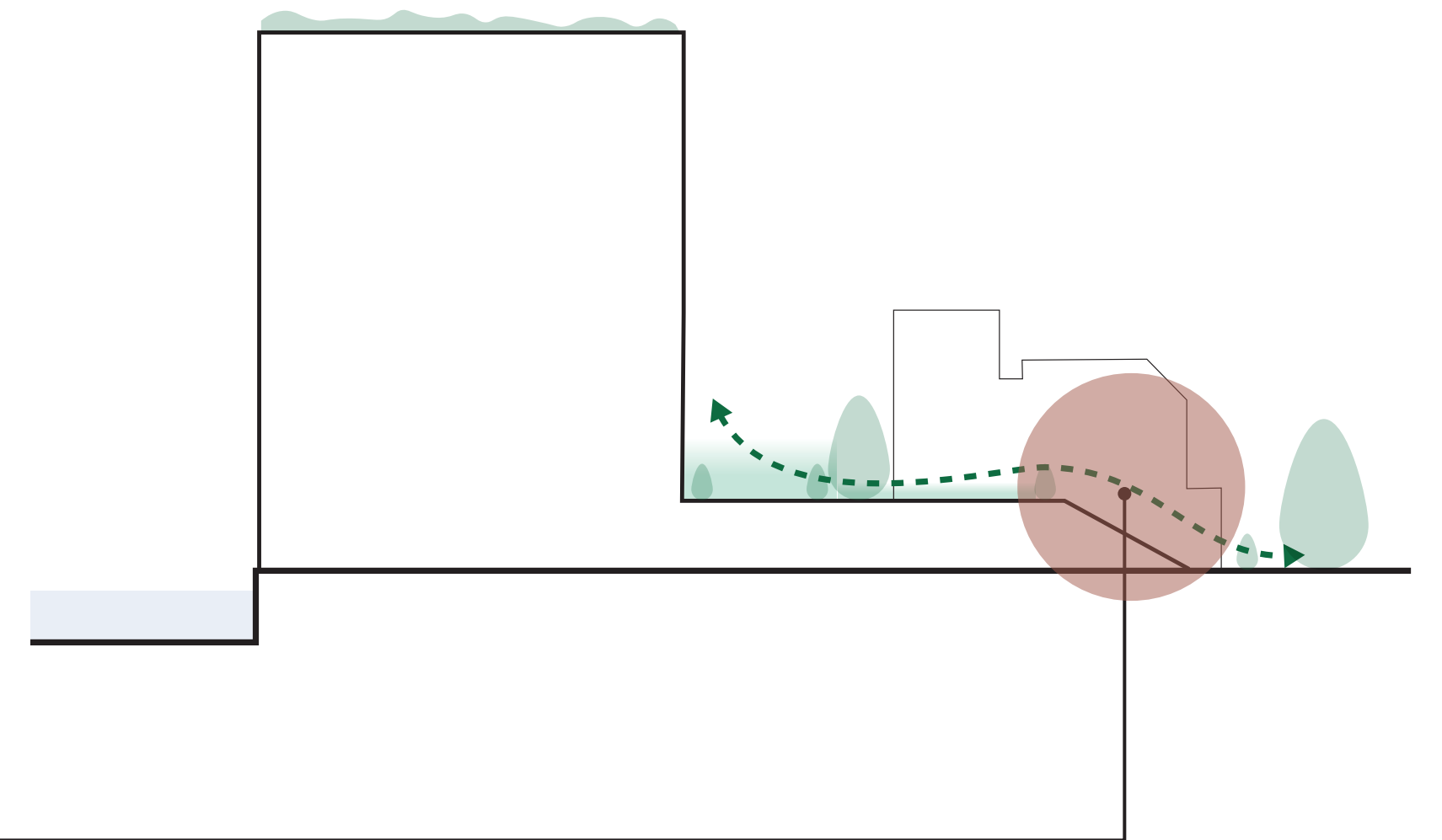
doorwaadbaarheid

aaneengeregen microklimaten

groene plekken en tuinen
verbonden middels informele
routes



bestaande steeg tussen
westzijde 32 & 30 inzetten
als informele route naar
binnengebied





4. collectief en publiek groene verblijfsplekken

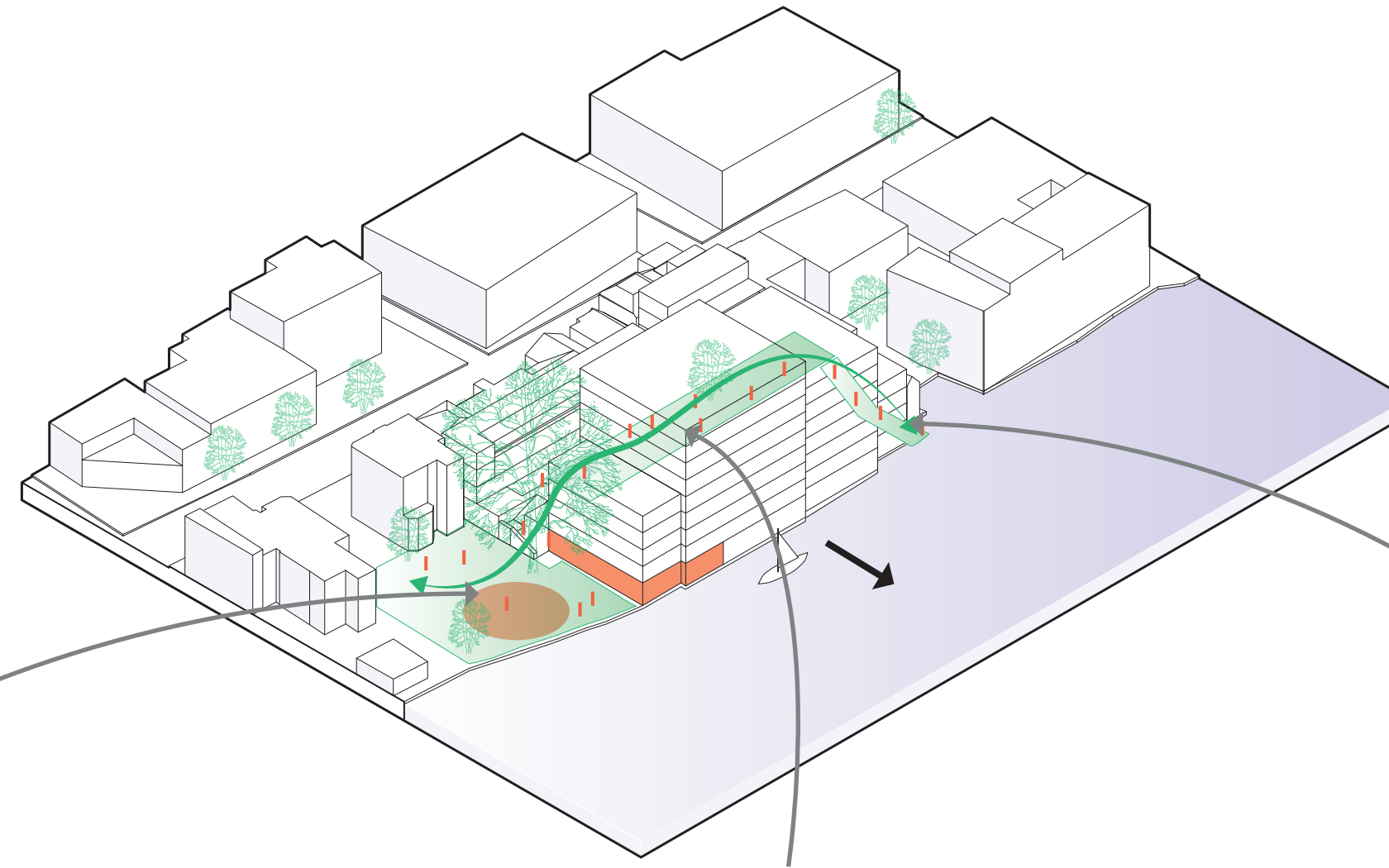


3 kenmerkende groene plekken

De verbindingen van de stad met de Zaan vinden historisch gezien plaats via open ruimten tussen de bebouwingen aan de Zaan: de zogenaamde glops. Een deel is inmiddels verdwenen en De Gemeente probeert bestaand verbindingen weer te herstellen of nieuwe toe te voegen. Door het deel van het parkeerterrein rondom de monumentale boom onbebouwd te laten ontstaat er ook een unieke kans om ook hier een nieuwe glop te realiseren.

Deze glop wordt uitgewerkt tot een groen parkje, waarmee we een nieuwe verblijfsplek/trekpleister voor bewoners en bezoekers creëren en de monumentale plataan eindelijk een betekenisvolle plek in de stad krijgt. Tot slot wordt ook de collectieve binnentuin tussen de blokken groen ingericht.

Hiermee biedt dit initiatief een stevig bijdrage aan de Zaanse beleidsambities voor het Versterken van de Groenblauwe Structuur.

