Bijlagen A (bestemmingsplan)

Bijlage 1 Beleidskaders

Hoofdstuk 1 Algemene nationale beleidskaders

1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op dit moment werkt het kabinet wegens de COVID-19-pandemie aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving.

Beoordeling

Het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI. Aan de prioriteiten wordt invulling gegeven door het bestemmingsplan ’Jonker Juffer' aangezien het een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied betreft. Als gevolg van de herontwikkeling zal worden bijgedragen aan de forse woningbouwopgave die van toepassing is voor de Metropoolregio Amsterdam. De betekenis van de Nationale Omgevingsvisie voor het bestemmingsplangebied is zodoende zeer beperkt. Het relevante beleidskader voor het bestemmingsplan ‘Jonker Juffer' wordt gevormd door de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad.

1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. In het Bro is onder andere in artikel 3.1.6 lid 2 Bro de *ladder voor duurzame verstedelijking* verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd.

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- Trede 1: Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet ineen actuele regionale behoefte;
- Trede 2: Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Trede 3: Indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder opgenomen dat bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de toelichting van het Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Ook bij binnenplanse afwijkingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een afwijking van het bestemmingsplan waarvoor op grond van de aanhef van artikel 2.12 Wabo de goede ruimtelijke ordening als afwegingskader geldt. Cultuurhistorie maakt een onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie moet daarom ook hier worden meegewogen in de planvorming.

Beoordeling

Het plangebied is onderdeel van bestaand stedelijk gebied en voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient te worden getoetst of dit bestemmingsplan voor wat betreft behoefte aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten voldoet. In paragraaf 3.10 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast terwijl cultuurhistorie en archeologie in paragraaf 3.1 aan bod komen. Kortheidshalve wordt naar die paragrafen verwezen.

1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Barro. In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is ‘getrapt’ vastgelegd. Provincies en gemeenten zijn verplicht het beleid nader uit te werken, wanneer de regeling getrapt is. Wanneer één van deze regelingen geldt voor het plangebied, moeten deze in het bestemmingsplan verplicht worden uitgewerkt.

Beoordeling

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

1.4 Crisis- en herstelwet (Chw)

De Chw beoogt ruimtelijke en infrastructurele projecten versneld te ontwikkelen in verband met de economische crisis. In het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn projecten aangewezen als experiment. Voor dergelijke projecten mag worden afgeweken van bepaalde wetten op onder andere het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Crisis- en herstelwet (Chw) kan bij AMvB bij wijze van experiment worden afgeweken van een aantal planologische en milieuregels. In de AMvB moet onder meer worden bepaald welke afwijkingen van de bedoelde wetten zijn toegestaan en wat de ten hoogste toegestane tijdsduur van die afwijkingen is (artikel 2.4 lid 3 Chw).

De bedoelde AMvB is het Besluit uitvoering Chw. In de zevende tranche van dit besluit (Stb. 2014, nr. 168) is in artikel 7c een wettelijke grondslag gegeven voor experimentele bestemmingsplannen. Met deze pilot wordt geëxperimenteerd met de in de toekomstige Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingplan tot een omgevingsplan. Zolang de Omgevingswet nog niet is vastgesteld en in werking is getreden, geldt een experimenteel omgevingsplan als een buitenwettelijk en vormvrij plan.

In het kader van dit experiment mag door de in het besluit aangewezen gemeenten worden afgeweken van de in artikel 7c aangegeven onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het aantal deelnemende gemeenten is bij de latere tranches van het Besluit uitvoering Chw verder uitgebreid.

In bijlage 1 van de Chw is aangegeven in welke gevallen er bij een bestemmingsplan procedurele versnellingen van toepassing kunnen zijn. De bouw van meer dan 11 woningen is een activiteit die is genoemd in bijlage 1. De procedurele versnelling betekent dat de Raad van State in principe binnen 6 maanden na binnenkomst van een eventueel beroepschrift moet beslissen. Binnen die periode vindt een zitting plaats. Na de zitting laat de uitspraak meestal hooguit nog 6 weken op zich wachten. Om gebruik te kunnen maken van de procedurele versnelling uit de Chw moet in de kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan worden vermeld dat de Chw van toepassing is en welke gevolgen dat heeft.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet aangemeld in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw) maar de Chw is wel van toepassing bij de behandeling van een eventuele beroepszaak bij de Raad van State omdat er met dit bestemmingsplan meer dan 11 woningen gebouwd worden.

1.5 Omgevingswet

Door de Omgevingswet wordt het wettelijke kader voor burgers, ondernemers en overheden inzichtelijker en ontwikkeling en beheer van de leefomgeving beter beheersbaar. Onderwerpen die in de nieuwe wet worden geregeld verdwijnen uit de bestaande wetgeving, daartoe worden (delen van) bestaande wetten ingetrokken. De nieuwe wet zal daarmee een aanzienlijke inhoudelijke vermindering van regels, wetten en regelingen op het terrein van de fysieke leefomgeving betekenen. De nieuwe wet regelt:

- het versnellen en verbeteren van besluitvorming in het brede fysieke domein;
- de integratie van plannen en toetsingskaders;

- het vergroten van bestuurlijke afwegingsruimte;
- het doelmatig uitvoeren van onderzoek.

De Omgevingswet omvat een aantal integrale instrumenten als de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Hierin worden soortgelijke sectorale instrumenten geïntegreerd in één instrument. De omgevingsvisie vervangt de (gebiedsdekkende) structuurvisie voor ruimtelijke ordening, het waterplan, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoerplan en de ruimtelijke aspecten van de natuurvisie uit de voorziene Wet natuurbescherming. Procedures worden al in de eerste fase geüniformeerd. Het omgevingsplan is een gebiedsdekkend plan voor de leefomgeving. Het vervangt onder andere:

- bestemmingsplan(nen);
- delen van algemene plaatselijke verordening(en);
- bomenverordening;
- monumentenverordening;
- reclameverordening.

Het verschil met het bestemmingsplan is dat in het omgevingsplan meer regels kunnen worden opgenomen dan enkel over de bestemming van grond; ook afspraken over natuur en milieu en bijvoorbeeld erfgoed kunnen erin. Gemeenten kunnen het plan zo 'breed' maken, als zij willen: van 'een goede ruimtelijke ordening' tot 'een goede fysieke leefomgeving'.

Op 1 juli 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. De Eerste Kamer heeft vervolgens op 22 maart 2016 ook met een ruime meerderheid ingestemd met de wet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet met de bijbehorende AmvB's op 1 juli 2022 in werking.

Beoordeling

De Omgevingswet is nog niet van toepassing. Dit plan is daarom opgesteld volgens de Wet ruimtelijke ordening. Een vergunningsaanvraag om te bouwen die (eventueel) wordt ingediend na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient aan e eisen van de Omgevingswet te voldoen.

Hoofdstuk 2 Algemene regionale beleidskaders

2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 "Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio’s, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkeld. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt

steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt de verdichting in binnenstedelijk gebied mogelijk. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de bestaande stedelijke structuur worden versterkt waarbij deels is uitgegaan van functiemenging. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt het landschap gespaard. Ook wordt ingezet op besparing van energie en een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid.

2.2 Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgend bepalingen van belang:

- Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen: Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- Artikel 6.62 Klimaatadaptatie: De toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Beoordeling

Omdat het voorliggende bestemmingsplan de herontwikkeling tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het programma in overeenstemming te zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit paragrafen 3.3 en 3.10 blijkt dat de ontwikkeling past in het regionaal woonbeleid en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.12 is ingegaan op onder meer klimaatadaptatie.

2.3 Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft een bestuurlijke denktank van vertegenwoordigers van provincie Noord-Holland en betrokken regio's en regiogemeenten, opdracht gegeven om een toekomstperspectief op te stellen voor de landschappen in en rond de MRA.
Door de toenemende dynamiek en ruimtevraag in de MRA neemt de urgentie toe om zorgvuldig en met aandacht voor kwaliteit het landschap te ontwikkelen. De genoemde opdracht heeft in maart 2014 geresulteerd in de publicatie 'Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap'.
Het 'Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap' biedt een vijftal principes om het landschap aan vitaliteit te laten winnen en voor te bereiden op de toekomst. Het is een instrument dat door alle betrokken partijen kan worden gebruikt bij het werken aan plannen en projecten in het metropolitane landschap.

De vijf principes zijn achtereenvolgens:

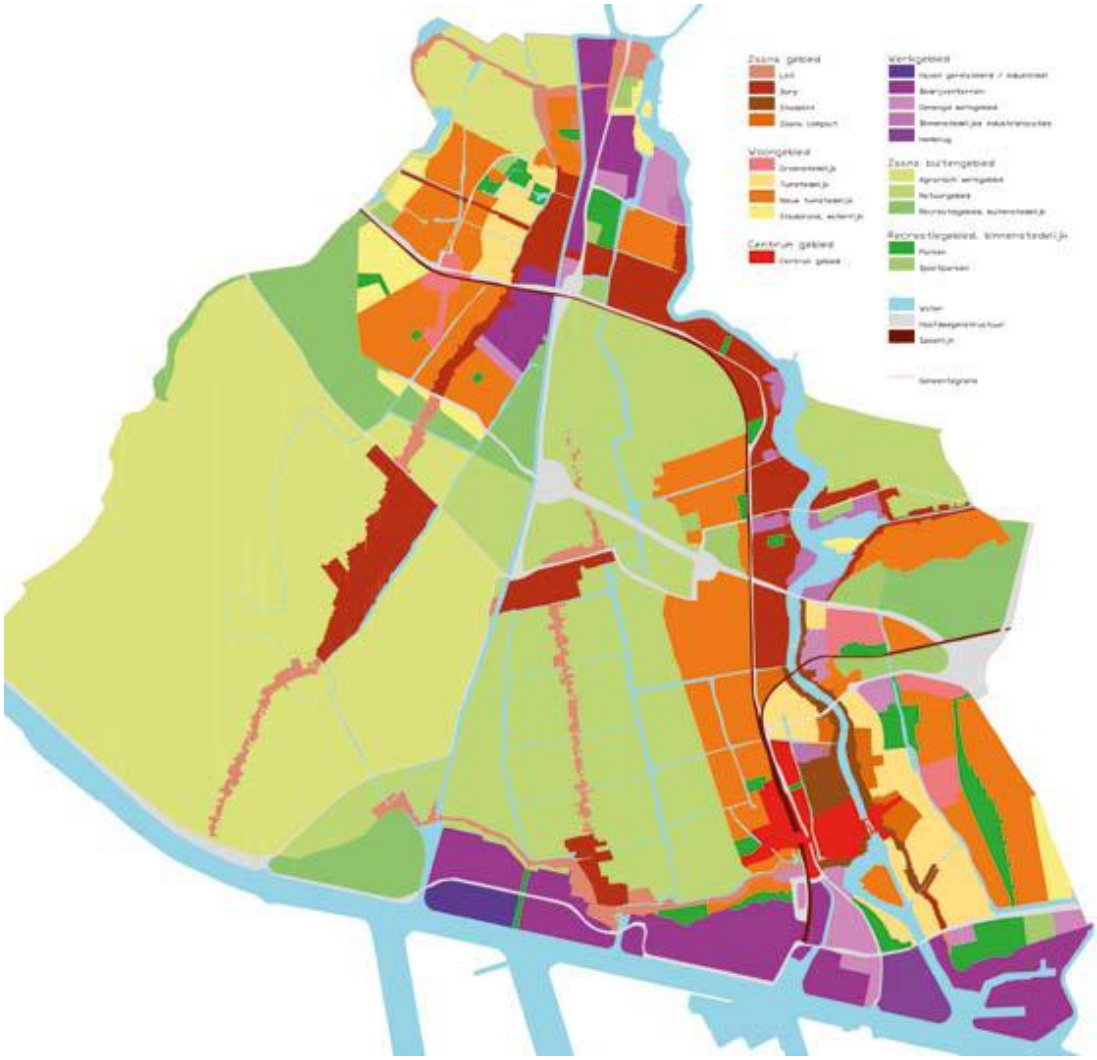
1. Capaciteit en bereikbaarheid van een aantal landschappen van de MRA vergroten respectievelijk verbeteren.
2. De aantrekkelijkheid en de belevingswaarde van de MRA-landschappen verhogen en verschillen in karakter, gebruik en geschiedenis uitgesprokener maken.
3. Koesteren en versterken van een aantal structuurlijnen en landschappen, die uniek of 'outstanding' zijn.
4. 'Doorwaadbaarheid' van de MRA-landschappen vergroten door in te zetten op passages voor fietsers, wandelaars en vaarverkeer daar waar dragende, landschappelijke structuren infrastructuurbundels kruisen.
5. Ruimte reserveren voor waterberging, natuur, landschapsontwikkeling en verstedelijking.

Beoordeling
De ontwikkeling van het plangebied betreft een binnenstedelijke verdichting, met aandacht voor de 'doorwaadbaarheid' door betere verbindingen mogelijk te maken tussen de buurten in de Kogerveldwijk. Het plan is in overeenstemming met de geformuleerde principes.

Hoofdstuk 3 Algemene gemeentelijke beleidskaders

3.1 Structuurvisie Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Omdat er nog geen nieuwe structuurvisie of omgevingsvisie is vastgesteld binnen Zaanstad wordt deze structuurvisie ook nu nog gehanteerd als kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen.
In de structuurvisie zijn de gebiedsprofielen voor heel Zaanstad weergegeven. Voor dit plangebied geeft de structuurvisie aan het gebied de gebiedstypering 'Woongebied' met het nadere profiel Tuinstedelijk'.



Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans'

Beoordeling

Gebiedskenmerken

Het tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste vooroorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 20-30 woningen per hectare. In deze wijken liggen de voorzieningen in de aangrenzende dorpslinten, soms geclusterd in een winkelcentrum. Deze wijken hebben een goede samenhangende structuur en een eigen karakter. Bij vernieuwing wordt aangesloten op het karakter van de buurt en rekening gehouden met een iets grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is per buurt verschillend. Er bestaan zowel meer buurten met een stenige openbare ruimte als groener ingerichte buurten. Het eigen karakter wordt versterkt. De opgave hierbij is een duidelijke samenhang te brengen binnen de buurt en een groene inrichting te bevorderen. Een groenere wijk is de opgave. Dit wordt bereikt door groene routes, ecologische verbindingen en waar mogelijk groene straatprofielen. De bereikbaarheid is zowel gericht op de

auto als het openbaar vervoer. Het fietsnetwerk wordt versterkt om het autogebruik binnen de wijk en de wijken onderling terug te dringen. Sociale samenhang is een belangrijk uitgangspunt. Extra aandacht moet worden gegeven aan de relatie tussen de woning en het openbare gebied. De woningen en voorzieningen zijn gericht op de openbare ruimte. Bij gestapelde bebouwing is gebouwd parkeren een opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. Deze parkeeroplossingen worden afgezoomd door woningen en entrees. Bij vernieuwing in de wijk moeten andere, minder dominante parkeeroplossingen voor de auto worden gevonden. Bijzondere openbare ruimtes zijn gekoppeld aan functies zoals scholen en winkelcentra en zijn duidelijk begrensd en kennen een hogere kwaliteit van de inrichting van deze openbare ruimte.

Functies

Naast de wijk- en buurtcentra is er mogelijkheid voor beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis, evenals voor enkele verspreide niet-hinderlijke bedrijfjes en multifunctionele gebouwen. Het uitgangspunt is ongeveer 10 arbeidsplaatsen per hectare.

3.2 MAAK.Zaanstad

Op 30 juni 2016 is MAAK Zaanstad door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. MAAK.Zaanstad is een toekomstbeeld en agenda en is eigendom van de stad. Het heeft tot doel met een investerings- en uitvoeringsagenda te komen die ervoor zorgt dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen en werken.

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische en Ruimtelijke Structuurvisie. Deze visies zijn verrijkt met het gesprek met de stad en majeure ontwikkelingen, waaruit opgaven, richting en ambitie zijn gedestilleerd.

De agenda van MAAK.Zaanstad loopt tot 2040, maar kijkt ook op korte termijn: wat moet er nu al gebeuren? Met MAAK.Zaanstad heeft de gemeenteraad een aantal maatregelen vastgesteld. Onder meer heeft de gemeenteraad bepaald dat (enkel de maatregelen relevant voor het onderhavig plan zijn opgenomen):

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen.Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar.
- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- Openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes door de stad het toeristisch potentieel aan elkaar verbindt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en één van de dragers is voor een goed aanbod van horeca en winkels.
- Het inzetten op een “compacte” stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten ingezet wordt op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-) routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren;
- De stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

Beoordeling

Het onderhavig plan maakt woningbouw mogelijk binnen de stedelijke contouren. De openbare ruimte zal de aantrekkingskracht van het gebied gaan versterken . Het plan beoogt een kwalitatieve herontwikkeling van het gehele gebied. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de doelstellingen van MAAK Zaanstad.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders Cultuurhistorische waarden

4.1 Erfgoedwet

Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed is geregeld in verschillende specifieke regelingen en wetten. Dat zijn de Regeling materieel beheer museale voorwerpen 2013, de Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten, de Monumentenwet 1988 (Mw 1988), de Wet tot behoud van cultuurbezit (Wbc), de Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen en de Wet tot teruggave cultuurgoederen afkomstig uit bezet gebied. Door deze in de loop der tijd tot stand gebrachte sectorale wettelijke regimes, kent elk erfgoedtype zijn eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen. De huidige sectorale versnippering van de erfgoedwetgeving en de aanpassingen die in de verschillende wettelijke regimes wenselijk of noodzakelijk worden geacht, zijn de redenen om één integrale Erfgoedwet op te stellen waarin de hierboven opgesomde specifieke wetten en regelingen worden geïntegreerd.Naast het samenbrengen van verschillende regelingen in één Erfgoedwet bevat dit wetsvoorstel op een aantal punten inhoudelijk nieuwe bepalingen ten opzichte van de huidige wettelijke regelingen over het cultureel erfgoed.

- Er komt een regeling voor het vervreemden van cultuurgoederen en verzamelingen die in eigendom zijn van de rijksoverheid of van gemeentelijke of provinciale overheden;
- De zorg voor de rijkscollectie wordt op uniforme wijze wettelijk verankerd. Voor de musea waarvoor de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (Minister van OCW) verantwoordelijk is, komt deze wettelijke verankering in de plaats van de huidige privaatrechtelijke beheersovereenkomsten;
- Voor de Minister van OCW wordt de verplichting in het leven geroepen om cultuurgoederen en (deel)collecties van hoge kwaliteit voor de rijkscollectie te aanvaarden;
- Bij de integratie van de bepalingen van de Wbc wordt een voorziening toegevoegd die andere partijen dan de Staat, zoals musea, de gelegenheid geeft om zich te melden als mogelijke koper van een beschermd cultuurgoed dat naar het buitenland dreigt te verdwijnen;
- Het vergunningstelsel voor het verrichten van archeologische opgravingen wordt vervangen door een stelsel van wettelijk geregelde certificering;
- Om de verstoring van waardevolle scheepswrakken tegen te kunnen gaan en in algemene zin het maritieme erfgoed beter te kunnen beschermen, wordt de verbodsbepaling tot het verrichten van opgravingen uitgebreid en worden definities verduidelijkt.
- De in de Mw 1988 geregelde procedure tot aanwijzing van rijksmonumenten wordt vervangen door de eenvoudigere uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- Ten slotte worden de handhaving en het toezicht geharmoniseerd en wordt in dat kader het toezicht gelijkgetrokken voor een ieder die rijkscollectie beheert en worden de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom in het algemeen van toepassing verklaard.

4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

In 1999 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Op de kaart staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn, bijvoorbeeld door een historisch stratenpatroon, oude dijken of oude verkaveling.

Verder is een overzicht opgenomen van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren, molens, enz.) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen, oude molenplaatsen of voormalige traankokerijen).

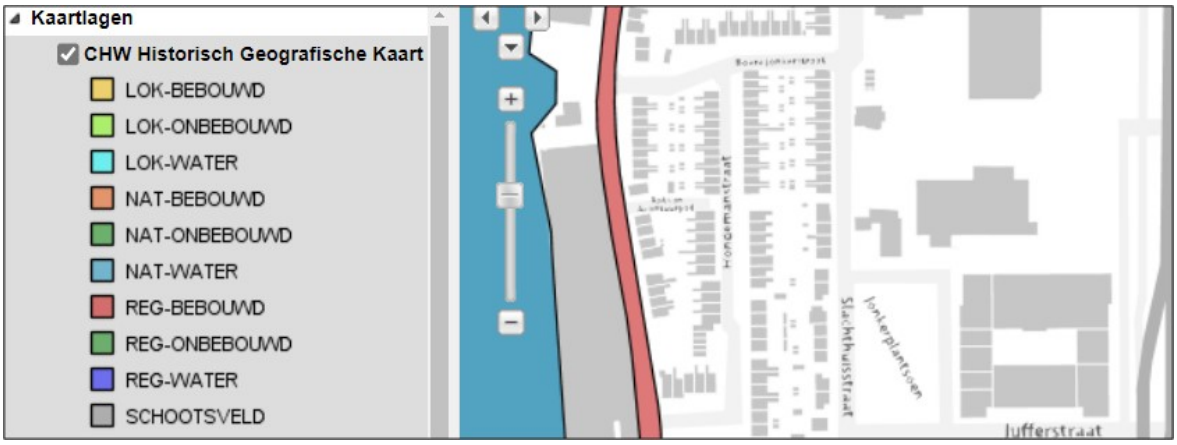
De CHW-kaart wordt regelmatig aangepast, omdat gebieden en gebouwen kunnen afvallen door sloop, brand of herinrichting en er komen gebieden of gebouwen bij door archeologische ontdekkingen of door plaatsing op de monumentenlijst.

Het is de bedoeling dat bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen, infrastructurele plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand zwaarwegend rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een bepaald gebied. Zo kan bij herstructurering van een woonbuurt een oud stratenpatroon worden gehandhaafd, bij planning van een nieuwbouwwijk kunnen oude dijken, boerderijen of archeologische vindplaatsen in het ontwerp worden opgenomen en kan getracht worden leegstaande fabrieken of pakhuizen voor sloop te behoeden door ze een nieuwe functie te geven (kantoor, woning).

Op 24 oktober 2006 is de CHW-kaart voor de laatste maal door het college aangepast.

Beoordeling

Uit de CHW-kaart blijkt dat plaatse van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.



CHW-kaart

4.3 Nota Belvedère

De Nota Belvedère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De nota geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

4.4 Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van *alle* belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”. Om aan deze verplichting te voldoen is cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk. Deze richtlijnen geven aanwijzingen en aanbevelingen voor de uitvoering ervan.

Beoordeling

Uit paragraaf 3.1 blijkt dat er in het kader van de ontwikkeling cultuurhistorisch onderzoek is verricht.

4.5 Leidraad landschap en cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een uitwerking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Deze is inmiddels opgevolgd door de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016. De leidraad is gericht op ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied, met behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten die het landschap heeft. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving. Bestaande historische kenmerken en objecten in het landschap moeten herkenbaar blijven. De openheid van het landschap in Laag Holland verdient extra bescherming. De visuele impact van nieuwe ontwikkelingen moet daarom voor de uitvoering duidelijk en beoordeeld zijn. Ontwikkelingen binnen of in de directe nabijheid van dorpen moeten passen bij het bestaande 'DNA' van het dorp. Voor de lintbebouwing in Zaanstad zijn o.a. de doorzichten vanuit het lint naar het omringende polderlandschap als onderdeel van dit 'DNA' aangewezen.

Beoordeling

Beoordeling

Aangezien het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied is gelegen, is het Leidraad niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Toekomst met Historie

Deze nota dient als plaatsbepaling en omschrijving van de taken van monumentenzorg en archeologie binnen de gemeentelijke organisatie, waarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het behoud van de cultuurhistorische waarden en het versterken van de identiteit van de stad en de dorpen. Aandachtspunten zijn naast monumenten, historisch belangwekkende omgevingen en archeologische vindplaatsen, ook bouwhistorisch onderzoek, jongere bouwkunst, historische interieurs en historisch groen. Het monumentenbeleid (incl. archeologie, cultuurhistorie en historische geografie) dient een integraler onderdeel te gaan uitmaken van het gemeentelijke beleid. Dit verlangt een actievere betrokkenheid, waarbij in een vroeg stadium in de planvorming rekening wordt gehouden met - en op beleidsniveau wordt meegewerkt aan - de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente.

Een direct uitvloeisel van de monumentennota zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad en de (mede) hierop gebaseerde adviezen met betrekking tot cultuurhistorie (chw-adviezen).

4.7 Erfgoedstrategie 2019-2023

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

In het door de raad vastgestelde beleid “Identiteit van Zaanstad” staat dat karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden wordt gekoesterd en behoud en herstel van de historische bebouwing wordt gestimuleerd.

Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten uitgangspunt; deze kunnen als vertrekpunt dienen voor nieuwe ontwikkelingen. MAAK Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren. Maar daarvoor moet wel eerst bepaald worden wat de identiteit en kwaliteit van het te ontwikkelen gebied is.

De Identiteit van Zaanstad (Beleid “historische linten, dijken en paden”):

- Het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

De cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is vastgesteld door het college. De aanbevelingen hierin zijn uitgangspunt bij het ontwikkelen van plannen.

In de Nota Ruimte van het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) zijn de kernkwaliteiten voor de verschillende Nationale Landschappen benoemd. De dijk- en lintdorpen werden in deze nota als kernkwaliteit geduid. Iedere provincie heeft vervolgens de opdracht gekregen deze kernkwaliteiten voor haar Nationale Landschappen nader uit te werken. Dit heeft in Noord-Holland geresulteerd in een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze is opgesteld om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap te behouden en versterken met ontwikkelprincipes voor ontwikkelingen. In deze Leidraad zijn de dijken en dorpslinten gekenmerkt als kwaliteit. Zaanstad erkent eveneens deze waarden van de historische dijken, linten en paden en heeft ze daarom aangemerkt als kernkwaliteit binnen de gemeente.

4.8 Erfgoedverordening

Tegelijk met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is ook de Erfgoedverordening Zaanstad 2010 van kracht geworden. Voor alle wijzigingen en werkzaamheden aan rijks-, provinciale- en gemeentelijke monumenten is na genoemde datum een omgevingsvergunning nodig.

Omdat de nieuwe verordening ook een archeologisch deel bevat, is gekozen voor de overkoepelende term 'erfgoed' verordening in plaats van monumentenverordening.

In de erfgoedverordening is het mogelijk om op gemeentelijk niveau dorpsgezichten, historisch groen en roerende zaken te beschermen. Tevens kunnen er via de erfgoedverordening monumenten aangewezen worden. Daarnaast regelt de erfgoedverordening de instandhouding van al het Zaanse erfgoed.

Beoordeling

Het bestemmingsplan is, voor zover van toepassing, met inachtneming hiervan opgesteld. voor een nadere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

4.9 Nota archeologie Zaanstad

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Erfgoedwet verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, slopen of aanleggen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Dergelijke eisen worden ook opgenomen in (planologische) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Uit archeologisch vooronderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied niet van archeologische waarde is waardoor er geen beschermende regels ten aanzien van archeologie nodig zijn (zie ook paragraaf 3.1).

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden

5.1 Welstand

Eind 2013 is de nieuwe welstandsnota van Zaanstad vastgesteld, als resultaat van een discussie in de gemeenteraad over de te volgen welstandskoers. Het uitgangspunt daarbij was dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad.
Het resultaat van de discussie in de raad is het uitgangspunt voor de Welstandsnota Zaanstad 2013: een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudigere regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet.

Inmiddels is de markt veranderd als gevolg van de economische crisis en ook de rol van de overheid is aan het veranderen. De gemeente moet haar inzet meer gericht inzetten en soms de keuze maken om minder beleid te voeren.

In deze welstandsnota wordt daarom een proef met welstandsvrije gebieden ingevoerd. Dit zorgt voor vermindering van de regeldruk en vormt een bijdrage aan de gemeentelijke hervormingsagenda. De welstandsvrije proef betreft delen van een aantal bedrijventerreinen en naoorlogse woonwijken waar geen grootschalige herstructurering of ontwikkeling loopt vanuit de gemeente. Monumenten zijn hiervan uitgezonderd.

In overige woonwijken, die vaak een gelijksoortige, seriematige opbouw hebben en waar vooral veel kleine uitbreidingen worden aangevraagd, zijn de regels vereenvoudigd en teruggebracht in aantal. In deze gebieden ligt de nadruk op beheer en is het uitgangspunt 'sturen op basiskwaliteit', vooral door middel van een welstandstoets.

In gebieden die typisch Zaans zijn of door andere kwaliteiten vragen om meer sturing op ruimtelijke kwaliteit geldt een gewogen beleid. Dit betekent niet dat er niets kan, maar dat er aan de bestaande eigenschappen van het gebied grote waarde wordt toegekend en dat de bewijslast om met een nieuw plan hiervan af te wijken groter is. De criteria geven aan dat in die gevallen extra zorgvuldigheid en ontwerpdeskundigheid vereist zijn.

Beoordeling

Voor de toekomstige bebouwing in het plangebied wordt momenteel een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is gestoeld op de Zaanse Welstandsnota en zodoende een aanvulling van de Welstandsnota zal vormen. De besluitvorming ten aanzien van het BKP zal parallel lopen met die van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Nota woonbebouwing Zaanstad 2020

Op 20 oktober 2020 is de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 (hierna: nota) door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De nota heeft als doel om vanuit het algemeen belang, op een ruimtelijk juiste manier ruimte te bieden aan woningeigenaren voor ontwikkelingen aan de woning en daartoe bijbehorende bouwwerken.

De nota heeft als doel om vanuit het algemeen belang, op een ruimtelijk juiste manier ruimte te bieden aan woningeigenaren voor ontwikkelingen aan de woning. De nota is bedoeld om initiatiefnemers te informeren over de vergunningplichtige bouwmogelijkheden die er zijn. Daarnaast is het document bedoeld als leidraad voor de medewerkers van de gemeente die met dergelijke bouwactiviteiten te maken krijgen.

Afhankelijk van de categorie bouwactiviteit kiest de gemeente Zaanstad ervoor om maatwerk te leveren, mee te werken als de bouwactiviteit aan bepaalde regels voldoet, of niet mee te werken. Bij initiatieven die in aanmerking komen voor maatwerk geldt het beleid in deze nota als toetsingskader. Denk daarbij aan bijgebouwen op hoekkavels of dakopbouwen.

De nota heeft betrekking op:

- Bijbehorende bouwwerken;
- Dakkapellen, dakramen en lichtstraten,
- Dakopbouwen en dakterrassen;
- Voorzieningen op en aan gebouwen (zoals zonnepanelen);
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Overschrijding bouwvlak (vergroting van het hoofdgebouw en sloop/nieuwbouw hoofdgebouw).
- .

De nota is van toepassing op het gehele gemeentelijk grondgebied en dient als basis voor nieuwe bestemmingsplannen.

Beoordeling

Bij het opstellen van de regels is de Nota zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen voor de bouwmogelijkheden.

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

6.1 Woonvisie Samen verder met het Zaans mozaïek

De raad van de gemeente Zaanstad heeft op 11 juli 2019 de geactualiseerde versie van de Woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' vastgesteld. Met 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' slaat Zaanstad een nieuwe koers in waarbij de focus is veranderd van uitbreiding naar transformatie en van kwantiteit naar kwaliteit. Dat betekent gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid in woningaanbod, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met woonpartners hard gewerkt om het wonen in Zaanstad te verbeteren. De woonvisie en de bijbehorende Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 geven richting aan deze activiteiten. De gemeente zet in op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken.

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Dit wordt in de woonvisie vertaald naar de volgende opgaven:

- stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie.
- de kwantitatieve opgave: binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de

nieuwbouwproductie.
- de kwalitatieve opgave: diversiteit, sturen op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad.
- versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
- zelfstandig gaan en blijven wonen.
- duurzaamheid is de norm en de kans.

Beoordeling

Het plan voorziet in de behoefte om meer woningen te realiseren en doet dit binnen de stedelijke contouren. Het plan leidt daarbij tot het verbeteren van een in potentie geschikte loop- en fietsroute tussen de Kogerveldbuurt enerzijds en de Zaanoever anderzijds en de mogelijkheid om een extra oost-westverbinding te realiseren tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Dr. H.G. Scholtenstraat. Het plan draagt zodoende bij aan de doelstellingen van de woonvisie.

6.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

In het verlengde van de geactualiseerde woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' heeft de gemeente Zaanstad de Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024 vastgesteld. Door middel van deze agenda wordt een extra impuls gegeven aan het Zaans woonbeleid. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's (actieprogramma's):

1. woningproductie en woonprogrammering nieuwbouw;
2. verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. betaalbare huurvoorraad;
4. wonen draagt bij aan een leefbare wijk;
5. zelfstandig gaan en blijven wonen.

Deze actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die de gemeente zet om de ambities uit de woonvisie dichterbij te brengen. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Met dit uitvoeringsprogramma zet de gemeente in op onder andere duurzaamheid en (betere) doorstroming door middel van een gedifferentieerd woningaanbod.

6.3 Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

De zes Zaanse woningcorporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) en de gemeente Zaanstad werken samen aan een stad waar mensen prettig wonen in leefbare wijken, mensen met een laag inkomen een dak boven het hoofd hebben en waar iedereen zich thuis voelt. De gezamenlijke ambities en afspraken zijn voor de periode 2020 tot 2024 vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 om lange termijn ambities waar te maken. De samenwerkingsafspraken richten zich op verschillende deelthema's met ieder zijn eigen ambities:

1. betaalbaarheid en voorraadontwikkeling;
2. kwaliteit en duurzaamheid;
3. samen leven.

Deze deelthema's gaan over concrete en zichtbare stappen die de Zaanse corporaties, het HoZ en de gemeente zetten om de ambities op deze thema's dichterbij te brengen en richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Met deze samenwerkingsafspraken wordt

ingezet op onder andere het realiseren van meer sociale huurwoningen, een betere benutting van de bestaande sociale huurwoning, investeringen in de bestaande wijken en samen werken aan de leefbaarheid voor en kwetsbaarheid van bewoners.

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

7.1 Groen- en waterplan Zaanstad 2018

De druk op het groen en water neemt toe. Vooral door de grote woningbouwopgave waarmee Zaanstad wil groeien tot 200.000 inwoners, waarbij de woningen binnenstedelijk moeten worden ingepast. Hierdoor neemt de druk op de stad, het ruimtegebruik, het groen en het water toe. Daarom is het belangrijk om het groen en water op een dusdanige manier in te passen, zodat de waarden behouden blijven, passend binnen de eisen en wensen van ecologie, recreatie en klimaat. Zaanstad wil kansen benutten binnen de Metropool Regio Amsterdam, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker wordt voor het vestigingsklimaat en de concurrentiepositie. De rol van de gemeente verandert en er moeten prioriteiten gesteld worden welke taken en rol de gemeente neemt bij ieder onderwerp. De ene keer is de gemeente aan zet om te ontwikkelen of te faciliteren en de andere keer de maatschappij en toetst de gemeente alleen. De gemeente heeft hier het kwadrantenmodel voor ontwikkeld, groen en water valt grotendeels in het kwadrant regisseren; kernkwaliteiten behouden. Hiermee geeft de gemeente ruimte aan partijen om initiatieven op te starten.

Het klimaat verandert, dit heeft vooral gevolgen voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. Het groen en water spelen een belangrijke rol in de stad voor het opvangen van water en het beheersen van het klimaat. Bij de stedelijke verdichting zijn de klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan veiligheidseisen bij de verwachte klimaatsverandering.

Beoordeling

Jonker Juffer wordt een gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebouw waarin de natuur een volwaardige plek in het ontwerp krijgt. Hiervoor wordt ingezet op haalbare, beproefde oplossingen. Zoals nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Ook geveltuinen, bloemrijke boomspiegels en een begroeid waterdak zijn voor Jonker Juffer passende mogelijkheden. Goed functionerende oplossingen staan of vallen echter met goed beheer. Een natuurinclusief ontwerp moet daarom altijd zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

7.2 Bomenbeleidplan 2020-2050

In Zaanstad wonen nu ongeveer 156.000 inwoners. De gemeente gaat de komende jaren behoorlijk groeien. Tot 2040 komen er in onze gemeente ongeveer 20.000 nieuwe woningen bij. Die moeten allemaal binnenstedelijk gebouwd worden. Dit betekent meer woningen, voorzieningen en wegen op hetzelfde aantal vierkante kilometers. De gemeente wil dat bomen ook een belangrijke plek krijgen en behouden. In het bomenbeleidsplan is beschreven hoe de gemeente de komende dertig jaar met de bomen wil omgaan. Dat leidt tot onder meer de volgende uitgangspunten:

- In elke wijk moeten voldoende grote bomen door het behouden en planten van grote(re) bomen.
- Bomen als parasols door zoveel mogelijk grote bomen te planten op plaatsen waar ze ook oud kunnen worden en langs routes naar bijvoorbeeld scholen, sport- en speelplekken en winkelcentra ('klimaatroutes').
- Bomen helpen je de weg te vinden waarbij de wens is dat in 2050 90% van de 'boomstructuur' geplant is.

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

8.1 Zaans Mobiliteitsplan

Het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) is een visie dat aangeeft hoe Zaanstad tussen nu en 2040 wil omgaan met mobiliteit. De komende jaren wordt het drukker in Zaanstad: het aantal inwoners neemt toe en steeds meer mensen komen in Zaanstad wonen, werken of recreëren. Dat betekent dat de ruimte schaars wordt en dat er moeten worden gekeken hoe daar mee wordt omgaan en wat dit betekent voor het verkeer en vervoer in de stad. Daarnaast wil Zaanstad klimaatneutraal worden. Ook mobiliteit moet hieraan bijdragen.

8.2 Parkeernota

Op 14 juli 2016 is de gemeentelijke parkeernota vastgesteld. De parkeernota geeft invulling aan de aspecten autoparkeren, Kiss & Ride, fietsparkeren en laden en lossen. In de nota is onderscheid gemaakt in diverse stedelijke en niet-stedelijke gebieden. Voor elk gebied geldt een aparte parkeernorm. Voor elke norm geldt dat een deel van de parkeerplaatsen in ieder geval openbaar toegankelijk moeten zijn in verband met het 'aandeel bezoek'.

8.3 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

De Beleidsnota Ruimte voor parkeren is uitgewerkt in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze uitvoeringsnota beschrijft in detail hoe de gemeente bouwplannen toetst op het parkeren van auto's en fietsen enz. De uitvoeringsnota is het document waarnaar verwezen wordt in de bouwverordening, bestemmingsplannen en het omgevingsplan en is daarmee onderdeel van het toetsingskader.

Het parkeerbeleid biedt veel mogelijkheden voor maatwerk bij stedelijke ontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in uitzonderlijke gevallen, die nadrukkelijk niet zijn meegewogen in het onderhavige parkeerbeleid, af te wijken van de bepalingen van deze uitvoeringsnota.

8.4 Vervoersplan Zaanstreek

In het door Connexxion opgestelde Vervoersplan voor de Zaanstreek zijn op basis van een lijnennetvisie van de Stadsregio Amsterdam en een analyse voorstellen gedaan voor 2018, na de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn. Deze voorstellen hebben met name betrekking op de te bieden frequenties aangezien de routes voor de lijnen 391, 392 en 394 al zijn voorgeschreven.

Beoordeling

Buslijn 391 heeft haltes bij het plangebied en maakt onderdeel van de ZaanIJtangent, waardoor de bus tot aan Amsterdam CS IJzijde blijft rijden. Daar kan eventueel overgestapt worden op een breed scala aan OV-verbindingen. Ook het ten zuiden van de wijk Poelenburg gelegen knooppunt De Vlinder is een belangrijk overstappunt. De frequentie van bus 391 wordt tijdens de spits verhoogd.

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Economie

9.1 Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

De visie gaat uit van een hoofdstructuur met drie hoofdwinkelgebieden: stadshart Zaandam, Krommenie-centrum en Wormerveer-centrum, tien ondersteunende centra, twee perifere vestigingen (Noorderveld en Zuiderhout), en een speciaal winkelgebied: de zorgboulevard van het Zaans Medisch Centrum. Deze gebieden krijgen prioriteit waar het gaat om het inzetten van gemeentelijke middelen. Andere gebieden en locaties kunnen in het nieuwe beleid, dat gericht is op focus en kwaliteit, geen prioriteit krijgen.

Beoordeling

Het plangebied is niet aangewezen als winkelgebied en maakt zodoende geen onderdeel uit van de hoofdstructuur. Nieuwe initiatieven zijn daardoor niet wenselijk in het plangebied. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom geen nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt waardoor het bestemmingsplan in overeenstemming is met de detailhandelsvisie.

Hoofdstuk 10 Beleidskaders Water

10.1 Beleidskader

Op het gebied van water is er beleid en regelgeving op Europees en rijksniveau, zoals de Kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan. De doelstellingen en uitgangspunten van dit beleid zijn niet rechtstreeks van toepassing op dit bestemmingsplan, maar krijgen hun doorwerking in het beleid van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het actuele beleidsplan in relatie tot oppervlaktewater van de provincie Noord-Holland is “ de watervisie 2021” (november 2015) met een uitvoeringsprogramma watervisie 2016-2021.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het “Waterprogramma” (november 2105). En het hoogheemraadschap hanteert voor de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken de Keur 2016 (september 2016) als basis voor vergunningverlening. Deze Keur zal per 1 januari 2022 worden vervangen door de Waterschapsverordening HHNK.

Ten aanzien van het beheer van de riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad (Zaanstreek-Waterland) 2020-2024 van belang.

Het (ontwerp) bestemmingsplan is opgesteld met in acht name van dit beleid. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat slechts bij afwijkingen dit wordt gemeld en gemotiveerd in het bestemmingsplan. Daar is vooralsnog geen sprake van. Kortheidshalve wordt verwezen naar de toetsing in paragraaf 3.8.

10.2 Organisatie

Het Rijk draagt zorg voor landelijke wet- en regelwetgeving voor waterhuishoudingen en heeft het hoofdsysteem van de Nederlandse waterhuishouding in beheer. Het algemeen toezicht op de waterhuishouding berust bij de provincie Noord-Holland. Het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en het keringbeheer binnen het bestemmingsplangebied wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het rioolbeheer en de grondwaterzorgtaak berust bij de gemeente Zaanstad.

Hoofdstuk 11 Beleidskaders Technische infrastructuur

11.1 Zenders voor telecommunicatie

Het overheidsbeleid met betrekking tot basisstations voor UMTS is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid 2000. De essentie van dit beleid is dat alleen voor antennemasten die hoger zijn dan 5 meter een bouwvergunning is vereist. Afspraken met betrekking tot het plaatsen van de bouwvergunningvrije masten zijn, in het kader van het Nationaal Antennebeleid, uitgewerkt in een convenant tussen de overheid, de VNG en de operators van mobiele technologie.

Beoordeling

In het plangebied is geen telecominstallatie aanwezig of voorzien.

11.2 Hoogspanningslijnen-zakelijkrecht

Op de strook grond of water onder de hoogspanninglijnen rust een zakelijk recht (12 maart 1974) tussen de netbeheerder en de eigenaren. De strook, ook wel zakelijkrecht strook, veiligheid strook of belemmerde strook genoemd is 72 m breed (2x 36m). Binnen deze strook zijn beperkingen opgelegd waar de eigenaren zich aan moeten houden. Deze beperkingen zijn opgenomen in de “Vestiging zakelijk recht Rep. No. 6438, 12 maart 1974 “ en de “Veiligheid-voorschriften voor werken in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen” van Tennet.

Beoordeling

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich volgens de netkaart van het RIVM een 380 kV-hoogspanningslijn Velsen-Coenplein. De afstand tussen deze hoogspanningslijn en het plangebied bedraagt ruim 200 meter waardoor ter plaatse van het plangebied geen veiligheidstrook geldt.

11.3 Hoogspanningslijnen en gezondheid

De stroom die door hoogspanningsleidingen loopt veroorzaakt een elektromagnetisch veld. De sterkte van dit veld is o.a. afhankelijk van de hoeveelheid stroom die wordt getransporteerd en de afstand tot de draden. Voor de maximale sterkte van een magnetisch veld zijn geen wettelijke normen. Het elektromagnetische veld dat rondom de hoogspanningsverbinding bestaat is wellicht schadelijk voor de gezondheid.

Om schade door blootstelling aan bovengrondse hoogspanningsleidingen te voorkomen voert het Rijk voorzorgsbeleid uit. Zij adviseert om zo min mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen zich langdurig binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla (µT) zijn (afhankelijk van het soort hoogspanningsverbinding een afstand van minimaal 30 tot 200 meter).

