



Kavelpaspoort

J. J. Allanstraat 116

25 juni 2021

Kavelpaspoort

J.J. Allanstraat 116

Inleiding

Achtergrond

In het kader van een landelijke uitkoopregeling zijn diverse woningen onder de hoogspanningsleiding opgekocht door de gemeente. Deze zijn deels gesloopt en deels herbestemd. Wens was zowel een kwalitatieve interventie als gebruiksmogelijkheden toe te voegen.

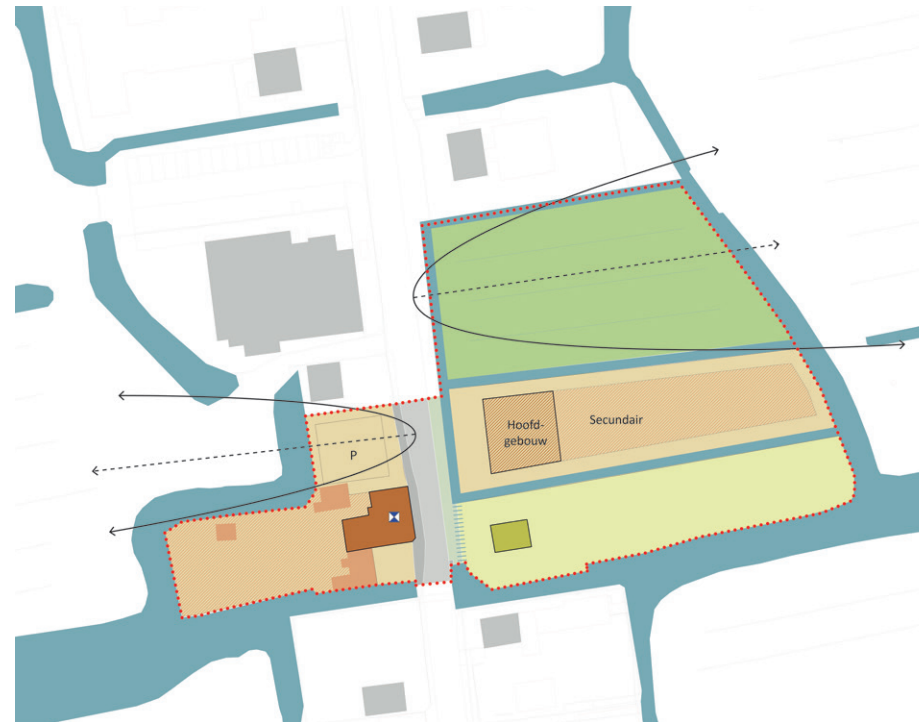
De visie behelst de herbestemming van één van de woningen dat tevens een monument is. Ook worden twee woningen met bijbehorende bouwwerken gesloopt. Hiervoor in de plaats is een flexibele bestemming gekomen met dit kavelpaspoort.

Naast de bouw mogelijkheden wordt de relatie tussen het lint en het landschap vergroot met een nieuw doorzicht richting het westen. Deze komt in de plaats van een woning ten noorden van het monumentale pand. Een bestaand doorzicht ten noordoosten wordt vergroot door de sloop van de bestaande woning en het verplaatsen van het bouwvlak richting het zuiden.

Ook het landschap wordt weer sterker beleefbaar gemaakt met ruimte voor sloten en herstel van de wegsloot.

Kavelpaspoort

Voor deze kavel aan het ontginningslint de J.J. Allanstraat is een kavelpaspoort als onderdeel van het bestemmingsplan opgesteld. Deze functioneert als beeldkwaliteitsplan en geeft richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kavel voor een herkenbaar stedenbouwkundig ensemble passend op de plek.



Nieuwe indeling voor het plangebied onder de hoogspanningsleidingen

Flexibiliteit

Door de verschillende mogelijkheden in gebruik is geen precies bouwvlak gedefinieerd. Hiermee wordt de kavel breed inzetbaar en is de kavel meer flexibel in te richten. Dit biedt ruimte om de identiteit en de gebruikswaarde samen te brengen. Dit document wijst naar De Identiteit van Zaanstad (DIVZ) als inhoudelijke ondersteuning en geeft daarna passende regels voor de ontwikkeling.

