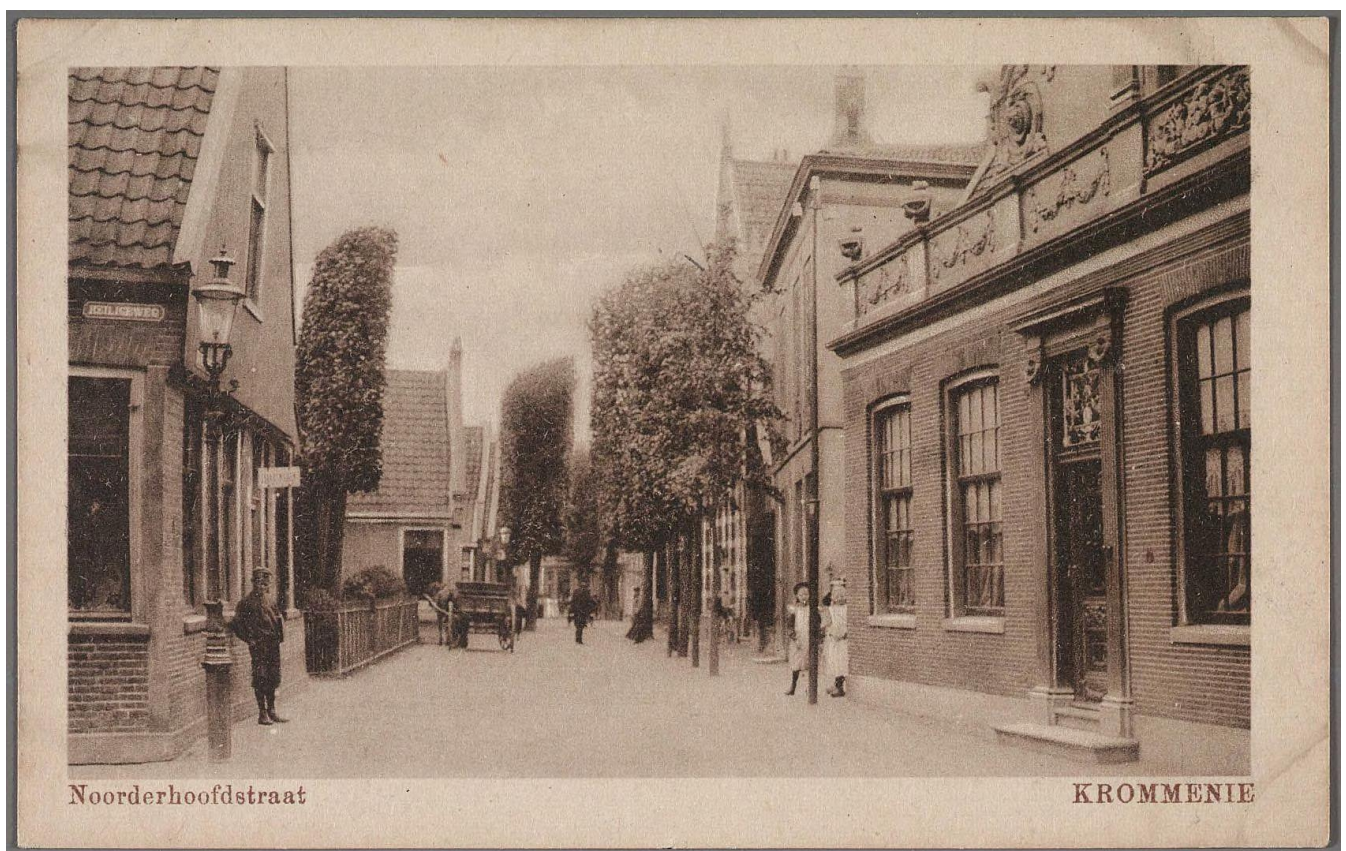


Kernkwaliteiten en het bestemmingsplan

Lint Krommenie



Inhoud

Inleiding	3
Deel 1 Cultuurhistorische analyse	5
Ontwikkelingsgeschiedenis	5
Vroege middeleeuwen.....	5
1100-1580 Agrarisch lintdorp.....	5
1580-1870 Nijverheid en handel.....	6
1870-1945 Industrialisering	7
1945-2000 Schaalvergroting.....	9
Ruimtelijk functionele kenschets.....	12
Waarden.....	14
Historisch geografische waarden.....	14
Cultuurhistorische waarden	14
Kernkarakteristieken dorpslint van Krommenie.....	16
De kernkwaliteiten verbeeld	18
Deel 2 Vertaling kernkwaliteiten in het bestemmingsplan.....	26
Het huidige bestemmingsplan.....	26
Aanbevelingen voor het bestemmingsplan.....	26
Deel 3 Achtergrondinformatie	28
Bronnen.....	28
Afbeeldingen	28
Colofon	28

Inleiding

Krommenie is één van de oudste ontginningslinten van Zaanstad. De ontginnings- en ontwikkelingsgeschiedenis is er nog goed afleesbaar. De structuur van het lint en de zijpaden is karakteristiek voor de Zaanse geschiedenis. In het huidige bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden zo ruim dat de kwaliteiten van het lint onder druk zijn komen te staan. De gemeenteraad heeft daarom opdracht gegeven om een conserverend bestemmingsplan op te stellen zodat verdere aantasting van het cultuurhistorisch waardevolle lint wordt voorkomen.

Dit rapport biedt aanbevelingen in de wijze waarop de cultuurhistorische kernkarakteristieken van Krommenie kunnen worden vertaald naar regels voor het bestemmingsplan. Het eerste deel van dit rapport heeft als doel om de cultuurhistorische kernkarakteristieken van het gebied in beeld te brengen. We vertellen eerst hoe Krommenie in de loop der eeuwen is gevormd. Zo wordt duidelijk waarom het gebied er nu op deze manier uitziet. Hieruit volgen de kernkarakteristieken, die bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het tweede deel richt zich op aanbevelingen van de in het eerste deel benoemde cultuurhistorische kernkarakteristieken naar het bestemmingsplan.

