



Kavelpaspoort De Stad Zaandam

*Transformatieruimte van de
monumentale boerderij De Stad
Zaandam en haar erf.*

Vastgesteld B&W d.d. 9 december 2025



gemeente
Haarlemmermeer

Inleiding

Cultuurhistorie als inspirerende én toetsende discipline

De Stad Zaandam is als een van de “pioniersboerderijen” een bijzonder object: direct na de drooglegging van het Haarlemmermeer is deze voormalige boerderij gebouwd. Hoewel de omgeving drastisch is veranderd met de bouw van de wijk Overbos rondom het pand, is de historische en landelijke sfeer in en rondom goed voelbaar. Boomgaarden, windsingels en een formele voortuin omringen het rijke historische pand. Binnen geven de statige kamers en bedstedes een mooi beeld van hoe hier ook vroeger werd gewoond. Daarnaast is in de schuur, met gigantisch hoog tasveld en een koeien én paardenstal, het agrarisch bedrijf van destijds nog goed voelbaar.

Hoewel alle onroerende zaken binnen de perceelsgrenzen beschermd zijn als Rijksmonument, is niet al deze materie even waardevol. Om inzicht te krijgen in de monumentale waarden binnen het object en gebied zijn een aantal onderzoeken verricht. Een [bouwhistorisch onderzoek](#)¹ geeft inzicht in vooral de fysieke en tastbare waarden. De ontwikkeling van het complex wordt chronologisch beschreven en de invloed van deze ontwikkelingen op het geheel wordt gewogen en gewaardeerd. Om beter inzicht te geven in de ruimtelijke en belevingswaarden in het pand (zoals bijvoorbeeld een hokkerig gevoel in een cellencomplex of een onaards royaal gevoel in een gotische kerk, beide een gebouwspecifieke kwaliteit) én de sfeer van een boerenerf op een hedendaagse manier te kunnen toevoegen geeft [een transformatiekader](#)² hier inspiratie en begrenzingen voor.

Dit [kavelpaspoort](#) kijkt daarbij verder dan het gebouwniveau alleen. Het biedt niet alleen richtlijnen voor de inrichting van het erf, maar plaatst De Stad Zaandam ook binnen de bredere context van de wijken Overbos en Bornholm en het polderlint de IJweg. Daarmee geeft het ruimtelijke randvoorwaarden voor de toekomstige invulling van de gehele kavel waarop de boerderij zich bevindt.

De Stad Zaandam is eigendom van gemeente Haarlemmermeer maar wordt afgestoten (door middel van een aanbesteding) om in een maatschappelijke voorziening voor de omliggende buurten te voorzien. Dit nieuwe gebruik vraagt om aanpassingen in het gebouw en terrein: een nieuwe “tijdlaag” zal worden toegevoegd. Onderdeel van de aanbestedingsprocedure is de vraag aan marktpartijen hun ideeën (schetsmatig) op papier te zetten ter beoordeling.

Met de uitgevoerde onderzoeken kunnen ontwerpen van deelnemers aan de aanbesteding worden vergeleken met de monumentale waarden om op een verantwoorde manier met ons erfgoed om te gaan, een wettelijke plicht. Vooruitlopend op de uiteindelijk benodigde vergunningen kan in grote lijnen ingeschat worden of deze op ambtelijke goedkeuring kunnen rekenen.

1,2: Aangeleverd naast dit kavelpaspoort als een van de documenten binnen deze aanbesteding.

Inhoudsopgave

1. Opgave en aanleiding – p. 4

2. Analyse Huidige situatie

- 2.1 Grotere context – p. 5
- 2.2 Polderstructuren en erven – p. 6
- 2.3 Visie Polderlinten – p. 7
- 2.4 Ligging in Hoofddorp – p. 8
- 2.5 Infrastructuur grote schaal – p. 9
- 2.6 Infrastructuur lokaal – p.10
- 2.7 Functies in de buurt – p. 11
- 2.8 Standplaats woonwagens – p. 12
- 2.9 Groenstructuren – p. 13
- 2.10 Boomsoorten – p. 14
- 2.11 Leeftijd Bomen – p. 15

3. Historische Analyse

- 3.1 Historische tijdlijn – p. 16 - 17
- 3.2 Stedenbouwkundige structuur – p.18

4. Planologische Mogelijkheden – p. 19 - 20

5. Invulling Maatschappelijke Functie – p. 21 - 22

6. Facetkaarten Kavelpaspoort - Ruimtelijke uitgangspunten – p. 23 - 24

- 1.1 Interne logica pand - ruimtelijke opbouw & brandmuur – p. 25
- 1.2 Interne logica pand – Kelder – p. 26
- 1.3 Interne logica pand – Begande Grond – p. 27
- 1.4 Interne logica pand – Eerste verdieping – p. 28
- 1.5 Interne logica pand – ruimtelijk ontwerp ‘grote stal’ – p. 29 - 32

- 2.1 Erf - oriëntatie & ontsluiting – p. 33
- 2.2 Erf - voorerf – achtererf – p. 34
- 2.3 Erf – Landschappelijke inpassing – polderlintstructuren – p. 35
- 2.4 Erf – Landschappelijke inpassing – windsingels en zichtlijnen – p. 36
- 2.5 Erf – Landschappelijke inpassing – te behouden bomen – p. 37
- 2.6 Erf – Landschappelijke inpassing – totaal – p. 38
- 2.7 Erf – verhard – onverhard – p. 39
- 2.8 Erf – Rondgang boerderij – p. 40

- 3.1 Bijgebouwen & volumes op het erf - openbare toegankelijkheid – p. 41
- 3.2 Bijgebouwen & volumes op het erf - footprint – p. 42
- 3.3 Bijgebouwen & volumes op het erf – bouwhoogte en kapvorm – p. 43
- 3.4 Bijgebouwen & volumes op het erf – variantschetsen – p. 44 - 45
- 3.5 Bijgebouwen & volumes op het erf – parkeren – p. 46

1. Opgave en aanleiding

Aan IJweg 1071 ligt De Stad Zaandam, ingeklemd tussen de wijken Bornholm en Overbos, te Hoofddorp. Dit object is momenteel in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer.

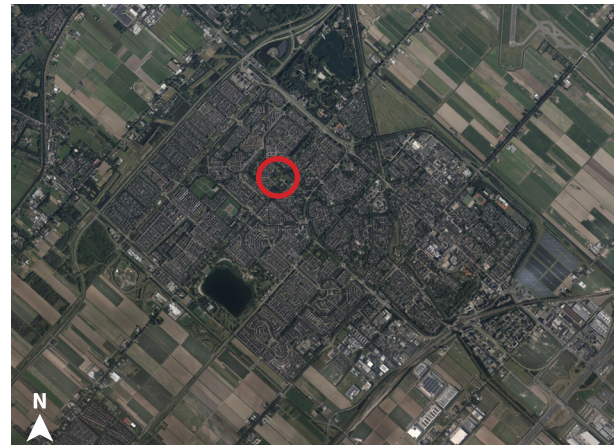
De IJweg is een kenmerkende structurerende drager van de Haarlemmermeerpolder. Bebouwing aan dit historische ontginningslint herinnert, net als stolpboerderij De Stad Zaandam, aan het agrarische verleden in deze polder. Oorspronkelijk werd dit polderlint gekenmerkt door boerenland en erven met boerderijen die gericht waren op de IJweg. In de huidige, sterk verstedelijkte context is het uitzonderlijk dat boerderij en kavel nog 'vrij' te ervaren zijn.

De omliggende wijken zijn ontwikkeld als meer naar binnen gerichte structuren, zogeheten bloemkoolwijken en hebben tot op heden weinig relatie met de boerderij en het erf. De Stad Zaandam ligt echter op een strategische plek tussen deze woonwijken in, nabij andere maatschappelijke functies zoals een kerk, een sporthal en een kinderdagverblijf. In de wijken rondom is sprake van een toenemende vergrijzing, waardoor ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen groeit. De ambitie is dat De Stad Zaandam in deze behoefte gaat voorzien.

De naastgelegen kavels (boomgaard ten zuidwesten en boomgaard en woonwagenpark) versterken de landschappelijke beleving en vormen een waardevolle overgang tussen de boerderij en de omliggende woonwijken.



Figuur 1: De Stad Zaandam in Haarlemmermeerpolder



Figuur 2: De locatie in Hoofddorp

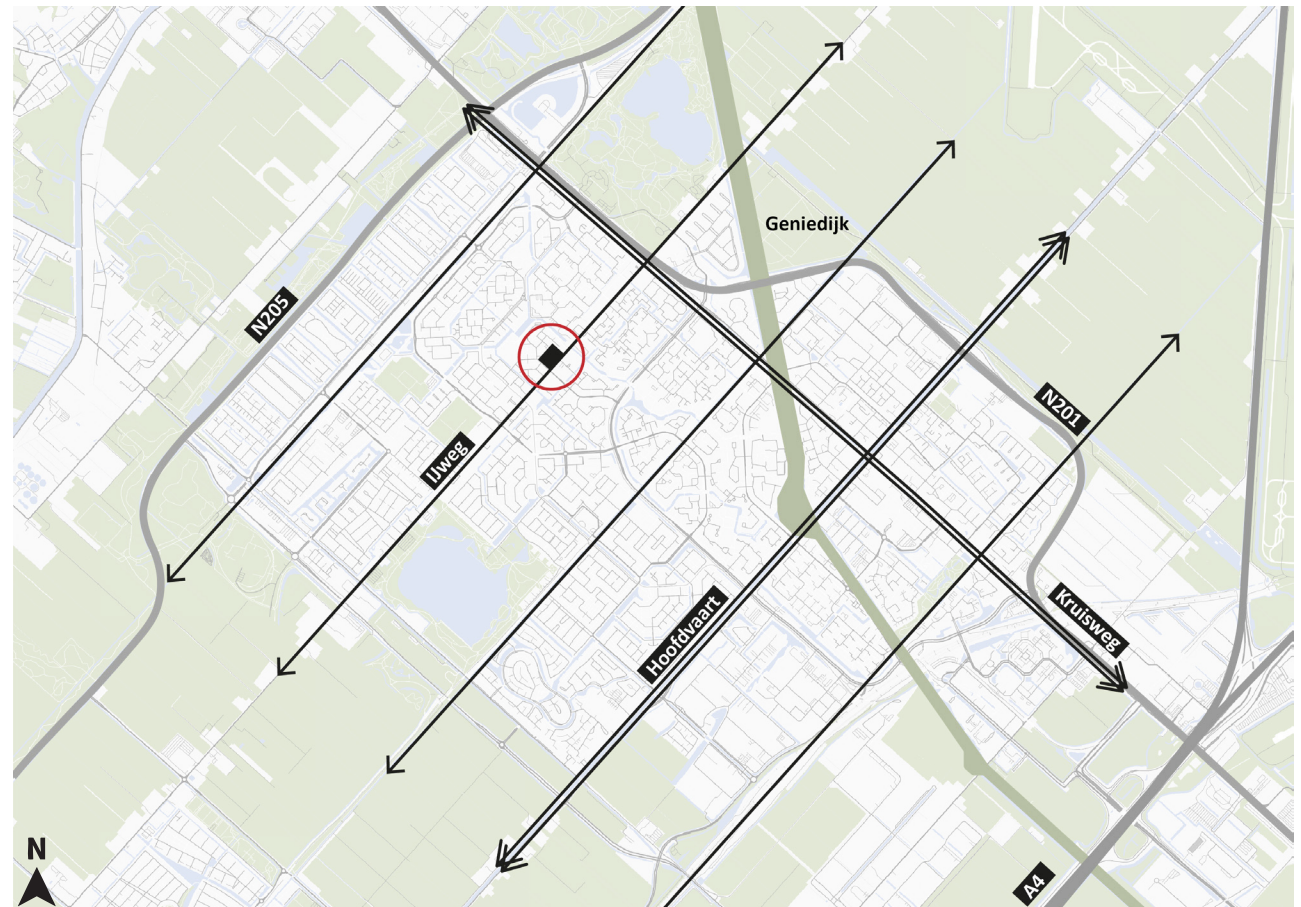


Figuur 3: Kadastraal Eigendom

2. Analyse Huidige Situatie

2.1 Grotere context

De IJweg, waaraan De Stad Zaandam gelegen is, is binnen de polderstructuur van de Haarlemmermeer met al haar polderlinten een 'langslint'. Dit betekent dat dit polderlint in noord-zuidrichting loopt. Het deel van de IJweg waarop hier de focus ligt, bevindt zich echter in een sterk verstedelijkte context. Daardoor is dit deel van het lint minder herkenbaar als historisch polderlint binnen de oorspronkelijke structuur van de polder. De Stad Zaandam vormt hierop een uitzondering: de groene, royale setting en de openheid van het perceel herinneren nog duidelijk aan het oorspronkelijke agrarische gebruik als boerderij.



Figuur 4: Locatie in grotere context met landschappelijke elementen

2.2 Polderstructuren en erven

Naast het agrarisch gebied, zijn binnen de bebouwde kom van Hoofddorp zijn de oorspronkelijke polderlintstructuren nog altijd zichtbaar en voelbaar. Vaak geldt dit slechts voor één zijde van het lint, maar ter hoogte van De Stad Zaandam is het karakter aan beide zijden nog duidelijk aanwezig. Ook de overzijde van de IJweg is hier ruimtelijk en groen ingericht.

Op deze kaart worden de contouren van alle erven uit het beeldkwaliteitsplan voor de Visie Polderlinten (Gemeente Haarlemmermeer, 2022) getoond. In de Analyse Polderlinten (gemeente Haarlemmermeer, 2020) zijn de kernkwaliteiten van de polderlinten onderzocht. De polderlinten vertellen niet alleen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, maar vormen ook een fundament voor de ruimtelijke structuur van de gemeente. De historische waarde wordt vooral bepaald door het van oudsher aanwezige relatief smalle en doorlopende wegprofiel, bomenrijen, (monumentale) boerderijen met boerenerven, de doorzichten, zowel tussen de erven als op de erven zelf en de tochten langs de dwarslinten. Deze elementen maken dat de ruimtelijke beleving van veel linten nog steeds sterk is. Enerzijds gaat het dan om de continuïteit van de linten begeleid door de vaarten, sloten, dijken, groene bermen en bomen. Anderzijds gaat het om de zichtlijnen over het landschap.

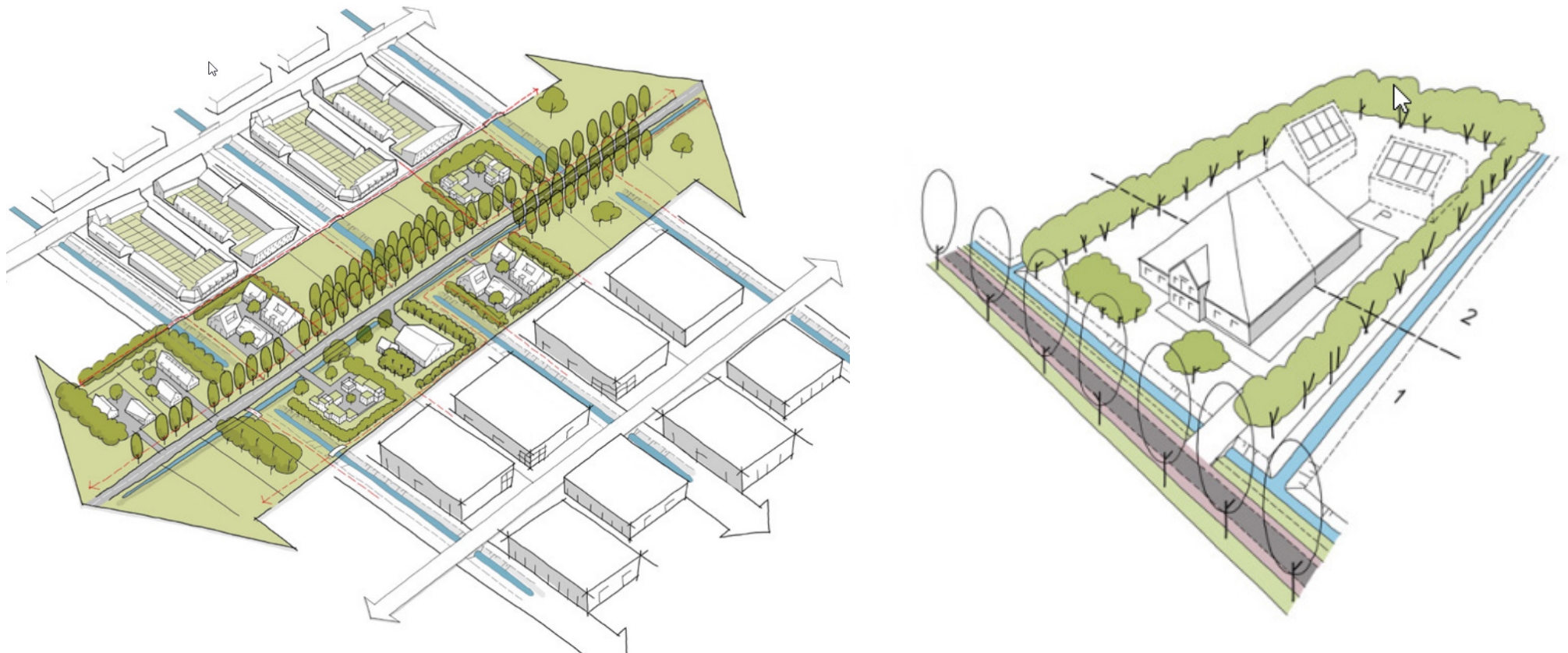
De Stad Zaandam is een herkenbaar voorbeeld van de benoemde historische waarden: deze ligt aan de IJweg, gekenmerkt door monumentale bomenrij, met royalere opzet van kavels aan deze weg. Hierbij geeft het kavel van De Stad Zaandam samen met de kavels aan de overzijde een ruimtelijk gevoel van een “groene campus”, tussen woonwijken.



