

KWALITEITSKADER

ZAANDIJKERKERK EN OMGEVING

(O.A. LOCATIE WILLEM DREESLAAN 10, ZAANDIJK)

versie 15 december 2016



ZNSTD

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	05
Cultuurhistorie	09
Randvoorwaarden nieuwbouw Willem Dreeslaan	31
Randvoorwaarden toekomstige ontwikkelingen huidige terrein Ardagh	37
Beeldkwaliteit	43





▲ plangebied kwaliteitskader Zandijkerkerk en omgeving

INLEIDING

In 2009 is de Zandijkerkerk aangewezen als gemeentelijk monument. Vanaf dat moment was behoud van de kerk door deze te herbestemmen uitgangspunt voor de gemeente Zaanstad. Na de verkoop van de kerk aan Stadsherstel is de herbestemming van de kerk tot appartementen in gang gezet. De herbestemming van het monument is de aanjager geweest voor de verdere gebiedsontwikkeling. Deze initiatieven en ontwikkelingen sluiten goed aan bij de wensen van de gemeente Zaanstad om het gebied rond de Zandijkerkerk te herontwikkelen en de bezoekers van de Zaanse Schans meer te spreiden over de stad.

De gemeente Zaanstad wil de ontwikkelingen in het gebied stimuleren en tegelijkertijd samenhang en kwaliteit in de ontwikkeling van het gebied borgen. Dit kan worden bereikt door de rijke cultuurhistorie van het gebied uitgangspunt te laten zijn bij toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsontwikkeling rond de Zandijkerkerk kan op deze manier positieve effecten tot ver buiten de omgeving van de kerk bewerkstelligen.

De mogelijke invulling van dit plangebied is flexibel, maar er zijn wel een aantal (harde) randvoorwaarden. De randvoorwaarden die te maken hebben met ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit komen in dit kwaliteitskader aan bod.

De nieuwe structuur, verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte zal moeten passen bij het historisch karakter van het gebied, waarbij de kerk, de Lagedijk en de Domineestuin belangrijke elementen zijn. Dit kwaliteitskader geeft aan hoe rekening gehouden kan worden met de cultuurhistorie van het gebied en aan welke randvoorwaarden gebiedsontwikkeling moet voldoen. Dit kwaliteitskader is opgesteld op basis van de gemeentelijke Cultuurhistorische Verkenning Zandijkerkerk en omgeving en het rapport 'Aere Kaik op Zaandaik', opgesteld door Hooyschuur Architecten.

Met dit door de gemeente opgestelde kwaliteitskader neemt de gemeente een sturende rol op zich. Hiermee de gemeente sturen op kwaliteit voor dit, voor Zaanstad bijzondere, gebied. Initiatiefnemers voor dit gebied worden uitgenodigd om in een heel vroeg stadium in overleg te treden met het Supervisie Overleg ZaanIJ.





▲ kaart Zandijkerkerk en omgeving

De opgave

De opgave die er nu ligt is helder: het gebied van de Zandijkerkerk en omgeving gaat een transformatie door en de locatie van de voormalige bloedbank is hier onderdeel van. Op deze plek komt woningbouw die een hoogwaardige kwaliteit vereist. Verder zal de woningbouw op deze locatie met het volgende rekening houden:

- De nieuwbouw zal rekening moeten houden met het voortbestaan en daarmee de aanwezigheid van de fabriek van Ardagh. Ardagh heeft nog geen concrete plannen om deze plek te verlaten;
- In het plan moet rekening worden gehouden met een goede aansluiting met de Domineestuin, voor het geval Ardagh de fabriek in de toekomst sluit en ook dit gebied herontwikkeld kan worden;
- Dit betekent dat woningbouw ter plekke van de voormalige bloedbank ingezet moet worden om het buurtje rondom de kerk op een goede manier te completeren, rekening houdend met het de aanwezigheid van de fabriek van Ardagh, maar tegelijkertijd rekening houdend met de mogelijkheid dat het gebied in de toekomst herontwikkeld gaat worden en daarbij aan moet sluiten bij de Domineestuin;
- De bouw van 10 woningen op de locatie van de bloedbank.

Het is belangrijk dat wanneer het gebied van Ardagh wordt herontwikkeld deze wordt ontwikkeld op basis van de historische strokenverkaveling met waterlopen en paden (kamstructuur) die aansluiten op die van de Domineestuin. De Lagendijk en Domineestuin worden daarmee op historische wijze weer ruimtelijk verbonden. Dit kwaliteitskader is toegespitst op het gebied direct rondom de Zandijkerkerk, maar neemt het gebied van de fabriek Ardagh wel in ogenschouw. Wanneer herontwikkeling van het gebied waar nu de fabriek Ardagh zich begint concreet worden dan zal door de gemeente Zaanstad voor dit specifieke gebied een nieuw en toegespitst op dit plangebied kwaliteitskader worden opgesteld. Het plangebied waar nu over wordt gesproken, wordt begrensd door:

- Willem Dreeslaan
- Nieuwe Vaart
- Beukenlaan
- Lagendijk

Leeswijzer

Het kwaliteitskader begint met de geschiedenis van het gebied rondom de Zandijkerkerk. Hierna volgen de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied en aanbevelingen op basis van deze waarden. Vervolgens worden de aanbevelingen vanuit de cultuurhistorische waarden vertaald naar de ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de herontwikkeling van het hele gebied. Tenslotte wordt ingezoomd op de kwaliteitseisen voor de nieuwbouw aan de Willem Dreeslaan (voormalige Bloedbank).



Het ontstaan van Zandijk

Vanaf de 10e en 11e eeuw ontgonnen boeren vanuit het duingebied de Zaanstreek. Vanuit de duinen brachten zij eerst het veengebied rond Krommenie en Assendelft in cultuur om vervolgens Westzaan te ontginnen. Om het veengebied te beschermen tegen overstromingen wierpen zij dijken rond deze polders op. Vervolgens werd in de 13e eeuw de Zaan afgedamd op twee locaties (Zaandam en Knollendam) om afslag en verzilting van het land tegen te gaan. In dezelfde periode werden de eerste dijken langs de Zaan aangelegd. De dijk bij Zandijk is vermoedelijk aan einde van de 14e eeuw aangelegd. In 1397 werd namelijk het recht verleend om de “Zaandijck” te hebben, te houden en te gebruiken. Hiervoor moet de dijk al zijn aangelegd. De dijksloot ontstond tegelijkertijd met de dijk, omdat de grond uit de dijksloot waarschijnlijk werd gebruikt om de dijk te maken. De eerste bewoners van Zandijk kwamen van de Middel in Westzaan. In 1494 verzochten Hendrick Pietersz “Oudt Heyn” en Katryn aan de schout en schepenen van Westzaan of zij op de “lage dijk” aan de Zaan een woning mochten bouwen. Vanwege de overstroming van de Zaan was het land hier vruchtbaar en daarom aantrekkelijk als vestigingsplek. Op 20 sept van datzelfde jaar kregen zij toestemming om zich op de dijk te vestigen. De vijf zonen van het echtpaar vestigden zich ook op de dijk. Zo ontstond het gehucht wat toen nog bekend stond als D’Vijf Broers.

Ongeveer vijftig jaar later, in 1543, werden er zestien huizen geteld in het gehucht en zullen er rond de 75 tot 100 inwoners in Zandijk hebben gewoond. De eerste huizen stonden aan de dijk en aan de kant van de Zaan. Over de dijk liep een onverhard pad voor voetgangers. Deze weg moest vrij blijven en daarom was het verboden om midden op de dijk een huis te bouwen.