Voor het eerste deel is al veel materiaal voorhanden. Er is gebruik gemaakt van diverse cultuurhistorische analyses. In de Cultuurhistorische verkenning *Linten dijken paden* (2019), de toelichting in het bestemmingsplan (2013), en de gebiedsbeschrijving in de welstandsnota (2013) zijn de ontwikkelingsgeschiedenis en de kernkarakteristieken uitgebreid onderzocht en beschreven. *De Identiteit van Zaanstad. Richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit in de Zaanse linten, dijken en paden. Uitwerking Krommenie* (nog in concept) schetst bovendien in tekst en beeld de ontwikkelprincipes.

In het tweede deel doen we aanbevelingen voor regels in het bestemmingsplan. In tegenstelling tot de meeste linten van de gemeente Zaanstad is het huidige bestemmingsplan van Krommenie algemeen van opzet en is er veel ontwikkelruimte. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen dat verdere aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing moet voorkomen. De gemeente heeft er voor nu voor gekozen om het bestemmingsplan voor het lint van Krommenie te herzien. De kernkwaliteiten zullen op termijn ook in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Daarom houden onze aanbevelingen alvast rekening met het omgevingsplan. In een volgende fase van deze opdracht zal worden onderzocht hoe de vertaalslag van kernkwaliteiten naar het omgevingsplan precies kan worden gemaakt.

Begrenzing

Het gebied betreft het historische dorpslint van Krommenie (Vlietsend, Zuiderhoofdstraat en Noorderhoofdstraat). De begrenzing is gemaakt op basis van het huidige bestemmingsplan. De N8 in het zuiden, de Vlusch ter hoogte van de Haansloot in het Noorden (de overgang tussen het dorps- en het landelijke lint). Ten westen loopt de grens in het midden van de Durgsloot, ten oosten ligt de grens aan de achterzijde van de percelen.



Deel 1 Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Vroege middeleeuwen

Bij de vroegste bewoning en inrichting van het gebied is het natuurlijke landschap van doorslaggevende betekenis geweest. Het microreliëf, de bodem en de waterstaatkundige situatie bepaalden waar bewoning plaatsvond en akkers, weilanden en moerassen lagen. Toen de eerste mensen zich in de regio vestigden bestond het landschap uit uitgestrekte moerassen. In deze moerasachtige omstandigheden groeiden planten sneller dan ze werden afgebroken en stapelden dode planten zich op tot een dik pakket veen. De veengroei ging eeuwenlang door, waardoor het veen dat aanvankelijk door grond- (kwel) en oppervlaktewater werd gevoed zo hoog was opgegroeid dat het van enkel regenwater afhankelijk werd. Er waren zogeheten veenkussens ontstaan die meters boven het huidige maaiveld uitstaken. Natuurlijke veenstroompjes zoals de Zaan en Crommenie voerden het water af richting het zoete binnenmeer Almere, de voorloper van de Zuiderzee.

1100-1580 Agrarisch lintdorp

Vanaf de 10^e eeuw werd de veenwildernis op grote schaal in cultuur gebracht. Loodrecht op het OerIJ (Wijkermeer en Crommenie) en de Zaan werden sloten gegraven om het overtollige water af te voeren. Hierdoor droogde de bovenlaag van het veen op en werd de bodem geschikt voor bewoning, akkerbouw en veeteelt. Krommenie werd ontgonnen vanaf het Cromme IJ (nu de Kil, de Noorder- en Zuiderham) richting de huidige Nauernasche Vaart (destijds het Twisk). Net als elders gebeurde dit gefaseerd waarbij de boeren, achtervolgd door bodemdaling, steeds verder het veen in trokken. Bewoning vond kris kras door het gebied plaatst. Resten van de eerste middeleeuwse boerderijen zijn nog te vinden in de bodem van de weilanden bij Krommenie. De verkavelingsrichting van de ontginningen is nog zichtbaar in het landschap.

De ontwatering van het veen leidde tot inklinking en vertering van het veen, waardoor de bodem sterk daalde. Tussen 1100-1250 werd het noodzakelijk om dijken aan te leggen. De overgebleven geul van het Oer-IJ werd bij Busch en Dam afgedamd en later ten oosten van Beverwijk (Nieuwe Dijk). Door de aanleg van dijken werd een gunstige nieuwe bewoningslocatie gecreëerd, het drassige achterland werd verlaten en vanaf de 13^e eeuw concentreerde de bewoning zich langs de ontginningsdijk, de huidige Noorder- en Zuiderhoofdstraat, Vlietsend en Uitweg. Sommige huizen of boerderijen werden op terpen gebouwd. Zo ontstond de noord-zuid gerichte, lintvormige bebouwing van Krommenie. In de loop van de 15^e en 16^e eeuw was het veen door inklinking sterk vernat en minder geschikt geworden voor landbouw. Met als gevolg dat de akkerbouw uit Krommenie verdween en veeteelt het hoofdmiddel van bestaan werd.

Er waren verbindingspaden naar Busch en Dam en naar Wormerveer. Op het knooppunt van de verbindingspaden en het ontginningslint ontstond een klein dorpscentrum met de kerk en later het raadhuis.



Noorderhoofdstraat 1910 (Bron: Noord-Hollands archief NL-HlmNHA_162_2541_041)

1580-1870 Nijverheid en handel

Vanaf het laatste kwart van de 16^e eeuw groeide de Zaanstreek uit tot het grootste industriegebied van Europa in die tijd, met voornamelijk scheepsbouw. Gerelateerd aan de scheepsbouw ontwikkelde zich in Krommenie de zeildoekweverij en de molenindustrie. Aan het einde van de 17^e eeuw en in de 18^e eeuw kwam de overgrote meerderheid van het zeildoek op de Nederlandse schepen uit het noorden van de Zaanstreek, vooral uit Krommenie. Krommenie verzorgde in de 18^{de} eeuw 75% van de productie van zeildoek in de Republiek.

Via het uitgebreide slotenstelsel konden producten makkelijk worden aan- en afgevoerd. Met de komst van de Nauernasche Vaart in 1633 werd de waterverbinding tussen het IJ en Assendelft en Krommenie vergroot. Er was nu groot vaarverkeer mogelijk in dit westelijke deel van de Zaanstreek en dit bracht het gebied welvaart.