Figuur 5: BKP- contouren van de erven uit Visie Polderlinten

2.3 Visie Polderlinten

De polderlinten in een stedelijke context vormen een lineair park met een afwisseling van bestaande en nieuwe erven. Daartussen liggen open ruimtes met zichtlijnen naar de achterliggende gebieden. Onder andere met ommetjes van uit de nieuwe woon- en werkgebieden worden nieuwe relaties gelegd tussen het polderlint en het achterliggende gebied. (bron: Visie polderlinten, Trotse dragers van het landschap, 2022)



Figuur 6: Voorbeeld ontwikkelprincipe woon- en werklocatie (bron: Visie polderlinten, Trotse dragers van het landschap, 2022)

2.4 Ligging in Hoofddorp

De Stad Zaandam is gelegen tussen twee woonwijken: Overbos en Bornholm.

Overbos is in de jaren 80 gebouwd³, met een relatief hoge dichtheid dankzij de groeikernstatus van Hoofddorp. Hierdoor concentreert het groen zich voornamelijk buiten de wijk in een aantal parken, waardoor de aanblik van Overbos steniger is dan de naastgelegen wijk Bornholm. De 'groene kamers' rondom De Stad Zaandam, evenals het voor- en achtererf van de boerderij, kunnen een waardevolle ruimtelijke en sociale rol vervullen voor de omliggende wijken.

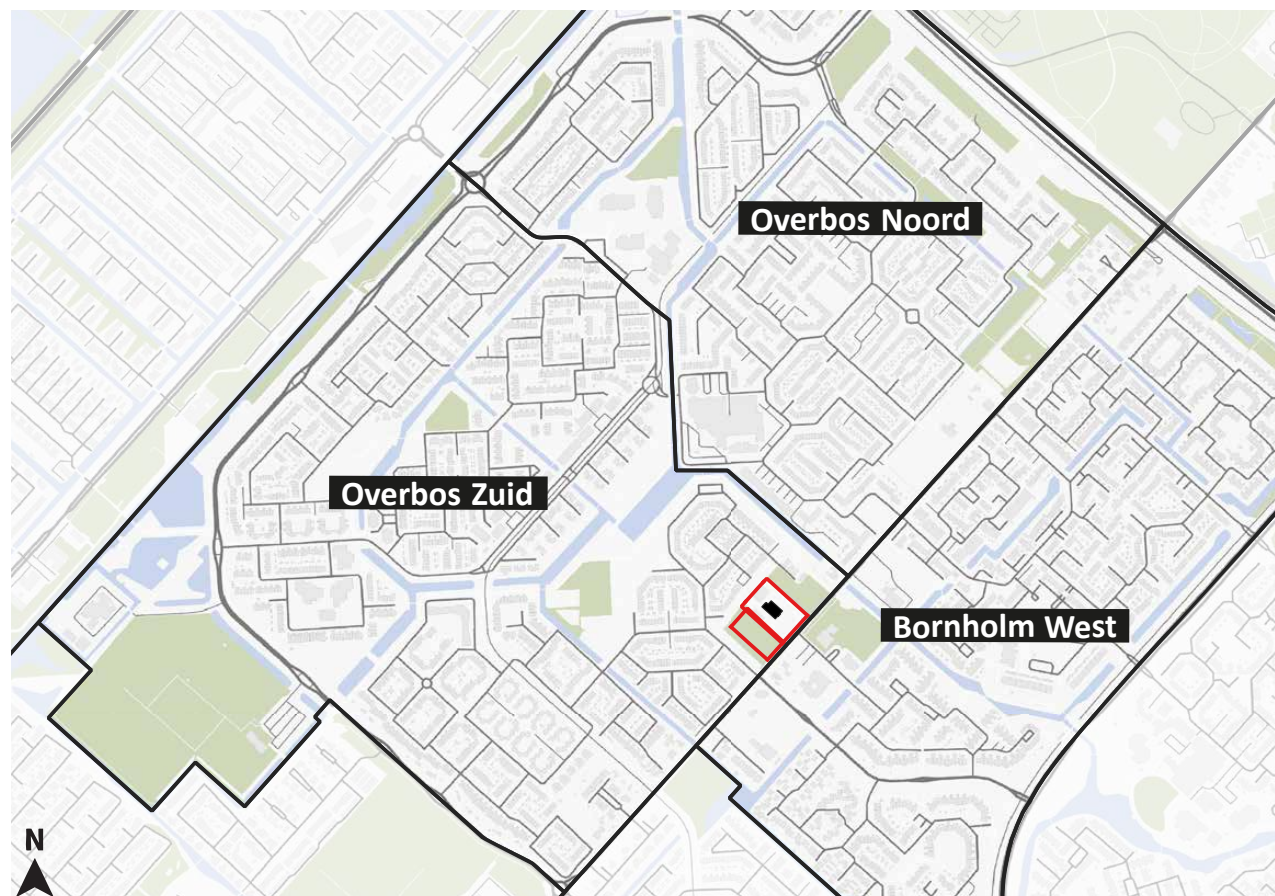
Bornholm werd iets eerder ontwikkeld; de bouw van deze wijk startte eind jaren 70⁴. Deze wijk is opgezet als een typische woonerfwijk met kronkelige wegen die leiden naar collectieve pleintjes. Deze wijk bestaat voornamelijk uit betaalbare huur- en koopwoningen.

Beide wijken hebben wat betreft inwoners te maken met een toenemende vergrijzing⁵. Daarmee groeit ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in de directe omgeving: een rol die De Stad Zaandam in de toekomst mogelijk kan vervullen.

3: <https://onderzoek.haarlemmermeergemeente.nl/hoofddorp-overbos>

4: <https://onderzoek.haarlemmermeergemeente.nl/hoofddorp-bornholm>

5: https://onderzoek.haarlemmermeergemeente.nl/sites/onderzoek/files/publications/tabel_leeftijdsverdeling_per_wijk_2024.pdf



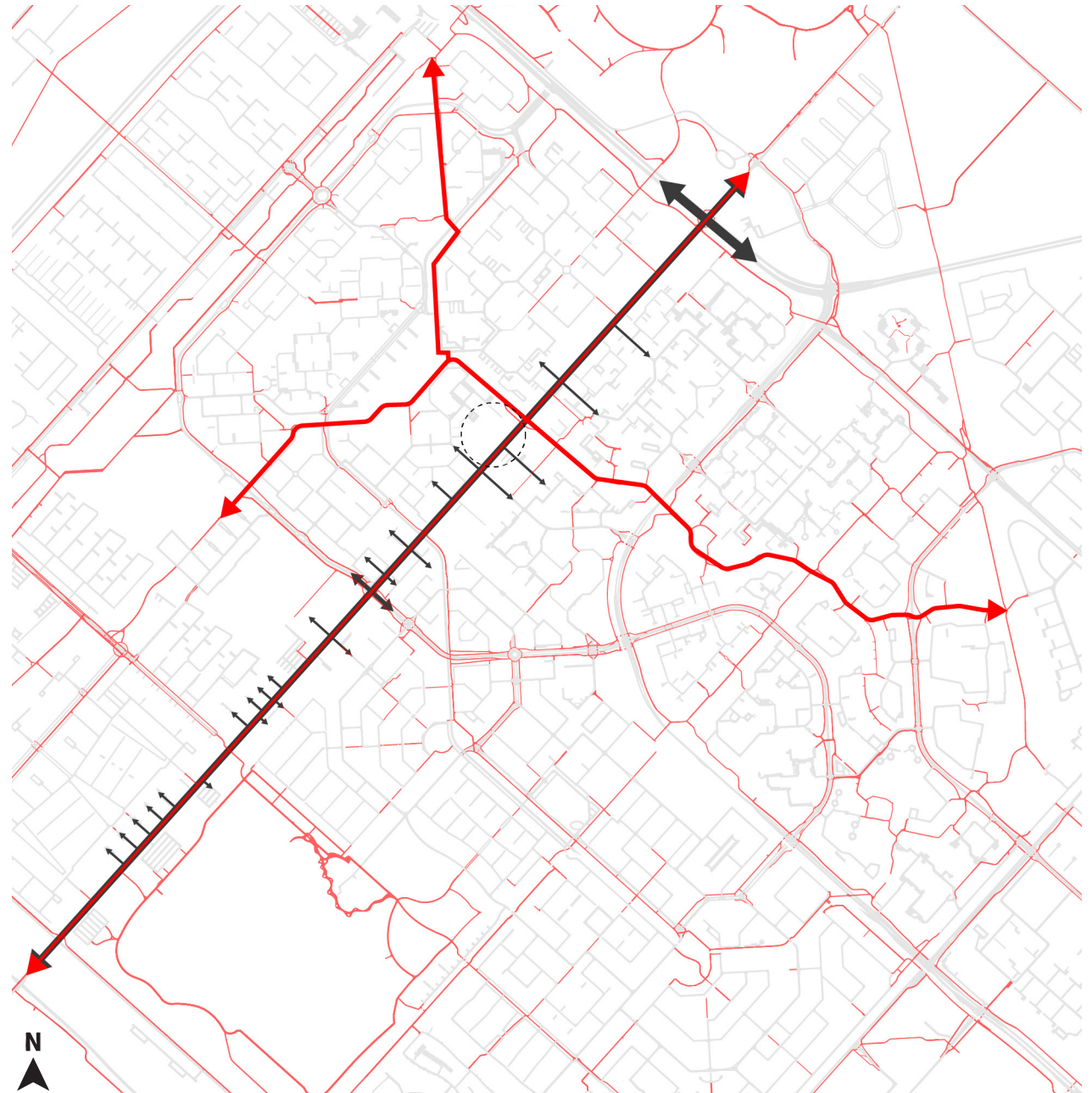
Figuur 7: Locatie en omliggende wijken.

2.5 Infrastructuur grote schaal

De IJweg vormt een belangrijke verkeersstructuur binnen de bebouwde kom van Hoofddorp. Hij dient als autoroute en als fietsroute. In de nabijheid van De Stad Zaandam bevindt zich tevens een doorgaande fietsroute die meerdere wijken (o.a. Floriandde, Overbos en Bornholm) ontsluit en daarnaast aansluit op de fietsroute langs de Geniedijk.

