

Welstandsparagraaf Locatie Langepad Zaandijk

Planbeschrijving

De locatie Langepad betreft het voormalig bedrijfsterrein van Pielkenrood in Zaandijk, globaal gelegen tussen Domineestuin en het historische lint van de Lagedijk. Het maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor eerder het “Kwaliteitskader Zaandijkerkerk en omgeving is vastgesteld”. Hierin zijn de uitgangspunten voor het herontwikkelen van de locatie opgenomen.

Op basis van deze uitgangspunten en een nadere analyse van de omgeving en de historie is in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente een stedenbouwkundig plan voor het gebied tot stand gekomen. Naast een verkaveling geeft het uitgangspunten voor de verdere uitwerking en inrichting van het gebied. In deze paragraaf worden die uitgangspunten verbeeld en beschreven.

Het plan sluit qua verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte aan bij het historisch karakter van het gebied. De kerk, de Lagedijk en de Domineestuin zijn belangrijke elementen in de omgeving waar het plan op aanhaakt. De verbinding met de historie wordt versterkt door het herbouwen van het oude weeshuis aan het kerkplein.

Vanaf de Lagedijk leidt de Kerkstraat naar de Zaandijkerkerk en achter de kerk kon men vroeger via een brug de sloot over steken en daar kwam men op het Langepad. Dit Langepad, met hoge cultuurhistorische waarde, wordt teruggebracht. Het pad vormt zo een directe en duidelijk herkenbare verbinding tussen de historische Lagedijk en de Domineestuin. De eerste gemetselde smederij van Pielkenrood langs het Langepad wordt qua bouwstijl teruggebracht. De oude watergangen, die tijdens de industriële revolutie zijn verdwenen komen ook terug. Zij maken deel uit van het slagenlandschap met de kenmerkende Zaanse structuur.

De nieuwe woningen zijn, volgens het cultuurhistorisch principe, doorgaans met de voorgevel richting rooilijn geplaatst, de kaprichting en volumes variëren. Daarbij worden, met uitzondering van de verbijzonderingen (smederij en hofje), alleen zadeldaken toegelaten. Er worden doorkijkjes vanaf de Arie de Bruijnstraat open gehouden om zo de kavelrichting van het plan verder te benadrukken. Kleine twee onder een kap woningen, grote twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen worden gemengd.

De nieuwe woningen hebben verschillende volumes en staan op verschillende kavelgrootten waardoor een voor het oog los patroon ontstaat. Zo ontstaat een divers buurtje met een duidelijk samenhangende Zaanse uitstraling. Er wordt een verkaveling opgebouwd, waarbij het kappenpatroon met zwarte en rode pannen, zich vanaf de Domineestuin doorzet in het plangebied. De woningen zijn gemiddeld wel groter dan die in de Domineestuin om aan de huidige eisen te kunnen voldoen. Bij de uitwerking worden verschillende goot- en nokhoogten gerealiseerd zodat er ook beweeglijkheid op ooghoogte ontstaat.

De nokhoogte is maximaal 10 meter. Uitzondering vormen het Weeshuis en de ondiepe twee onder een kapwoningen die maximaal een halve meter hoger zijn. Die woningen komen met name dicht bij de kerk voor en stralen een zekere voornaamheid uit. De goothoogte langs de Nieuwe Vaart wordt doorgaans maximaal 4 meter, met als uitzondering hier en daar een iets hogere goothoogte om de gewenste variatie te benadrukken. Zo wordt een soepele overgang tussen de Domineestuin en het nieuwe gebied geborgd. De kopgevels komen nergens aan de Nieuwe Vaart, wat het beeld aan de overzijde weerspiegelt. In het overige gebied varieert de goothoogte tussen ongeveer 5 en 6,5 meter. Het plan is rijk van opzet en straalt tegelijkertijd rust uit.