De Identiteit van Zaanstad

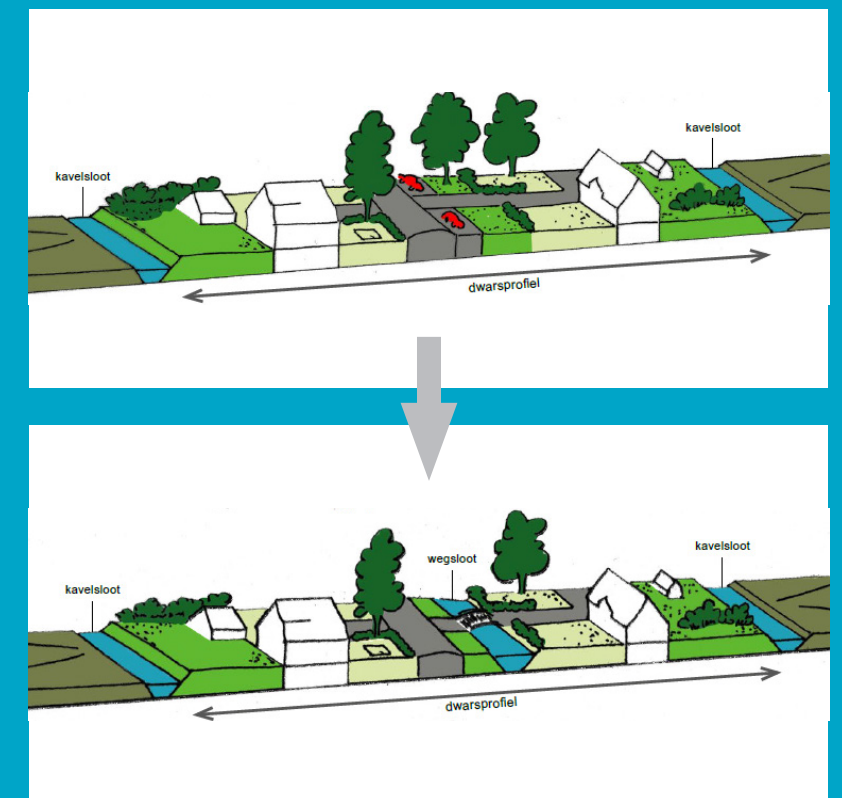
Algemene richtlijnen als handvat

Dit document geeft handvatten om bij planontwikkeling vroegtijdig, in samenhang, gebiedsgericht en samen met belanghebbenden na te denken over kwaliteiten en opgaven aan de historische structuur van linten, dijken en paden. Voor zowel de lijnen, het dwarsprofiel als de aanliggende erven zijn karakteristieken en waarden omschreven die vertaald zijn in algemene richtlijnen. De J.J. Allanstraat 116 is als oude ontginningslint onderdeel van deze structuur.

Lint

De Identiteit van Zaanstad (DIVZ) benoemt typische straatprofielen die herkenbaar zijn aan het lint. Ter hoogte van de kavel is het ontginningslint als tweezijdig lint met een groene strook langs. Deze strook ligt op de locatie van de oude dijsloot. Dit terugbrengen vergroot de landschappelijke waarde van de plek. De richtlijnen vanuit DIVZ zijn:

Profiel van het lint



Oorspronkelijk liep aan de oostzijde een wegsloot langs het ontginningslint. Ter hoogte van de kavels waren bruggetjes om deze te bereiken. Dit gaf een kleinschalig landelijk beeld.

De wegsloot is gedempt en ter hoogte van de kavel is dit groene berm geworden. Voor het versterken van de identiteit en om meer ruimte te bieden aan water is het herstellen van de wegsloot het uitgangspunt.