Het hele proces van zeildoekweverij van hennep tot zeildoek vond plaats in Krommenie. Het spinnen en weven vond voornamelijk thuis plaats, de achtererven waren daarom veelal bedrijfsmatig ingericht. Het kloppen van hennep gebeurde in hennepklopmolens. In 1651 stonden er vijf van dit soort molens in het veld, met name bij de Nauernasche vaart. De molens konden bereikt worden via paden langs de middeleeuwse kavelsloten. Buiten hennepkloppers was de molenindustrie niet van grote betekenis in Krommenie

Door de economische voorspoed nam de bevolking en bebouwing toe. Het lint raakte sterk verdicht en de brede percelen werden opgedeeld, waardoor een smalle parcellering ontstond. Langs het lint kwamen naast de eenvoudige houten bebouwing, ook rijke koopmanshuizen te staan. Ook langs de weg naar Wormerveer (Padlaan) en Bus en Dam (Heiligeweg) verrezen woningen. Voorts werden haaks op het lint een aantal paden aangelegd met woningen erlangs, met name tussen het lint en de Nauernasche Vaart. Hierdoor ontstond een voor Krommenie typische 'ladderstructuur'. De bebouwing langs de paden was eenvoudig van opzet. Ook kwamen hier weverijen (zie afb. Padlaan).

De paden van Krommenie waren/zijn:

- Padlaan (verbindingsweg naar Wormerveer) – oorspronkelijk een kerkenpad)
- Heiligeweg (verbindingsweg naar Bus en Dam) – oorspronkelijk een kerkenpad)
- Weiver (bebouwd pad bij de sluis van de Nauernasche Vaart)
- Visserspad (bebouwd pad bij de sluis van de Nauernasche Vaart)
- Kattenpad (nu Evenwichtsstraat)
- Spinderspad

In de eerste helft van de 18^e eeuw was de productie van zeildoek nog steeds hoog. Uit deze tijd dateren de houten en stenen pronkgevels in de Lodewijkstijlen. Toen het na 1739 slechter ging met de scheepsbouw in Zaandam ging het logischerwijs ook slechter met de industrie van de zeildoekweverij. De bevolking nam af en de bouw van woningen stagneerde. Toch hield de industrie stand in de 18^e eeuw, omdat het een nationale industrie was geworden. Dankzij de rijkdom van de rolreders (welgestelde zeildoekhandelaren) werden rond 1800 fraaie Zaanse panden neergezet langs de Noorder- en Zuiderhoofdstraat.



Padlaan met de achtersloot. Op de voorgrond de oude weverij ca. 1880 (Bron: Noord-Hollands Archief NL-HlmNHA_559_003458)

1870-1945 Industrialisering

Met de aanleg van het Noordzeekanaal in 1874, de vernieuwing van de zeehaven in de Voorzaan in 1884 en de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Den Helder (1865-1878) verbeterde de positie van de Zaanstreek.

De komst van de industrialisatie in de 19^e eeuw leidde er toe dat de molens uit het landschap verdwenen. Er kwamen (grootschalige) fabrieken, met name langs de Nauernasche vaart. De aanwezigheid van lijnolie en jute was in 1899 aanleiding voor de vestiging van een grote linoleumfabriek in Krommenie. De aanleg van de spoorlijn en later de provinciale weg deelde het lange lint van Assendelft en Krommenie op in twee afzonderlijke linten. Het oorspronkelijke lange lint is er door de grootschalige infrastructuur ook niet meer ervaarbaar.

Villa's, kantoren en winkels verschenen langs het lint. De panden werden groter qua volume dan de 17^e en 18^e-eeuwse bebouwing en bestonden vaker uit twee bouwlagen met kap. Aan het einde van de 19^e eeuw en begin 20^e eeuw zijn veel houten woningen vervangen door stenen arbeiderswoningen.

In de 20^e eeuw veranderde voor het eerst sinds eeuwen de opzet van Krommenie wezenlijk. De industrialisatie en de bevolkingsgroei die aan het eind van de 19^e eeuw waren begonnen, zetten zich aan het begin van de 20^e eeuw voort. De woningnood werd groter. In eerste instantie werden evenwijdig aan de paden straten aangelegd om hier woningen te bouwen. De Prins Hendrikstraat en de Emmastraat zijn hier voorbeelden van. De lege weilanden tussen de paden raakten bebouwd en daarmee ontstonden nieuwe wijkjes met een heel ander stratenpatroon. De buurten Blok en Oranjebuurt zijn hier voorbeelden van en zijn als deelontwerpen direct aan de bestaande paden uitgevoerd. De uitbreidingswijken waren planmatig en sober van opzet. Nog voor de Tweede Wereldoorlog werd aan de westzijde van de hoofdstraat een tweede noord-zuid as gerealiseerd door de uitbreidingswijken Bomenbuurt en Vogelenbuurt. Met de aanleg van de Badhuislaan ontstond een Kruising met de Padlaan, oneigenlijk voor het lint van Krommenie.



De Oranjebuurt, een vooroorlogse uitbreiding aan de lint. De eerste woonwijken werden gebouwd op de lege weilanden tussen de paden (opname november 2021).

Aan het begin van de 20^e eeuw werden uit hygiënisch oogpunt, maar ook vanwege het toenemende wegverkeer, de sloten langs de paden gedempt en is er bebouwing toegevoegd en vervangen langs de paden.

1945-2000 Schaalvergroting

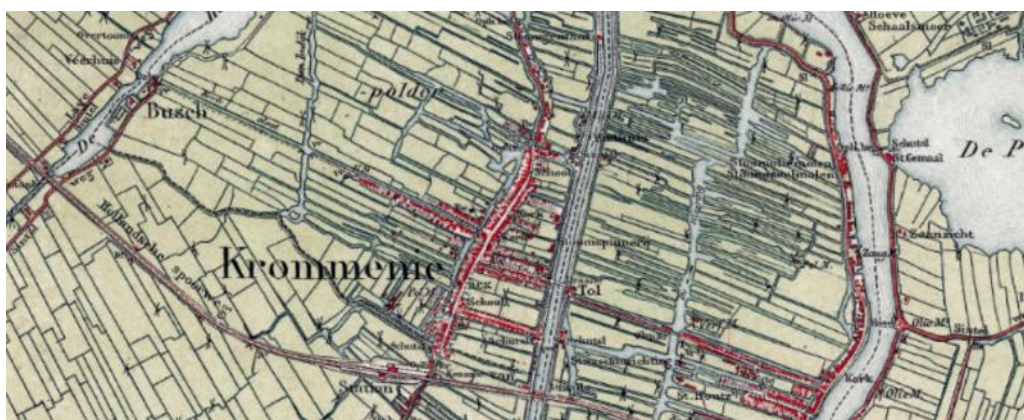
Vlak na de Tweede Wereldoorlog was er een grote vraag naar woningen met als gevolg dat grote uitbreidingswijken werden ontwikkeld zoals de Rosariumbuurt en de Snuiverbuurt. In de jaren '70 werd met de Noorder- en Zuiderham de westelijke grens van toen nog de gemeente Krommenie bereikt. Deze wijken liggen buiten het hier betreffende plangebied en laten we hier verder buiten beschouwing.