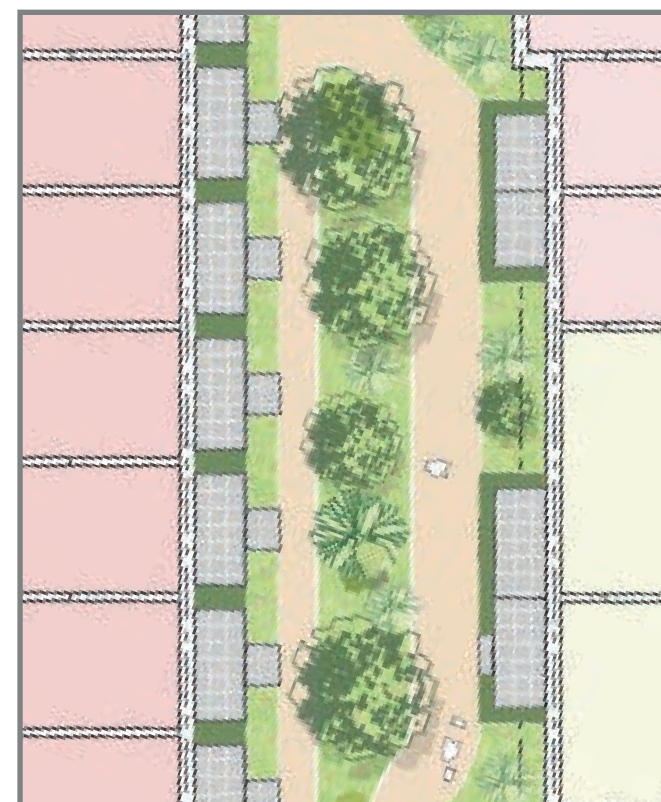


natuurinclusief en klimaatadaptief

De ontwikkeling heeft een groen karakter in het kader van klimaatadaptie en het tegengaan van hittestress, met een waterbergend vermogen zodat het hemelwater vertraagt afgevoerd kan worden.

Om invulling te geven aan de klimaatambities wordt ingezet op een natuurinclusieve ontwikkeling. De ambitie is zo veel mogelijk natuurinclusief te bouwen. Daarmee wordt bedoeld dat er wordt gebouwd met aandacht voor de natuur. De kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijk aspect bij de realisatie, denk daarbij aan voorzieningen zoals het integreren van verblijfplaatsen van dieren die in gebouwen wonen (vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen).

groene binnentuin



creëren van een zaanse glop



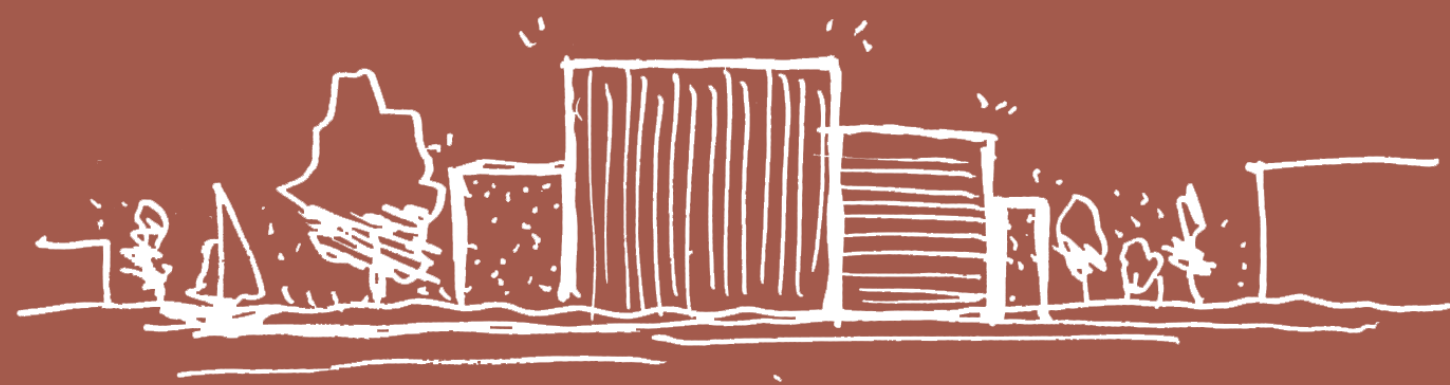
groene ruimte wachthuisje



An aerial photograph of a city waterfront. A large, multi-story brick building with many windows is the central focus. The name 'ALBERT HEIJN' is visible on its facade. In front of the building is a parking lot filled with numerous cars from the mid-20th century. To the left of the parking lot is a large, leafy tree. The waterfront is a body of water with several boats, including a small white boat on the left and a larger tugboat on the right. The background shows a dense urban area with various other buildings and trees.

van sterk verharde parkeerplaats..

...naar groen klimaatadaptief woongebouw



inleiding

1. locatie en context
2. initiatief
- 3. planuitwerking**

identiteit en sfeer

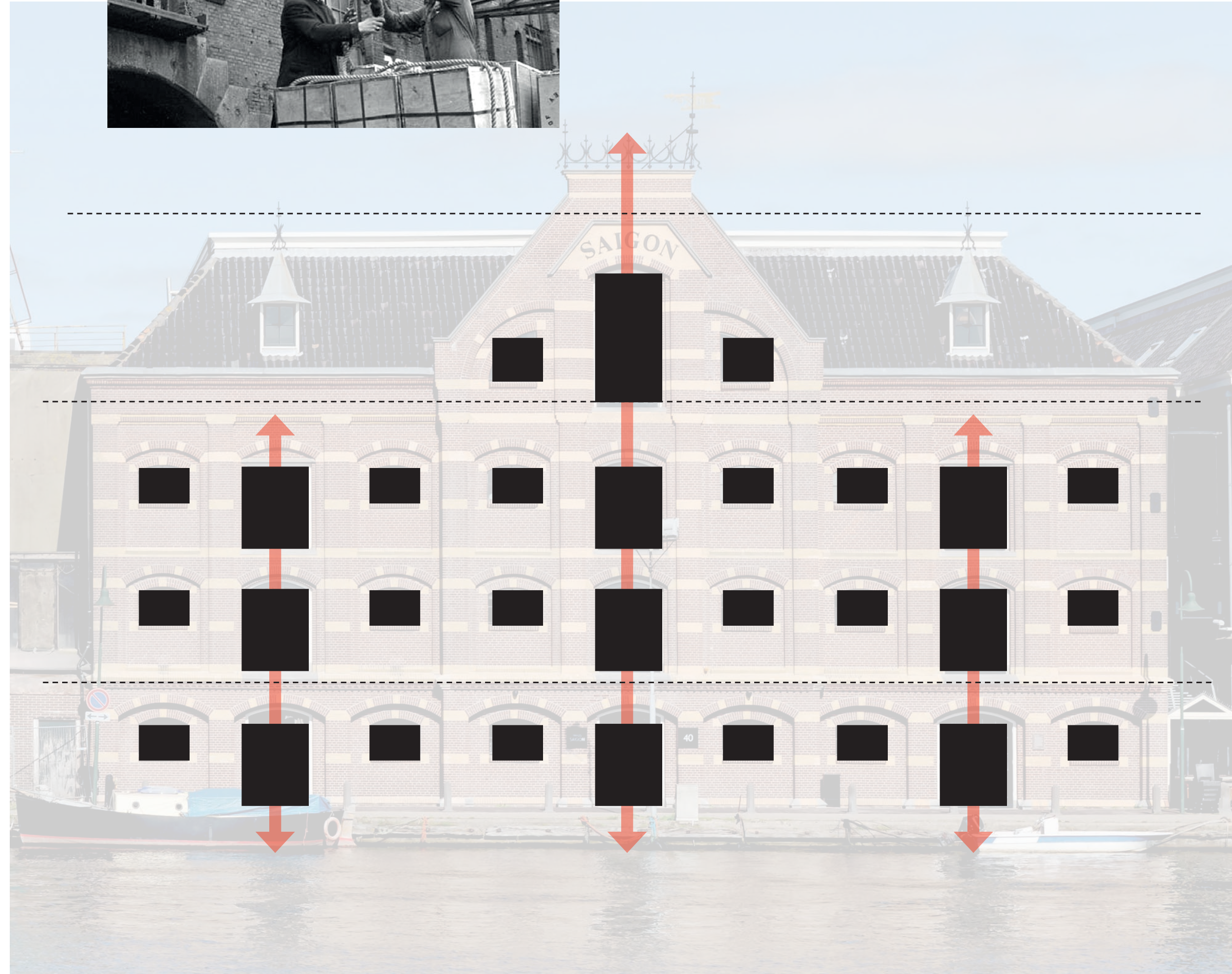


pakhuis architectuur
“expression follows function”

identiteit en sfeer



clustering van grote gevel
openingen boven elkaar geeft het
gebouw een verticale articulatie