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de aanleg van nieuwe hoogspanningsverbindingen in de buurt van bestaande woningen en om de bouw van woningen in de buurt van bestaande hoogspanningsverbindingen. Voor bestaande woningen in de buurt van hoogspanningsleidingen geldt geen advies. Dit schrijft het Rijk in het Advies over hoogspanningslijnen (2005) en in de Brief aan gemeenten met verduidelijking advies hoogspanningslijnen (2008).

Verder hanteert het Rijk een advieswaarde van maximaal 100 µT op maaiveld niveau ter voorkoming van korte termijn effecten. Dit is het door de Europese Unie aanbevolen niveau voor magnetische veldsterkte.

Beoordeling

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich volgens de netkaart van het RIVM een 380 kV-hoogspanningslijn Velsen-Coenplein. In de netkaart is een indicatieve zone van 2 x 110 meter aangegeven. De afstand tussen de hoogspanningslijn en het plangebied bedraagt ruim 200 meter waardoor het plangebied buiten de indicatieve zone van de hoogspanningslijn is gelegen.

11.4 Nota kleine windturbines

Op 28 oktober 2008 is de nota kleine windturbines in Zaanstad door het college aangenomen. De nota is vervolgens ter kennisname aan de raad aangeboden.

De definitie van een kleine windturbine wordt behandeld in paragraaf 2.3 van de deze nota. Voor windturbines die op het maaiveld worden geplaatst geldt dat een turbine klein is als de totale tiphoogte van mast en rotor samen niet hoger is dan 15 meter. Voor kleine windturbines op gebouwen geldt dat de meest ideale masthoogte tussen de 3 en 5 meter ligt. Als maximum geldt hier een totale hoogte van 7,5 meter. De wijze waarop de definitie van kleine windturbines past binnen overig Zaans beleid met betrekking tot hoge objecten wordt beschreven in paragraaf 2.4. De conclusie is dat bestaand beleid met betrekking tot hoge objecten niet van toepassing is voor kleine windturbines.

In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke afweging m.b.t. locatiekeuze voor kleine windturbines behandeld. Een nieuw bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in samenhang met de omgeving beoordeeld. Dit geldt ook voor het toepassen van kleine windturbines. In paragraaf 5.2 wordt het bestaande (ruimtelijk relevante) beleid behandeld. Met betrekking tot kleine windturbines is dit de welstandsnota en de structuurschets 'Dansen op het Veen'.

In de nota kleine windturbines worden de uitgangspunten voor plaatsing van kleine windturbines per gebiedstype uiteengezet. Voor deze gebiedsgerichte uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van de nota. Verder zijn in paragraaf 5.3 enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die voor alle gebieden gelden.

Beoordeling

De eventuele plaatsing van windturbines is afhankelijk van maatwerk. Windturbines zijn daardoor niet mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Eventuele medewerking aan de plaatsing van een windturbine zal via een separate planologische procedure plaatsvinden.

11.5 Ontwikkelingen op het gebied van nutsvoorzieningen en aanbevelingen voor de bestemmingsregeling

11.5.1 Ruimte voor ondergrondse infrastructuur en bovengrondse installaties

Bij ontwikkelingen binnen een plangebied worden door de gemeente voorwaarden gesteld aan bouwers en ontwikkelaars met betrekking tot de ruimtereservering voor ondergrondse en bovengrondse kabel en leiding voorzieningen. De standaard kabel & leiding dwarsprofielen en regels bij aanleg staan in de “Standaard details“ en de “technische voorwaarden” van de gemeente.

Het is gewenst dat bij de ruimtereserveringen voor de verkeersbestemmingen en bouwplannen rekening wordt gehouden met het standaard kabel & leiding dwarsprofielen

11.5.2 Leidingen op de verbeelding

Het is gewenst om op de verbeelding alleen de aardgastransportleidingen met een bedrijfsdruk hoger dan 8 bar aan te geven. Hier is voor gekozen, omdat bij deze leidingen onderzoek moet worden verricht in het kader van externe veiligheid.

Het is gewenst om op de verbeelding deze leidingen met de inventarisatie afstand aan te geven. Komt een bouwinitiatief binnen deze zone dan moet onderzoek naar plaatsgebonden en externe veiligheid worden verricht.

Beoordeling

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante gasleidingen. In de verbeelding is daarom geen dubbelbestemming toegepast en er is geen onderzoek naar plaatsgebonden risico en externe veiligheid nodig.

Hoofdstuk 12 Beleidskaders Maatschappelijk

12.1 Strategische agenda rondom ouder worden in Zaanstad

Net als in andere gemeenten zal de toename van het aantal oudere inwoners in Zaanstad de komende decennia naar verwachting omvangrijk zijn. Hoewel daarna ook weer een periode van 'verjonging' aanbreekt wordt in de strategische agenda een beeld geschetst van de vergrijzing in kwantitatieve zin. Het aantal 65-plus huishoudens zal in de periode tot 2030 groeien van 26% naar 34% ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. Het aantal 75-plushuishoudens zal waarschijnlijk toenemen van 7.600 naar 13.650 in 2030 en dus verdubbelen ten opzichte van 2016. Naast de opgave in kwantitatieve zin is vooral de kwalitatieve opgave van belang. Hoe willen mensen oud worden, welke behoeften hebben inwoners? In de strategische agenda staan de volgende elementen centraal:

- Zelfstandigheid, zelfredzaamheid, eigen regie;
- Participatie: meedoen, ertoe doen, van betekenis zijn, gezien worden;
- Sociale netwerken: mensen die naar je omkijken en iets voor je kunnen doen, contact, samenredzaamheid, leefplezier in plaats van eenzaamheid en verveling;
- Oud kunnen worden in de eigen wijk als je dat wilt;
- Veiligheid (zowel binnenshuis als in de leefomgeving), geborgenheid;
- Mobiliteit (je zelf kunnen verplaatsen, eventueel met hulp/vervoer);
- Voorzieningen zoals winkelcentra, gezondheids centra, Openbaar vervoer etc. in de nabijheid zodat je nog lang zelfstandig je leven kan leiden zoals je dat zelf wil;
- Ondersteuning voor de mantelzorger(s) verdient expliciet aandacht.

Vanuit de hiervoor geschetste behoeften is vervolgens bekeken wat er de komende jaren nodig is. Dat is verwoord in vijf ambities, namelijk:

1. dat mensen zoveel mogelijk in de eigen wijk kunnen blijven als zij ouder worden;
2. dat er passende woningen en woonvormen zijn voor de ouderen van nu en van de toekomst;
3. dat ouderen blijven meedoen en onderdeel zijn van vitale netwerken;
4. dat mensen ouder kunnen worden in een veilige en toegankelijke omgeving met goede voorzieningen in de buurt;
5. dat er een gevarieerd zorg- en dienstenaanbod voor ouderen in de wijk is en een goede spreiding van gecombineerde woonzorgvormen in Zaanstad.

12.2 Sociale structuurvisie 2009-2020

De sociale structuurvisie richt zich op de sociale kwaliteit van Zaanstad. De sociale kwaliteit van een stad bestaat uit de mate waarin bewoners in staat zijn deel te nemen aan het sociale en economische leven en de condities, die hun welzijn en individuele talenten stimuleren. Het gaat daarbij vooral om maatschappelijke participatie en binding voelen met de woonomgeving. Dat wordt in belangrijke mate beïnvloed en bepaald door wat er in de stad aan voorzieningen zijn; de sociale infrastructuur van de stad. Bewoners moeten stappen kunnen zetten in hun leven en daar hun verantwoordelijkheid voor kunnen dragen. Tevreden wonen is wonen in een veilige vertrouwde buurt waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, aanspreken en elkaar steunen. Maar ook dat er goede voorzieningen zijn zoals scholen, zorginstellingen, sport- en culturele organisaties en -accommodaties. Goede gezondheid is een belangrijke voorwaarde voor een optimale ontwikkeling en daarom moet de zorg ook goed geregeld zijn.

Per wijk is een sociale agenda opgenomen met ambities voor de korte en lange termijn. Ook voor de Kogerveldwijk is een dergelijke sociale agenda opgenomen.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is uitgegaan van sloopnieuwbouw van het huidige gebouwencomplex. De nieuwbouw is voorzien op dezelfde locatie waarbij plek is voor een maatschappelijke voorziening van maximaal 1.000 m².

Hoofdstuk 13 Beleidskaders Duurzaamheid

13.1 Greendeal

Zaanstad heeft zich aangesloten bij een ‘Green Deal’ met het Rijk, waarmee provincies, gemeenten en netbeheerders in staat worden gesteld om woningen op een andere manier te verwarmen dan met aardgas. Wethouder Dick Emmer (Duurzaamheid) ondertekende de overeenkomst woensdag 8 maart samen met minister van Economische Zaken Henk Kamp, twaalf provincies, 29 andere gemeenten en vijf netbeheerders. Door een Green Deal aan te gaan, kan de rijksoverheid helpen om knelpunten op te lossen bij het zetten van duurzame stappen.

De Green Deal-aanpak is gestart in 2011. Op deze manier worden concrete stappen gezet in de uitwerking van de Energieagenda. Daarin schetst het kabinet de route naar een CO2-arme samenleving in 2050.

Woningen verwarmen zonder aardgas

‘Het Rijk heeft vorig jaar besloten dat alle woningen van het aardgas af moeten’, zegt wethouder Emmer. ‘Dit betekent dat de gebouwde omgeving in 2035 grotendeels aardgasvrij moet zijn. Betaalbaarheid, duurzaamheid en openheid van de energievoorziening vinden wij erg belangrijk. Energie is voor onze inwoners nu een behoorlijke kostenpost. Samen kunnen we dat efficiënter en slimmer. Daarom onderzoeken wij de mogelijkheden van een lokaal, open en slim warmtenet dat restwarmte van de industrie met de gebouwde omgeving verbindt.’

Klimaatakkoord Parijs

In het Klimaatakkoord van Parijs is in 2015 afgesproken de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder twee graden Celsius, met het streven de opwarming tot anderhalve graad te beperken. In de Energieagenda vertaalt het kabinet deze internationale ambities naar concrete maatregelen waarmee Nederland in de komende decennia de ‘energietransitie’ kan realiseren. Zo moeten nieuw te bouwen gebouwen vanaf 2021 (bijna) energieneutraal zijn en de resterende warmtevraag moet zo veel mogelijk zonder aardgas worden ingevuld.

Nieuwe initiatieven worden mogelijk

Een grotere opgave is het veranderen van de warmtevoorziening in de bestaande bouw. De technologie om andere duurzame warmtebronnen voor verwarming te gebruiken is weliswaar beschikbaar, maar nog niet op grote schaal toegepast in bestaande wijken die nu door aardgas worden verwarmd. De verdere ontwikkeling van de technologie, financiële oplossingen en nieuwe samenwerkingsvormen zijn daarvoor noodzakelijk. Initiatieven die nu mogelijk worden met deze Green Deal leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

Beoordeling

In paragraaf 3.12 is ingegaan op duurzaamheid. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

13.2 Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026

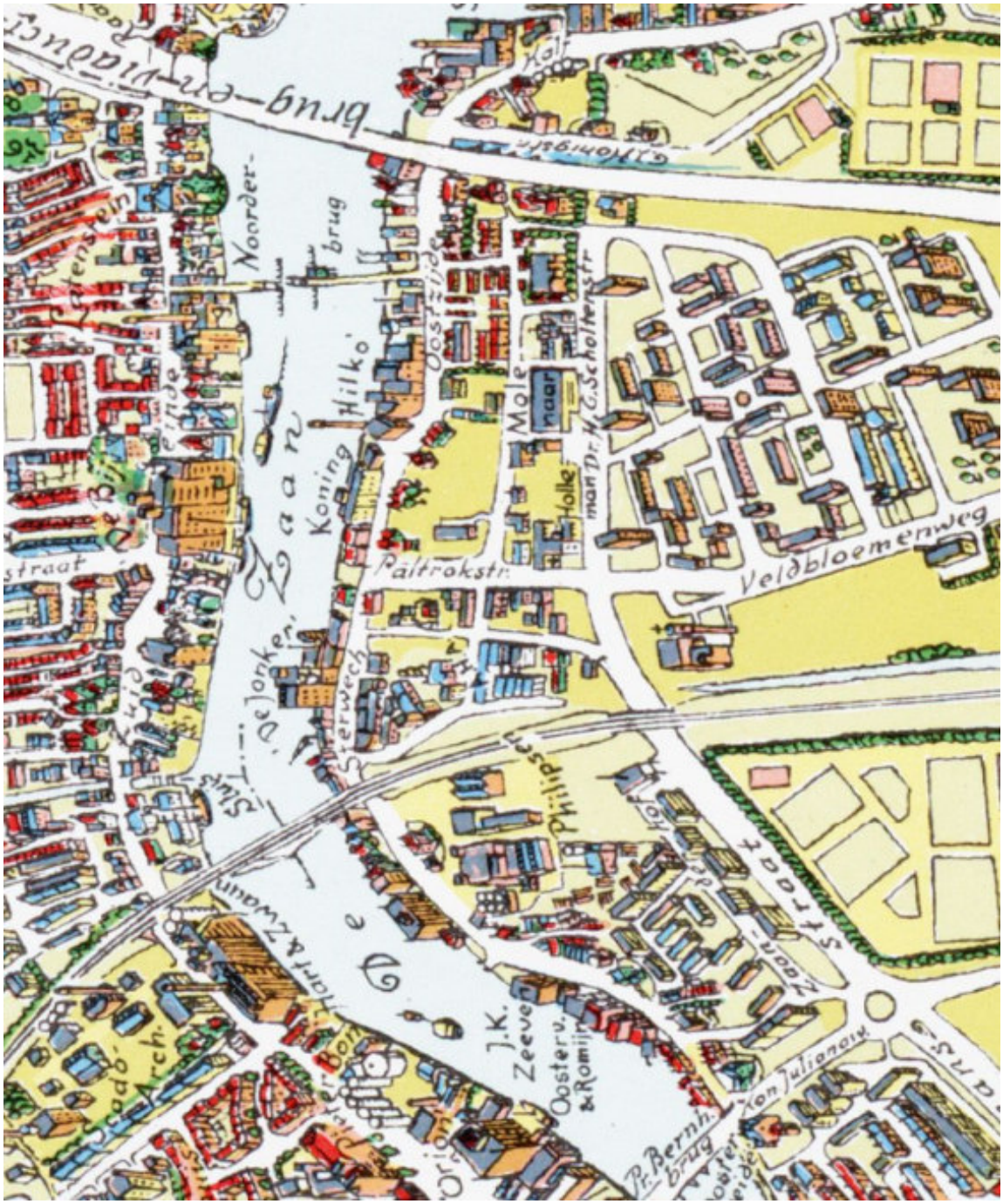
Zaanstad wil in 2050 een klimaatbestendige stad zijn door zich aan te passen aan hevige neerslag, hitte, overstromingsrisico's en droogte. Daarvoor zijn de afgelopen jaren al stappen gemaakt en deze aanpak wordt de komende jaren geïntensiveerd. Dat wordt gedaan door het stedelijk gebied en het landschap aan te passen en ook bewoners, bedrijven en andere partijen daarbij intensief te betrekken. In het uitvoeringsplan is beschreven welke aanpak de gemeente daarbij voor ogen heeft en welke maatregelen er op korte termijn kunnen worden genomen.

Voor gebiedsontwikkelingen zijn onder meer de volgende acties van toepassing:

- Extreme wateroverlast:
    1. Realiseren van voldoende oppervlaktewater (sloten) binnen het bouwplan en daarmee voldoen aan de eisen van het hoogheemraadschap (bestaand beleid). Wordt hiervan afgeweken dan wordt elders in het betreffende watersysteem watercompensatie gevonden of wordt gebruik gemaakt van elders gerealiseerde compensatie.
    2. Voor alle bouwprojecten wordt de watercompensatie bijgehouden zodat de mate van verharden van gebieden en de noodzakelijke compensatie door meer oppervlaktewater te realiseren kan worden bewaakt.
    3. Bij gebiedsontwikkelingen zijn de basisveiligheidsnormen van de MRA uitgangspunt en binnen het bouwplan wordt de richtlijn gehanteerd dat gebouwen de neerslag die valt binnen 48 uur tijdelijk bergen op of in het gebouw, of in de particuliere buitenruimte.
    4. Het water van de gebiedsontwikkeling moet binnen de grenzen van de gebiedsontwikkeling worden geborgen of worden geloosd op het watersysteem van de polder.
    5. Er is voldoende drooglegging van terreinen (0,8 meter).
    6. In het kader van de gebiedsontwikkeling wordt in beeld gebracht in welke mate het te bebouwen terrein al een functie heeft in het kader van de klimaatadaptatie-opgave. Voor de bestaande bergingsfunctie dient binnen de bouwontwikkeling een alternatief te worden gerealiseerd.
    7. Bij het inrichten van de openbare ruimte optimaliseert de gemeente de waterberging op woonstraten.
- Hogere temperaturen:
    1. Bij gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten: het basisveiligheidsniveau voor hitte als ontwikkeld in de MRA en gevels en daken worden vergroend.
    2. Voor de openbare ruimte wordt een kroonbedekking gerealiseerd van 20%.
    3. Binnen een afstand van 300 meter is er een plek van koelte met een minimale grootte van 200 m².
    4. Plekken van koelte zijn onderdeel van structuren van koelte en deze sluiten aan op de structuren in de bestaande stad.

Bijlage 2 Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt

Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam



Erfgoed Zaanstad
Januari 2021
Opdracht: team Erfgoed
Auteurs: Debby Aarsman (bouwhistoricus), Cynthia van den Berg en Maartje van Hellemondt (architectuurhistorici)
Hoofdredactie: Cynthia van den Berg

Inhoud

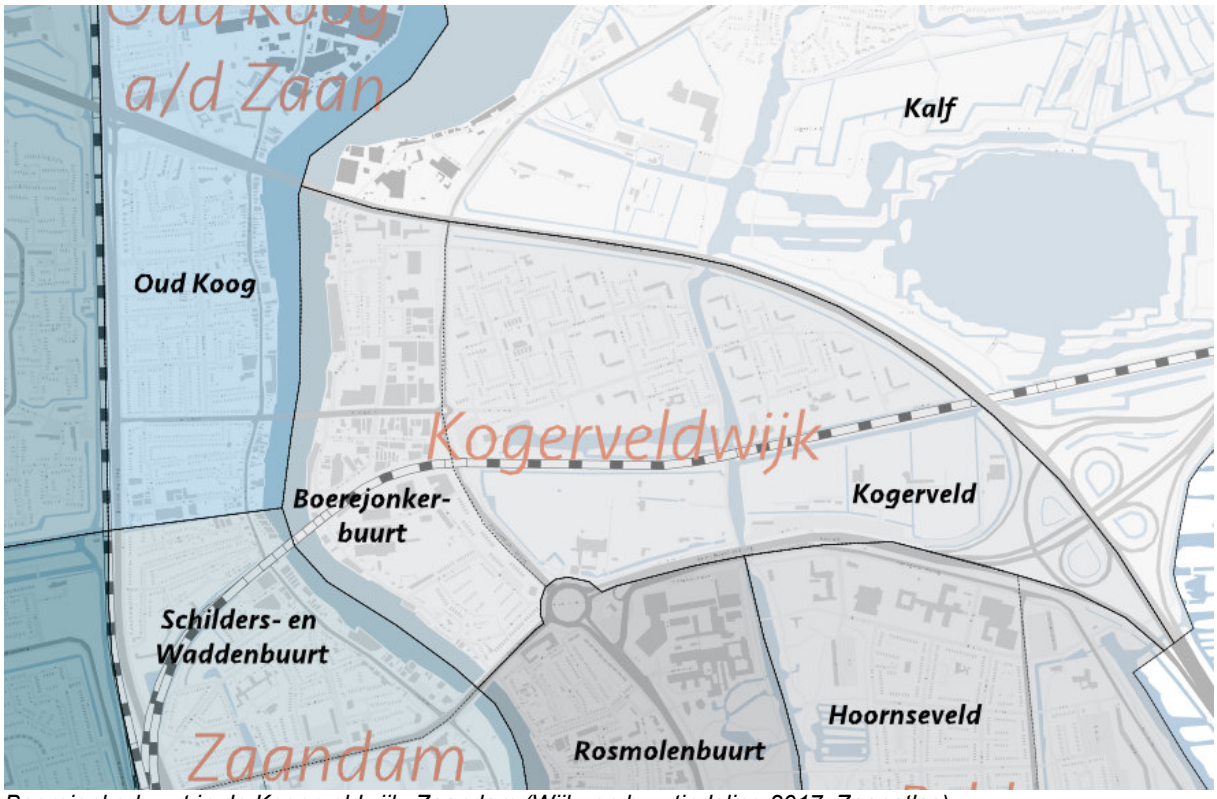
1 Inleiding 2
1.1 Begrenzing 5
2 Ontwikkelingsgeschiedenis 7
2.1 Ontstaan en ontwikkeling tot 1600 7
2.2 17e eeuw tot 1850 8
2.3 1850 tot 1945 17
2.4 Wederopbouw 32
2.5 Eind 20ste en begin 21ste eeuw 41
3 Typering en analyse 42
3.1 Stedenbouwkundige opzet Boerejonkerbuurt 42
3.2 Groenstructuur Boerejonkerbuurt 55
3.3 Architectuur Boerejonkerbuurt 56
4 Cultuurhistorische waarden 68
4.1 Waardering Boerejonkerbuurt 68
5 Conclusie en aanbevelingen 76
6 Beleidskader 78
7 Bronnen 79

Foto voorzijde: Kaart Zaanstad 100 jr bestaan Honig cartograaf F. W. Michels, 1967 (GAZ 53.00393)

1 Inleiding

De Boerejonkerbuurt is een gemengd stedelijke buurt in de Kogerveldwijk in Zaandam, waar gewoond en gewerkt wordt. Binnen de buurt staat een aparte buurtje, de Slachthuisbuurt, bestaande uit woningen gebouwd voor de arbeiders van het abattoir. Deze woningen zijn in bezit van woningcorporatie Rochdale. De menging van wonen en werken en de verwevenheid van verschillende tijdslagen die zorgvuldig met elkaar verweven en verbonden zijn, maakt de buurt typisch Zaans en is een sterkte kwaliteit. De meninging van werken en wonen werd ook tijdens de werkateliers t.b.v. het ontwikkelperspectief van de buurt genoemd als kenmerk van de buurt.

De gemeente Zaanstad heeft de grote ambitie om tot 2040 ca 20.000 woningen te realiseren. Dit moet plaatsvinden binnen de bestaande stad om het buitengebied te sparen. Voor de Kogerveldwijk, waar de Boerjonkerbuurt deel vanuit maakt, staat gepland om 2500 woningen toe te voegen. Hiervoor zal de buurt getransformeerd moeten worden.

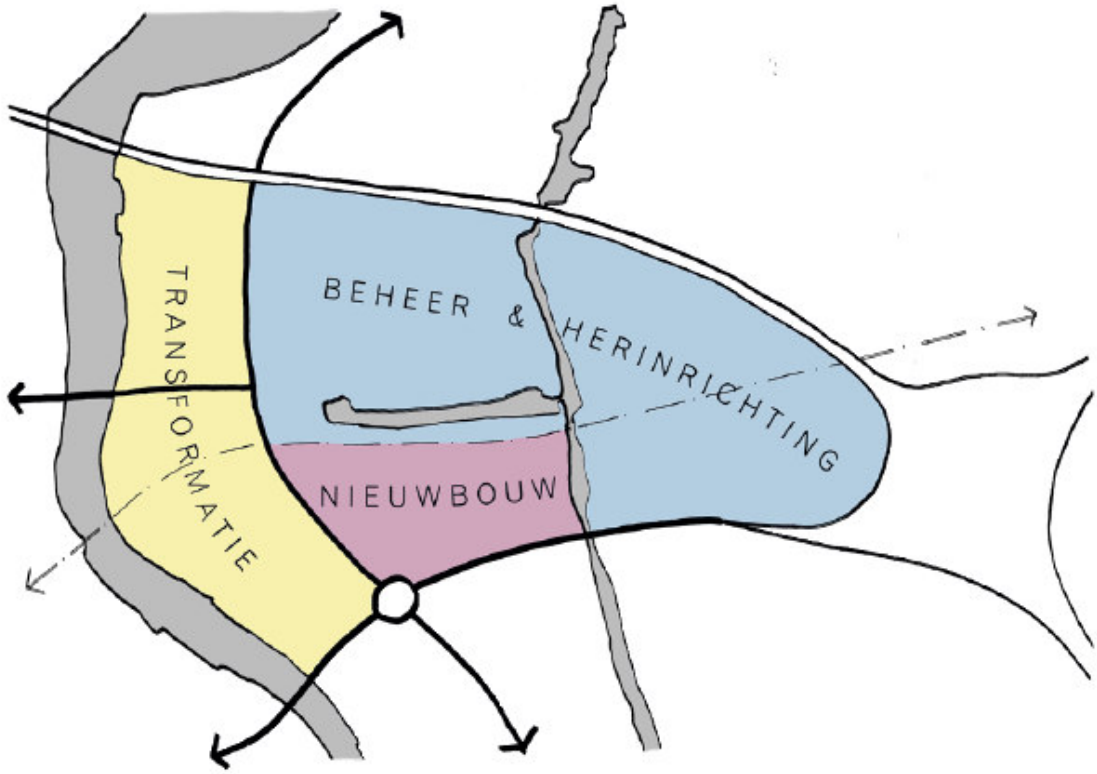


Boerejonkerbuurt in de Kogerveldwijk, Zaandam (Wijk- en buurtindeling 2017, Zaanatlas)

De aanleiding voor dit onderzoek is het masterplan Boerejonkerbuurt van de Architecten Cie. van april 2020 en diverse andere plannen van ontwikkelaars in de buurt. Het Masterplan Boerjonkerbuurt behelst de sloop van nagenoeg alle woningen in de Slachthuisbuurt, alsmede drie schoolgebouwen en twee supermarkten.

Alle ontwikkelingen binnen de buurt vallen onder supervisie van MAAK.Zaanstad.
MAAK.Zaanstad gaat over kwaliteit houden binnen de grote opgaven die Zaanstad heeft, zoals een woningbouwopgave. Het behoud van de Zaanse identiteit is één van de uitgangspunten van MAAK.Zaanstad. De Zaanse identiteit wordt onder andere gevormd door de geschiedenis van de gemeente en de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de erfgoedstrategie is opgenomen dat bij gebiedsontwikkelingen cultuurhistorische verkenningen worden gemaakt met als doel om te inspireren, om handvatten mee te geven aan de voorkant van het proces van ontwikkelingen en als onderlegger te dienen.

Voor de geplande ontwikkelingen moet afgeweken worden van het bestemmingplan. Hierbij is het wettelijk verplicht om cultuurhistorie mee te wegen. De gemeente Zaanstad gaat spelregelkaarten voor de buurt maken, t.b.v. de ontwikkelingen, om aan te geven wat wel en niet kan binnen een plangebied. Cultuurhistorie zal hier onderdeel van zijn.



Aanpak van de gebieden in de Kogerveldwijk.

Bijgaande kaart toont een aantal van de te verwachten ontwikkelingen en infrastructurele opgaven binnen de Boerejonkerbuurt

Tevens heeft het college van de gemeente Zaanstad op 18 oktober 2018 besloten dat, wanneer de keuze voor sloop-nieuwbouw voorligt bij woningbouwcorporaties, een afwegingskader moet worden ingevuld waarin de cultuurhistorische waarde worden meegewogen. Daartoe is er in 2019 een cultuurhistorische inventarisatie en waardebepaling van de vroeg 20e-eeuwse wijken opgesteld; “Cultuurhistorische inventarisatie en waardering Sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad”. De Slachthuisbuurt, die onderdeel uitmaakt van de Boerejonkerbuurt is hierin opgenomen en gewaardeerd met een orde 2.

Orde 2: Deze bouwblokken in de wijk hebben positieve architectonische waarden en leveren een positieve bijdrage aan het stedenbouwkundigplan en/of uitbreidingsplan. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden zijn positief tot hoog. Deze panden zijn in hoofdvorm en materialisering van de hoofdvorm nog goed herkenbaar. De zeldzaamheidwaarde en/ of mate van gaafheid ondersteunen de waardering van één of meerdere hoofdcriteria.

Om bij de plannen voor de Slachthuisbuurt de cultuurhistorische waarden van de wijk goed mee te wegen, worden de waarden in dit voorliggende rapport gedetailleerder in beeld gebracht en gewaardeerd. Deze cultuurhistorische verkenning is dus een verdiepend onderzoek op de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945, gemeente Zaanstad, van C. van den Berg, 2019'. Dit is weer de basis van de cultuurhistorische afweging binnen de 10 criteria in het door de gemeente vastgestelde afwegingskader bij sloop-nieuwbouw.

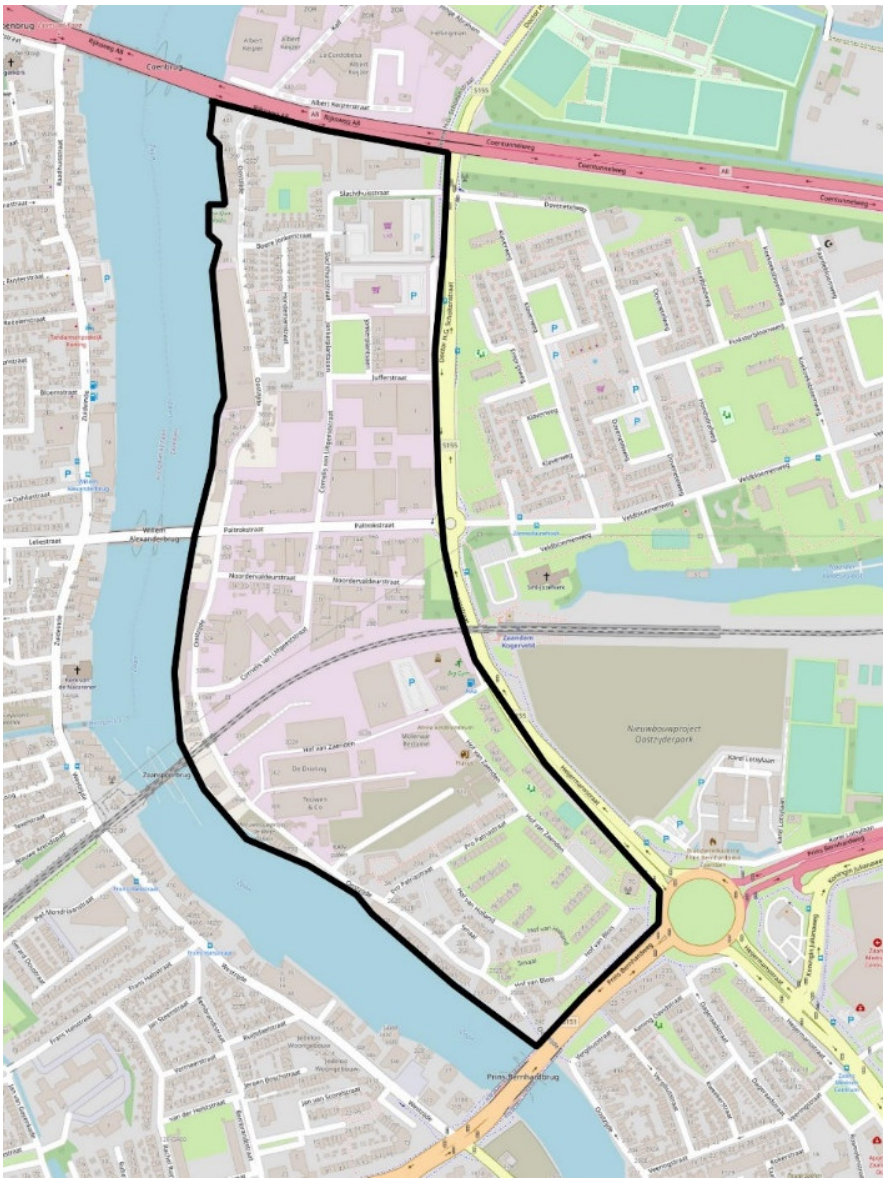
Gelet op de bovenstaande punten is het noodzakelijk dat deze cultuurhistorische verkenning wordt opgesteld. Met deze verkenning bepalen we wat we ''in huis hebben'' om vervolgens te kunnen zeggen wat behouden, gewijzigd of getransformeerd kan worden. Het zal de vertaalslag maken tussen de aanwezige waarden en de ruimte die in de buurt aanwezig is voor transformatie, zodat wijzigingen plaats kunnen vinden zonder dat de erfgoedwaarde onaanvaardbaar aangetast wordt. Deze vertaalslag wordt omschreven als advies bij herontwikkeling.

1.1 Begrenzing

De Boerejonkerbuurt is gelegen tussen de A8 aan de noordzijde, de Zaan aan de westzijde, de Prins Bernardweg aan de zuidoostzijde en de Heijermansstraat en H.G. Scholtenstraat aan de (noord)oostzijde.

In dit rapport benoemen we de waarden van de gehele Boerejonkerbuurt. Dit doen we omdat meerdere ontwikkelingen spelen in de Boerejonkerbuurt en t.b.v daarvan spelregelkaarten worden opgesteld, maar ook omdat de ingreep in de Slachthuisbuurt niet los gezien kan worden van de overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de buurt; het gaat een wisselwerking met elkaar aan en zijn geen 'losse' eilanden. Op deze manier wordt inzichtelijk wat de verschillende waarden zijn en hoe deze binnen de buurt ten opzichte van elkaar afgewogen kunnen en moeten worden. Zo komt er op buurtniveau een overzicht waar de transformatieruimte zit. Dit helpt voor een visie van omgang met de gehele wijk bij verder toekomstige ontwikkelingen.

Kaart begrenzing Boerejonkerbuurt



Boerejonkerbuurt bestaat uit een noordelijk en zuidelijk deel; van elkaar gescheiden door de spoorlijn. Aan de zuidzijde begrenst door de Prins Bernhardweg en aan de noordzijde door de A8. De gehele oostgrens wort gevormd door de Zaan en de Oostzijde. De westgrens door de Heijermansstraat en de dr. H.G Scholtenstraat.

2 Ontwikkelingsgeschiedenis

De buurt is vernoemd naar de molen de Boerejonker. Deze molen dateert uit 1694, verbrandde in 1815 maar is daarna weer opgebouwd. De molen werd in 1898 verplaatst. Deze molen was echter gelegen net buiten het gebied dat tegenwoordig de Boerejonkerbuurt wordt genoemd.

De geschiedenis van het gebied van de Boerejonkerbuurt kan in hoofdlijnen in vijf periodes worden onderscheiden. De eerste periode is de periode tot 1600. Het gebied van de Boerejonkerbuurt was al sinds eind van de middeleeuwen ontgonnen en bewoond. Vanaf de 17e eeuw verschenen ook de molens in het landschap. Verder wijzigde het karakter van het gebied niet veel tot het eind van de 19e eeuw. Dit is dan ook de tweede periode die wordt beschreven. De derde is de periode vanaf de industriële revolutie, die vanaf het midden van de 19e eeuw zorgde voor een verandering in het Zaanse landschap: de schoorstenen namen de plaats van de molens in. In het gebied van de Boerejonkerbuurt waren deze veranderingen vanaf het eind van de 19e eeuw te merken; er ontstond fabrieksbebouwing langs de Zaan. Ook kwam er wat woningbouw in de vorm van vroeg 20ste eeuwse buurtjes. De derde periode. Het achterland, de polders, veranderde in deze periode nog niet (heel intensief). Dat gebeurde wel na WOII. In de tijd van de wederopbouw veranderde het karakter van het gebied zeer ingrijpend. Dit is de vierde periode die wordt beschreven. Als laatste wordt kort ingegaan op de veranderingen in het gebied in de periode aan het eind van de 20ste en begin van de 21ste eeuw.

2.1 Ontstaan en ontwikkeling tot 1600

Vanaf omstreeks 3000 v. Chr. bestond dit gebied uit hoogveenmoeras. Het was een vrij kaal en drassig landschap met daarin de veenrivier de Zaan. Tot aan de ontginning in de Middeleeuwen (rond het jaar 1050) was het gebied onbewoond en werd hoogstens bezocht door jagers, vissers en met vee rondtrekkende boeren. In de 11e eeuw trokken boeren het gebied in om het definitief te ontginnen en als akker en weiland te gebruiken. Zij deden dit door sloten in het veen te graven zodat het water uit het veen weg kon stromen en de drassige veenbodem droger en begaanbaar werd. De sloten stonden haaks op de Zaan (oost- west). In eerste instantie werd het ontgonnen gebied gebruikt voor de akkerbouw. Door verdere inklinking van de grond was er al snel alleen veeteelt en grasland mogelijk, hierdoor ontstond het karakteristieke Zaanse weidegebied.
Om het veengebied te beschermen tegen overstromingen werden dammen en dijken aangelegd. In de dertiende eeuw werden de eerste dijken langs de Zaan aangelegd. De dijk langs de oostoever van de Zaan werd vermoedelijk iets later aangelegd, rond de veertiende eeuw. Evenwijdig aan de dijk en de wegsloot liepen de wateren De Knie en De Gouw. Vanaf de dertiende en veertiende eeuw werd vooral bij de dammen in de Zaan gewoond. In de vijftiende eeuw vond her en der bewoning plaats langs de Zaanoevers. Aan het eind van de zestiende eeuw waren vrijwel de gehele Zaanoevers bewoond.

Wanneer het gedeelte van de dijk aan oostoever bij de huidige Boerejonkerbuurt werd aangelegd en voor het eerst bewoond, werd niet geheel duidelijk. Bronnen hiervoor ontbreken. Het vermoeden bestaat dat dit gedeelte van de dijk in de veertiende eeuw is opgeworpen en rond de vijftiende eeuw voor het eerst bewoond werd. De bewoners vestigden zich buitendijks, direct langs de Zaan. Aan de landzijde van de dijk lag een sloot, de wegsloot. Het aangrenzend agrarisch gebied was toen nog onbebouwd. In de 16e eeuw was de gehele Zaanoever voornamelijk buitendijks bebouwd. De bebouwing aan de landzijde was minder intensief, maar de huizen die er stonden bereikte men door middel van bruggetjes over de wegsloot.

Het huidige gebied van de Boerejonkerbuurt bestond uit het westelijke deel van de Noorder- en de Middenpolder. Deze twee polders werden gescheiden door Noordervaldeursloot, deze sloot was gelegen ter plaatse van de huidige Noordervaldeurstraat. Deze sloot was een belangrijke verbindingsroute tussen de Gouw en de Zaan. In deze vroege periode leefden de bewoners voornamelijk van de veeteelt en de visserij.

Uitsnede van de kaart "Rosa en Langedijck" van de Zaan uit 1627 ter hoogte van de huidige Boerejonkerbuurt. Op de kaart is midden in het gebied de Noordervaldeursloot duidelijk herkenbaar en goed te zien is de voornamelijk buitendijkse bebouwing langs de Zaan. (Noord-Hollands Archief)

2.2 17e eeuw tot 1850

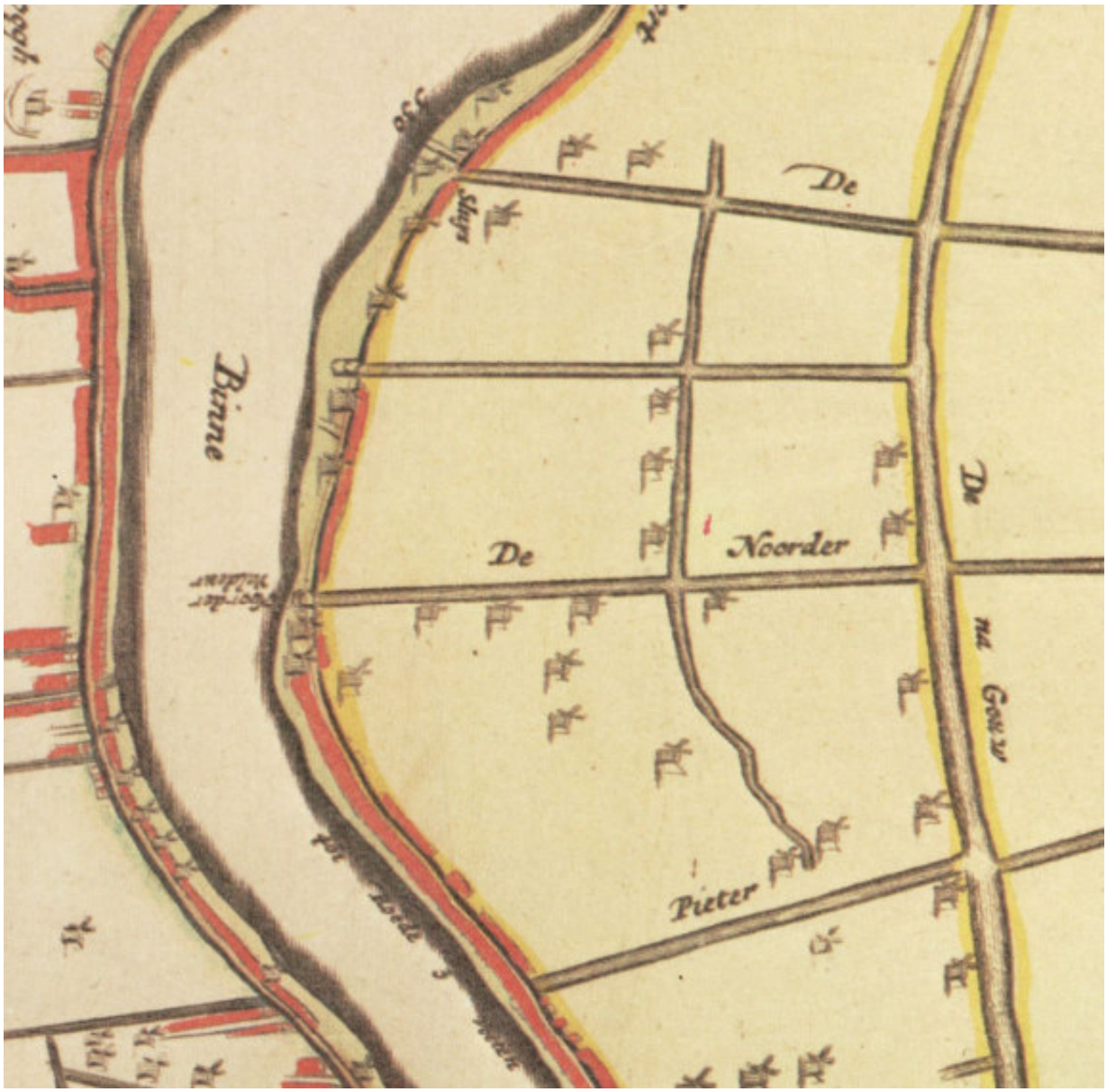
Algemeen

In de tweede helft van de zestiende eeuw verschenen de eerste industriemolens in de Zaanstreek. Vanaf omstreeks 1600 ontwikkelde de Zaanstreek zich tot het eerste grootschalige industriegebied. In de zeventiende eeuw beleefde de Zaanse industrie de eerste bloeiperiode. De Zaanse industrie was voornamelijk een veredelingsindustrie. Producten die werden verhandeld op de Amsterdamse stapelmarkt werden in de Zaanstreek bewerkt. Meelmalerijen, oliemolens en houtzagerijen verhoogden de handelswaarde van de goederen. Daarnaast waren de scheepsbouw en de houtindustrie sterk vertegenwoordigd.
Langs de Zaan en in het veld verrezen steeds meer molens en bijbehorende bedrijven en pakhuizen. Aan het eind van de zeventiende eeuw stonden er in de Zaanstreek bijna 700 molens.

De eerste molens in het voorliggende gebied stonden voornamelijk langs de Zaan en de Noorder Valdeursloot. Later werden de molens in het veld gebouwd. Paden, dwars op de dijk gelegen, verbonden de dijkweg met de molens. De molens in het gebied waren voornamelijk oliemolens en pelmolens, maar ook wat zaagmolens en verfmolens. De aanwezigheid van de vele oliemolens heeft vermoedelijk te maken met de ligging van het gebied dicht bij de Wijde Wormer en Enge Wormer. In deze droogmakerijen werd in de jaren na de drooglegging veel koolzaad verbouwd om de grond droog

te maken en geschikt voor weiland. De koolzaden werden op de molens uitgeperst voor de olie die erin zat. Door de economische voorspoed nam de bebouwing langs de dijk toe. Langs de Zaan stonden in de loop van de 17e eeuw molens, woningen en pakhuizen. De landzijde van de dijk was minder dicht bebouwd.

In de 17e eeuw werd een sluis aangelegd op de plek waar de Valdeursloot (die toen nog niet zo heette) in de Zaan uitkwam. Langs de sloot liep een pad en hier ontstond bebouwing. Vaak ging het om eenvoudige behuizing en werkplaatsen van ambachtslieden en arbeiders.



