

Datum 12 januari 2023
Pagina 1 van 5
Referentie 520525/B/EGT
Projectnr. 28643
Projectfase Technisch Ontwerp
Projectnaam Kalverringdijk Zaandam

Aan de Omwonende(n)/Ondernemer(s)

Geachte heer/mevrouw,

In 2018 hebben wij u geïnformeerd over de plannen voor nieuwbouw aan de Kalverringdijk. Het gaat om het terrein bekend als Jacob Vis-terrein, in het noordelijke deel van de Zaanse Schans. Het plan kent een aanpassing. In deze bewonersbrief vertellen wij u hier meer over.

Aangepast plan

Met de gemeente en provincie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden om binnen de gestelde kaders het project verder uit te werken. Om te zorgen dat het plan past binnen de omgevingsverordening van de Provincie is het plan aangepast. In de vergunningsaanvraag die is ingediend worden nu 13 woningen gerealiseerd in plaats 11 woningen en een herberg. In samenspraak met onder andere Gemeente en de erfgoedorganisaties is het huidige plan ontwikkeld. Er is gesproken over kleur- en materiaalgebruik en over specifieke details die in de Zaanse stijl passen, zoals het gebruik van hout. Tevens is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Zaanstad om tot een gedragen plan te komen.

Uitgangspunt is dat de locatie als één geheel terrein wordt ervaren; de locatie oogt als een gevarieerd maar samenhangend ensemble of cluster en is samengesteld uit verschillende maar verwante volumes. De uitstraling is 'herkenbaar Zaanse', waarbij is aangesloten bij de principes van het Beelkwaliteitsplan Zaan en Dijk.

In het plangebied worden in totaal 13 woningen gerealiseerd. Het gaat om vijf vrijstaande woningen, twee twee-onder-één-kapwoningen en twee gebouwen waar de begane grond ingericht wordt voor parkeren en op de verdieping in totaal vier woningen worden gerealiseerd. Het parkeren wordt bewust uit de openbare ruimte gehouden door ze uit het zicht in een gebouw te realiseren. Hierdoor wordt kwaliteit van de openbare ruimte beter.



Datum 12 januari 2023
Pagina 2 van 5
Referentie 520525/B/EGT
Projectnr. 28643
Projectfase Technisch Ontwerp
Projectnaam Kalverringdijk Zaandam

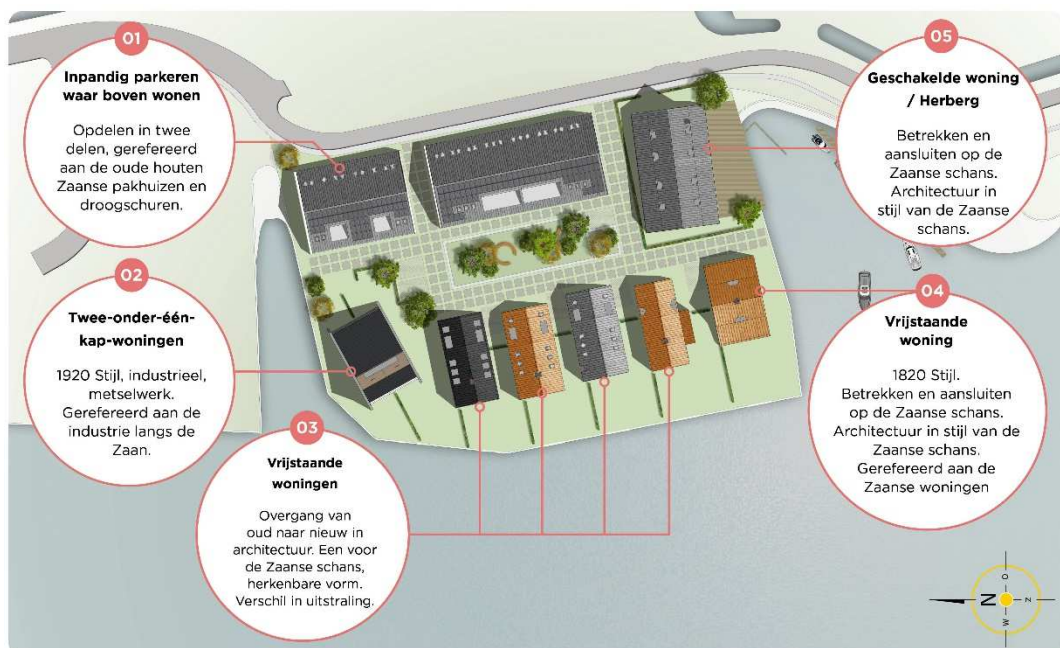
Cultuurhistorie

Het ontwerp is geen rechtstreekse verwijzing naar de historische situatie ter plaatse, maar vormt een samengesteld beeld van de gevarieerde geschiedenis van het gebied in groter verband.

