

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitsplan Het Blok Krommenie

Gevraagd besluit

1. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Het Blok Krommenie, inhoudende:
 - a. Het integreren van het beeldkwaliteitsplan voor de wijk Het Blok in Krommenie als integraal onderdeel van de welstandsnota waarbij het als juridisch kader fungeert voor aanvragen omgevingsvergunning;
 - b. Het beeldkwaliteitsplan Het Blok Krommenie voor zienswijze ter inzage leggen voor een periode van zes weken.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met het coalitieakkoord *'De molen op de wind zetten'* geeft het college aan dat het zich zal inspannen om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren en om in de samenwerking met de woningcorporaties het belang te benadrukken van de sociale cohesie en karakteristieke architectuur van arbeidersbuurten die op de nominatie staan voor sloop.

Parteon heeft het voornemen geuit haar bezit in de Blokbuurt te vernieuwen. Op grond van een afweging aan de hand van de opgestelde criteria heeft het college op 16 april 2019 een besluit genomen over haar standpunt ten aanzien van de wijze van vernieuwing. Besloten werd aan Parteon te reageren dat vernieuwing dient plaats te vinden als renovatie of herbouw binnen historiserende kwaliteitsvoorwaarden. Tevens werd besloten een beeldkwaliteitsplan op te stellen als uitwerking van de genoemde historiserende kwaliteitsvoorwaarden.

Dit beeldkwaliteitsplan is nu gereed en wordt door het College aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

Aanleiding

Het Blok in Krommenie betreft 84 woningen in corporatiebezit van Parteon met een matige tot slechte technische kwaliteit en ernstige funderingsproblemen, waardoor op korte termijn een ingreep nodig is. Aangezien de technische staat van vijf woningen zo slecht was dat deze inmiddels in het handhavingstraject terecht zijn gekomen, zijn deze woningen door Parteon reeds gesloopt.

Bij sloop/nieuwbouw en renovatieplannen is het belangrijk om een integrale afweging te maken tussen verschillende factoren die een rol spelen zoals de technische staat van de woningen en woonkwaliteit, cultuurhistorische waarden, sociale aspecten, financiële kaders enzovoorts. Het college heeft eind 2018 een lijst met tien criteria vastgesteld waarlangs afwegingen rond renovatie/sloophnieuwbouw worden gemaakt en deze ter kennisname aan de raad aangeboden. Dit afwegingskader is in april 2019 aangescherpt. Op basis van afwegingscriteria wordt herbouw als beste optie voor Het Blok gezien. Verder is in april 2019 besloten dat het college een beeldkwaliteitsplan Het Blok aan de raad zal aanbieden. Met het vaststellen van dit beeldkwaliteitsplan ontstaan kaders waarmee cultuurhistorische waarden in dit gebied behouden blijven.

Na een intensief traject tussen Parteon en gemeente, waarin verschillende inzichten leefden en verschillende scenario's zijn onderzocht, heeft eerstgenoemde een gedragen plan gepresenteerd om de 84 woningen te slopen en vervolgens te herbouwen. Door herbouw wordt recht gedaan aan de bijzondere waarden van het complex en blijft de cultuurhistorische waarde van deze buurt behouden voor Zaanstad. Bij herbouw van Het Blok wordt een nieuwe

woonbuurt gerealiseerd die recht doet aan de uitstraling en de waarden die deze buurt herbergen.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan ontstaan heldere kaders waarmee vooraf duidelijk is wat de te bereiken beeldkwaliteit is en op welke wijze de cultuurhistorische waarde behouden blijft.

Kader

- Coalitieakkoord 'Vandaag aan de slag voor het Zaanstad van morgen'
- Welstandsnota 2013
- Erfgoedvisie 2011
- Afwegingscriteria renovatie of sloop/nieuwbouw actualisatie april 2019

Argumenten en afwegingen

Randvoorwaarden voor de herbouw met behoud van cultuurhistorische waarde noodzakelijk

Uit een gemeentebrede inventarisatie van vooroorlogse woonwijken blijkt dat de wijk het Blok in Krommenie cultuurhistorisch waardevol is. De wijk wordt gezien als één van de eerste collectieve arbeidersbuurten direct gefinancierd door lokale fabrikanten. De opzet van de wijk is in stijl, architectuur in het tijdsbeeld herkenbaar en daarmee een onderdeel van de Zaanse ontwikkel- en huisvestingsgeschiedenis. De woningen zijn echter in zeer slechte bouwkundige staat en uitgevoerde wijzigingen in het verleden hebben de woningen deels aangetast. Mede hierdoor is in een eerder stadium geadviseerd de woningen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Om de specifieke kenmerken en cultuurhistorische waarde van deze woningen minstens te behouden wordt geadviseerd dat sloop-herbouw met inachtneming van randvoorwaarden de beste optie is en kunnen tegelijkertijd toekomstbestendige woningen worden ontwikkeld.

