

Het Hembrugterrein, Zaandam

Transformatie van een bijzonder voormalig militair industrieterrein naar een gemengd werk-/woongebied met ruimte voor kunst en cultuur en versterking van unieke natuurwaarden.

Opgave

Masterplan Hembrug,
Beeldkwaliteitsplan Hembrug,
Brandboek Hembrug, Mobiliteitsplan
Hembrug, Visie Hembrugbos,
Stedenbouwkundig Plan Noordelijk
Deel, Participatierapport en Ontwerp
bestemmingsplan Noordelijk deel

Periode

2017 - heden

Locatie en oppervlakte

Zaandam, 42 hectare

Ontwerpteam

(stedenbouw en landschap)

BURA urbanism: Marco Broekman,
Christa Rinzema, Milja Hartikainen,
Rebecca Smink, Saskia Kleij
Strootman Landschapsarchitecten:
Berno Strootman, Michiel van Zeijl,
Martijn Bakker, Marco Overvest,
Laura Nijmeijer

Opdrachtgever

Hembrug Zaandam BV
(Ontwikkelconsortium ABC Vastgoed,
LIFE Europe en Ten Brinke), Gemeente
Zaanstad (voor het Hembrugbos)

Samenwerking

Group A architects (beeld-
kwaliteitsplan), Venhoeven CS,
Dam & Partners Architecten
en DID Vastgoedontwikkeling
(stedenbouwkundig plan noord),
Goudappel BV (mobiliteit),
Buro Bouwfysica (geluid),
Gebiedsmanagers BV (civiel), abcnova
(bestemmingsplan/projectsturing
mobiliteit), 3VAS (energietransitie),
Firma Stek (communicatie), Kickstad
(participatie) en bureau Circus
(branding)

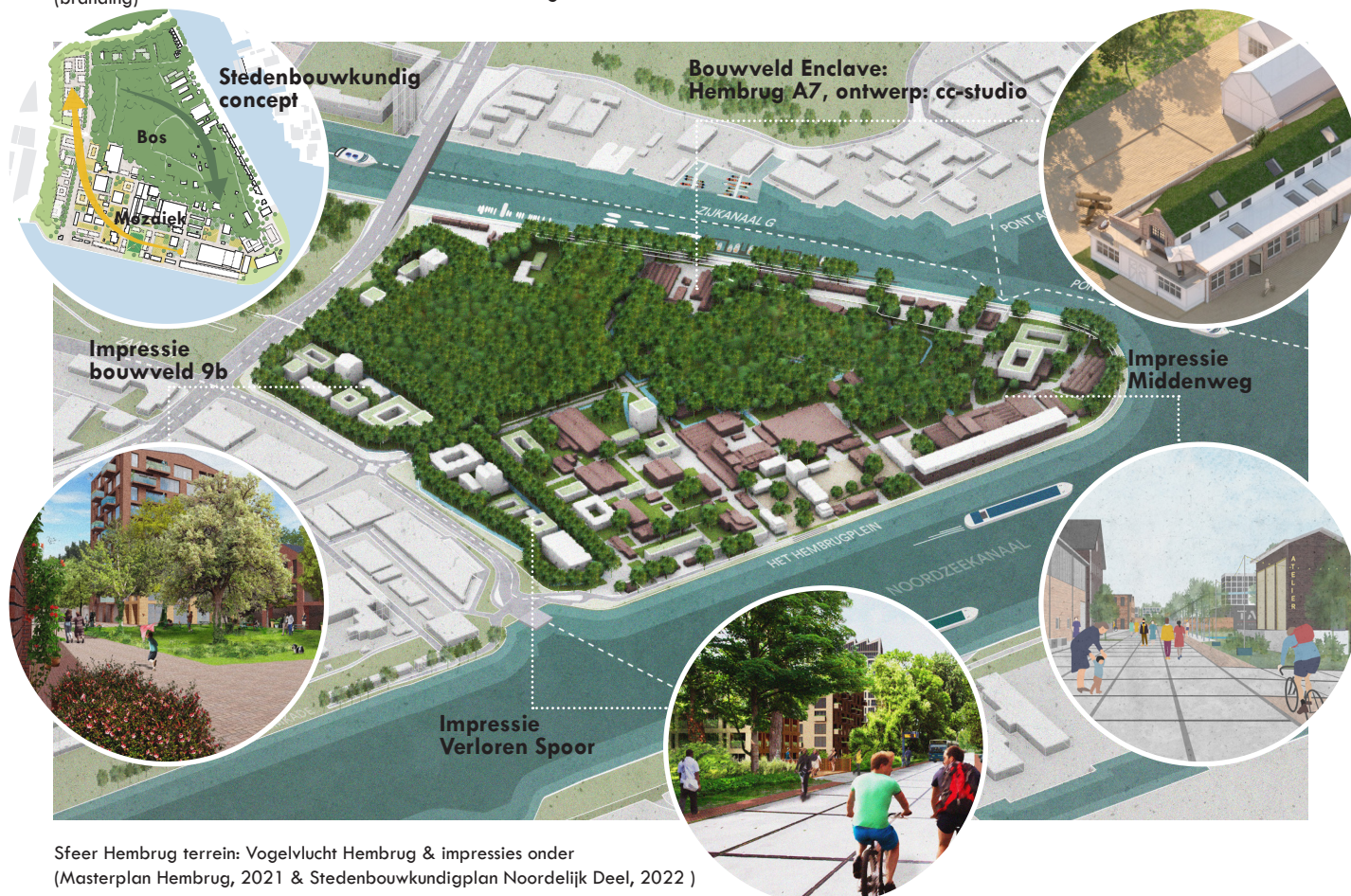
De komende jaren wordt het Hembrugterrein met een uitstekende ligging aan het Noordzeekanaal en met een rijke collectie aan veelal monumentale gebouwen, artefacten en landschappelijke structuren, getransformeerd tot een gemengd werk-woongebied met ruimte voor kunst en cultuur en unieke natuurwaarden. Naast de woningbouwopgave van 120.000 m2 bvo met bijbehorende voorzieningen wordt ingezet op behoud en ingebruikname van de leegstaande gebouwen en industriële hallen (ca. 60.000 m2 bvo) en uitbreiding en verrijking van het landschap (in bijzonder het Hembrugbos) en versterking van de openbare ruimte.