heldere 3-deling met soms een
extra verticale geleding

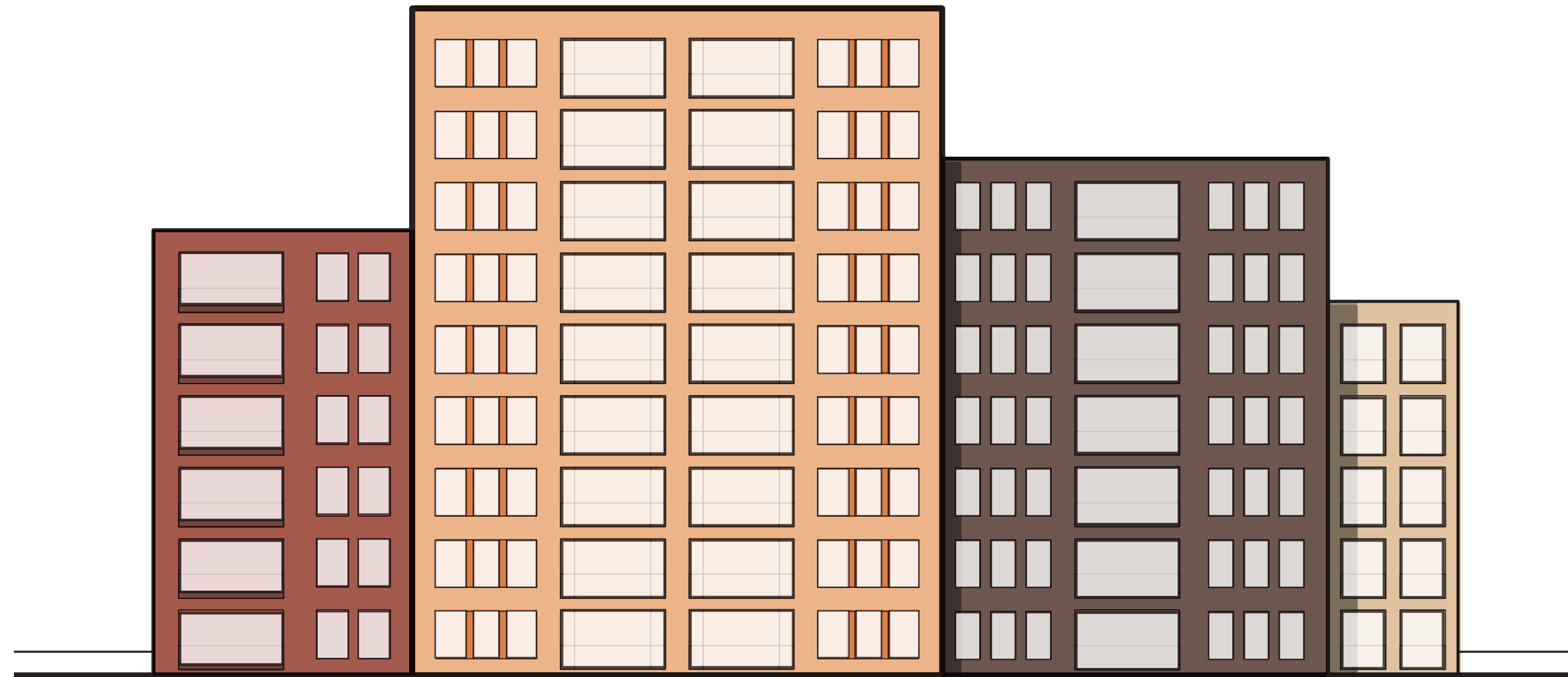
pakhuis architectuur
“expression follows function”

gevelbeeld 4 'panden'



contrast met 'panden' versterken door verschillende
kleuren metselwerk toe te passen

gevelbeeld 4 'panden'



4 'panden' met eigen gevelopbouw waarin buitenruimtes en ramen
de expresie van een pakhuys volgen



programma

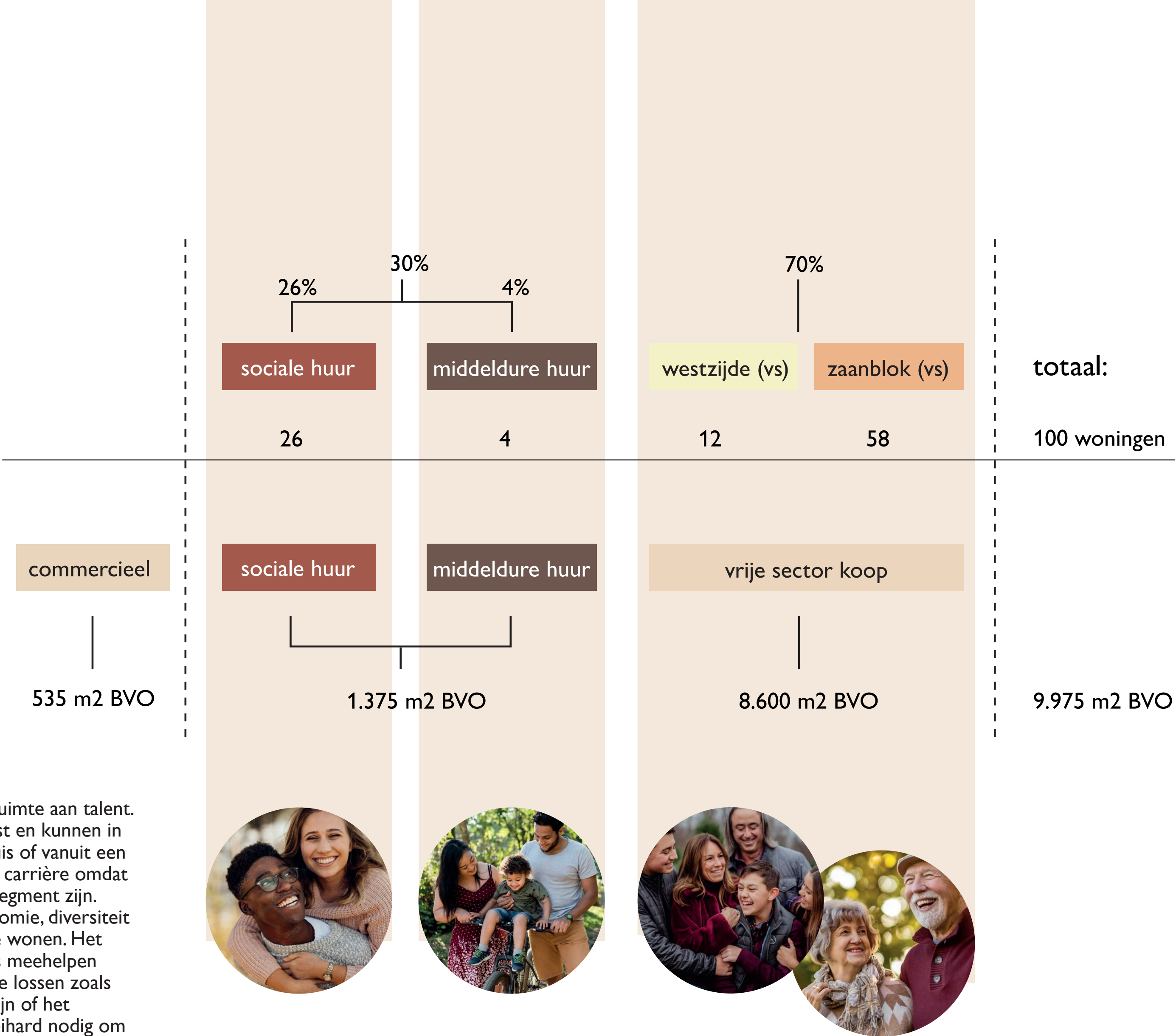
We bedienen doelgroepen wiens levensstijl goed aansluit bij de binnenstedelijke omgeving. Daarbij wordt specifiek ook ingezet op senioren en jongeren.

De grotere woningen in het Zaanblok zijn levensloopbestendig en geschikt voor doorstromers en senioren. De unieke ligging en setting maken deze woningen aantrekkelijk voor huishoudens die gevorderd zijn in de wooncarrière en een ongelijkvloerse eengezinswoning achterlaten.

Het woonprogramma aan de Westzijde (oudbouw) volgt de structuur van de bebouwing. De oudbouw geeft ruimte voor de gezinnen en de woonstarter die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. In het Rugblok zijn 4 middeledure huur woningen gepositioneerd. Daarnaast wil Midvast in het Rugblok 26 sociale huurwoningen (studio's) voor jongeren realiseren voor haar eigen portefeuille. Hiermee geeft Midvast een langjarig commitment voor het project en het resultaat. Met deze verschillende doelgroepen wordt ingezet op diversiteit rondom de gemeenschappelijke binnentuin.

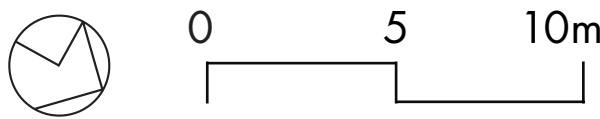
Maatschappelijk rendement door verhuisketens
De vergrijzing neemt in de aankomende jaren toe. Momenteel is bijna de helft van de Nederlandse bevolking 55-plusser. Uit onderzoek blijkt dan ook dat het aantal 80-plussers in de aankomende 20 jaar gaat verdubbelen. Veel van deze senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het bijbouwen van levensloopbestendige woningen veroorzaakt verhuisketens omdat senioren vaak in grotere gezinswoningen wonen die niet meer passen bij hun veranderende behoeften. Bij verhuizing maakt dit ruimte vrij voor andere doelgroepen zoals jongere gezinnen, die op hun beurt weer ruimte achterlaten voor starters. Dit proces zet zich vaak door, waarbij elke verhuizing een keten van doorstroming op gang brengt, wat uiteindelijk leidt tot een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Een plek voor talent
In deze ontwikkeling bieden we graag ruimte aan talent. Jongeren zijn het talent van de toekomst en kunnen in de omliggende omgeving moeilijk uit huis of vanuit een studentenwoning doorgroeien in woon carrière omdat er een beperkt aantal woningen in dit segment zijn. Jongeren dragen bij aan de (buurt)economie, diversiteit en zijn van betekenis in de wijk waar ze wonen. Het zijn juist deze jongeren die nu en straks meehelpen grote maatschappelijke problemen op te lossen zoals bereikbaarheid, de vergrijzing, ons welzijn of het verduurzamen van woningen. Ze zijn keihard nodig om de tekorten in allerlei sectoren op de arbeidsmarkt op te lossen. Deze lokale jongeren verdienen een plekje. Dit kan op de Westzijde of in het Rugblok.