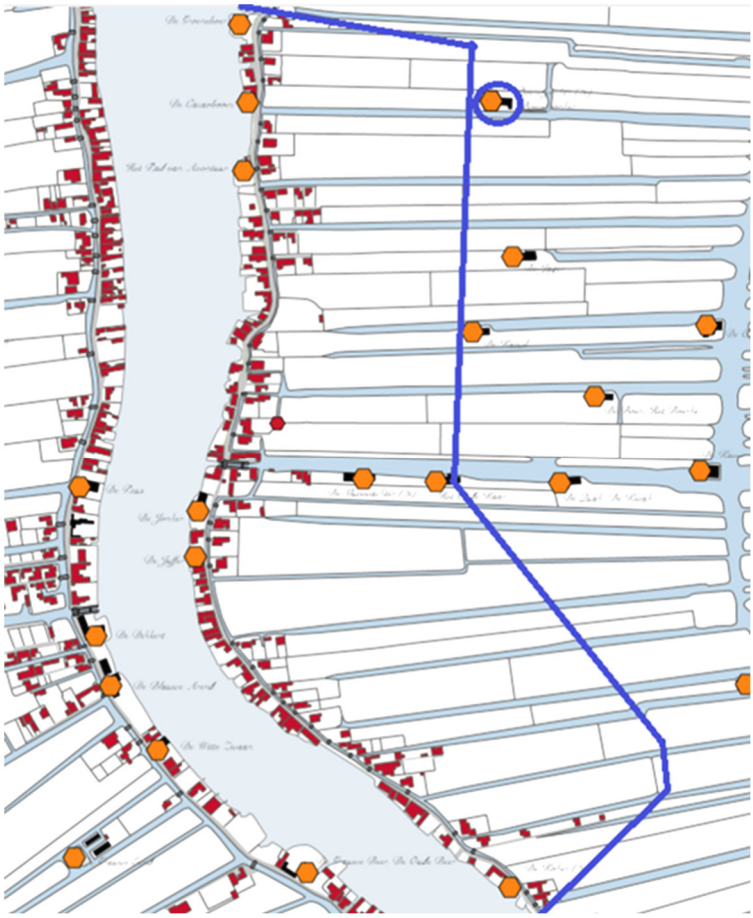
Uitsnede van de Kaart van de Banne van Oostzanen en Oostzaandam van Johannes Leupenius uit 1693. In het midden van de kaart de Noorder Valdeursluis die de verbinding was tussen de Zaan en de Noordervaldeursloot. Deze sloot stond weer in verbinding met de Gouw. Dit waren belangrijke verbindingswegen in de 17e eeuw om de molens in het achterland te bereiken. Tussen de Zaan en de Gouw is de Knie te zien. De watergangen in oost-west richting zijn de afwateringssloten richting de Zaan (GAZ 52.00699)

Uitsnede uit de kaart van Johannes Dou uit 1680 (Bron: GAZ 52.00701)

Op de bovenstaande kaart van Johannes Dou uit 1680 is te zien dat in de loop van de 17e eeuw veel bebouwing langs de landzijde van de dijk bij was gekomen en er veel bedrijvigheid in het gebied was. De dijkweg langs de Zaan was al redelijk vol gebouwd, zowel aan de Zaanzijde als aan de landzijde. De dijkweg, de huidige Oostzijde, heet op deze kaart De Noordt. Later, tot ongeveer 1811, staat de dijkweg bekend als Schinkeldijk. In het polders en vooral langs de (molen)sloten stonden diverse molens. De Noordervalsloot is niet benoemd op deze kaart, wel de sluis ter plaatse van de uitwatering in de Zaan van de Noordervaldeursloot.

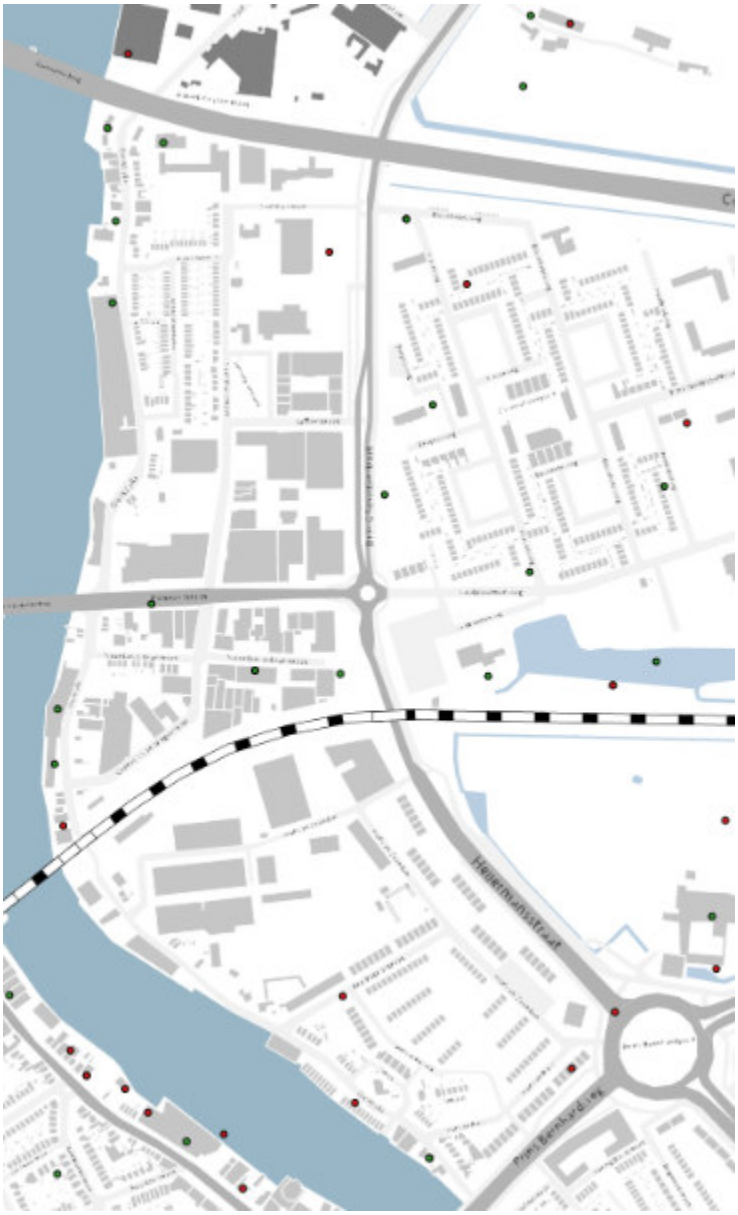
Het landschap ter plaatse van de Boerejonkerbuurt veranderde verder weinig tot het eind van de 19e eeuw. Er brandde soms een molen af die weer werd herbouwd en ook de bebouwing langs de dijk en de paden zal af en toe vernieuwd en gewijzigd zijn. Maar het totale beeld van het gebied veranderde niet.

Detail van de kaart van Oostzaandam gegraveerd door L. Schenk Janszoon, ter hoogte van de Boerejonkerbuurt, 1794. Bovenin de kaart is de molen de Boere Jonker te zien. In het midden van de kaart de Noorder Valdeursloot. Duidelijk is dat er weinig veranderd was ten opzichte van de situatie in de 17e eeuw (GAZ 53.00434)



Het gebied aan het begin van de 19e eeuw. De blauwe lijn geeft de grens van de huidige Boerejonkerbuurt aan. In het rood de bebouwing, de oranje zeshoeken zijn de molens. De molen de Boerejonker is blauw omcirkelt. Ook hier is helder te zien dat vanaf de 17e eeuw tot midden 19e eeuw weinig veranderde in het gebied (kaart 1812, Zaanatlas)

Molens



Hoeveel molens er totaal in dit gebied hebben gestaan is niet bekend, maar volgens de molenkaart in de Zaanatlas moeten zeker zo'n 16 geweest zijn.

Acht hiervan stonden er nog aan het begin van de 19e eeuw. Molens die in het gebied stonden aan het begin van de 19e eeuw langs de Zaan van noord naar zuid:

- De Groeneboer een pelmolen, gebouwd in 1759 en gesloopt in 1880
- De Cacaoboon, een cacaomolen, gebouwd in 1756 en verplaatst in 1830
- 't Rad van Avontuur, een oliemolen, gebouwd in 1648 en gesloopt in 1941
- De Jonker, een oliemolen, gebouwd in 1671 en gesloopt in 1940
- De Juffer, een zaagmolen, gebouwd in 1667 en gesloopt in 1878
- De koker, een graanmolen, gebouwd in 1735 en verbrand in 1910

Molens langs de Valdeursloot:

- De Sluiswachter, een verfmolen, gebouwd in 1740 aan de zuidzijde van de Valdeursloot. Het was de eerste molen vanaf de sluis. De molen had een voorganger in de vorm van een snuifmolen, deze werd in 1696 gebouwd en verbrandde in 1737. De molen de Sluiswachter werd 1897 gesloopt.
- Het Oude Kaar, een oliemolen, gebouwd in 1680 aan de zuidzijde van de Valdeursloot. Op 28 mei 1917, tweede Pinksterdag, werd de molen door de bliksem getroffen en brandde volledig af.

Een deel van het molenpanorama van Frans Mars, gemaakt in 1940 maar voorstellend het panorama vanaf de Zaan rond 1800. Vooraan, links van het midden molen de Groeneboer, rechts de Cacoaboom en 'T Rad van Fortuin. Tussen deze twee molens in waarschijnlijk molen De sluiswachter. (bron: GAZ)

Molens in het Oostzijderveld, ongedateerd (GAZ 21.07344)

Noordervaldeursluis en sloot

De Noordervaldeursloot was een brede sloot die de grens vormde tussen de Noorder- en de Middenpolder. De sloot verbond de Zaan met de Gouw en was ook verbonden met het tussenwater Het Knie. In de 17e eeuw werd er bij de uitwatering van de Noordervaldeursloot in de Zaan een sluis gebouwd. Deze sluis werd de Noordervaldeursluis genoemd omdat de sluis door middel van schuiven/valdeuren geopend en gesloten werd en ter onderscheiding van een zelfde type sluis die zuidelijker was gelegen, de Zuidervaldeursluis. Pas hierna kreeg de sloot de naam Noordervaldeursloot. Rond 1715 werden valdeuren vervangen door draaiende sluisdeuren. De Noordervaldeursloot was een belangrijke verbindingsroute tussen de polders in het Oostzijderveld en de Zaan. In de Noorderpolder maar met name ook langs de Noordervaldeursloot stonden veel molens die hun grondstoffen aangevoerd kregen en hun producten afvoerden via het water. Ten behoeve van de bouw van een bedrijventerrein werd in 1961 de sluis en de brug gesloopt en een deel van de sloot gedempt. De naam van de sloot en de sluis leven voort in de in 1961 aangelegde Noordervaldeurstraat, aangelegd op het gedempte gedeelte van de Noordervaldeursloot. Een deel van de sloot is nog wel als waterpartij aanwezig aan de zuidelijke rand van de wijk Kogerveld.

Noorder Valdeursloot, Monet 1871

Paden

In het gebied van de Boerejonkerbuurt bevonden zich ook enkele paden die haaks op de dijkweg/Oostzijde waren. Enkele van de ze paden, zoals het Noordervaldeurpad waren molenpaden, deze verbonden de dijkweg met de in de polder gelegen molen(s). Langs deze paden was ook bebouwing aanwezig, over het algemeen betrof het hier simpele houten pandjes van ambachtslieden en arbeiders. De paden in dit gebied waren, in tegenstelling tot veel andere Zaanse paden, niet erg lang en slechts beperkt bebouwd. Van twee paden is wel een padregelement bekend.
De paden worden van noord naar zuid besproken.

<u>Rad van Avontuurpad</u>
Dit pad is vernoemd naar de molen ’t Rad van Avontuur dat vlakbij dit pad aan de Zaan was gelegen. Het betrof hier eigenlijk vijf korte paden, o.a. Pieterpad en Kikkerspad, met bebouwing. Aan het meest noordelijke pad waren aan het begin van de 19e eeuw vier houten pandjes gelegen. Het pad hieronder had vijf percelen waarvan er vier waren bebouwd. Aan de zuidelijkste twee paden lagen elk twee bebouwde percelen. Het op één na noordelijkste pad, het rad van Avontuurpad, is deels behouden gebleven tussen de bebouwing van de Slachthuisbuurt. De bebouwing die aan het pad stond is geheel verdwenen.

Paden in het noorden van de Boerejonkerbuurt geprojecteerd op de huidige bebouwing (kaart 1812 vs huidige kaart 2020, Zaanatlas)

De woningen aan (noordelijke) Rad van Avontuurpad tijdens de watersnoodramp van 1916 (bron: GAZ 21.08981)

<u>Noordervaldeurpad</u>
Aan de noordkant van de Noordervaldeursloot liep een pad waaraan enkele houten panden stonden, het Noordervaldeurpad. Waarschijnlijk dateerde het pad al uit de 17e eeuw, het bijbehorende padregelement dateerde uit 1729. Dit was van oorsprong waarschijnlijk een molenpad, bedoeld om de molens die aan de Noordervaldeursloot waren gelegen over het land bereikbaar te maken. Het gebied rond de Noordervaldeursloot en het Noordervaldeurpad was een zeer schilderachtige omgeving. Ook de schilder Monet die in 1871 in Zaandam verbleef was gecharmeerd van het gebied en maakte er een schilderij van.

<u>Onbekend pad</u>
Tussen het Noordervaldeurpad en Het Smaal was nog een pad gelegen. Dit moet een oud pad zijn geweest want het lijkt dat het ook al, als enige pad van betekenis in dit gebied, wordt aangegeven op de kaart van Johannes Dou. Op de kadastrale kaart uit het begin van de 19e eeuw worden er vier of vijf percelen aan dit pad aangegeven. Het Rijks monumentale houten huis Oostzijde 268B behoorde

bij dit pad. Dit pand is het enige wat nu nog herinnerd aan de bebouwing die hier aanwezig was, de structuur van het pad is geheel verloren gegaan in de Wederopbouwwijk.

Het Smaal

De naam van het pad het Smaal is een verbastering van het woord 'smal'. Aan het pad dat in 1757 een padregelement kreeg, stonden enkele houten huizen. Aan de achterzijde grensde deze huizen aan een sloot. Het monumentale pand 'het Huis met de Haan' was aan de andere zijde van deze sloot aan de Dijkweg (Oostzijde) gelegen. Het lijkt echter nooit een pad te zijn geweest met veel bebouwing. Op de kadastrale kaart uit het begin van de 19e eeuw waren er slechts vier panden aanwezig langs het pad. Deze panden stonden wel relatief ver uit elkaar en het pad liep dan ver de polder in. In de 19e eeuw is er nog wat bebouwing bijgekomen.

Rond de eeuwwisseling werden een aantal houten pandjes dichtbij de Oostzijde vervangen door stenen woningen. Tijdens het interbellum is er een rijtje woningen met mansardekap in de plaats gekomen van enkele houten panden die wat verderop aan het pad stonden. Het gebied rond het Smaal is geheel opgenomen in de Wederopbouwwijk. Het voorste deel van het pad is echter nog wel (vernieuwd) aanwezig en herkenbaar. Ook doordat er nog enkele oorspronkelijke bebouwing aanwezig is. Naast 'het Huis met de Haan' zijn nog twee houten panden aanwezig die daadwerkelijk aan de Smaal waren gelegen. Deze dateren (waarschijnlijk) echter beide van na het begin van de 19e eeuw. Ook het rijtje woningen met mansardekap is nog aanwezig. De overige bebouwing die nog aanwezig was langs het Smaal, tot het begin van de jaren 70, is gesloopt.

Een pittoreske foto van Het Smaal daterend uit 1925-1930 (bron: GAZ)

Foto van het Smaal uit 2018. De donker geschilderde panden op de achtergrond behoren bij 'het Huis met de Haan'. Het kleine houten pandje met langskap naast de woning met een mansardedwarskap is het pandje dat ook op de foto uit 1925-1930 vooraan staat. (bron: GAZ 21.47849)

2.3 1850 tot 1945

Algemeen

Het beeld van de Zaanse dorpen langs de dijken met dwarspaden wijzigde zich tot ver in de 19de eeuw nog steeds nauwelijks. Pas met de industrialisatie aan het einde van de 19e eeuw veranderde dit beeld. De stoommachine werd al aan het eind van de 18e eeuw uitgevonden, maar kon lange tijd nog niet concurreren met de windmolen. Pas na 1870 produceerde de stoommachine meer PK's dan een windmolen. Vanaf dat moment verdwenen de molens langzaam uit het Zaanse landschap en werden vervangen door fabrieken. De industriële revolutie en bevolkingsgroei die aan het eind van de 19e eeuw waren begonnen zetten zich aan het begin van de 20ste eeuw voort.

Na de opening van het Noordzeekanaal in 1876 werd Zaandam weer beter bereikbaar voor het scheepverkeer en de aanleg van de Wilhelminasluis rond 1903 zorgde ervoor dat de grotere schepen vanaf Zaandam de Zaan op konden varen. Door de combinatie van de industrialisatie en de betere bereikbaarheid van Zaandam kwamen er veel fabrieken langs het noordelijke gedeelte van de Oostzijde, ter hoogte van de huidige Boerejonkerbuurt.

Het aantal fabrieken nam toe en daardoor het aantal fabrieksarbeiders. De woningnood werd groter. Vanwege deze aanhoudende woningnood en de wantoestanden in de woningbouw werd in 1901 de Woningwet ingevoerd. Woningen moesten vanaf de invoering van deze wet voldoen aan een aantal eisen. Houten huizen werden onder andere verboden en er werden voorschriften gesteld aan bijvoorbeeld oppervlakte en licht- en luchttoetreding. Ook moesten gemeenten met meer dan 10.000 inwoners uitbreidingsplannen maken. Omdat de paden en dijken al volgebouwd waren moesten andere plekken gevonden worden om nieuwe woningen te bouwen. Daarom werden de lege weilanden tussen de paden bebouwd. In eerste instantie gebeurde dit heel simpel door evenwijdig aan de paden een straat aan te leggen en hier woningen aan te bouwen. Later werd de structuur van paden en dijken doorbroken en ontstonden nieuwe wijkjes met een heel ander stratenpatroon dan de bestaande kamstructuur van de dorpen langs de Zaan.

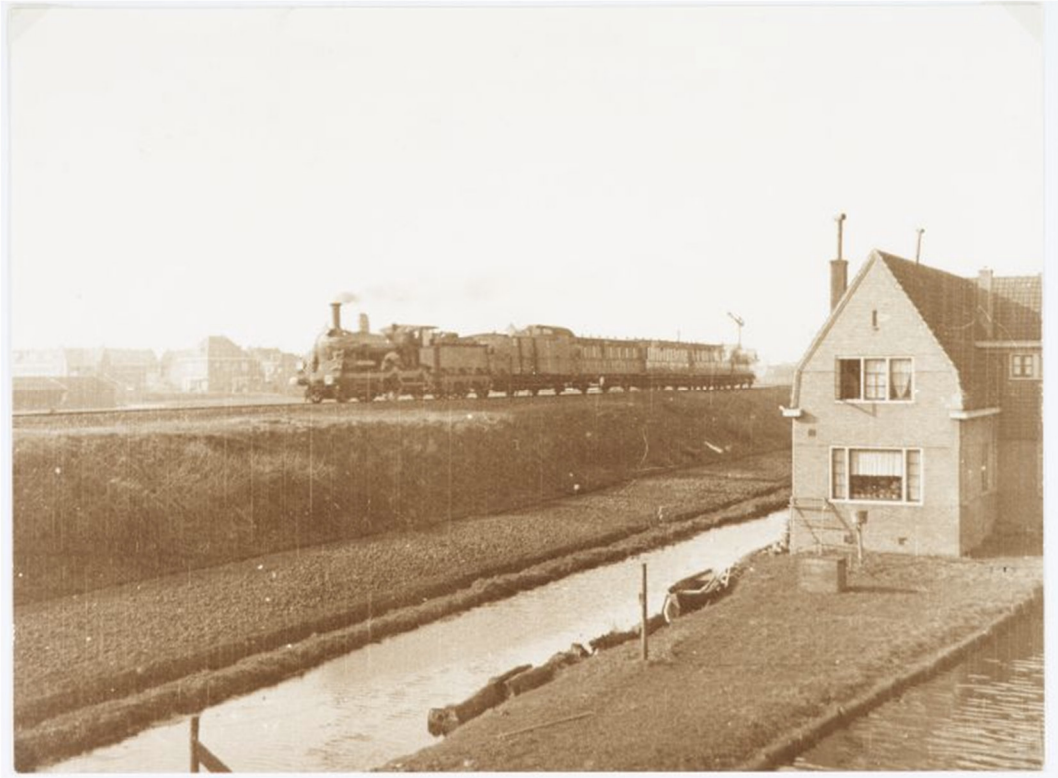
Infrastructuur

Aan het eind van de 19e en begin van de 20ste eeuw werden de wegsloten langs de dijken en de padsloten gedempt. Uit hygiënisch oogpunt, maar ook vanwege het toenemende wegverkeer.

Oostzijde met gedempte wegsloot ter hoogte van nummer 374, 1916 (GAZ 41.07668)

Vanaf 1860 begon het Rijk met de aanleg van spoorwegen. Er werden in deze tijd tien spoorlijnen aangelegd (lijnen A tot en met K). Tussen 1884 en 1885 werd de spoorlijn tussen Zaandam en Enkhuizen in gebruik genomen. Dit was een aftakking van de in 1860 aangelegde staatslijn K van Amsterdam naar Den Helder. De Hollandsche IJzeren Spoorweg-Maatschappij (HIJSM of HSM) exploiteerde de lijn. De trein had een verbinding met de veerdienst over de voormalige Zuiderzee naar Stavoren. Deze verbinding was aan het eind van de negentiende en begin van de twintigste eeuw een groot succes mede vanwege de verbinding met Stavoren.

Spoorlijn Zaandam–Enkhuizen dwars door de huidige wijk Kogerveld, 1895 (Topotijdreis.nl)



Hoornse lijn (spoorweg Zaandam- Enkhuizen), 1925 (GAZ 22.16739)

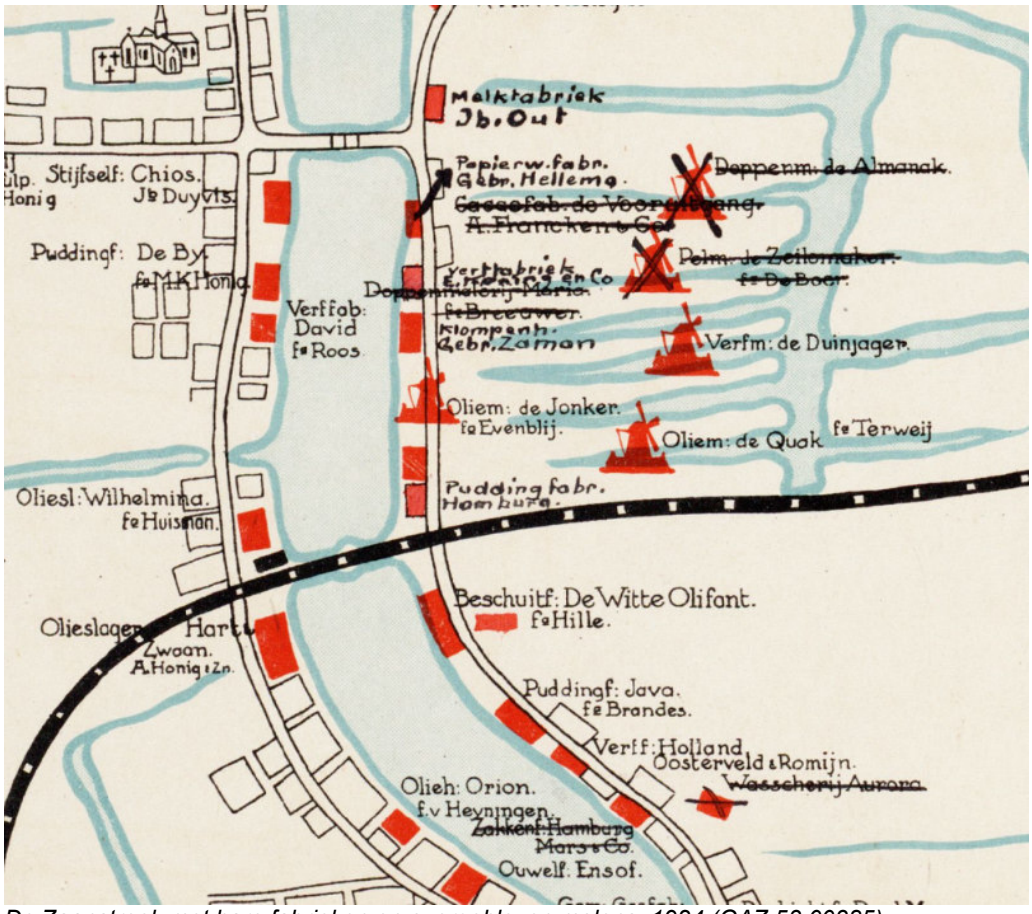
Kinderen op het ijs met een voetgangersklapbrug en links het spoor van de Hoornse lijn, 1929 (GAZ 91.002580)

Als verbinding tussen de west- en de oostoever van de Zaan werd op 30 april 1902 de Noorderbrug over de Zaan officiële geopend. Tot die tijd moest men een voetveer gebruiken om de Zaan over te steken. Om gebruik te mogen maken van de brug moest er tol worden betaald. Deze tol werd verpacht en de pachter van de Noorderbrug, de heer H. van der Kommer, liet in 1902 bij de oprit aan de Koogse kant een café met woning bouwen. Dat zag je wel meer; een café bij de op- of afrit van een brug. Brugwachter vd Kommer maakt een praatje met een fietser en dan kan er meteen afgerekend worden. Als voetganger, met of zonder rijwiel, betaalde je 2 cent. De brug is in 1976 gesloopt en als vervanging kwam de Willem Alexanderbrug.

Zicht op de Noorderbrug vanaf Koog aan de Zaan richting de Zaandamse zijde met rechts de molen Rad van Avontuur, 1900-1910 (GAZ 41.05355)

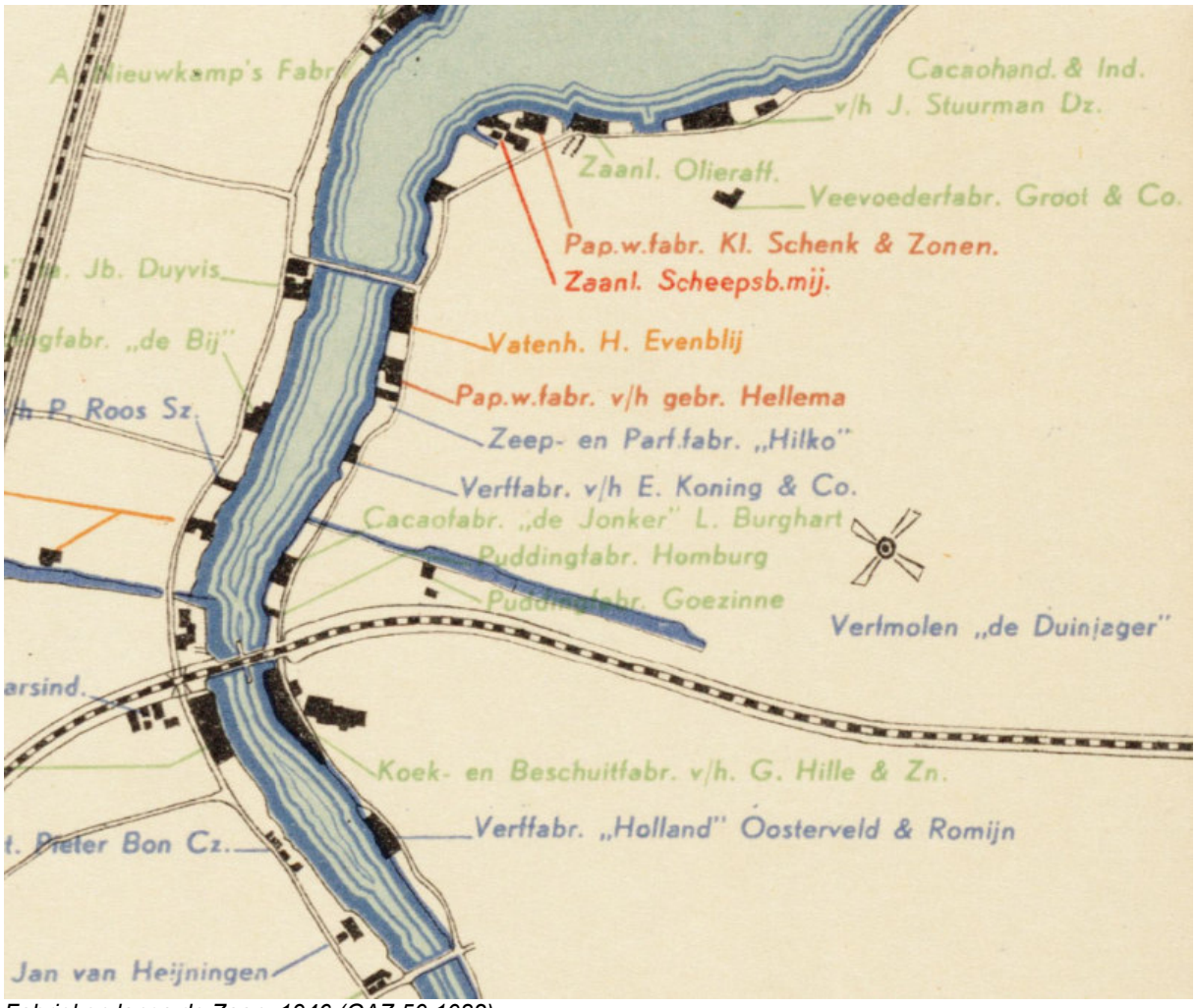
Fabrieken: De molens werden vervangen door schoorsteenpijpen.

In verband met de industrialisatie werden aan het eind van de negentiende eeuw veel molens gesloopt. Sommige molens aan het water gingen cao-afval malen voor cacaoboter, maar het overgrote deel van de molens verdween uit het Zaanse landschap. Langs de Zaan maakten de molens plaats voor fabrieken. Hierdoor ontstond een schaalvergroting langs het water. Deze ontwikkeling zette zich voort aan het begin van de twintigste eeuw. Aan de landzijde werden woningen gebouwd voor de werknemers in de fabrieken. Zo ontstond het beeld langs de Oostzijde van grootschalige aaneengeschakelde (fabrieks) bebouwing langs de Zaan en kleinschalige woonbebouwing aan de landzijde. Nog steeds zijn in de Boerejonkerbuurt langs de Zaan veel (oude) fabrieken te vinden.



De Zaanstreek met hare fabrieken en overgebleven molens, 1924 (GAZ 53.00385)

Luchtopname van de Zaan met de Hoopbrug, de Spoorbrug en de Noorderbrug. Goed te zien is dat bijna alle molens waren vervangen door fabrieken, De Slachthuisbuurt is in de rechter bovenhoek te zien, 1920-1925 (GAZ 32.01016)

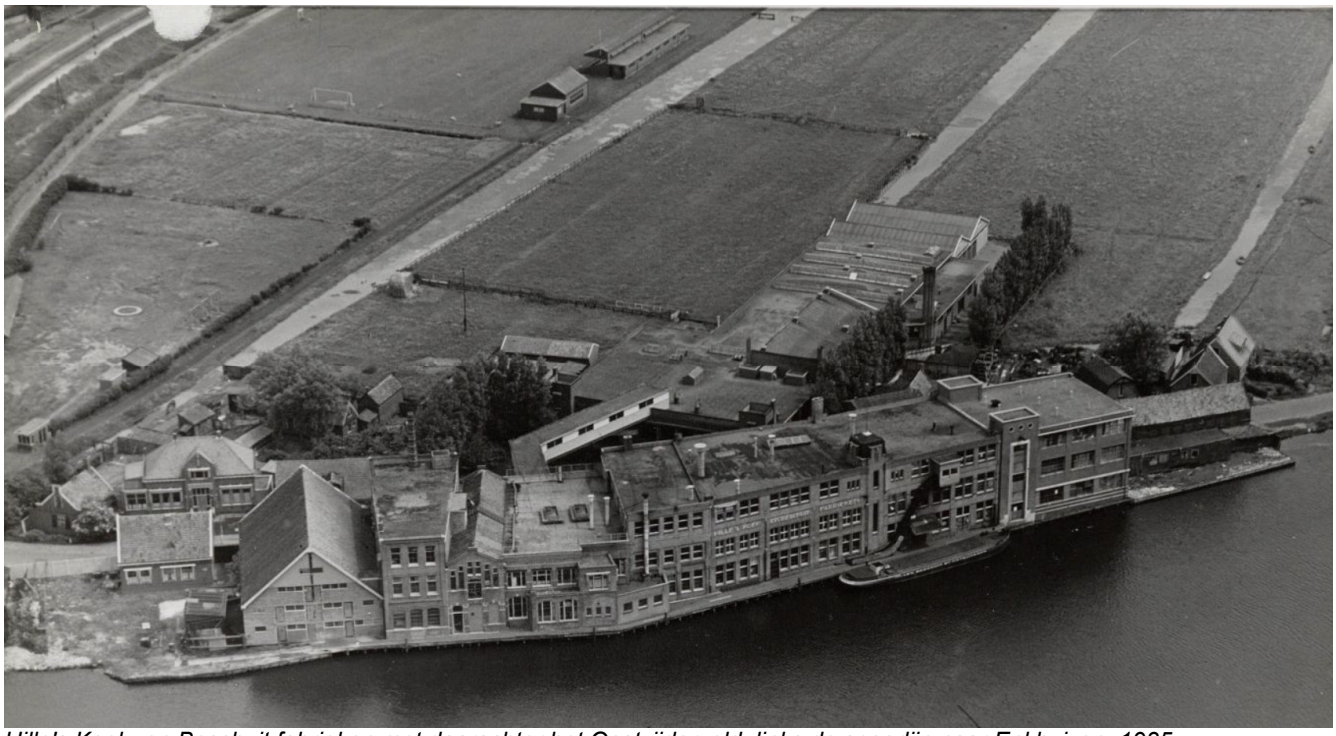


Fabrieken langs de Zaan, 1946 (GAZ 50.1082)

Een aantal fabrieken uit deze periode zijn nog bewaard gebleven.

<u>Beschuit- en koekfabriek Hille</u>
Dit was één van de bekendste fabrieken die aan de Oostzijde stond en was een directe concurrent van Verkade die aan de overkant gesitueerd was. Beide fabrieken maakten van oorsprong alleen beschuit. Beschuitfabricage werd in de eerste helft van de 20ste eeuw een belangrijke bedrijfstak in de Zaanstreek en twee fabrieken waren hier verantwoordelijk voor, namelijk Verkade en Hille. Verkade was de eerste die in 1886 begon met beschuitfabricage.

"De Witte Olifant" heette het beschuitmerk van G. Hille & Zoon. De beschuiten werden gebakken in het witte pand aan de Oostzijde waar later verfhandel Mooij werd gevestigd. Bakkerszoon Hille richtte zijn beschuitfabriek in 1901 op aan de Oostzijde in Zaandam. In 1905 verhuisde het bedrijf naar een groter pand, eveneens aan de Oostzijde. Dit bakstenen gebouw uit de tweede helft van de negentiende eeuw was eerder in gebruik geweest als stijfselfabriek en stond op de plaats waar ooit een stijfselmolen stond. Hille verliet het pand in 1961 nadat het bedrijf een jaar eerder was overgenomen door Pakhoed, die het in 1976 verkocht aan Mooij. De verfgroothandel heeft het op zijn beurt weer verkocht aan een projectontwikkelaar. Alleen twee delen zijn nog over van de fabriek, namelijk Oostzijde 300 en Oostzijde 289, waarvan de laatste gemeentelijk monument is. Een deel van het fabriekscomplex is gesloopt en vervangen voor woningbouw.



Hille's Koek- en Beschuit fabrieken met daarachter het Oostzijderveld, links de spoorlijn naar Enkhuizen, 1935 (GAZ 22.22550)

Overgebleven fabrieksbebouwing van Hille (google maps 2020)

<u>Cacaofabriek “de Jonker” (nu Gerkens cacao)</u>
De cacaofabriek kwam op de locatie van molen De Jonker. In 1926 werd de bovenas van molen De Jonker gebruikt voor de reparatie van molen Het Pink in Koog aan de Zaan en de staart en stelling werden gesloopt. De molen werd al vanaf 1905 mechanisch aangedreven, dus had de onderdelen niet meer nodig. In 1925 kochten Klaas Wit en Leendert Burghart de romp van de molen en begonnen cacao-afval en chocolade-afval te verwerken. Naast de romp bouwden de fabrikanten een nieuwe

stenen fabriek en sloopten de laatste restanten van de molen in 1940. Burghart ging vanaf dat jaar chocolade produceren. In 1942 werd dan ook chocoladefabriek De Jonker opgericht. In 1963 ging de fabriek over naar Gerkens cacao. De fabriek bestaat tot op de dag van vandaag.

Oostzijde 321 Silo van Gerkens olieraffinaderij. Overkapping 'De Jonker', 1967 (GAZ 22.20765)

Overgebleven fabrieksbebouwing De Jonker cacao (google maps 2020)

Verffabriek Evert Koning en Co

Het bedrijf ontstond in 1926 als handel in verf, glas en kwasten, opgezet door E.J. Koning. Na het samengaan van het bedrijf met W. Dekker werd het ook een verffabriek. In eerste instantie was de fabriek nog niet gevestigd langs de Oostzijde. Dat gebeurde later pas, in 1929, en het complex groeide op die locatie uit tot fabriek, kantoor en expeditie.

Verffabriek Evert Koning & Co en Zeepfabriek Hilko, 1960-1970 (GAZ 41.06902)

Voormalig fabriek Evert Koning (google maps 2020)

Hilko zeepfabriek

Het bedrijf werd in 1922 opgericht door de zwagers W.A. Hillebrants en G.J. Kok. De bedrijfsnaam is van de namen van de stichters afgeleid. Beide heren kochten de inventaris van een Duitse fabriek, alsmede enkele originele recepten. Ze gingen aan de slag aan de Wilhelminastraat te Zaandijk maar lieten in 1926 een nieuwe fabriek bouwen aan de Oostzijde 388 te Zaandam. Het groeide uit tot Zeep- en Parfumeriënfabriek Hilko BV dat 300 diverse toiletzeep en shampooproducten vervaardigde.

Op 1 juli 2003 werd het faillissement uitgesproken. Een aantal kenmerkende producten en objecten uit het bedrijf bevinden zich tegenwoordig in het Zaans Museum. Het gebouwencomplex, inclusief de schoorsteen, werd in 2008 verkocht aan Rochdale. Deze heeft plannen om appartementen op de locatie te bouwen.

Zeepfabriek van HILKO met het pakhuis France aan de Oostzijde, 1935 (GAZ 22.22519)

Oostzijde zeepfabriek Hilko verpakkingsindustrie bv. Hellema, ongedateerd (GAZ 22.13695)

Papierfabriek Hellema

Het bedrijf startte in 1906 aan het Hollandse pad in Zaandam en maakte verpakkingen voor het beschuit van de eigen bakkerij. Later ging het bedrijf hoogwaardig verpakkingsmateriaal voor de levensmiddelen industrie maken. In 1927 verhuisde het bedrijf naar de Oostzijde 381. In 2017 sloot het bedrijf haar deuren en het pand is op dit moment broedplaats voor kunstenaars en creatieve ondernemers.

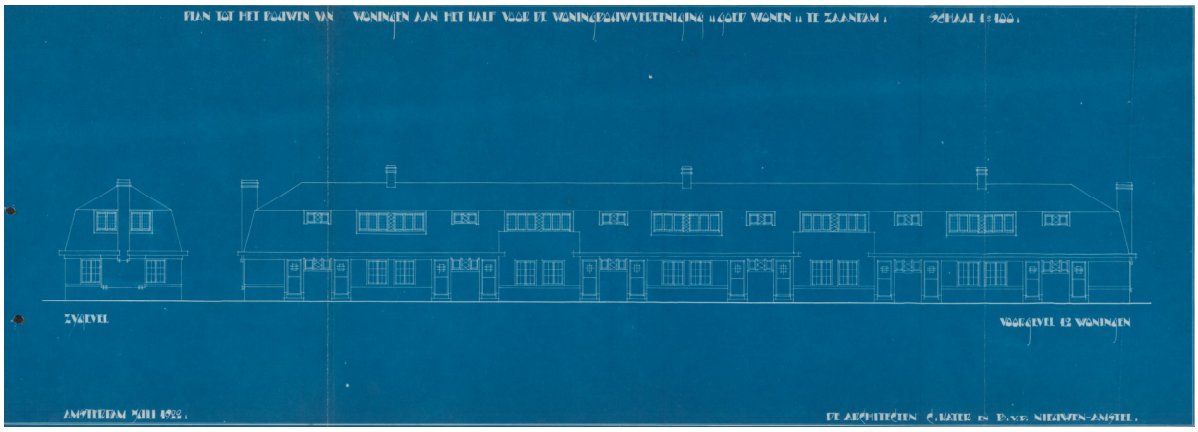
Luchtfoto Hellema (google maps 2020)

De Slachthuisbuurt

De woonomstandigheden waren voor de arbeiders in de Zaanstreek slecht aan het eind van de 19e en begin van de 20ste eeuw. Door de industrialisatie en de landbouwcrisis trokken arbeiders mede naar de Zaanstreek en daardoor ontstond woningnood. Er bestonden geen bouwregels en de woningen waren klein, zonder goede voorzieningen en van slechte kwaliteit. Molenschuren werden omgebouwd tot woonhuizen voor vier a vijf gezinnen en de paden en dijken werden volgebouwd. De meeste mensen woonden onder erbarmelijke omstandigheden. Al snel kwam men tot besef dat de slechte woonomstandigheden leidden tot ziekten en sterfte. Dit zorgde voor veranderingen in de woningbouw in de twintigste eeuw.

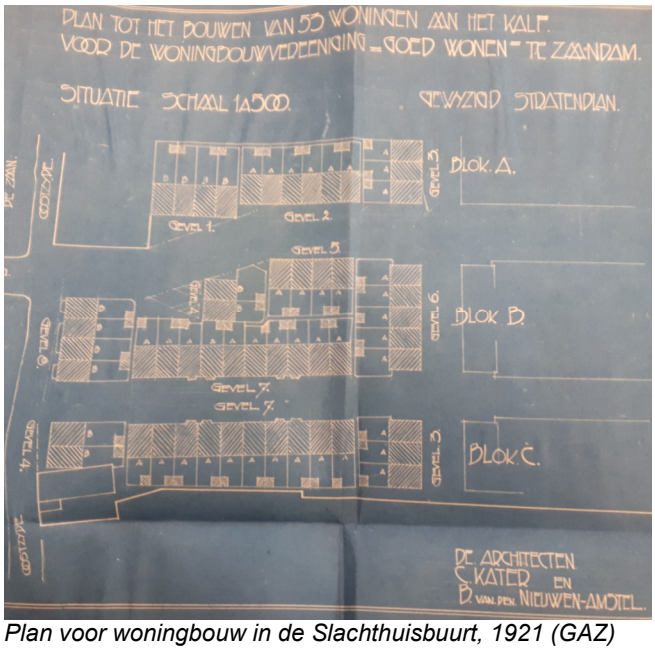
Ook bij de fabrieken aan de Oostzijde was behoefte aan woningen voor de fabrieksarbeiders.
In 1919 werd de grond ter hoogte van de huidige Slachthuisbuurt te koop aangeboden door mevrouw N. Out-Bakker. Zij liet weten dat zij graag zag dat arbeiderswoningen zouden worden gebouwd op de locatie. De gemeente kocht de grond op van haar. In 1921 maakten de architecten C. Kater en B. van den Nieuwen Amstel uit Amsterdam een plan voor het bouwen van 35 woningen aan de Boerenjonkerstraat, Slachthuisstraat en Oostzijde. Deze zijn gebouwd in opdracht van woningbouwvereniging Goed Wonen. In eerste instantie werd voor het ontwerpen van de bouwblokken vastgehouden aan het door de gemeente aangegeven stratenplan wat gebaseerd was op het vastgestelde uitbreidingsplan uit 1909. Later stemde de gemeente toe om het stratenplan en daarmee het bestemmingplan te wijzigen. Zij zag het nieuwe plan als verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

In 1922 werd de vergunning afgegeven voor het bouwen van de woningen. Op de bouwtekeningen zijn duidelijk Amsterdamse Schoolinvloeden zichtbaar met de zware mansarde kappen, de roedenverdeelde ramen en detaillering van de gevels. De straten van de wijk werden evenwijdig aan de dijk aangelegd. Het Rad van Avontuurpad bleef met de bouw van de wijk behouden. Later is het een looppad geworden tussen de bebouwing in de wijk.