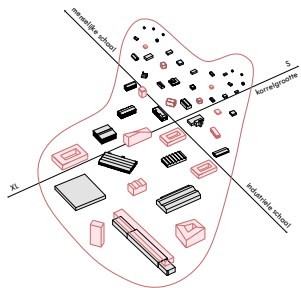
MASTERPLAN

Het Masterplan voor Hembrug beschrijft in hoofdlijnen de beoogde herontwikkeling van het terrein in onder meer ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin. In het bosrijke noordelijk deel ligt de nadruk op wonen en in het zuidelijke deel meer op werken, kunst en cultuur en voorzieningen. Hiermee ontstaan op Hembrug deelgebieden met wisselende dynamiek tussen rust, ruis en reuring. Het Masterplan vormt de basis voor de uitwerking van een aantal thema's zoals voor mobiliteit en beeldkwaliteit en het kader voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel van Hembrug.

GEBIEDSIDENTITEIT HEMBRUG

Samen met ondernemers, bewoners en ontwerpers is de gebiedsidentiteit voor het Hembrugterrein benoemd. Hembrug is een uniek gebied met een robuust gezicht en een groen hart, waar stedelijke dynamiek en rust hand in hand gaan. Er zijn vier kernwaarden voor Hembrug gedefinieerd, te weten: Open: Wat ooit een afgesloten terrein was, is nu voor iedereen toegankelijk, Authentiek: Met zijn omvang, geschiedenis, architectuur en ligging brengt Hembrug iets echt unieks, Verrassend: Het geheim van elk aantrekkelijk gebied is het vermogen om zich voortdurend aan te passen en daarmee te blijven verrassen en Verbindend: Een interessant gebied trekt interessante mensen aan – ruimdenkende mensen die graag contact willen maken, delen en communiceren met anderen. Deze kernwaarden vormen een belangrijke basis voor de omschrijving van de essenties van de beeldkwaliteit voor het Hembrugterrein.