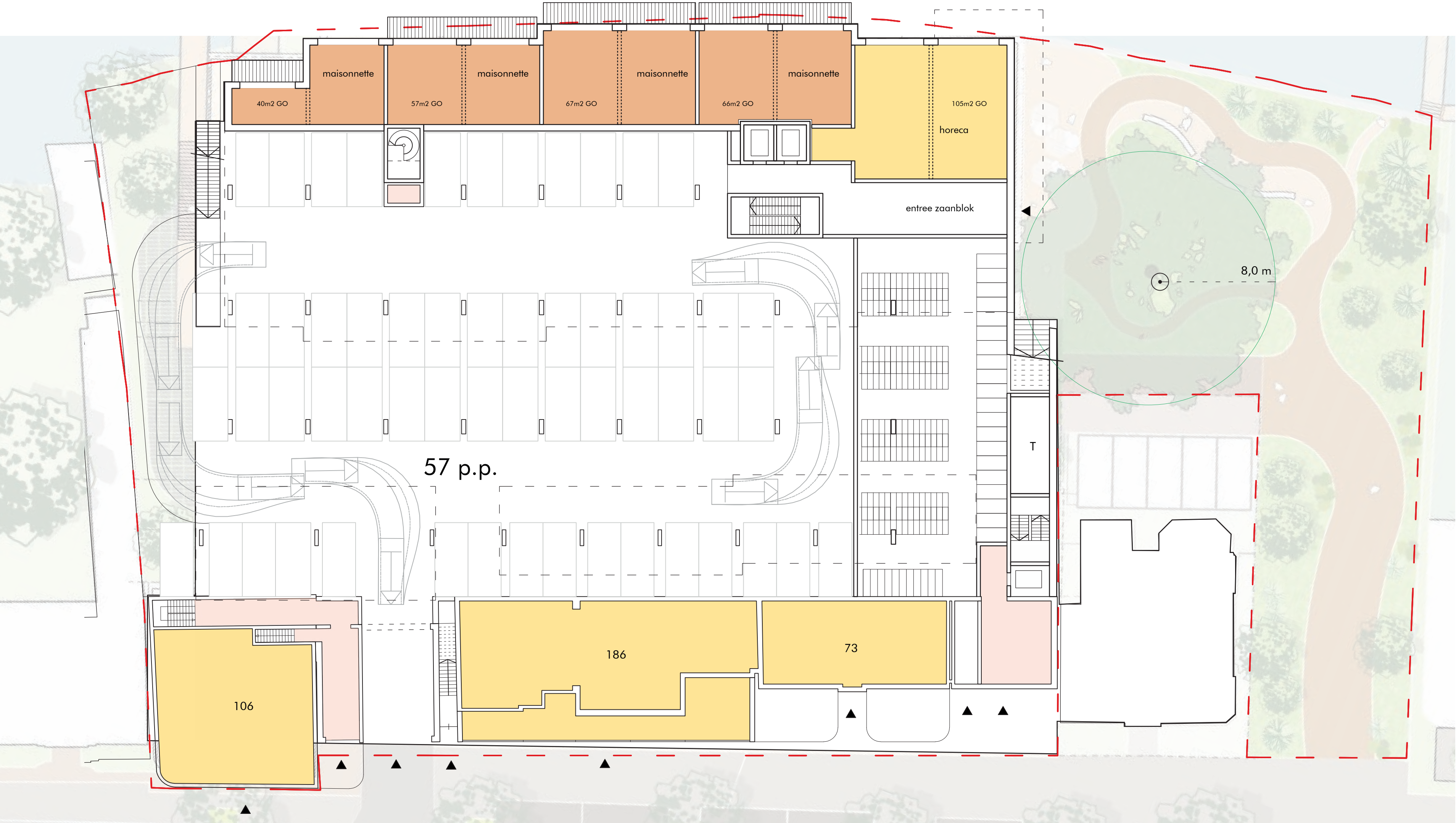


begane grond

parkeren, entree's en wonen aan de Zaan

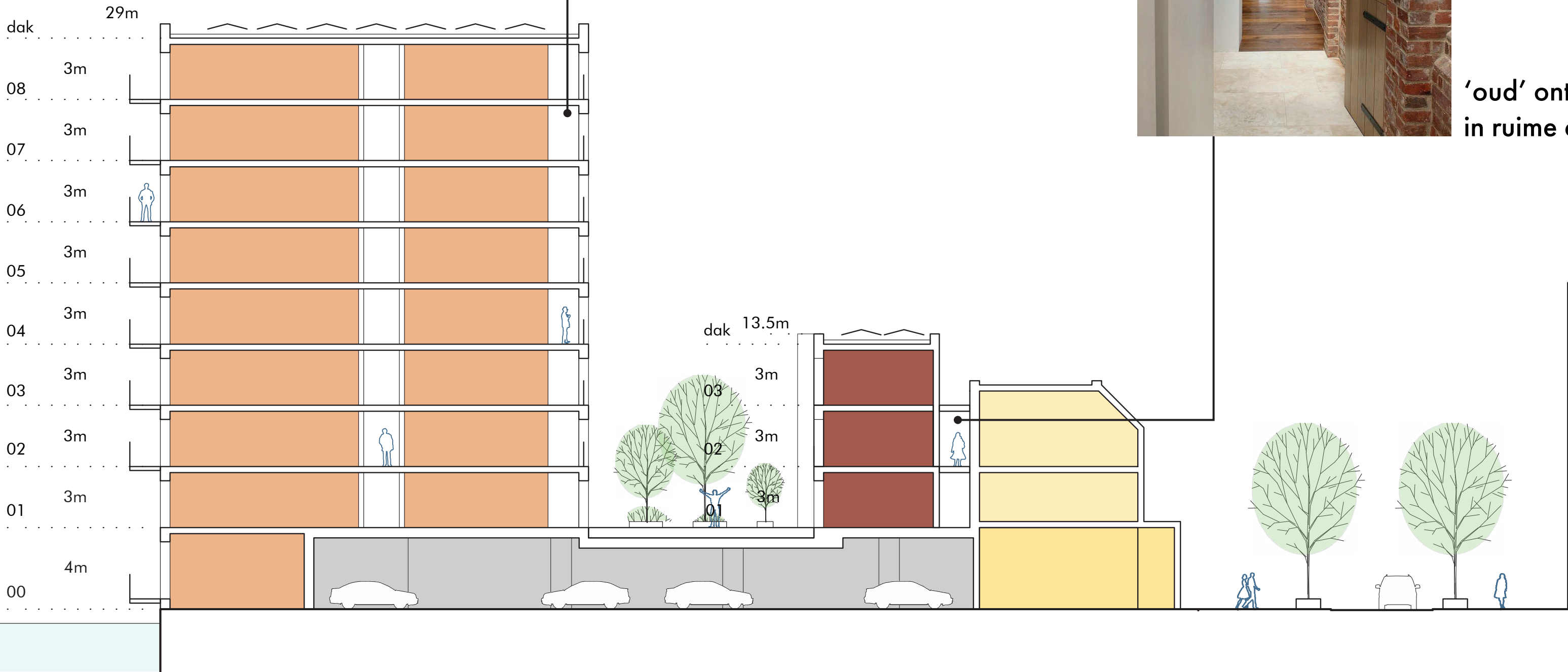
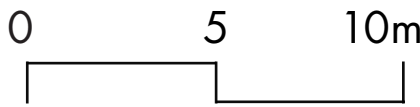


- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel
- 57 parkeerplaatsen



doorsnede

- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel

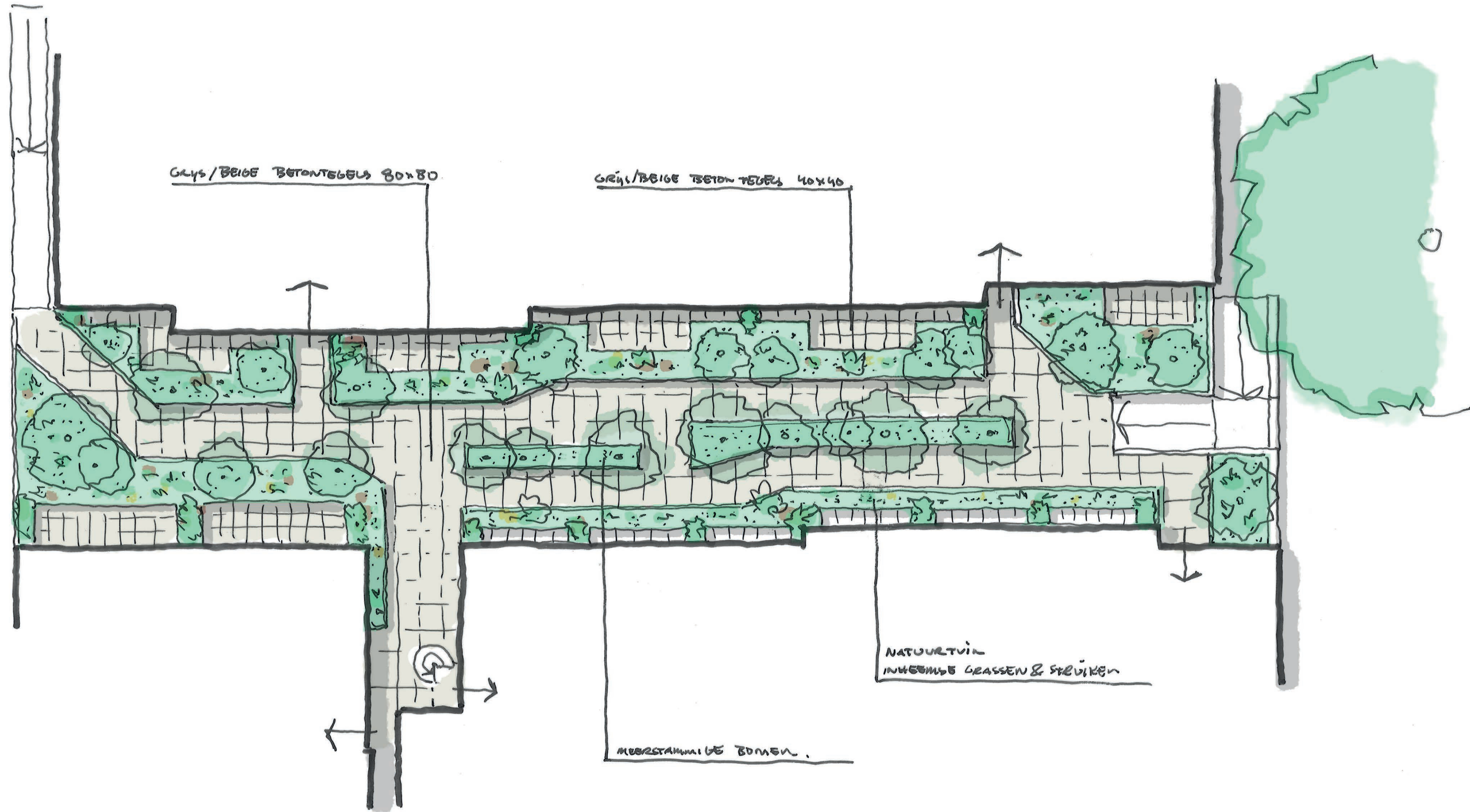


loggia's en franse balkons
aan de binnentuin

'oud' ontmoet 'nieuw'
in ruime corridor