Naar Westzaan liep het Kerkepad (nu de Guisweg). Via dit pad liepen de inwoners van het gehucht naar Westzaan om daar naar de kerk te gaan. Rond 1570 waren er negentien huizen in het plaatsje aanwezig. Echter werd het dorpje twee jaar later verwoest door de Spanjaarden, maar het werd spoedig herbouwd en groeide daarna snel. De eerste bewoners verdienden de kost met het boerenbedrijf en de visserij.

De buurt in de 17e en 18e eeuw

In 1613 waren er vermoedelijk 50 huizen in Zandijk aanwezig, wat neer komt op rond de 250 tot 300 inwoners. Zoals gezegd waren de eerste huizen langs de oostkant van de dijk gebouwd. Ook de molens verschenen in deze periode in het Zaanse landschap. De molens stonden aan de Zaan en in het veld. De molens in het veld waren via een pad vanaf de dijk te bereiken. De komst van de molens bracht veel bedrijvigheid met zich mee. De moleneigenaren vestigden zich vlakbij de molen, evenals de ambachtslieden die op de molen werkten. Deze roering trok ook kooplieden aan. Zo ontstond in Zandijk de situatie dat de rijke kooplieden en moleneigenaren aan de Zaanzijde van de Lagedijk woonden met aan de overzijde van de dijk vaak een





▲ Kaart van Zandijk in 1638 van Jan Jansz 1



▲ Eerste kerk van Zandijk op haar latere plek, na verplaatsing naar Koog aan de Zaan. Deze is in de 20ste eeuw gesloopt.



▲ Zandijkerkerk uit 1648 met noordelijke uitbreiding uit 1707, 1725 (Vereniging Zaans Erfgoed)

overtuin. Toen de Zaanzijde van de dijk was volgebouwd werden aan de andere zijde van de dijk huizen gebouwd. Hier kwamen voornamelijk ambachtslieden en winkeliers te wonen. In 1622 werd de dijk toegewezen aan het Banbestuur en werd bepaald dat wanneer een pand bij de dijk werd opgericht men dat deel van de dijk moest verharderen. Zo werd het pad over de dijk langzaam verhard in de 17e eeuw.

Op de kaart van Zandijk uit 1638 is “Zaendijck” aan de linkerkant van de Zaan te zien. Goed te zien is dat een weg langs de Zaan liep met aan weerszijden bebouwing. Dit is de Lagedijk. Verder is ten zuiden van Zandijk duidelijk het “Kerck padt” met daar langs een sloot te zien. Aan het begin van de 17e eeuw zijn achter de dijk nog geen paden met bebouwing aanwezig.

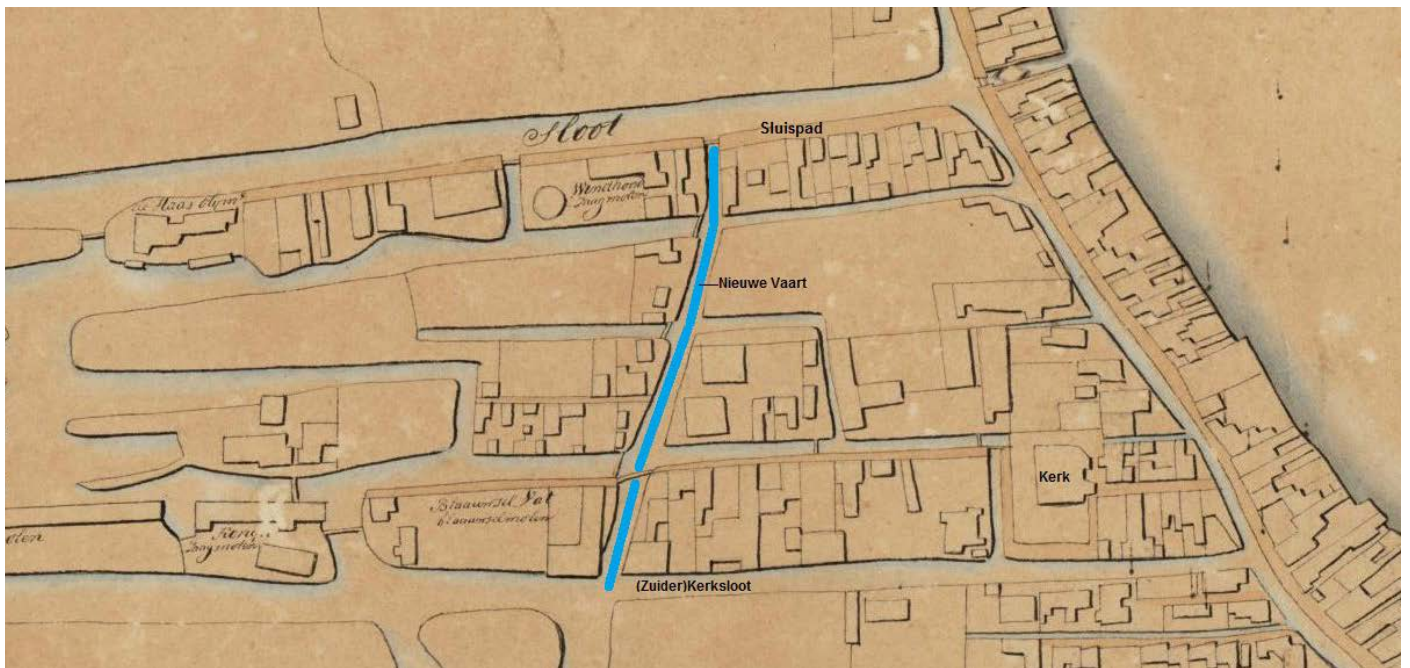
De bewoners van Zandijk moesten ook aan het begin van de 17e eeuw nog via het Kerkpad naar Westzaan om naar de kerk te gaan. Dat was bij slecht weer een barre tocht en daarom werd in 1637 het verzoek ‘tot oprigting eener eigene gemeente’ gedaan. Dit verzoek werd gehonoreerd en een jaar later werd Dominee Jacobus Borstius predikant voor zowel Zandijk als Wormerveer. Hij stichtte dat zelfde jaar nog de eerste kerk in Zandijk. Deze kerk was gebouwd in de vorm van een West-Friese houten stulp en stond ter hoogte van wat later ‘de Domineestuin’ zou heten.

In 1641 werd deze kerk al vervangen door een stenen kerk. De kerk kreeg een oost-west oriëntatie, met aan de westzijde een houten toren met spits. Deze toren werd in 1686 vervangen voor een nieuwe houten toren. De kerk had twee toegangen, een oost- en een westportaal. Om de kerk lagen vermoedelijk de percelen met daarop overtuinen van de rijke kooplieden die aan de overkant van de dijk hun woning hadden. Achter de kerk stond al sinds 1644 houtzaagmolen ‘Het Konijn’. Achter ‘Het Konijn’ stond vanaf 1645 volmolen ‘De Hobbezak’, toen in het bezit van Cornelis Jansz. Honig. In 1668 werd de molen verbouwd tot papiermolen.

Na het einde van de 80-jarige oorlog in 1648 bloeide de economie van Zandijk verder op. De bevolking groeide gestaag en haaks op de dijk werden paden gemaakt en volgebouwd. Hier woonden de arbeiders, landmannen (boerenknechten), molenknechten en sjouwerlieden.

Vervoer ging in deze tijd voornamelijk over het water. Via de Zaan werden goederen aan- en afgevoerd naar de molens in het veld. De molens in het veld in Zandijk konden vanaf de Zaan worden bereikt via de sluis





▲ Kadastrale kaart uit 1824 met daarop aangegeven het stuk Nieuwe Vaart aangelegd in 1709



▲ Nieuwe Vaartkade, 1910 (GAZ 91.000225)

en verder via de Sluissloot of via de dijksloot naar de Kerksloot. De wegsloot was echter smal en druk. Om de doorvaart te bevorderen werd daarom in 1709 de Nieuwe Vaart, tussen het Sluispad en de (Zuider) Kerksloot, gegraven. Het land er omheen werd verkaveld en zo ontstond nieuwe bedrijvigheid aan deze Nieuwe Vaart. Hiermee ontstond ook het buurtje achter de kerk.