Openbare ruimte

- Omsloten door sloot een- of tweezijdig veelal gedempt
- Kavelsloot heeft wisselende breedte
- Groene berm met zachte oeverbescherming
- Smal wegprofiel
- Parkeren met name op eigen terrein incl. inritten. Korte parkeerstroken westzijde profiel
- Rustige inrichting (elementen verharding, geen straatmeubilair anders dan lichtmasten)
- Oorspronkelijk profiel met wegsloot waar mogelijk herstellen

Relatie achterland

- Geen bebouwing achter de kavelsloot
- Beleving dijk door hoogteverschil lint en achterland
- Direct grenzend aan open achterland of belevingswaarde t.o.v. open achterland
- Achterland via dam of brug bereikbaar

Ook dwars op het lint zijn kernwaarden herkenbaar:

- 1 Kavelsloot als erfgrens;
- 2 Straatwand aan de woonkernen;
- 3 Hoogteverschil met het achterland;
- 4 Beleving open landschap met doorzichten vanaf het lint;
- 5 Doorzichten nemen af richting de kernen;
- 6 Aan de oostzijde een wegsloot;
- 7 Aan de oostzijde een groene berm;
- 8 Sloten zijn smal en haaks.

Hiervan zijn de punten 1, 3, 4, 6, 7 en 8 relevant voor deze kavel. De sloten vormen een belangrijk onderdeel van het gecultiveerde veenweide landschap. De wegsloot en een sloot langzij versterken de cultuurhistorische en landschappelijke inpassing van de kavel. Ook draagt dit bij aan de wateropgave. Ook het hoogteverschil met het achterland is onvermijdelijk door de wateropgave.

Voormalig agrarisch erf

De oorspronkelijke bebouwing op dit erf was herkenbaar als kleinschalig agrarisch erf met boerderijwoning, kapberg en schuur. Dit vormt de basis voor de bouwmogelijkheden op de kavel.

Het erf vormt een zelfstandig ensemble met duidelijk onderscheid in voorerf en achtererf. Een voorerf met de een boerderij of Stolptypologie en een achtererf met schuren en eventueel een kapberg. Voor een voormalig agrarisch erf gelden de volgende richtlijnen:

Bebouwing

- Vrijstaand voorhuis. Stolpvorm is een belangrijk onderdeel.
- Meerdere kleine schuren op achtererf, verschillende schuurtypes.
- Schuren willekeurige verspreid op erf.

Erfinrichting

- Groot erf t.o.v. bebouwing.
- Voortuinen zijn deels ingericht als siertuin.
- Overwegend groen erf.
- Bebouwing evenwijdig aan slotenpatroon

Relatie achterland

- Direct grenzend aan open achterland.
- Belevingswaarde t.o.v. open achterland.
- Geen toegang tot achterland.

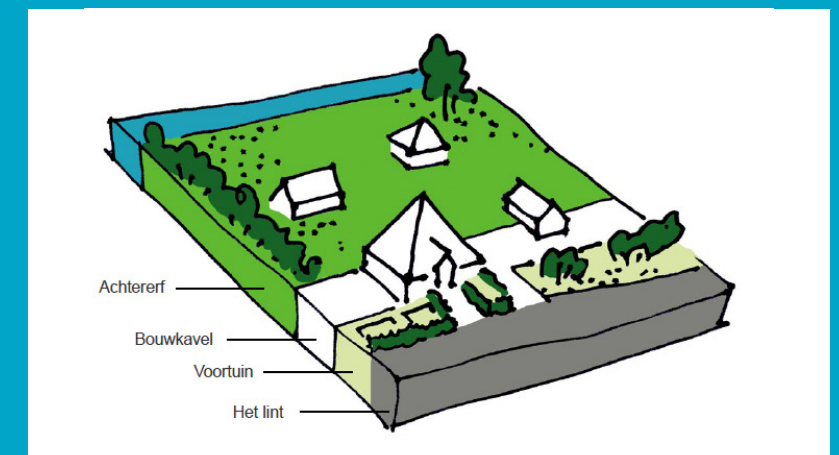
Het voormalige erf had de karakteristiek van een boerenerf. Door het terugbrengen van de massa van twee kavels naar één kavel en het toevoegen van een zichtveld en het vergroten van een bestaand zichtveld het landschap in wordt een kwaliteitslag gemaakt. In de regels wordt het ruimtelijke karakter van de verschillende typologieën omschreven en beperkingen in maatvoering mee gegeven, om de openheid van het landschap te versterken en de bestaande kleinschaligheid te behouden.