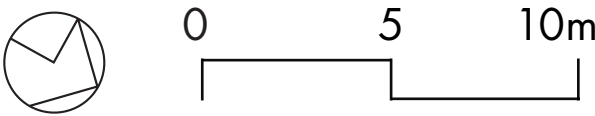
groen hof

daktuin

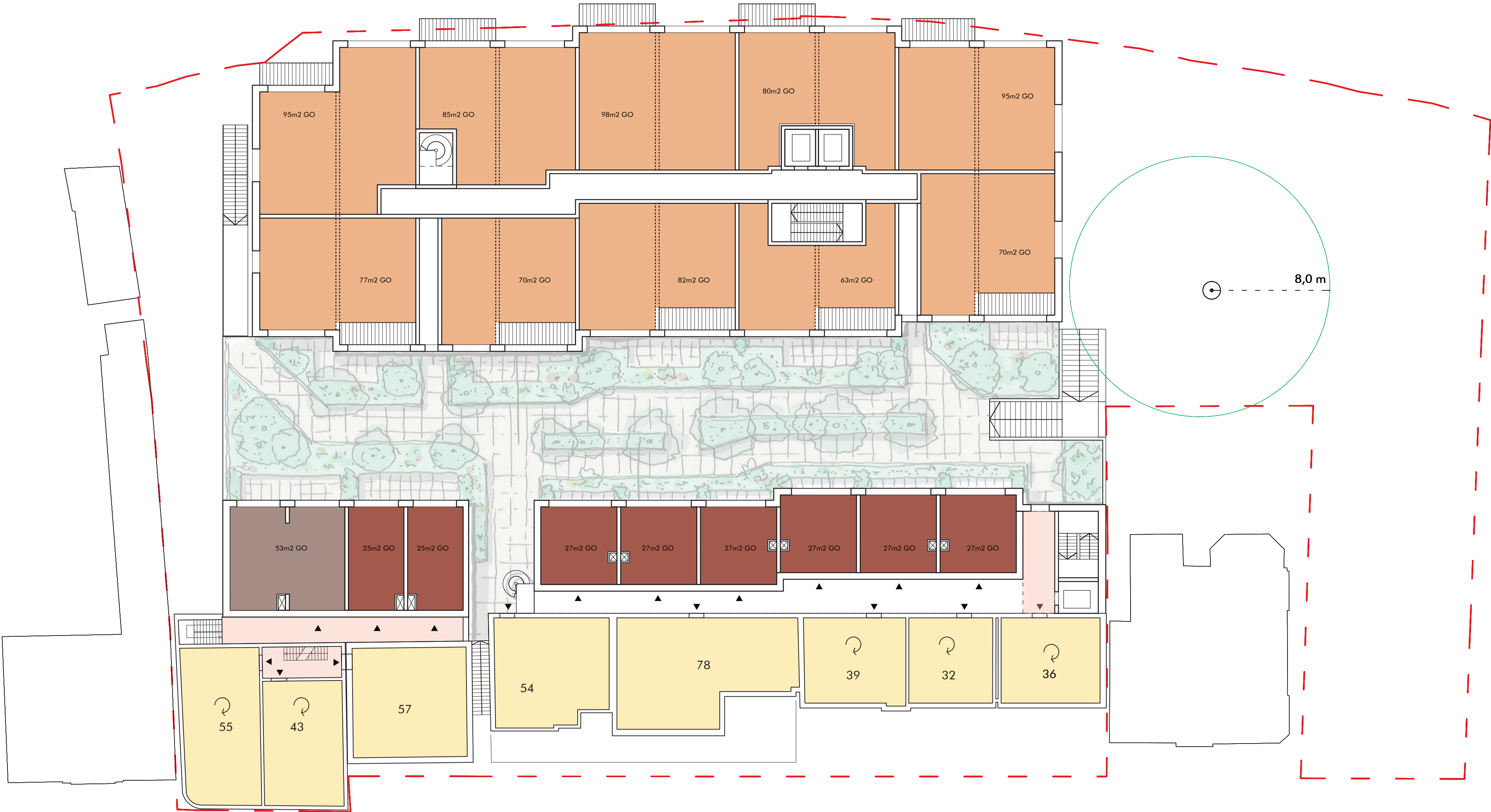


eerste verdieping

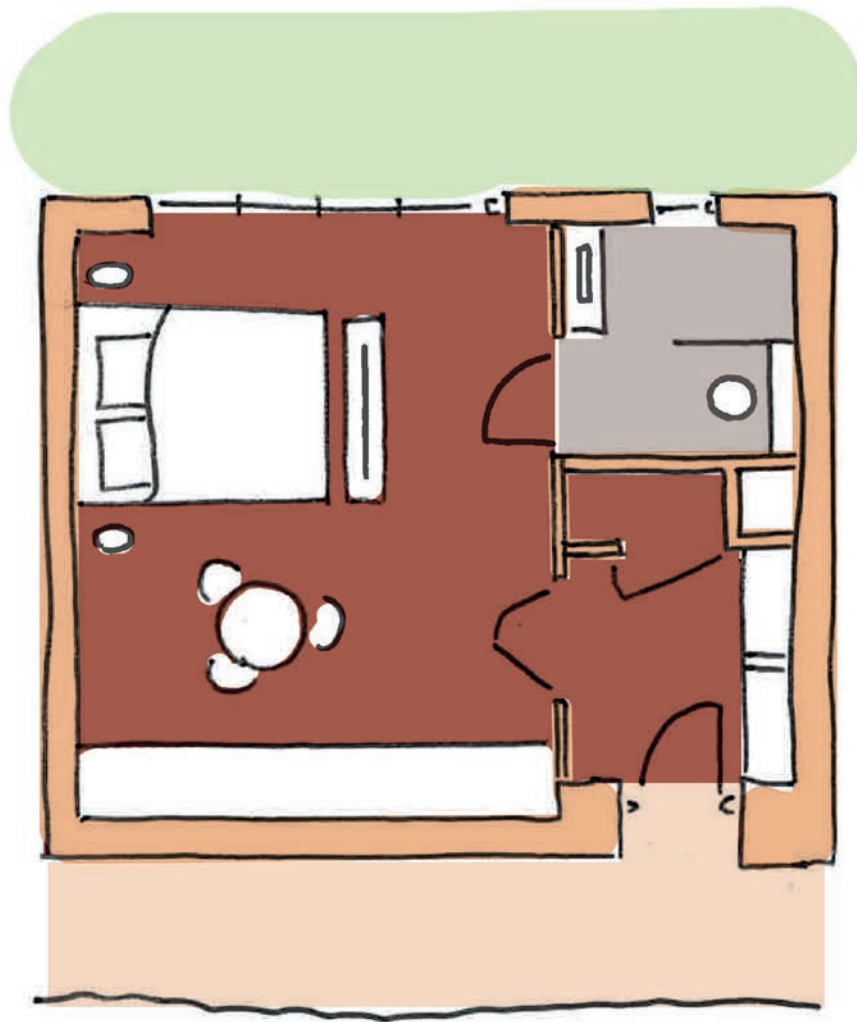
daktuin en woningdifferentiatie



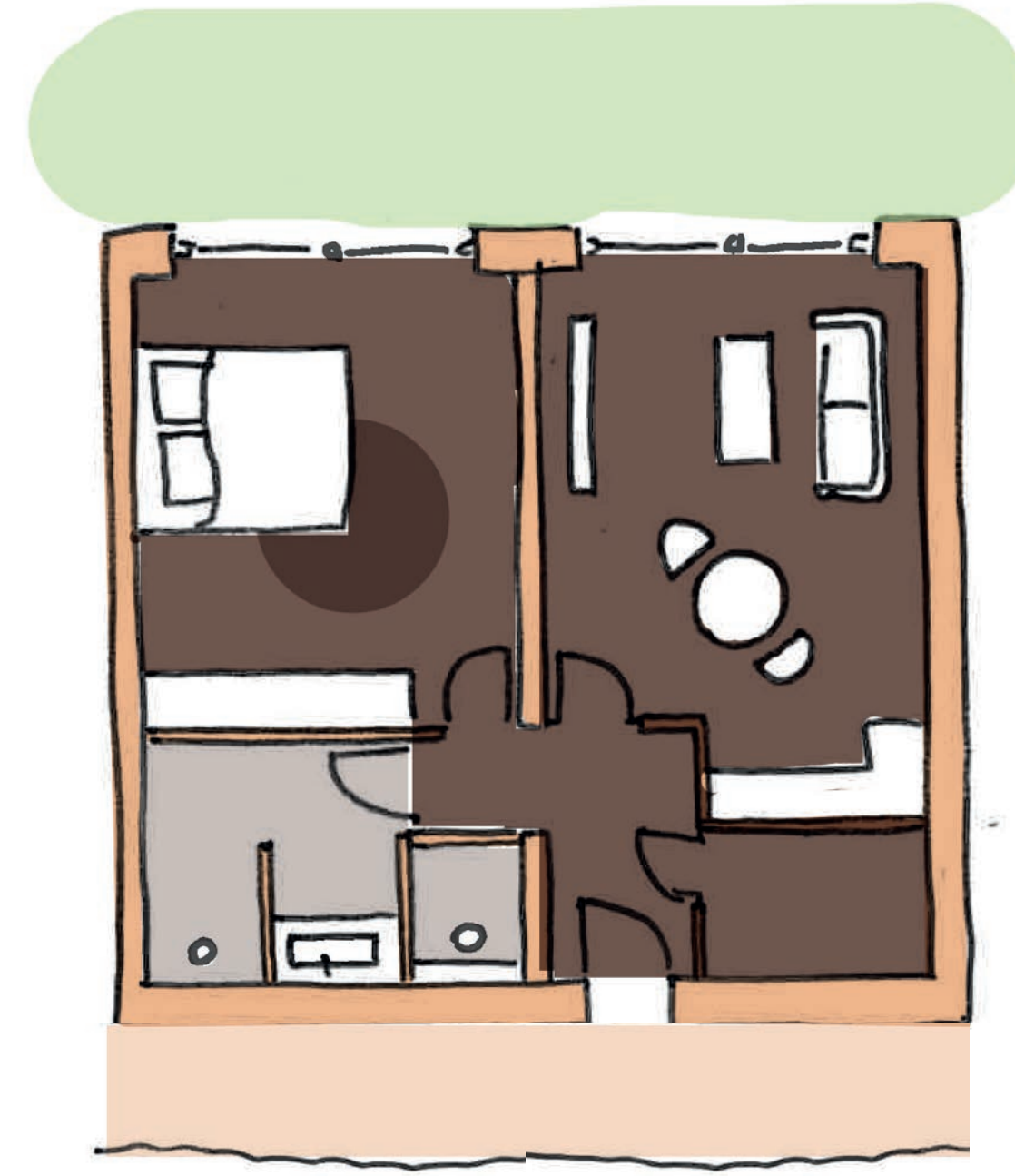
- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