Bouwtekening 35 woningen “Goed Wonen”

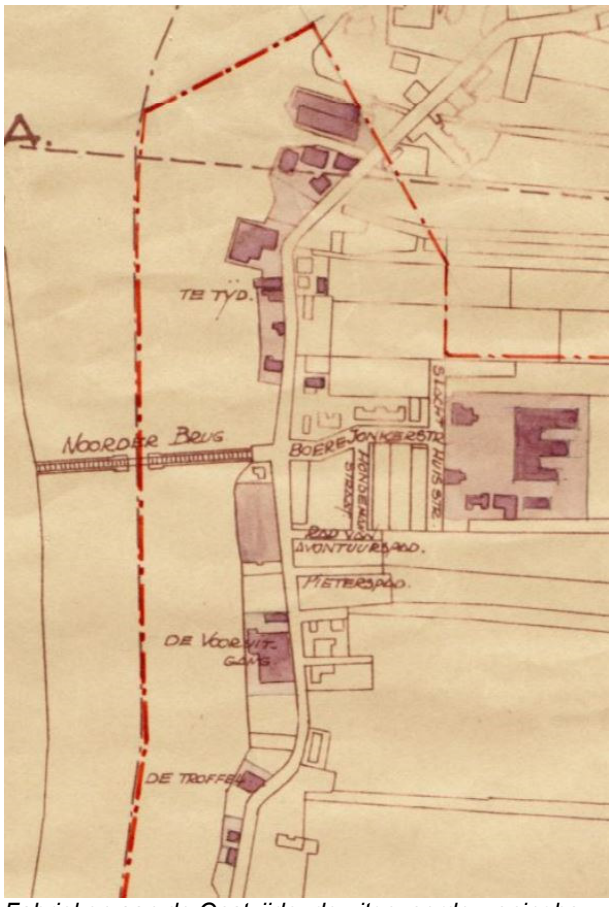
Vroeg 20ste eeuwse arbeiderswoningen Slachthuisbuurt, 2017



Plan voor woningbouw in de Slachthuisbuurt, 1921 (GAZ)

In 1923 wijzigde de gemeente het bestemmingplan om de bouw van een abattoir mogelijk te maken terwijl al begonnen was met het bouwen van een noodslachthuis. Het Rijk had namelijk thuis slachten door slagers verboden in stedelijke gebieden in verband met overlast ervan. Het slachten in combinatie met het keuren van het vlees werd een overheidstaak en daarom werden openbare slachthuizen gebouwd. In maart 1934 de vergunning afgegeven voor het bouwen van het slachthuis. Het pand werd in 1935 geopend en functioneerde tot 1985 voor de gemeente als slachthuis in combinatie met de gemeentelijke vleeskeuringsdienst.

De Noorderburg en de in aanbouw zijnde slachthuisbuurt, 1924 (bron: GAZ 22.04947)

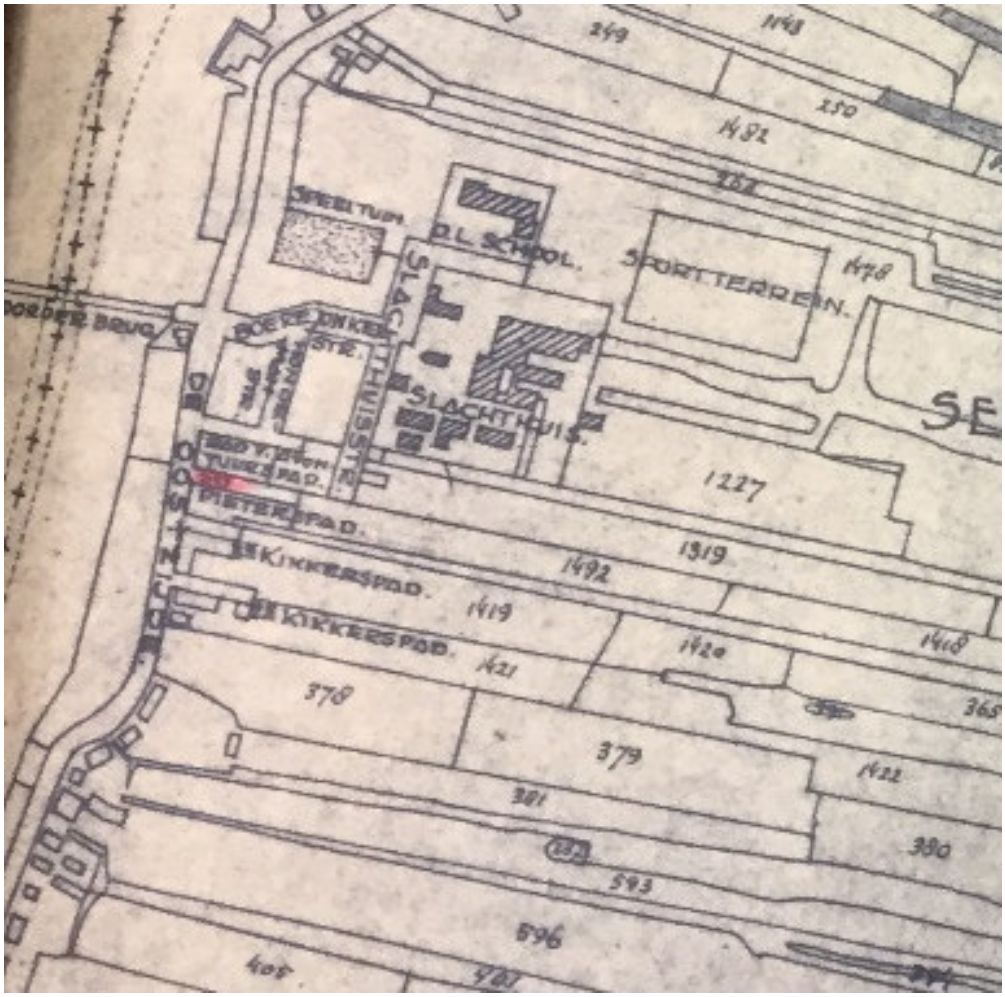


Fabrieken aan de Oostzijde, de uitgevoerde woningbouw en het slachthuis (rechts op de kaart paars gekleurd), 1934 (GAZ)

Zoals gewoonlijk werd ook een school gebouwd bij de nieuwe buurt, de openbare lagere school De Duinjager inclusief gymlokaal, in 1929 gebouwd. De school was vernoemd naar de bekende verf molen in het Oostzijderveld tussen de Knie en de Gouw, waarvan de bovenbouw op molen De Kat op de Zaanse Schans is geplaats.

School De Duinjager aan de Slachthuisstraat, 1971 (GAZ 21.23323)

Gymzaal bij basisschool De Duinjager, 2016 (GAZ 21.55001)



Kaart Slachthuisbuurt met slachthuis en school, bij plan bouwrijp maken Oostzijderveld, 1956 -1963 (gemeentearchief)

Zicht op de Slachthuisbuurt inclusief slachthuis en school, 1933 (bron: GAZ 22.050431924)

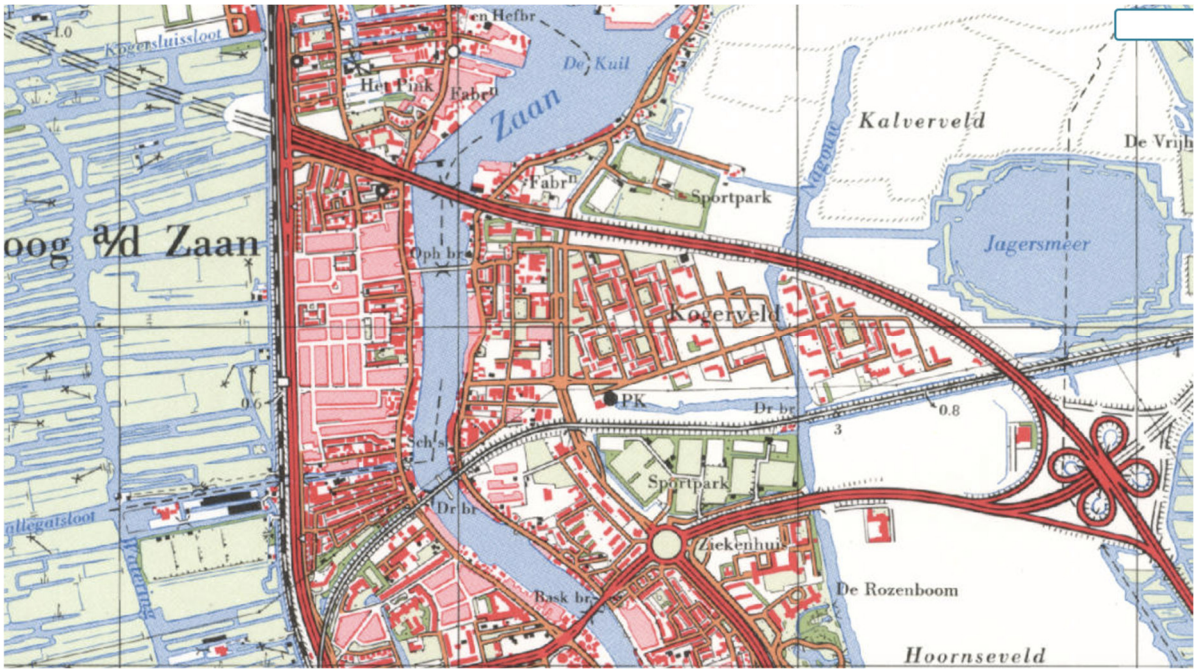
Slachthuisbuurt en het inmiddels gesloopte slachthuis. Wel zijn er nog restanten van de entree aanwezig, 2020 (google maps)

2.4 Wederopbouw

Algemeen
In de loop van de 20e eeuw vonden er grote veranderingen plaats. Het autoverkeer nam drastisch toe en daarom werden wegen gestaag aangelegd, zo ook de Coentunnelweg in 1966 (inclusief tunnel onder het IJ) en de A8 als onderdeel van het rijkswegennet. Ook op lokaal gebied werden nieuwe wegen aangelegd. Parallel aan de Oostzijde werd de Heijermansstraat aangelegd met een aftakking naar de Westzijde. Verder werd de oost-west en noord-zuid verbindingen in Zaandam verbeterd door

het aanleggen van wegen en het verbreden van bruggen over de Zaan. Hierdoor kreeg de Boerejonkerbuurt de begrenzingen die zij nu heeft.

Kaart zonder rijkswegen, maar wel de locale wegen in aanbouw, 1962 (Topotijdreis.nl)



Kaart met de Coentunnelweg en een deel van de A8 aangelegd en een verbinding met de Prins Bernardbrug, 1969 (Topotijdreis.nl)

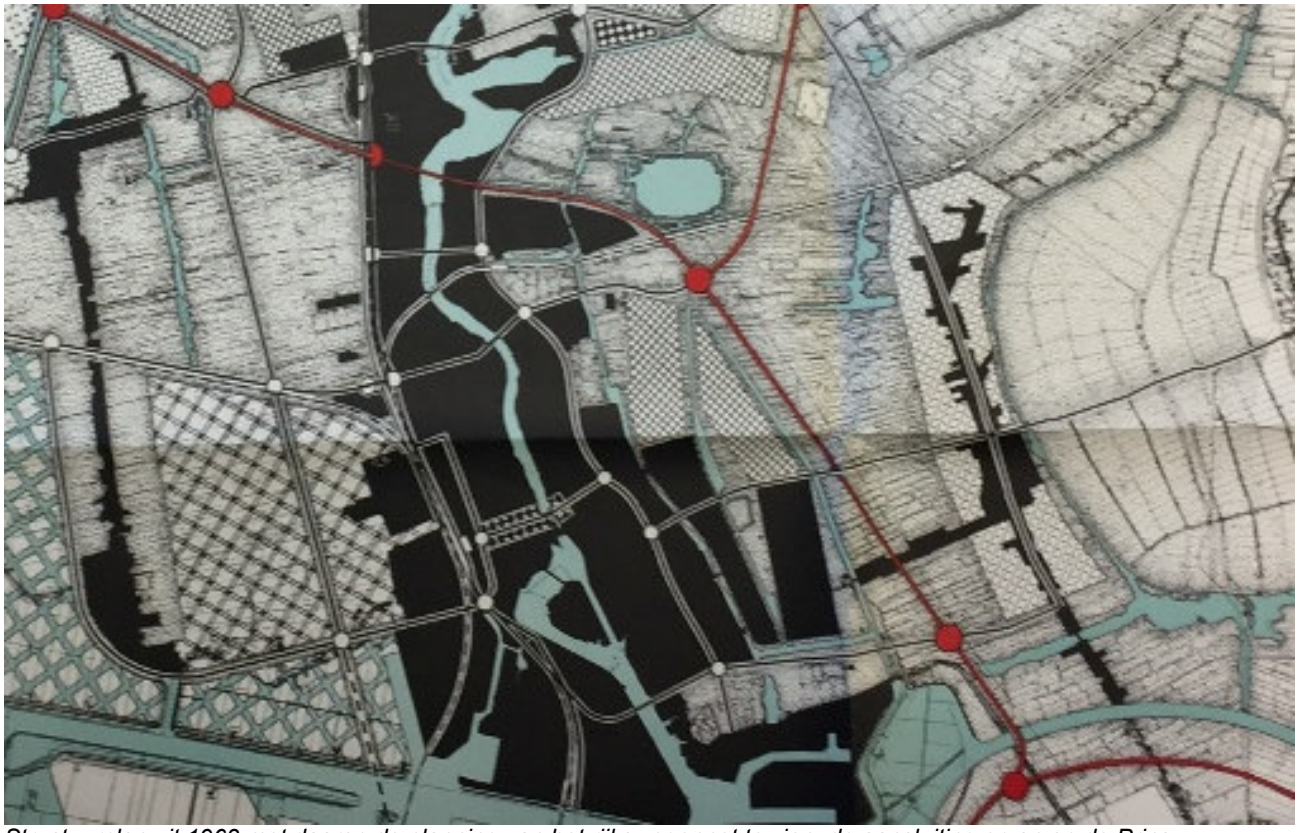
Zicht op de Boerejonkerbuurt en Kogerveldbuurt daarachter. Op de voorgrond de Zaan met links de Coentunnelweg in aanbouw en rechts de Noorderbrug. Langs de Zaan zijn de fabrieken te zien, Achter de fabrieken de vroeg 20ste eeuwse woningbouw. Op de achtergrond de Wederopbouwwijk. 1968 (GAZ 32.00844)

Na de oorlog heerste er wederom woningnood. Na de Tweede Wereldoorlog kwam het bouwen langzaam op gang. De streek was voor oorlogsverwoestingen gespaard gebleven en het verkeersoponthoud bij de ponten over het Noordzeekanaal vormde een belemmering voor de vestiging van nieuwe industrieën. Pas na het gereedkomen van de Coentunnel in 1966 kwam hierin verbetering. Industrieterreinen werden in Zaandam, Krommenie en Wormer aangelegd voor nieuwe bedrijven en voor bedrijven die voor verplaatsing uit woongebieden in aanmerking kwamen. Ook de woningbouw kwam na de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam op gang. De totstandkoming van de Coentunnelweg was mede aanleiding tot de aanleg van nieuwe stadsdelen te Zaandam tussen de Oostzijde en de nieuwe Rijksweg A8. Deze bebouwing ten oosten van de Zaan vond zijn voltooiing in de nieuwe wijk tussen de oude buurtschap het Kalf en het ten behoeve van de zandwinning gegraven meer de Jagersplas. Voor het eerst werd in de Zaanstreek hoogbouw in 14 lagen toegepast in het Zaandamse Peldersveld, tevens kwam in de nieuwe wijken aantrekkelijke laagbouw tot stand. [1]

Ook voor Zaandam-Oost werd een uitbreidingsplan gemaakt. De buurten nabij de Zaan breidden als eerste uit. De Slachthuisbuurt breidde verder uit met woningbouw, bedrijfsgebouwen, scholen en een speeltuin.

[1] https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=bouwen

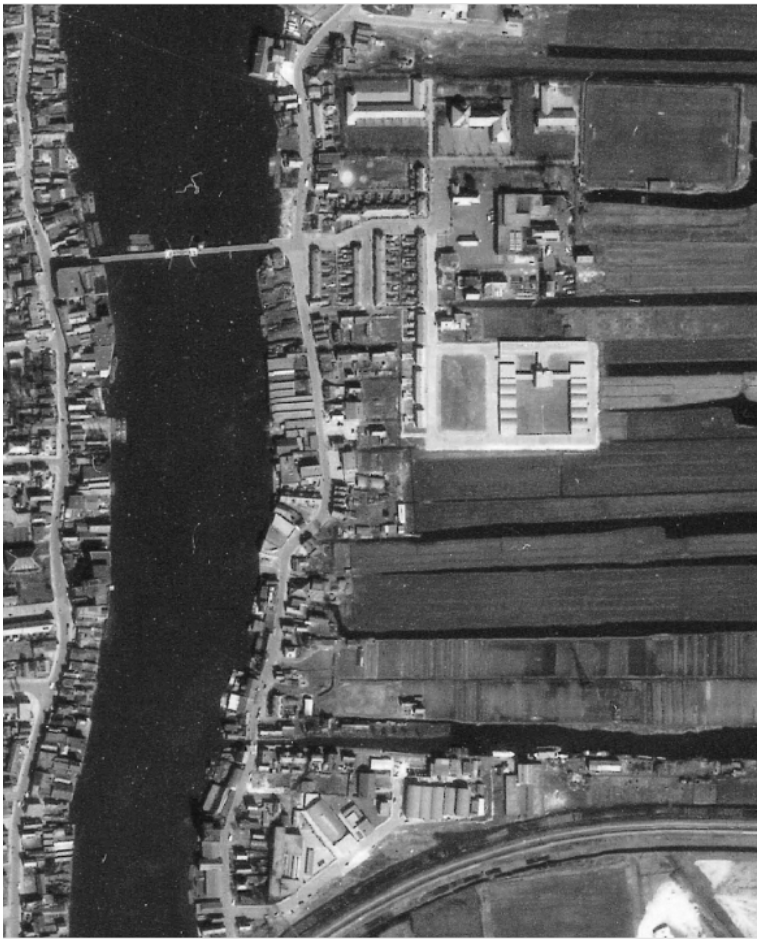
Uitsnede bestemmingplan Zaandam op basis van het streekplan met daarop aangegeven dat de Boerejonkerbuurt een gemengde wijk werd met deels woningbouw (rood) en deels bedrijventerrein (paars), 1954 (Gemeentearchief Zaanstad)



Structuurplan uit 1963 met daarop de planning van het rijkswegennet te zien, de aansluiting ervan op de Prins Bernhardweg en locaties voor woningbouw aangegeven. Structuurplan Zaandam Gemeentewerken,1963 (Gemeentearchief Zaanstad)

Scholen, bedrijven, fabrieken

In 1950 en 1953 verbouwden Hilko en Hellema hun fabriekspanden tot de huidige verschijningsvorm. Ten zuiden van de net nieuw aangelegde Coentunnelweg verschenen, naast de Duinjagerschool, in 1952 twee nieuwe scholen: De Van Voorthuizenschool en Het Anker. De situatie van drie scholen naast elkaar bleef grofweg tot de jaren 90 van de twintigste eeuw. Toen werden het Anker en de Duinjagerschool verbouwd. En in 1958 opende de Centrale Werkplaats De Boerejonker haar deuren. De naam voor het centrum was ontleend aan die van de in 1815 verbrande pelmolen die daar stond. Overige bedrijven in de buurt waren o.a. Kan Palen en Holleman.



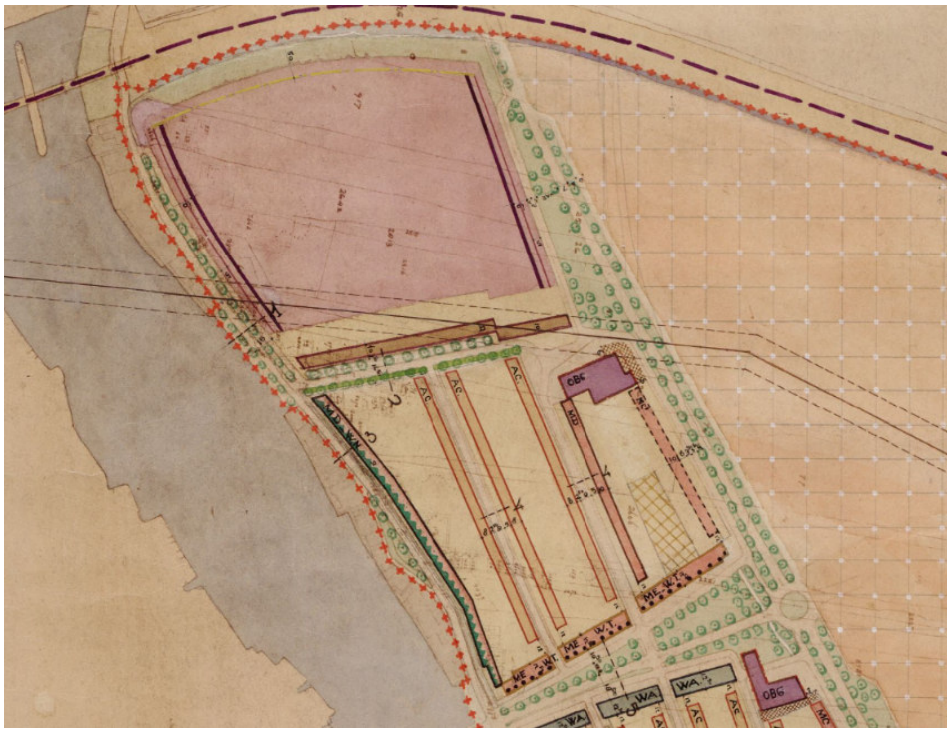
Luchtfoto noordelijk deel Boerejonkerbuurt met de net geopende Centrale Werkplaats Boerejonker in het midden. Direct ten noorden van de spoorlijn was ook een bedrijventerrein ontstaan, 1958 (Zaanatlas)

Hofwijk[2]

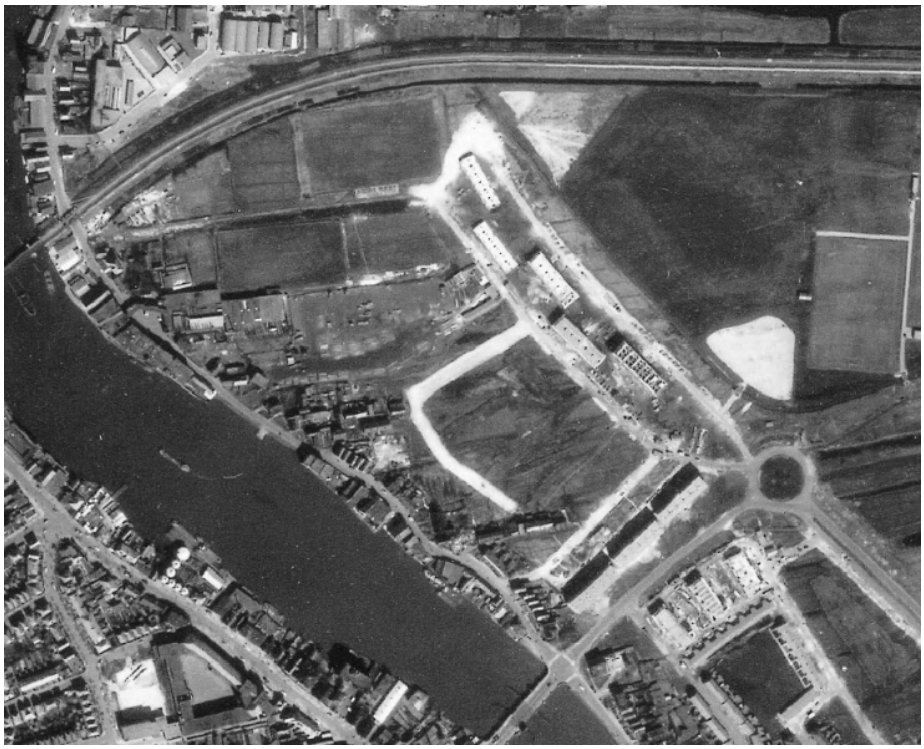
De buurt Hofwijk ligt tussen de spoorlijn, de Zaan en de Prins Bernhardbrug en bestaat grotendeels uit lage flats, gebouwd in de jaren 1960 en 1970. De wijk maakt deel uit van het grotere Kogerveld dat in de jaren 1960 is gebouwd. De wijk werd ruim opgezet, met grote grasvelden tussen rijtjes eengezinswoningen en lage flatgebouwen.
Langs de nieuw aangelegde noord-zuidweg werd strokenbouw gesitueerd in noord-zuid richting. De vergunning voor het bouwen van 144 flatwoningen werd afgegeven in 1957. In de jaren ’60 waren de woningen klaar. Deze flatwoningen kwamen niet zoals onderstaand uitbreidingsplan laat zien in een rechte lijn langs de Heijermansstraat,, maar kregen een stempelstructuur; verspringend ten opzichte van elkaar in een repeterende vorm.

[2] In dit concept is nog geen dieper archiefwerk gedaan naar de Hofwijk. Bij ontwikkelingen voor de Hofwijk moet nog nader onderzoek gedaan worden naar de wijk. De waardering verder op in dit rapport is dus een basiswaardering die mogelijk hoger moet worden bijgesteld n.a.v. de uitkomsten van nader onderzoek en hoe de wijk en de bebouwing zich verhoudt tot de overige naoorlogse wijken in Zaandam.

Ook de overige bebouwing werd uiteindelijk niet in lange stroken gebouwd, maar in verspringende lijnen. De buurt die gebouwd werd paste geheel in het gedachtegoed van na de oorlog. Door de hoge woningnood was het bouwen van woningen prioriteit nummer 1 en dit werd aangegrepen om meteen betere woningen te maken dan voor de oorlog. Het hielp dat ook innovaties zoals gebruik van beton nu op grote schaal toepasbaar waren. Vooral de eerste jaren na de oorlog was er een materiaal schaarste. Hierdoor werd, met het materiaal dat er wel was, getracht om de woningen (en andere voorzieningen als kerken en scholen) toch te verfraaien. Dat uitte zich door kleine detailleringen, meestal bij entrees in de vorm van siermetselwerk of prefab betondetails.
Ook de overtuiging dat 'licht, lucht en ruimte' in de wijk zorgde voor betere gezondheid is in de Hofwijk goed te zien. De woningen zijn ruim ten opzichte van de vroeg 20e eeuwse woningen, waren voorzien van (voor die tijd) luxe noviteiten (uitgebreide keuken en badkamer) en stonden in een groene omgeving, die met zorg ontworpen was. Deze groene openbare ruimte was niet alleen voor de mooi, maar had ook een sociale functie; het was een ontmoetingsplek die de sociale cohesie in de wijk moest vergroten.
In de eerste jaren werden de naoorlogse wijken gezien als 'de beste' plekken in de stad, maar eind jaren 70/begin jaren '80 raakte veel wijken in verval, mede door het beleid voor woonruimteverdeling, en ging de reputatie snel achteruit. Veel wijken werden fysiek gerenoveerd, waarmee soms de oorspronkelijke verschijningsvorm onherkenbaar werd. Zo ook de flatwoningen in Hofwijk, die voorzien werden van een hele nieuwe schil.

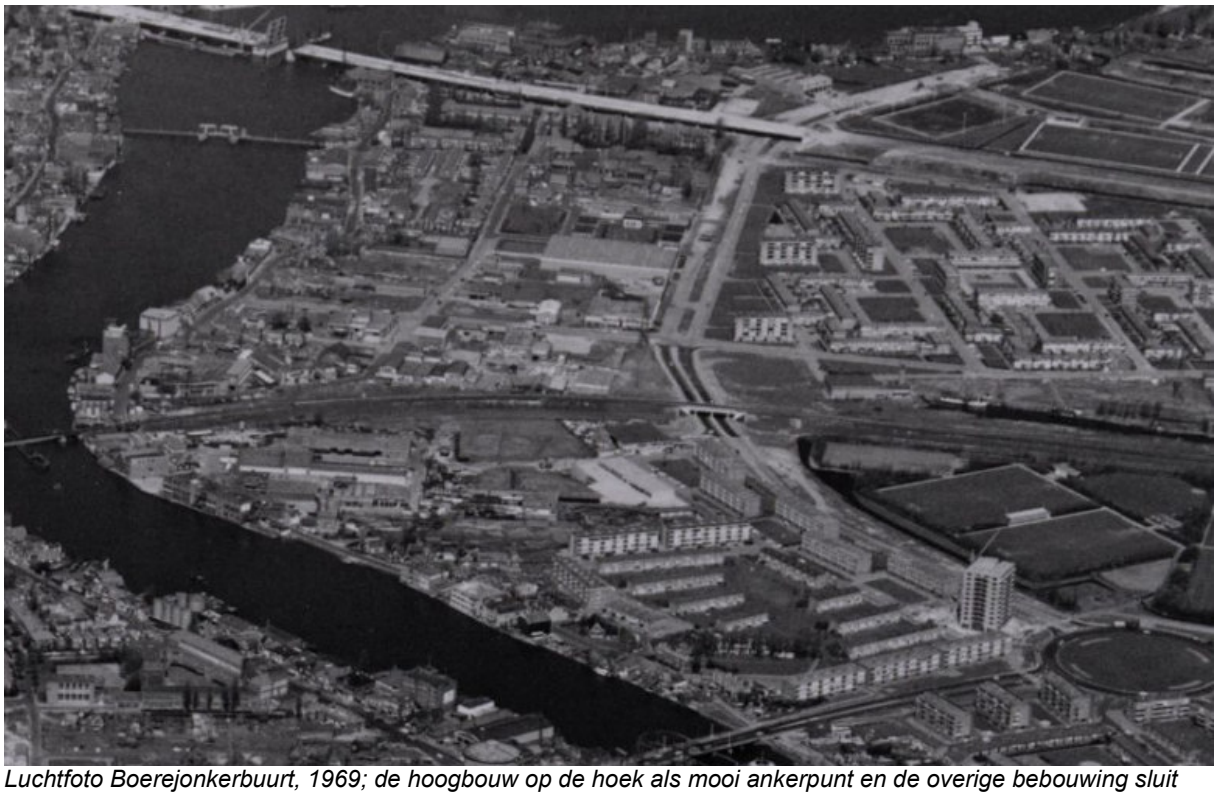


Uitsnede Hofwijk uit het Partieel Uitbreidingsplan Oostzijde, 1946 (GAZ 53.00307)

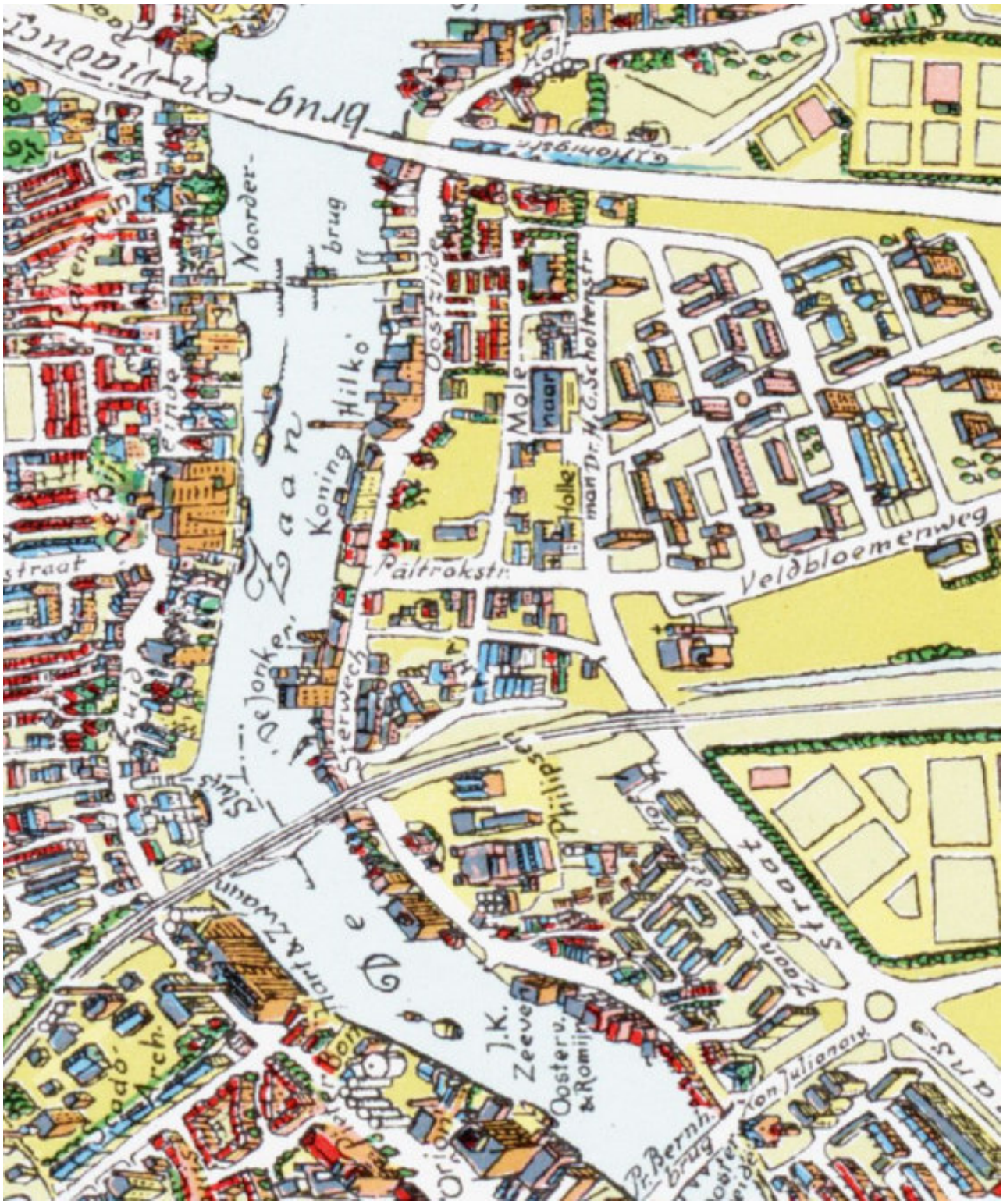


Luchtfoto zuidelijk deel Boerejonkerbuurt met Hofwijk in aanbouw, 1958 (Zaanatlas)

Hofwijk gezien vanaf de gashouder, 1970 (GAZ 22.12087)



Luchtfoto Boerejonkerbuurt, 1969; de hoogbouw op de hoek als mooi ankerpunt en de overige bebouwing sluit goed aan bij het oude lint langs de dijk.



Kaart Zaanstad 100 jr bestaan Honig cartograaf F. W. Michels, 1967 (GAZ 53.00393)

2.5 Eind 20ste en begin 21ste eeuw

In de 20ste is het slachthuis gesloopt en zijn er nog bedrijfsgebouwen en nieuwbouw toegevoegd in de Boerejonkerbuurt. Met het toenemende wegverkeer in de latere 20ste eeuw werden de Zaanoevers minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor fabrieken en bedrijven. Deze verplaatsten zich steeds meer naar bedrijventerreinen nabij snelwegen en langs het Noordzeekanaal. Hiermee kwamen een aantal fabrieken leeg te staan. Deze zijn herbestemd tot woningen of bedrijfsverzamelgebouwen. Het gebied wordt nu getransformeerd tot woon-werkgebied, waarbij de woningbouwopgave overheerst.

Luchtfoto noordelijk deel Boerejonkerbuurt met fabrieken, woningen, scholen en bedrijven, 1986

Bouwjaren (bij benadering) In het geel (licht en donker) de wederopbouwpanden, in het blauw de gebouwen van 1970 tot nu (Geo Informatiekaart Zaanstad)

3 Typering en analyse

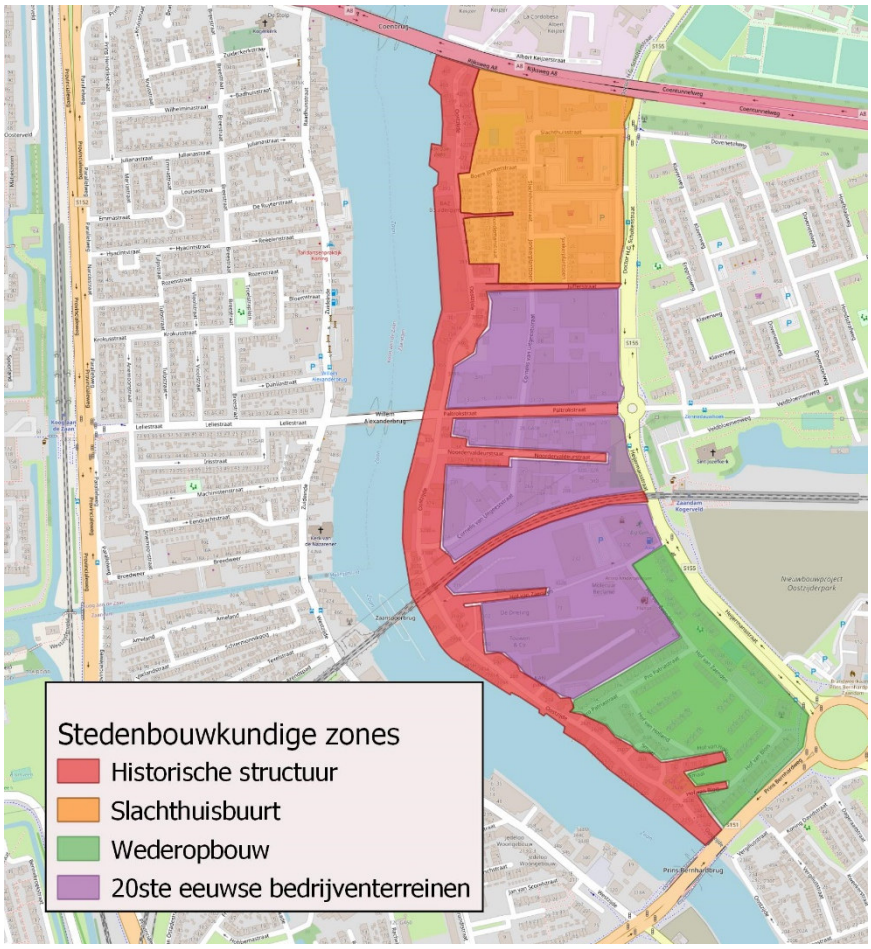
3.1 Stedenbouwkundige opzet Boerejonkerbuurt

Het gebied bestaat uit een gelaagde stedenbouwkundige onderlegger. Het is feitelijk een lappendeken van verschillende tijdlagen; een historische structuur (zoals aangegeven in de kaart dijk en paden), woningbouw (uit verschillende perioden) en bedrijfskavels. Deze 'lappen' zijn wel zorgvuldig en passend naast en deels over elkaar neergelegd in termen van infrastructuur en bouwhoogte. De wijk heeft een delicate mix van groot- en kleinschalig, verweven door historische en nieuwe infrastructuur. Binnen de wijk zijn twee woningbouw ensembles aanwezig; de Slachthuisbuurt en de Hofwijk. De Slachthuisbuurt is de vroeg 20^{e} eeuwse versie van woningbouw, met de tuindorpgedachte als onderlegger; de Hofwijk de naoorlogse versie met een stempelstructuur als onderlegger.

Kenmerken stedenbouw algemeen
De bovenstaande stedenbouwkundige lagen in de geschiedenis zorgen voor de volgende stedenbouwkundige kenmerken in de Boerejonkerbuurt:

- Programmatisch: de voor de Zaanstreek zeer typische menging werken en wonen. Wonen en werken gaan hand in hand met elkaar en staat naast elkaar, zonder elkaar te bijten.
- Geen eenduidig onderliggend stedenbouwkundig plan; maar organisch gegroeide wijk met juist daardoor zeer eigen identiteit.
- Verschillende tijdslagen zorgvuldig naast elkaar gelegen en grijpen zorgvuldig in elkaar; geen brute overgangen, maar zorgvuldige inpassing (alles 'mag er zijn').
- Heldere infrastructuur

De stedenbouwkundige analyse van de Boerejonkerbuurt is onderverdeeld in vier stedenbouwkundige zones die met bijbehorende kaart en afbeeldingen in beeld gebracht worden:

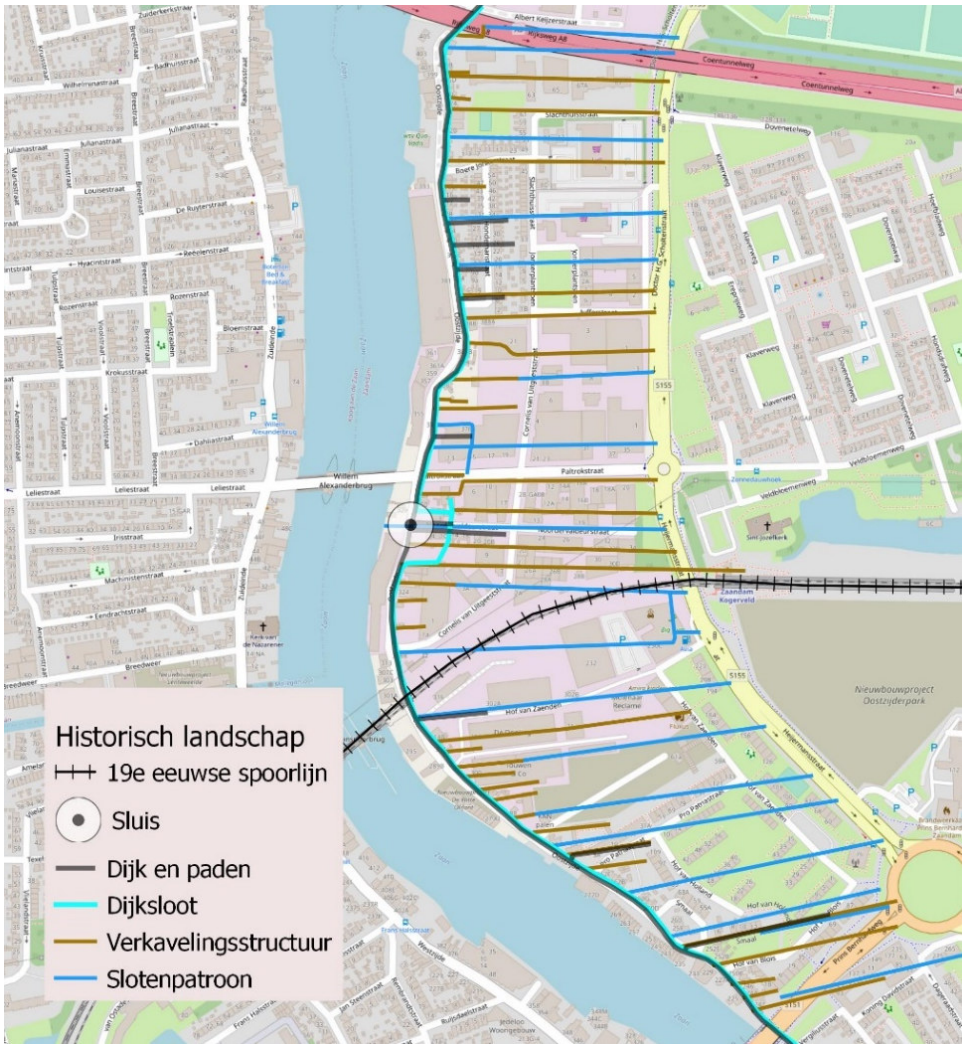


1. De historische structuur
2. De Slachthuisbuurt: tuindorp, scholenstrook en slachthuis
3. Wederopbouw
4. 20ste eeuwse bedrijventerreinen

1.Historische structuur
Het oostelijke gedeelte van de wijk bestaat uit de Zaan de Oostzijde (middeleeuwse dijk) en haaks daarop lagen de paden. Dit is de kenmerkende historische kamstructuur van Zaandam. Het slagenlandschap landinwaarts was ontstaan door ontginning van het land in de middeleeuwen. Hierdoor is het patroon van de sloten en kavels haaks op de Zaan ontstaan.
De bestaande dijk en veel paden werden in de nieuwe stedenbouwkundige structuur van begin van de 20ste eeuw opgenomen. De paden werden verlengd en verbreed tot straten. Deze kamstructuur van dijk en haaks daarop paden is nog goed afleesbaar in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Ook de structuur van het slagenlandschap is nog afleesbaar in de huidige situatie.
De verspringende rooilijnen aan de landzijde van de dijk zijn daar uitingen van. Daar waar op andere plekken de bebouwing evenwijdig aan de dijk loopt, is hier, met name goed zichtbaar bij het Touwen complex, te zien hoe de bebouwing gedraaid staat. Ook wat kleine woningen ter hoogte van de Prins Bernhardweg hebben deze verdraaiing in de rooilijn. De plek waar ooit de Noordervaldeursluis was is nu een open doorzicht naar de Zaan.

