



AGENDA-INITIATIEF BOPA BOUWPLAN HEILIGEWEG 13, KROMMENIE

Aan de raad van Zaanstad is op 1 augustus 2024 door wethouder Tuijn een RIB gezonden waarin een drietal bouwplannen (zogenaamde *Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten* of BOPA's) werden gepresenteerd waarover de raad de bevoegdheid heeft om, indien zij dit politiek wenselijk acht, een *bindend advies* als bedoeld in de Omgevingswet te geven.

De fractie van ROSA vindt de vergunningsaanvraag met nummer *O2024033422, Het bouwen van gebouw met 12 appartementen, 3 hotelsuites en een winkel, Heiligeweg 13, 1561 DD Krommenie* dusdanig problematisch dat zij een dergelijk advies gepast acht.

Aangezien de gemeente Zaanstad nog niet heeft bepaald onder welke omstandigheden en volgens welke procedure een BOPA voor bindend advies kan worden voorgelegd, is er voor gekozen om het plan aan de orde te stellen via de zogenaamde 'koninklijke weg' die wij eerder hebben bewandeld rond het bouwplan Bengalen in april 2024. Vanwege het reces is stap 1 van die route, 'Overleg met de portefeuillehouder' helaas noodgedwongen komen te vervallen.

Het plan wordt allereerst in de vorm van een agenda-initiatief behandeld in een Zaanstad Beraad zodat van gedachten kan worden gewisseld. In de eerstvolgende raadsvergadering wordt het college middels een Motie Vreemd gevraagd een Raadsbesluit Bindend Advies voor te bereiden waarna, mits deze motie wordt aangenomen, in de raadsvergadering daarop daadwerkelijk een bindend advies kan worden uitgebracht.

Noot: deze uitgebreide procedure neemt minimaal vijf weken in beslag en dat is, gezien de wettelijke beslistermijn van acht weken, ongewenst lang. De fractie van ROSA acht het van belang dat de raad op zo kort mogelijke termijn een snellere, maar zorgvuldige, procedure vaststelt voor het al dan niet uitbrengen van bindende adviezen, zoals ook door de fracties onderschreven tijdens het Zaanstad Beraad van 18 april 2024 bij de bespreking van het agenda-initiatief 'BOPA's en Bengalen'.

OVERWEGINGEN VAN ROSA IN HET KORT

De Heiligeweg is een oud kerkenpad. In de visie *De Identiteit van Zaanstad, Linten, dijken en paden* is de ambitie verwoord om ook historische verbindingswegen, waaronder kerkenpaden, als belangrijke linten nader uit te werken. Op pagina 8 van de Visie is daarbij de Heiligeweg expliciet op de kaart van toekomstig te omschrijven linten verbeeld. Bovendien ligt de locatie van het bouwplan Heiligeweg 13 in de directe nabijheid van het historische lint van Krommenie, dat recent al wel is uitgewerkt en toegevoegd aan de visie.

Het voorliggende bouwplan voor de Heiligeweg 13 is te hoog en te massaal om te kunnen worden vergund binnen het bestaande bestemmingsplan. Met het oog op de ligging bij het reeds beschermde lint van Krommenie én aan een in de toekomst nader te beschermen historisch lint, zou volgens ROSA in de geest van *Linten, dijken en paden* niet van de (toch al ruime regels) moeten worden afgeweken.



NADERE TOELICHTING EN ACHTERGRONDEN

Al in de middeleeuwen bereikten de inwoners van het buurtschap Busch langs de Heiligeweg de houten kapel die sinds de veertiende eeuw op de plek van de huidige hervormde kerk aan de Noorderhoofdstraat stond. Diverse opgravingen langs het kerkenpad hebben rijke bewoning in de zeventiende eeuw aangetoond. Foto's van de situatie aan het eind van de negentiende eeuw laten nog een hele een rij houten gevels zien, deels ook uit voorgaande eeuwen. Daar is tegenwoordig nog slechts een enkele van over, met het houten huis op Heiligeweg 7 als pronkstuk, helaas nu in de schaduw gesteld door de te hoge, moderne appartementen er pal naast. Iets soortgelijks dreigt twee huizen verderop, op nummer 13, ook weer te gaan gebeuren.