Ten zuiden van de historische kern zien we een concentratie van grootschalige winkels van drie bouwlagen qua vormgeving refererend aan de Zaanse karakteristieken.

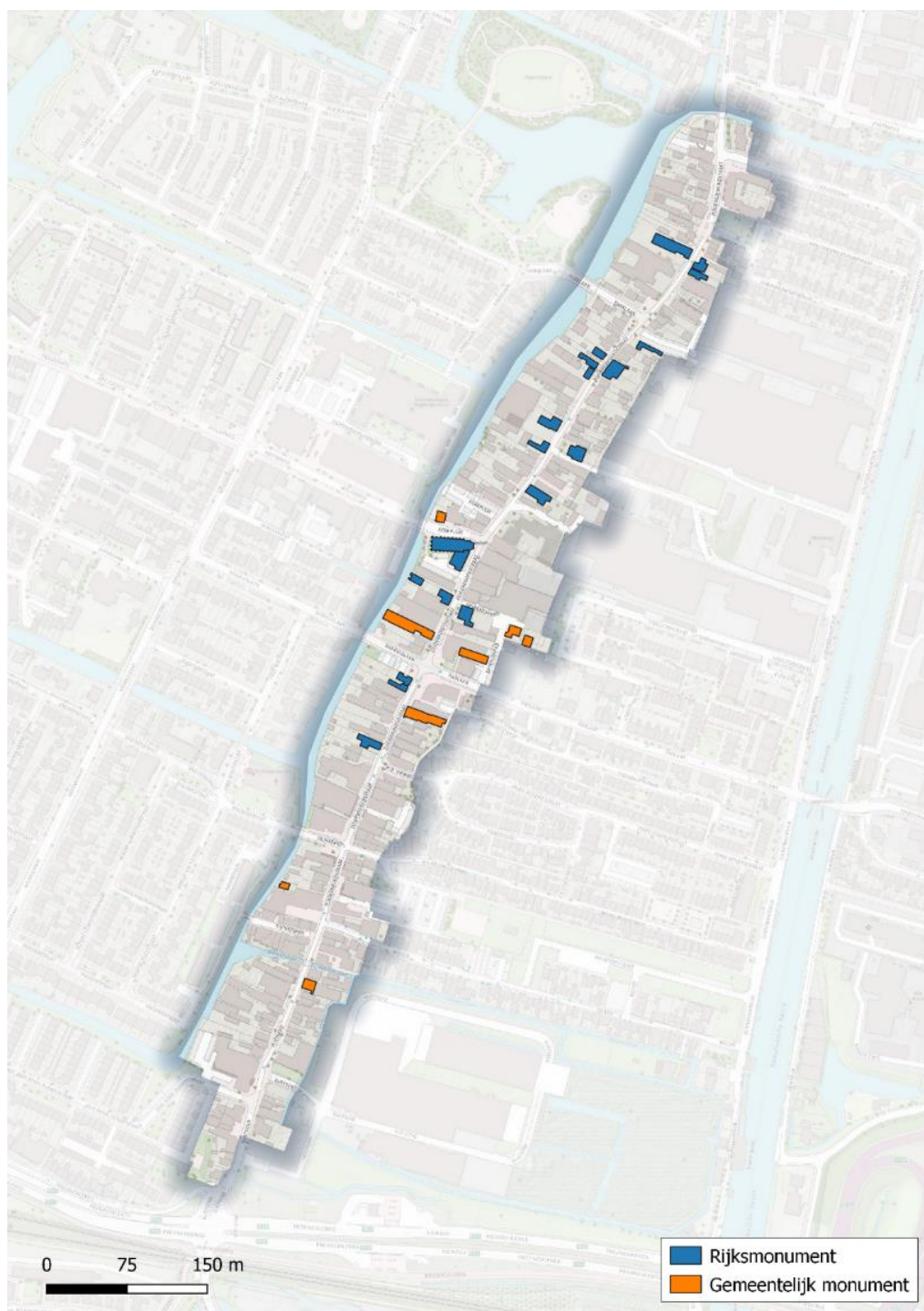
Bevolkingsaantallen Krommenie, Krommeniedijk/Krommeniehorn

Jaar	Aantallen
1477	600
1622	1947
1742	2873
1795	2164
1815	1809
1840	2581
1869	2829
1899	3098
1930	5372
1940	5905
1950	7020
1960	9280
1970	13534
1988	17005
2017	17212

Bron: Zaanwiki



Plattegrond van Krommenie in 1850, 1895, 1950 en 1975.



Rijks- en gemeentelijke monumenten langs het lint van Krommenie. Er zijn geen provinciale monumenten.

Ruimtelijk functionele kenschets

Het historisch-geografische patroon met de licht slingerende ontginningsdijk en lintbebouwing, historische waterlopen, verbindingswegen en paden is nog aanwezig en bepalend voor de ruimtelijke structuur.

De ontginningsdijk is het structuurbepalende element van het gebied. Doordat de afwateringssloot achter de bebouwing liep, heeft het lint een zeer smal profiel, een unieke eigenschap in vergelijking met veel andere Zaanse linten. Het lint is in de 17^e en 18^e eeuw sterk verdicht. De bebouwing staat er aan beide zijden van het lint, de kavels zijn smal en de bebouwing staat overwegend aan de rooilijn. De uitzonderingen zijn verbijzonderingen in het lint. Dat zijn ten eerste de huizen die inverdan zijn gebouwd. Door de terugliggende huizen ontstaan groene voortuinen in het lint. De tweede uitzonderingen zijn de kruisingen met de paden en incidenteel de dwarssloten.