De eerste overeenkomst van het buurtje is het reglement 'achter de Kerck' en dateert uit 1710. In dit reglement stond wie de eigenaren van de percelen waren en wat de regels binnen het buurtje waren. Het buurtje was zelfbesturend en bleef dat tot begin 20ste eeuw. Cornelis Dirksz Appel had de percelen rond het kerkpad en de kerksloot in zijn bezit en Floris de Lange had vijf percelen aan het Noorderkerkpad gekocht. In het buurtje ontwikkelde zich veel bedrijvigheid. Zo waren er molens, scheepswerven, timmerbedrijven, een vleethuis, pakhuizen en een stijfshuis te vinden. De bewoners van het buurtje werkten veelal in de molens in Zandijk en aan de overkant van de Zaan aan de Kalverringdijk. Zo stond aan het Langepad, ten westen van de Nieuwe Vaart, sinds 1738 blauwsemlen 'Het Gekroonde Blauwselvat'. De molen was een groot deel van de 18e eeuw in handen van de familie Meijn.

In tegenstelling tot elders in het land groeide de bevolking van Zandijk in de 18e eeuw verder. Zo stonden er in 1734 circa 250 tot 260 huizen in Zandijk. Bekend is dat in 1741 het inwoneraantal 1291 inwoners was en in 1793 was dit aantal gegroeid tot 1520 inwoners. Het dorp was onder andere gegroeid door de papierindustrie. In de 18e eeuw stonden 10 papiermolens in het dorp en waren verschillende molens in de velden achter het dorp aanwezig. Een aantal inwoners was rijk geworden door deze molenindustrie. Zij lieten rijke koopmanswoningen bouwen aan de Lagedijk. Zo was Cornelis Jacobszoon Honig eigenaar van witpapiermolen De Vergulde Bijenkorf en hij liet in 1710 een huis aan de Lagedijk 80 bouwen: het Honig Breethuis. Cornelis Florisz De Lange was oliefabrikant en liet in 1752 een koopmanshuis aan de Lagedijk 104-106 bouwen (later Raadhuis). Het overgrote deel van de bevolking werkte ook in deze tijd op en om de molens. Onder deze arbeiders heerste armoede. Om rond te komen werkte vaak het hele gezin. Deze arbeiders en ambachtslieden woonden voornamelijk in de nabijheid van de kerk, in het buurtje 'achter de kerk'.

De buurt in de 19e en 20e eeuw

De bevolking van Zandijk groeide eind 18e en begin 19e eeuw nauwelijks. In 1814 stond het inwonertal op 1590 inwoners. In het buurtje achter de kerk heerste armoede en werkloosheid. Het had zich inmiddels ontwikkeld tot arbeidersbuurtje met een wirwar van bedrijfjes en woonhuizen.





▲ Buurtje achter de kerk met de bebouwing 'rommelig' op de percelen geplaatst, 1812 (Zaanatlas)



▲ Ordelijke bebouwing langs overige paden in Zandijk, 1812 (Zaanatlas)



▲ Kerk en 'buurtje achter de Kerk' in Zandijk, kaart J. van der Meer Jzn, 1824 (GAZ)

Vanaf de Lagedijk leidde de Kerkstraat naar de Zandijkerkerk. Achter de kerk kon men via een brug de sloot oversteken en daar kwam men op het Langepad. Langs het Langepad en de Kerkstraat stond de bebouwing af en toe langs de rooilijn van het pad, maar zeker niet zo geordend als langs de overige paden in Zandijk. Op de overige percelen stond de bebouwing 'rommelig' op het erf. Ten noord-westen van de kerk stonden diverse schuren op de percelen die in het bezit waren van Pieter van der Stad. Deze schuren waren te bereiken via het Noorderkerkpad. Een pad dat vanaf de lage dijk langs de noodgevel van de kerk liep.

In 1854 kocht Jacob Vredenduin de werf van Jacob van der Stad en de weduwe van Pieter van der Stad. Twee maanden later kocht Baart Otter de helft van de timmerwerf van Jacob Vredenduin waardoor het bedrijf 'Vredenduin & Co' ontstond. De timmerwerf bestond op dat moment uit één grote schuur, vier kleine schuren en een woning met kantoor aan de Lagedijk. Aan de overkant van Vredenduin, aan het Langepad, was scheepstimmerwerf De Boer gevestigd. Achter deze bedrijven stond nog steeds houtzaagmolen 'Het Konijn'.

Op 19 mei 1878 brak er een grote brand uit in Zandijk. Deze ontstond op het erf van scheepstimmerwerf De Boer. De brand sloeg vervolgens over naar molenmakerij Vredenduin om daarna de kerk in vlammen op te laten gaan. Het buurtje rond de kerk ging voor een groot deel verloren. Een scheepswerf, twee timmerwerven, twee woonhuizen, een boerderij en een gedeelte van de openbare school gingen in vlammen op. De schuren van Vredenduin werden direct herbouwd. Ook de kerk werd herbouwd, naar ontwerp van architect Van der Koogh.

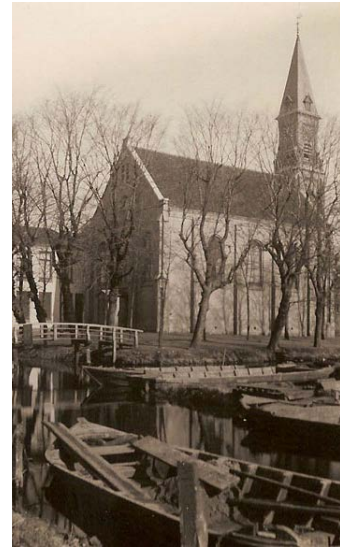
Eind 19e eeuw kwam de industrialisatie in Nederland goed op gang. In de Zaanstreek werden de molens langzaam vervangen door fabrieken. De molens werden in eerste instantie aangepast en voorzien van een stoommachine. Met de opkomst van de gasmotoren, elektromotoren en dieselmotoren rond 1890/1900 werden de molens definitief gesloopt en vervangen door fabrieksgebouwen. Blauwseلمolen 'Het Gekroonde Blauwselvat' werd in 1824 verkocht en verplaatst naar Texel waar hij in 1881 afbrandde. Naast houtzaagmolen 'Het Konijn' werd in 1876 stoomzagerij 'Voorwaarts' gebouwd door familie Vis, ook eigenaar van de molen. De molen werd in dat zelfde jaar nog afgebroken en het erf en de loodsen werden bij de zagerij getrokken. Ook 'De Hobbezak' werd gesloopt, in 1871.