Samenvatting kenmerken stedenbouwkundige historische structuur:
- kenmerkende kamstructuur van dijk met haaks daarop de paden
- herkenbaarheid van de structuur van het middeleeuwse slagenlandschap in de huidige stedenbouwkundige structuur
- de verspringende rooilijnen aan de dijk als uiting van de schuine plaatsing van de middeleeuwse kavels op de dijk
- het niet bebouwde perceel aan de Zaan waarde Noordervaldeursluis was
- het tracé van de 19e eeuwse spoorlijn
- de Zaan als structuurdrager

Kaart historische structuur



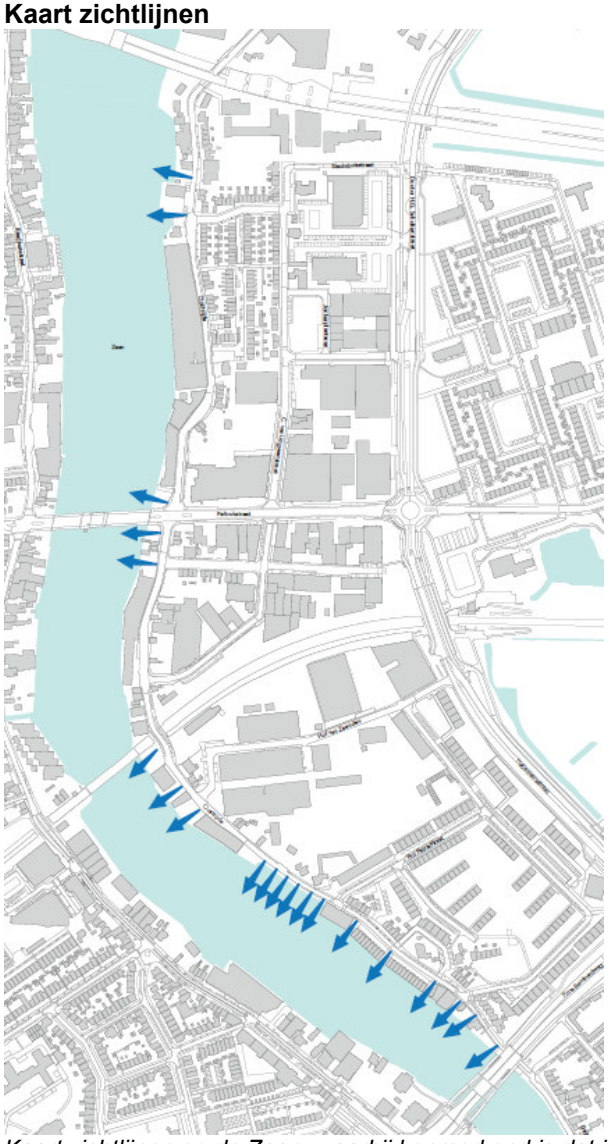
Kaart van de Boerejonkerbuurt met daarin de middeleeuwse dijk en de voormalige paden geprojecteerd in het zwart. Te zien is hoe de loop van de dijk en paden een kamstructuur vormt. Niet alle paden komen terug in het huidige stedelijk weefsel, maar een gedeelte wel. Ook de verkavelingsstructuur is op sommige plekken nog te zien in het huidige stedelijke weefsel.

De Zaan als structuurdrager
Het gebied wordt ook gekenmerkt door de Zaan als structuurdrager. De schaarse zichtlijnen op de Zaan zijn daarom belangrijk. In de tijd van de molens (begin 19e eeuw)was de Zaan visueel goed aanwezig, maar met de komst van de grotere fabriekscomplexen aan het eind van de 19e en begin van den 20ste eeuw ontstond een bijna doorlopende gesloten wand langs de Zaan. Dit gold in Boerejonkerbuurt met name voor in het gedeelte boven de spoorlijn. Hier zijn daarom nu minder zichtlijnen dan in het zuidelijke gedeelte. De huidige zichtlijnen zijn zeker van belang voor de wijk, maar kenmerkend is dat de zichtlijnen in het noorden van de wijk minder zijn dan het zuiden en dat het zuiden een iets meer open structuur richting de Zaan kent.

Ook zicht op de bebouwing vanaf de Zaan is een belangrijk kenmerk, waarbij er een relatie is tussen de bebouwing aan weerszijden van de Zaan. In dit deel van de Zaan is er een asymmetrie te zien. Aan de westoever staat voornamelijk kleinschalige bebouwing met een kleine “korrelgrootte” en aan de oostkant van de Zaan wat hogere bebouwing met een grotere “korrel”.

Samenvatting kenmerken Zaan als structuurdrager:
- Doorzichten naar de Zaan, in het noorden van het gebied spaarzamer dan in het zuiden.
- De zicht vanaf de Zaan op de bebouwing langs de Zaan
- De relatie van de bebouwing aan weerszijden van de Zaan

Kaart zichtlijnen



Kaart zichtlijnen op de Zaan, waarbij kenmerkend is dat in het noordelijke deel van de buurt juist een gesloten fabriekswand is ontstaan aan het eind van de 19e en begin van de 20ste eeuw. Het zuidelijke gedeelte van de wijk heeft daarom een meer open structuur en meer doorzichten naar de Zaan.

Op een aantal plaatsen, zoals bij de Noordervaldeurstraat, is de structuur van de dijk (loopt rechts)met haaks erop de paden (kijken we in) nog duidelijk afleesbaar

Vooral in het zuidelijke deel, bij de fabriek Touwen is het oorspronkelijke slagenlandschap, de schuine plaatsing van fabrieken en bebouwing, ten opzichte van dijk nog goed te zien

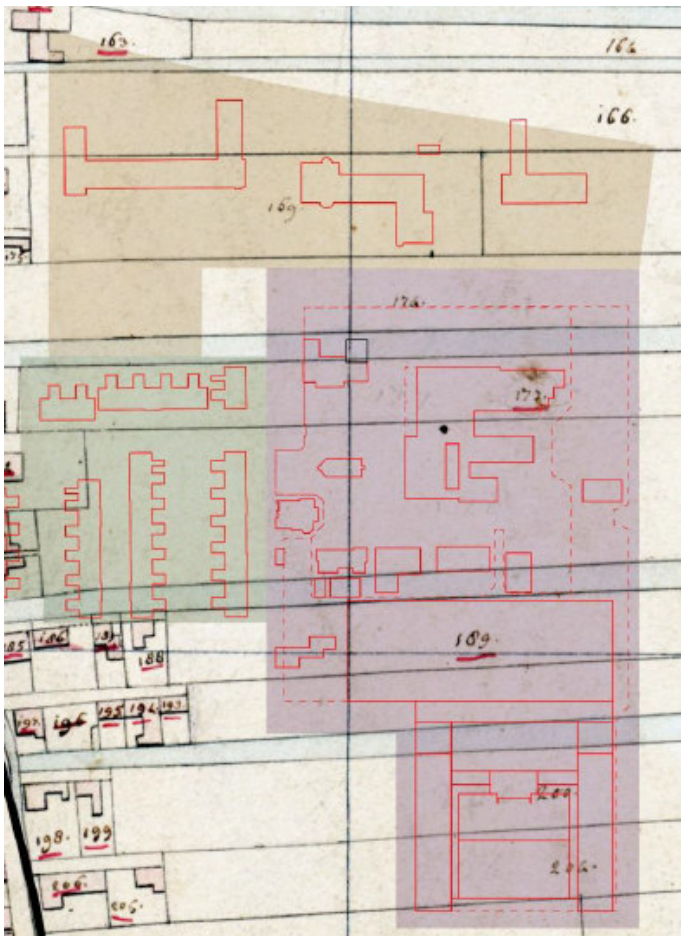
Ter hoogte van de Noordervaldeurstraat , zat de sluis Noordervaldeur. Tegenwoordig is dat een open plek langs de kade die behoort bij de fabriek ernaast.

Zicht op de bebouwing vanaf de Zaan en relatie van de bebouwing aan weerszijden van de Zaan

Diverse zichtlijnen naar de Zaan; een brede open plek bij nieuwbouw de witte Olifant , maar dat is een uitzondering omdat hier bebouwing gesloopt is en terrein braak ligt. Over het algemeen zijn er kleine doorkijkjes tussen de bebouwing zoals hieronder

2 De Slachthuisbuurt: het tuindorp, de scholenstrook en het slachthuis

De Slachthuisbuurt bestaat uit drie “zones”: de woonbuurt “Goed Wonen”/ het tuindorp, het slachthuis (met aanverwante bebouwing) en de scholenstrook. De relatie tussen de drie zones is belangrijk.



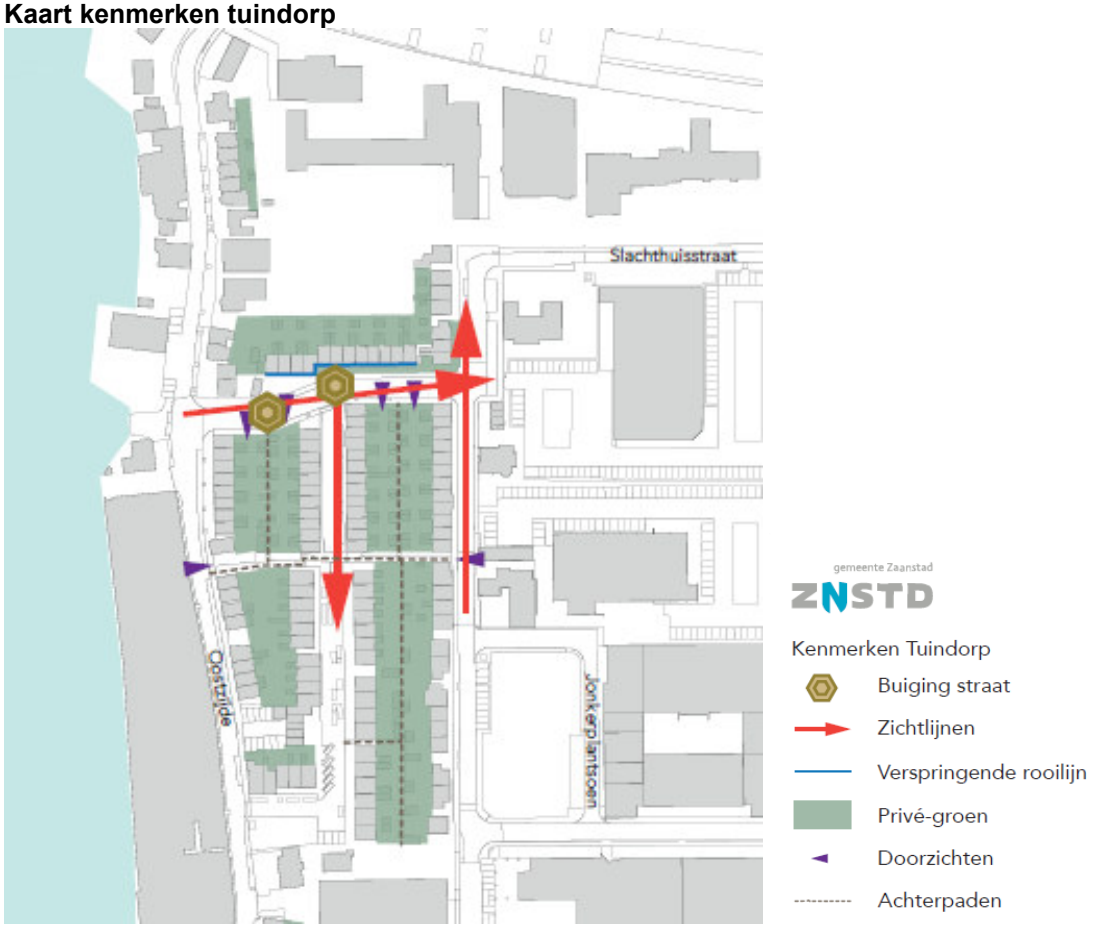
Slachthuisbuurt met in het groen de woonbuurt, in het beige de scholenstrook en in het paars het slachthuis en aanverwante bebouwing.(bron: Slachthuisbuurt Zaandam, cultuurhistorische quickscan September 2020, SteenhuisMeurs)

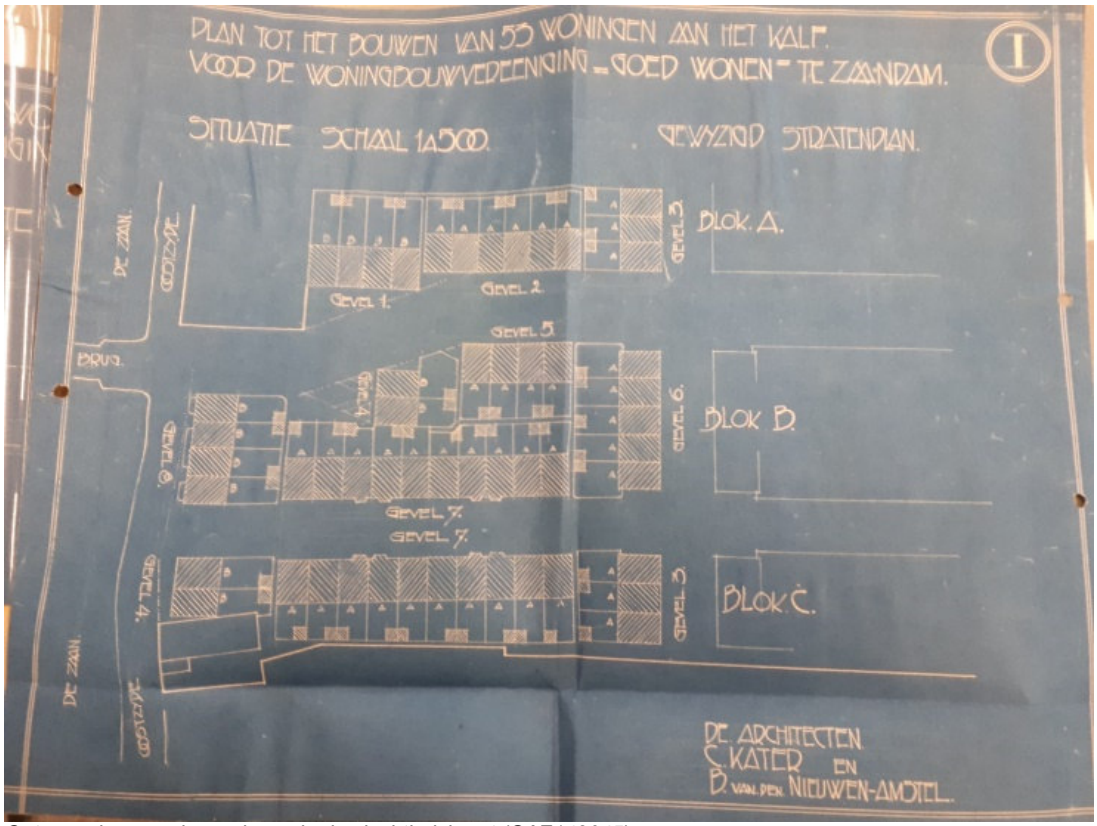
Het tuindorp “Goed Wonen”
Het is maar een klein tuindorp binnen de buurt met als belangrijkste kenmerk de eengezinswoningen met een tuin voor en achter. Verder is in de Slachthuisbuurt de grammatica van de tuindorpen niet heel sterk herkenbaar. Dat komt door de kleinschaligheid van het plan. Toch is wel degelijk sprake van kenmerken van de tuinstadgedachte die nu nog aanwezig zijn, zoals:

- Het laten buigen van straten (Boerejonkerstraat en de Slachtuisstraat)
- De aanwezigheid van zichtlijnen; de noord-zuid gerichte zichtlijnen van de Hondemanstraat en de Slachthuisstraat) en de oost-west gerichte zichtlijn van de Boerejonkerstraat.
- Aanwezigheid van grote achtertuinen in samenhang met de achterpadenstructuur
- het bieden van doorzichten naar de achtertuinen
- het laten verspringen van rooilijnen om stedelijke ruimtes vorm te geven
- gebruik van symmetrie in de opzet van een buurtje;
- Het gebruik van kappen en nokrichtingen om de stedenbouwkundige ruimte vorm te geven en als beëindiging

De straten van het woningbouwbuurtje zijn parallel aan de dijk gesitueerd met één straat haaks op de dijk. Het conformeert zich daarmee aan de “oude” structuur van dijk en paden. Verder is de strokenbouw kenmerkend voor de vroeg 20ste eeuwse woningbouw in Zaanstad. Gesloten bouwblokken komen in deze periode niet voor, alleen sporadisch hofvorm.

Kaart kenmerken tuindorp



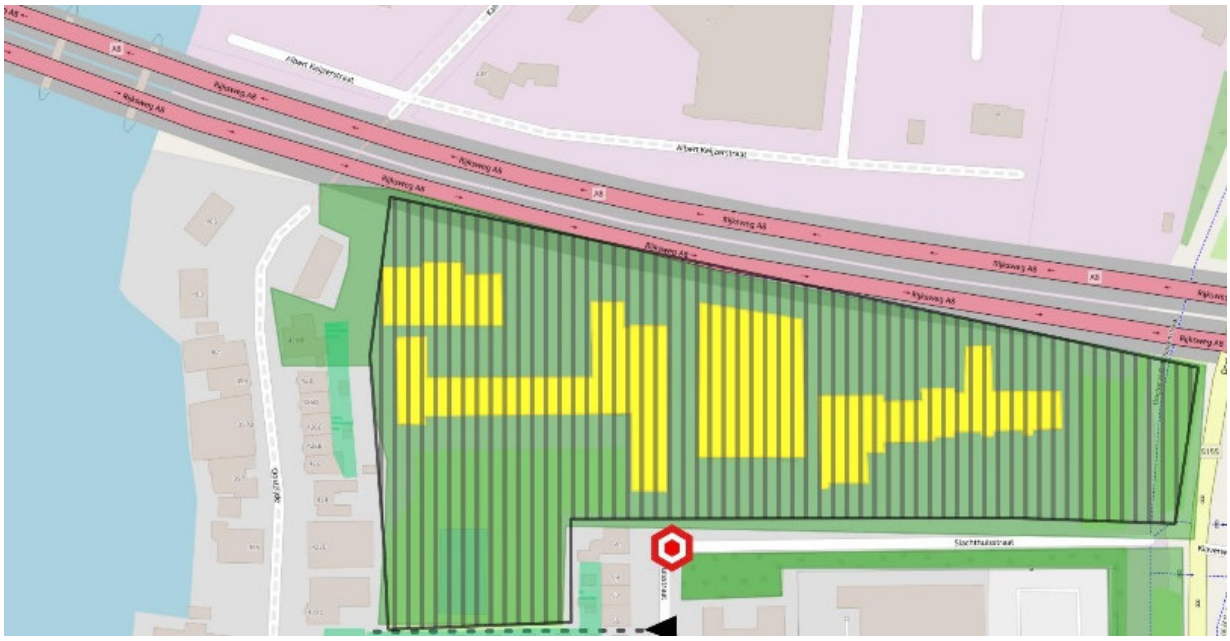


Ontwerpplan van de woningen in de slachthuisbuurt (GAZ142045)

Woningen aan Hondemanstraat en Slachthuisstraat anno 2020

Boere Jonkerstraat met knik in de straat

De scholenstrook
Aan de noordkant van het tuindorp is een scholenstrook met laagbouwstempels in het groen gesitueerd.



Scholenstrook met laagbouw in het groen als onderdeel van de Slachthuisbuurt, de gele kleur geeft de laagbouw aan.

Het slachthuis
Van het slachthuis is kenmerkend dat de panden die nog over zijn relatief kleinschalig zijn in een zone langs de slachthuisstraat. De bebouwing heeft een vrije plaatsing op de kavel.

Slachthuis waar de buurt zijn naam aan dankt (GAZ 32.00629)

Bebouwing die hoorde bij het slachthuiscomplex. Het slachthuis zelf heeft plaats gemaakt voor een Lidl en Aldi. Deze bijgebouwen staan er nog

3 Kenmerken Wederopbouw

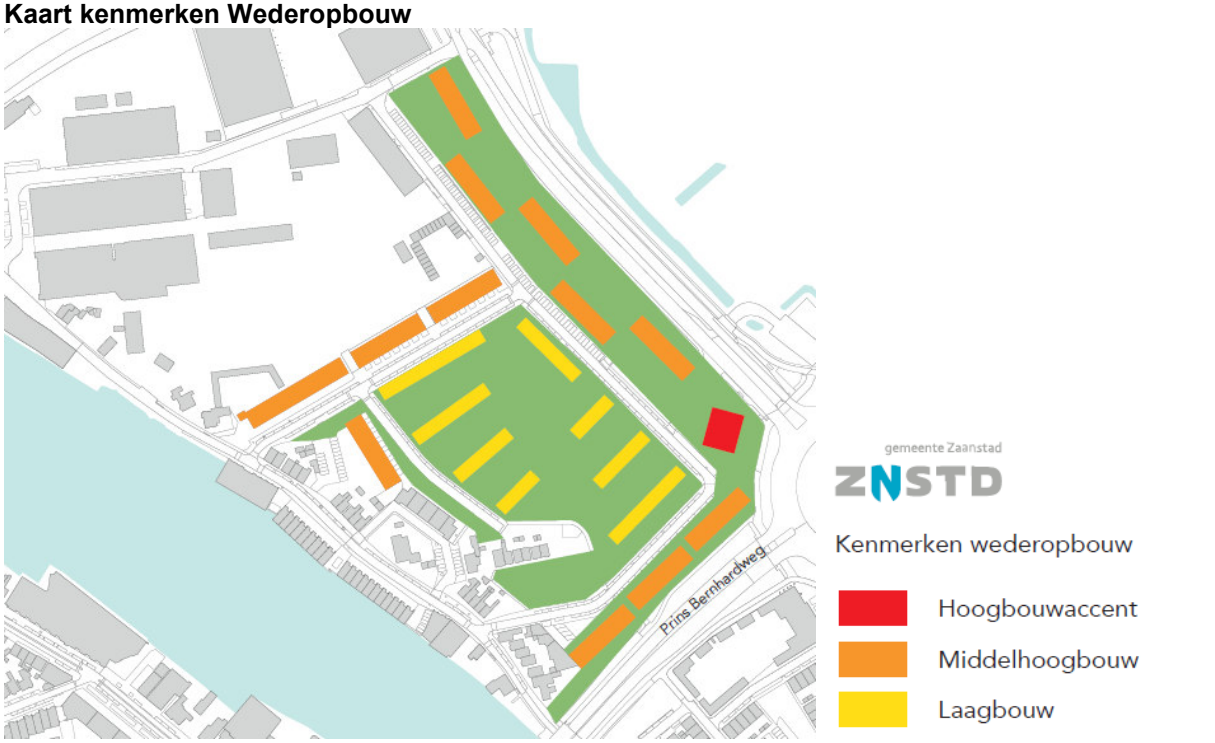
Kenmerkend voor de stedenbouw van de Wederopbouwperiode was de strokenbouw in het groen om zo optimaal "licht, lucht en ruimte te krijgen". Deze strokenbebouwing in het groen is vooral goed te zien in het zuid-westen van de Boerejonkerbuurt in de Hofwijk. Dit deel heeft oost-west georiënteerde stroken en die zeer ruim opgezet zijn in het groen. De noord-oostelijke blokken zijn de noord-zuid georiënteerd, zijn duidelijk op de Heijermanstraat gericht en de stempelstructuur heeft verspringende rooilijnen. De grote appartementencomplexen werden zo verspringend en repeterend in de ruimte gezet om zo de ruimte te definiëren. Voordeel daarbij was dat de omringende ruimte groen kon worden ingevuld hetgeen de gedachte aan" licht, lucht en ruimte" versterkte. Dit is is kenmerkend voor de na-oorlogse stedenbouw.

Hoewel de stedenbouw van de wederopbouwperiode bekend staat als "tabula rasa" oftewel met een schone lei of onbeschreven blad beginnen, is dat hier niet helemaal het geval. In de Zaanstreek werd wel degelijk rekening gehouden met de al bestaande structuur, zo ook bij de Hofwijk. De nieuwbouw werd zorgvuldig ingepast en aangepast op de bestaande bouw aan de dijk en paden, qua maat en schaal. Naar de dijk toen neemt de hoogte van de bebouwing af. Alhoewel de bestaande paden- en slotenstructuur niet gebruikt is, is het buurtje netjes tegen de bebouwing van het Smaal aangezet en vormt een mooie overgang naar een andere tijd.

Samenvatting kenmerken stedenbouw wederopbouwperiode:

- Gebruik van stempels in het groen
- Verspringende stempels aan de Heijermansstraat
- Strokenbouw
- Noord-oostelijk deel met noord-zuid georiënteerde bouwblokken en het zuid-westelijke deel met oost-west georiënteerde bouwblokken
- "Verborgen" ligging van het zuid-westelijke deel
- (Middel)hoogbouw aan de rand van de wijk als "beëindiging", laagbouw erachter
- Combinatie hoogbouw, middelhoogbouw en laagbouw
- Veel openbaar groen, veelal met gebruik van al bestaand groen (zoals solitaire of groepen bomen)
- Grid structuur voor infrastructuur
- Zorgvuldige inpassing qua maat en schaal richting de dijk en het pad

Kaart kenmerken Wederopbouw



Kenmerkend bij de wederopbouw is de strokenbouw, de stempels in het (openbare) groen. Tevens zit er een logica in de opbouw van laagbouw, middenhoogbouw en hoogbouw in de wijk.

Relatie laagbouw, middenhoogbouw en hoogbouw in Hofwijk met rechtsonder de historische padbebouwing (rode kappen) en de zorgvuldige aansluiting van de laagbouw uit de wederopbouwperiode. Aan de randen de middenhoogbouw als "bergrug" t.o.v. de bebouwing in het midden van de wijk. De hoogbouwflat als landmark.

Zorgvuldige overgang nieuwe bebouwing (links) naar oude bebouwing (rechts) en tweede foto vice versa. hoogteaccent. (google maps)

4 20ste eeuwse bedrijventerreinen

De in de wederopbouw aangewezen bedrijventerreinen worden gekenmerkt door grootschaligere bebouwing van één of twee bouwlagen onder een platte afdekking.

Bedrijfsgebouwen aan de Cornelis van Uitgeeststraat, grotere korrel, twee bouwlagen onder een plat dak.

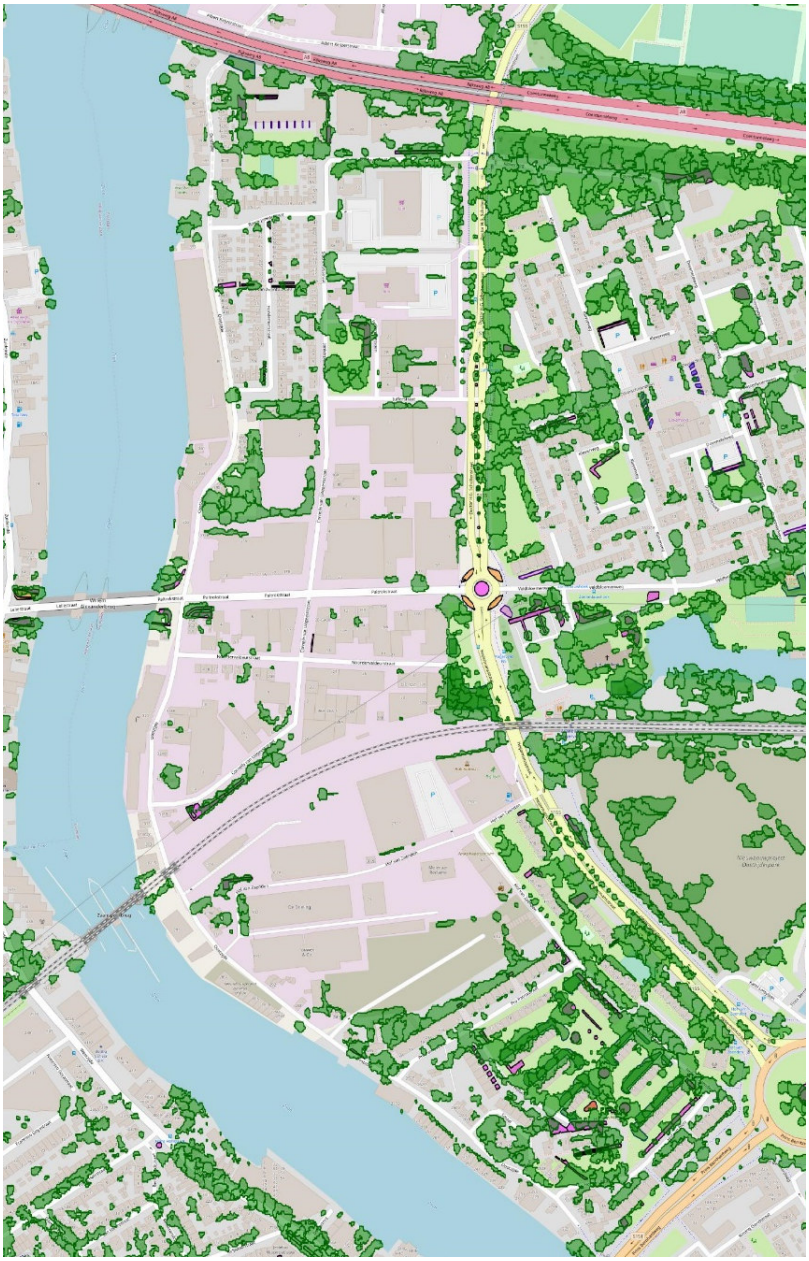
3.2 Groenstructuur Boerejonkerbuurt

In het noordelijke deel van de wijk (o/a slachthuisbuurt) is het groen van de wijk vooral privé groen in vorm van achtertuinen. Hier is nauwelijks openbaar groen in de vorm van parken of plantsoenen; alleen rond scholen vind men een groen ingerichte omgeving.

Het zuidelijke gebied wordt gekenmerkt door braakliggend terrein van vm Kan Palen.
Ook langs de zaan zijn meerdere open gebieden, maar deze zijn niet als groen, maar als oever ingericht. Van groot belang is het weelderige groen van het wederopbouwensemble Hofwijk.

Het openbare groen is maar op 1 plek prominent in de buurt aanwezig; in de Hofwijk. Het overige openbare groen betreft kleine plantsoenen of randbegroeiing, met name in het noordelijke deel. Het is onevenredig verdeeld; maar dat is juist ook tekenend voor de ontwikkeling van de buurt. De vooroorlogse bebouwing had over het algemeen minder (ontworpen) openbaar groen en was vooral gericht op werken en wonen (privé tuinen). Na de oorlog is er een enorme toevlucht aan openbaar groen, omdat men van mening is dat groen niet alleen een helende werking heeft, maar ook gebruikt zou moeten worden als sociale ontmoetingsplek binnen een wijk

Kaart groen



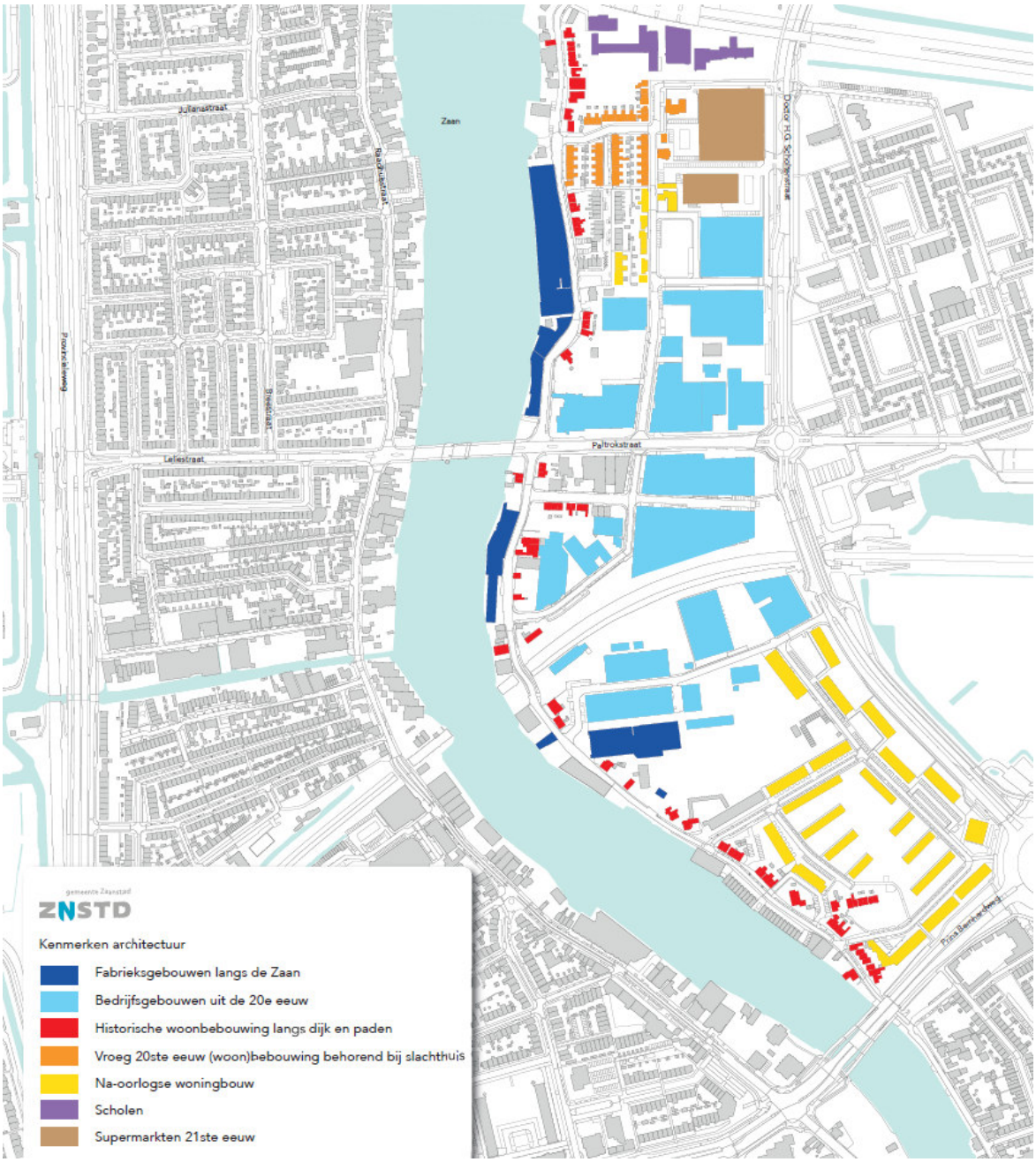
Op deze kaart is het groen in de Boerejonkerbuurt te zien; opvallend is het (logische) gebrek aan groen bij de fabriekscomplexen, wat groen in de vroeg 20ste eeuwse wijk en de grote hoeveelheid groen in de naoorlogse wijk

3.3 Architectuur Boerejonkerbuurt

Omdat de Boerejonkerbuurt niet een eenduidig ontworpen gebied is, maar een organisch gegroeide wijk, is de analyse opgedeeld in diverse typeringen qua architectuur in de wijk. Onderscheidt wordt gemaakt in de volgende zeven typeringen:

1. Fabrieksgebouwen langs de Zaan
2. De historische (woon)bebouwing langs dijk en paden
3. Overige industrieel bebouwing (bedrijfskavels)
4. De vroeg 20ste eeuwse (woon)bebouwing: de Slachthuisbuurt inclusief tuindorpensemble
5. Scholen (voormalige scholen) aan de rand van de Slachthuisbuurt
6. Na-oorlogse woningbouw
7. Supermarkten (21ste eeuws) [3]

Kenmerkenkaart architectuur



[3] De supermarkten zijn niet beschreven en gewaardeerd vanwege de jonge leeftijd ervan.

1. Historische fabrieksgebouwen langs de Zaan
In de periode 1900-1914 werd het bouwen in de Zaanstreek bepaald door de ontwikkeling van de architectuur en bouwtechniek in den lande. Voornamelijk Amsterdamse architecten bouwden hier fabrieken, woningen voor welgestelden en de arbeiderswoningen die ingevolge de Woningwet van 1901 met financiële steun van het rijk konden worden gebouwd. Maar in deze periode kregen ook, meer dan voor 1900, plaatselijke aannemers die tevens als architect optraden opdrachten voor het ontwerpen van fabrieken en woningen. Tijdens en vlak na de Eerste Wereldoorlog verrichtte de toen jonge architect Martinus Joannes Stam uit Wormerveer baanbrekend werk als architect en constructeur van geheel uit gewapend beton opgetrokken fabrieksgebouwen. [4]

De kenmerken van deze historische fabrieksgebouwen bestaan uit:

- fabriekscomplexen direct langs de zaan;
- de zijwanden van de fabrieken vormen een gesloten wand langs de oostzijde;
- soms zijn er tussen de bouwdelen openingen die dan een zichtlijn vormen;
- de woningbouw aan de andere zijde van de dijk maakt een schaalsprong ten opzichte van de fabriekscomplexen en staat niet aaneengesloten van elkaar, maar gegroepeerd;
- Vaak organisch gegroeid geheel zonder ontworpen plan, bouw wanneer behoefte aan uitbreiding en/of vernieuwing.
- De verschillen in schaal en hoogte van bebouwing binnen het complex.
- Verschillende volumes en verscheidenheid in plaatsing van volumes ten opzichte van elkaar.
- Afwisseling van hoge en lage bouwvolumes
- Afwisseling horizontaal en verticaal geplaatste bouwvolumes (hoogte en breedte accenten)
- Het dakenlandschap bestaat overwegend uit platte daken met geheel in het noorden daken met lichtstraten en een zaagtanddak
- Functionele en doelgerichte architectuur
- Diverse bouwstijlen, eind 19^{e} eeuwse baksteenarchitecuur met verwijzingen naar neo stijlen Vroeg 20ste eeuwse architectuur en Nieuwe Bouwen
- De esthetische waarde van de architectuur met gevels met goede verhoudingen, balans in geleding verticaal en horizontaal (spaarvelden, waterlijsten, lisenen of d.m.v. plaatsing van gevelopeningen etc) en aandacht voor ornamentiek en detaillering.
- Latere architectuur wordt gekenmerkt door eenvoud: minder geleding en detaillering en de
- afwezigheid van ornamentiek.
- Afwisseling geslotenheid vs openheid van gevels van gebouwen; afhankelijk van de functie van het gebouw binnen het fabriekscomplex.
- Diverse gevel indelingen, openingen vs geslotenheid en diverse vormen van gevelopeningen gerelateerd aan tijdsperioden. Bijvoorbeeld losse vensters binnen gesloten gevels of vensterstroken.
- Diversiteit in aanwezigheid van bouwmaterialen die het verhaal vertellen van de van de uitvinding en technische ontwikkeling van materialen, zowel binnen het complex als binnen gebouwen; hout, baksteen, staal, beton, plaatmateriaal.

In het gebied staan een aantal kenmerkende fabrieken. Hieronder worden die kort gekarakteriseerd. Bij ontwikkelingen is het belangrijk dat de complexen op pandniveau goed worden geanalyseerd en bouwhistorisch onderzocht.

Voormalige Hille fabriek
Een iconisch voorbeeld van een fabriek dat zijn omgeving domineert is het complex van Touwen. Dit is een vooroorlogs complex, voorheen onderdeel van fabriek
- het pand was vroeger verbonden via loopbrug met het pand aan de dijk dat nu verdwenen is; ook de loopbrug is weg
- het complex bestaat nu uit twee panden met twee bouwstijlen omdat het in 2 bouwperioden gebouwd is
- het pand aan de zaan is gemeentelijk monument

[4] https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=bouwen

Het pand aan de dijk heeft uitzonderlijke architectuurhistorische waarde, met name in de voorpartij en ligging ten opzichte van de dijk
-Beide panden zijn niet los van elkaar te zien het vormt een belangrijk ensemble op deze plek; zeker aangezien het de laatste bebouwing van de fabriek is die nog over is.

Het front van complex van Touwen. Niet alleen iconisch door de architectuur die is toegepast, maar door draaiing van de rooilijn is er een voorplein ontstaan die belangrijke stedenbouwkundige waarde heeft.

Gemeentelijk monument; pand van Hille beschuit fabriek

Fabriek De Jonker/ Gerkens cacao
In 1942 werd chocoladefabriek De Jonker opgericht. In 1963 ging de fabriek over naar Gerkens cacao. De fabriek bestaat tot op de dag van vandaag.

- nog delen van oude fabriek binnen het complex van de huidige fabriek aanwezig!
- Duidelijk organisch gegroeid geheel van diverse bouwdelen; dezen gelaagdheid is kenmerkend voor fabriekscomplexen langs de Zaan
- Binnen de bebouwing is een sterke afwisseling tussen horizontaliteit en verticaliteit
- Het complex is nu voornamelijk afgewerkt met plaatmateriaal, maar beton en baksteen zijn nog zichtbaar.
- Geslotenheid van de gevels is tevens een belangrijk kenmerk
- De fabriek heeft een duidelijke verdeling tussen plint en opbouw.

Fabrieken Evert Koning & co, Hilko en Hellema
Kenmerken van de fabriek zijn:

- Monumentale fabrieksschoorsteen
- Diverse bouwdelen en toch eenheid: eenheid van gevel aan de landzijde, maar toch ook een compositie van diverse bouwdelen
- Aan de Zaanzijde zijn de diverse bouwvolumes goed zichtbaar, met veel glas aan deze zijde.
- Hier veelvuldig gebruik van lichtstraten en zaagtanddak
- Diverse bouwstijlen
- Horizontaliteit in geleding van de gevels overheerst aan de landzijde maar wel balans met verticaliteit.
- Toepassing van vensterstroken
- Hellema vooral plaatmateriaal
- Gebruik combinatie baksteen en beton
- Kleine diversiteit in bouwhoogten, maar de diversiteit is er wel
- Stalen vensters

Straatwand langs Hilko

Straatwand langs Hilko; diverse bouwperiode en een kenmerkende bocht in de wand

2. Historische (woon)bebouwing langs dijk en paden
Ook de kenmerkende opbouw van de bebouwing, fabrieken langs de Zaan, wat rijkere bebouwing aan de landzijde van de dijk en de sobere bebouwing langs de paden is nog herkenbaar in de buurt.
De bebouwing wordt gekenmerkt door

- Voornamelijk woonbebouwing, heel sporadisch andere bebouwing;
- Kleinschaligheid, meestal één bouwlaag onder een kap;
- Ieder pand heeft zijn individuele karakter met eigen nok- en goothoogte, materialisering, bouwstijl etc;
- Seriematige bouw langs de rivierdijken meestal niet voor, maar op bepaalde plekken komen rijtjes arbeiderswoningen voor;
- Panden zijn voornamelijk in hout of gebakken materiaal opgetrokken;
- Zadeldaken, schilddaken, mansardekappen zijn voorkomende veelvoorkomende kappen langs de dijk en paden;
- De architectuur is relatief sober, toch is er zeker onderscheid tussen sobere arbeiderswoningen, de wat rijkere panden voor hoger geplaatsten en villa's voor directeuren e.d.;
- Aan de paden staan van oorsprong soberdere bebouwing dan langs de dijk.

Voorbeeld van arbeiderswoningen langs de oostzijde van dijk en overblijfsel van fabriek aan westzijde van de dijk

Nieuwe woningbouw op de plek van een voormalig fabriekscomplex 'de witte olifant'

3. Overige Industriële bebouwing
Een groot gedeelte van de wijk is ingevuld met bedrijfskavels. Het gros hiervan is na de Tweede wereldoorlog tot stand gekomen. De vormentaal is divers en veel nieuwe technieken zoals schaaldaken zijn er toegepast.

Waardevol naoorlogs complex aan de Noordervaldeurdeurstraat 26 met schaaldak. Van waarde is vooral de open gevelstructuur waarbij de spanten voor ritmiek in de gevels zorgen, die gevormd worden door het betonnen casco en de transparante invulling van de gevels door raampartijen. Alleen de hoekbebouwing is van waarde; erachter staat een niet waardevolle lage aanbouw.

Een tevens waardevol ensemble wordt gevormd door het complex aan de Cornelis van Uitgeeststraat 3. Hoewel niet helemaal gaaf, is de naoorlogse vormentaal nog goed herkenbaar; zoals de kleine vierkante venstertjes in de zijgevel en de hogere bouw aan de straat met de laagbouw erachter. Het spel van een deels gesloten zijgevel en een volledige open voorgevel is zeer karakteristiek.