Het dorpslint van Krommenie kent vier delen met een eigen karakteristiek:

- Het zuidelijke deel langs de Vlietsend kent een mengeling van historische en eigentijdse bebouwing;
- Tussen de Snuiverstraat en de Badhuislaan staat een aantal gebouwen met een modern karakter. Hier heeft zich in de loop der jaren een modern zwaartepunt in het lint ontwikkeld, dat gericht is op winkels.
- De Zuiderhoofdstraat is nog bijzonder historisch. De gevels zijn hier over het algemeen rijker gedetailleerd. Oorspronkelijk lag het zwaartepunt van het lint bij de kerk.
- Ook de Noorderhoofdstraat is nog historisch, maar de bebouwing is er soberder en staat ruimer op de kavel. De overgang naar het landelijke lint is hier te ervaren.

De rol van het water is groot in het gebied. Aan de westzijde van het lint loopt de Durgsloot. Dit is van oorsprong een afwateringssloot en was een belangrijke waterweg voor de bevoorrading en afname goederen van de woningen aan het lint. De westelijke zijde van de Durgsloot heeft nog deels groene oevers, aan de oostzijde waar de percelen van de lintbebouwing aan het water grenzen staat de erfbouw deels pal aan het water. Dit kan gerelateerd worden aan de zeildoekweverij. Zowel het spinnen als ook het weven vond voornamelijk thuis plaats en de achtererven waren daarom veelal bedrijfsmatig ingericht. Dit zijn voornamelijk schuren, boothuizen en nog een enkel luchthuis bestaande uit één bouw twee bouwlagen met kap. Langs de Durgsloot zijn tevens nog enkele loswallen aanwezig waar boten aangelegd konden worden om goederen te lossen. De loswal herinnert aan de vroegere bevoorrading via het water.

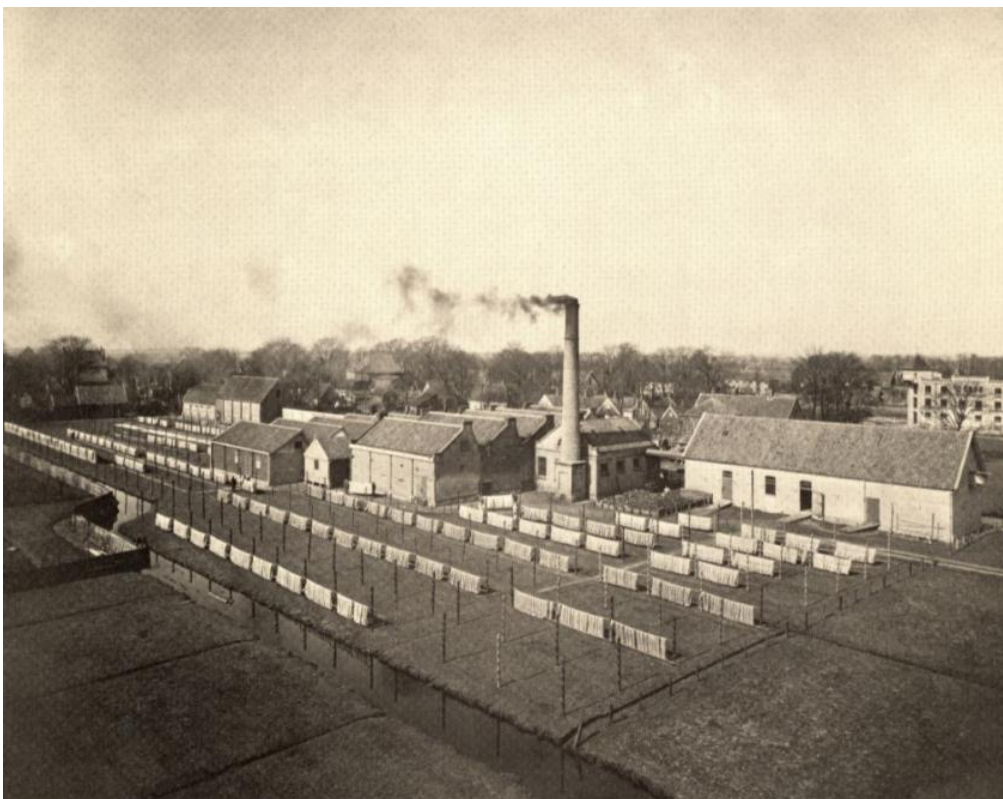
De herkenbaarheid van het lint als ontginningsdijk is in het noorden van het dorp, waar het water van de Durgsloot zich als wegsloot bij het lint voegt, is groot. Het vormt een belangrijk ruimtelijk moment in de beleving van het lint met de wegsloot. De bebouwing staat daar alleen aan de oostzijde van de dijk.

Typend voor de structuur aan de oostelijke zijde is de zogenaamde 'ladderstructuur', gevormd door de historische paden, het lint en de Noordervaartdijk. Tussen de padden liggen de laat 19^e-eeuwse en vroeg 20^e-eeuwse arbeiderswijken en fabrieken. De fabrieken liggen met name aan de oostzijde vanwege de ligging aan de Nauernasche vaart, dit was handig voor de bevoorrading van de fabrieken

De nieuwe woonwijken aan weerszijden van het lint zijn aan de oostzijde binnen de structuur van de paden aangelegd, aan de westzijde is er steeds een nieuwe noord-zuid lijn toegevoegd met een eigen ontsluiting.



Zicht op de Durgsloot en de achtererven die daaraan grenzen (1900). Te zien zijn schuren, boothuizen en zelfs een luchthuis. Luchthuizen komen sinds de 17e/18e eeuw voor in de Zaanstreek en werden in hoofdzaak door de welgestelden gebruikt voor ontspanning aan de waterzijde (Bron: Historisch Genootschap Crommenie).