woonkwaliteit



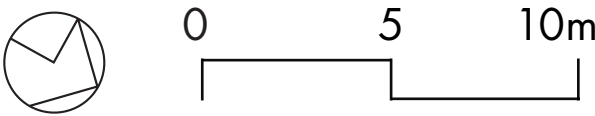
sociale huur ca. 25m²



middeldure huur ca. 50m²



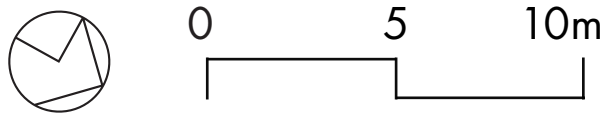
tweede verdieping



- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



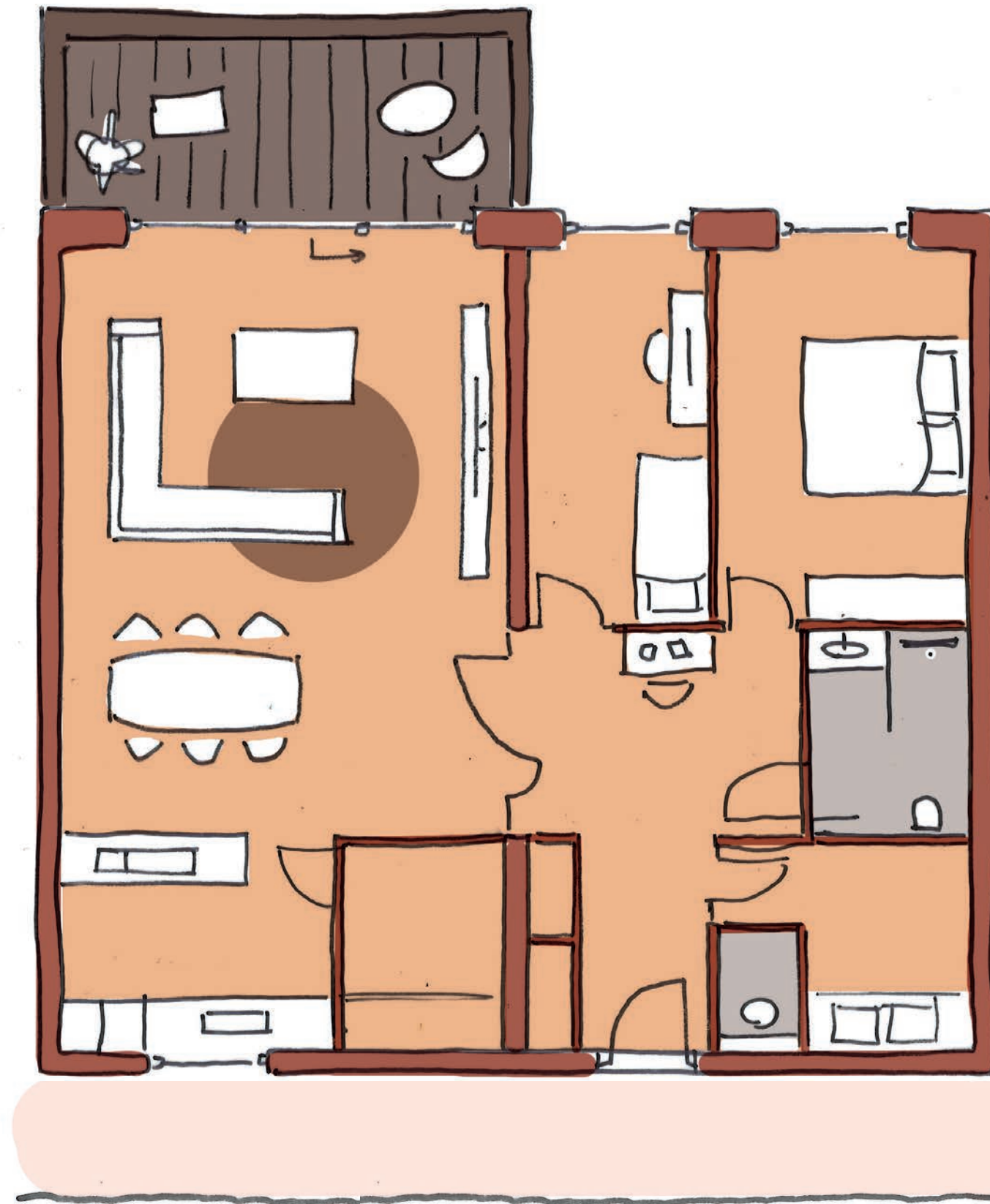
derde verdieping



- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



woonkwaliteit



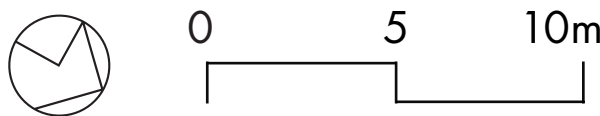
senioren- /gezinswoning ca. 90m²



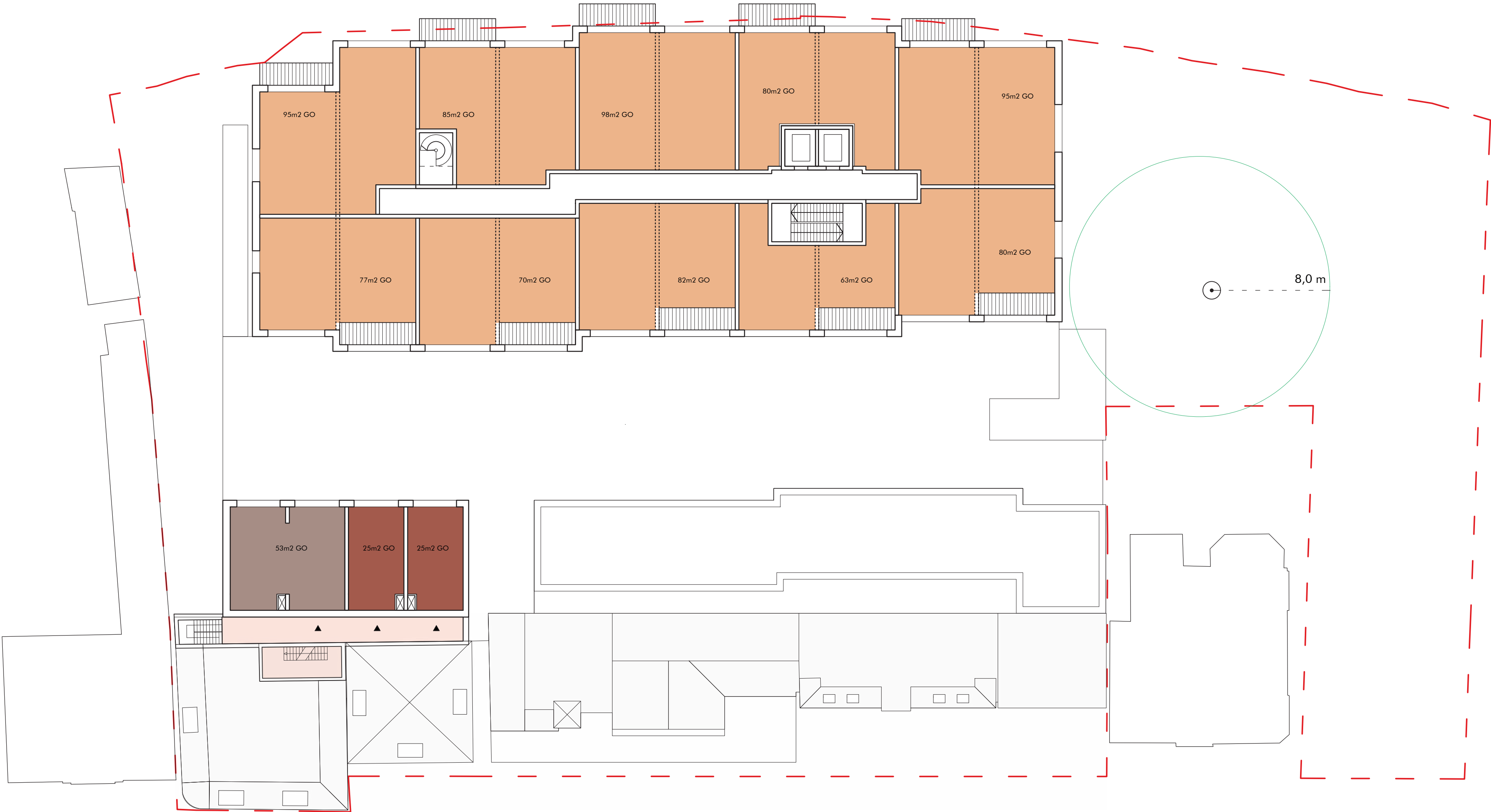
buitenruimte aan het water



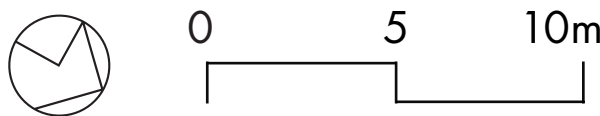
vierde verdieping



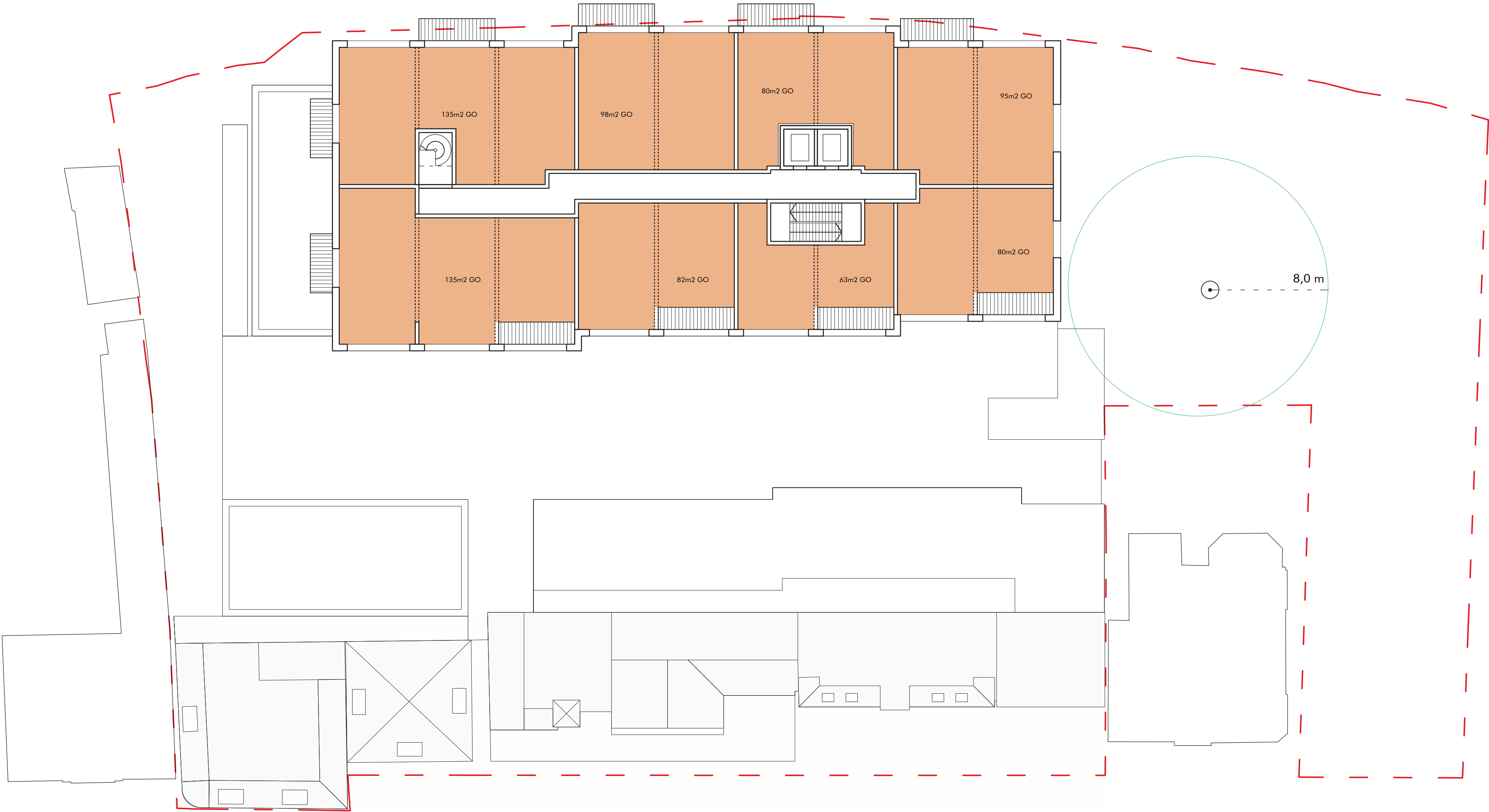
- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