Op een aantal plekken in het plangebied wordt bijzondere bebouwing toegepast die is geïnspireerd op de historie van Zaandijk. Daarin speelt de geschiedenis van de fabriek Pielkenrood een belangrijke rol. De eerste smederij die Pielkenrood ruim een eeuw geleden voor zichzelf heeft gebouwd bestaat nog rudimentair in de huidige vatenfabriek. De gevel is echter zodanig vernield dat besloten is een referentie aan de smederij te bouwen op de plek waar die vroeger stond, aan de zuidzijde van het Langepad, en net zoals toen tussen de Zaanse houten woningen.

De gevels van deze bijzondere bebouwing worden opgebouwd uit metselwerk met bijzondere details, met name bij de dakrand. Ook worden namen op de gevels geplaatst onder de dakrand zoals dat ook

toen het geval was. De kozijnen zijn van hout met klassieke indelingen zoals ook op de oude foto's is te zien.

Op één plek worden compacte woningen gesitueerd nabij de Brouwerij. Dit gebied wordt begrensd door het Langepad en de centrale ontsluiting in het plan. Dit wordt een hofje, waarin 20 gestapelde sociale huurwoningen en 4 rijwoningen worden opgenomen. Qua bebouwing wordt het 2 en 3 lagen met plat dak. Dit hofje straalt van buitenaf een grote rust uit, en zal worden vormgegeven als een kloek industrieel gebouw dat meegaat in de Zaanse traditie van grotere gebouwen tussen de kleine arbeiderswoningen. Via het hof is een zogenaamde 'achterom' opgenomen die de Arie de Bruijnstraat met de centrale ontsluiting kortsluit. Deze ontsluiting is met name uit veiligheidsoverwegingen opgenomen. Een aantal bewoners van de Beukenlaan heeft gevraagd of zij hun achtertuinen vanuit het nieuwe plan per fiets of te voet mogen ontsluiten.

De architectuur van gestapelde bebouwing en eengezinswoningen in het hofje is geïnspireerd op de latere uitbreiding van de smederij in de jaren '30 van de vorige eeuw. Zo gaan straks in het nieuwe plan de referentie aan de smederij en het hofje een nieuw ensemble langs het Langepad vormen zoals het vroeger geweest moet zijn. Ook nu staan weer de Zaanse woningen gewoon tussen deze bijzondere architectuur. Zoals dat gebruikelijk is in Zaandam, waar van oorsprong de fabrieken tussen de woningen staan.

Op de kop van het Langepad naast de kerk stond ooit het Weeshuis; een belangrijk onderdeel van het oude dorp Zaandijk. Het herbouwde Weeshuis krijgt weer een plek bij de kerk en er worden drie woningen in opgenomen. Een mooie plaats daarvoor is tegenover de kerk naast het Langepad, daar waar ook een oude boom wordt gehandhaafd. Samen met het nieuwe kerkplein gaat dit ensemble het nieuwe hart van het plan Langepad vormen.

Zaanstad maakt voor het aansturen van (her)ontwikkelingen in een aantal gebieden gebruik van ontwikkelingskaders, beeldkwaliteitsplannen en welstandsparagrafen. Deze zijn een aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013. Een toetsende rol wordt in de ontwikkelfase van het gebied vervuld door het Supervisieteam MAAK Midden van de gemeente, waarin onder meer een architectonisch en stedenbouwkundig supervisor zijn vertegenwoordigd. Wanneer de herontwikkeling van het gebied tot stand is gekomen, zal de sturing in de beheerfase weer bij de welstandscommissie komen te liggen

Niveau

De locatie betreft een welstandsgebied met een bijzondere beoordeling en kent een gewogen welstandsniveau.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met bovenstaande beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Stedenbouwkundige opzet