Zeildoekweverij aan de Padlaan, 1905 (Bron: Gemeentearchief Zaanstad 22.00825)

Waarden

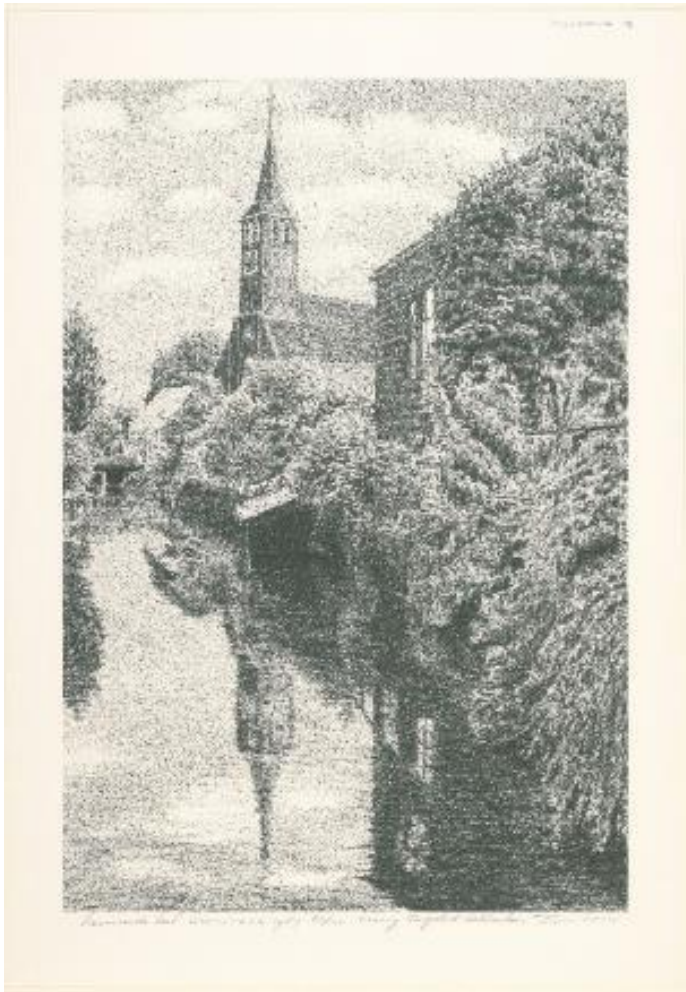
Historisch geografische waarden

- De structuur van linten en paden vertellen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Zaanstad. Ze vormen de middeleeuwse binnenstad.
- De aanwezige sloten hebben hoge waarden vanwege de zeldzaamheid ervan.
- Ondanks de grootschalige ontwikkelingen is de oude structuur van het dorp met de lange noord-zuid georiënteerde lint met dwarspaden en bebouwde uitvalswegen naar de nabijgelegen dorpskernen goed herkenbaar gebleven. Met het toevoegen van grootschalige woonwijken is steeds een nieuwe noord-zuid lijn toegevoegd met een eigen ontsluiting.
- De loop van het oorspronkelijke lint, de middeleeuwse ontginningsdijk is nog aanwezig.
- De geringe breedte van de Noorder- en Zuiderhoofdstraat omdat hier geen wegsloot aanwezig was. Dit bijzondere smalle profiel geeft het historische lint een uniek intiem karakter.
- Achter de bebouwing van het bewoningslint is aan de westkant de Durgsloot aanwezig. Panden werden via de Durgsloot vanaf de Nauernasche Vaart bevoorrad. Enkele panden hebben daarom nog een loswal.
- De openheid van het landschap in het noorden van Krommenie, waardoor afleesbaar is dat het een open landschap was tussen twee dorpskernen.
- De ontginningsdijk is in het noorden van het dorp, waar het water aan de westkant aanwezig is nog goed herkenbaar.
- De relatief dichte bebouwing in de kern van het dorp, de Noorder- en Zuiderhoofdstraat tussen Weiver en Oranjeplein, met aaneengeschakelde bebouwing of bebouwing dicht op elkaar (geringe ruimte tussen panden)
- Naar het noorden toe wordt de bebouwing minder dicht.
- In het noorden is alleen de oostzijde van de dijk bebouwd.
- De historische visgraatstructuur.
- De paden vertellen het verhaal van het 17^e eeuwse industrielandchap. De aanwezigheid van paden zorgt voor de afleesbaarheid waar in de 17^e eeuw belangrijke plekken waren, zoals verbindingroutes naar naburige dorpen, sluizen, dammen en bijvoorbeeld een veer.
- De Durgsloot is een oorspronkelijke afwateringssloot. In het noorden voegt de Durgsloot zich als wegsloot bij de dijk. Dit is een belangrijk ruimtelijke moment in de beleving van het lint.
- Op diverse plekken is het lint nog als dijk herkenbaar vanwege het hoogteverschil tussen de dijk en het naastliggende land. Dit is met name het geval bij de bruggen over de Durgsloot, ten westen van het lint.

Cultuurhistorische waarden

- De Zaanse houtbouw is zeer kenmerkend en waardevol element in het landschap.
- De kerken met hun kerktorens zijn zeer belangrijk in het landschap als herkenningspunt van de dorpskernen.
- Variatie m.b.t. van de ligging van de panden t.o.v. de rooilijn, zogenaamde inverdan bouwen. Door de terugliggende huizen ontstaan bijzondere plekjes aan het lint. Aangezien het nauwe lint bijna geen ruimte laat voor groen, worden deze plekjes vaak groen ingericht.
- De tweede uitzondering op de smalheid van het lint wordt gevormd door de kruisingen met de paden en incidenteel met een dwarsloot.
- Aan de Noorder- en Zuiderhoofdstraat zijn relatief veel oude houten huizen bewaard gebleven. Hier zijn, in vergelijking met de andere ontginningslinten, zeer rijke 18^e eeuwse pronkgevels aanwezig in het dorp. Wellicht de rijkste van de hele Zaanstreek. Deze houten pronkgevels herinneren aan de tijd dat Krommenie bewoond werd door rijke zeildoekhandelaren, de zogenaamde rolreders.
- Naar het noorden toe wordt de bebouwing soberder en simpeler.
- In het noorden heeft het gebied een meer agrarisch karakter.
- De historische bebouwing is kleinschalig. Vaak één bouwlaag onder een kap, maar in Krommenie komt ook historische bebouwing voor van twee bouwlagen en een kap. Vooral naar het noorden toe is de bebouwing kleinschaliger en dorpser.
- De bebouwing aan het lint bestaat voornamelijk uit één tot twee bouwlagen met kap. Het lint dankt zijn intieme karakter aan deze kleine schaal.
- De twee verbindingspaden: Heiligeweg en de Padlaan zijn van regionaal belang.

- Aan het Vlietsend staan enkele waardevolle historische panden, maar over het algemeen heeft dit deel van het lint een rommeling karakter.



Hervormde kerk op de kruising Durgsloot-Badhuislaan, prent 1989 door Frans Room. (Bron: Noord-Hollands Archief NL-HlmNHA_359_4013).