LEGENDA





- Hoofdroute auto
- Fietspad

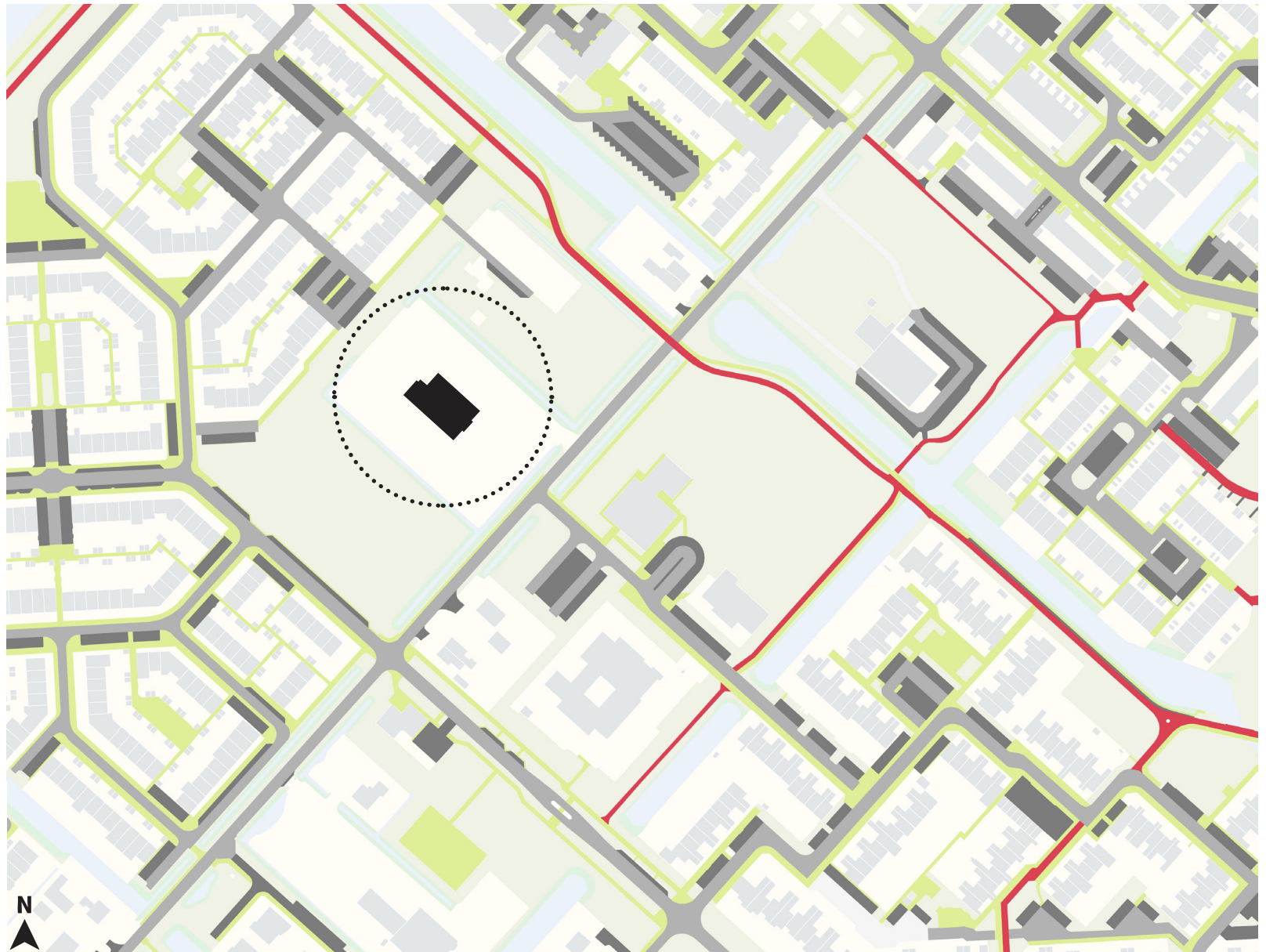


Figuur 8: Infrastructuur

2.6 Infrastructuur lokaal

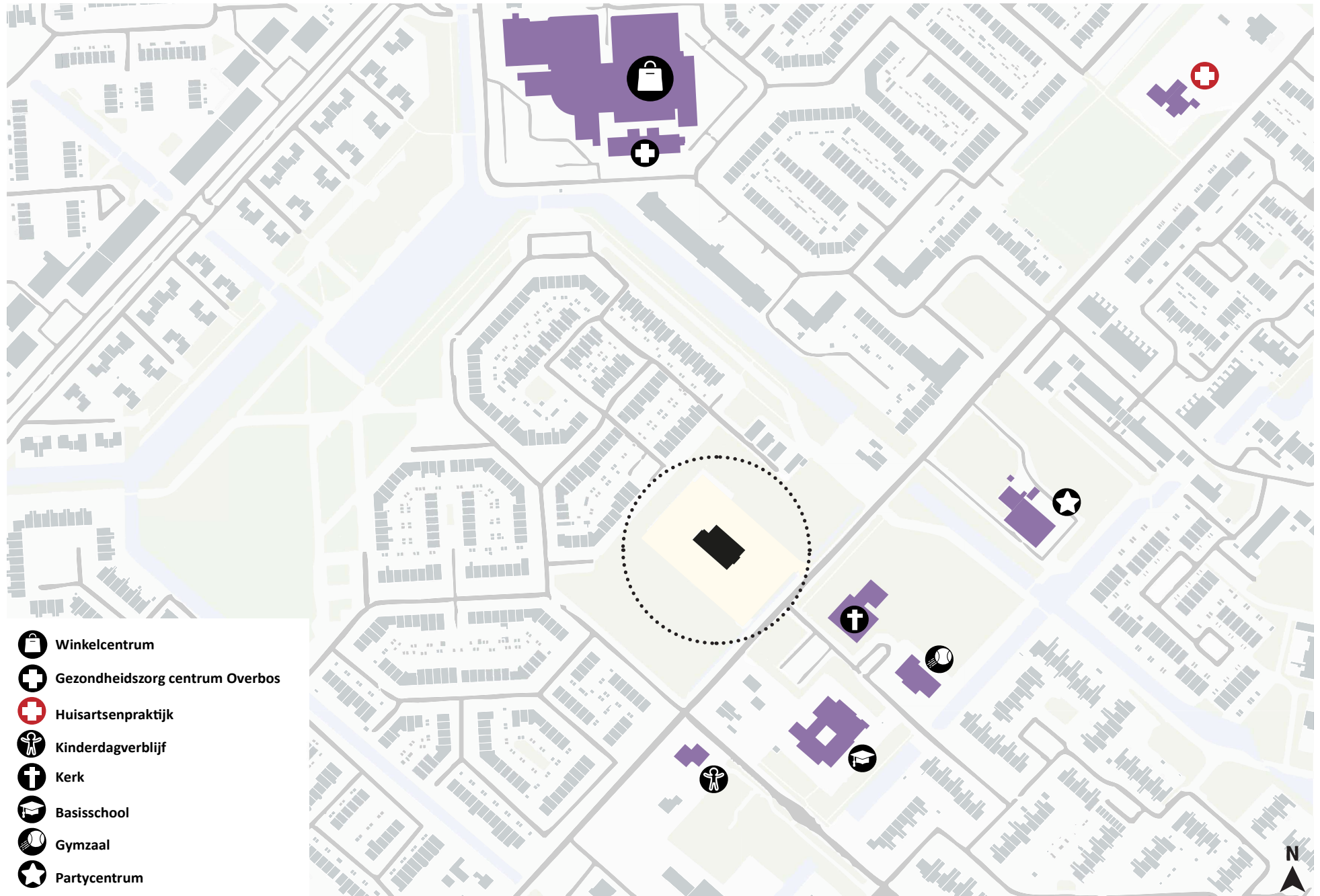
LEGENDA

-  Rijbaan
-  Parkeerplaats
-  Fietspad
-  Troitror/voetpad



Figuur 9: Infrastructuur op wijkniveau

2.7 Functies in de buurt



Figuur 10: Functies op wijkniveau

2.8 Standplaats woonwagens

Het naastgelegen perceel van De Stad Zaandam is een zoeklocatie voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de opstelling van deze extra woonwagenstandplaatsen. De verdere inpassing op kavelniveau (bijvoorbeeld door inpassing d.m.v. groen of juist met transparante zichtlijnen) zal verder onderzocht moeten worden en is geen onderdeel van deze studie.



Figuur 11: Zoekgebied (concept) standplaats woonwagens, rood en groen zijn ieder een potentiële oriëntatie / opstelling.

2.9 Groenstructuren

Ter plaatse van het plangebied is de groenstructuur in grofweg 3 delen te onderscheiden.

1) Erf/polderlint groen

Duidelijk zichtbaar, vaak de originele polderstructuur nog herkenbaar. Begeleid door windsingels.

2) Wijkgroen

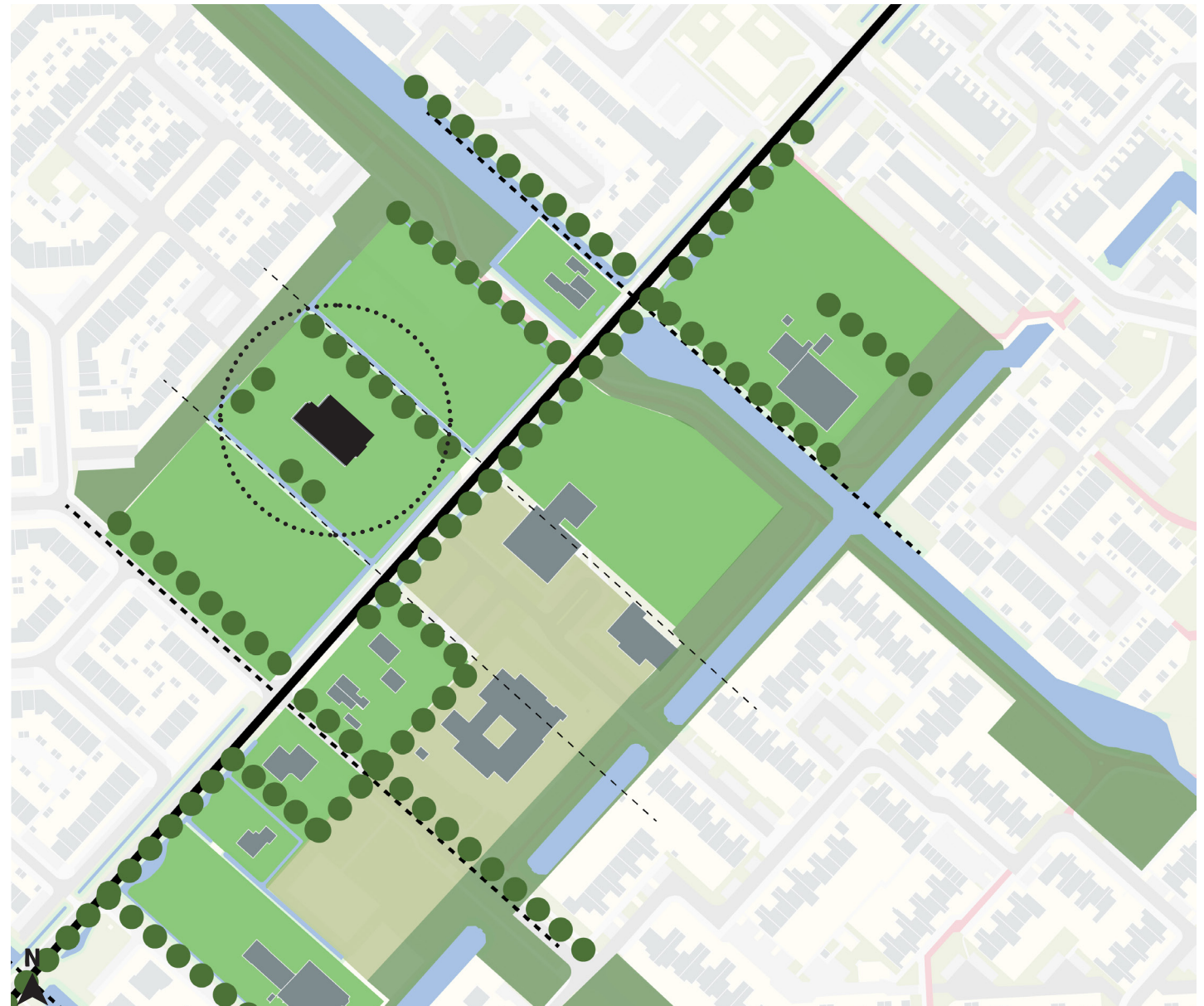
Groen dat in het kader van de omliggende wijken is aangelegd. Dit zijn begeleidingen van watergangen of groene buffer zones tussen bebouwing en polderlintstructuren.

3) Restgroen

Dit groen was ooit onderdeel van de polderlint structuren maar zijn door de komst van bebouwing/infrastructuur niet meer als zodanig herkenbaar.

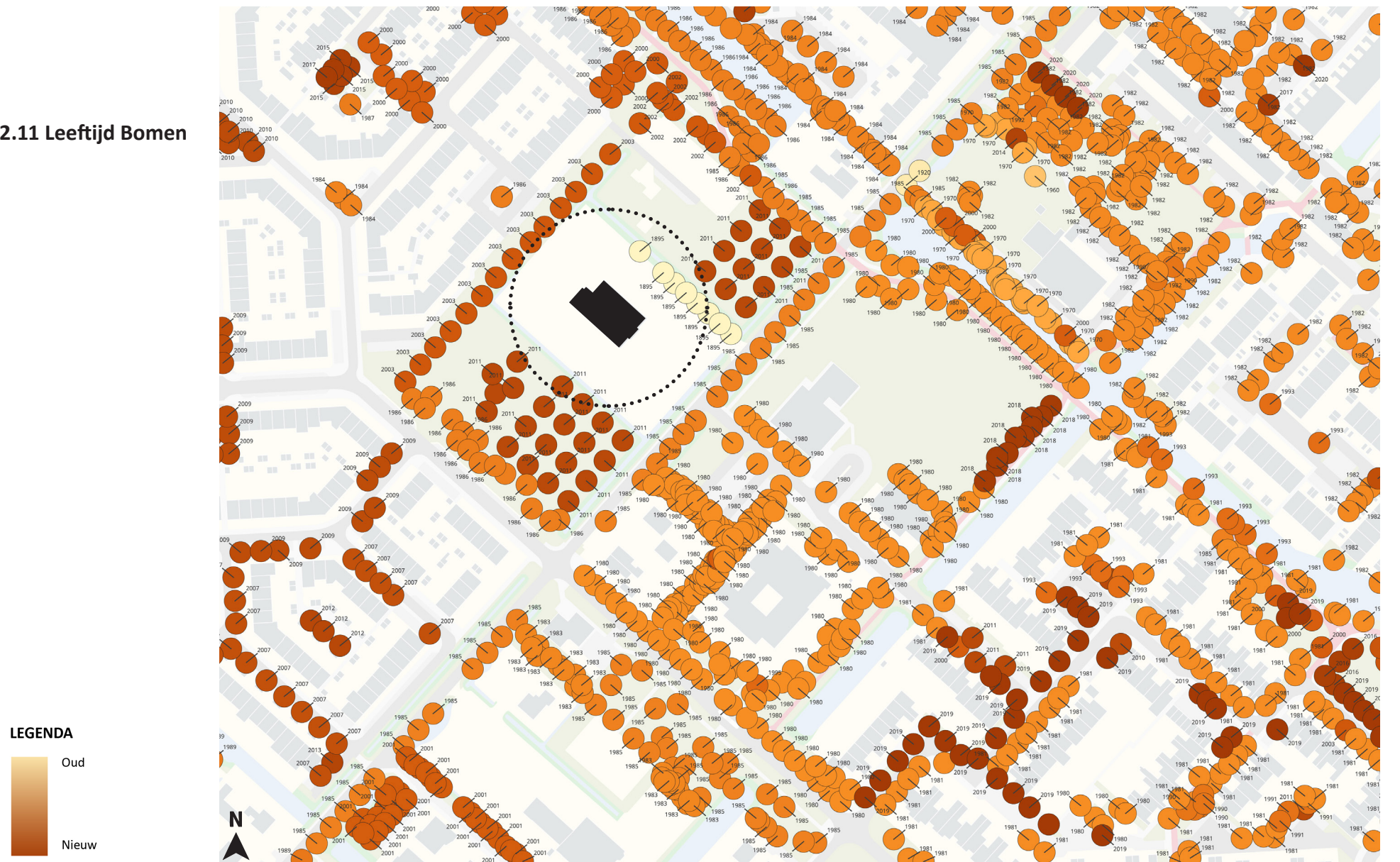
LEGENDA

- Bomen Erf/polderlint
- Erf/polderlint groen
- Wijkgroen
- Restgroen



Figuur 12: Groenstructuren op wijkniveau

2.11 Leeftijd Bomen

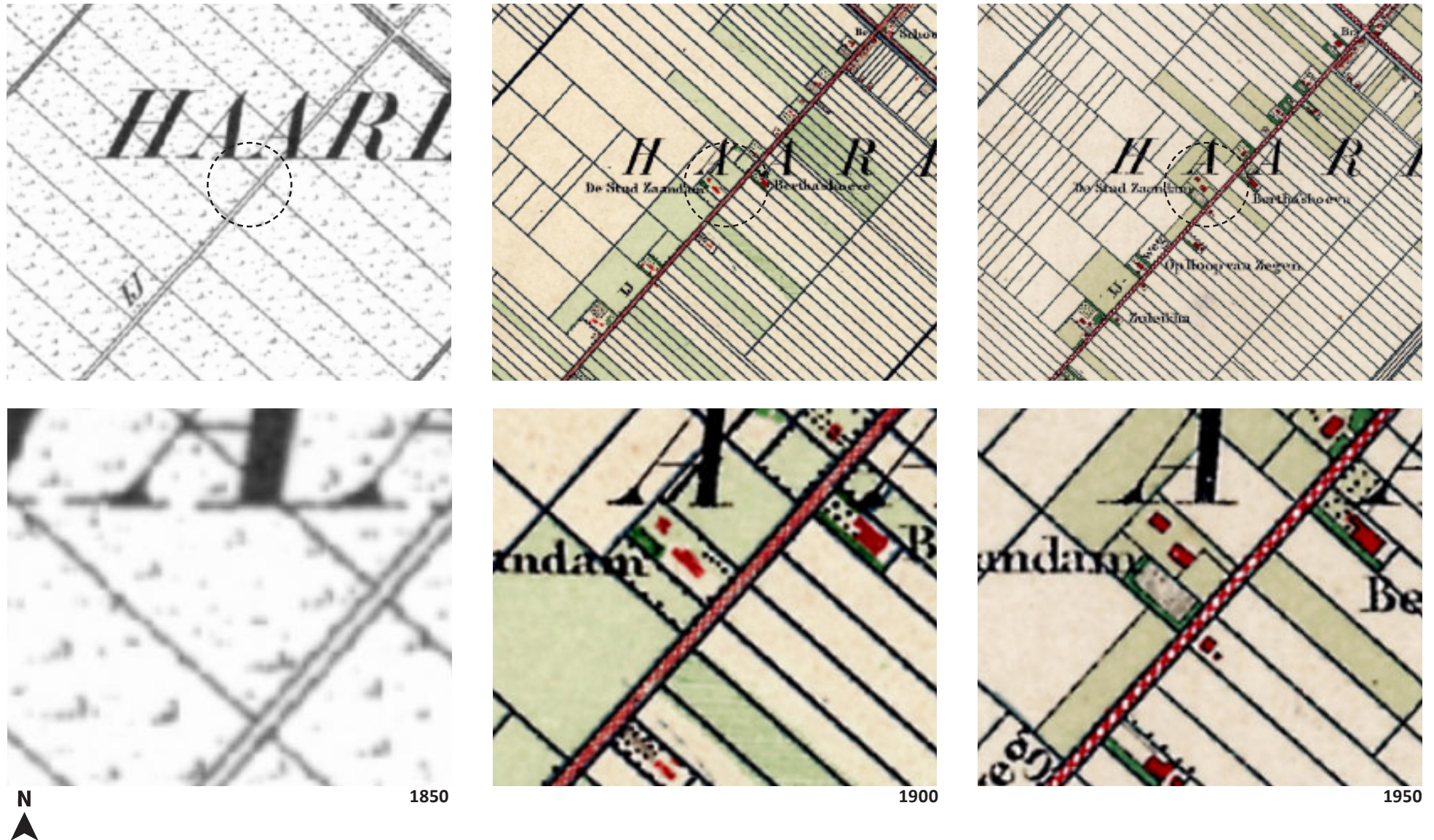


Leeftijd bomen

Figuur 14: Leeftijd Bomen

3. Historische Analyse

3.1 Historische Tijdlijn



Figuur 15: Historische Tijdlijn (topotijdreis.nl)



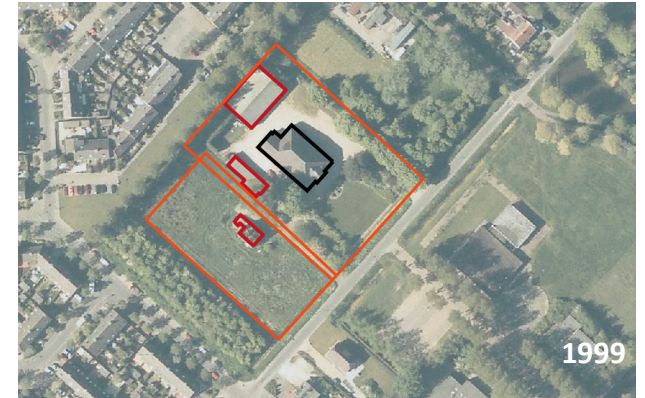
1975

2000

2023

3.2 Stedenbouwkundige structuur

Naast de context waarin het perceel gelegen is, is ook de invulling van het perceel zélf mettertijd veranderd. Direct ten zuidwesten van de boerderij stond in 1999 een woning (indifferente monumentwaarde) en op het perceel stonden enkele bijgebouwen.