Aan het Langepad, vlak achter de kerk, kwam een fabriek. Jacob Pielkenrood kocht in 1895 een huisje aan het Langepad en ging daar fornuizen, kachels en ijzeren bussen vervaardigen. Rond 1910 werd het eerste





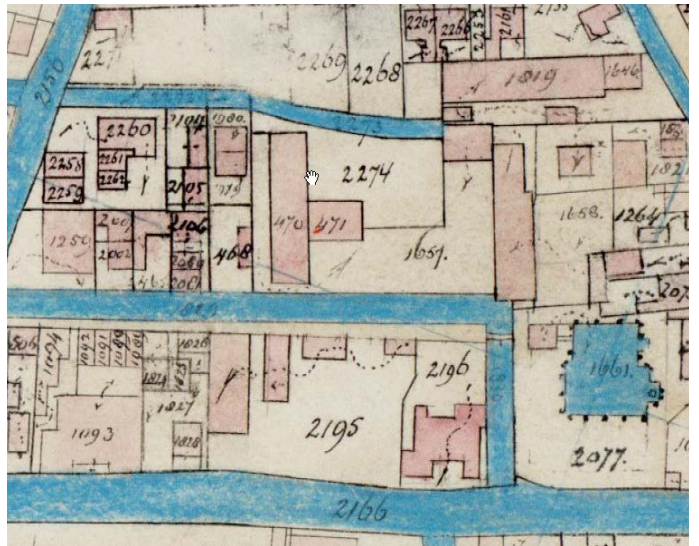
▲ Scheepswerf De Boer Vis, ongedateerd (GAZ 21.04729)



▲ Herbouwde kerk Zaandijk, 1880 (GAZ 21.04788) en kerkplein, ongedateerd (GAZ 21.04794)



▲ Woonhuis De Boer en Pakhuis De Arend ten westen van de kerk, 1910 (GAZ 91.002269)



▲ Kadastrale kaart 'buurtje achter de Kerk' in Zaandijk, 1872 (GAZ)



▲ Achter de kerk voor 1910, Pielkenrood nog gevestigd in een huis (GAZ 91.002480)



▲ Achter de kerk rond 1920, fabriek van Pielkenrood te zien (GAZ 91.002480)

stenen fabriekje gebouwd aan het Langepad en in de jaren '20 was de fabriek flink uitgebreid. Op historische foto's is goed te zien hoe het pad in het begin van de 20ste eeuw langzaam werd ingenomen door de fabriek van Pielkenrood.

Omdat de eigenaren van het gebied de paden en sloten niet meer konden onderhouden werden de deze in 1909 overdragen aan de gemeente Zaanwijk. In de jaren '30 raakte het buurtje in verval. Nog maar negen huisjes waren over in het hele buurtje. Stoomhoutzagerij Voorwaarts was in 1928 overgenomen door firma P. Donker, maar ging in 1938 in vlammen op. De zagerij werd echter weer herbouwd. In 1970 verhuisde de zagerij naar Zaanadam. Op de percelen van de gebroeders Vredenduin bleven de lange schuren wel nog lange tijd in gebruik, later als werkplaats voor aannemer Piet Oud.

Vlak na de Tweede Wereldoorlog was er overigens in het buurtje achter de kerk niet veel veranderd. Wel had fabriek Pielkenrood zich inmiddels uitgebreid en nam al een groot deel van het buurtje achter de kerk in beslag.

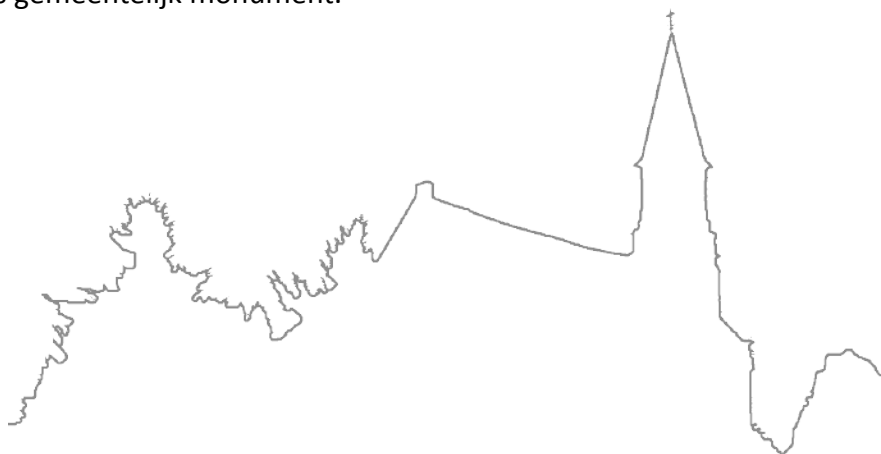
Pas in de tweede helft van de twintigste eeuw onderging het buurtje een grote metamorfose. De sloten direct om en achter de kerk werden gedempt, fabriek Pielkenrood breidde steeds meer uit en oude panden maakten plaats voor nieuwbouw. Op de kaart van bestemmingsplan "Donker" is het Langepad nog te zien, maar de sloot ernaast is al gedempt. Ook de Kerksloot is verdwenen en dit geldt ook voor de sloot die de Kerksloot met de sloot langs het Langepad verbond. Ten zuiden van het buurtje werden de sloten ook gedempt en hier werd de Willem Dreeslaan aangelegd. In 1981 werd op de hoek van de Willem Dreeslaan en de Lagedijk nieuwbouw gepleegd.

De Zaanwijkerkerk raakte in 1971 buiten gebruik. Het gebouw is nog even speelhal geweest, maar kwam in 1978 definitief leeg te staan. Wel is de kerk later nog even gebruikt als lasergamecentrum, maar werd niet meer onderhouden en raakte in verval. Stichting Domineestuin werd in 1979 opgericht om verder verval/sloop van het buurtje tegen te gaan. De oorspronkelijke structuur van het deel van het buurtje ten westen van de Nieuwe Vaart bleef daarmee behouden, inclusief een aantal monumentale panden.

Vanaf de jaren 80 is er grootschalige nieuwbouw toegepast in het gebied en is er ten zuiden van de Willem Dreeslaan een geheel nieuw straatbeeld ontstaan.

Opvallend is de nieuwbouw aan de Lagedijk in de jaren 90. Deze nieuwbouw tussen de Kerkstraat en Willem Dreeslaan sluit aan bij oorspronkelijke richtingen en korrelgrootte, en houdt het parkeren uit het zicht en concentreert het aan de achterzijde: een typische 'aanheiling'/invulling uit de stadsvernieuwingperiode, geïnspireerd op het 'gesloten bouwblok';