4. De vroeg 20ste eeuwse (woon)bebouwing: de Slachthuisbuurt inclusief tuindorpensemble
De architectuur van de Slachthuisbuurt is zorgvuldig en heeft kenmerken van de Amsterdamse Schoolstijl. De mansarde kappen doen rijk aan en de doorlopende dakkappellen zijn mee-ontworpen. Verder is kenmerkend:

- Materialen hout, baksteen en rode oud Hollandse pannen
- Mee-ontworpen dakkapellen
- Voornamelijk één bouwlaag onder een kap
- Architectuur geeft vorm aan stedelijke ruimte

De overige bebouwing, de scholen en de bijgebouwen van het slachthuis, is relatief rijk vormgegeven tevens in de strakke Amsterdamse Schoolstijl

5.Scholen in de rand
Tegen de A8 aan liggen twee (voormalige) scholen. Doordat deze door groen zijn omgeven is het een ‘groene ’vlek aan de noordkant van de wijk en vormt het meteen een buffer tegen de snelweg die erachter ligt. Het gaat om school ’t Anker (slachthuisstraat 65- 67) en de Dr. A. van Voorthuijsenschool. Deze school dankt zijn naam aan de eerste B.L.O. inspecteur in ons land de heer Dr. A. van Voorthuijsen, grondvester van het speciaal onderwijs in Nederland. Hij was oorspronkelijk arts, maar werd later inspecteur en ijverde voor het B.L.O.. Hij woonde in Utrecht en bereikte op 6 februari 1952 de leeftijd van 80 jaar. Hij schonk een koperen bel aan de school bij de opening. De B.L.O. school kreeg naast de ingang in de muur een beeldhouwwerk van kunstenares Van der Pas, "een herder met schapen in steen uitgehouwen (uit krant De Typhoon 05-01-1952).
In de jaren 90 van de twintigste eeuw zijn er rond de Duinjager en ‘T Anker grote verbouwingen geweest.

Kenmerken[5]
- Vrijstaande bouwvolumes omgeven door openbaar groen
- Gebruik van baksteen en daken met rode pannen
- Herkenbare wederopbouwarchitectuur
- Blokken vormen afsluiting van de buurt

School ‘T Anker heeft meerdere aanpassingen en niet waardevolle aan- en tussenbouwen die de architectuurhistorische waarde aantasten en is daarom van iets mindere waarde.

- [5] De schooltypen zijn niet nader onderzocht. Dit moet tijdens het maken van de spelregelkaarten nog nader worden onderzocht en beschreven.

T Anker (GAZ 21.23420) in 1998

Van Voorthuijsenschool (GAZ 21.23422) in 1998

Van Voorthuijsenschool huidige situatie. De groene omgeving van de school is goed intact gebleven

6. Naoorlogse woningbouw
Naoorlogse architectuur kan niet losgezien worden van de stedenbouwkundige kenmerken: licht, lucht en ruimte en de naoorlogs stempel in het groen. Een repeterend ensemble van gebouwen, in diverse hoogtes, die in een vaste en herhalende structuur naast elkaar ontworpen zijn. De meeste wederopbouwwijken zijn ontworpen een zogenaamde shake-hands architectuur, wat zoveel wil zeggen als beiden stromingen zijn gebruikt. Dat is ook het geval bij Hofwijk; er is gebruik gemaakt van bakstenen gevels, maar ook van platte daken.

Er heeft een renovatieslag plaatsgevonden in de Hofwijk. Daarbij zijn de flatwoningen aan Hof van Zaenden in verschijningsvorm gewijzigd. Dit heeft storend gewerkt op de waarde van de architectuur. Bij ontwikkelingen is het belangrijk dat deze wijzigingen bijvoorbeeld terug gebracht worden naar de oorspronkelijke staat, waarbij de woningen wel aangepast kunnen worden aan eisen van huidig wooncomfort.

Kenmerken wederopbouwarchitectuur:
- Gebruik van zogenaamde shake-hands architectuur (combinatie modernisme en traditionalisme)
- Gebruik van oude en nieuwe materialen, zoals beton en baksteen
- Gebruik van bouwsystemen
- Verbijzonderingen op een sobere en zorgvuldige manier

Hofwijk in 1965; kenmerkend is het groen (de grasmat) die als een tapijt door de hele buurt ligt (GAZ20.1296)

Voorzieningenstrook Hof van Holland in 1965; zeer kenmerkende woon-en werk gecombineerd ensemble met voorzieningen voor de buurt. Afwijkend in schaal en vormgeving en zo herkenbaar voor de buurt. (GAZ 20.1296)

Torenflat aan Julianaplein in 1970; hoogte accent in de wijk (GAZ 41.01711)

De rij appartementencomplexen aan de Heijermansstraat met kenmerkende verspringing in rooilijn en groen ertussen. De tegels op de begane grond horen bij een renovatieronde. Rechts de torenflat aan Julianaplein, inmiddels van deze kant door groen minder zichtbaar

4 Cultuurhistorische waarden

De Boerejonkerbuurt is van cultuurhistorische, stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en architectonische betekenis als organisch gegroeide wijken ten oosten van de Zaan.

De wijk is getoetst aan de landelijk vastgestelde criteria om panden op cultuurhistorische wijze te waarderen. Deze waarden zijn:

1. *Stedenbouwkundige waarden*
2. *Architectuurhistorische waarden*
3. *Cultuurhistorische waarden*
4. *Gaafheid en zeldzaamheid**

** 1. Stedenbouwkundige waarden 2. Architectuurhistorische waarden 3. Cultuurhistorische waarden zijn de hoofdcriteria. Deze kunnen versterkt worden door de volgende sub criteria: A. Gaafheid/ herkenbaarheid B. Zeldzaamheid*

Samengevat worden deze waarden ook wel de cultuurhistorische waarden genoemd.

4.1 Waardering Boerejonkerbuurt

Stedenbouwkundige waarden
De Boerejonkerbuurt heeft stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van een organisch gegroeide buurt, waarbij de ontwikkeling plaatsgevonden heeft in diverse tijdslagen. De lagen bevinden zich naast elkaar (oudste gedeelte langs de zaan, nieuwere periode oostwaarts gebouwd), soms met enige overlap. Het is de gelaagdheid en gebrek aan algeheel ontwerp die de stedenbouwkundige waarde juist interessant maken. De lagen bestaan naast elkaar, bijten elkaar niet en lopen in veel gevallen naadloos in elkaar over of enigszins door elkaar heen. Uiteraard zijn er ook plekken binnen het gebied aan te wijzen die minder goed gedefinieerd zijn; veelal de restruimten bij de industriële complexen en bijvoorbeeld de ruimte langs het spoor. Dit is een logisch gevolg van de organische groei van deze plekken en daarmee ook juist wel typisch Zaans.

De waarden kunnen uitgesplitst worden in drie niveau.

<u>Hoge waarde</u>
Algemeen
- de menging van wonen en werken in de buurt
- het organisch gegroeide geheel, waarbij de verschillende tijdslagen zorgvuldig in elkaar grijpen en rekening met elkaar houden qua maat en schaal
- de verschillende stedenbouwkundige zones in de buurt die ieder hun eigen sfeer hebben

Historische structuur
- de historische kamstructuur met dijk en paden. De Noordervaldeurstraat is daarbij het extra benoemen waard
- de open plek aan de Zaan waar de sluis was
- de open plek aan Zaan waar Noorderbrug was (nu ingevuld met een kunstwerk)
- de verspringing van de rooilijn langs de dijk i.v.m. afleesbaarheid historische verkaveling (slagenlandschap)
- de kleinschalige bebouwing/ kleine korrel van de bebouwing langs dijk (voornamelijk landzijde) en paden
- de loop van de spoorlijn door de buurt
- de bijna gesloten fabriekswanden langs Zaan (als geheel, de bebouwing zelf is van wisselende waarde; hiervoor moet per onderdeel nader onderzoek worden gedaan)
- doorzichten naar de Zaan

Slachthuisbuurt
- de zichtbare verwevenheid en gelaagdheid van de buurt met de fabrieksbebouwing aan de Zaan en de bebouwing langs de dijk
- de samenhang van de verschillende zones in de Slachthuisbuurt met de vroeg 20ste eeuwse woningbouw, de overblijfselen van het slachthuis en de scholenstrook als stedenbouwkundige wijk in zijn geheel.

Slachthuis
- de solitaire plaatsing van overgebleven bebouwing van het slachthuis aan de Slachthuisstraat, waarbij het hek van het slachthuis zorgt voor verbinding tussen de bebouwing

Woonbuurtje
- de kleinschaligheid van de woonbebouwing, aansluitend op de historische dijkbebouwing
- de strokenverkaveling van de woonbuurt (geen gesloten bouwblokken)
- het verspringen van de rooilijn in de Boerejonkerstraat en de knik in de straat

<u>Positieve waarde</u>

Wederopbouw
- de stempelstructuur van de wederopbouw in de Hofwijk en het vele groen in deze wijk. Waarbij de stempels middenin het groen in het midden van de wijk een extra benoeming waard zijn.
- de logica van de hiërarchie van de compositie van laag-, middenhoog- en hoogbouw in de hofwijk.
- de verspringende stempels aan de Heijermansstraat

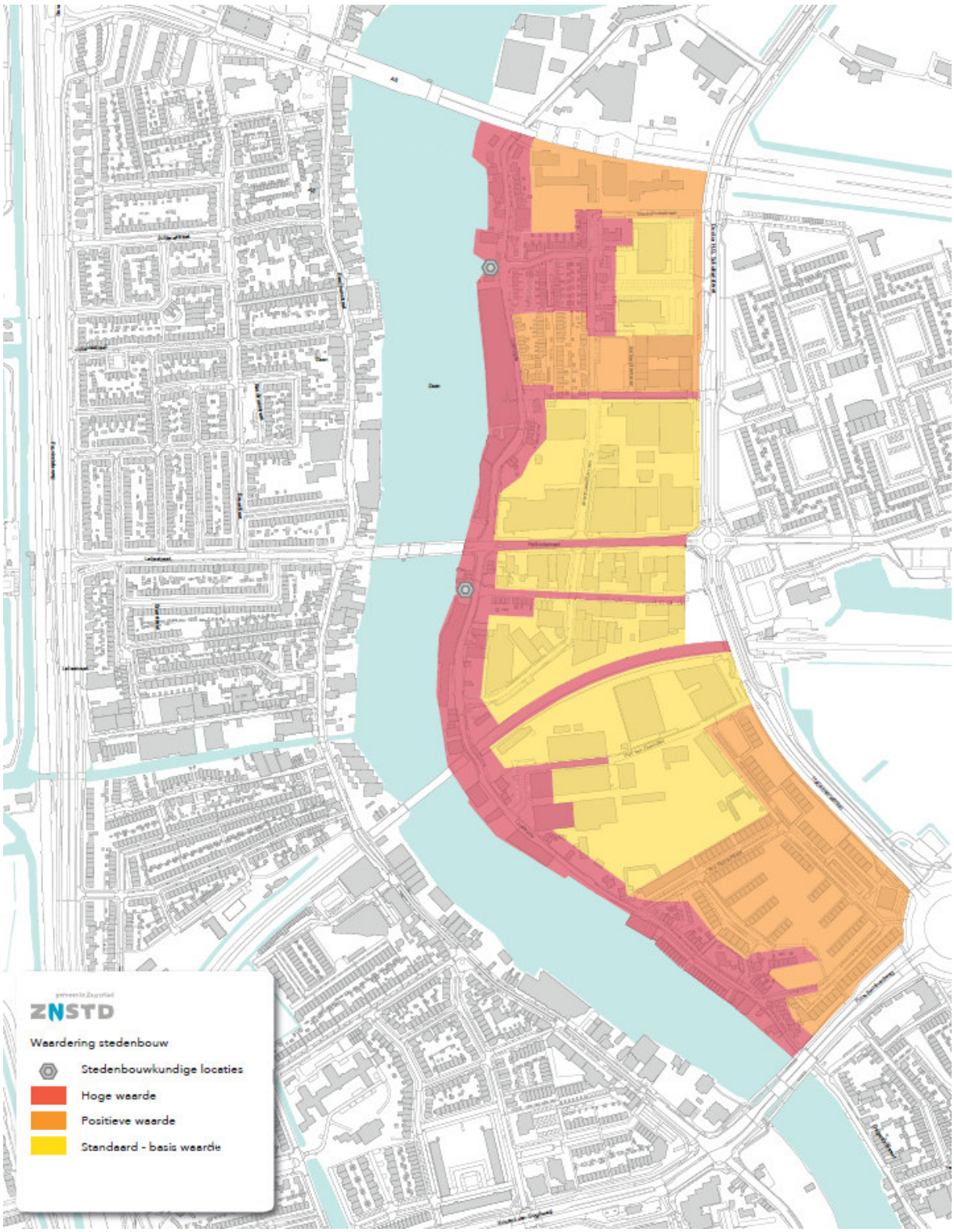
20ste eeuwse bedrijventerreinen
- De werkplaats Boerejonker aan de Jufferstraat met plantsoen ernaast is een stedenbouwkundig belangrijk ensemble in de buurt

Slachthuisbuurt: Scholenstrook
- de scholenstrook heeft positieve waarde als onderdeel van het de Tuindorpperiode en de Wederopbouwperiode. De voorzieningen zijn aan de rand van de wijk geplaatst in een groenstrook.

<u>Basis waarde</u>

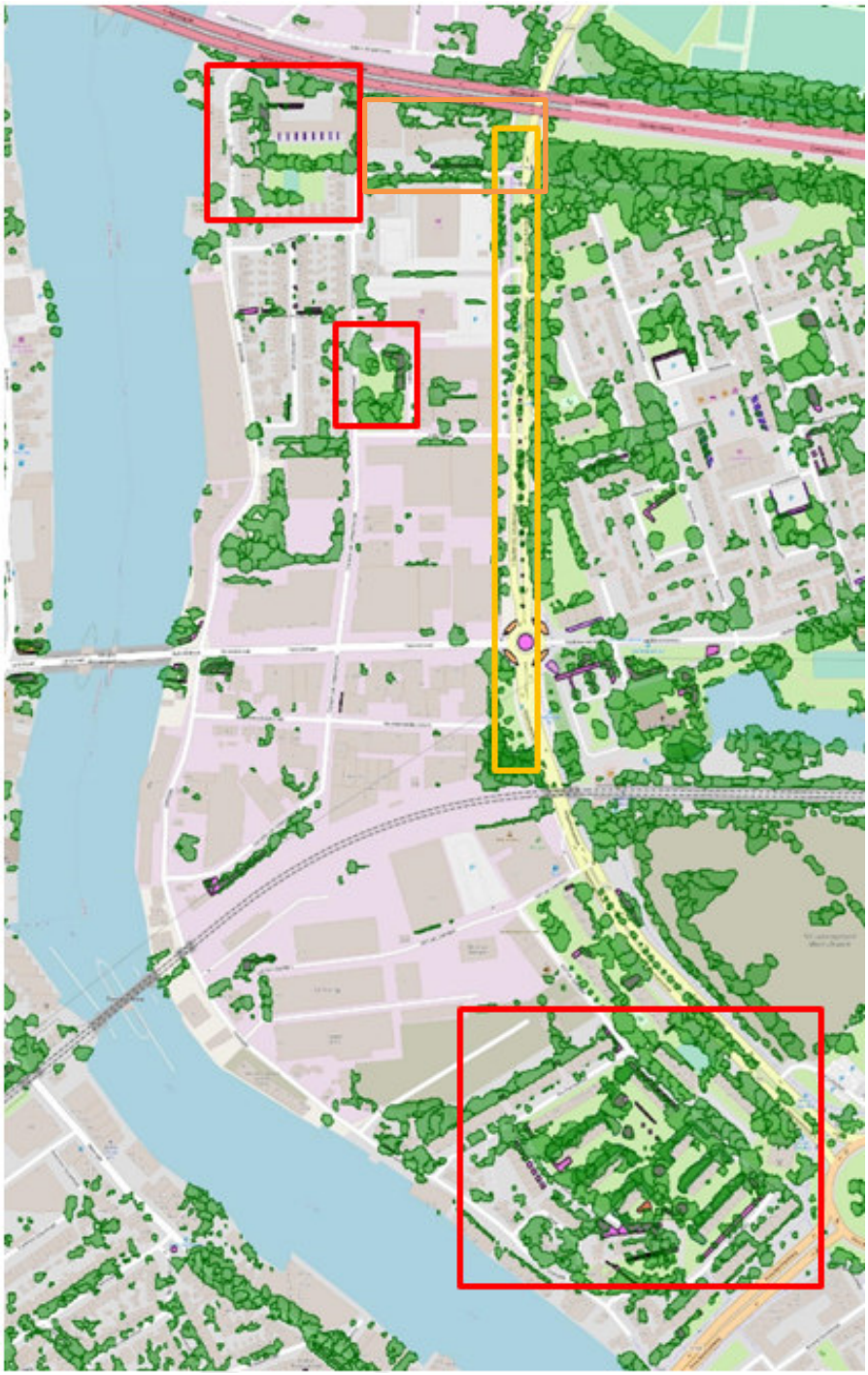
20ste eeuwse bedrijventerrreinen
- alle kavels met uitzondering van de fabrieken langs de dijk waarbij de bebouwing de richting van de verkaveling volgt en de werkplaats Boerejonker inclusief plantsoen

Kaart stedenbouwkundige waardering



De zwarte symbolen en lijnen geven een aantal markante stedenbouwkundige locaties in de buurt aan. Deze weergave heeft niet de bedoeling om hier volledig in te zijn, het is slechts in indicatie.

Groen en openbare ruimte
Het groen in de wijk is veel plaatsen niet heel dominant aanwezig. In de Boerejonkerbuurt zijn geen parken of plantsoenen aanwezig. Het groen is alleen bebouwing gerelateerd. Openbaar groen vind je vooral in de restruimten en langs de wegen en het spoor. Door de wijk heen zijn verschillende bomen aanwezig zoals op de groenkaart te zien is. Het meest waardevolle groen bevindt zich binnen het naoorlogse stempel; hier is de groenstructuur onlosmakelijk verbonden met de structuur van het stempel. Privé groen (achter- en voortuinen) zijn er vooral in de dijkbebouwing en de bebouwing van de Slachthuisbuurt.



rood is hoge waarde, oranje is positieve waarde

Architectuurhistorische waarden
De architectuur van de Boerejonkerbuurt is net als de stedenbouw zeer divers; van Zaanse houtbouw, tot hyper modern. De kracht en waarde zit hem dan ook in deze diversiteit, die daarmee een keur aan nieuw toe te voegen vormen en materialen toelaat.
Veel van de bebouwing heeft (zoals zichtbaar op de kaart) een standaard of basiswaarde en kan ontwikkeld worden.
Voor de overige bebouwing, hoge (rood) en positieve (oranje) waardering, geldt dat behoud op zijn plaats is. Het gaat om (bijzondere) historische bebouwing uit verschillende bouwperioden en van verschillende (regionale) architecten. Tussen de hoge en positief gewaardeerde panden kunnen potentiele monumenten zitten. Dit moet nog nader geïnventariseerd worden.
De eind 20ste en 21ste eeuwse bebouwing is niet gewaardeerd, vanwege de jonge leeftijd. Panden moeten enige ouderdom bezitten zodat voldoede reflectie is om de panden te waarderen.

Hoge waarden

Historische bebouwing langs dijk en paden
De kleinschalige bebouwing langs de dijk en de voormalige paden heeft hoge waarde o.a. langs de Oostzijde, Noordervaldeurstraat en het Smaal.

Slachthuis: De bebouwing bij het slachthuis heeft een hoge waardering gekregen. Ondanks dat de bebouwing niet altijd heel bijzonder is en soms aangetast is de architectuurhistorische waarde wel hoog in combinatie met de cultuurhistorische waarde ervan.

Industriële bebouwing
Verspreid over de wijk zijn er nog een aantal bedrijfspanden met hoge waarden.

Positieve waarde

Historische bebouwing langs dijk en paden
De historische fabrieken langs de Zaan hebben positieve of hoge waarden. Om dit nader te bepalen is verder onderzoek nodig [6]

Slachthuisbuurt
Woonbuurt: Het tuindorp heeft in het rapport “Cultuurhistorische inventarisatie vroeg 20ste eeuwse wijken in Zaanstad” een orde 2 (positieve waarden) gekregen. Die waardering is gebaseerd op de architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het buurtje in relatie tot alle vroeg 20ste eeuwse wijken binnen de gemeente Zaanstad. Het tuindorp heeft ook waarde als onderdeel van de Boerejonkerbuurt. De stedenbouwkundige waarden van de woonbuurt binnen de wijk zijn in de vorige paragraaf al benoemd. Deze zijn hoog. De architectuur van het buurtje is nog relatief erg gaaf. Binnen de Boerejonkerbuurt is dit kleine buurtje het enige vroeg 20ste eeuwse sociale woningbouwbuurtje. Dat geeft het buurtje een hoge cultuurhistorische waarde en zeldzaamheidswaarde binnen het geheel van de Boerejonkerbuurt. Binnen de positief gewaardeerde onderdelen van de wijk scoort dit woonbuurtje daarom hoog.

Scholen: De scholen hebben afwisselende waarden, van positief tot basis. De Duinjagerschool heeft hoge cultuurhistorische waarden en architectuurhistorische waarden en heeft daarom positieve waarden gekregen. Wel is de school erg aangetast qua gaafheid. De school uit de wederopbouwperiode heeft vooralsnog positieve waarden. De wederopbouwperiode in Zaanstad is echter nog niet onderzocht. De school zal daarom nog nader moeten worden onderzocht. Nader onderzoek kan ervoor zorgen dat de waardering hoger wordt.

Industriële bebouwing
Werkplaats Boerejonker aan de Jufferstraat: hoewel architectonisch aangetast door verbouwingen hebben de twee rijen met schaaldaken zeker positieve architectuurhistorische waarde.[7]

---

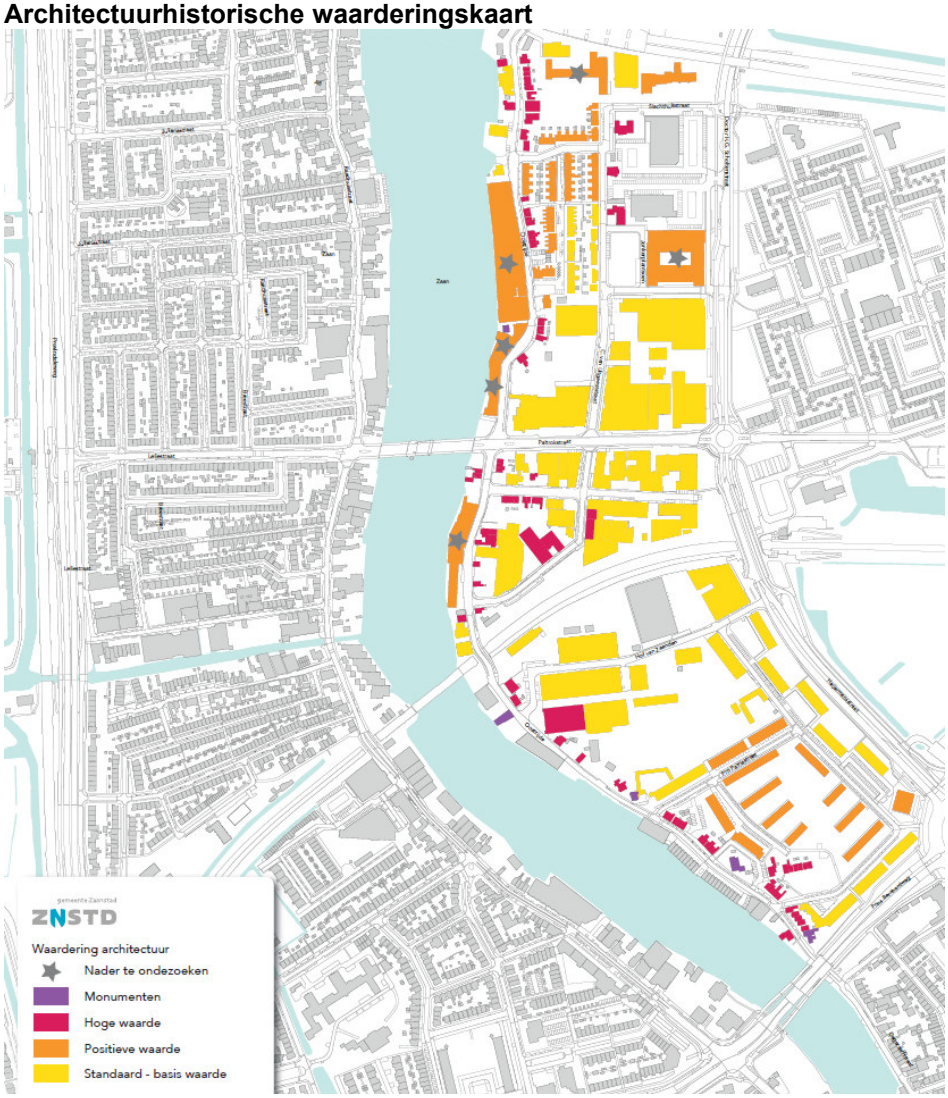
[6] De fabrieken langs de Zaan moeten nog nader bouwhistorisch onderzocht worden. N.a.v. nader onderzoek kan de waardering hoger worden.
[7] De Wederopbouwperiode moet nader onderzocht worden, daarom kan deze waardering nog hoger bijgesteld worden n.a.v. nader onderzoek

Na-oorlogse woningbouw
De bebouwing in het hof van de Hofwijk, laagbouw en de middenhoogbouw is zowel stedenbouwkundig als architectuurhistorisch van positieve waarde; het is vooral de samenhang die ze erg bijzonder maakt. Samen met het vele groen. Ook de hoogbouwflat aan de rotonde is vanwege de architectuur en als landmark positief gewaardeerd.

Basiswaarden
Na-oorlogse woningbouw
De strook aan de Heijermansstraat heeft wel een positieve stedenbouwkundige waarde door de ritmische plaatsing, maar een lage architectuurhistorische waarde door de enorme renovatie, die alle typische kenmerken van de wederopbouwarchitectuur hebben weggevaagd. Daarom hebben deze flats een basiswaardering gekregen. De basiswaardering geldt ook voor de flats aan de Prins Berhardweg om dezelfde reden.

Veel overige bebouwing in de buurt, vooral bedrijfsgebouwen, hebben een basiswaardering omdat deze panden geen architectuurhistorische en/of cultuurhistorische waarden bezitten.

Architectuurhistorische waarderingskaart



Voor panden met hoge (rood) en positieve (oranje) waarden is behoud uitgangspunt. Panden met basiswaarde kunnen vervangen worden (voor nadere uitleg zie hoofdstuk conclusie en aanbevelingen). Voor monumenten geldt de monumenten wet- en regelgeving. [8]

[8] Dit is de situatie ten tijden van het maken van dit rapport m.b.t. de aangewezen monumenten. De huidige situatie kan anders zijn.

Cultuurhistorische waarden
De Boerejonkerbuurt heeft betekenis als uitdrukking van de geschiedenis van een aantal tijdslagen: de vroege volkshuisvesting en industriële ontwikkeling langs de Zaan (1), de sociale woningbouw van de vroege 20e eeuw (2) en van de industriële en woningbouwgeschiedenis van na de Tweede Wereldoorlog (3). De buurt vertelt dus niet één verhaal, maar is een weerspiegeling van meerdere verhalen van de geschiedenis van Zaandam, hoe het gebied zich door de eeuwen heen ontwikkeld heeft en het verhaal van de Zaanse industriële geschiedenis. In deze buurt is de gelaagdheid van de Zaanse identiteit zichtbaar.

1.De historische linten, dijken en paden zijn een belangrijke kernkwaliteit van de gemeente Zaanstad en van het landschap van Laag Holland. De historische ruimtelijke structuren hebben hoge cultuurhistorische waarde, omdat ze als het ware de 'ruggengraat' vormen van de stedelijke structuur van de gemeente. Deze structuur bestaat in de Boerejonkerbuurt uit de strook fabrieksbebouwing direct langs de Zaan, dan de dijk (Oostzijde) en aan de aan de dijk de (arbeiders)woningen. Haaks op de dijk lopen de paden, toen meestal met sloot, die inmiddels gedempt zijn.

2.Na de invoering van de Woningwet in 1901 kwamen er regels die moesten zorgen voor betere leefomstandigheden voor arbeiders. Deze woningbouw is tevens een weerspiegeling van de socialistische beweging die gaande was in de politiek van de Zaangemeenten (liberalisme, sociaalliberalisme en socialisme) evenals een uitdrukking van de verzuilde samenleving (katholieken, protestanten, socialisten). In Zaanstad zijn een groot aantal van deze wijken gebouwd. Alle sociale woningbouwijken hebben daarmee een basiswaarde wat betreft de cultuurhistorie in Zaanstad; ze vertellen het verhaal van de opkomst van de eerste woningbouwverenigingen die opgericht werden door verschillende partijen. Iedere "zuil" in Nederland (katholiek, protestants, socialistisch) had zo haar eigen woningbouwvereniging, zo ook in Zaanstad. Iedere woningbouwvereniging had weer zo zijn vasten architecten waardoor nu nog steeds herkenbaar is welke bouwblokken van welke woningbouwvereniging is. Ook werden een paar woningbouwverenigingen opgericht door arbeiders of juist door industriëlen. Het is van grote cultuurhistorische waarde dat dit verhaal zichtbaar blijft door middel van het behoud van deze wijken.

De woonbuurt in de Slachthuisbuurt is een sprekend voorbeeld van deze ontwikkeling. De buurt is kleinschalig, maar nog gaaf bewaard en heeft een eigen verhaal doordat het geheel gebouwd is voor de arbeiders van het slachthuis (dat inmiddels al verdwenen is).
Tevens heeft de buurt waarde als verhaal van de verkoop van de grond door een particulier die de grond specifiek bestemd wilde hebben voor sociale woningbouw.

3. Na 1945 wordt Nederland herbouwd. En niet alleen herbouwd, maar door enorme woningnood worden er enorme hoeveelheden woningen bijgebouwd. Daarbij horen ook de benodigde voorzieningen als scholen, winkels, kerken, kantoren en ziekenhuizen. Deze trend is ook in Zaandam zeer goed te zien. Waar voor de oorlog de ruimtelijke structuur nog voornamelijk bestaat uit de historische dijken en paden, worden nu op het land erachter wijken gebouwd. Ook het centrum van Zaandam wordt in deze periode hervormd. In de Boerejonkerbuurt wordt de Hof van Holland gebouwd; een ensemble van hoog-en laagbouwwoningen, die geheel passen in de nieuwe gedachten van 'licht, lucht en ruimte". Waardevol aan dit ensemble is de ruime opzet (ook ruime woningen) het vele openbare groen en de stedenbouwkundige structuur (stempelvorm). De cultuurhistorische waarde bestaat hier, naast de stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde, uit het verhaal van Zaandam na de Tweede Wereldoorlog en hoe dit daar opgepakt werd. Kleinschaliger dan grote wijken als Poelenburg en Peldersveld, maar zeker niet minder waardevol.

Verder hebben de namen in de buurt die verwijzen naar de molens die in de buurt stonden cultuurhistorische waarden. Fabrieken, scholen, bedrijven werden vaak naar de molens vernoemd.

Gaafheid/ herkenbaarheid en zeldzaamheid
Het is lastig om de gaafheid en herkenbaarheid van de Boerejonkerbuurt te omschrijven als geheel. Dat komt omdat de Boerejonkerbuurt geen geheel is, maar een collectie van verschillende ontwikkelingen uit diverse perioden die elk een eigen herkenbaarheid en ook een eigen gaafheid hebben. Zoals gezegd maakt dat de Boerejonkerbuurt juist waardevol.

De dijk en de dijkbebouwing zijn zeer gaaf en zeer herkenbaar. Hier hebben zich weinig tot geen grote wijzigen voorgedaan. De historische structuur en bebouwing is daarmee zeer waardevol.

Hetzelfde geldt voor de sociale woningbouw (de Slachthuisbuurt) die als geheel meteen herkenbaar is binnen het stedelijk weefsel, als ook deels het Hof van Holland (het wederopbouwensemble). Hoewel dit laatste wat sleetse plekken vertoond, is de opzet gaaf en herkenbaar. Het grootste gemis aan gaafheid vormt het ontbreken van het slachthuis, aan welke de slachthuisbuurt zijn naam dankt, dat is gesloopt ten behoeve van een Lidl en een Aldi.

De fabriekswand aan de Zaan is zeer herkenbaar als industriële bebouwing en gesloten gevelwant; de industrie zich door de loop der jaren ontwikkeld heeft en is er steeds meer op, bij en aangebouwd, soms met sloop van het bestaand en soms niet. Deze bouwhistorische gelaagdheid/ de gegroeide situatie is juist kenmerkend voor fabrieken. Op een aantal plaatsen heeft de fabriekswand plaats gemaakt voor nieuwbouw (woningbouw). Voor de nog bestaande fabriekswand is het van belang dat bij toekomstige ontwikkelingen onderzoek naar de bebouwing zelf gedaan wordt (middels bouwhistorisch onderzoek) om te bepalen in hoeverre er nog oude bebouwing aanwezig is. Desalniettemin is de gegroeide situatie een waardevol uitgangspunt.

De overige industriële bebouwing is net als de historische fabriekswand onderhevig geweest aan veranderingen. Uitbreidingen, nieuwe bedrijven en latere ontwikkelingen hebben de oorspronkelijke complexen veelal aangetast. De gaafheid is hier gering.

Archeologische waarden
Wanneer er sprake is van sloop-nieuwbouw moet onderzocht worden of en zo ja welke archeologische waarden in het geding zijn. Bij werkzaamheden rond de dijk graag de gemeentelijk archeoloog betrekken om onderzoek te kunnen doen om de dijk te dateren.

5 Conclusie en aanbevelingen

Resumerend
Bij de waardering van Boerejonkerbuurt is de gelaagdheid van de stedenbouwkundige structuur en de gelaagdheid in architectuur zeer belangrijk. De stedenbouwkundige onderlegger van de historische kamstructuur (dijk en paden), de fabriekswand langs de Zaan, de woningbouw uit begin en midden 20e eeuw en de industriële bebouwing is waardevol in zijn diversiteit en organische ontwikkeling.

De geschiedenis van de wijk, het karakter/ de "ziel" moet afleesbaar blijven;
bij ontwikkelingen moet het duidelijk zijn dat al deze lagen er zijn en dat zij elk hun eigen afzonderlijke waarde omvatten. Tegelijk maakt deze diversiteit het mogelijk om nieuwe tijdslagen toe te voegen; mits deze de concurrentie met het bestaand niet aangaan, maar ook daadwerkelijk een eigen laag aanvullend op het bestaande vormen. Dat maakt dat de keuze voor sloop-nieuwbouw zeer zorgvuldig moet plaatsvinden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waardering. Zonder (een groot gedeelte van) de oorspronkelijke bebouwing is de geschiedenis van de wijk niet afleesbaar.

Advies bij herontwikkeling
Karakteristieke onderdelen van de Boerejonkerbuurt (zoals o.a. de industriële bebouwing langs de Zaan, de kleinschalige bebouwing langs dijk en paden en diverse bebouwing binnen de Slachthuisbuurt) moeten behouden blijven. Hieronder Zal dit nader gespecificeerd worden.
Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de diversiteit en stedenbouwkundige gelaagdheid in deze buurt een belangrijke waarde is. Dat moet behouden blijven en op veel plekken kan dat zelfs verbeterd worden. Bij ontwikkelingen is het van belang dat de locatie goed geanalyseerd en gewaardeerd wordt voordat er plannen worden gemaakt. Zodoende kunnen erfgoedwaarden mee worden genomen in de nieuwe plannen.

Behoud van de panden met hoge waarden is uitgangspunt. Behoud betekent het handhaven van de gebouwen in situ/ "as is" (hoofdvorm, materialisering en detaillering). Bij panden met positieve waarden panden is behoud eveneens uitgangspunt. Wel is er altijd ruimte voor herontwikkeling. Nader onderzoek naar cultuurhistorische waarden is noodzakelijk om te bepalen hoe de panden herontwikkeld kunnen worden met behoud van waarden. Ook kan onderzoek naar de waarden leiden tot bescherming als gemeentelijk monument. Overigens kunnen ook na bescherming als gemeentelijk monument de panden een zinvolle en kwalitatief hoge herbestemming krijgen.
Wanneer een pand niet behouden kan blijven, moet dit goed afgewogen en onderbouwd worden. Panden met basiswaarden kunnen vervangen worden. Hiervoor kunnen vanuit de cultuurhistorische waarden uitgangspunten worden meegegeven voor nieuwbouw.

<u>Nadere aanbevelingen:</u>

Behoud van de oorspronkelijke loop van de Oostzijde; de openbare ruimte van de Oostzijde kan op diverse plekken versterkt worden

Behoud de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap daar waar dit nog aanwezig is (Hille/Touwen)

Behoud historische fabrieken, waarbij transformatie wel mogelijk is. Per fabriek dient nader bouwhistorisch onderzoek te worden gedaan en moet een scherpe analyse te worden gemaakt welke delen behouden, getransformeerd of eventueel gesloopt (met behoud van het silhouet) kunnen worden. Dit geldt voor de fabrieken van:
- Hille
- Gerkens cacao
- Hilko
- Hellema

Behoud de hooggewaardeerde kleinschalige bebouwing aan de Oostzijde en de voormalige paden; dit zijn beeldbepalende panden

Behoud de hoog en positief gewaardeerde overgebleven delen van de Slachthuisbuurt, inclusief de arbeiderswoningen als geheel, als kenmerkende vroeg twintigste eeuwse ontwikkeling in Zaandam en als laatste herinnering aan het slachthuis en het ontstaan van dit deel van de wijk. De woningen kunnen worden aangepast aan eisen aan huidige tijd mits de kenmerkende architectuurdetaillering behouden blijft. Nader onderzoek moet uitwijzen waar de transformatieruimte zit voor deze woonbuurt.

Behoud de twee vleugels met schaaldaken van de werkplaats Boerejonker om het cultuurhistorische verhaal van de werkplaats van na de oorlog te kunnen beleven.

Behoud de overige naoorlogse en hoog gewaardeerde fabriekscomplexen.

Behoud en verbeter de hoog gewaardeerde openbare groeninvullingen.

Behoud van de positief gewaardeerde bebouwing van Hofwijk. Transformatie (vernieuwing en verdichting) kunnen hier plaatsvinden maar zonder algehele sloop-nieuwbouw. De stroken bebouwing aan de Heijermansstraat en de Prins Bernhardweg hebben stedenbouwkundig positieve waarde, maar architectonisch basis waarde. Ontwikkelingen kunnen hier wel plaatsvinden in de vorm van sloop-nieuwbouw, mits de bestaande stedenbouwkundige waarden vertaald worden in het nieuwe plan.

Behoud van de Van Voorthuijsenschool. Deze school heeft zowel positieve stedenbouwkundige als achitectuurhistorische waarden. School ’t Anker/ De Duinjager is eveneens positief gewaardeerd op stedenbouwkundig en architectuurhistorisch vlak, maar heeft door aantal wijzigingen aan gaafheid ingeleverd. Deze school heeft daarom meer ruimte voor herontwikkeling.

6 Beleidskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht. Zodoende is het sinds 1 januari 2012 geregeld in de omgevingswet dat cultuurhistorische waarden verankerd zijn in het proces van ruimtelijke ordening en moet bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan daarmee rekening worden gehouden.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.
In het binnenkort vast te stellen beleid “Identiteit van Zaanstad” staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren, behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.
Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen. De Zaanse Kwaliteit, de Zaanse identiteit is belangrijk. MAAK.Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren.

Op 18 oktober 2018 heeft het college het besluit genomen dat bij sloop-nieuwbouw door vastgoedontwikkelaars corporaties met 10 criteria moet worden ingevuld. Door het opstellen van criteria krijgt de gemeente een inhoudelijk instrument om een standpunt te bepalen voor toekomstige verzoeken tot sloop-nieuwbouw. Door de criteria te benoemden waarlangs een afweging gemaakt kan worden, wordt gezorgd dat de vele verschillende aspecten die rond sloop-nieuwbouw een rol spelen integraal worden afgewogen. Eén van de 10 afwegingscriteria is cultuurhistorie.
Het afwegingskader met de 10 criteria is in de prestatieafspraken met de corporaties van 2019 verankerd. De “Cultuurhistorische inventarisatie en waardering Sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad” vormt de basis voor het bepalen of een vroeg 20ste eeuwse wijk cultuurhistorische waarde bezit. Dit rapport is uitgangspunt voor verdere cultuurhistorische verkenningen over de wijken uit deze periode.

In het vastgestelde beleid “Identiteit van Zaanstad” staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren en behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.
De door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is van kracht met de daarin genoemde waarden en richtlijnen.

7 Bronnen

Cultuurhistorische Verkenning Historische linten, dijken en paden in de gemeente Zaanstad, Team Erfgoed Zaanstad, september 2019

Concept Cultuurhistorische inventarisatie en waardering Sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad, C. van den Berg, juni 2019

Concept Cultuurhistorische Verkenning Kogerveld e.o., team Erfgoed, 2017

Redengevende omschrijving schoorsteen en pand Hille, Oostzijde 289, Zaandam, C. van den Berg, 2012

Redengevende omschrijving schoorsteen Hilko, Oostzijde 367, Zaandam, C. van den Berg, 2012

http://archief.zaanstad.nl/beeldbank/

https://www.zaanwiki.nl

https://zaanseverhalen.nl/2017/06/24/de-noorderbrug

https://zaanatlas.nl

http://www.topotijdreis.nl

https://bagviewer.kadaster.nl/

www.cultureelerfgoed.nl

Molendatabase.nl

Decacaoboom,nl

Bijlage 3 Cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer

leon sebregts
architect
architectuurhistoricus

Cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer Zaanstad

04-09-2020

leon sebregts
architect | architectuurhistoricus
bernard de waalstraat 23
3555 bg utrecht
+31 6 52085099
mail@leonsebregts.nl
www.leonsebregts.nl

leon sebregts
architect
architectuurhistoricus

Inhoudsopgave

1. Inleiding 03

1.1. Aanleiding 03
1.2. Beleidskader 03
1.3. Afbakening 03
1.4. Werkwijze en leeswijzer 03

2. Analyse 05

2.1. Stedenbouwkundige context 05
2.1.1. Tot 1900: van overstroomgebied tot ‘s werelds eerste industriegebied 05
2.1.2. Vanaf 1900: landinwaarts 06
2.1.3. Vanaf 1960: twee werelden 10
2.1.3.1. Kogerveldbuurt 10
2.1.3.2. Boerejonkerbuurt 11
2.1.4. Huidige stedenbouwkundige situatie 14

2.2. Cultuurhistorische en sociaal-economische context 15
2.2.1. Sociale werkvoorziening in de Zaanstreek 15
2.2.2. Centrale werkplaats ‘De Boerejonker’ 15
2.2.3. Huidig gebruik 17

2.3. Architectuurhistorische context 17
2.3.1. Oorspronkelijke, architectonische opzet 17
2.3.2. Architectonische uitwerking 19
2.3.3. Architect 21
2.3.4. Latere uitbreidingen en aanpassingen 22
2.3.4.1. 1970-72 24
2.3.4.2. 1973-75 24
2.3.4.3. 1984-85 26
2.3.4.4. 2015 27
2.3.5. Huidige architectonische situatie 28

3. Waardering 31

3.1. Stedenbouwkundige waarde, ensemblewaarde en situationele waarde 31
3.2. Cultuurhistorische waarde 31
3.3. Architectuurhistorische waarde 31

4. Conclusie 32

5. Aanbevelingen 32

Bronnen 34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De druk op de woningmarkt in de metropoolregio Amsterdam is de laatste jaren sterk toegenomen. Ook de gemeente Zaanstad staat voor een grote uitdaging. Onder de noemer MAAK.Zaanstad werkt Zaanstad aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen, zodat de stad ook op langere termijn een prettige plek is om te wonen, werken en leren. In MAAK.Zaanstad is het gebied Midden met daarin de Kogerveldwijk aangewezen als een van de focusgebieden. De verouderde bedrijventerreinen van met name de Boerejonkerbuurt en de Hofwijk bieden mogelijkheden voor nieuwe woonwerklocaties, in nabijheid van de Zaan en verschillende vervoersknooppunten.

Centraal in de Boerejonkerbuurt ligt de voormalige centrale werkplaats 'De Boerejonker'. Het complex is sinds 1999 in het bezit van Woningcorporatie ZVH (Zaandams Volkshuisvesting), die er woningen wil realiseren.

1.2. Beleidskader

Omdat voor de realisatie van de woningbouwplannen een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, dient de cultuurhistorie volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf 01 januari 2012 te worden meegewogen. Het gaat hier concreet om een beschrijving van 'de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'. In Zaanstad komt de verankering van cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening ook aan bod in de *Erfgoedstrategie (2019-2023)*.

Deze cultuurhistorische verkenning (CHV) maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) Jonker Juffer, dat door Edwards Stadsontwerp in opdracht van ZVH is opgesteld. Het RPvE dient als onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Jonker Juffer.