Figuur 16: Veranderingen kavel door de tijd

4. Planologische Mogelijkheden

Huidige situatie:

- Op dit moment is De Stad Zaandam binnen het bestemmingsplan Hoofddorp Overbos gelegen. De huidige bestemming hierbinnen is wonen. Echter wordt er beoogd een nieuwe maatschappelijke functie toe te voegen op deze plek, naast een mogelijke woonfunctie. De gemeente werkt hierbij mee aan een aanpassing van de (gebruiks-)functie naar een maatschappelijke functie.
- De Stad Zaandam is een Rijksmonument, waardoor een beschermingsregime van toepassing is. Dit regime ziet toe op bescherming van de monumentale waarden die aanwezig zijn in het complex.
- De maten van de gehele kavel is circa 100 bij 80 meter. De afmetingen van het bouwvlak van de boerderij is circa 32 bij 18 meter.

Ontwikkelmogelijkheden:

- Bij de herontwikkeling van De Stad Zaandam geldt het huidige omgevingsplan niet als harde eis. De gemeente is bereid mee te werken via een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit), waarmee het mogelijk wordt om gronden en gebouwen in strijd met het omgevingsplan te gebruiken. Op deze manier kan bouwen buiten het bestaande bouwvlak en wijziging in functie mogelijk gemaakt worden.
- Echter, de huidige bestemming van het voorerf is Tuin. Deze bestemming (of huidig: functie) ligt in lijn met de uitgangspunten uit vastgesteld beleid voor de inrichting van erven aan Polderlinten. Het uitgangspunt is dat deze bestemming gehandhaafd blijft en niet wordt aangepast in het kader van de herontwikkeling.
- Naast de footprint van de stolpboerderij is op het achtererf bescheiden aanvullende bebouwing voorstelbaar. Deze bebouwing dient bij te dragen aan de beleving van een boerenerf en de footprint van deze bijgebouwen samen mag niet groter zijn dan de footprint van De Stad Zaandam. Daarnaast richt de toegevoegde bebouwing zich naar het erf te richten, niet naar het omliggende terrein. Voor meer informatie: zie pagina 41-45.
- De toekomstige ontwikkeling dient rekening te houden met het Parapluplan Parkeren.

- Eventueel toegevoegde bebouwing moet altijd ondergeschikt van aard, materialisering, grootte en grootsheid aan de stolpboerderij zijn en refereren aan erfbebouwing. Hiervoor zijn afdekking met een schuine kap (tussen 30 en 60 graden), een goothoogte van maximaal 4,5 m en een nokhoogte van maximaal 10 m voorstelbaar. Voor meer informatie: zie pagina 41 -45.
- Op het erf staat een aantal monumentale bomen, te raadplegen op pagina 36 van dit Kavelpaspoort. Deze vallen onder een beschermd regime en moeten behouden blijven.



Figuur 17: Uitsnede uit het bestemmingsplan

Milieuaspecten

Voor de herontwikkeling van De Stad Zaandam is het van belang dat de nieuwe functies geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. Bij beoordeling in het kader van de BOPA-procedure zal daarom gemotiveerd moeten worden dat de activiteiten passen binnen de geldende milieukaders.

Een maatschappelijke functie is voor deze plek naar verwachting goed te onderbouwen, gezien de afstand tot de omliggende woningen. Wel geldt dat specifieke, geluidsbelastende functies extra aandacht vergen, omdat deze mogelijk meer impact hebben op de omgeving.

De belangrijkste milieuaspecten die in de procedure beoordeeld zullen worden zijn:

- Geluid: effecten van verkeer en activiteiten op het erf.
- Verkeer & parkeren: verkeersgeneratie en parkeervraag in verhouding tot de ontwikkeling en omgeving.
- Luchtkwaliteit: Bijdrage aan lokale luchtverontreiniging (naar verwachting beperkt)
- Geur: Relevant bij bepaalde functies, maar in huidige context beperkt van toepassing.
- Externe Veiligheid: er zijn geen risicovolle milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig. Er vallen geen risicocontouren of aandachtsgebieden over deze locatie. De locatie is niet gelegen binnen de zones LIB3 en LIB5 van het Luchthavenindelingsbesluit. Er is geen strijd met gemeentelijk beleid externe veiligheid. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling van deze locatie.
- Bodemkwaliteit: geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik zal bij uitwerking worden beoordeeld.

Ecologisch Onderzoek

Vanuit het wettelijke aspect is tenminste een quickscan natuur benodigd. Dit vanwege diverse potenties voor beschermde diersoorten binnen het plangebied. De groenstructuren en de begroeiing op het perceel hebben potenties voor kleine marterachtigen in de vorm van verblijfplaatsen en verbindingroutes en voor vleermuizen verblijfplaatsen, vliegroutes en/of foerageergebied. Daarnaast bevat de bebouwing mogelijk nestplaatsen voor huismussen en/of gierzwaluwen en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Eventuele maatregelen die hieruit volgen kunnen naar verwachting voldoende worden ingepast binnen het plangebied. Het uitvoeren van een quickscan natuur is derhalve vooral een aandachtspunt als het plan verder wordt gebracht naar een initiatief.

5. Invulling Maatschappelijke functie

Aanleiding

De gemeente is voornemens om het perceel grond en de opstallen te verkopen. De doelstelling hierbij is om de monumentale stolpboerderij en het erf te herontwikkelen met een nieuwe maatschappelijke functie, waarbij de monumentale waarden zoveel mogelijk behouden blijven. In dit hoofdstuk wordt de gewenste invulling van deze maatschappelijke functie verder toegelicht.

De Stad Zaandam ligt centraal tussen de wijken Overbos en Bornholm. Beide wijken krijgen in de komende jaren te maken met een sterke vergrijzing. Daarnaast is in het gebied Hoofddorp Zuidwest, het percentage financieel kwetsbaren en het mensen met een kwetsbare gezondheid het hoogst in de wijken Overbos en Bornholm. Door haar centrale ligging kan De Stad Zaandam een belangrijke rol spelen in het versterken van sociale en maatschappelijke omstandigheden in de wijken. Gezondheid en preventie vormen daarbij belangrijke speerpunten binnen het beleid van het sociaal domein van de gemeente.

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft in de Motie (Rijksmonument “Stad Zaandam” verbindt RvO 27) onderstreept dat (een deel van) de stolpboerderij kan dienen als ontmoetingscentrum of ‘huiskamer’. Dit zou een positief effect hebben op het verbinden van bewoners, zowel tussen wijken als tussen generaties, en bijdragen aan preventieve en positieve gezondheid. De wens van de gemeenteraad is ervoor te zorgen dat de nieuwe functie op verschillende manieren een mogelijkheid biedt als ontmoetingsruimte voor de buurt en bijdraagt aan preventieve en positieve gezondheid.

Mogelijke invulling maatschappelijke functie

De gemeente wenst De Stad Zaandam en de bijbehorende gronden in gebruik te laten nemen met een nieuwe, maatschappelijke functie waarbij de monumentale waarde behouden blijft. Een ontmoetingsruimte / buurthuiskamer is in ieder geval onderdeel van de ontwikkeling. Daarnaast dient het versterken van de sociale cohesie, het tegengaan van eenzaamheid en het werken aan preventieve gezondheid samen met (vrijwilligers)organisatie uit de wijk, onderdeel te zijn van de nieuwe functie.

Voorbeelden van initiatieven waaraan gedacht wordt, zijn:

- functies die bijdragen aan een gezonde levensstijl, zowel lichamelijk als mentaal. Dat wil zeggen: terugdringen gezondheidsachterstanden, uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, een bijdrage leveren aan Positieve Gezondheid. De functie zou bereikbaar moeten zijn voor een diversiteit aan inwoners van de gemeente, ook wanneer zij een lager inkomen of lichte zorgvraag hebben;
- een wonen-met-zorg initiatief: de zorgaanbieder en de cliënten dragen bij aan een ondersteunende wijkomgeving (bijvoorbeeld dagbesteding met maatschappelijke voorzieningen en eerstelijnszorgfuncties en logeer- en respijtzorg) waar ontmoeting kan plaatsvinden. Daarnaast werkt de zorgaanbieder nauw samen met de sociale- en eerstelijns partijen in de regio Haarlemmermeer en stimuleert deze om samen te werken, hierdoor wordt een veilige en inclusieve woonomgeving mogelijk/mogelijk gemaakt.

- een gezondheidscentrum voor huisartsen en aanvullende 1e lijns-zorgaanbieders in combinatie met de mogelijkheid tot ontmoeten;
- innovatieve vormen van ouderenhuisvesting of meergeneratie-huisvesting waarbij gemeenschapsvorming en contacten met andere inwoners van de gemeente een belangrijke rol spelen;
- een ouderinitiatief voor (jong)volwassenen met een beperking waarbij gemeenschapsvorming en contacten met andere inwoners van de gemeente een belangrijke rol spelen;
- inloophuis voor mensen met een (chronische) ziekte of aandoening, waarbij gedacht kan worden aan een Odensehuis of een inloophuis voor mensen met kanker;

of een combinatie van bovenstaande initiatieven.

Functies die de gemeente niet op prijs stelt zijn functies die concurreren met bestaande voorzieningen zoals de bestaande wijkcentra, evenals uitsluitend commerciële functies zoals horeca en commerciële sport. Kleinschalige horeca ter ondersteuning van ontmoeting voor de buurt is echter voorstelbaar op deze plek.

Daarnaast ziet de gemeente wel meerwaarde en kansen in samenwerking met maatschappelijke organisaties uit de buurt of Hoofddorp, lokale partners en buurtinitiatieven. Voorbeelden van partijen uit de buurt zijn hierbij: Wijkraad, Maatvast, Meerwaarde, C-punt, team sportservice, vrijwilligersorganisaties en buurtinitiatieven.

Aandachtspunten

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de openbare toegankelijkheid van het erf. Ter versterking van de beleefbaarheid en de maatschappelijke waarde voor de buurt, wordt voorgesteld om minimaal twee derde van het achtererf openbaar toegankelijk te houden (zie pagina 40). Ook het aanleggen van doorsteken naar de wijk Overbos en het aangrenzende groene veld maakt deel uit van dit uitgangspunt en versterkt de verbinding met de omgeving.

Daarnaast biedt dit Kavelpaspoort binnen kaders ruimte voor aanvullend programma op het achtererf, door het toestaan van bijgebouwen (zie pagina 41-45). Het voorerf van De Stad Zaandam blijft vrij van bijgebouwen. Hier is echter wel ruimte voor ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik.

Bij alle planvorming dient rekening gehouden te worden met de eisen ten aanzien van openbare toegankelijkheid. Verdere uitwerking zal uitwijzen welke invulling de beste uitkomst biedt en de combinatie van een maatschappelijke functie en openbare toegankelijkheid kan waarborgen.

6. Facetkaarten Kavelpaspoort - Ruimtelijke uitgangspunten

Dit kavelpaspoort bouwt voort op het transformatiekader, dat aan de hand van de vijf kernwaarden de randvoorwaarden opstelt voor herbestemming en renovatie van de Stad Zaandam. Het doel is om de cultuurhistorie van de Stad Zaandam hierin zo goed mogelijk te respecteren.

De vijf kernwaarden zijn:

- 1. Kernwaarde Erf & Ligging, respecteren erfindeling met onderscheid tussen voor- en achtererf.**
- 2. Kernwaarde Bouwmassa, deze als duidelijk herkenbaar behouden.**
- 3. Kernwaarde Indeling Voorhuis, kenmerkende eigenschappen oorspronkelijke situatie behouden (te vinden in plattegronden in transformatiekader).**
- 4. Kernwaarde Constructie & Openheid schuur.**
- 5. Kernwaarde Gevelcompositie, waarbij de symmetrische voorgevel behouden wordt en de zijgevels het 'vorm volgt functie' principe volgen en er een onderscheid behouden blijft tussen voorhuis (woning) en stal (bedrijf).**

Dit kavelpaspoort vertaalt de in het transformatiekader beschreven principes naar ruimtelijke randvoorwaarden, gericht op de stedenbouwkundige en landschappelijke context. Daarnaast bevat het paspoort concretere, ruimtelijke richtlijnen. Er zijn drie hoofdthema's, opgesteld op basis van het transformatiekader, waarover dit kavelpaspoort concrete randvoorwaarden stelt. Het doel is om binnen deze drie thema's zo goed mogelijk met nieuwe elementen voort te bouwen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken van de boerderij, zodat deze als monument, met alle ontwikkelingen door de tijd, leesbaar blijft. Deze worden ondersteund met facetkaarten, schetsen en diagrammen op de volgende pagina's van dit hoofdstuk.

1. Interne logica pand

- Interne scheiding wonen en werken zichtbaar behouden in plattegrond.
- Aanhouden brandmuur als scheidslijn.
- Geen dakkapellen of andersoortige uitbouwen die de oorspronkelijke bouwmassa veranderen aanbrengen.
- Duidelijk onderscheid tussen functies: voorhuis, paardenstal, koeienstal en grote stal.
- Hoeveelheid bebouwing en plaatsen van wanden en vloeren in grote stal beperken, ontwerpprincipes die mogelijk zijn.
- Zichtbaar houden constructie, ruimtelijkheid schuur tot aan de nok beleefbaar houden.

Bij de herontwikkeling van de Stad Zaandam en haar erf is het van belang dat de juiste balans wordt gevonden tussen de waardering van de 'lege' delen, in dit geval van het erf en de grote stal, en het toevoegen van extra programma, zowel intern als extern op het erf. De randvoorwaarden helpen om een juiste balans tussen oud en nieuw te waarborgen.

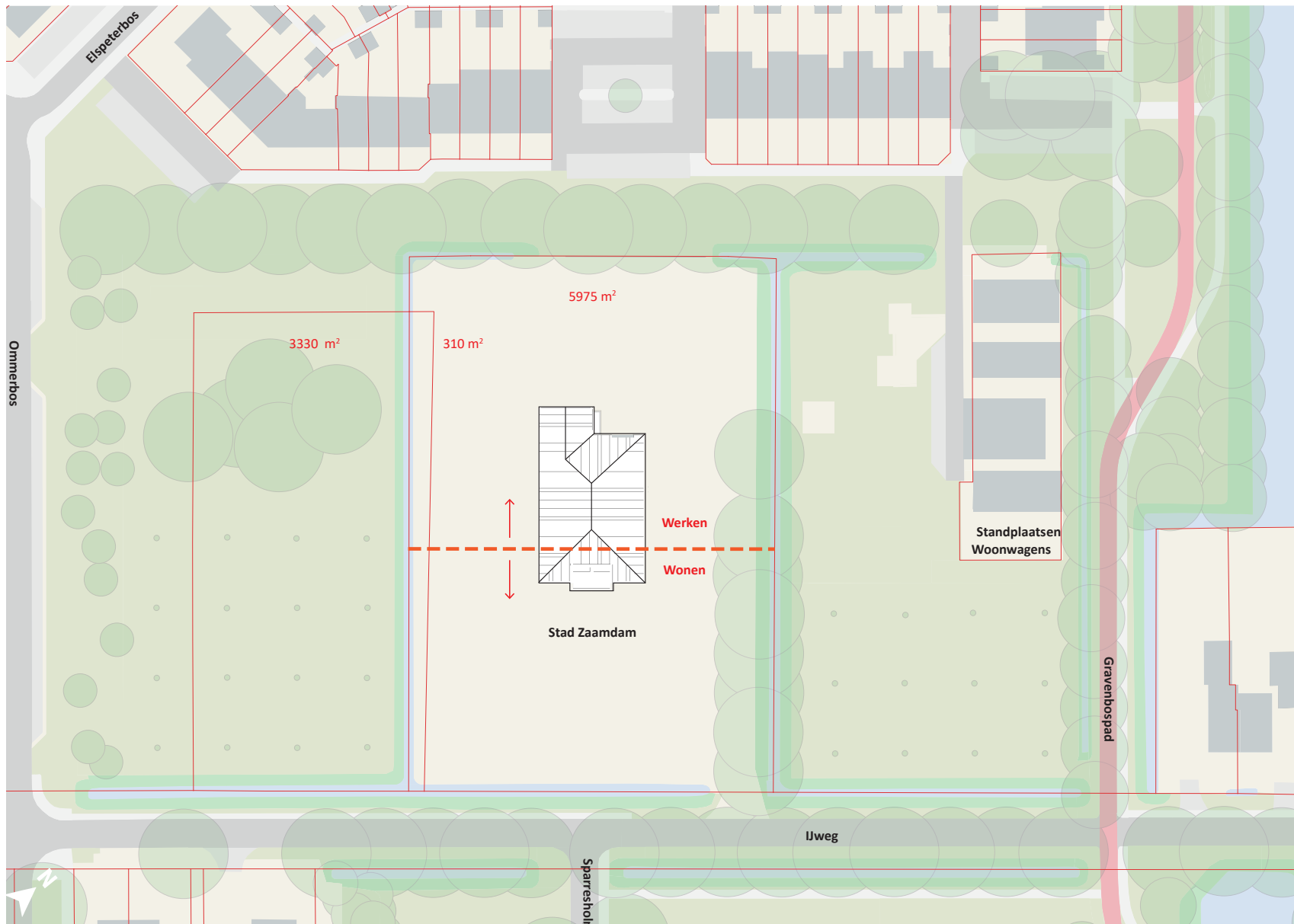
2. Erf

- Vorgevel altijd zichtbaar houden vanaf de IJweg.
- Scheiding voorerf achtererf, bepaald door brandmuur.
- Voorerf open en groen houden om statigheid vorgevel te accentueren, bijbouwen op het achtererf.
- Bij benutten van het voorerf door middel van bijvoorbeeld een nutstuin, dient het voorerf wel zijn openheid te behouden.
- Groenstructuur en monumentale bomen bepalen verhouding verhard-onverhard op het kavel.
- Entree oprijlaan en entree voorhuis blijven beiden behouden.
- Ligging boerderij, vrije ligging, mogelijkheid om rond de boerderij te lopen.