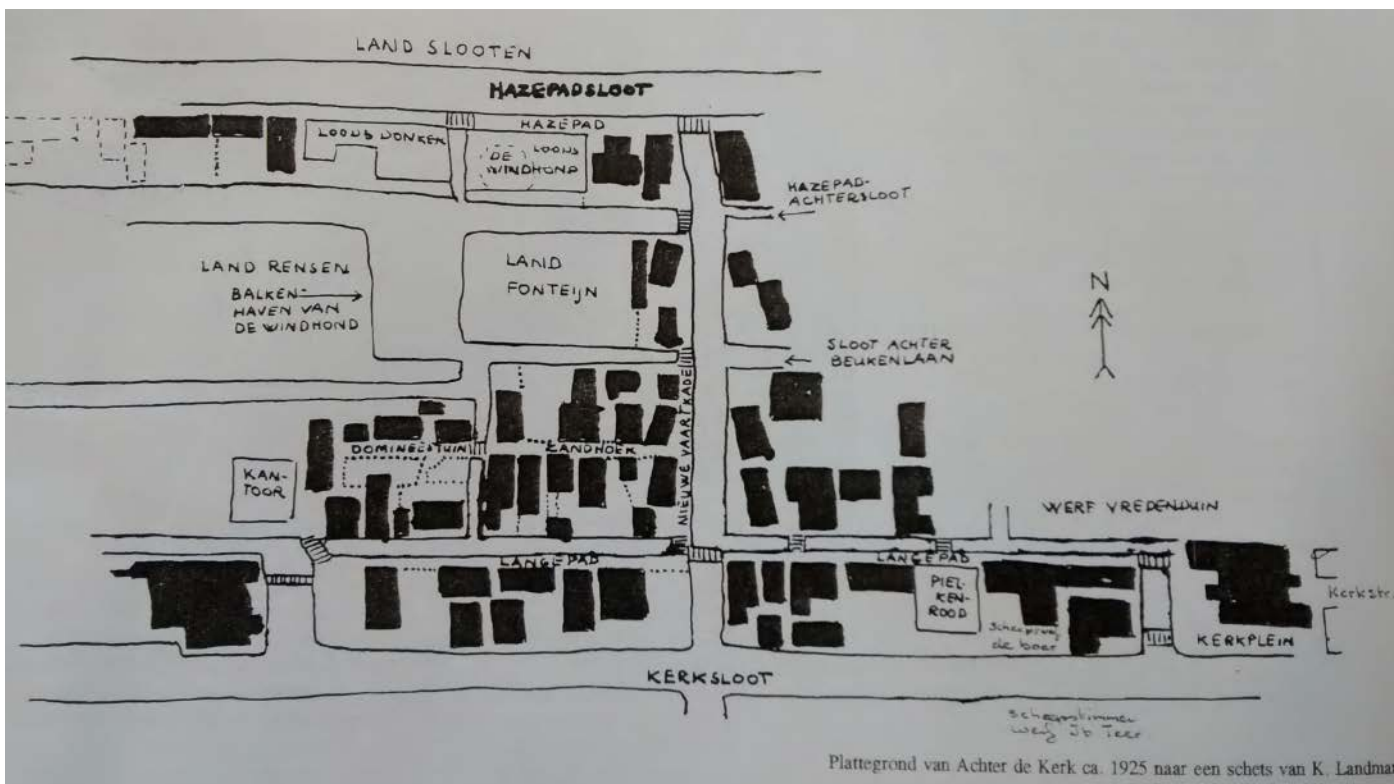
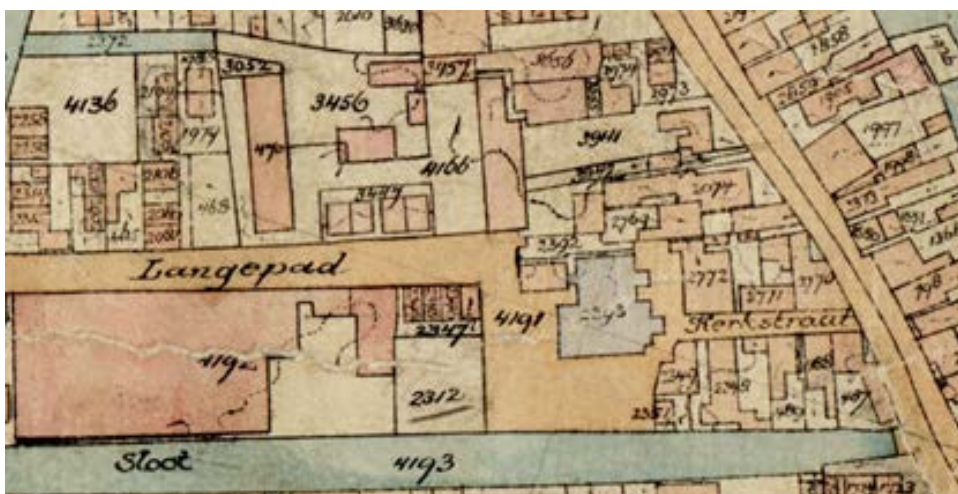
In 2009 was de Zaanwijkerkerk in bouwkundig slechte staat. De toenmalige eigenaar wilde de kerk slopen en appartementen bouwen. De kerk is vervolgens in datzelfde jaar aangewezen door het college van B&W van de gemeente Zaanstad als gemeentelijk monument.





◀ Flink uitgebreide metaalwarenfabriek aan het Langepad, 1920 (GAZ 22.04864)

▼ Kadasterkaart Zaandijk 1927, bijgewerkt tot dienstjaar 1953 (GAZ)



Plattegrond van Achter de Kerk ca. 1925 naar een schets van K. Landman

▲ Kaart uit boek 'achter de kerk gaat nooit verloren', situatie circa 1925 (GAZ)

Rechts is de Zaandijkerkerk te zien met rondom het kerkplein en rechts de Kerkstraat. Ten westen van de kerk liggen de scheepstimmerwerf De Boer en de fabriek van Pielkenrood. Dat gebied wordt nu geheel in beslag genomen door de fabriek. Daar achter loopt van noord naar zuid de Nieuwe Vaart. Ten westen daarvan het gebied wat nu de 'Domineestuin' is.



▲ Luchtfoto Zaanse Schied 1935 (GAZ 22.22527)



▲ Stoomhoutzagerij Voorwaarts aan het einde van het Langepad, 1950-1970 (GAZ 41.04608)



▲ Westerschuur van molenmakerij Vredenduin, 1960-1970 (GAZ)



▲ Oosterschuur aan de Noorderkerkpad, 1960-1965 (GAZ)



▲ Westkant van de oosterschuur, 1960-1965 (GAZ)



▲ Buurtje achter de kerk, 1935 (GAZ 41.08229)



Waardering

De waardering van het gebied is in drie onderdelen verdeeld: de archeologische waarden, de historisch-geografische/ landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden.

Archeologische waarden

Het gebied Domineestuin valt archeologisch gezien onder de bebouwing van de Zaanoevers met zijpaden. De langs de Zaanoevers gelegen Westzijde en Oostzijde in Zaandam en de dijkweg langs de Zaan vanaf Koog aan de Zaan tot het Noordeinde in Wormerveer zijn oude bewoningslinten en dateren in ieder geval uit de 14e tot 15e eeuw. In de 17e en 18e eeuw werden zijpaden aangelegd. Verwacht kan worden dat in de bodem resten van de middeleeuwse en post/middeleeuwse bewoning, scheepswerven en industrie kunnen worden aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van resten van scheepswerven en vroege industriële activiteiten van (inter)nationaal belang.

Historisch geografische / landschappelijke waarden

Het slagenlandschap met de kenmerkende Zaanse structuur van een dijklint met dwars daarop de sloten en paden heeft zeer hoge cultuurhistorische waarde. De centraal in het gebied gelegen monumentale kerk met het kerkplein heeft hoge historisch geografische waarde vanwege de nog afleesbare 17e eeuwse structuur van de kerk en het kerkplein. Ditzelfde geldt voor de Kerkstraat met de bebouwing nog deels georiënteerd op deze straat. Ook de nog duidelijk in het landschap te herkennen Nieuwe Vaart bezit hoge historisch geografische waarde, als historische waterloop daterend uit het begin van de 18e eeuw. De Arie de Bruijnstraat heeft historisch geografische waarde als duiding van de plek waar de kerksloot zich bevond. De rooilijn van de noordgevel van de fabriek heeft historisch geografische waarde als markering waar het Langepad ooit liep.

Cultuurhistorische waarden

Aan de Zaanzijde van de Lagedijk bevonden zich in verleden de rijkere panden, dit in tegenstelling tot de landzijde van de dijk waar wat soberdere, kleinschaligere arbeiderswoningen stonden. Dit is nog herkenbaar in de huidige situatie. Aan de paden in het buurtje achter de kerk gedomineerde eveneens de soberdere arbeiderswoningen, als ook pakhuizen en schuren. Deze bebouwing stond heel divers geplaatst op de kavels qua positionering en was afwisselend wat betreft volumes. Dit beeld is in de loop van de 20ste grotendeels verdwenen.

Drie panden in het gebied zijn gemeentelijk monument/ potentieel gemeentelijk monument en is de enig overgebleven bebouwing van het buurtje direct achter de kerk. Daarom hebben de volgende panden hoge cultuurhistorische waarde:

- Zandijkerkerk en pastorie aan Kerkstraat 4, 6 en 10 (gemeentelijk monument)
- Voormalige pastorie aan Kerkstraat 11,13 (gemeentelijk monument)
- Woudthuis achter Lagedijk 69 (potentieel gemeentelijk monument)





▲ Bestemmingsplan "Donker", 1973 (GAZ 50.0454)



▲ Bouw nieuwbouwwoningen hoek Lagedijk/ Willem Dreeslaan, 1981 (GAZ 21.18126)

Een deel van de oorspronkelijke fabriek van Pielkenrood is nog aanwezig in het fabriekscomplex. Deze oorspronkelijke fabrieksgevels hebben daarom hoge cultuurhistorische waarde. Geadviseerd wordt om de gevel dan te behouden.