Kernkarakteristieken dorpslint van Krommenie

Historisch-geografische karakteristieken

- Het licht slingerende verloop van de noord-zuid georiënteerde middeleeuwse ontginningsdijk.
- De achter de bebouwing van het bewoningslint lopende Durgsloot. Deze heeft aan de westelijke zijde nog deels groene oevers en aan de oostzijde waar de achtererven van de lintbebouwing aan het water grenzen is de bebouwing afwisselend met af en toe groen. Enkele panden hebben nog een loswal die herinnert aan de bevoorrading via de Durgsloot.
- De herkenbaarheid van het lint als ontginningsdijk in het noorden van het dorp, waar het water van de Durgsloot zich als wegsloot bij het lint voegt, is een belangrijk ruimtelijk moment in de beleving van het lint. De bebouwing staat er alleen aan de oostzijde van de dijk.
- Het hoogteverschil tussen de dijk en het achterland is nog zichtbaar bij de lager liggende tuinen. Dit is alleen te ervaren vanaf de bruggen, haaks op het lint en vanaf de doorzichten van het lint tussen de bebouwing door.
- De historische sloten, soms met groene oevers (Durgsloot, Kerkloot, Molsloot, Snuiversloot, slotenpatroon Agathepark en Rosariumpark, Haansloot) zijn zeldzaam.
- Her en der zijn er smalle doorzichten op de Durgsloot vanaf het lint.
- De aanwezigheid van paden zorgt voor de afleesbaarheid waar in de 17^e eeuw belangrijke plekken waren, zoals verbindingroutes naar naburige dorpen, sluizen, dammen en verdwenen molens.

Stedenbouwkundige karakteristieken

- De fijnmazigheid en kleinschaligheid van het lint is zichtbaar in:
- Lichte verdraaiingen in het lint waardoor steeds een andere blik en de voorgevels als schijven beleefbaar zijn en er zo nu en dan een raam in de zijgevel zichtbaar is. Sequentie in de opeenvolging van gevels.
- Verhouding tussen de geringe breedte van het lint en de lage bebouwing.
- Ieder vlak heeft zijn eigen invulling.
- Smal en stenig straatprofiel van het lint.
- Tweezijdige bebouwing langs het lint.
- Smalle parcellering met individuele panden, geeft sterke ritmiek aan de straatwand.
- Doorgangetjes naar de bedrijfsmatige erven.
- Incidentele doorzichten tussen de panden.
- Rooilijn volgt weg of dijk, met subtiele verspringingen in de rooilijn en met verbijzonderingen (inverdan en kruisingen met paden/sloten). Door de terugliggende huizen ontstaan bijzondere plekjes aan het lint. Aangezien het nauwe lint bijna geen ruimte laat voor groen, worden deze plekjes vaak groen ingericht.
- Verschil in identiteit tussen de west- en oostzijde van het lint. Aan de westzijde van het lint wordt de identiteit gevormd door de Durgsloot met de aangrenzende achtererven met schuren, boeten, boothuizen en een enkele loswal. De oostzijde van het lint wordt gekenmerkt door een fabrieksmatig karakter met bijbehorende arbeiderswoningen gerelateerd aan de industrialisatie uit de 19^e eeuw.

Bebouwing

- Grote monumentendichtheid, ca. elke 100 meter.
- Veel historische bebouwing.
 - Zaanse houtbouw
 - Rijke 18^e-eeuwse pronkgevels
- Kleinschalig.
- Individueel.
- Verkaveling loodrecht op de weg.
- 1 hoofdgebouw per bouwvlak.
- Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen op het achtererf.
- Voorgevel georiënteerd op het lint.

- Nokrichting wisselt.
- 1 hoofdmassa
- 1 of 2 bouwlagen met eenduidige kap.
- Gevels met hiërarchische opbouw (met hoge begane grond).
- Ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld.
- Fijnmazigheid van de voorgevel en fijne detaillering.
- Metselwerk, hout, keramische dakpannen.
- Zaanse kleurenwaaier

Naast deze algemene kenmerken diversiteit in het lint:

- Vlietsend – afwisseling eigentijdse en historische panden
- Tussen Snuiverstraat en Badhuislaan – Grootschalige winkels met 2 of 3 lagen, meestal met setback.
- Zuiderhoofdstraat: luxe bebouwing met 1 a 2 lagen, historische bebouwing van drie lagen vormt een uitzondering. In de kern van het dorp tussen Weiver en Oranjeplein relatief dichte bebouwing in de kern van het dorp, met aaneengeschakelde bebouwing of bebouwing dicht op elkaar (geringe ruimte tussen panden).
- Noorderhoofdstraat: sober en kleinschalig. Naar het noorden toe wordt de bebouwing minder dicht.
- Langs de paden sobere arbeiderswoningen en industrie.

De kernkwaliteiten verbeeld



Ten noorden van de Noorderhoofdstraat voegt de Durgsloot zich bij het lint, een belangrijk moment in de relatie tussen de oorspronkelijke afwateringssloot en de ontginningsdijk.



De oorspronkelijke afwateringssloot Durgsloot loopt aan de westzijde van het lint en geeft een intieme blik op de achtererven van de woningen aan het lint. De achterzijde van het lint heeft een gevarieerd karakter met bebouwing en soms groen.



Terugliggende panden met groene voortuinen vormen een oase in de straat.



Rijke architectuur aan het lint.



De straat volgt de lijn van de oorspronkelijke ontginningsdijk.



Verspringende rooilijn.



De geringe breedte van de Noorder- en Zuiderhoofdstraat door het ontbreken van een wegsloot.



Zaanse houtbouw aan het lint.



De historische ladderstructuur van het lint met dwars daarop de paden is nog duidelijk zichtbaar in Krommenie. Sommige paden hebben nog een kleinschalig karakter met voornamelijk arbeiderswoningen langs het pad. Zo nu en dan wordt het straatbeeld doorbroken door een doorzicht.



De kerken met hun kerktorens zijn zeer belangrijk in het landschap als herkenningspunt van de dorpskern. De dorpskerk van Krommenie is gelegen op de kruising van de Zuiderhoofdstraat met de Heiligeweg, een oorspronkelijk kerkenpad als verbindingspad naar Bus en Dam.