De cultuurhistorie is niet alleen vertaald in materiaalgebruik en detaillering. Ook de stijl van de individuele gebouwen vertelt het historische verhaal. Zo is het ontwerp "de Mijter" geïnspireerd door de krijtschuur (molenschuur) van de Oude Wolf. De fabriek van de familie Jacob Vis (1900) dient als inspiratie voor de twee-onder-een-kap woningen "de Fabriek", met metselwerk en een industrieel karakter.

De bebouwing is hoofdzakelijk ontworpen in Zaanse houtbouwstijl en sluit aan bij de karakteristiek van de Zaanse schans. Ook is gekozen voor kleinschalige bebouwing met doorzichten vanaf de Zaan naar het achterland.

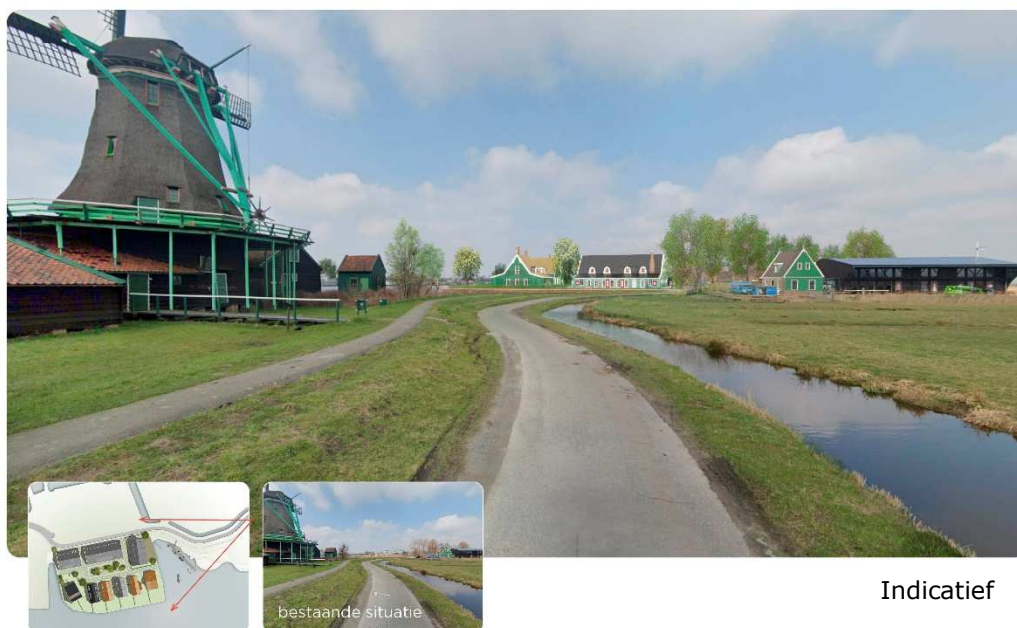
De Jacob Vis-locatie vormt hiermee een mooie afronding in het historische rondje met de Gortershoek.



Datum 12 januari 2023
Pagina 3 van 5
Referentie 520525/B/EGT
Projectnr. 28643
Projectfase Technisch Ontwerp
Projectnaam Kalverringdijk Zaandam

Parkeren

Het parkeren wordt volledig uit zicht gehouden door alle parkeerplaatsen te situeren in een lange houtschuur, in de lengte direct langs de dijk. De entree voor auto's bevindt zich aan de noordkant van het terrein, waarbij de auto's direct de schuur inrijden. Langs de Kalverringdijk worden een aantal grastegels aangelegd die gebruikt worden door hulpdiensten en vuilniswagens.