1.3. Afbakening

Het cultuurhistorisch onderzoek heeft primair betrekking op de resterende onderdelen van de voormalige centrale werkplaats 'De Boerejonker', gelegen tussen de Doctor H.G. Scholtenstraat, de Jufferstraat, het Jonkerplantsoen en de ALDI supermarkt in de Zaanse Boerejonkerbuurt. Om het complex ook in haar stedenbouwkundige context te kunnen analyseren en waarderen, is de cultuurhistorie van de Boerejonkerbuurt geïnventariseerd, alsmede het westelijk deel van de aan de overzijde van de Doctor H.G. Scholtenstraat gelegen Kogerveldbuurt. Het betreft het bebouwde gebied tussen de Coentunnelweg (A8), de Zaan, de spoorweg Zaandam-Enkhuizen en de Gouw. Cultuurhistorie heeft in dit onderzoek betrekking op het aangelegde en gebouwde erfgoed boven het maaiveld.

1.4. Werkwijze en leeswijzer

Voor het opstellen van een CHV bestaat geen (wettelijk) vastgestelde methode. Voor het inventariseren en waarderen voor het gebouwde erfgoed op hoofdlijnen is er tussen erfgoeddeskundigen echter wel consensus over een methodiek. In de meeste gevallen is het de MSP-methodiek (Monumenten Selectie Project) die als basis wordt gebruikt. De resultaten uit het

onderzoek worden vertaald in respectievelijk hoge, positieve of indifferente waarden. In de MSP-methodiek komen drie hoofdcriteria aan bod die samen de betekenis geven van het object:

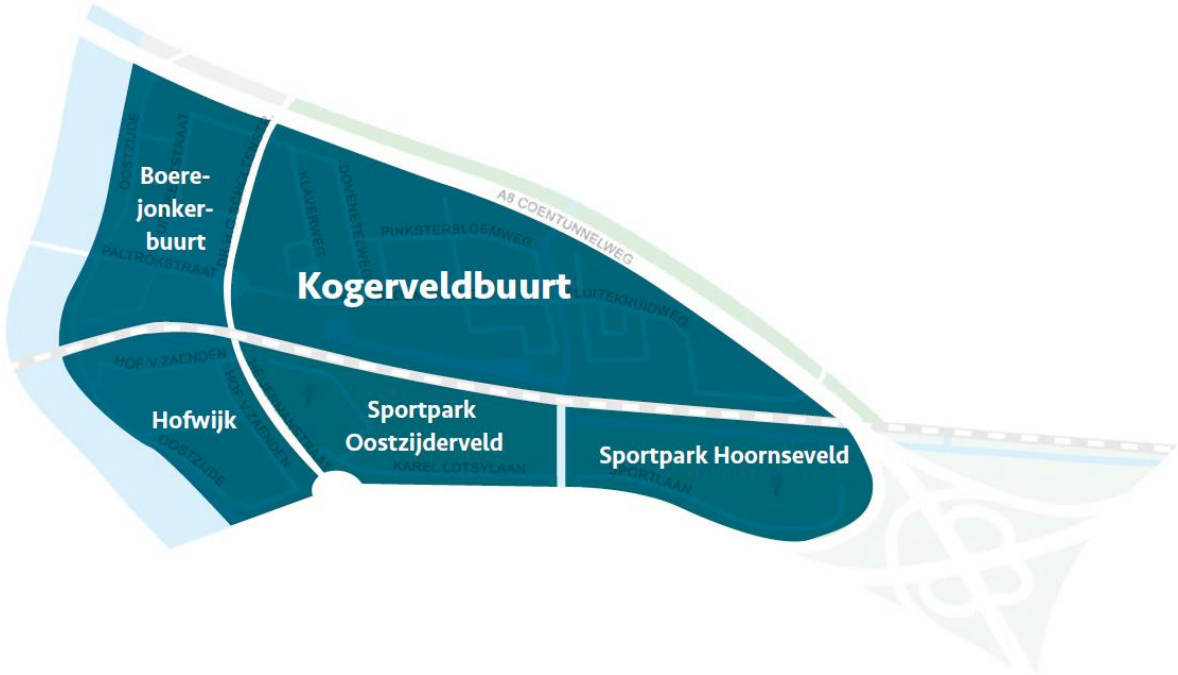
1. cultuurhistorische waarden
2. architectuurhistorische waarden
3. ensemblewaarden / situationele en stedenbouwkundige waarden

Bovenstaande aspecten worden in de MSP beoordeeld op twee criteria:

a. gaafheid / herkenbaarheid
b. zeldzaamheid

Alle bovengenoemde criteria komen in deze CHV aan bod (hoofdstuk 3), na een uitgebreide analyse van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische / sociaal-economische en architectuurhistorische context (hoofdstuk 2). De verkenning sluit af met een conclusie (hoofdstuk 4) en een aantal aanbevelingen voor toekomstige ontwikkelingen (hoofdstuk 5).

Voor de CHV Jonker Juffer is gebruik gemaakt van archief-, literatuur- en kaartonderzoek. Op historische kaarten is met een kader de locatie van de Kogerveldwijk ofwel de centrale werkplaats aangegeven. Voor de historische stedenbouwkundige analyse is onder andere dankbaar gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Verkenning Historische dijken, linten en paden (gemeente Zaanstad, 2017). Voor de historie van de sociale werkvoorziening in Zaanstad is dank verschuldigd aan Ger Jan Onrust, publicist over de Zaanse geschiedenis (via zaanwiki.nl). Aanvullend is op donderdag 23-07-2020 de locatie bezocht, waarbij zowel de stedenbouwkundige als de architectonische context zijn geïnventariseerd. Voor de voormalige centrale werkplaats geldt dat deze zowel vanaf de openbare weg als vanuit het interieur is beoordeeld.



Overzicht van de verschillende buurten in de Kogerveldwijk. Deze CHV beperkt zich tot de Boerejonkerbuurt en het westelijk deel van de Kogerveldbuurt. Bron: Gemeente Zaanstad, Perspectief Kogerveldwijk 2040

2. Analyse

2.1. Stedenbouwkundige context

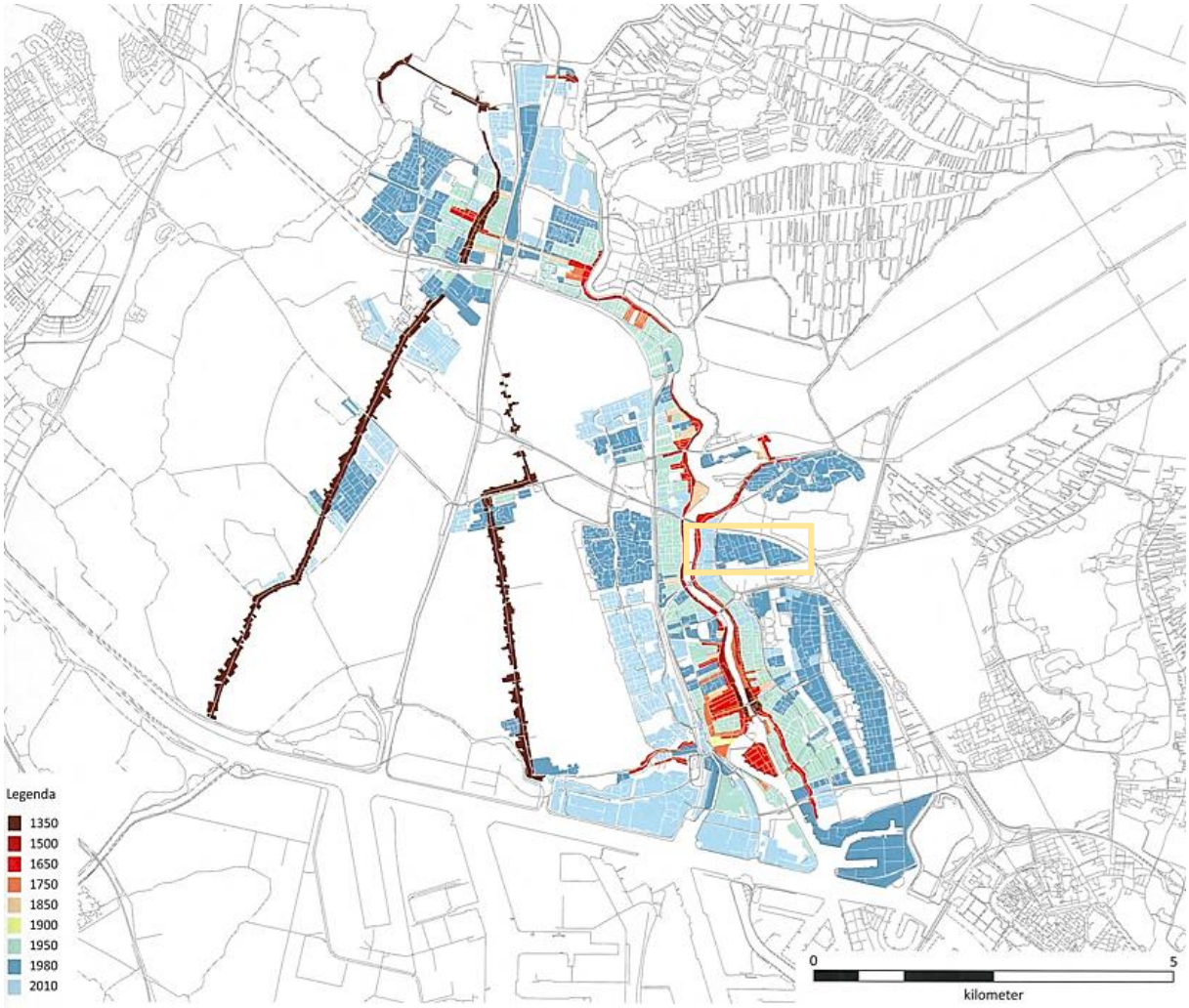
2.1.1. Tot 1900: van overstroomgebied tot ‘s werelds eerste industriegebied

De Zaanstreek is het laaggelegen, natte hart van Noord-Holland. Door regelmatige overstromingen was tot omstreeks 1300 nauwelijks bewoning mogelijk. Met de bedijking van het IJ en de Zuiderzee veranderde dit en ontwikkelde de Zaanstreek zich tot een agrarisch gebied met kenmerkende slagenstructuur. Langzaamaan begonnen zich bewoningskernen te ontwikkelen langs de Zaanoevers, zoals bij Zaandam, het Kalf, Zaandijk, Wormerveer en Knollendam. Ook ontstonden de lange ontginningslinten van Assendelft, Krommenie, Krommeniedijk en Westzaan.

Na 1580 begon de Zaanse industrie zich te ontwikkelen en aan het eind van de zestiende eeuw was vrijwel de gehele Zaanoever bewoond. De Zaanstreek profiteerde aan het eind van de zestiende en begin van de zeventiende eeuw van de bloeiende economie van De Nederlanden. De ondernemersgeest, het ontbreken van regelgeving met betrekking tot vervuilende industrie en de nabijheid van VOC-stad Amsterdam maakten de Zaanstreek tot het eerste industriegebied ter wereld. Het vlakke Zaanse land was een ideaal vestigingsgebied voor de molenindustrie. Grondstoffen en eindproducten konden via het uitgebreide waterwegenstelsel makkelijk worden aan- en afgevoerd. Langs de Zaan en in het veld kwamen vele industriemolens te staan. In het begin van de achttiende eeuw stonden er in de Zaanstreek meer dan 700 molens.

Fragment kaart door Johannes Dou (1683). Zichtbaar zijn de bebouwde rivierdijken met haaks daarop paden en de lange ontginningslinten in het veenweidegebied, de vele molens langs de Zaan en in het veld. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

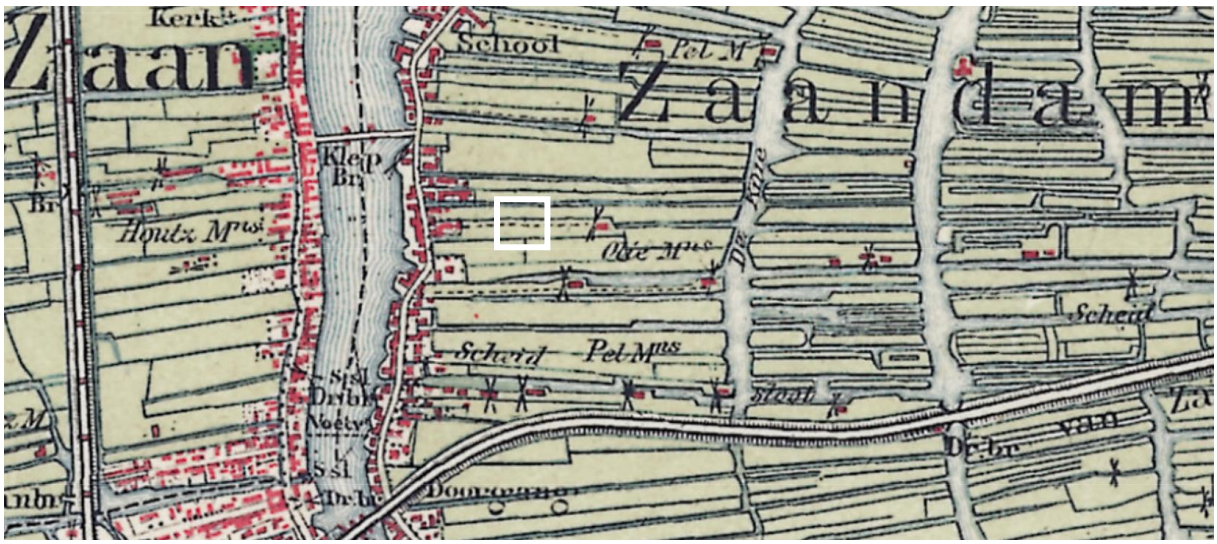
Tot het eind van de negentiende eeuw beperkte de bebouwing zich op enkele grotere kernen na grotendeels tot de oevers van de Zaan en het directe achterland. Aan de rivierdijken stonden vanouds de koopmanshuizen, de molens en de pakhuizen. Langs de kenmerkende, haaks op de dijk aangelegde paden die de verbinding vormden met de molens in het veld, ontstonden gemeenschappen van arbeiders en ambachtslieden. Hout, dat in grote hoeveelheden aanwezig was, vormde hier het belangrijkste bouwmateriaal. Met de industrialisatie veranderde het landschap. Er kwam een spoorlijn tussen Zaandam en Enkhuizen en het overgrote deel van de molens werd gesloopt om plaats te maken voor fabrieken.

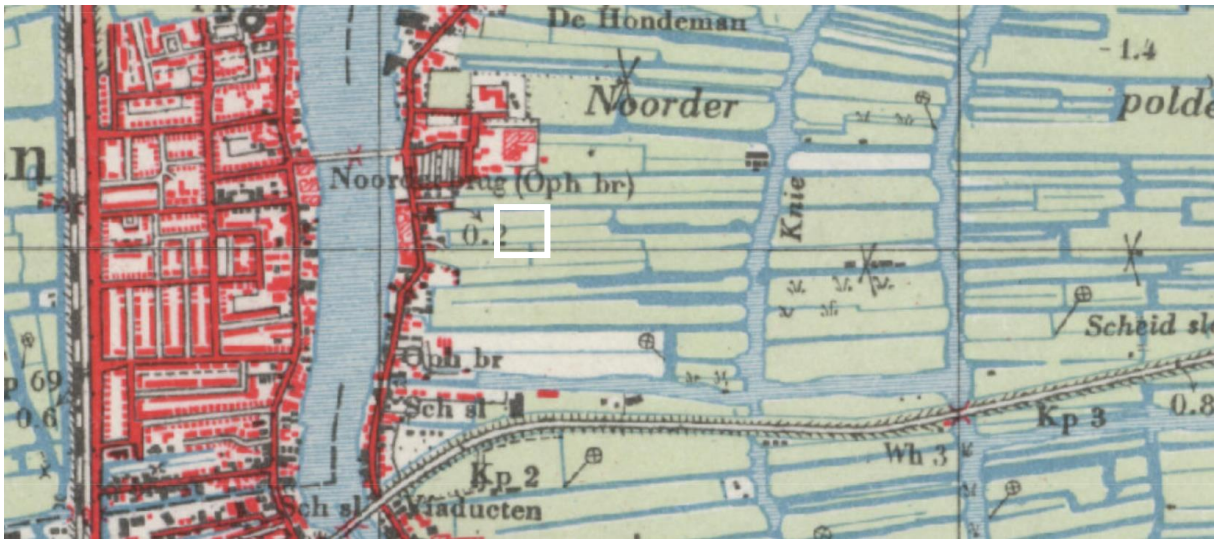


De ontwikkeling van bebouwing in de Zaanstreek vanaf 1350. Bron: Atlas van de verstedelijking in Nederland

2.1.2. Vanaf 1900: landinwaarts

Ook in de polder waar nu de huidige Kogerveldwijk ligt, bleef de bebouwing tot het eind van de negentiende eeuw voornamelijk beperkt tot de rivierdijk en directe omgeving. Wel stonden er enkele separate molens in het achterland. Naast de spoorverbinding, was er vanaf 1902 een tweede oeververbinding: de Noorderbrug.





Luchtfoto van Koog aan de Zaan en de Kogerveldwijk (2019) met bijbehorende situatie rond 1900 en rond 1950. In de polder Kogerveld beperkt de landinwaartse uitbreiding zich tot na WOII tot de Slachthuisbuurt. Bron: topotijdreis.nl

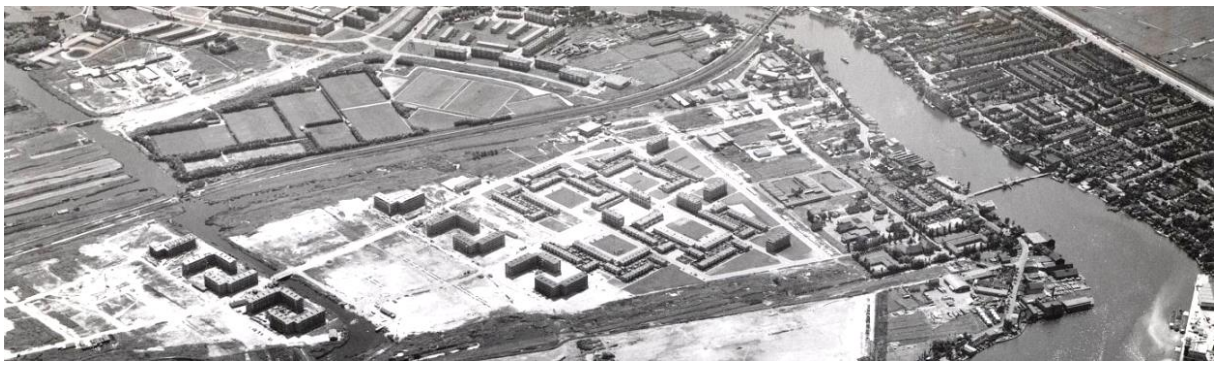
Begin twintigste eeuw vormde de Zaanstreek een magneet voor arbeiders en ontstonden er nieuwe woonbuurten. Vooral aan de overzijde van de Zaan (Koog aan de Zaan) kwamen nieuwe arbeiderswijkjes, waarbij om de oude structuur van de paden werd heen gebouwd en de kamstructuur behouden bleef. Op de oostelijke oever beperkte de uitbreiding zich tot de kleine Slachthuisbuurt met enkele rijen woningen, wat bedrijfsgebouwen, waaronder het inmiddels gesloopte slachthuis (1934), enkele scholen en een speeltuin. Tot na de Tweede Wereldoorlog bleef het landschap hier verder nagenoeg leeg. In 1958 opende de centrale werkplaats 'De Boerejonker', genoemd naar een van de molens die oorspronkelijk op deze locatie stond.

Luchtfoto vanuit het noorden (1933). In het kader en in de vergroting de toekomstige Boerejonkerbuurt en Kogerveldbuurt. Het kleine Slachthuisbuurtje is reeds aanwezig. Aan de overzijde van de Zaan, met brug verbonden, ligt Koog aan de Zaan. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

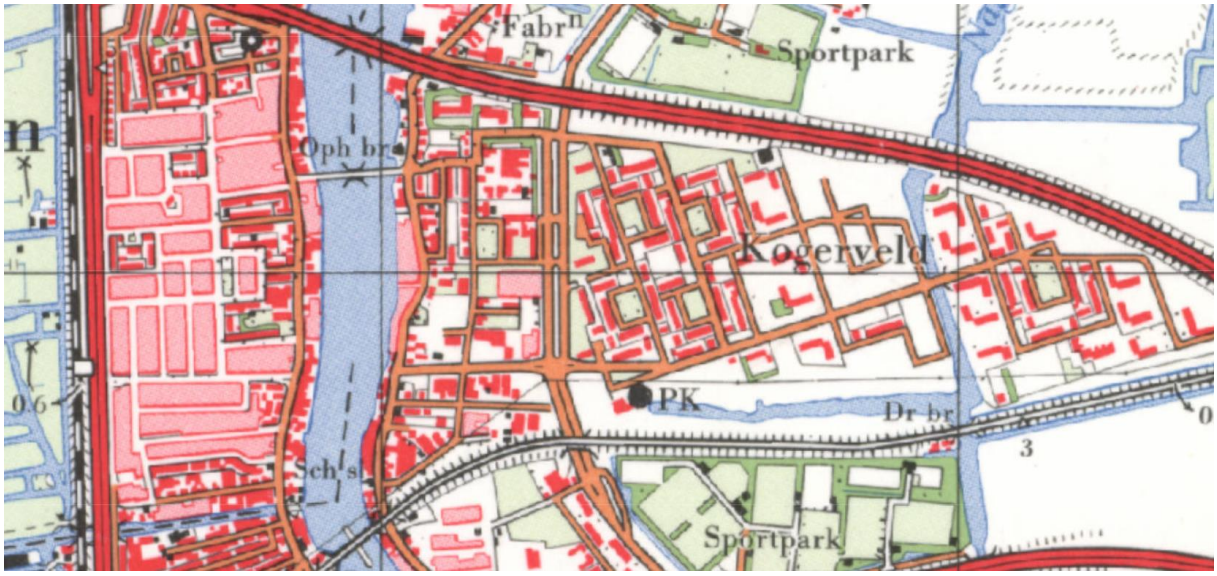
Koog aan de Zaan en Kogerveld rond 1960. In 1958 werd centrale werkplaats 'De Boerejonker' geopend. Bron: topotijdreis.nl

In de jaren zestig van de vorige eeuw werden nieuwe wegen aangelegd om het toenemende autoverkeer in goede banen te leiden en de bereikbaarheid van nieuwe wijken te verbeteren. Parallel aan de Zaan werd een doorgaande weg aangelegd, ter plaatse van Kogerveld de Doctor H.G. Scholtenstraat geheten. Tussen de Zaan en de nieuwe weg vulde de Boerejonkerbuurt zich in rap tempo met voornamelijk tweelaagse bedrijfsbebouwing.

Een aftakking van de Doctor H.G. Scholtenstraat in oostelijke richting, de Veldbloemenweg, werd de belangrijkste ontsluitingsweg voor de Kogerveldbuurt. De buurt kreeg een driehoekige vorm doordat deze werd begrensd door de spoorweg naar Enkhuizen in het zuiden en de in de tweede helft van de jaren zestig aangelegde Coentunnelweg (A8) in het noorden. De door architect David Zuiderhoek (1911-93) ontworpen wederopbouwbuurt bestaat uit een mix van laag- en middenhoogbouw. De buurt kenmerkt zich door stempelpatronen van in elkaar grijpende haken en strokenbouw met daartussen veel groen volgens het toen gangbare principe van 'licht lucht en ruimte'. Het historische slagenlandschap is niet als uitgangpunt genomen voor de nieuw geplande buurt, de bouwblokken zijn juist bijna een kwartslag gedraaid ten opzichte van de in het landschap aanwezige richtingen. Waterloop de Gouw werd in eerste instantie ook gedempt, maar later om zowel praktische als esthetische redenen weer open gegraven.



Luchtfoto van de Kogerveldbuurt in aanbouw (1964). Bron: Gemeentearchief Zaanstad



Koog aan de Zaan en Kogerveld rond 1968. Eind jaren zestig worden de laatste delen van de Kogerveldbuurt nog ingevuld. Ten noorden van de Coentunnelweg en ten zuiden van de spoorweg zijn inmiddels sportparken verschenen. Bron: topotijdreis.nl

2.1.3. Vanaf 1960: twee werelden

Dé Kogerveldwijk bestaat eigenlijk niet; het is een grens rondom de buurten Kogerveld, Boerejonkerbuurt Hofwijk en een tweetal sportparken. De buurtjes worden letterlijk van elkaar en de rest van de omgeving gescheiden door hoofdwegen (waarvan twee snelwegen), een spoorlijn (met een station in de wijk) en de Zaan. Ook de hoogspanningsleiding heeft impact op de wijk.

De Doctor H.G. Scholtenstraat deelt de wijk in twee verschillende werelden: wonen in het groen in stroken van eengezinswoningen en appartementen aan de oostzijde (Kogerveldbuurt) en meer stenige buurten met een combinatie van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen ten westen van de straat (Boerejonkerbuurt en Hofwijk). De Doctor H.G. Scholtenstraat is vanwege haar brede profiel en drukte een barrière in de wijk.

2.1.3.1. Kogerveldbuurt

De Kogerveldbuurt is te karakteriseren als een standaard, maar ruim opgezette wederopbouwbuurt. Door de enigszins gedraaide oriëntatie van het stratenpatroon en de woongebouwen, wijkt de buurt sterk af van andere buurten in Zaanstad, die vooral voortborduren op het historische slagenlandschap, met verkavelingspatronen loodrecht op de Zaan en andere waterlopen. Slechts de nog aanwezige Noorder Valdeursloot en Gouw herinneren aan dit oorspronkelijke landschap. Deze dragen echter wel in belangrijke mate bij aan de groene / blauwe uitstraling van de buurt. Van west naar oost bestaat de Kogerveldbuurt uit verschillende, samenhangende eenheden. Deze bestaan uit buurtjes van afwisselend met name (midden)hoge etagebouw en eengezinswoningen. De appartementencomplexen staan los in het groen, terwijl de blokken met eengezinswoningen zijn geconcentreerd rondom groene hoven. De zone direct langs de Doctor H.G. Scholtenstraat (Klaverweg, Ereprijsweg) verdient een speciale vermelding. Afwisselende stroken van eengezinswoningen en vijflaagse etagebouw zijn hier als architectonische eenheid ontworpen,

gebruikmakend van een lichtbeige baksteen, horizontale belijning en een gele kleurstelling voor het houtwerk. De woningen zijn in 1960-61 gebouwd in opdracht van ZVH en nog steeds in bezit van de woningcorporatie.

Langs de Doctor H.G. Scholtenstraat vormen laagbouw en middenhoogbouw een architectonische eenheid in het groen. Foto: Leon Sebregts

Midden in de buurt ligt een buurtwinkelcentrum (Zilverschoonplein) met supermarkt. In de zuidwesthoek van de buurt, op de kop van de Noorder Valdeursloot, bevinden zich de Sint-Jozefkerk met losstaande klokkentoren (1964, architect Jan Strik) en treinstation Zaandam Kogerveld (1989, architect Hans Bak). De inrichting van de openbare ruimte laat hier te wensen over.

2.1.3.2. Boerejonkerbuurt

Aan de overzijde van de Doctor H.G. Scholtenstraat profileert de Boerejonkerbuurt zich vanaf de grotere wegen rondom de buurt als een buurt met bedrijvigheid en voorzieningen. Grootschalige, veelal tweelaagse bedrijfscomplexen en twee supermarkten met parkeerterreinen domineren het beeld langs de Paltrokstraat en Doctor H.G. Scholtenstraat. Langs de Zaan is in de loop der tijd een gesloten front ontstaan van bedrijfsbebouwing waardoor ook vanaf het water nauwelijks een blik in de buurt wordt gegund. Slechts ter plekke van het landhoofd van de in 1976 gesloopte Noorderbrug (einde Boere Jonkerstraat) en de Willem Alexanderbrug is een doorkijk mogelijk.

Centraal in de buurt ligt de karakteristieke Slachthuisbuurt (1923-24, architecten C. Kater en B. van den Nieuwen Amstel), gebouwd in opdracht van Woningbouwvereeniging ‘Goed Wonen’. De eenlaagse woningen met mansardekap zijn gebouwd in een eenvoudige variant van de Amsterdamse School stijl. In de jaren vijftig tot en met zeventig van de vorige eeuw is het buurtje in zuidelijke richting uitgebreid. Tezamen met de nog aanwezige woningen langs het dijklint van de Oostzijde (veelal daterend van eind negentiende en begin twintigste eeuw) vormt het buurtje sociaal gezien een hechte gemeenschap. Wellicht is deze gemeenschapszin te verklaren door de geïsoleerde ligging te midden van de bedrijvigheid. Een kwaliteit in dit deel van de buurt is het Jonkerplantsoen. Dit exact in het centrum van de Boerejonkerbuurt gelegen plantsoen bestaat uit een grasveld met

bomen, enkele paden en perken en fungeert als een centrale ontmoetingsplek in de buurt. Het plantsoen is gelijktijdig aangelegd met de centrale werkplaats, waar het aan de westzijde aan grenst.

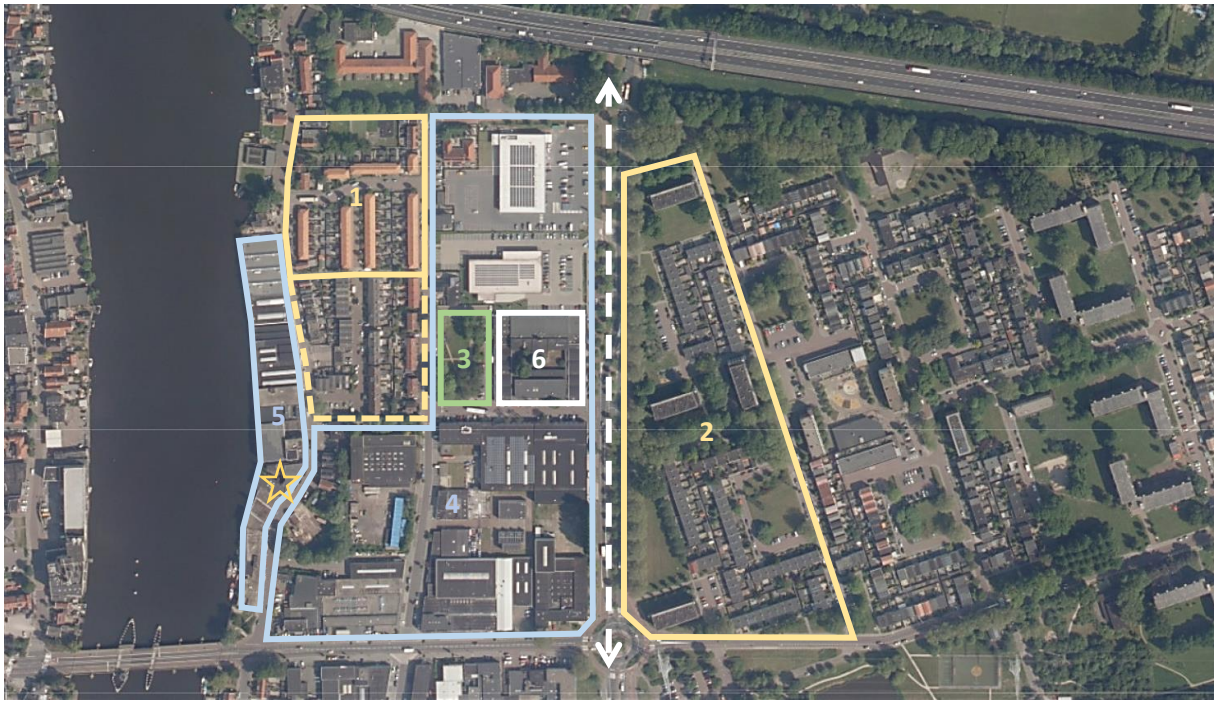
Karakteristieke sociale woningbouw in de Slachthuisbuurt. Foto: Leon Sebregts

In het noordelijk deel van de Boerejonkerbuurt, staan enkele (voormalige) schoolgebouwen met karakteristieke rode pannendaken. Ze dateren uit de jaren twintig en vijftig van de vorige eeuw. Door tussenliggende, laagwaardiger bebouwing, een doodlopende weg en onduidelijke erfgrenzen oogt dit deel van de buurt rommelig. Het slachthuis waaraan de buurt haar naam ontleent, is in 2004 gesloopt en recent vervangen door twee supermarkten. Beide doosvormige gebouwen staan midden op het kavel en zijn omgeven door parkeerterreinen. De supermarktgebouwen en parkeerterreinen sluiten een aantal historische gebouwen aan de Slachthuisstraat op nogal abrupte wijze in.

Ten zuiden van de supermarkten staan langs de Doctor H.G. Scholtenstraat enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. De voormalige centrale werkplaats ‘De Boerejonker’ is hiervan in de basis de oudste (1958). In de loop der tijd is het gebouw meermaals uitgebreid. Noemenswaardig is de machinefabriek Holleman (1963, architecten Dirk Lijnst en Pieter Husslage) op de hoek van de Paltrokstraat en de Doctor H.G. Scholtenstraat, die nog grotendeels in originele staat verkeert. Tussen Holleman en ‘De Boerejonker’ bevond zich vanaf 1966 cartonnagefabriek Jac. Molenaar, later in gebruik als kantoor voor woningbouwvereniging ZVH. Nadat dit complex in 1999 door brand werd verwoest, is er een grootschalig, tweelaags bakstenen gebouw voor teruggekomen waarvan de langste gevel zich langs de gehele Jufferstraat uitstrekt.

Op pagina 14 zijn de stedenbouwkundige karakteristieken van de Boerejonkerbuurt en het westelijk deel van de Kogerveldbuurt in kaart samengevat.

Boven: het Jonkerplantsoen met in de achtergrond centrale werkplaats 'De Boerejonker' (begin jaren zestig). Bron: Gemeentearchief Zaanstad
Onder: het plantsoen in 2020. Foto: Leon Sebregts



Kenmerkende stedenbouwkundige elementen in de Boerejonkerbuurt en Kogerveldbuurt. Bewerking van luchtfoto (2019). Bron: topotijdreis.nl

1. Slachthuisbuurt (1923-24) met naoorlogse uitbreiding
2. Samenhangende bebouwing in het groen in de Kogerveldbuurt (1961), ZVH
3. Jonkerplantsoen
4. Zone met naoorlogse bedrijfsbebouwing langs de Doctor H.G. Scholtenstraat en Paltrokstraat
5. Aaneengesloten wand langs de Zaan met bedrijfsbebouwing. De ster geeft de plek aan van het enige gemeentelijke monument in de buurt: de schoorsteen van zeepfabriek Hilko.
6. Voormalige centrale werkplaats 'De Boerejonker'

2.1.4. Huidige stedenbouwkundige situatie

Gezien vanaf de Doctor H.G. Scholtenstraat vormt de voormalige centrale werkplaats 'De Boerejonker' tezamen met twee andere, in schaal en hoogte vergelijkbare gebouwen een min of meer gesloten wand op de rooilijn. Dit in tegenstelling tot een meer open structuur aan de oostzijde van de straat, waar de laag- en middenhoogbouw van de Kogerveldbuurt als losse blokken, gedraaid ten opzichte van de weg, in het groen staan. Deze tegenstelling toont op fraaie wijze de verschillende uitgangspunten die aan de Boerejonkerbuurt en de Kogerveldbuurt ten grondslag liggen en het verschil in aanwezige functies in de beide buurten: een combinatie van wonen en bedrijvigheid in de Boerejonkerbuurt en enkel wonen in de Kogerveldbuurt. Langs de doorgaande weg zijn de betonnen schaaldaken van de voormalige centrale werkplaats een herkenningspunt.

De Doctor H.G. Scholtenstraat, maar ook het gebouw zelf vormen een barrière tussen twee aantrekkelijke groene plekken in de omgeving: het Jonkerplantsoen en de parkachtige opzet van de Kogerveldbuurt. De Jufferstraat komt als entree tot de buurt onaantrekkelijk over door de lange, anonieme gevel van het gebouw ten zuiden ervan en de overdaad aan geparkeerde auto's. Ten noorden van de voormalige centrale werkplaats bevinden zich twee recent gebouwde supermarkten.

Deze doosvormige volumes staan flink terug ten opzichte van de rooilijn en zijn omgeven door parkeerterreinen. Voor groen is in deze stenige wereld nauwelijks plaats.

Doorgaande routes vanuit de Kogerveldbuurt (vanuit met name het buurtwinkelcentrum aan het Zilverschoonplein) richting de Zaan ontbreken. Langs de Zaan is in de loop der jaren een gesloten en vrij hoog front van bedrijfsbebouwing ontstaan. Contact met de Zaan is er nauwelijks. Doordat de Slachthuisbuurt na de Tweede Wereldoorlog steeds meer ingesloten is door bedrijfsgebouwen en wegen veelal doodlopen, is de buurt een soort enclave geworden. Veel inwoners van Zaanstad zullen waarschijnlijk niet eens van het bestaan van het buurtje afweten.

De voormalige centrale werkplaats is in de loop der jaren getransformeerd van een open, alzijdige structuur naar een gesloten bouwblok. Er zijn diverse entrees, maar deze ogen over het algemeen anoniem en rommelig. Het groen voor het gebouw aan de Jufferstraat is sterk verwaarloosd.

2.2. Cultuurhistorische en sociaal-economische context

2.2.1. Sociale werkvoorziening in de Zaanstreek

De sociale werkvoorziening deed in de Zaanstreek haar intrede in 1932 toen de ‘Vereniging Nazorg voor de Zaanstreek’ werd opgericht. In Koog werd een werkplaats ingericht voor 'geestelijk onvolwaardigen'. Met tien jongens en meisjes begon men met de productie van stoelmatten, vloermatten en borstels. In 1945 werd de werkplaats naar Zaandam verplaatst. Het aantal tewerkgestelden nam na de Tweede Wereldoorlog sterk toe omdat men zich er vanaf dat moment ging richten op mensen die door een beperking of (oorlogs)handicap die niet aan het normale arbeidsproces konden deelnemen. Om aan haar taken te kunnen voldoen, ontving de vereniging gemeentelijke subsidie. In 1955 werd de werkplaats aanvaard als gemeentelijke sociale werkvoorziening. Een vergelijkbaar initiatief, ‘Stichting Practische Hulp’ was twee jaar eerder al in gemeentelijke handen gekomen. De Vereniging Nazorg droeg de bestaande werkplaats, inventaris en reserves aan de gemeente over.

Vanaf 1950 startten gemeenten met de oprichting van centrale werkplaatsen. Op 1 januari 1950 werd de Gemeentelijke Sociale Werkvoorziening (G.S.W.) ingevoerd voor in eerste instantie langdurig werklozen en lichamelijk gehandicapten en vanaf 1955 ook voor mensen met een verstandelijke beperking.

2.2.2. Centrale werkplaats ‘De Boerejonker’

De gemeente Zaandam begon in datzelfde jaar met de plannen voor centrale werkplaats ‘De Boerejonker’, genoemd naar een pelmolen die tot 1898 in het Oostzijderveld stond. Begin 1958 werd het gebouw met twee werkvleugels voor in totaal honderd personen in gebruik genomen. De centrale werkplaats functioneerde vanaf de ingebruikname uitstekend, vooral dankzij de ruime hoeveelheid werk die door de Zaanse industrie werd aangeboden. In ‘De Boerejonker’ hield men zich onder meer bezig met metaalbewerking, elektronica, confectie- en verpakkingswerk.

Het aantal geplaatste personen nam toe en al snel ging men over tot uitbreiding van het gebouw. In 1968 werd de beschikbare ruimte, onder meer door huur van een nabijgelegen pand, uitgebreid van 1000 tot 1800 vierkante meter. De beschikbare ruimte bleef onvoldoende en daarom begon men in

1970 met de bouw van een nieuw pand met een vloeroppervlakte van 3100 vierkante meter. In 1972 werden de laatste delen van de nieuwbouw opgeleverd. Het administratieve centrum werd in 1973-75 geheel verbouwd.

Werkzaamheden in centrale werkplaats 'De Boerejonker', met de klok mee: afdeling waar sets voor de Coöperatieve Melk Centrale (C.M.C.) werden samengesteld, bankwerkerij, borsteltafel, afdeling kartonnage. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

Het werkgebied van de Dienst Sociale Werkvoorziening beperkte zich inmiddels niet meer tot het industrieel centrum 'De Boerejonker'. Als gevolg van de Wet Sociale Werkvoorziening (1969), waarin onderscheid werd gemaakt in drie soorten werkvoorziening (in industriële centra, in administratieve centra en in de openlucht), werden het 'Algemeen Grafisch Centrum' en hoveniersbedrijf 'Buitenobjecten Schaalsmeer' opgericht. In 1990 werkten 225 personen bij 'De Boerejonker' en ruim 500 bij de Dienst Sociale Werkvoorziening als geheel. Vanaf halverwege de jaren negentig verschoof het accent binnen de sociale werkvoorziening steeds meer van industriële naar dienstverlenende bedrijfsactiviteiten, waardoor 'De Boerejonker' uiteindelijk overbodig werd.

Bord bij de entree aan het Jonkerplantsoen (1958). Bron: Gemeentearchief Zaanstad

2.2.3. Huidig gebruik

Na de sluiting van 'De Boerejonker' is het gebouw voor vele verschillende functies in gebruik geweest. In de werkplaatsen zijn op het moment verschillende kleine bedrijfjes gevestigd, waaronder een dierenwinkel, een reclamedrukkerij en een timmer- en onderhoudsbedrijf. In het noordelijk deel van het gebouw bevindt zich sinds 2015 een Techniekcampus. Verschillende aanbieders van middelbaar techniekonderwijs maken hier gebruik van de faciliteiten. In enkele van de voormalige werkplaatsen zijn kantoortjes gevestigd, waar mensen onder ARBO-technisch ontoereikende omstandigheden werken. In de uitbreiding die aan de Jufferstraat tussen de oost- en westvleugel is geplaatst, is VluchtelingenWerk Nederland gevestigd.

2.3. Architectuurhistorische context

2.3.1. Oorspronkelijke, architectonische opzet

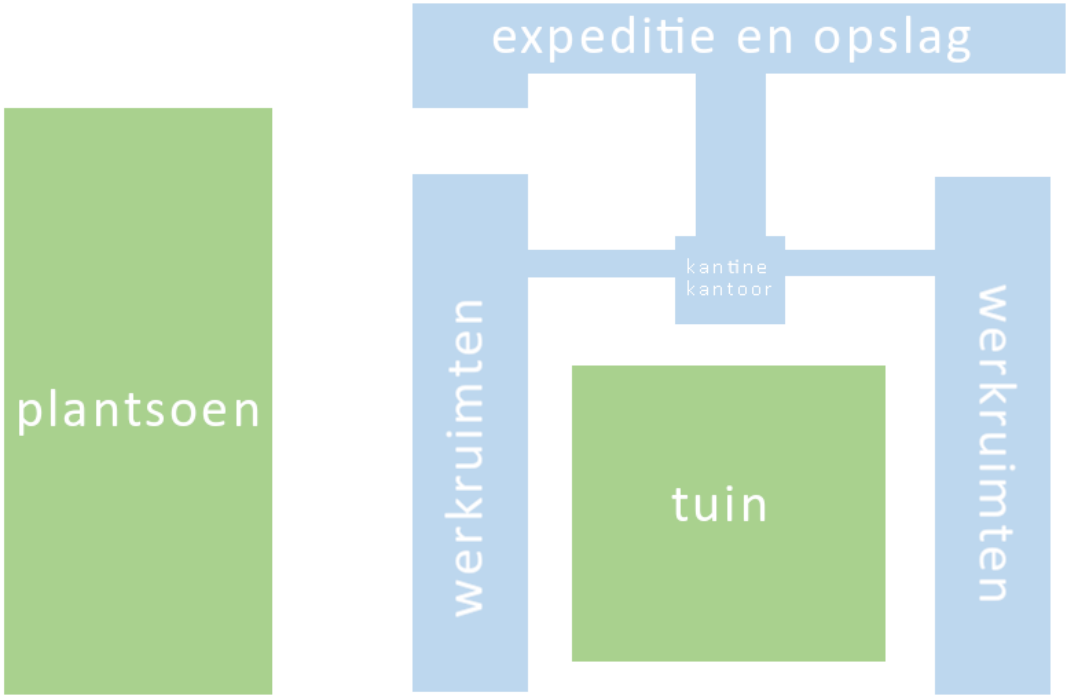
Het welzijn van de werknemers was duidelijk het uitgangspunt bij het ontwerp van centrale werkplaats 'De Boerejonker'. De werkplaatsen maar ook de kantine en kantoren waren zoveel als mogelijk op het daglicht en het uitzicht georiënteerd. Middels een paviljoenvormige opzet met lange vleugels werden de uitgangspunten in een gebouw gevat. Drie vleugels waren rondom een centraal gepositioneerd kantine- en kantoorpaviljoen geplaatst en onderling met gangen verboden.