De sloot achterlangs de bebouwing van de Badhuislaan en de Heiligeweg is gedempt voor de bebouwing aan de Hondemahof. Daardoor loopt het water dood, direct ten westen van het erf van Heiligeweg 13. Van de kenmerkende lange erven richting de sloot zijn er nog maar enkele over. Hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de straatkant, die van oorsprong bestond uit individuele panden van één laag met een kap. De Heiligeweg wordt in onze tijd vooral gekenmerkt door buitenproportionele blokken van baksteen en trespas. Die transformatie heeft zich in de afgelopen jaren in hoog tempo voltrokken, waarbij natuurlijk ook de brand in het winkelcentrum eind januari 2006 en de daaropvolgende vervangende bouw een grote rol hebben gespeeld. Van het kleinschalige karakter van de historische weg is, zoals gezegd, nog slechts hier en daar iets terug te vinden.

Het is zaak om, zeker zo dicht bij de monumentale kerk, het oorspronkelijke aanzicht van dit kerkenpad zoveel mogelijk te behouden. Het ligt immers in de bedoeling om op termijn de Zaanse kerkenpaden (elders bijvoorbeeld ook de Guisweg en de Troelstralaan) en andere oude verbindingen als aparte categorie op te nemen in de visie *De identiteit van Zaanstad, linten, dijken en paden*. In de kaart op pagina 8 van dit document is de Heiligeweg alvast expliciet opgenomen als belangwekkend pad. Zolang er nog geen uitwerking van de paden is, zouden dus in elk geval de algemene regels van de visie moeten gelden. Overigens, ook als we dat uitgangspunt niet zouden hanteren, ligt Heiligeweg 13 zodanig dicht bij het sinds kort goed beschermde lint van Krommenie, en is het erf zo zichtbaar vanaf de Durgsloot waarlangs geen grote, ontsierende bebouwing meer toegevoegd kan worden, dat de richtlijnen van *Linten, dijken en paden* hier sowieso een belangrijke rol in de afweging zouden moeten spelen.

De algemene richtlijn van de visie *Linten, dijken en paden* staat op pagina 6 van het document en luidt eenvoudigweg: *Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in de linten, dijken en paden, mits de kernwaarden als uitgangspunt worden genomen*. Op pagina 9 wordt dit nog gespecificeerd: *Ieder pand heeft zijn individuele karakter met eigen nok- en goothoogte, materialisering, bouwstijl etc. Zo heeft ieder dorp of gedeelte van het dorp zijn eigen kenmerken. Te allen tijde moeten kleinschaligheid, individualiteit en afwisseling het uitgangspunt zijn voor nieuwbouw of vernieuwing*.

Het pand Heiligeweg 13 is een charmant woon-winkelpand zoals er vele in de streek stonden, goed gebouwd en passend in de kleinschaligheid van de vooroorlogse bebouwing. De bouwaanvraag werd gedaan op 24 mei 1929, door Gerrit Mooij senior die hier een moderne vestiging voor zijn bakkersbedrijf *De Witte Olifant* realiseerde. Mooij was een geziene ondernemer; in 1905 was hij oprichter van Rooms Katholieke Middenstandsvereniging *De Hanze* in zijn woonplaats. Lang mocht hij echter niet van het nieuwe pand genieten; hij stierf al een jaar later. Na zijn dood trok broodbakker

Stam in de zaak en begin jaren vijftig kwam Van der Stoop uit Oude Niedorp als banketbakker erbij. Diens zoon Siem van der Stoop was tot in onze tijden een prominente winkelier, hij overleed in 2020.