Hembrug blok als uitgangspunt voor de nieuwe collectie.
(Masterplan Hembrug, 2021)



OV netwerk en mobiliteitshubs
(Masterplan Hembrug, 2021)



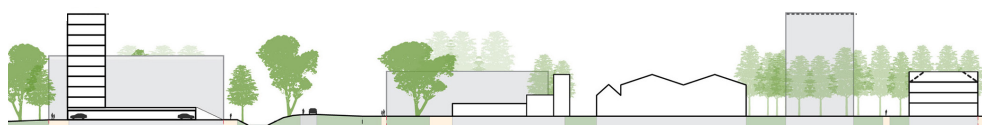
Parkeren wordt voor een belangrijk deel in het rijksmonument Gebouw 320 nabij de hoofdentree gerealiseerd

BEELDKWALITEITSPLAN

Het Beeldkwaliteitsplan Hembrug is gericht op het in samenhang behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van het Hembrugterrein. Het plan beschrijft op basis van de vier kernwaarden de essenties en bijbehorende ontwerpprincipes van de gewenste beeldkwaliteit voor het Hembrugterrein. De kwaliteiten van het Hembrugterrein worden zichtbaar in tal van aspecten zoals de stedenbouw, het erfgoed, de architectuur, het landschap, de inrichting van de openbare ruimte en de artefacten. In het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk ingegaan op de essenties voor de buitenruimte en voor de nieuwbouw en bestaande gebouwen.

MOBILITEITSPLAN HEMBRUG

Bij de vaststelling van het (inmiddels vernietigd) Omgevingsplan voor het Hembrugterrein is een motie door de gemeenteraad van Zaanstad aangenomen gericht op behoud van het unieke karakter en de sfeer van het Hembrugterrein. Het realiseren van woningbouw en het activeren van bestaande gebouwen op Hembrug zorgt bij ongewijzigd beleid voor sterke groei en toename van autogebruik en -druk naar en op het terrein. De ambitie voor Hembrug is het ontwikkelen van een plek waar voetgangers en fietsers worden gezien als hoofdvervoerswijzen en de auto te gast is. De mobiliteitsopgave richt zich onder meer op het vergroten van de bereikbaarheid van Hembrug en het verminderen van de afhankelijkheid en gebruik van de auto. Daarom wordt er een fijnmazig netwerkstructuur aangelegd voor voetgangers en fietsers, waarbij de loop- en fietsroutes aan zullen sluiten op OV-haltes, mobiliteitshubs en buurtvoorzieningen. Andere maatregelen zijn: het aanbieden van deelmobiliteit en het concentreren van het merendeel van de nieuwbouw nabij de hoofdentree en daarmee ook het parkeren.



Lengte doorsnede bouwveld CV1 en CV2 (Stedenbouwkundig Plan Noordelijk Deel, 2022)



Impressie bouwveld 2 (Stedenbouwkundig Plan, 2022)



Bouwveld 6.2 & Hembrugbos



Bouwveld Enclave & Hembrugbos



De Regenmeter, Hembrugbos



Vogelvlucht (Stedenbouwkundig Plan Noordelijk Deel, 2022)

VISIE HEMBRUGBOS

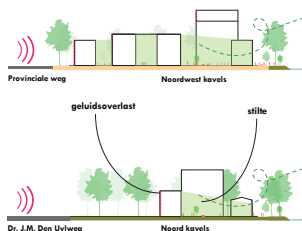
Het Hembrugbos ligt in het hart van het Hembrugterrein en is eigendom van Gemeente Zaanstad. Voor dit bijzondere militair-historische bos heeft Strootman Landschapsarchitecten in samenwerking met Simon Klingen een visie ontwikkeld waarin natuurwaarden, avontuur en de spannende bouwwerken en artefacten centraal staan. De visie is opgebouwd aan de hand van vier thema's: toegankelijkheid, cultuurhistorie, ecologie en behoud van het bijzondere karakter. Daarnaast krijgen de restanten van de voormalige schietbaan en bunkers een nieuwe betekenis, bijvoorbeeld door landart ter versterking van de (kunst)programmering in de bestaande gebouwen. Een deel van het Hembrugbos, 'het Naoorlogsebos', wordt opengesteld voor wandelaars. Het Plofbos blijft mysterieus en om deze reden beperkt toegankelijk. In het hele bos worden de ecologische waarden, klimaatbestendigheid en belevingswaarden versterkt.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN NOORDELIJK DEEL