Het gebied heeft verder cultuurhistorische waarde als drager van het verhaal van het buurtje 'achter de kerk' met de kerk als middelpunt en daar omheen de arbeiderswoningen, timmerwerven en later fabriekjes.

Aanbevelingen

Aanbevelingen m.b.t. archeologische waarden

Uitgangspunt van de Monumentenwet 1988 en de nieuwe Omgevingswet is om archeologische vindplaatsen ongestoord in de bodem te laten zitten. Daar worden ze immers het best bewaard. Wanneer een archeologische vindplaats door bodemverstorende werkzaamheden wordt bedreigd, zal eerst moeten worden gekeken of het mogelijk is de betreffende plannen aan te passen om de vindplaats te ontzien. Is dit niet mogelijk dan zal degene die de vergunning voor de bodemverstorende werkzaamheden aanvraagt, de vindplaats moeten laten opgraven.

Is het onvermijdelijk dat een vindplaats wordt opgegraven dan wordt aangeraden dit in een zo'n vroeg mogelijk stadium te doen. De resultaten van de opgraving (ligging oude straten, funderingen van kerken of woningen) kunnen dan misschien worden gebruikt voor de inrichting van het gebied of in het ontwerp van de nieuwbouw. Ook kunnen eventuele vondsten tijdelijk in het nieuwe plan worden tentoongesteld.

Aanbevelingen m.b.t. historisch geografische/ landschappelijke waarden

- Bij toekomstige herbestemming van het gebied historische strokenverkaveling met waterlopen en paden (kamstructuur) terugbrengen/ herkenbaar maken;
- Het kerkplein weer herkenbaar te maken als plein door middel van de inrichting van de openbare ruimte (o.a. beplanting);
- De Kerkstraat had van oorsprong bebouwing met de oriëntatie van de voorgevel naar de Kerkstraat, waardoor het een toegangspoort naar de kerk en het kerkplein was. De Kerkstraat als portaal naar de kerk in het ontwerp voor het gebied terug laten komen;
- De Nieuwe Vaart behouden als structurerend element en mogelijk sterken.
- Arie de Bruijnstraat behouden/ terug laten komen in de verkaveling van gebiedsontwikkeling als benadrukking van de oude slotenstructuur.





▲ Metaalwarenfabriek Pielkenrood Langepad 1920 (beeldbank Zaanstad 22.04864)



▲ Fabriek Ardagh (voormalig fabriek Pielkenrood) 2016

- Onderzoeken of de oorspronkelijke gevel van de voormalige fabriek van Pielkenrood opgenomen kan worden in toekomstige gebiedsontwikkeling, als markering van de gevelrooilijn van het voormalige Langepad.
- Het beschermde gezicht 'Gortershoek' ruimtelijk koppelen aan de Domineestuin (via het terugbrengen van de historische verkaveling) en daarmee de oude dorpsstructuur behouden/ versterken;
- Heel voorzichtig zijn met de Domineestuin als bijzonder voorbeeld van behoud van Zaanse erfgoed (Zaanse Schans 2).

Aanbevelingen m.b.t. cultuurhistorische waarden

- Bebouwing toevoegen volgens het historische principe van rijke panden aan de Zaanzijde van de dijk en soberdere bebouwing aan de landzijde van de dijk en daarachter aan de paden. Aandachtspunt hierbij is om een goede aansluiting met de Domineestuin te krijgen;
- De nieuw toe te voegen bouwmassa's wel met de voorgevel richten naar de rooilijnen, te weten pad of plein, maar in afstand tot de rooilijn, kaprichting en volumes laten variëren. Hierbij kan als referentie gedacht worden aan variatie van arbeidershuizen, pakhuizen en schuren die aanwezig waren in het buurtje. Schuren lijken over het algemeen daarbij een flauwere dakhelling te hebben. Dit kan nader onderzocht worden.

Behoud van de monumentale panden in dit buurtje is evident. Zij vertellen het verhaal van dit speciale buurtje in Zandijk. Verder wordt geadviseerd om het cultuurhistorische verhaal van dit gebied in niet-materiele zin te verwerken in het toekomstig ontwerp voor het gebied. Bijvoorbeeld de namen van straten/ sloten (Noorderkerkpad, Kerkplein, Kerksloot en Langepad) en bedrijven (Vredenduin, timmerwerf De Boer en Pielkenrood). Het zou de identiteit van het gebied versterken, maar ook het verhaal van Zandijk uitdragen.

Verder zou meer bekendheid moeten worden gegeven aan de Domineestuin en de aan bijzonderheid van de Zandijkerkerk als enige historische kerk van Zandijk.

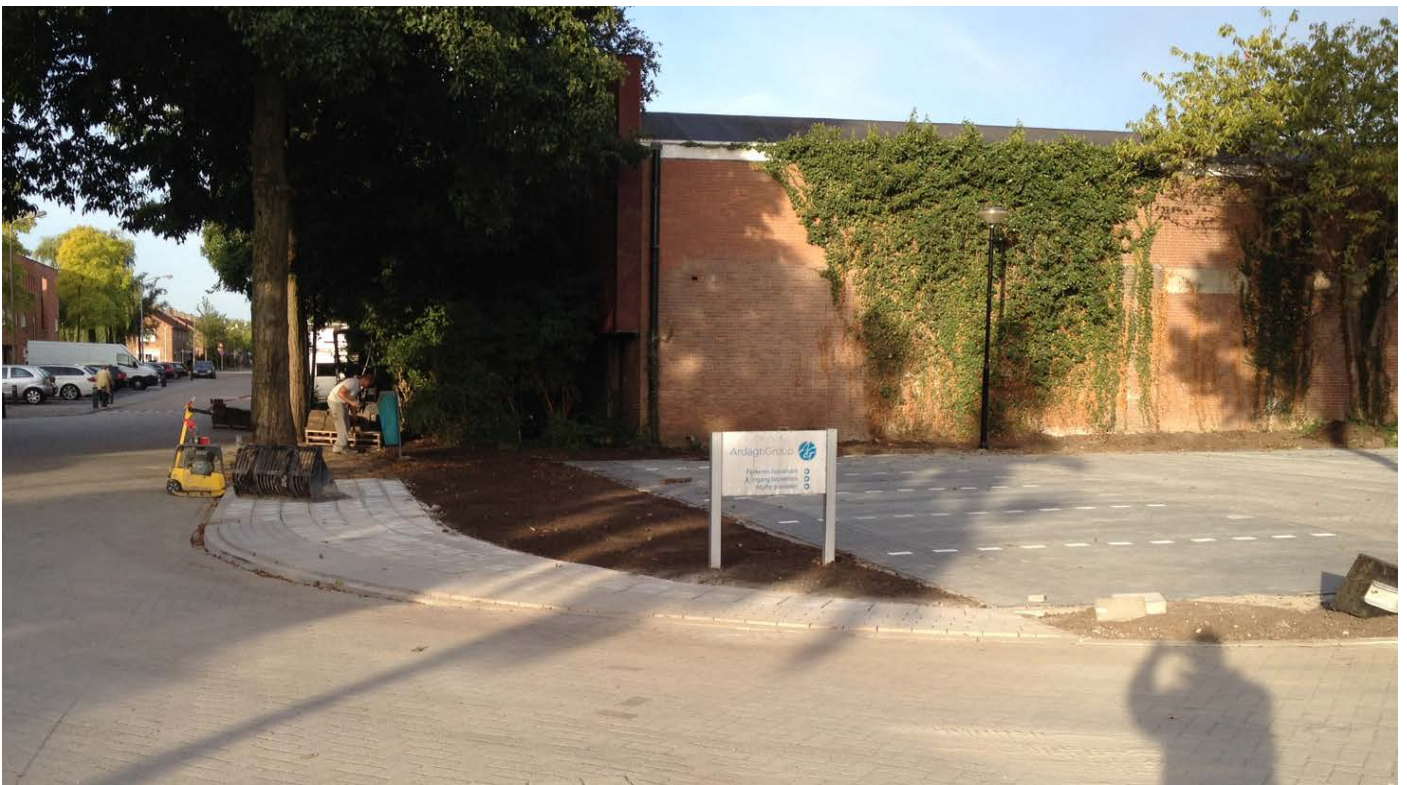
Hoe ziet het gebied er nu uit

Beelden op de volgende twee pagina's geven een actueel beeld van de locatie.