3. Bijgebouwen en volumes op het erf: beoogde sfeer

- Bijgebouwen op het erf niet groter dan footprint bouwmassa en in massa en uistraling ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- De maximale bouwhoogte voor de bijgebouwen op het erf is 10 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter. Daarboven zit een kap met een hellingshoek van 30-60 graden.
- Maximale bouwhoogtes, bepaalt aantal lagen: maximaal twee lagen.
- Bij ontwikkeling dient een samenhangend stedenbouwkundig ensemble te ontstaan met een coherent architectonisch verhaal.
- Geborgen sfeer, de gevels richten zich naar het erf en de boerderij toe. Het front naar omliggend terrein dient bij voorkeur gesloten te blijven.
- Achtererf voor de beleefbaarheid ten behoeve van de buurt grotendeels openbaar toegankelijk houden (2/3 van erf).
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht om de vorgevel vanaf de IJweg dominante uistraling te geven en de geborgen sfeer van het erf te waarborgen.

1.1 Interne logica pand - ruimtelijke opbouw & brandmuur

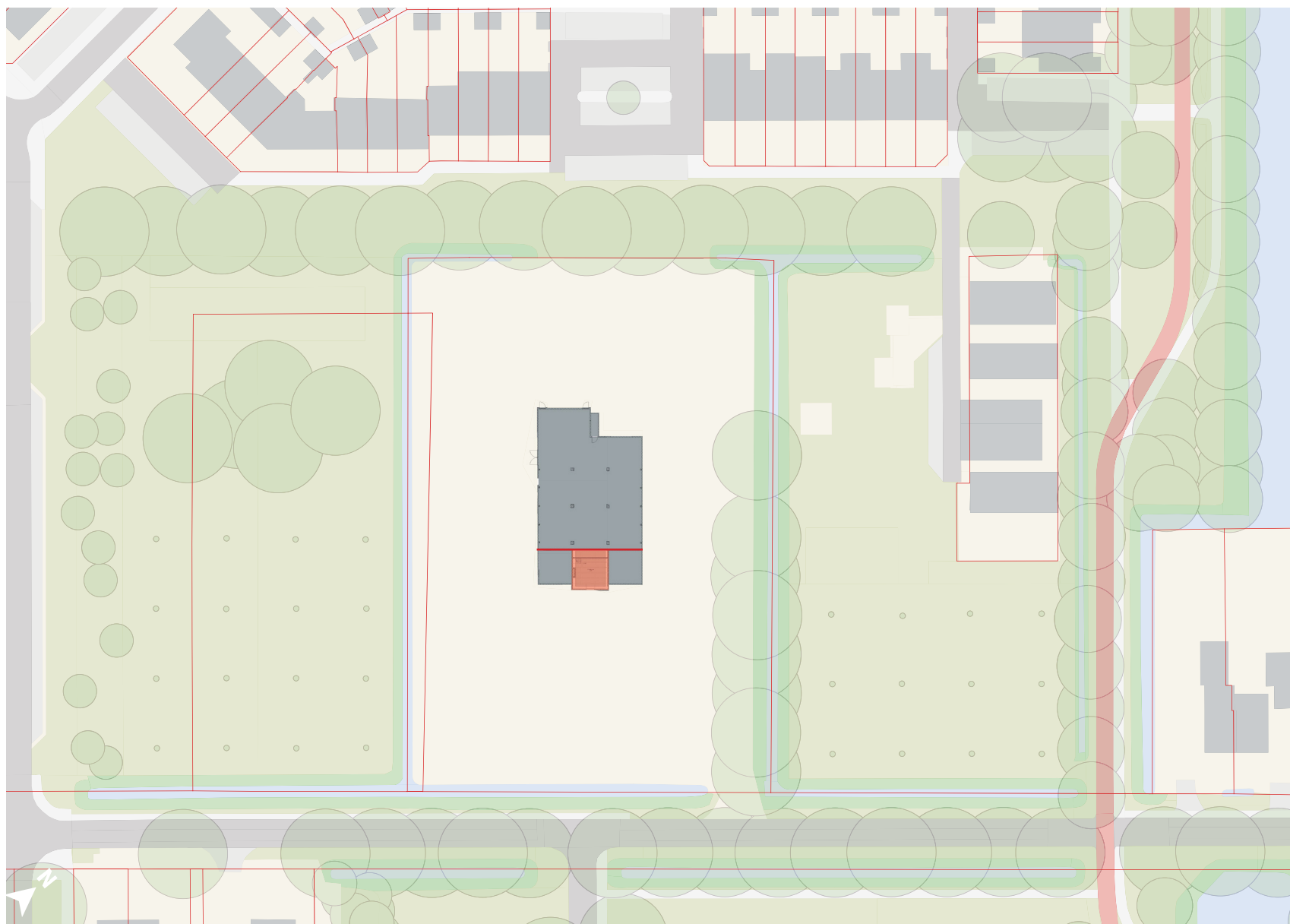


Oorspronkelijk bestond de stolpboerderij uit een tweedeling tussen een woongedeelte en 'het bedrijf', waar de werkzaamheden voor het agrarisch bedrijf plaatsvonden. Deze scheiding wordt fysiek bepaald door de brandmuur, aangegeven in de tekening. De brandmuur diende in geval van brand als een begrenzing van de brandhaard, om verdere verspreiding van het vuur te voorkomen. De brandmuur reikt tot de nok van het pand. Deze brandmuur wordt ook in dit kavelpaspoort aangehouden als fysieke referentie voor de indeling 'voor erf' en 'achter erf'.

Legenda

- Kavels
- Brandmuur

1.2 Interne logica pand - Kelder



De halfverdiepte kelderruimte heeft een introvert karakter. Het oppervlak is minder geschikt voor inpassing van nieuw programma, maar kan bijvoorbeeld gebruikt worden als technische ruimte, opslag of speelkamer.

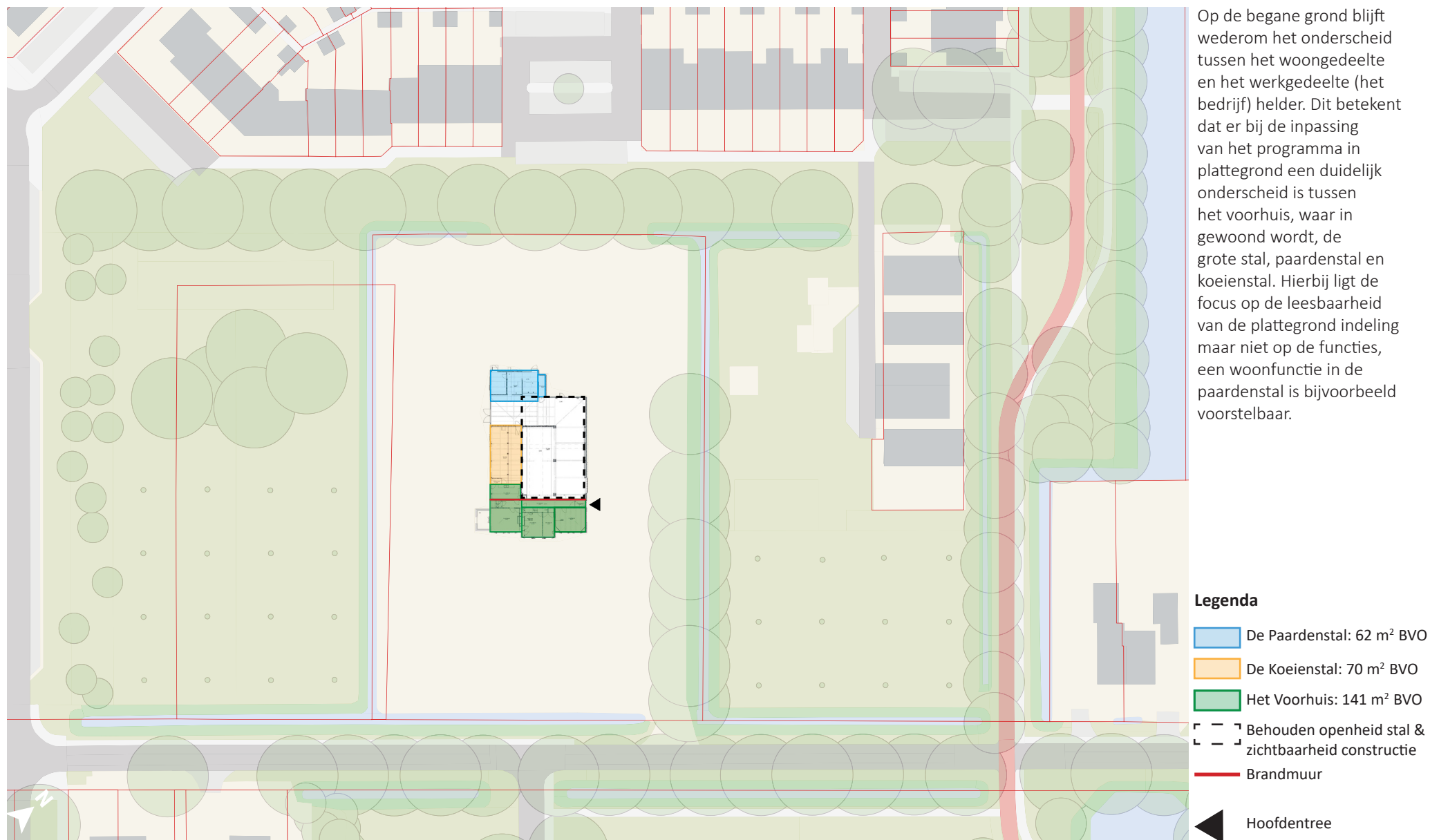
Legenda

 Kelder: 48 m² BVO

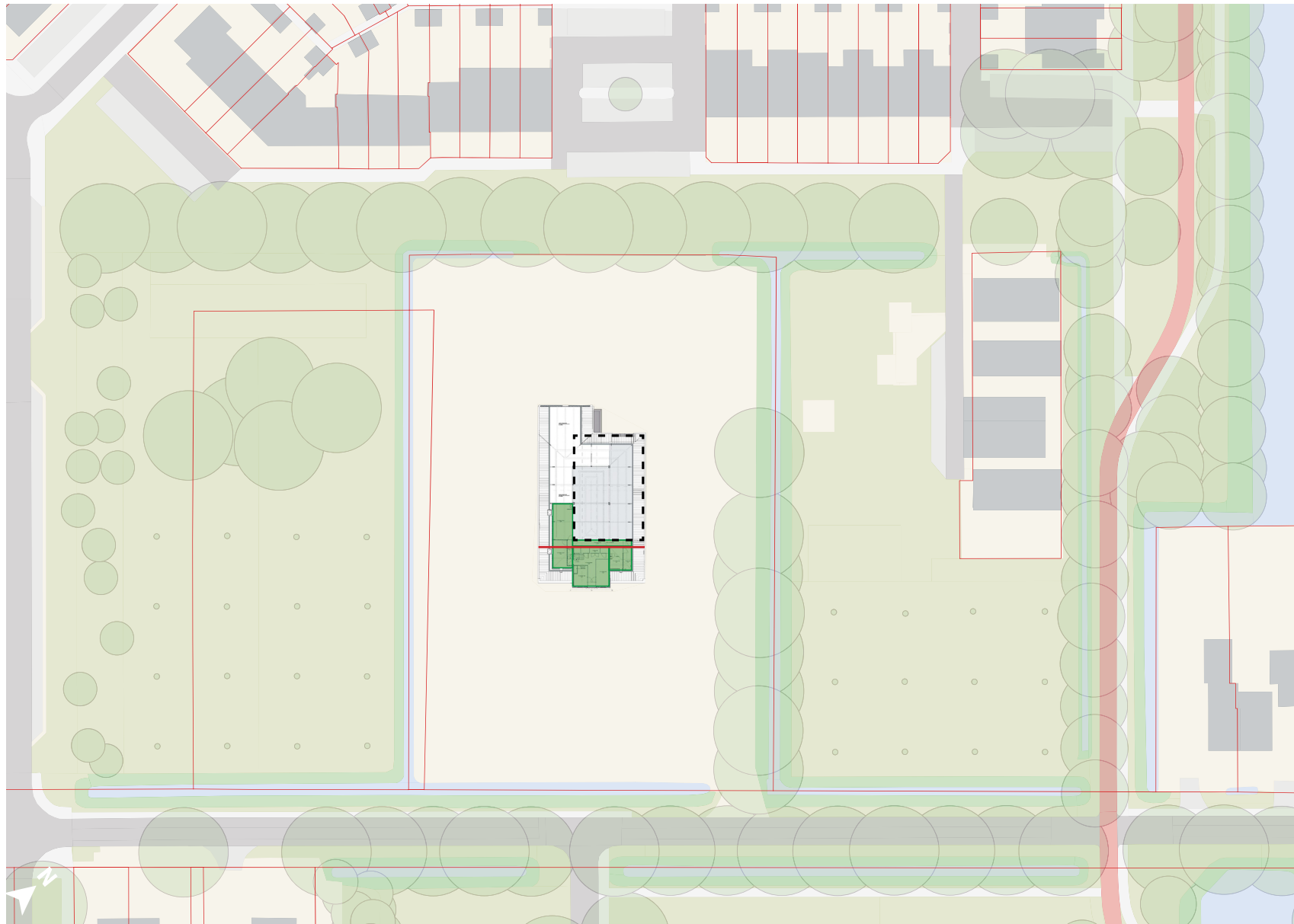
Opmerking: Oppervlak vooral bruikbaar voor technische ruimte

 Brandmuur

1.3 Interne logica pand - Begane Grond






1.4 Interne logica pand - Eerste Verdieping

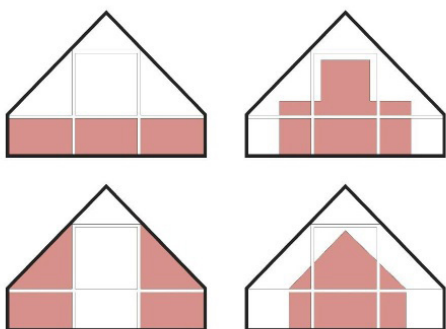


De eerste verdieping heeft slechts te maken met de inrichting van het voorhuis en met de woonfunctie. De oorspronkelijke indeling is leidend voor een eventuele herindeling, daarom is het van belang dat de oorspronkelijke stenen scheidingsmuren behouden blijven. Met name de brandmuur is een kenmerkend element van de boerderij. Het is van belang om nieuwe doorbraken in deze brandmuur te beperken, beter nog: te voorkomen. Wat behouden moet worden binnen de plattegrond vanuit erfgoed staat beschreven in het transformatiekader.