- Het kappenpatroon en de dichtheid van de Domineestuin worden als uitgangspunt gehanteerd, maar wel met grotere woningen op basis van moderne woonbehoeften;
- Voorkeur is om te werken met verschillende kavelgrootten;
- Per kavel is er slechts één hoofdmassa;
- De richting van de bouwmassa varieert van haaks op het pad en/of evenwijdig aan het pad;
- Alleen zadeldaken zijn toegestaan voor de eengezinswoningen. Met het dakenlandschap mag gespeeld worden, kappen kunnen gedraaid ten opzichte van elkaar worden geplaatst;
- Bijbehorende bouwwerken moeten ondergeschikt aan het hoofdvolume zijn;
- Goot- en nokhoogten zijn niet vast maar wel met een maximum van 10 meter, er mag vrij omgegaan worden met de goot- en de nokhoogten al is het wel zo dat elk pand een goot- en een nokhoogte heeft;
- Uitzondering vormen het Weeshuis en de ondiepe twee onder een kapwoningen die maximaal een halve meter hoger zijn. Die woningen komen met name dicht bij de kerk voor en stralen een zekere voornaamheid uit.
- De voorzijde van de woningen is gericht op de paden;
- De hele Arie de Bruijnstraat herontwerpen i.s.m. toekomstige verkaveling. Daarbij moet een passende oplossing voor het parkeren worden onderzocht en toegepast;

- Grote parkeervelden moeten voorkomen worden, landschappelijk ingepaste parkeercoffers behoren tot de mogelijkheden;
- Blinde gevels langs de waterloop moeten voorkomen worden;
- De openbare ruimte van het gebied moet uitnodigend worden vormgegeven, waardoor een aantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat;
- De inrichting van de openbare ruimte moet in schaal en materialisering aansluiten op de historische uitstraling zoals in de omgeving rondom de Zandijkerkerk is ingezet.

Architectonische uitwerking

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend. De verschillende gebouwdelen zijn individueel herkenbaar door differentiatie in bouwhoogte, verspringingen in rooilijn en materialisatie;
- De architectuur is typisch Zaanse waarin gekozen kan worden voor architectuur die aansluit op de Zaanse identiteit zonder gelijk terug te vallen op de traditionele Zaanse houtbouw. Er is ruimte voor architectonische interpretatie en vernieuwing;
- De architectuur is niet rijk en groots maar past binnen het type arbeiderswoningen zoals deze in de Zaanstreek van oudsher voorkwamen;
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig;
- De gevel heeft een hiërarchische opbouw, elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- Ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Grote vlakken worden opgebouwd uit kleine elementen: baksteen, houten beschot, dakpannen;
- Grote vlakken uitvoeren in kleine elementen of materialen met een structuur en in een terughoudende kleur;
- Er worden geen plaatmaterialen in grote afmetingen toegepast;
- Materialen en kleuren zijn terughoudend, afgestemd op de directe omgeving en bij voorkeur traditioneel (zoals conform de Zaanse kleurenwaaier);
- Kleuren afstemmen op wat in de omgeving gebruikelijk is en houtwerk;
- Fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen en belijning;
- Details uitvoeren in een contrasterende kleur.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume;
- Gevels van woningen uitvoeren in baksteen in combinatie met hout;
- Kozijnen zijn van hout of een qua uitstraling vergelijkend materiaal;
- Alleen gebakken gesmoorde pannen zijn toepassen;
- De voeg van het eventuele metselwerk zorgvuldig vormgeven. Een voeg is bepalend voor de uitstraling van het gebouw, dus moet gezocht worden naar een voeg die passend is bij de keuze van de architectonische uitwerking. Een snijvoeg is hier een goed voorbeeld van;
- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen;

Erven

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden. De voorkeur gaat uit naar open erfafscheidingen die zijn begroeid. Er moet gezorgd worden voor een duurzaam kwalitatieve oplossing;
- Bij achterzijden en aan zijtuinen, waar privacy van belang is, worden eveneens open erfafscheidingen toegepast die worden begroeid;
- Aan de voorzijde van de kavels worden lage hagen aangeplant, waarbij aan de bewoners een onderhoudsplicht wordt meegegeven. Dat geldt ook voor de bomen die op de privé erven worden geplaatst, om zo het gehele plangebied vooraf al een groene uitstraling te geven;
- De waterkanten worden ook groen opgelost. Hiermee wordt ook aangesloten bij de opzet van de naastgelegen wijk, waarin dit goed werkt;
- Erven zijn bij voorkeur groen ingericht;
- Aan te bevelen is om voor de inrichting van de erven een huishoudelijk reglement op te stellen. Nader onderzocht moet worden hoe dit georganiseerd kan worden.