▲ Willem Dreeslaan (2015)



▲ Willem Dreeslaan / Arie de Bruijnstraat (2016)



▲ parkeren nabij Arie de Bruijnstraat en Zandijkerkerk (2016)



▲ Lagedijk (2015)



▲ voorstel herstel oorspronkelijke polderstructuur



▲ ambachtelijke brouwerij Hoop en Zandijkerkerk (www.hooyshuur.nl)



▲ delicatessenzaak inmiddels gereed



▲ proeverij "Hoop doet eten" reeds geopend

Eerdere studies totaalgebied

In de afgelopen jaren is, zoals eerder beschreven, gewerkt aan een totaalvisie voor het gebied. Om de cultuurhistorische waarden in het gebied te versterken bestaat de nadrukkelijke wens, ook vanuit de buurt, om de Lagedijk weer te koppelen aan de Domineestuin. Hier zijn een aantal studies voor verricht met alle betrokkenen. Onderstaande afbeelding geeft een goed samenvattend beeld van deze studies.

Actuele ontwikkelingen

In het gebied zijn al plannen in uitvoering en/of gerealiseerd: zo is de Zandijkerkerk onlangs gerestaureerd en wordt nog gewerkt aan de functionele invulling, de ambachtelijke brouwerij en de proeverij zijn geopend en de delicatessenzaak is gereed. Tevens wordt de herinrichting van de openbare ruimte gerealiseerd.



▲ ontwerpelingen Jan Piet Bloem (vereniging Zaanse Erfgoed)





- rooilijnen aansluiten
- rooilijnen verplicht (pleinzijde)
- rooilijnen verplicht (W. Dreeslaan)
- voorkanten/adressen, eigen gezicht
- pad W. Dreeslaan - kerkplein
- P
afronden 'bouwblok', afschermen parkeren
- kappen/nokken in verschillende richtingen
- groene afscherming, hagen/tuinen

RANDVOORWAARDEN

NIEUWBOUW WILLEM DREESLAAN

(VOORMALIGE BLOEDBANK)



Het programma op de Willem Dreeslaan bestaat uit sloop/nieuwbouw. In het gebied rondom de Zandijkerkerk ontstaat daardoor een nieuwe generatie gebouwen. Belangrijke uitgangspunten voor deze nieuwe generatie is dat ze zich als een vanzelfsprekend onderdeel voegt tussen de bestaande bebouwing. Uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie zijn de gebiedskwaliteiten zoals deze beschreven zijn in het hoofdstuk over de cultuurhistorie. Voor de verschijningsvorm van de gebouwen is gekozen voor een Zaanse identiteit. De uitdaging voor de architect is te zoeken naar een architectuur die aansluit op de Zaanse identiteit zonder gelijk terug te vallen op de traditionele Zaanse houtbouw. Hierin mag uitdagend ontworpen, maar wel zodanig dat het als Zaanse herkenbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende varianten in stijlen: 'Authentiek Zaanse', 'Abstract Zaanse' en 'Flirten met het Oertype'. Binnen de locatie is ruimte voor architectonische interpretatie en vernieuwing.

De randvoorwaarden voor de nieuwbouw van deze plek is in drie onderdelen verdeeld: ruimtelijke uitgangspunten stedenbouw, architectonische uitwerking, materiaal en kleur en erven.

Ruimtelijke uitgangspunten Stedenbouw

- In de stedenbouwkundig verkaveling van het gebied de historische strokenverkaveling met waterlopen en paden (kamstructuur) terugbrengen/versterken en daarmee aansluiten op de bestaande dijklint;
- Het beschermde gezicht 'Gortershoek' ruimtelijk koppelen aan de Domineestuin (via het terugbrengen van de historische strokenverkaveling) en daarmee de historische dorpsstructuur behouden/versterken;
- Bouwmassa toevoegen volgens het historische principe van rijke panden aan de Zaanzijde van de dijk en soberdere bebouwing aan de landzijde van de dijk en daarachter aan de paden. Uitgangspunt is woningbouw;
- De voorzijde van de woningen deels richten naar de Willem Dreeslaan en deels naar het plein van de Zandijkerkerk. Door het verschuiven van de rooilijn richting de kerk ontstaat een gedefinieerd kerkplein. De nieuwe rooilijn sluit aan bij karakteristieke stenen hoekpand (zuidoosthoek);
- Aan de Arie de Bruijnstraat de historische waterstructuur in noord-zuid richting benadrukken en voorkomen dat hier blinde gevels ontstaan;
- Alleen zadeldaken zijn toegestaan. Met het dakenlandschap mag gespeeld worden, kappen kunnen gedraaid ten opzichte van elkaar worden geplaatst;
- Binnen het gebied kunnen verschillende kavels worden uitgegeven. Voorkeur is om te werken met verschillende kavelgroten;
- Per kavel één hoofdmassa;



- Goot- en nokhoogten zijn niet vast maar wel met een maximum van 10 meter, er mag vrij omgegaan worden met de goot- en de nokhoogten al is het wel zo dat elk pand een goot en een nok hoogte heeft;
- Voor bijbehorende bouwwerken gelden de richtlijnen uit de Nota Woonbebouwing;
- De openbare ruimte van het gebied moet uitnodigend worden vormgegeven, waardoor een aantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat;
- Herstel groene setting rondom de kerk;
- In de situatie van voortbestaan Ardagh het grasveld, ten westen van Arie de Bruijnstraat, inzetten voor 'tijdelijk' parkeren voor de nieuwbouw. In de toekomst na verdwijnen Ardagh de hele Arie de Bruijnstraat herontwerpen i.s.m. toekomstige verkaveling. Indien mogelijk de historische waterloop herstellen.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is zorgvuldig en in overeenstemming met het belang van de openbare ruimte, waarbij er op maaiveld wordt gestreefd naar een levendig straatbeeld met daarbij passende gevels;
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend. De architectuur is typisch Zaanse waarin gekozen kan worden voor architectuur die aansluit op de Zaanse identiteit zonder gelijk terug te vallen op de traditionele Zaanse houtbouw. Hierin mag uitdagend ontworpen worden maar wel zodanig dat het als Zaanse herkenbaar is. De variant stijlen zijn hierboven beschreven. Voorkeur gaat ernaar uit om voor één van deze varianten te kiezen;
- De paden hadden van oorsprong veel arbeiderswoningen, derhalve is het van belang dat de architectuur niet rijk en groots is maar past binnen het type houten arbeiderswoningen zoals deze in de Zaanstreek van oudsher voorkwamen.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel (zoals de Zaanse kleurenwaaier);
- Materialen en kleuren sluiten aan bij de omliggende bebouwing;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen), plaatmaterialen zijn niet toegestaan;
- Materialen zijn hoogwaardig, geen kunststoffen;
- Alleen gebakken gesmoorde pannen zijn toepassen;
- Kozijnen zijn van hout of een qua uitstraling vergelijkend materiaal;
- De voeg van het eventuele metselwerk zorgvuldig vormgeven. Een voeg is bepalend voor de uitstraling



van het gebouw, dus moet gezocht worden naar een voeg die passend is bij de keuze van de architectonische uitwerking. Een snijvoeg is hier een goed voorbeeld van;

- De onderzijde van de voorgevels aan kerkplein laten aansluiten bij het gebakken materiaal van de bestrating van het plein.