Opgaven

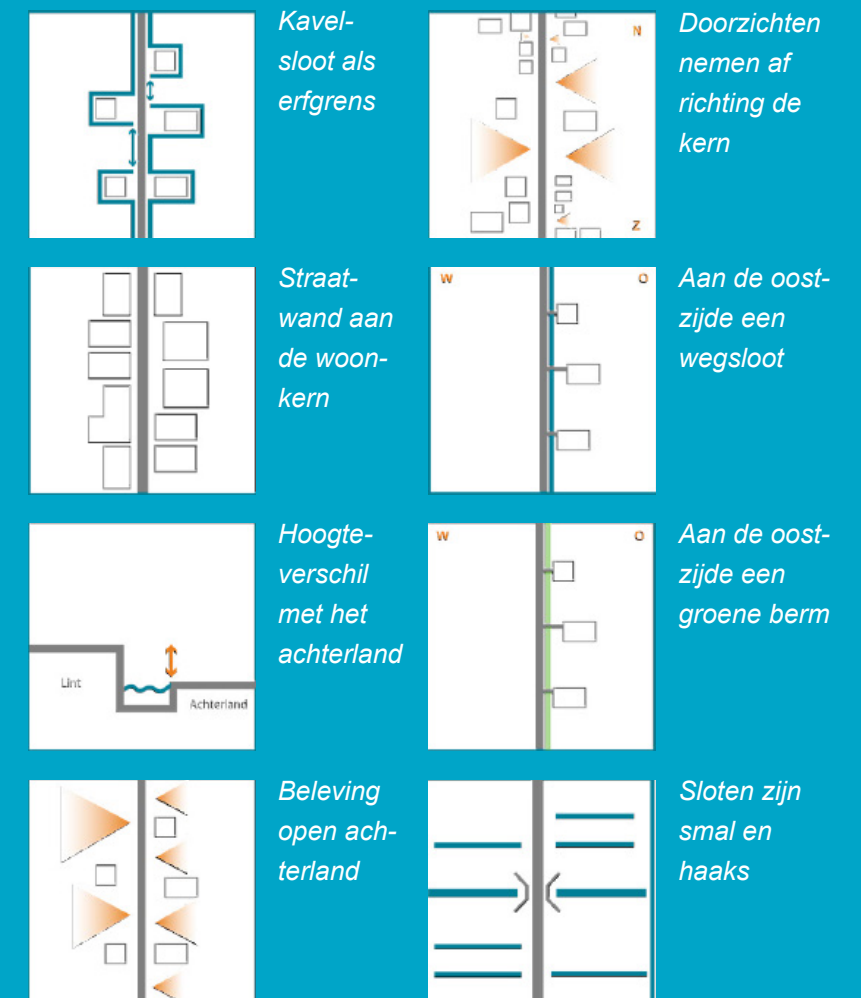
Om recht te doen aan de identiteit zijn de volgende opgaven gedestilleerd:

- Wegsloot herstellen
- Slagenlandschap is herkenbaar in openheid en slotenpatroon
- Doorzichten naar achterland versterken
- Bebouwingsensemble is herkenbaar als voormalig boerenerf

Schematische kavelopbouw



Kernwaarden dwars op het lint



Spelregels

De kavel bestaat uit open weide en boerenerf. Voor het boerenerf zijn spelregels opgesteld die een vertaling zijn van genoemde richtlijnen en meer specifiek zijn gemaakt voor deze kavel.