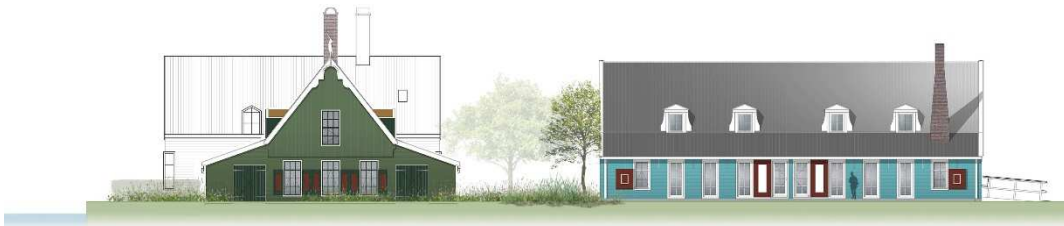


13 woningen in plaats van 11 woningen en een herberg

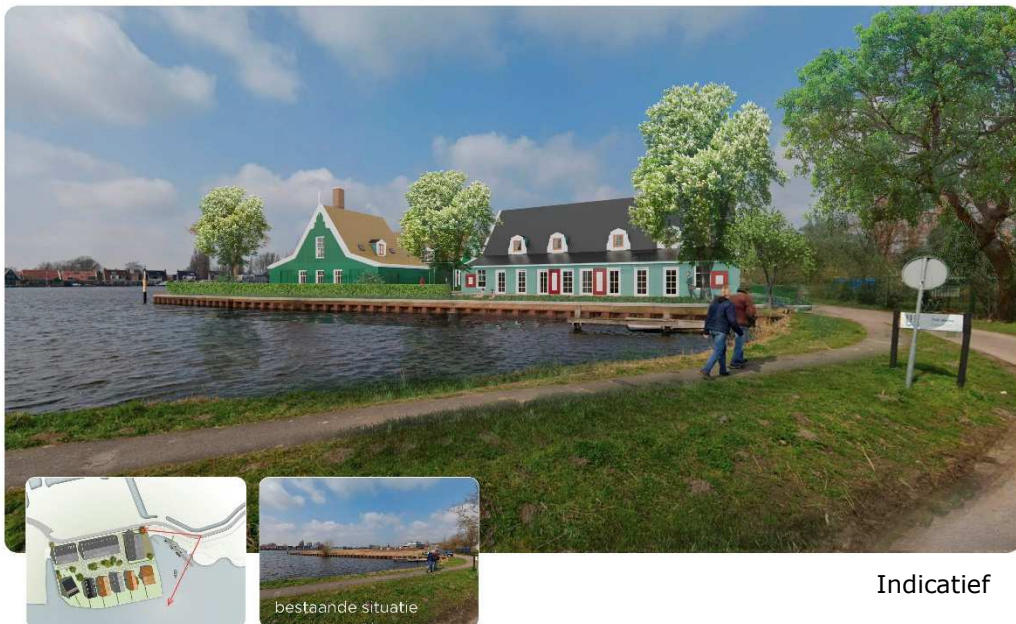
Om te voldoen aan de omgevingsverordening was het noodzakelijk een vergunning aan te vragen voor 13 woningen in plaats van het oorspronkelijke plan 11 woningen en een herberg. 'kleinschalige woningbouwontwikkelingen' zijn namelijk ernstig ingeperkt in de Omgevingsverordening NH2020 Het idee achter deze inperking is dat het landschap en de openheid daarvan wordt beschermd.

Kleinschalige woningbouwontwikkelingen betreffen volgens de provinciale Omgevingsverordening woningbouwontwikkelingen van 11 woningen of minder. Aangezien gedurende de vergunningenprocedure het bouwplan is gewijzigd van 11 naar 13 woningen is strijdigheid met de Omgevingsverordening op dit punt niet meer aan de orde.

Datum 12 januari 2023
Pagina 4 van 5
Referentie 520525/B/EGT
Projectnr. 28643
Projectfase Technisch Ontwerp
Projectnaam Kalverringdijk Zaandam



Het gebouw met als verschijningsvorm "herberg" in het zuiden van het plan wordt nu vergund als 2 woningen. De mogelijkheid blijft om de "herberg" in de toekomst te voorzien van een Bed&Breakfast. Wanneer in de toekomst een gegadigde zich aandient voor een Bed&Breakfast, zal hiervoor een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.



Tijdsplanning

De publicatie van het ontwerpbesluit vindt plaats in week 6 (6-10 februari 2023). De terinzagelegging vindt vervolgens plaats vanaf donderdag 9 februari gedurende zes weken. Vervolgens zal er, afhankelijk van ingekomen zienswijzen, een besluit worden genomen.

Datum 12 januari 2023
Pagina 5 van 5
Referentie 520525/B/EGT
Projectnr. 28643
Projectfase Technisch Ontwerp
Projectnaam Kalverringdijk Zaandam

Participatie

Voor dit plan is een vergunning aangevraagd welke binnenkort door de gemeente ter inzage wordt gelegd. De stukken zijn in te zien op www.zaanstad.nl zoekterm 'bekendmakingen'. Wilt u stukken in papieren vorm inzien, vult u dan het contactformulier op www.zaanstad.nl in. Er wordt dan contact met u opgenomen. Tegen het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn een zienswijze indienen bij B&W.

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen via: info@Leeuwenkamp.nl onder vermelding van 28643 Kalverringdijk Zaandam.

Algemene informatie over het plan via de gemeente te vinden op:
<https://maak.zaanstad.nl/zaanstad-midden>

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Leeuwenkamp Architecten
Namens Rito Holding BV