Het Hembrugterrein wordt gefaseerd ontwikkeld, te beginnen met het noordelijke deel. Rondom het Hembrugbos van 8,2 ha wordt circa 87.000 m² bvo woningbouw in zeven bouwvelden gerealiseerd, aangevuld met een gemengd woon-/werkprogramma in de bestaande gebouwen 'de enclave' op initiatief van een collectieve opdrachtgeversgroep o.l.v. kunstenaar Joris Laarman en parkeren (voor een belangrijk deel) in het rijksmonument Gebouw 320 nabij de hoofdentree. Ook worden een aantal voorzieningen zoals een buurtsuper en horeca gerealiseerd. De nieuwbouw borduurt voort op het bestaande weefsel op het Hembrugterrein. Op Hembrug zijn een unieke gebouwencollectie, gebiedsidentiteiten en landschappelijke structuren ontstaan. Binnen deze collectie is er een onderscheid in korrelgrootte en bouwhoogte: het terrein kent nu kleine en grote gebouwen. De huidige collectie vormt de inspiratiebron voor de verdere ontwikkeling waarbij de nieuwbouw de bestaande collectie op eigentijdse wijze versterkt, divers en in balans te houdt. De nieuwbouw staat los van elkaar en verschilt in gebouwgrootte en -hoogte met afwisselende dakvormen. Een wereld van buurtjes (bouwvelden) ontstaat, mede door locatie specifiek te ontwerpen. De hoogteaccenten worden als nieuwe laag op Hembrug toegevoegd aan de bestaande gebouwencollectie.



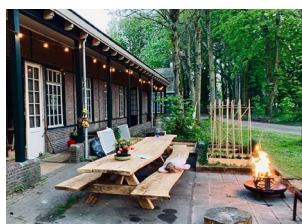
Plankaart stedenbouwkundige visie met nieuwbouw in het noordelijk deel (Stedenbouwkundig Plan Noordelijk Deel, 2022)



Een goed woon- en leefklimaat
(Masterplan Hembrug, 2021)



Bouwveld 5&6 met bestaand
bestratingsmateriaal



Bouwveld Enclave, de picknicktafel
is van essenhout uit het Plofboos
(ontwerp Joris Laarman)