Het huidige ruimtelijk kader in het vigerende bestemmingsplan en de welstandnota zijn niet gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden van de wijk. Het bestemmingsplan is daarin ten opzichte van de bestaande situatie te beperkt. Het welstandkader geeft onvoldoende houvast om de specifieke architectonische kwaliteiten te kunnen borgen. Om de cultuurhistorische waarden te kunnen borgen bij een traject voor sloop-nieuwbouw is het noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan vast te stellen dat deze waarden beschermt. De cultuurhistorische waarden van Het Blok zijn beschreven in zowel de stedenbouwkundige opzet, de volumes van de bouwblokken, de architectuur van de gevels en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan biedt ruimte voor vernieuwing

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het instand houden van cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden van deze specifieke buurt zijn gericht op de stedenbouwkundige sobere opzet van de buurt, de maat en schaal van de individuele blokken, de materialisatie van gevels en kappen en de inrichting van de openbare ruimte. Toch biedt dit voor Het Blok ook ruimte voor vernieuwing. Het beeldkwaliteitsplan geeft voldoende mogelijkheden voor een hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijke architectuur. Hiermee blijven de waarden in grote lijnen behouden voor de gemeente zonder dat de eigenaar beperkt wordt in de doorontwikkeling van de woningen tot een product van deze tijd.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende randvoorwaarden in ieder geval meegenomen:

- o Het stratenpatroon gebaseerd op het klassieke padstructuur;
 - o Onderscheid in stedenbouwkundige typen; vrijstaand, twee-onder-een-kap, blok van 3, 5, 8, 9 of 10 woningen;
 - o Ieder blok heeft een helder begin, eind en midden (met topgevels);
-

- o Kapvormen: schildkap per blok, vaste hellingshoek (met specifieke afwijkingen);
- o Onderscheid in architectonische invulling tussen klassiek/modern (corporatievisie);
- o Gevels eenvoudig van opzet maar rijk geornamenteerd;
- o Houten lijsten met getimmerde goot op klossen;
- o Houten topgevels;
- o Rode baksteen;
- o Houten kozijnen met roedenverdeelde ramen.

Vernieuwing van Het Blok is urgent

De fysieke staat van alle woningen van Het Blok is op dit moment dusdanig slecht dat gehandhaafd moet worden op de fundering. Dit maakt dat Parteon extra versterking moet aanbrengen bij de woningen of moet gaan slopen. Inmiddels zijn 5 woningen gesloopt.

Onderzoek waardevolle buurten

Vooroorlogse woonbuurten bevatten cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarden. Zaanstad heeft in de zomer van 2019 een analyse van de aanwezige vooroorlogse sociale woningbouw gedeeld. Dit zal leiden tot gemeentelijk beleid waarin op buurtniveau ruimtelijke kaders kunnen worden gemaakt. Het Blok is bekend als één van de waardevolle buurten waarmee het proces is doorlopen zonder dat hiervoor specifiek beleid reeds was vastgesteld.

Door herbouw wordt recht gedaan aan de bijzondere waarde van dit volkshuisvestelijke complex en blijft de cultuurhistorische waarde van deze buurt behouden voor Zaanstad. Ten opzichte van renovatie biedt herbouw de mogelijkheid om nieuwe toekomstbestendige woningen te realiseren.

Draagvlak

In algemene zin kan worden opgemerkt dat het behoud van cultuurhistorie een onderwerp is dat breed gedragen wordt in Zaanstad. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Vereniging Zaans Erfgoed waarin gezamenlijk wordt getracht de cultuurhistorische waarden te behouden bij ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan is mede in samenspraak met Parteon tot stand gekomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties

Juridische consequenties

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota door de gemeenteraad geldt dit document als juridisch kader voor aanvragen omgevingsvergunning binnen dit gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal onderdeel van de welstandsnota en gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning door de adviescommissie welstand en monumenten.

Communicatie/ vervolgtraject

- Parteon zal na besluitvorming over de conclusie van het raadsvoorstel worden geïnformeerd.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal onderdeel van de welstandsnota 2013.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd op www.overheid.nl.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Het Blok Krommenie, inhoudende:
 - a. Het integreren van het beeldkwaliteitsplan voor de wijk Het Blok in Krommenie als integraal onderdeel van de welstandsnota waarbij het als juridisch kader fungeert voor aanvragen omgevingsvergunning;
 - b. Het beeldkwaliteitsplan Het Blok Krommenie voor zienswijze ter inzage leggen voor een periode van zes weken.

In de vergadering van 23 - april - 2020

De griffier,

De voorzitter,