Erf

- ☐ De wegsloot wordt hersteld en er komt een sloot aan de noord- en zuidkant langsrij;
- ☐ De kavel wordt met een passende brug ontsloten;
- ☐ De oevers van de sloten hebben een natuurlijk talud met een hellingshoek van 1 op 3;
- ☐ Parkeren gebeurt achter de rooilijn van het hoofdgebouw;

Bebouwing

- ☐ Bebouwing staat minimaal 3 meter uit de slootgrens en 5 meter van zuidelijk gelegen perceelgrens;
- ☐ Rooilijn is 8 meter achter de voorerfgrens;
- ☐ Ensemble is herkenbaar als voormalig agrarisch erf
- ☐ Hoofdgebouw staat in 1e lijn en is herkenbaar een Stolp of anderszijds een boerenwoning;
- ☐ Een boerderijwoning is als zodanig herkenbaar in vormtaal en maatvoering met een goot- en nokhoogte van maximaal 3 meter en 7 meter.
- ☐ Het hoofdgebouw is maximaal 200m² in oppervlakte bij een Stolpvolume en maximaal 90m² in oppervlakte bij een ander volume;
- ☐ Een stolpvolume staat los op het erf;
- ☐ Bijbehorende bouwwerken staan achter het hoofdgebouw (secundair) en zijn herkenbaar als boerenschuur;
- ☐ Een kapberg als bijbehorend bouwwerk is mogelijk mits er geen Stolpvolume als hoofdgebouw aanwezig is;
- ☐ Er is maximaal één kapberg. Deze staat achter en vlakbij het hoofdgebouw;
- ☐ Bijbehorende bouwwerken zijn in totaal maximaal 150m² in oppervlakte;

Typologisch hebben een Stolp, kapberg en schuur de volgende kenmerken:

Maatvoering Stolp als hoofdgebouw

- ☐ Het gebouw is als zodanig herkenbaar;
- ☐ Maximaal grondoppervlakte van 200m²;
- ☐ Goothoogte is lager dan 3 meter;
- ☐ Dakhelling is 42°-45°;
- ☐ Tentdak;
- ☐ Het hoofdvolume heeft geen dakcapellen;

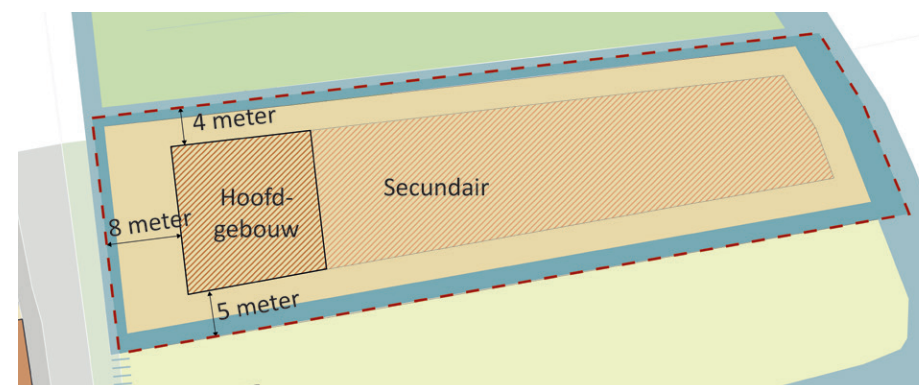
Maatvoering Kapberg als bijgebouw

- ☐ Kapberg is maximaal 5 bij 5 meter;
- ☐ Goothoogte is maximaal 6 meter;
- ☐ Dakhelling is 42°-45°;
- ☐ Tentdak;
- ☐ Het volume kent geen dakcapellen;

Maatvoering schuren

- ☐ Goothoogte is maximaal 2 a 3 meter;
- ☐ Nokhoogte is 3 á 6 meter;
- ☐ Dakhelling is maximaal 42°;
- ☐ Zadeldak;
- ☐ De schuur staat in de lengterichting het landschap in parallel aan de sloot langsrij.

Verbeelding



- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak bijbehorende bouwwerken
- Kavel vrij van bebouwing
- Sloten
- Kavelgrens



Referentie: herkenbaar ensemble zelfstandig boerenerf



Referentie: herkenbaar ensemble zelfstandig boerenerf



Wegsloot met brug