Het pand onderging in de loop der jaren wat veranderingen, er kwam bijvoorbeeld een inpandige wc in 1956 en in de jaren tachtig werden er grote, ontsierende aanbouwen gerealiseerd aan de achterzijde. Maar het oorspronkelijke woon-winkelgedeelte is nog redelijk authentiek. Het maakt al bijna een eeuw deel uit van het straatbeeld aan de Heiligeweg en behoort tot de weinige panden die nog iets van de oorspronkelijke kleinschaligheid bewaren. In de geest van *Linten, dijken en paden* zou je hier het historische beeld willen terugbrengen of versterken, of toch op zijn minst niet verder aantasten of vernietigen. En dat is wel wat dit bouwplan doet. Aan de straatzijde wordt de moderne blokkerigheid weer een stukje verder doorgetrokken richting de kerk, en aan de achterzijde verdwijnt één van de laatste groene erven langs de restanten van de sloot.

Linten, dijken en paden stelt op pagina 6:

‘Er is altijd dynamiek geweest in de Zaanstreek ten behoeve van bewoning en economisch gewin. Eeuwenlang zijn de linten, dijken en paden daar de dragers van geweest. Nieuwe ontwikkelingen blijven het vertrekpunt. Ze moeten echter weloverwogen een plek krijgen. De historie laat immers zien dat de ontwikkelingen vanaf de 20e eeuw in aantal en complexiteit toenemen en vaak over het landschap heen gelegd worden in plaats van ingepast met de bestaande kwaliteit als uitgangspunt.’

Het heroverwegen van dit bouwplan is een stap in het omkeren van die tendens van uitwissen en vernietigen. Als het huidige pand al moet worden gesloopt (we hebben geen bouwkundig rapport gezien waarin staat dat dat onvermijdelijk zou zijn), zou het passend zijn om hier iets neer te zetten van één laag met een kap, misschien zelfs een houten voorgevel terug te brengen zoals die er vóór 1929 ook stond. Het achtererf zou daarbij vrij en groen moeten blijven, met hooguit een klein, ondergeschikt bouwwerk op enige afstand van de sloot.





VRAAG AAN DE RAAD

In dit agenda-initiatief ligt eigenlijk slechts één vraag voor – en zelfs die (nog) niet expliciet:

- 1) Bent u van mening dat het in dit agenda-initiatief besproken bouwplan *O2024033422, Het bouwen van gebouw met 12 appartementen, 3 hotelsuites en een winkel, Heiligeweg 13, 1561 DD Krommenie*, dusdanig politiek gevoelig is dat de raad er een bindend advies over dient uit te brengen?

Het beantwoorden van deze vraag houdt nog geen oordeel over de wenselijkheid van dit plan in; het is louter een oordeel over de mate van politieke gevoeligheid. Door dit plan op de raadsagenda te plaatsen, maakt de raad voor het eerst actief gebruik van een in de Omgevingswet expliciet genoemd recht. Uw antwoord en eventuele aanvullende opmerkingen zullen door de fractie van ROSA worden meegenomen in de overwegingen rond de vervolgstappen voor wat betreft deze BOPA.

Zoals in de inleiding aangegeven, zal ROSA tijdens de raadsveragdering van 24 september middels een Motie Vreemd het college formeel vragen om een Raadsbesluit Bindend Advies voor te bereiden, dat dan tijdens de raadsvergadering van 17 oktober ter besluitvorming kan worden voorgelegd. Pas dan wordt u gevraagd een inhoudelijk oordeel over dit plan te vellen.

Maar laat dat u vooral niet weerhouden nu reeds uw gedachten met ons te delen of vragen te stellen. Het *bindend advies* is een nieuw instrument, een ongebaand pad; laten we het vooral in openheid en op basis van nieuwsgierigheid met elkaar verkennen!

Zaandam, 22 augustus 2025
 Namens de fractie van ROSA
 Hans Kuyper