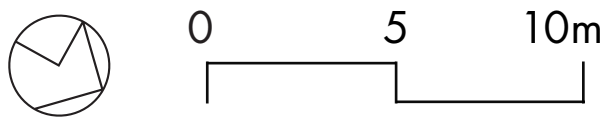
vijfde verdieping



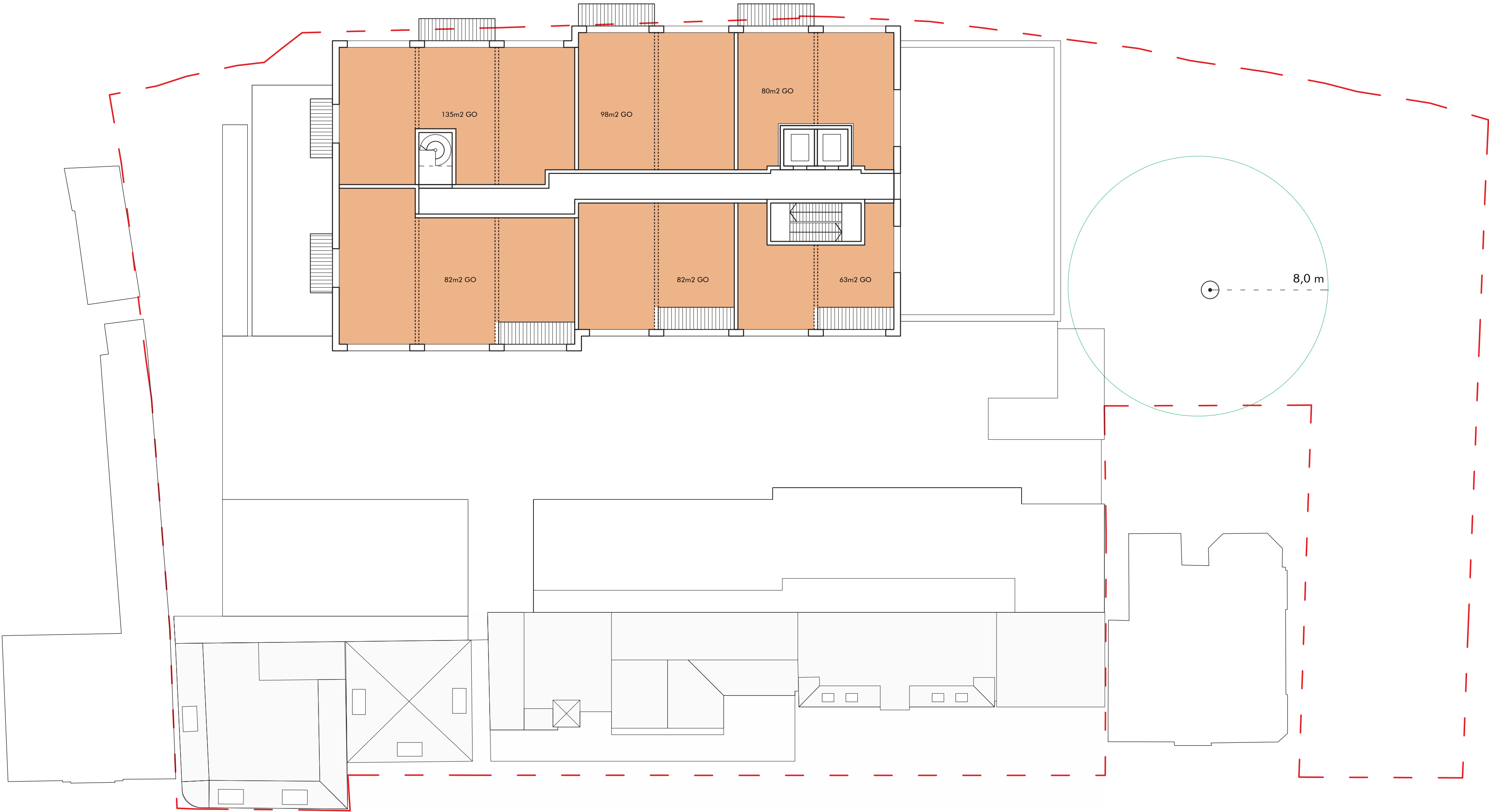
- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



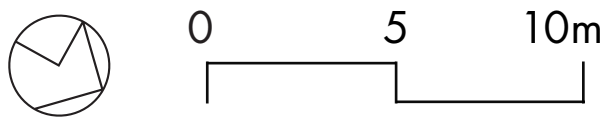
zesde verdieping



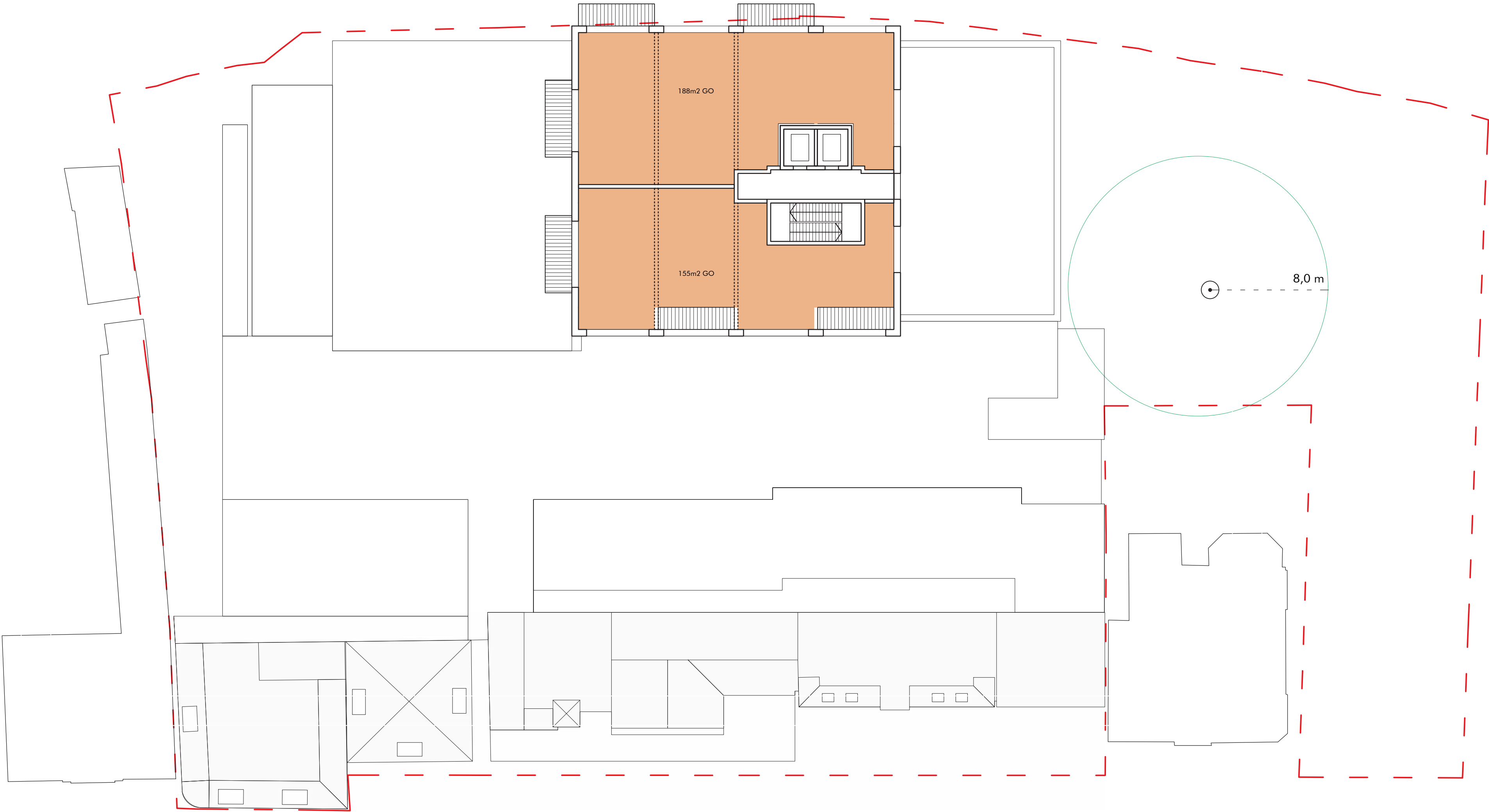
- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel



zevende & achtste verdieping



- vrije sector (zaanblok)
- sociale huur
- middeldure huur
- vrije sector (westzijde)
- commercieel





meetstaat

LET OP! Alle getallen zijn indicatief

hoogte		BVO wonen zaanblok	BVO horeca	BVO wonen rugblok	BVO wonen westzijde	BVO detailhandel	BVO fparkeren	BVO techniek	woningtypes (GO)																			
									westzijde				zaanblok															
									div.	25	27	53		63	70	77	80	82	85	95	98	135	142	146	155	165	188	
8e	3,0	450																							1		1	2
7e	3,0	450																							1		1	2
6e	3,0	785												1			1	2			1	1					6	
5e	3,0	980												1			2	1		1	1	2					8	
4e	3,0	1.065		185						2		1		1	1	1	2	1	1	2	1						13	
3e	3,0	1.065		410	130				93	2	6	1		1	1	1	2	1	1	2	1						19	
2e	3,0	1.065		375	525				349	2	6	1		1	1	1	2	1	1	2	1						19	
1e	3,0	1.065		375	525				393	2	6	1		1	2	1		1				1	1	1		1	19	
BG	4,0	400	120	30	95	415	280	25														-	-	-		-	0	

12%

26%

4%

58%

28	7.325	120	1.375	1.275	415	280	25	12	8	18	4	6	5	4	9	7	3	8	5	4	1	1	2	1	2
								835	200	479	212	378	350	308	720	574	255	760	490	540	142	146	310	165	376

100

woningen

7.240

GO

parkeerbalans

parkeerbalans

BVO woning	norm bezoekers	norm excl. bezoekers	# won.		pp won	pp bez.
koop >100	0,1	0,6	11		7	1
koop >75 - <100	0,1	0,5	40		20	4
koop <75	0,1	0,4	23		9	2
sociaal <30	0,1	0,2	18		4	2
detailhandel		0,03	415	(m2 BVO)	12	0
horeca		0,04	120	(m2 BVO)	5	0

totalen			92		57	9
---------	--	--	----	--	----	---

→ zie memo parkeren voor toelichting

fietsparkeren wonen

conform Bouwbrief Amsterdam

gebruiksoppervlakte woning (m2)	# plekken in rek	# won.	totaal
<50	2	28	56
>50 - <75	3	21	63
>75 - <100	4	40	160
>100	5		0
>125	6	11	66
totalen		100	345

DAM
&
PARTNERS
ARCHITECTEN