



Notitie

Concept

Contactpersoon Frank Druijff

Datum 4 april 2016

Kenmerk N001-1238543FDD-V01

Cultuurhistorische paragraaf Bestemmingsplan Mahoniehout, Zaanstad

Op verzoek van Stebru is door Tauw, op basis van bestaande informatie, een cultuurhistorische paragraaf geschreven voor het concept bestemmingsplan Mahoniehout, zoals in 2015 opgesteld door Mees, Ruimt & Milieu. De paragraaf gaat in op het effect van de voorgenomen ontwikkeling Burano op de molenbiotoop behorende bij molen Held Jozua. Onderstaande tekst kan één op één over genomen worden in paragraaf 5.12 van bovengenoemd bestemmingsplan.

5.12 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaalt dat het aspect cultuurhistorie verplicht meegewogen moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan Mahoniehout dat voorziet in de transformatie van de huidige kantoorlocatie naar een woonbestemming voor 160 appartementen, is het effect op de cultuurhistorische waarden binnen de projectlocatie beschreven.

Molen Held Jozua

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen op 215 meter afstand van de molen Held Jozua, een paltrok houtzaagmolen uit 1718. De molen heeft sinds 1969 een rijksmonumentale status (nr. 40094) en is sinds de bouw van de wijk Westerwatering in de jaren '80 gelegen in de bebouwde kom van Zaandam. De molen is in beheer bij de Stichting De Held Jozua. De houtloodsen zijn in gebruik als restaurant en de molen is sinds de restauratie in 1994/1995 opengesteld voor bezoek op het moment de molen, met inzet van vrijwilligers, in werking is. De monumentale en cultuurhistorische waarde van de molen worden bepaald door het bouwhistorische waardevolle ensemble van molen met houtloodsen. De molen vormt een gaaf voorbeeld van een houtzaagmolen en vormt daarmee onderdeel van de industriële geschiedenis van de Zaanstreek. De van bebouwing gevrijwaarde ruimte rond de molen en de kinderboerderij vormen een groene/aantrekkelijke ruimte binnen de bebouwde kom van Zaanstad.

De bouwhistorische waarden van het monument zelf worden als gevolg van de bouw van het appartementencomplex Burano niet aangetast. Gezien de afstand van de nieuwbouw tot de molen en de ligging van de projectlocatie binnen de bestaande hoogstedelijke ontwikkelingszone Inverdam, wordt ook het zicht op en de beleefbaarheid van de molen niet negatief beïnvloedt.

Het effect op de windvang van de molen wordt bepaald door het effect op de molenbiotoop¹ behorende bij de molen. Door Vollmer&Partners is in 2015 een quickscan uitgevoerd naar het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de molenbiotoop. Hieruit volgt dat de bouw van de projectlocatie is gelegen op 215 meter van de molen en daarmee is gelegen binnen de molenbiotoop van 400 meter. Gezien de hoogte van de appartementencomplexen (plan Burano) tot 45 meter hoog leidt de bebouwing, op basis van de rekenformule die hiervoor is ontwikkeld, tot mogelijke aantasting van de windvang.

De kwaliteit van de molenbiotoop behorende bij Held Jozua is echter al in 2006 als 'matig' gekwalificeerd (Lameris, 2006). Dit betekent dat als gevolg van de ligging van de molen in stedelijk gebied de windvang van de molen hier reeds negatief is beïnvloedt. Specifiek verwijst Lameris naar de huizenblokken in de wijk Westerwatering en de nabijgelegen bedrijfsbebouwing in Ineverdam. Ook de Nederlandse Molendatabase (nr. 751 op www.molendatabase.nl) van maakt expliciet melding van de ligging van de molen ingeklemd tussen nieuwbouw. Sinds 2006 hebben er bovendien meerdere nieuwbouwontwikkelingen plaatsgevonden binnen de molenbiotoop (Vollmer&Partners, 2015). Deze nieuwbouwontwikkelingen, passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Zaanstad voor het Stedelijk knooppunt centrumgebied Inverdam (bron: Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaan), hebben gezien hun bouwhoogte met name het zuidwestelijke deel van de molenbiotoop ernstig verstoord. Zie ook figuur @@. (PM invoegen figuur 13: molenbiotoop Held Jozua)

Conclusie

De bouwhistorische waarden van de molen Held Jozua worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de locatie Mahoniehout 24 niet aangetast. De projectlocatie is wel gelegen binnen de bijbehorende molenbiotoop. Gezien de ligging van de molen binnen de bebouwde kom en nabij een hoogstedelijke ontwikkelingszone is de (cultuurhistorische) kwaliteit van de molenbiotoop echter matig. De recente nieuwbouw in de zuidoostelijke sector van de molenbiotoop heeft geleid tot aanvullend kwaliteitsverlies van de molenbiotoop. Ook de ontwikkeling Burano is gelegen in dit ernstig verstoord deel van de molenbiotoop. Het effect van de nieuwbouw op de windvang van de molen en de cultuurhistorische kwaliteit van de molenbiotoop is daarmee beperkt dat het voornemen niet leidt tot verdere aantasting van de cultuurhistorische waarden in het algemeen en de reeds lage kwaliteit van de molenbiotoop in het bijzonder.

Het aspect cultuurhistorie leidt daarmee niet tot belemmering voor het realiseren van het voornemen aan de Mahoniehout 24 te Zaandam.

¹ De omgeving waarmee een traditionele wind- of watermolen in relatie staat. Voor windmolens wordt de molenbiotoop vooral bepaald door de vrije ruimte rond de molen om voldoende windvang te hebben. Standaard wordt uitgegaan van een zone van 400 meter breed rond de molen.