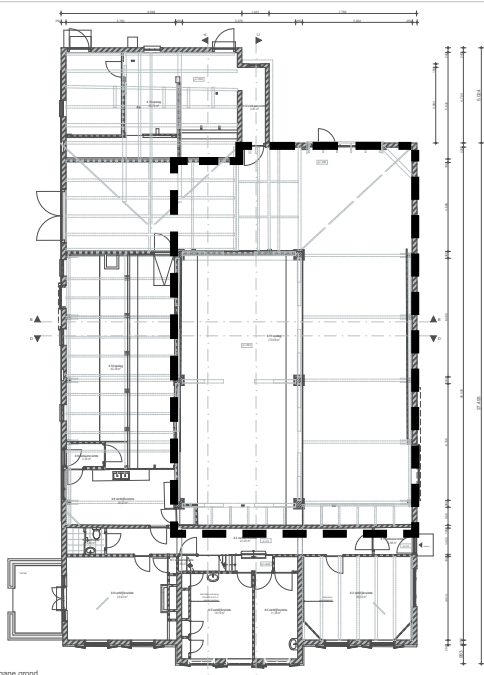
Legenda

-  Het Voorhuis: 122 m² BVO
-  Behouden openheid stal & zichtbaarheid constructie
-  Brandmuur

1.5 Interne logica pand - ruimtelijk ontwerp 'grote stal'



Figuur 18: Diagrammen 'box in een box principe' vanuit transformatiekader



Figuur 19: De 'grote stal' aangegeven in plattegrond begane grond.

Het is voorstelbaar om de grote ruimte van de stal te gebruiken voor extra programma. In dit kavelpaspoort wordt met de 'grote stal' de werkruimte achter het voorhuis exclusief koeienstal en paardenstal bedoeld (zie facetkaart 1.3 en figuur 19). Hierbij zijn de zichtbaarheid, behoud en openheid van de draagconstructie van de kap van de stal belangrijke waarden.

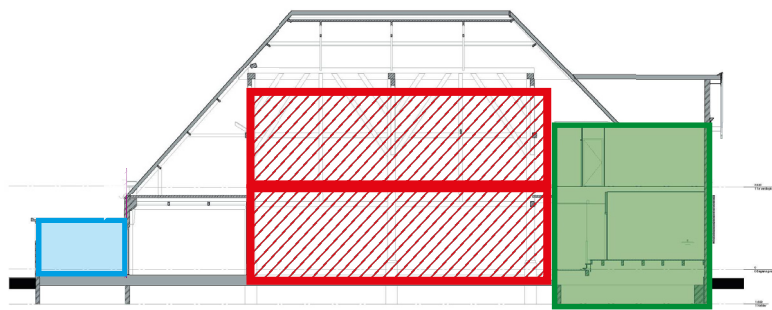
Om recht te doen aan deze waarden, kunnen nieuwe ruimten alleen worden toegevoegd volgens het 'box in een box'-principe (figuur 17), zoals uitgelegd in het transformatiekader. Dit houdt in dat toevoegingen vrijstaand in de ruimte worden geplaatst, zonder directe aantasting van de bestaande gevel of draagstructuur.

Om te voorkomen dat de grote stal geheel dicht wordt gebouwd met wanden en vloeren, is de richtlijn opgesteld om maximaal 50% van de inhoud grote stal te 'vullen' met extra volumens. 50% van de dakconstructie moet vanaf de begane grond zichtbaar blijven.

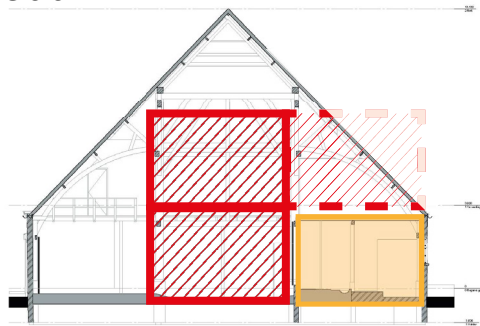
Op de volgende pagina's van het kavelpaspoort is uitgetekend in plattegrond en doorsnede hoe verschillende configuraties van volumens volgens het box-in-box principe kunnen worden toegevoegd.

De grote stal dient in de toekomstige situatie grotendeels openbaar toegankelijk te zijn. Dit past bij het beoogde maatschappelijke gebruik van De Stad Zaandam als ontmoetingsplek voor de wijk. De open ruimte in de grote stal kan worden ingezet voor publieksfuncties, zoals (tijdelijke) evenementen, bijeenkomsten of buurtactiviteiten. De mate van openbaarheid en het programma van deze ruimte worden afgestemd op de wijkfunctie en inpassing in het erf.

Om dit mogelijk te maken, wordt aangeraden één of meerdere eigen entrees naar de grote stal te realiseren, los van de entree tot het voorhuis. Hierdoor ontstaat een heldere scheiding tussen publieke en private zones binnen het geheel.



Doorsnede c-c



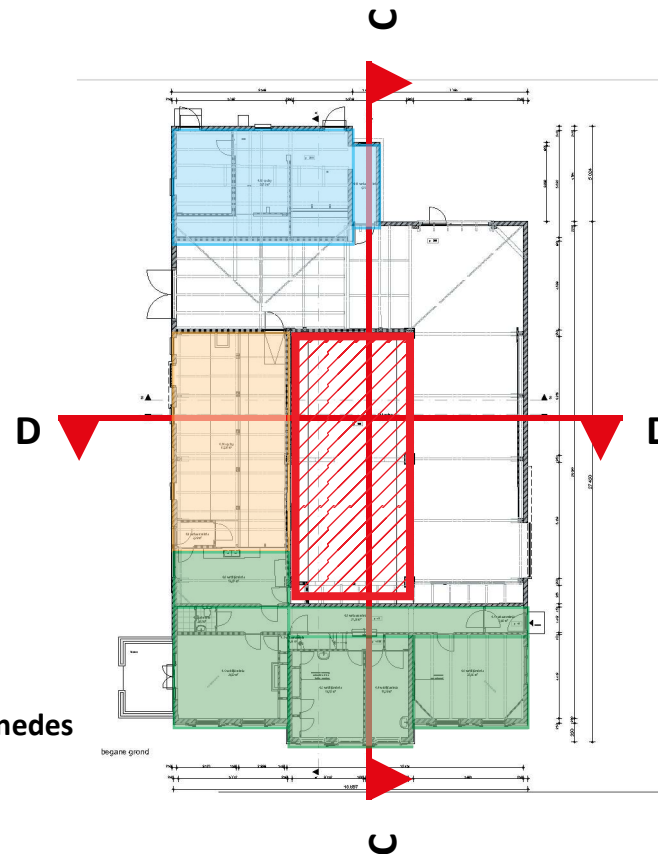
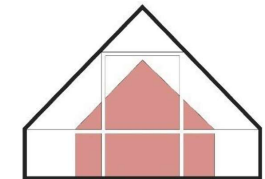
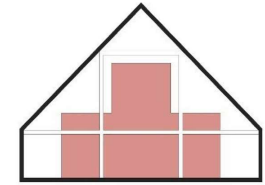
Doorsnede d-d

Legenda

-  De Paardenstal
-  De Koeienstal
-  Het Voorhuis
-  Extra bouwvolume

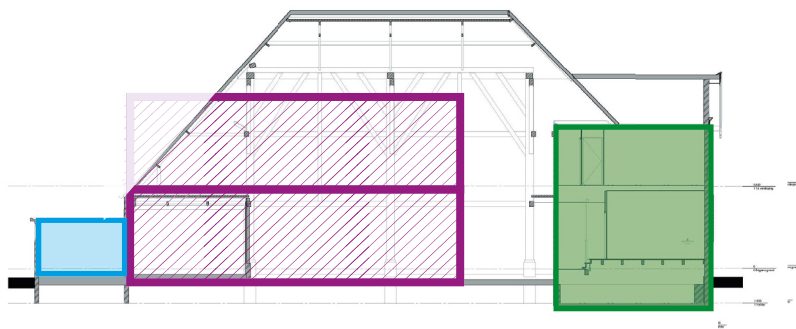
bijbehorend box in een box principe

Plaatsing in het midden van de ruimte.

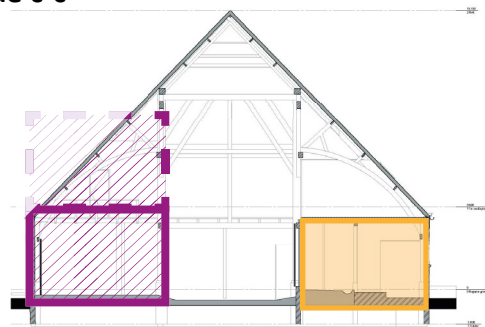


Locatie Doorsnedes

Figuur 19: Diagrammen 'box in een box principe', plaatsing in midden van de ruimte



Doorsnede c-c



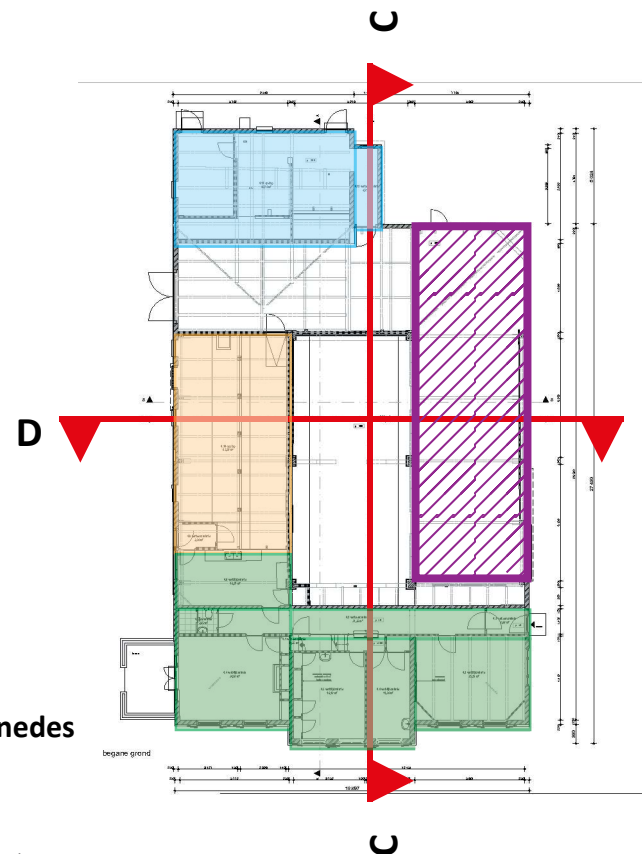
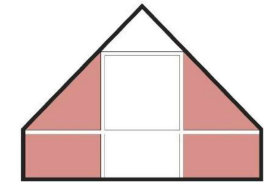
Doorsnede d-d

Legenda

-  De Paardenstal
-  De Koeienstal
-  Het Voorhuis
-  Extra bouwvolume

bijbehorend box in een box principe

Plaatsing aan de zijkanten van de ruimte.

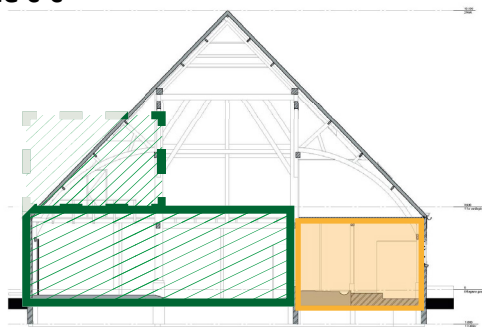


Locatie Doorsnedes

Figuur 20: Diagrammen 'box in een box principe', plaatsing aan de zijkanten van de ruimte

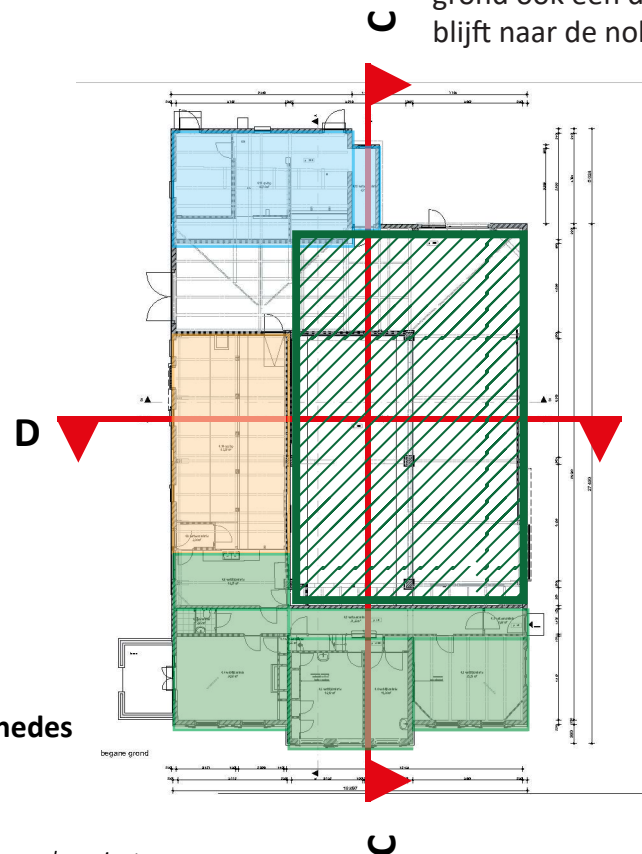


Doorsnede c-c

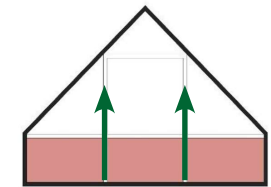


Doorsnede d-d

Locatie Doorsnedes



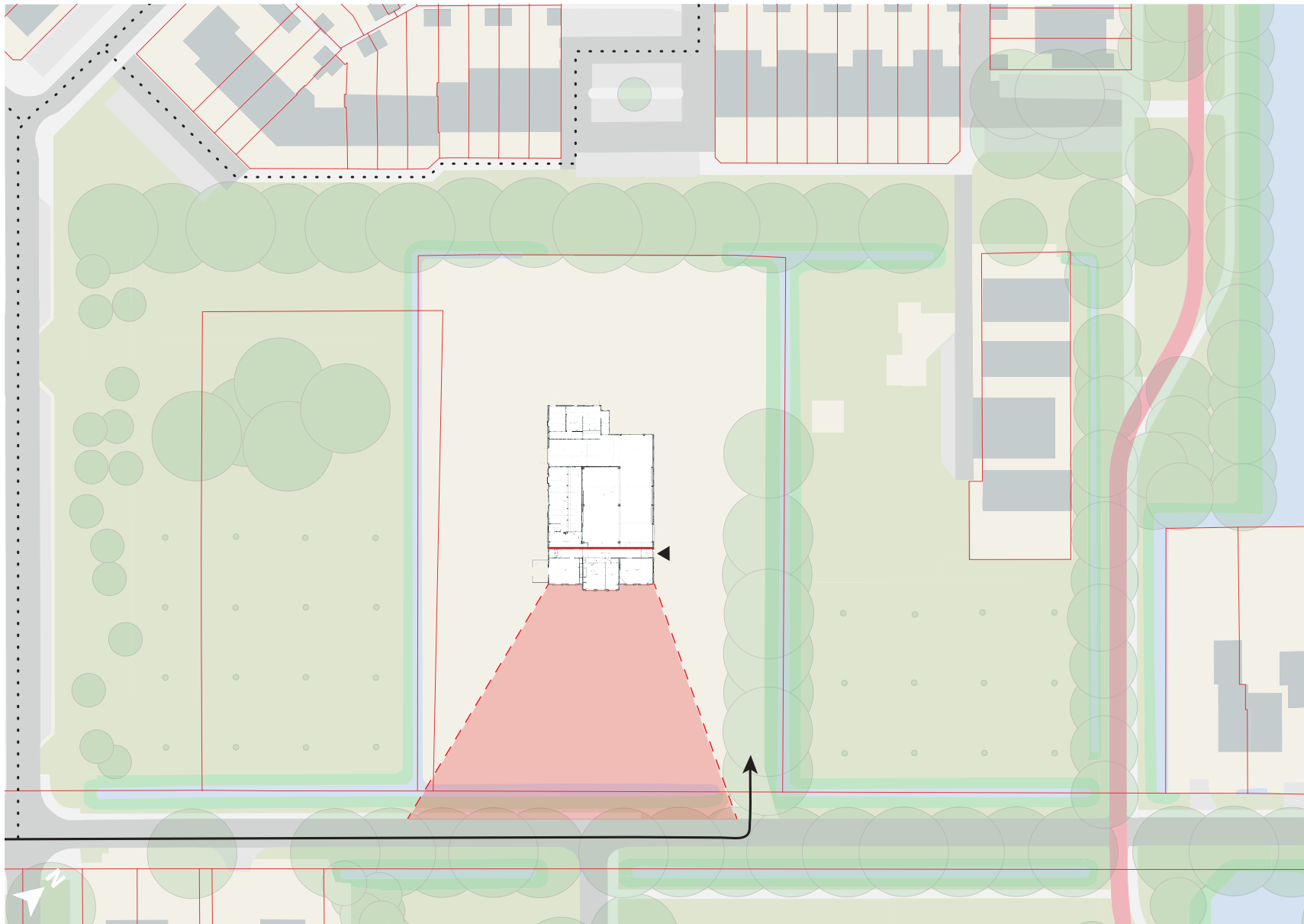
bijbehorend box in een box principe



Plaatsing alléén op de begane grond. Bij deze variant is het gewenst een doorgang vanaf de begane grond open te laten, zodat er op de begane grond ook een doorzicht behouden blijft naar de nok van de schuur.