De gebouwopzet was geheel op de verschillende functies van het complex gebaseerd. De oost- en westvleugel omsloten tezamen met het kantine- en kantoorpaviljoen een groene binnentuin. De tuin was middels een haag met hek van de Jufferstraat afgesloten. Vanuit de werkvleugels keek men niet alleen uit over de tuin, maar ook over het Jonkerplantsoen en het Kogerveld (de Kogerveldbuurt was nog niet gebouwd). Omdat alle vleugels eenlaags waren, boden de kantoren op de verdieping van het centrale paviljoen zicht over het gehele complex en de omgeving. De noordvleugel omvatte alle expeditie- en opslagruimten. Zowel vanaf de Doctor H.G. Scholtenstraat als vanaf het Jonkerplantsoen waren kleinere binnenhoven te bereiken, waar het laden en lossen plaatsvond.

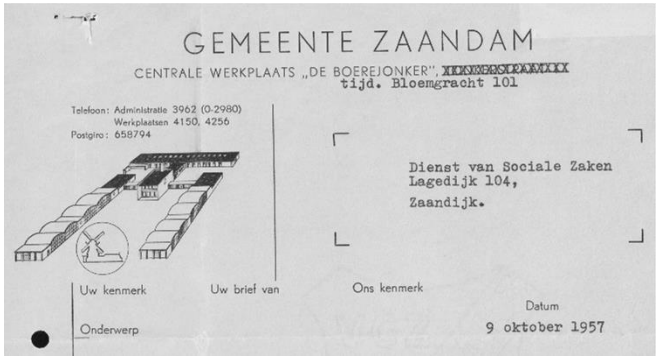
De centrale werkplaats was als alzijdig complex ontworpen. Hoewel het gebouw zich met een groot gebaar naar het zuiden opende, waren ook de west- en oostgevel prominent vormgegeven. De hoofdentree (en het adres van de centrale werkplaats) lag zelfs niet aan de Jufferstraat, maar aan het plantsoen. Slechts de noordgevel was in blind metselwerk uitgevoerd.

Centrale werkplaats 'De Boerejonker' opende zich prominent richting de Jufferstraat in het zuiden, maar was alzijdig ontworpen. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

Gezien vanaf de Jufferstraat had het complex haast een paleisachtige opzet. De beide zijvleugels leidden de blik als vanzelf naar het door transparante gangen geflankeerde, centrale paviljoen. Een midden in de tuin geplaatste vlaggenmast en hoger dan noodzakelijk uitgevoerde schoorsteen droegen bij aan het beeld. Ook de functiescheiding met expeditie en opslag 'achter de schermen' refereerde aan de functionele opzet van een paleis. De symmetrie en de voorname uitstraling droegen bij aan het doel 'de arbeider te verheffen', in het geval van de centrale werkplaats de arbeider met een beperking.



Oorspronkelijke functionele opzet centrale werkplaats

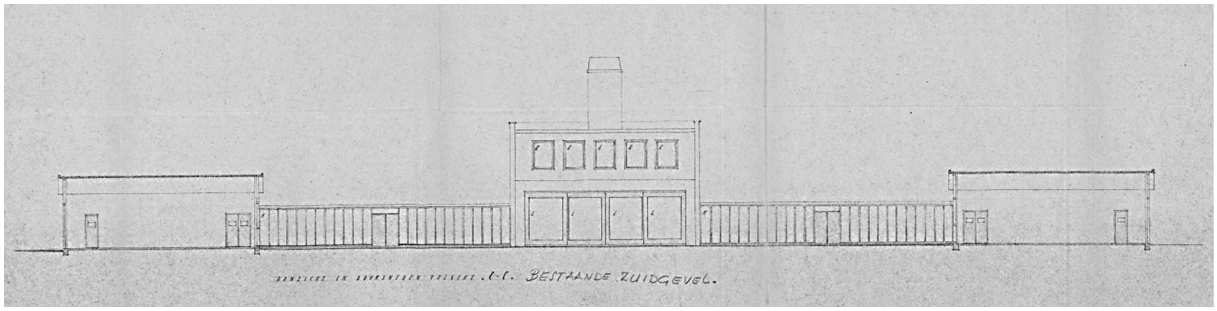

GEMEENTE ZAANDAM
CENTRALE WERKPLAATS „DE BOEREJONKER", XXXXXXXXXXXXXXXX
tijd. Bloemgracht 101
Telefoon: Administratie 3962 (0-2980)
Werkplaatsen 4150, 4256
Postgiro: 658794
Dienst van Sociale Zaken
Lagedijk 104,
Zaandijk.
Uw kenmerk
Uw brief van
Ons kenmerk
Datum
9 oktober 1957
Onderwerp

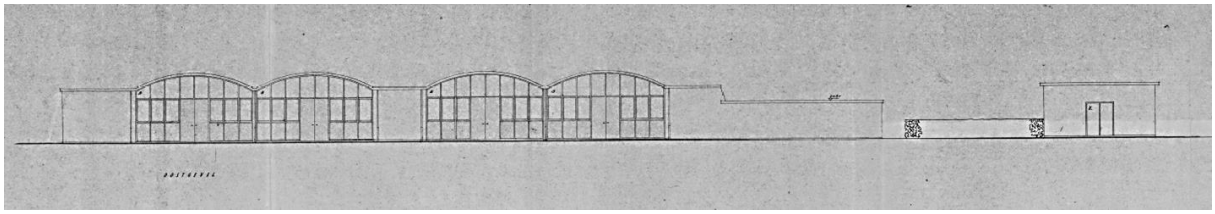
De gemeente Zaandam gebruikte de verschijningsvorm van 'De Boerejonker' als beeldmerk, bijvoorbeeld op briefpapier, facturen (links) en zelfs suikerzakjes (rechts). Bronnen: Gemeentearchief Zaanstad en zwingelspaan.nl

2.3.2. Architectonische uitwerking

De centrale werkplaats is gebouwd in een voor deze naoorlogse periode gangbare 'shake-hands' stijl. In dit zogenaamde 'huwelijk tussen baksteen en beton' trachtte men de twee tegenovergestelde stromingen modernisme en traditionalisme met elkaar te verenigen. Functionele uitgangspunten ('licht, lucht en ruimte') en een rationele bouwwijze (betonconstructie) werden gevat in een traditionalistische jas (metselwerk, decoratieve elementen, daklijsten, etc.).

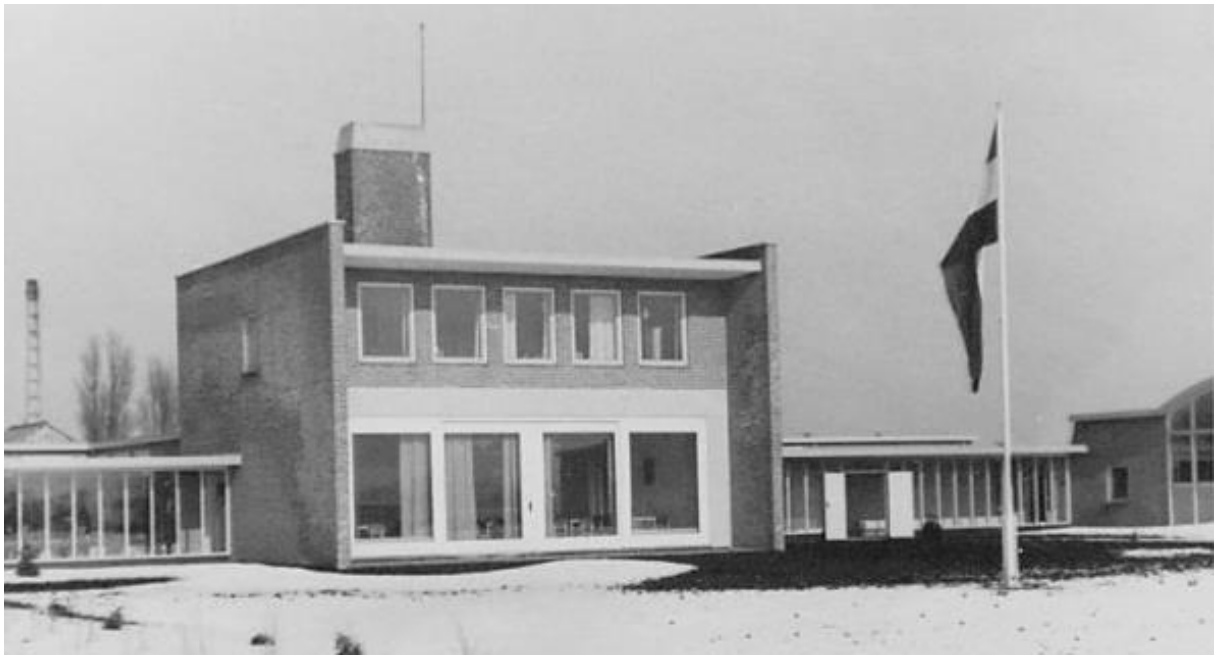
De shake-hands benadering kwam het meest tot uitdrukking in de vormgeving van de vleugels met werkruimten, het centrale paviljoen en de gangen tussen die bouwdelen. Kenmerkend waren de ranke, betonnen schaaldaken van de werkruimten, gedragen door betonnen kolommen en in de gevels van vloer tot dak ingevuld met slanke, houten kozijnen en glas. De uiteinden van de vleugels en het lid tussen de beide werkplaatsen, waar zich kleedruimten, toiletten en technische ruimten bevonden, werden voorzien van gemetselde gevels met kleine ramen. De lange gevels hadden hierdoor een ritmiek tussen open en gesloten, tussen vrije en rigide vorm. Op de koppen aan de Jufferstraat werden gemetselde, verticale ribben toegevoegd als decoratief element.





Aanzichten zuid- en oostgevel van de 'Beschuttende werkplaats voor minder validen te Zaandam', fragmenten van tekeningen uit 1956. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

Het tweelaagse, centrale paviljoen bestond uit twee stevige, gemetselde zijmuren die uitstaken ten opzichte van het dak en de voorgevel. Als boekensteunen hielden ze het paviljoen op zijn plaats. Richting de binnentuin opende de gevel zich. Vier grote ramen op de begane grond waren in een betonnen kader gevat en brachten daglicht in de kantine. Op de verdieping zorgden vijf kleinere ramen voor zicht vanuit de drie kantoorruimten. De overstekende dakrand was niet alleen decoratief, maar fungeerde ook als zonwering in deze zuidgevel. Een ranke, bijna twaalf meter hoge schoorsteen verankerde het gebouw op zijn plek en vormde het herkenningspunt vanuit de omgeving. De schoorsteen was bovendien een belangrijk element in de totale compositie van volumes.

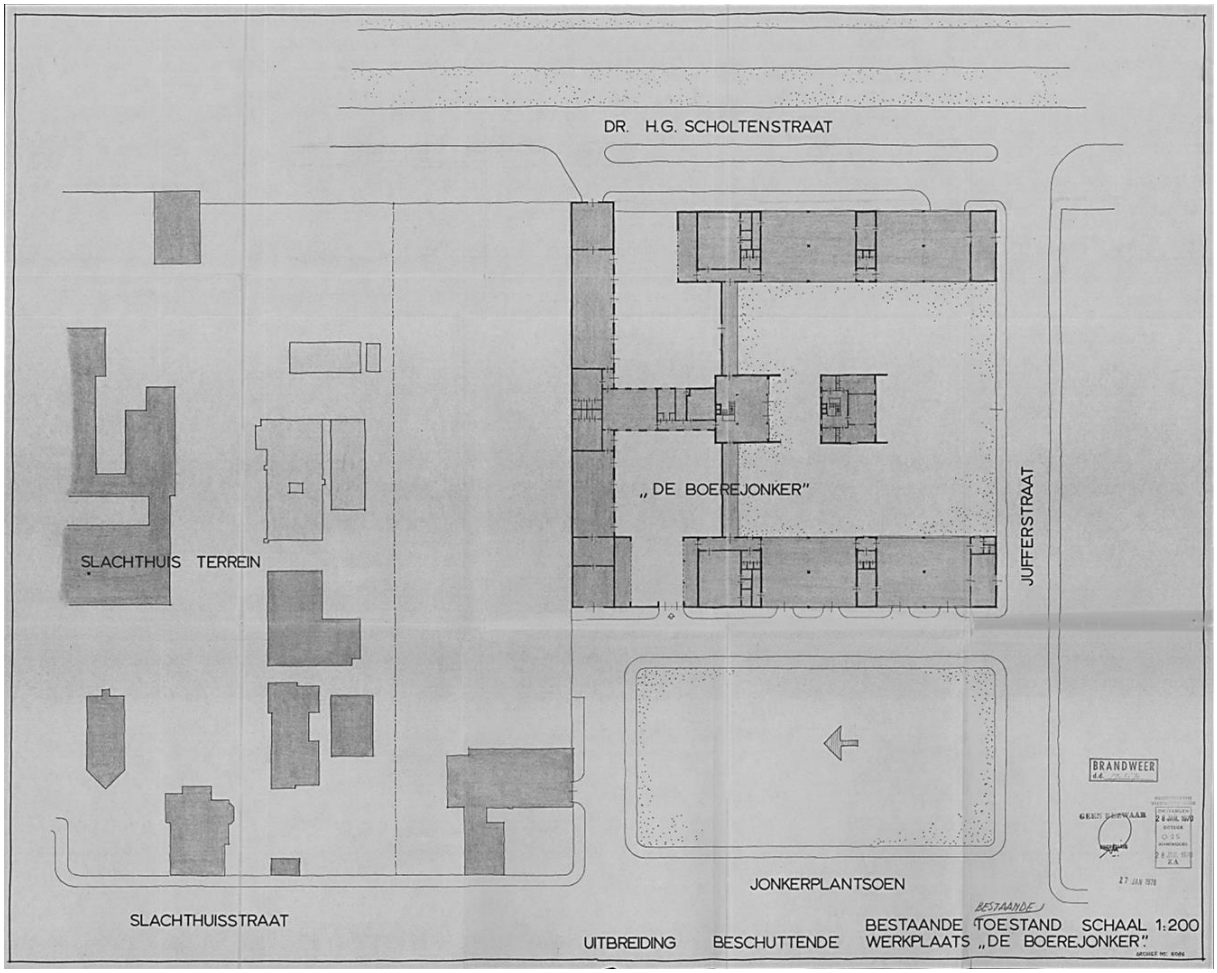


Kantine- en kantoorpaviljoen tijdens de opening van de centrale werkplaats (1958). Bron: Gemeentearchief Zaanstad

De werkvleugels waren met het centrale paviljoen verbonden middels smalle gangen. De noordgevel was vrijwel gesloten en uitgevoerd in metselwerk, de zuidgevel was echter geheel van verdiepingshoge ramen voorzien, waardoor een panoramisch zicht over de binnentuin mogelijk was. Ook hier een overstekende dakrand, als bescherming tegen de zon. Op tekeningen en foto's is de constructie achter de glazen pui niet te achterhalen, maar het ligt voor de hand dat ook hier betonnen kolommen het dak droegen.

De noordvleugel en de verbinding tussen deze vleugel en het paviljoen waren duidelijk soberder uitgevoerd dan de overige bouwdelen. Deze facilitaire ruimten bevonden zich letterlijk 'achter de schermen'. De bouwdelen hadden eenvoudige, gemetselde gevels. Een strak ritme van dubbele deuren met bovenlichten gaf vanaf de binnenhoven toegang tot de magazijnen, waar lichtkoepels in het dak voor extra daglicht zorgden.

Oostgevel, met rechts een van de twee expeditiehoven (rond 1960). Bron: Gemeentearchief Zaanstad



Oorspronkelijke situatie centrale werkplaats 'De Boerejonker', getekend in 1970 ten behoeve van de uitbreiding van de werkplaats. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

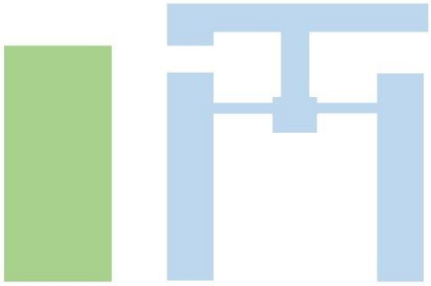
2.3.3. Architect

De oorspronkelijke centrale werkplaats 'De Boerejonker' is ontworpen door de Dienst Gemeentewerken van Zaandam. In de literatuur en op tekeningen is niet te achterhalen wie als verantwoordelijk architect bij het ontwerp betrokken was. Wel was in die periode Gerrit Bakker in dienst als gemeente-architect. Het ontwerp voor 'De Boerejonker' vertoont sterke stijlovereenkomsten met van Bakker bekende scholen in Zaandam als de Mavo Groen van Prinsterer / De Bark, de Juliana van Stolbergschool en de Wilhelminaschool (gesloopt). Alle scholen zijn ontworpen in de kenmerkende shake-hands stijl, hebben/hadden een opzet in vleugels en net als 'De Boerejonker' een articulatie van ruimten (lokalen) onder een sculpturaal dak. Alle scholen hebben/hadden bovendien een of meerdere hoge schoorstenen als accent, het element dat ook voor de oorspronkelijke centrale werkplaats zo kenmerkend was. De Wilhelminaschool was qua opzet zelfs vrijwel een kopie van de centrale werkplaats: laagbouwvleugels, een hoger centraal paviljoen, glazen gangen als verbinding en een hoge schoorsteen als herkenningspunt. Gezien de vele overeenkomsten is het aannemelijk dat Bakker ook bij het ontwerp van 'De Boerejonker' betrokken was. In 2019 is de door Bakker ontworpen en in goede staat verkerende, voormalige Juliana van Stolbergschool als gemeentelijk monument aangewezen.

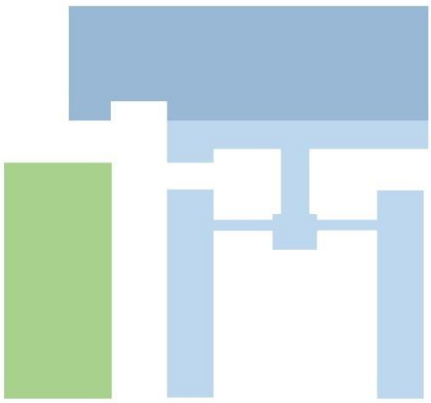
'De Boerejonker' vertoont sterke stijlkenmerken met van gemeente-architect Gerrit Bakker bekende scholen in Zaandam als (van boven naar beneden) de Juliana van Stolbergschool (1957), de Mavo Groen van Prinsterer / De Bark (1953) en de Wilhelminaschool (1953, gesloopt). Vooral de gelijkenis tussen de Wilhelminaschool en de oorspronkelijke centrale werkplaats is treffend. Bronnen: Gemeentearchief Zaanstad en Frits Rijkes / De Zaanlander

2.3.4. Latere uitbreidingen en aanpassingen

Na 1958 is de centrale werkplaats meerdere malen aangepast en uitgebreid. Daarbij is de oorspronkelijke opzet onherkenbaar gewijzigd. De volgende pagina toont een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.



1958: oorspronkelijke situatie



1970-72: uitbreiding met werkplaatsen en expeditieruimten

1973-75: uitbreiding met magazijnen (overkapping binnenplaatsen) en verbouwing administratiegebouw

1984-85: uitbreiding met tweelaags kantoorgebouw

2020: huidige situatie na sloop noordelijk deel enkele jaren terug

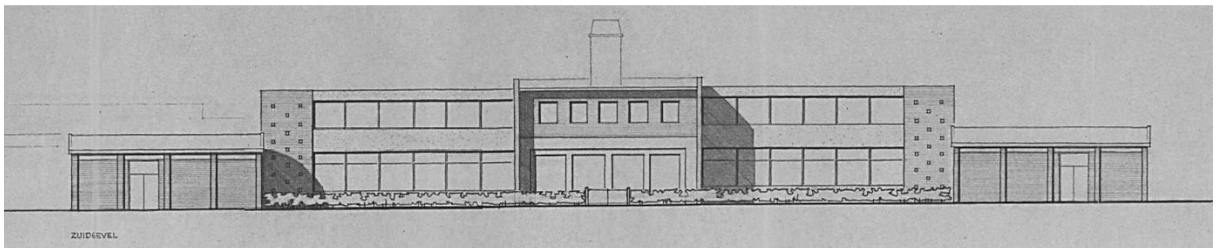
Bouwgeschiedenis van centrale werkplaats 'De Boerejonker'.

2.3.4.1. 1970-72

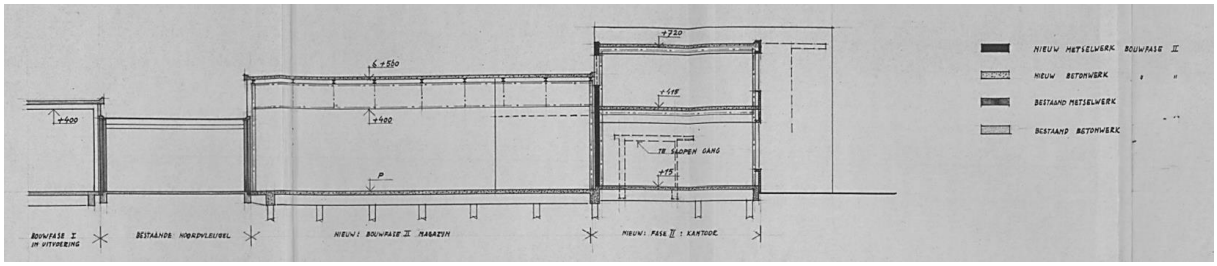
Vanaf het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw is het gebouw grootschalig uitgebreid, naar ontwerp van de Dienst Gemeentewerken (architect Remmert Huibert Winkel). In de eerste fase van deze uitbreiding is tegen de noordvleugel een doosvormig volume geplaatst. Een overdekte expeditiegang over de volledige lengte van de noordvleugel vormt de overgang naar de hogere loods, waarin zich werkplaatsen bevinden. De dakconstructie van de loods bestaat uit stalen vakwerkliggers op stalen kolommen. De oostgevel bestaat uit met glas gevulde kaders, terwijl de noordgevel is bekleed met blind metselwerk. Daglicht krijgen de (inpandige) ruimten via strookvormige bovenlichten ter plaatse van de vakwerkliggers en ruim honderd lichtkoepels in het dak.

2.3.4.2. 1973-75

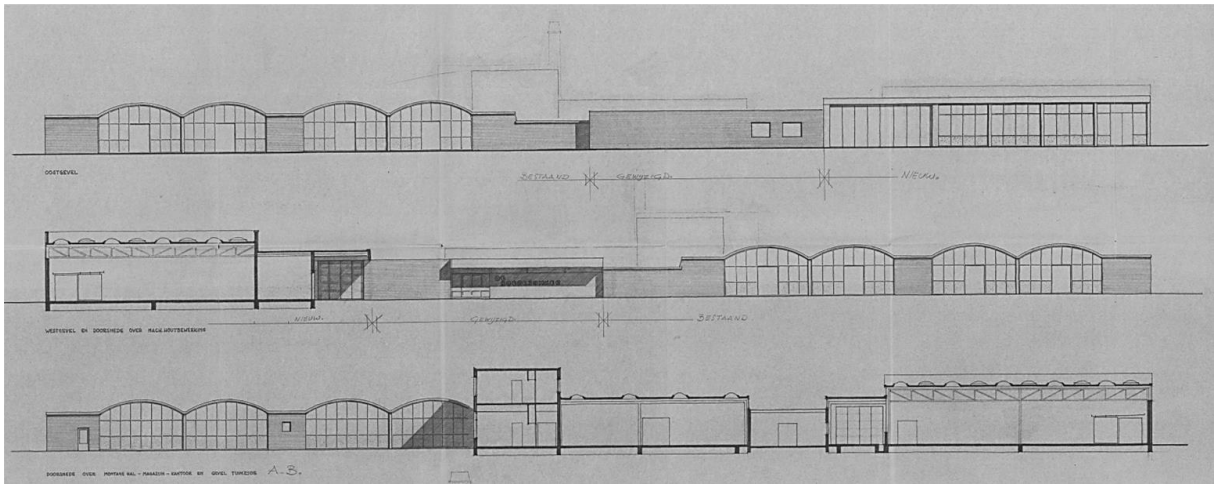
De tweede fase van de uitbreidingen en aanpassingen in de jaren zeventig van de vorige eeuw betreft de sloop van een aantal bouwdelen, een interne reorganisatie van de oorspronkelijke noordvleugel en het overkappen van de beide hoven. Beide glazen gangen tussen het centrale paviljoen en de werkvleugels worden gesloopt en vervangen door twee verdiepingen hoge bouwdelen. Het centrale paviljoen, dat zich in hoogte profileerde ten opzichte van de overige bouwdelen, wordt hierdoor ingekapseld. Het oostelijke deel dient als uitbreiding van het zitgebied van de kantine (begane grond) en kantoren (verdieping), terwijl het westelijk deel volledig voor kantoren wordt gebruikt. Beide bouwdelen krijgen strookramen in de zuidgevel. De beide hoven worden overkapt met een simpele betonconstructie, voorzien van daklichten en bestemd tot magazijnen. Hiertoe zijn de noordelijke koppen van de werkvleugels, een aanbouw van de noordvleugel en de oorspronkelijke verbinding tussen het centrale paviljoen en de noordvleugel gesloopt. Aan het Jonkerplantsoen kreeg de centrale werkplaats een nieuwe entreehal met overstekende luifel.



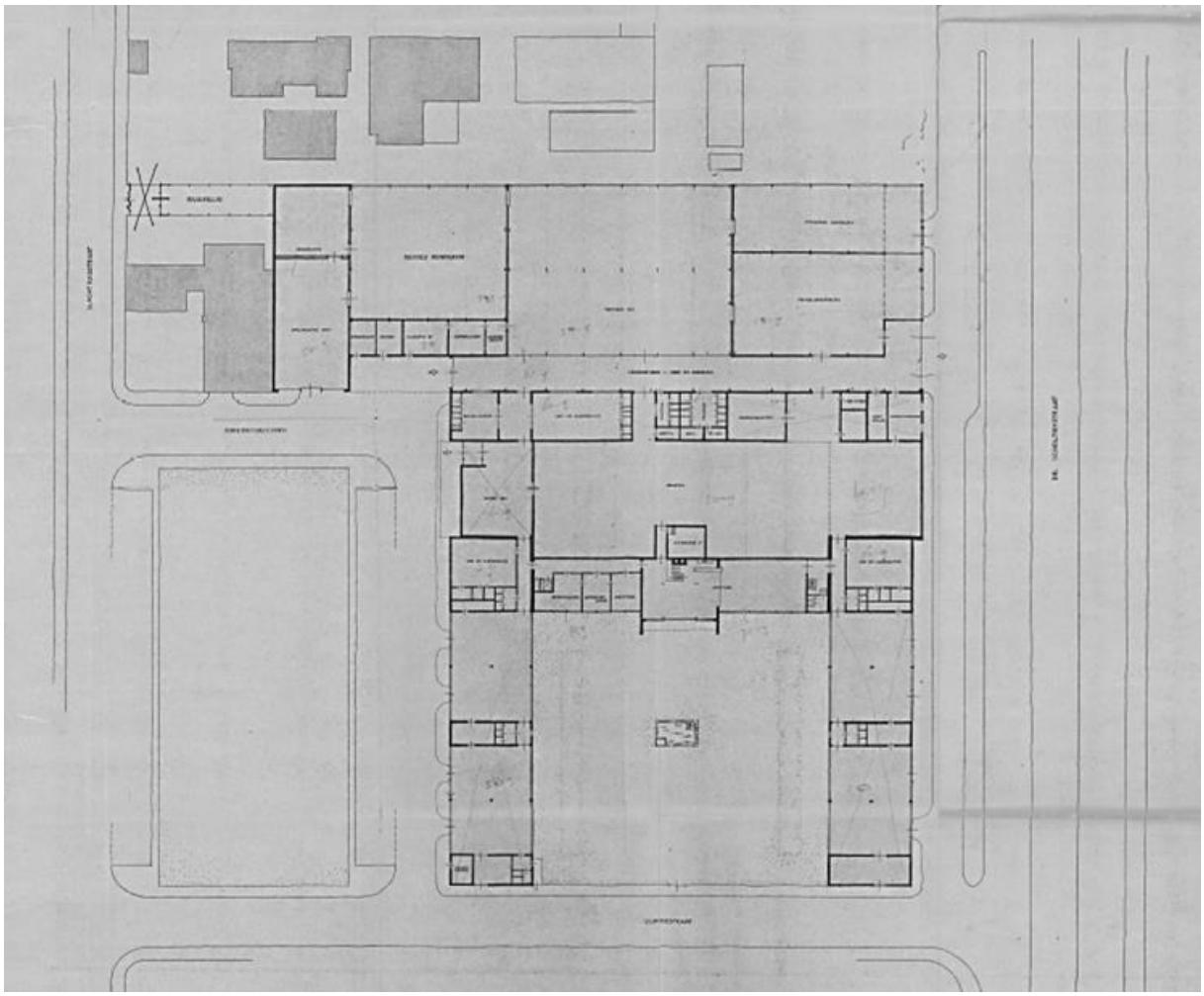
Ontwerp zuidgevel met nieuwe bouwdelen tussen centraal paviljoen en werkvleugels. De strookramen zijn uiteindelijk minder minimalistisch uitgevoerd dan op tekening aangegeven en de vierkante decoratie op de gemetselde zijwanden is nooit uitgevoerd (tekening 1970). Bron: Gemeentearchief Zaanstad



Doorsnede over de nieuwe bouwdelen. Met stippellijnen is de contour van de te slopen gangen aangegeven (tekening 1970). Bron: Gemeentearchief Zaanstad



Van boven naar beneden: oostgevel, westgevel met nieuwe entree en doorsnede met tuingevel (tekening 1970). Bron: Gemeentearchief Zaanstad



Plattegrond van de in twee fasen uitgevoerde verbouwingen in de jaren zeventig van de vorige eeuw (tekening 1970). Bron: Gemeentearchief Zaanstad

2.3.4.3. 1984-85

De laatste grote uitbreiding van de centrale werkplaats heeft plaatsgevonden in het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw. Met het invoegen van een bakstenen kantoorgebouw aan de Jufferstraat is een carrévormig geheel ontstaan rondom een volledig omsloten binnentuin. De oorspronkelijke open opzet is hiermee verdwenen. Het kantoorvolume is twee lagen hoog en middels lagere bouwdelen los gehouden van de werkvleugels. De lagere bouwdelen lopen als verbindingsgangen door, langs de binnentuin, richting de tien jaar eerder gerealiseerde uitbreiding. De oorspronkelijke buitengevels van de werkvleugels zijn hierdoor binnengevels geworden. De voorgevel bestaat uit gemetselde muurdammen, die de gevel in vier segmenten verdelen en wellicht een verwijzing zijn naar de decoratieve elementen in de kopgevels uit 1958. De kaders zijn ingevuld met een plint van een grijze betonsteen en raampartijen met kunststof kozijnen. Hoge, trespa boeiboorden vormen de afronding van de vier kaders. Een uit stalen profielen opgebouwde erker markeert de positie van het trappenhuis.

Luchtfoto uit 1986 met de situatie na de uitbreiding van 1984-85. Bron: Gemeentearchief Zaanstad

2.3.4.4. 2015

Om plaats te maken voor een supermarkt met parkeerterrein is enkele jaren geleden de gehele in het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw gemaakte noordelijke uitbreiding van de voormalige centrale werkplaats ‘De Boerejonker’ gesloopt. Ook de noordvleugel uit 1958 ontkwam niet aan de sloophamer. Om de amputatie enigszins toonbaar te maken, is de gehele gevel ingepakt in aluminium golfplaten. Tegelijkertijd zijn zowel aan de zijde van het Jonkerplantsoen als aan de zijde van de Doctor H.G. Scholtenstraat zwartstalen kaders tegen de uitbreiding uit 1973-75 geplaatst, eveneens ingevuld met aluminium golfplaten. Het geheel heeft een nogal industriële uitstraling.

Huidige noordgevel (2020). Foto: Leon Sebregts

Fragment huidige oostgevel (2020). Foto: Leon Sebregts

2.3.5. Huidige architectonische situatie

In de basis is de voormalige centrale werkplaats ‘De Boerejonker’ een monument voor de wederopbouw van Zaanstad en voor de historie van de sociale werkverschaffing in Nederland. Het gebouw uit 1958 was in zijn oorspronkelijke opzet een voorbeeld van de na de Tweede Wereldoorlog veel toegepaste shake-hands stijl.

Van het alzijdige complex dat bestond uit een drietal eenlaagse vleugels, rondom een centraal, tweelaags kantine- en kantoorpaviljoen, is weinig meer over. Diverse interne en externe uitbreidingen en verbouwingen hebben de oorspronkelijke opzet geweld aan gedaan. De voor de centrale werkplaats zo kenmerkende functionele opzet, met de primaire bouwdelen rondom een binnentuin en de facilitaire ruimten achter de schermen, rondom expeditiehoven, is verdwenen. De voormalige binnenplaatsen zijn overkapt en de tuin is met een kantoorgebouw dichtgezet, waardoor een veel ‘massiever’ gebouw is ontstaan. De transparantie van de werkvleugels is hierdoor ernstig aangetast. De noordvleugel en verbindingsgangen tussen de verschillende vleugels zijn in de loop der tijd volledig verdwenen, waardoor een gemankeerd gebouw is ontstaan.

Huidige situatie van de gevel van het in de jaren tachtig gebouwde kantoorgebouw aan de Jufferstraat. Foto: Leon Sebregts

Met name de uitbreiding uit de jaren tachtig van de vorige eeuw is van inferieure, architectonische kwaliteit. Met de verdeling van de gevel in vier segmenten is aansluiting gezocht met de vormentaal van de werkvleugels, maar de uitvoering in materialen is armoedig. Kunststof kozijnen en trespa domineren het beeld. In de binnentuin zijn de oorspronkelijke buitengevels van de werkvleugels onherstelbaar beschadigd en verstopt geraakt achter gangzones met gevels waarin dezelfde materialen zijn gebruikt. In de zuidgevel van het oorspronkelijke paviljoen zijn de houten kozijnen vervangen door kunststof en aluminium. Ook in de oorspronkelijke kopgevel van de westelijke werkvleugel is een toegangsdeur vervangen door een kunststof pui.

Huidige situatie van de gevels van de voormalige werkplaatsen, oostgevel (boven), westgevel (onder). Foto's: Leon Sebregts

Na het vertrek van de sociale werkplaats is het gebouw in gebruik geweest door een groot aantal kleinere huurders. Het gefragmenteerde gebruik van de voormalige centrale werkplaats heeft het gebouw geen goed gedaan. Verschillende gebruikers hebben het gebouw intern en extern op hun behoeften en wensen aangepast zonder het grotere geheel in ogenschouw te nemen. Het interieur is als gevolg hiervan volledig verbouwd en ook de oorspronkelijke gevelindeling van de werkplaatsen is aangepast. De binnentuin is overwoekerd en gezien de slechte bouwkundige staat vindt geen onderhoud meer aan het gebouw plaats.

Huidige situatie van de gevels rond de binnentuin. Foto: Leon Sebregts

Hoge monumentwaarde
Positieve monumentwaarde
Indifferente monumentwaarde
Storende monumentwaarde

Waardestelling gevel. Bron luchtfoto: topotijdreis.nl

3. Waardering

3.1. Stedenbouwkundige waarde, ensemblewaarde en situationele waarde

Van het verbindende gebouw dat de centrale werkplaats, dankzij alzijdigheid, opbouw in vleugels rondom een centraal paviljoen, toegankelijke binnentuin en transparantie ooit was, is het in de loop der jaren veranderd in een gesloten, massief en anoniem bouwblok. De bouwdelen die ooit een gebalanceerd ensemble vormden, zijn verdwenen of niet meer afzonderlijk herkenbaar. Groene plekken in de buurt worden niet langer door het gebouw met elkaar verbonden. Stedenbouwkundig is het een sta-in-de-weg geworden in de gewenste connectie tussen de Kogerveldbuurt, de Slachthuisbuurt en de Zaan.

Met zijn shake-hands architectuur was 'De Boerejonker' in zijn beginjaren een verbindend object tussen de traditionele Boerejonkerbuurt en de moderne uitgangspunten in de Kogerveldbuurt. De shake-hands uitgangspunten zijn nauwelijks nog te herkennen, waardoor een groot deel van de verbindende waarde van het gebouw verloren is gegaan. Gezien de huidige toestand is de stedenbouwkundige, ensemble- en situationele waarde van het complex gering.

3.2. Cultuurhistorische waarde

Centrale werkplaats 'De Boerejonker' was een voorbeeld van een industriële locatie voor sociale werkvoorziening, zoals die na de Tweede Wereldoorlog door gemeenten werden gebouwd. De opzet van het gebouw, zoals dat aan het eind van de jaren vijftig van de vorige eeuw is gebouwd, was bijzonder omdat het niet alleen functioneel zijn taak vervulde, maar ook een rol speelde in het 'verheffen van de arbeider'. De paleisachtige opzet van het gebouw, de aandacht voor optimale werkomstandigheden en de zorgvuldige architectonische uitwerking maakten het tot een toonbeeld van de verzorgingsstaat.

Het gebouw fungeert al ruim twintig jaar niet meer als centrale werkplaats van de sociale werkvoorziening. Diverse uitbreidingen en aanpassingen hebben de zuivere, functionele opzet onomkeerbaar aangetast. De voorname uitstraling is niet meer terug te zien. In de voormalige werkplaatsen werken op dit moment mensen in ARBO-technisch ontoereikende omstandigheden. De aandacht voor het welzijn van de werknemers heeft plaatsgemaakt voor arbeidsomstandigheden die niet in deze tijd passen. Gezien de huidige toestand is de cultuurhistorische waarde van het gebouw gering.

3.3. Architectuurhistorische waarde

Alle uitbreidingen na 1958 zijn te beschouwen als aantasting van de heldere opzet van het oorspronkelijke ontwerp. De aanpassingen zijn dusdanig rigoureus en onomkeerbaar uitgevoerd dat nog slechts gefragmenteerd architectuurhistorisch interessante elementen aanwezig zijn. De leesbaarheid van het gebouw is door de vele, niet vakkundig op elkaar afgestemde ingrepen zeer gering. Bouwkundig verkeert het gebouw in een gebrekkige staat.

Wat betreft de architectuurhistorische erfenis van de Dienst Gemeentewerken en gemeente-architect Gerrit Bakker in het bijzonder, geldt dat de centrale werkplaats in zijn oorspronkelijke opzet past binnen een architectonisch handschrift. Gezien de huidige staat van het complex en de onherkenbaarheid van deze kenmerken is behoud niet noodzakelijk.

4. Conclusie

Vanwege de huidige toestand van de voormalige centrale werkplaats 'De Boerejonker' is het criterium 'gaafheid / herkenbaarheid' zwaarwegend in de beoordeling. Van de oorspronkelijke opzet van de centrale werkplaats is anno 2020 in stedenbouwkundig, organisatorisch (functioneel) en architectonisch opzicht weinig bewaard gebleven. Uitbreidingen, verbouwingen, aanpassingen en sloopwerkzaamheden hebben het gebouw zeer aangetast. Op veel punten is de situatie onherstelbaar gewijzigd. Van een lichte, open en alzijdige structuur is het gebouw in de loop der jaren verworden tot een massief, gesloten en anoniem geheel. De waarde van de centrale werkplaats is cultuurhistorisch en architectuurhistorisch ('zeldzaamheid') beschouwd vanaf 1958 met iedere uitbreiding, verbouwing en aanpassing afgenomen.

De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde afwegend, is dit deel van Zaanstad het meest gebaat bij sloop van het complex, gevolgd door nieuwbouw. In de buurt aanwezige kwaliteiten (wonen in het groen in de Kogerveldbuurt, het Jonkerplantsoen, de karakteristieke sociale woningbouw van de Slachthuisbuurt en de nabijheid van de Zaan) zullen hierdoor beter tot hun recht komen. Het deels behouden van het gebouw, bijvoorbeeld de werkvleugels met betonnen schaaldaken, zou deze tot op zichzelf staande bouwdelen maken, terwijl ze hun waarde juist ontleenden aan het zorgvuldig gecomponeerde stedenbouwkundige en architectonische geheel.

5. Aanbevelingen

Deze CHV is te beschouwen als een overzicht van de ontstaansgeschiedenis, gebruiksgeschiedenis en bouwgeschiedenis van een plek die ooit in cultuurhistorisch en architectonisch opzicht bijzonder was. Met deze CHV is 'het verhaal van deze plek' voor het nageslacht vastgelegd. Om het verhaal van de plek, ondanks de sloop, levend te houden, volgen ter afsluiting van deze verkenning enkele aanbevelingen voor toekomstige nieuwbouw. Enkele zijn direct toepasbaar in het plangebied van Jonker Juffer, andere dienen op een grotere schaal in planvormig te worden opgenomen.

- *Alzijdigheid*
  Zorg ervoor dat toekomstige bebouwing aan alle zijden een voorkant heeft. De buurt kent veel anonieme gevels en is gebaat bij een levendige plint die doorgangen en doorkijken biedt in het gebouw en richting het (groene) binnenterrein. Geef entrees op een bijzondere manier vorm. Besteed speciale aandacht aan de koppen van de bebouwing, zoals dat ook bij 'De Boerejonker' het geval was.

- *Extra oost-westverbinding*
  Geef ook de noordgevel kwaliteit. Door de kavel hier niet geheel te bebouwen, kan een nieuwe (groene) oost-westverbinding ontstaan tussen de groene Kogerveldbuurt en het Jonkerplantsoen. Wellicht kan het hek tussen de kavel van Jonker Juffer en de ALDI supermarkt verdwijnen.
  Verbeter het profiel en het stenige karakter van de Jufferstraat door het anonieme karakter van de gevels aan te pakken en in ieder geval aan de noordzijde een levendige gevel te maken. Deze route is wellicht door te trekken richting de Zaan. Met name rond de monumentale schoorsteen van Hilko, in de bocht van de Oostzijde, kan een open, groene ruimte prachtige vergezichten over de Zaan bieden. Indien goed uitgevoerd, kan nieuwe

bebouwing op de kavel van de voormalige centrale werkplaats stedenbouwkundig gezien een verbindende factor worden in de buurt.

- *Rooilijn*
  Volg aan de Doctor H.G. Scholtenstraat de rooilijn, zodat de nieuwe bebouwing blijft meespelen in het historisch gegroeide ritme van grootschalige bebouwing langs deze straat en een tegenwicht blijft bieden aan de vrijere compositie aan de overzijde (Kogerveldbuurt). Aan het Jonkerplatsoen kan de bebouwing een lager, maar vrij gesloten front vormen.

- *Woonprogramma met voorzieningen*
  Programmatisch zal woningbouw op deze plek bijdragen aan de verbinding van de Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt. Het 'enclavegevoel' van de Slachthuisbuurt kan er deels door worden opgeheven. Een gemengd woningbouwprogramma geniet de voorkeur. Openbare voorzieningen in de plint dragen positief bij aan de leefbaarheid in de buurt.

- *Materiaalgebruik en vormentaal*
  Eer op een hedendaagse wijze de shake-hands architectuur uit de wederopbouwperiode. Plastische gevels in baksteen, met accenten als betonnen lijsten en grotere glaspartijen passen in dit beeld. De betonnen schaaldaken van 'De Boerejonker' kunnen een inspiratie vormen voor bijvoorbeeld een luifel aan de Doctor H.G. Scholtenstraat of voor toe te passen dakvormen.

- *Plaquette*
  Houd de geschiedenis van de plek levend door op een markante plaats op de gevel van de nieuwbouw een plaquette aan te brengen met in woord en beeld het verhaal van de sociale werkplaats. Het grafische beeldmerk dat 'De Boerejonker' zelf gebruikte op briefpapier/facturen/suikerzakjes (zie pagina 18) leent zich hier uitstekend voor.

Bronnen

Reinout Rutte en Jaap Evert Abrahamse (2013), Atlas van de verstedelijking in Nederland
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2014), Eenheid en verscheidenheid
Gemeente Zaanstad (2017), Cultuurhistorische Verkenning Historische dijken, linten en paden
Gemeente Zaanstad (2017), Analyse Kogerveldwijk 2017
Gemeente Zaanstad (2018), Het spel met de Zaanse identiteiten
Gemeente Zaanstad (2019), Erfgoedstrategie (2019-2023)
Gemeente Zaanstad (2019), Perspectief Kogerveldwijk 2040

Gemeentearchief Zaanstad
zaanwiki.nl
topotijdreis.nl

Claude Monet, De Zaan (1871). Rechts houtzaagmolen 'De Juffer' met daarachter oliemolen 'De Jonker'. Beide molens stonden tussen de huidige spoorbrug en Willem Alexanderbrug.