Deel 2 Vertaling kernkwaliteiten in het bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 is voor de bebouwing aan de straten Vlietsend, Zuiderhoofdstraat en Noorderhoofdstraat, evenals in het daarvoor geldende bestemmingsplan Krommenie oost, gekozen voor ruime bebouwingsmogelijkheden. Op veel percelen is gekozen voor een bebouwingspercentage van 70%, een nokhoogte van 13 meter en een goothoogte van 7 meter. Daarmee wordt in veel gevallen sterk afgeweken van de huidige situatie waarbij vele woningen slechts een nokhoogte hebben van 7 a 8 meter. Daarnaast is vooral aan de westkant van genoemde straten sprake van diepe erven die reiken tot aan de Durgsloot. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om de percelen te bebouwen met bovenstaande percentage en hoogtes.

De ruime bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan komen niet overeen met de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing, zoals die ook zijn omschreven in de visie *De identiteit van Zaanstad —linten, dijken en Paden*. De gemeenteraad heeft daarom opdracht gegeven om het bestemmingsplan aan te scherpen.

Aanbevelingen voor het bestemmingsplan

Algemeen

- Niet alleen de bebouwde percelen (zoals nu voor het voorbereidingsbesluit als begrenzing is opgenomen), maar ook de openbare ruimte meenemen in het bestemmingsplan. In het dorpslint van Krommenie is de gehele structuur van belang.
- Niet alleen het dorpslint opnemen, maar ook de Durgsloot en gebied tot aan de Nauernasche Vaart opnemen in de gebiedscontour. De structuur van ontginningsdijk, water en paden vertelt gezamenlijk het unieke verhaal van Krommenie.
- Voorsorteren op het omgevingsplan en het lint de 'dubbelbestemming cultuurhistorie' geven en hieraan een beleidsregel koppelen met nadere criteria voor Krommenie. Hieraan kunnen regels worden gekoppeld specifiek voor het behoud van de historische karakteristieken van het lint. De dubbelbestemming kan in het omgevingsplan een functietoedeling worden waaraan regels worden gekoppeld.
- Onderzoek de mogelijkheid historische bebouwing de aanduiding 'Beeldbepalend Pand' te geven en koppel hier een sloopvergunning aan. Er is nog veel waardevolle historische bebouwing.
- De verdraaiingen in het lint en verbijzonderingen met steeds een ander zicht op de bebouwing en op de zijgevels behouden. De fijnmazigheid en kleinschaligheid zijn uitgangspunt.

Aanbevelingen voor regels

- Regels voor de water- en groenstructuren
 - Durgsloot bestemming 'water' geven, en daarbij ook (daar waar aanwezig) de groene oevers meenemen. Op deze wijze inzetten op behoud van de Durgsloot als belangrijkste historische waterweg in Krommenie, mogelijk met behoud van loswallen achter de panden om de relatie van de panden met het water herkenbaar te houden.
 - Regels opnemen t.a.v. behoud van groene oevers en beschoeiing.
 - Aan de Durgslootzijde een zone van een aantal meter langs het water op het achtererf van percelen vrijhouden van bebouwing (tenzij tweedelijns bebouwing mogelijk is).
 -
 - Bestaande doorzichten waar mogelijk behouden door geen bebouwing toe te staan.
 - Waardevolle en monumentale bomen incl. een gebied rondom de bomen opnemen in het bestemmingsplan, eventueel te koppelen aan een verplichting voor een Bomen Effect Analyse (BEA).

- Regels om de fijnmazigheid van het lint te behouden:
 - Concrete bouwvlakken per perceel vastleggen.
 - Voorgevellijn per perceel aangeven. Zo verspringingen in de rooilijn behouden.
 - Smalle parcellering vastleggen, met incidenteel bredere historische bebouwing. Hierdoor behoud van de verbijzonderingen en het onderscheid in bebouwingsdichtheid tussen de kern van het dorp en het noorden van het dorp.
 - Hoofdgebouw aan het lint en bijgebouw aan de achterzijde vastleggen.
 - Smalle steegjes tussen de bebouwing vastleggen. Zo doorzichten naar Durgsloot behouden en/of versterken en de verwijzing naar de 17^e-eeuwse bedrijfsmatige erven behouden.
 - Parkeren zoveel mogelijk op de achtererven bestemmen.
- Kleinschalige en individuele bebouwing
 - Naast bouwvlak bestaande goot- en nokhoogtes vastleggen om de kleinschalige bebouwing en afwisseling te behouden. Overwegend 1 of 2 lagen met kap, met af en toe een uitzondering.
- Structuren
 - Ontginningsdijk herkenbaar houden. Ook versterken d.m.v. weginrichting en bebouwing. Let op bij kruisingen. Daar waar aanwezig hoogteverschil tussen dijken en paden handhaven.
 - Bij de paden recht doen aan de afwisseling tussen fabrieksterreinen en arbeiderswijken.
 - Oorspronkelijke paden behouden.
 - De sloten en groene oevers die nog langs sommige paden liggen behouden en open houden.
- Specifiek
 - Handhaaf het verschil tussen de architectonische karakteristiek van de rijkere bebouwing in de kern van het dorp en soberdere bebouwing naar het noorden en zuiden toe.
 - Handhaaf het agrarische en kleinschalige karakter van het noorden van het dorp.

Karakteristieken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen

- Regels gericht op de architectonische karakteristieken met betrekking tot de verticaliteit in de vensters, de open zijgevels, het kleur- en materiaalgebruik (Zaanse kleurenwaaier) kunnen worden opgenomen in de Welstandsnota.
- Dit geldt ook voor de ambities ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de bestrating.

Deel 3 Achtergrondinformatie

Bronnen

Gemeente Zaanstad, *Ruimtelijke kernkwaliteiten Gemeente Zaanstad. Bouwsteen voor de omgevingsvisie*, 2019.

Gemeente Zaanstad, *Cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden*, 2019.

Gemeente Zaanstad, *De identiteit van Zaanstad, Richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit in de linten, dijken en paden. Uitwerking Krommenie* (concept).

Ham, J. van, *Cultuurhistorische verkenning Chromosterrein Krommenie*, 2018.

Provincie Noord-Holland, *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie – Assendelft Krommenie*, 2018.

Welstandsnota Zaanstad, 2013.

Bestemmingsplan, 2013.

<https://geo.zaanstad.nl/zaanatlas/composer/>

Afbeeldingen

Gemeentearchief Zaanstad

Historische Genootschap Crommenie

Noord-Hollands archief

Kaartviewer Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland

Colofon

MOOI Noord-Holland

Maart 2022