Figuur 21: Diagrammen 'box in een box principe', plaatsing alleen op de begane grond van de ruimte.

2.1 Erf - oriëntatie & ontsluiting



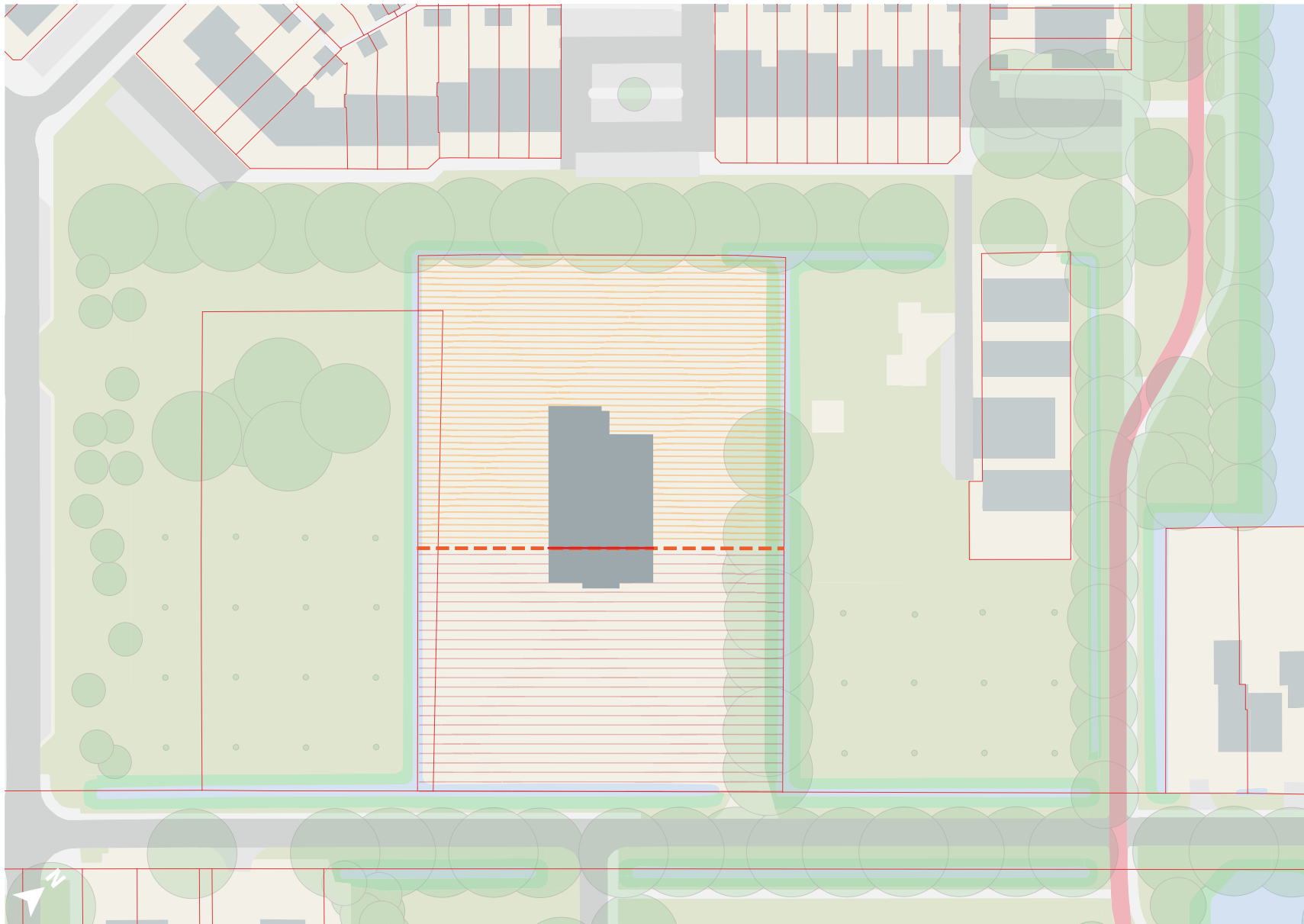
De Stad Zaandam heeft een statige, symmetrische en representatieve voorgevel, die behouden moet blijven. Het open gazon aan de voorzijde van de boerderij moet een open zicht op de IJweg houden, waardoor de voorgevel altijd zichtbaar is vanaf de IJweg.

Wat betreft de ontsluiting geeft de oprit met bomenrij toegang tot het achtererf, deze hoofdonsluiting blijft behouden. De hoofdentree aan de rechterkant van de gevel geeft toegang tot het voorhuis en blijft behouden als hoofdentree van het pand.

Legenda

- ◀ Hoofdentree
- Brandmuur
- ▴ Oriëntatie naar de IJweg gericht
- Ontsluiting vanaf de IJweg
- ⋯ Ontsluiting vanuit wijk

2.2 Erf - voorerf - achtererf

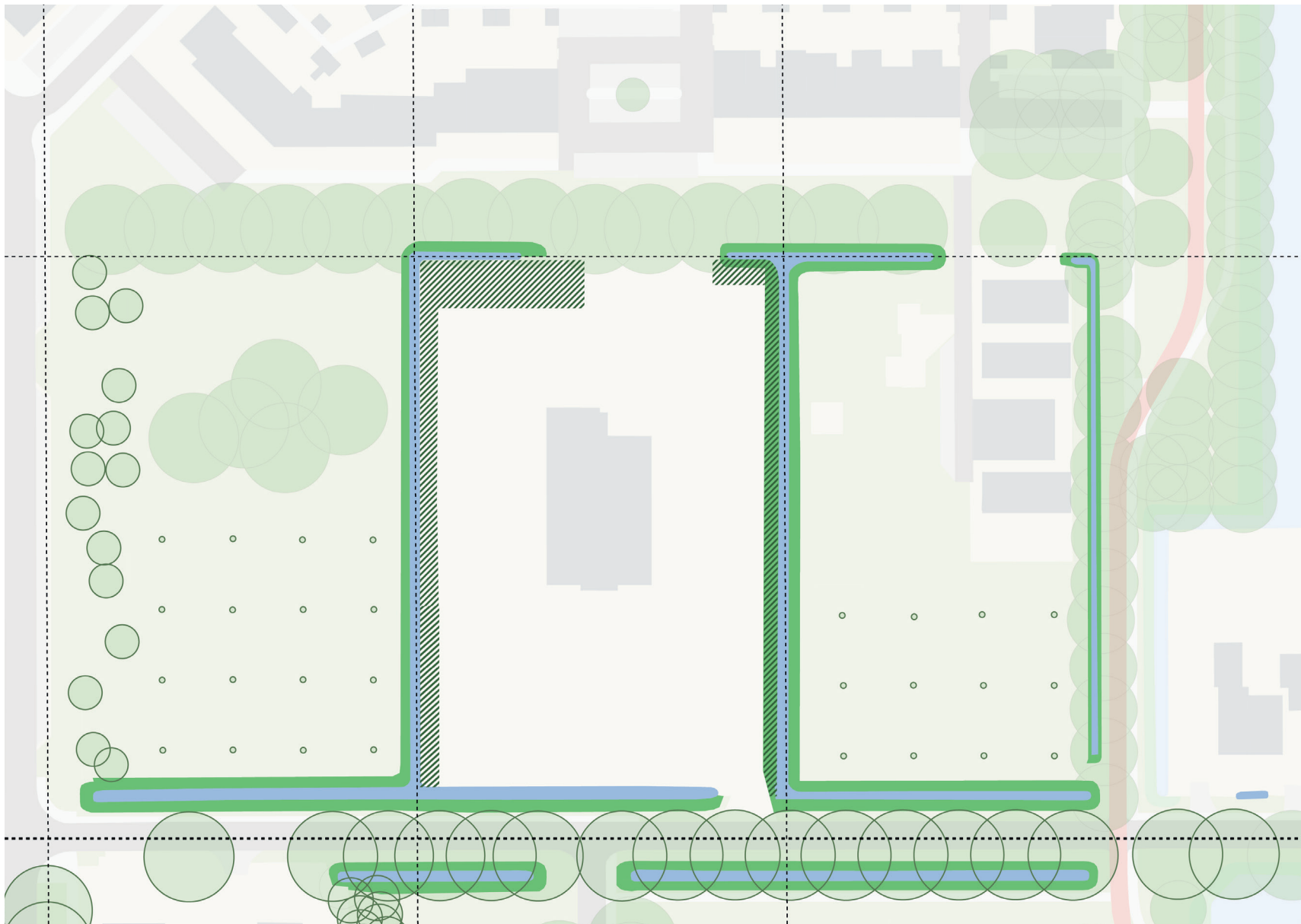


De indeling en scheidslijn tussen het voorerf en achtererf, wordt bepaald door brandmuur. Het voorerf ondersteunt de statige indruk van de voorgevel van de Stad Zaandam, waardoor op het voorerf extra bijgebouwen niet mogelijk zijn. Het voorerf wordt open en groen gehouden. Op het achtererf is bijbouwen mogelijk en wordt het erf mogelijk meer verhard. Daarnaast is parkeren hier ook mogelijk. Hier wordt verder over uitgeweid op de volgende pagina's (zie: p. 41-45).

Legenda

-  Voorerf
-  Achtererf
-  Brandmuur

2.3 Erf - Landschappelijke inpassing - polderlintstructuren





Vanuit het beleidsdocument Visie Polderlinten (Polderlinten: de trotste dragers van het landschap 2022) kunnen enkele (landschappelijke) inpassingsprincipes worden overgenomen:

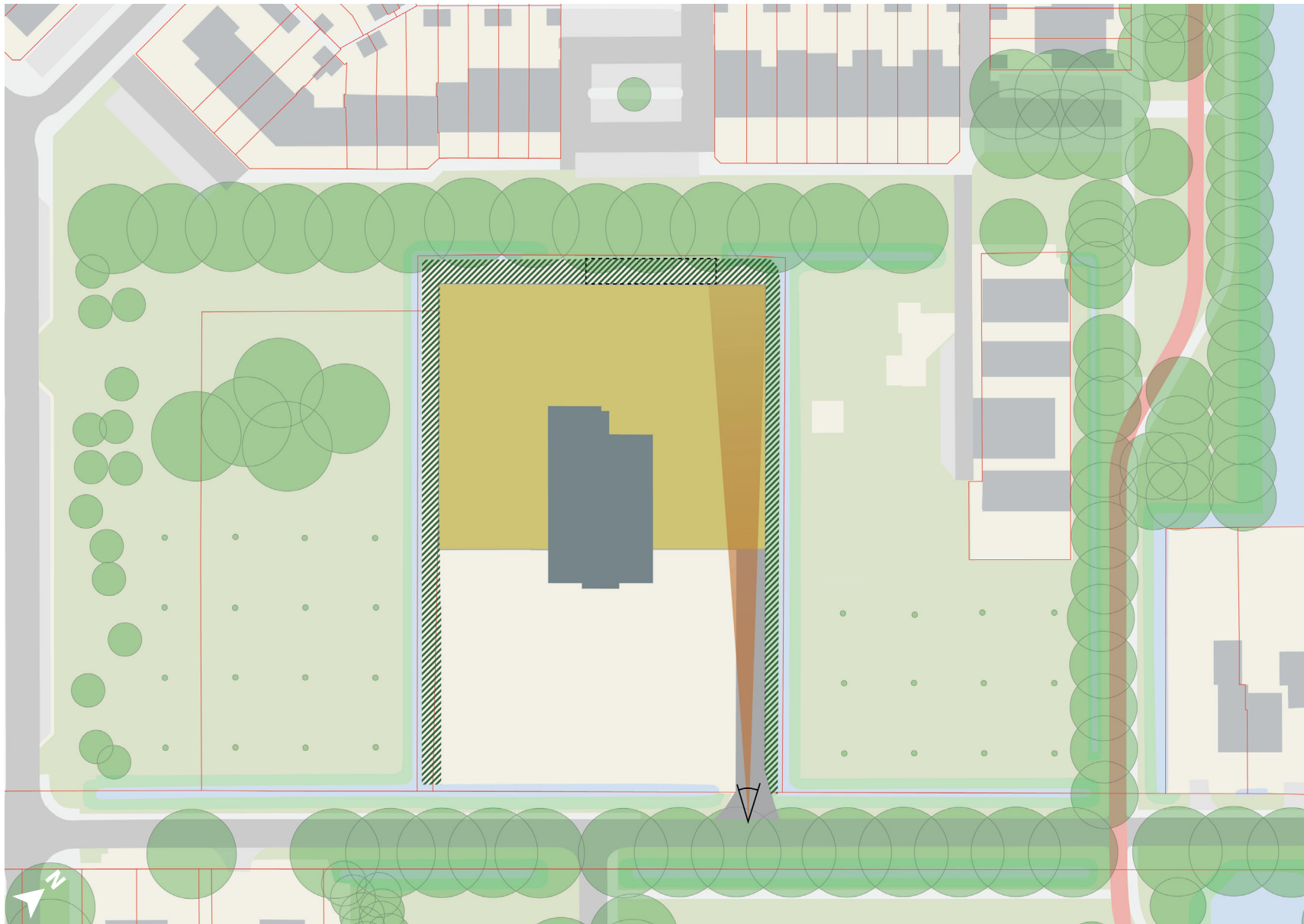
- Behoud of herstel (indien mogelijk) het oorspronkelijke waterpatroon met een watergang tussen het erf en de weg.
- Geef het erf aan de voorzijde een representatieve, groene uitstraling.
- Pas in de inrichting van het erf inheemse beplanting toe en houd daarbij het zicht op de historische boerderij vrij.
- Plant langs de randen van het erf opgaande beplantingen zoals singels en bomenrijen.
- Realiseer een zichtlijn over het erf naar achteren.

In deze kaart zijn de watergangen aangegeven die van waarde zijn om de polderlintstructuur herkenbaar te houden in zijn oorspronkelijke vorm.

Legenda

-  Windsingel
-  Waterstructuur

2.4 Erf - Landschappelijke inpassing - windsingels en zichtlijnen






De bestaande windsingels vormen de omkadering van het erf. Deze windsingels zijn momenteel zwaar beplant en vormen een zeer dichte groene wand, echter ontbreekt er momenteel een deel van de windsingel aan de achterzijde. Dit deel wordt opnieuw beplant als windsingel zodat er een continue groene wand ontstaat.