MILIEU ADAPTIEF ONTWERPEN

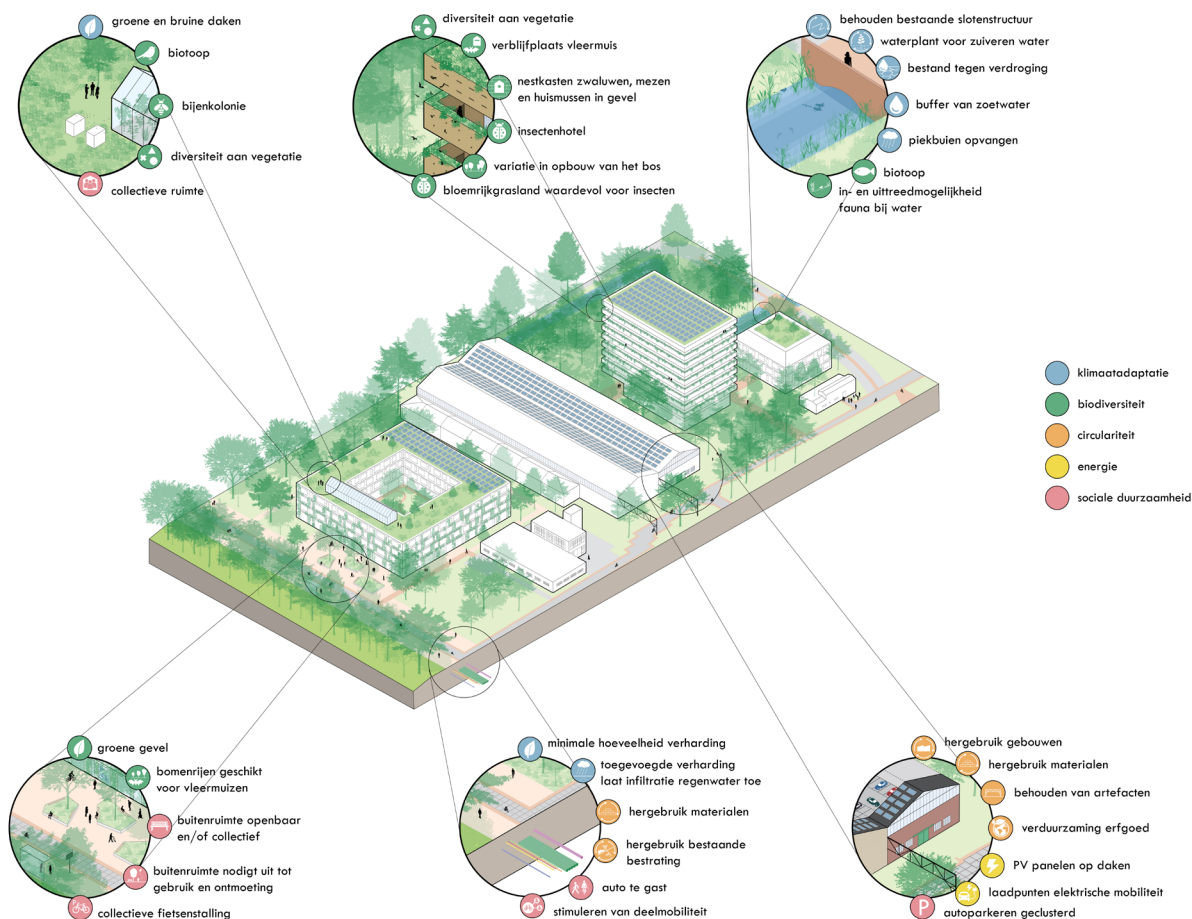
Ook de milieuhinder afkomstig van de aangrenzende (haven)industriegebieden speelt een belangrijke rol in het ontwikkel- en ontwerpproces. Het Hembrugterrein wordt vrijwel omsloten door (hoofd)wegen en (haven)industrie met bijbehorende milieueffecten: geluid, geur en stof. Verschillende delen van het Hembrugterrein hebben ieder andere kenmerken die medebepalend zijn voor de verkavelingsopzet en het toepassen van verschillende akoestische bouwstenen.

DUURZAAMHEID

Belangrijke opgaven in het kader van de herontwikkeling van Hembrug zijn de mobiliteit- en energietransitie, bodemverontreiniging, waterberging en -kwaliteit, natuurinclusiviteit, circulariteit en biodiversiteit. In het Masterplan Hembrug zijn deze ambities geschetst. Aansluitend is uitgebreid onderzoek gedaan naar biodiversiteit en de kwaliteit van het bestaande groen (boominventarisaties, mitigatie- en flora en fauna onderzoeken). De duurzame ambities zijn tegen de achtergrond van de onderzoeksresultaten in het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Zo worden materialen hergebruikt voor het bouw- en woonrijp maken, bijvoorbeeld door sloop- en of kapmateriaal her te gebruiken en gebruikte materialen in te kopen zoals stelcon platen voor de bestrating.

Groen en bomen worden zoveel mogelijk behouden door 'boomvriendelijk' positioneren van nieuwbouw. Bestaande en nieuwe bomen zorgen onder meer voor koele plekken en schaduwwerking in de openbare ruimte. Water in de openbare ruimte wordt gebufferd op groene pleinen en daken. De flauwe oevers worden met beschoeiing onder de waterlijn aangelegd.

Om de biodiversiteit te versterken worden gebouw gebonden maatregelen uitgevoerd: nestkasten en stenen in nieuwbouwegevels voor diverse vogelsoorten, (conserveren en realiseren) van verblijfsplaatsen voor vleermuizen en daken en gevels waarop bloemen en kruiden kunnen groeien die insecten aantrekken.



Illustratie ter duiding van mogelijke uitwerking duurzaamheidsmaatregelen in bouwveld (Stedenbouwkundig Plan Noordelijk Deel, 2022)