Erven

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden. De voorkeur gaat uit om open erfafscheidingen toe te passen. Er moet gezorgd worden voor een duurzaam kwalitatieve oplossing;
- Kleuren van de erfafscheidingen zijn passend bij bebouwing of gebruik maken van beplanting.
- Erven zijn bij voorkeur groen ingericht;
- Voor de inrichting van de erven is de aanbeveling om dit mee te nemen in de nieuw op te richten VVE voor dit gebied waarin in een huishoudelijk reglement de erfafscheidingen geregeld worden.





RANDVOORWAARDEN

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

HUIDIGE TERREIN ARDAGH



Mocht bij toekomstige ontwikkelingen op het huidige terrein van Ardagh uitgegaan worden van sloop van de fabrieksgebouwen en vervolgens een woningbouwinvulling, dan gelden de onderstaande uitgangspunten voor dit gebied. Belangrijke uitgangspunten voor deze nieuwe generatie is dat ze zich als een vanzelfsprekend onderdeel voegt tussen de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie zijn de gebiedskwaliteiten zoals deze beschreven zijn in het hoofdstuk over de cultuurhistorie. Voor de verschijningsvorm van de gebouwen is gekozen voor een Zaanse identiteit. De uitdaging voor de architect is te zoeken naar een architectuur die aansluit op de Zaanse identiteit zonder gelijk terug te vallen op de traditionele Zaanse houtbouw. Hierin mag uitdagend ontworpen, maar wel zodanig dat het als Zaanse herkenbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende varianten in stijlen: 'Authentiek Zaanse', 'Abstract Zaanse' en 'Flirten met het Oertype'. Binnen de locatie is ruimte voor architectonische interpretatie en vernieuwing.

De randvoorwaarden voor de nieuwbouw van deze plek is in drie onderdelen verdeeld: ruimtelijke uitgangspunten stedenbouw, architectonische uitwerking, materiaal en kleur en erven.

Ruimtelijke uitgangspunten Stedenbouw

- In het stedenbouwkundig verkaveling van het gebied de historische strokenverkaveling met waterlopen en paden (kamstructuur) terugbrengen/versterken en daarmee aansluiten op de bestaande dijklint;
- Het beschermde gezicht 'Gortershoek' ruimtelijk koppelen aan de Domineestuin (via het terugbrengen van de historische strokenverkaveling) en daarmee de historische dorpsstructuur behouden/versterken;
- Bouwmassa toevoegen volgens het historische principe van rijke panden aan de Zaanzijde van de dijk en soberdere bebouwing aan de landzijde van de dijk en daarachter aan de paden. Uitgangspunt is voornamelijk woningbouw;
- In het verleden waren rondom de kerk maatschappelijke functies gevestigd. Onderzocht kan worden of hier aansluiting bij gezocht kan worden in zowel functie als massa;
- Onderzoeken of de oorspronkelijke gevel van de voormalige fabriek van Pielkenrood opgenomen kan worden in toekomstige gebiedsontwikkeling, als markering van de gevelrooilijn van het voormalige Langepad;
- De voorzijde van de woningen zijn gericht op de paden;
- De hele Arie de Bruijnstraat herontwerpen i.s.m. toekomstige verkaveling. Daarbij moet een passende oplossing voor het parkeren worden onderzocht en toegepast. Grote parkeervelden moeten voorkomen worden, landschappelijk ingepaste parkeerkoffers behoren tot de mogelijkheden. Indien mogelijk de



historische waterloop herstellen in noord-zuid richting en voorkomen dat hier blinde gevels ontstaan;

- Alleen zadeldaken zijn toegestaan. Met het dakenlandschap mag gespeeld worden, kappen kunnen gedraaid ten opzichte van elkaar worden geplaatst;
- Binnen het gebied kunnen verschillende kavels worden uitgegeven. Voorkeur is om te werken met verschillende kavelgroten;
- Per kavel één hoofdmassa;
- In de richting van de Domineestuin waren van oorsprong incidenteel pakhuizen en schuren op de kavels aanwezig. De richting van de bouwmassa kan variëren van haaks op het pad en/of evenwijdig aan het pad;
- Goot- en nokhoogten zijn niet vast maar wel met een maximum van 10 meter, er mag vrij omgegaan worden met de goot en de nokhoogten al is het wel zo dat elk pand een goot en een nok hoogte heeft;
- Bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan op dat moment geldende richtlijnen;
- De openbare ruimte van het gebied moet uitnodigend worden vormgegeven, waardoor een aantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat;
- De inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten bij de kleinschalige uitstraling zoals in de omgeving rondom de Zandijkerkerk is ingezet.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is zorgvuldig en in overeenstemming met het belang van de openbare ruimte, waarbij er op maaiveld wordt gestreefd naar een levendig straatbeeld met daarbij passende gevels;
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend. De architectuur is typisch Zaanse waarin gekozen kan worden voor architectuur die aansluit op de Zaanse identiteit zonder gelijk terug te vallen op de traditionele Zaanse houtbouw. Hierin mag uitdagend ontworpen worden maar wel zodanig dat het als Zaanse herkenbaar is. De variant stijlen zijn hierboven beschreven. Voorkeur gaat er naar uit om voor één van deze varianten te kiezen;
- De paden hadden vroeger van oorsprong veel arbeiderswoningen, derhalve is het van belang dat de architectuur niet rijk en groots is maar past binnen het type houten arbeiderswoningen zoals deze in de Zaanstreek van oudsher voorkwamen.



Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel (zoals de Zaanse kleurenwaaier);
- Materialen en kleuren sluiten aan bij de omliggende bebouwing;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen), plaatmaterialen zijn niet toegestaan;
- Materialen zijn hoogwaardig, geen kunststoffen;
- Alleen gebakken gesmoorde pannen zijn toepassen;
- Kozijnen zijn van hout of een qua uitstraling vergelijkend materiaal;
- De voeg van het eventuele metselwerk zorgvuldig vormgeven. Een voeg is bepalend voor de uitstraling van het gebouw, dus moet gezocht worden naar een voeg die passend is bij de keuze van de architectonische uitwerking. Een snijvoeg is hier een goed voorbeeld van;
- De onderzijde van de voorgevels aan kerkplein laten aansluiten bij het gebakken materiaal van de bestrating van het plein.

Erven

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden. De voorkeur gaat uit om open erfafscheidingen toe te passen. Er moet gezorgd worden voor een duurzaam kwalitatieve oplossing;
- Kleuren van de erfafscheidingen zijn passend bij bebouwing of gebruik maken van beplanting.
- Erven zijn bij voorkeur groen ingericht;
- Aan te bevelen is om voor de inrichting van de erven een huishoudelijk reglement op te stellen. Nader onderzocht moet worden hoe dit georganiseerd kan worden.



BEELDKWALITEIT



▲ Woonerf en erfinrichting



▲ massa: volumes nok en goothoogten en kap



▲ padstructuur en rooilijn



▲ Padstructuur, informele achterkanten





▲ historische bebouwing aan een pad



▲ hofjes



▲ gedifferentieerde bebouwing achter kerk



▲ paden en groen



▲ nieuwbouw authentiek Zaanse



▲ abstract Zaanse



▲ flirten met het oertype



▲ flirten met het oertype



▲ flirten met het oertype



▲ referentie 18e eeuwse arbeiderswoning Elzepad



▲ oude weeshuis (Beeldbank Zaanstad)



▲ referentie Zaanamse houten arbeiderswoning



ZNSTD

15 december 2016

opgesteld door:

Cynthia van den Berg
Milko Buter
Nicole Verbeek
Marjorie Verhoek

met dank aan:

Hooyschuur architecten
Frits Palmboom