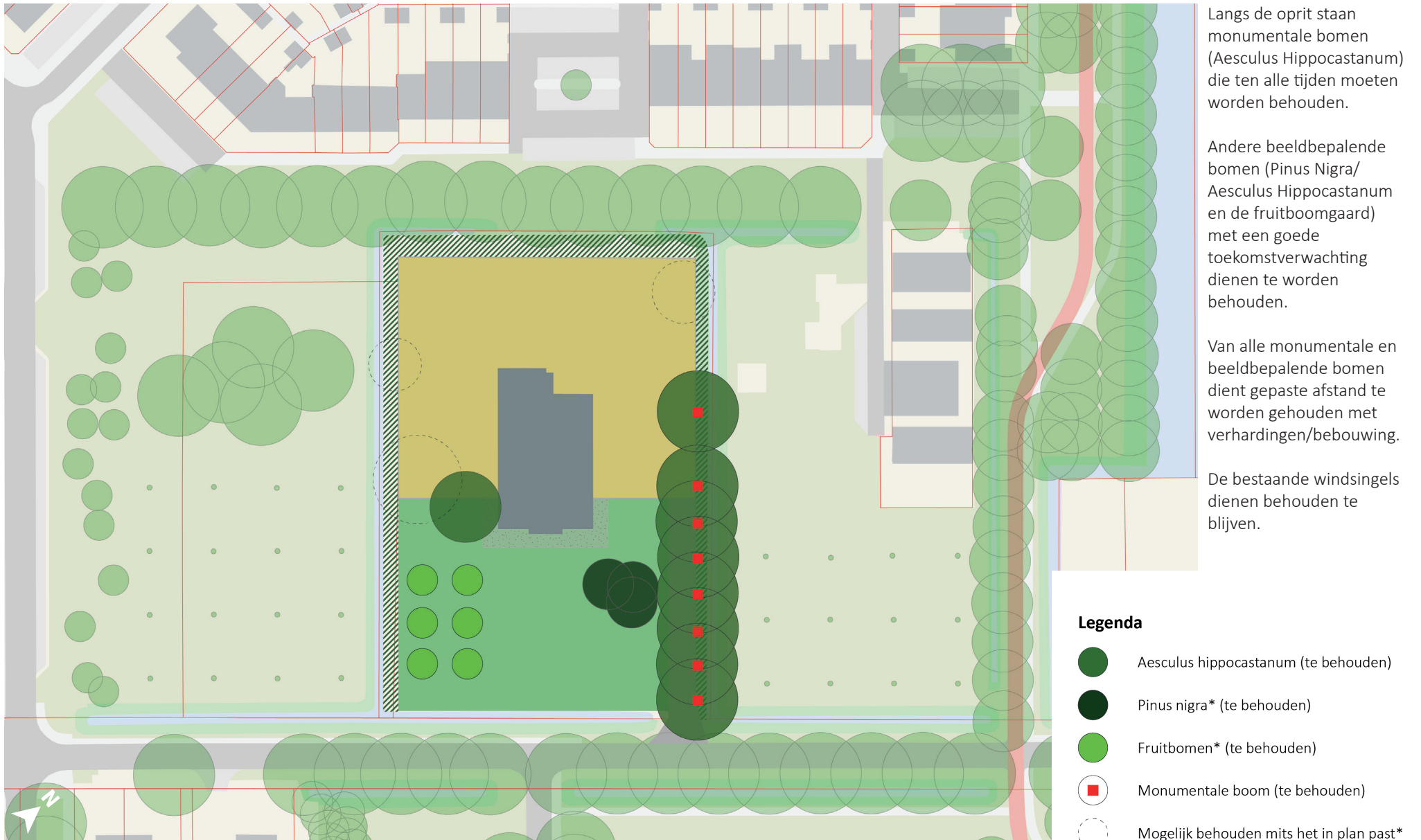
Realiseer een zichtlijn over het erf naar achteren.

Vanaf de IJweg kan men over de oprit doorkijken naar achterop het erf.

Legenda

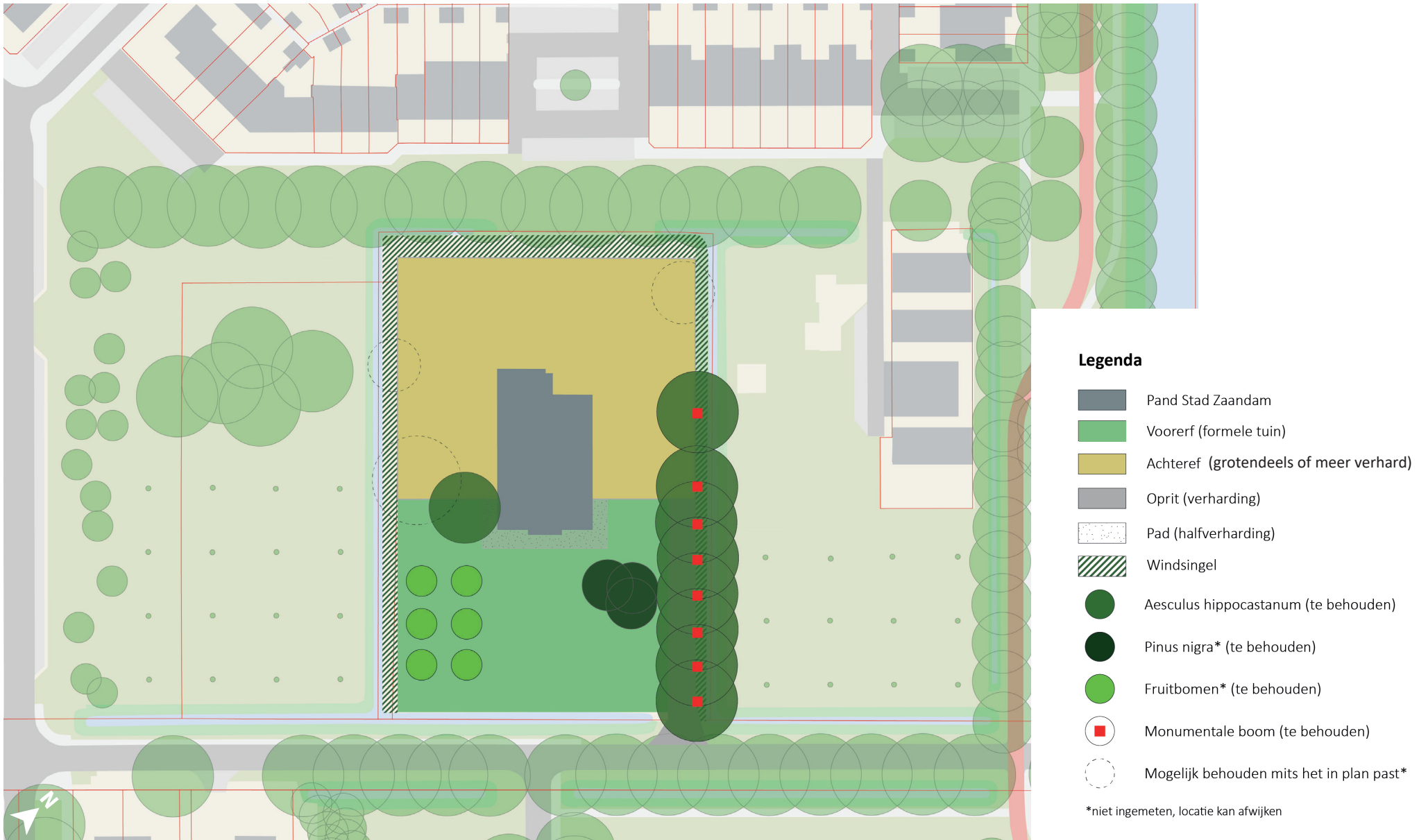
-  Windsingel
-  Windsingel (aanhelen)
-  Zichtlijn

2.5 Erf - Landschappelijke inpassing - te behouden bomen

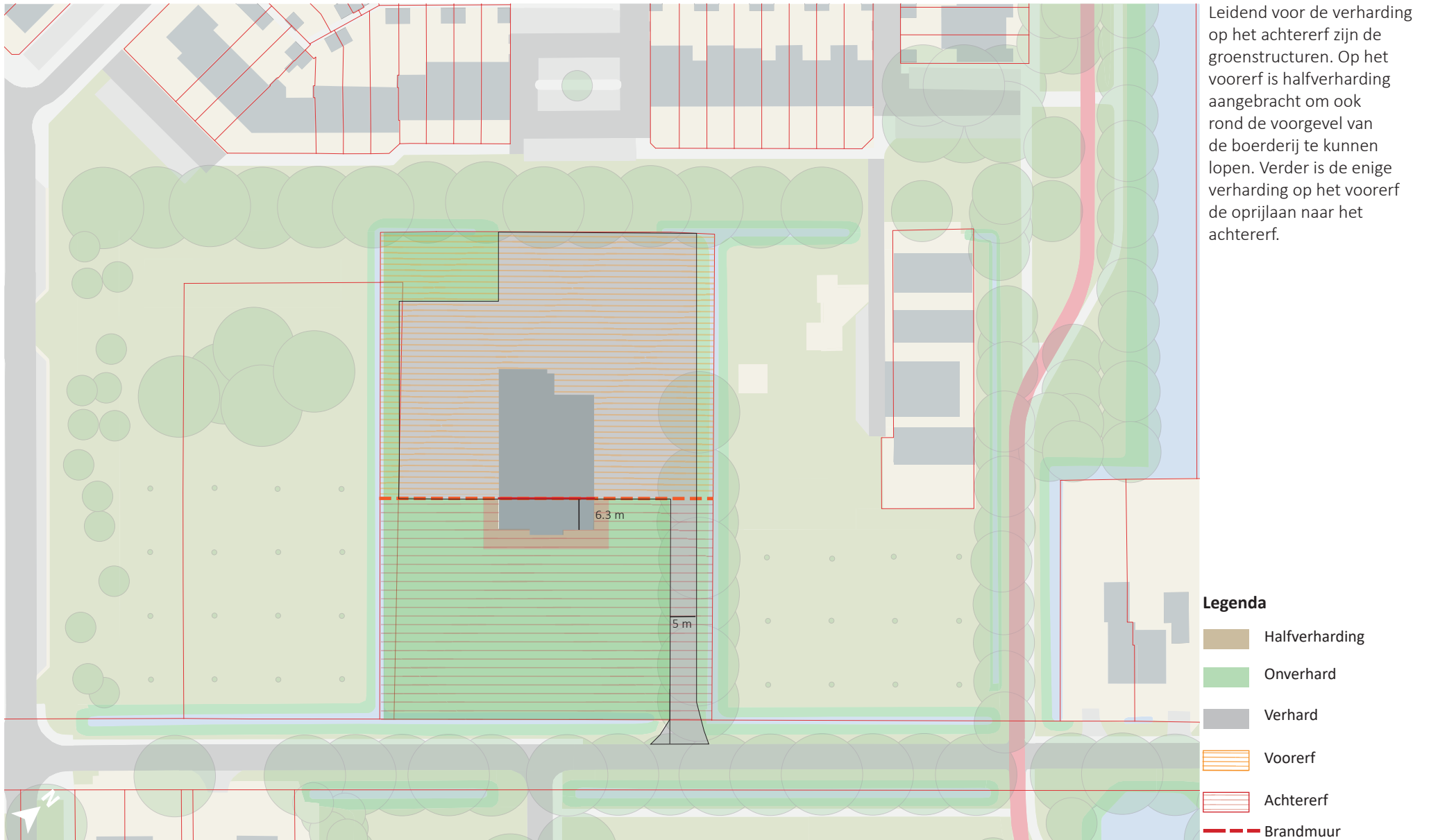


*niet ingemeten, locatie kan afwijken

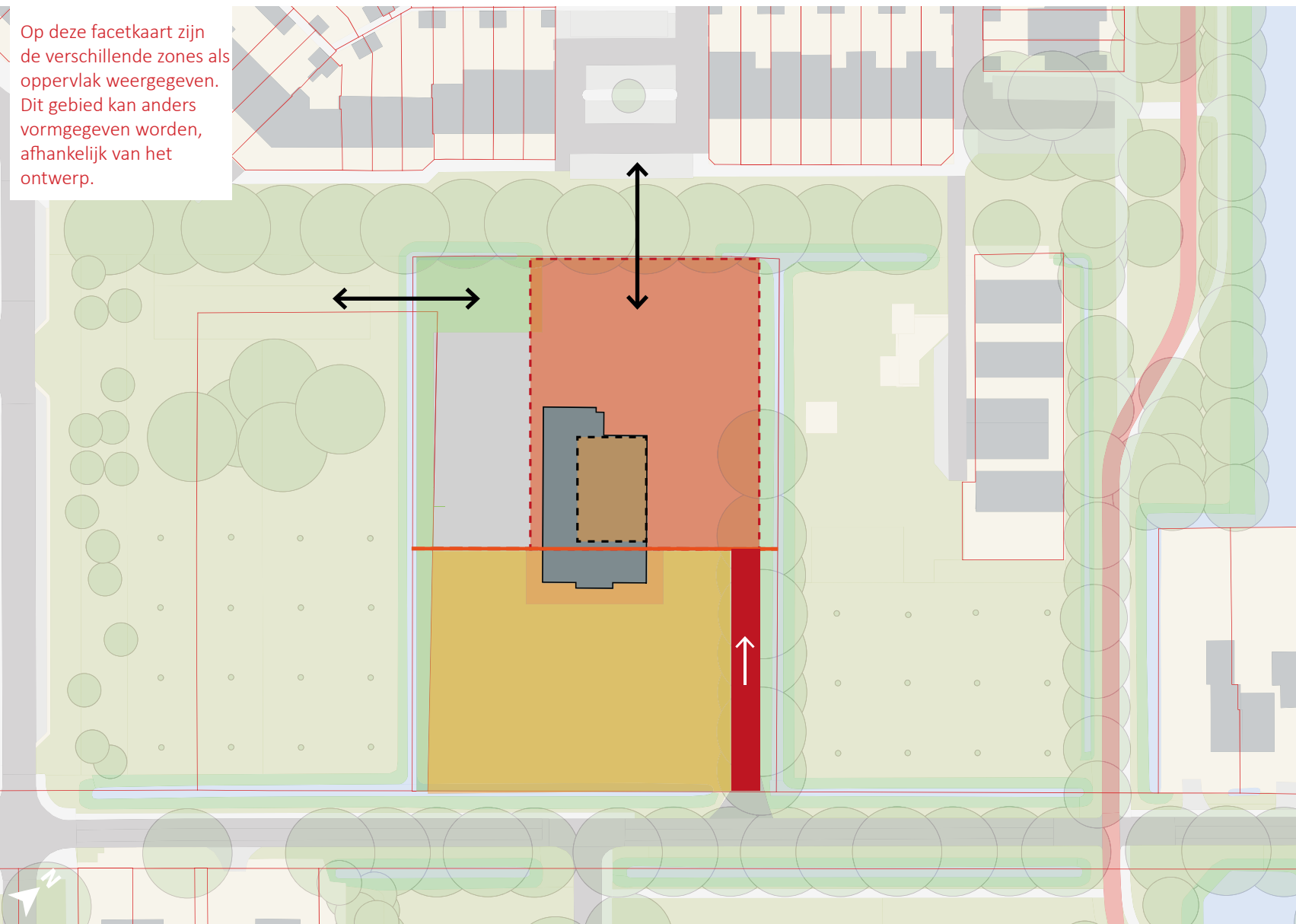
2.6 Erf- Landschappelijke inpassing - totaal



2.7 Erf - verhard - onverhard



3.1 Bijgebouwen & volumes op het erf - openbare toegankelijkheid



Op deze facetkaart zijn de verschillende zones als oppervlak weergegeven. Dit gebied kan anders vormgegeven worden, afhankelijk van het ontwerp.

Ter versterking van de beleefbaarheid en de maatschappelijke functie van De Stad Zaandam en haar erf voor de buurt, wordt voorgesteld om minimaal twee derde van het achtererf openbaar toegankelijk te houden. Ook een doorsteek naar de wijk Overbos aan de achterzijde en een doorsteek naar het naastgelegen veld maken deel uit van deze openbare route en dragen bij aan een betere verbinding met de omgeving.

Het voorerf behoudt zijn representatieve, formele uitstraling en blijft vrij van bijgebouwen. Tegelijkertijd kan hier ook ruimte ontstaan voor ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik, bijvoorbeeld in de vorm van een gedeelde moestuin of gezamenlijk onderhoud.

Legenda

- Oprit, openbare toegang
- Achtererf, 66% - 2/3 openbaar
- Voorerf, semi-openbaar
- De grote stal, semi-openbaar
- Brandmuur
- Doorsteken naar omliggende wijk

3.2 Bijgebouwen & volumes op het erf - footprint

Maximaal oppervlak bijgebouwen:



Om ruimte te bieden aan aanvullend programma op het erf, is het toegestaan om bijgebouwen te realiseren op het achtererf. Deze bijgebouwen dienen in zowel massa als uitstraling en ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw, De Stad Zaandam. Deze dienen het karakter van bijgebouwen aan te nemen, duidelijk te herkennen aan de proporties, goothoogte, footprint t.o.v. de boerderij.

Het Transformatie kader stelt als vuistregel dat de oppervlakte van alle bijgebouwen op een boerenerf niet groter mag zijn dan dat van het hoofdgebouw.

Het gezamenlijke vloeroppervlak van alle bijgebouwen mag niet groter zijn dan dat van het hoofdgebouw. Omdat het erf van De Stad Zaandam beperkt is van grootte en eigen studies hebben aangetoond dat grote hoeveelheid aanvullende bebouwing een ongewenst hoge parkeerdruk op het erf oplevert, geldt als richtlijn dat de totale footprint van de bijgebouwen 60% van de footprint van De Stad Zaandam mag bedragen. Ongeveer 330 m² aanvullende bebouwing is dus voorstelbaar.

3.3 Bijgebouwen & volumes op het erf - bouwhoogte en kapvorm

Maximale hoogte bijgebouwen:



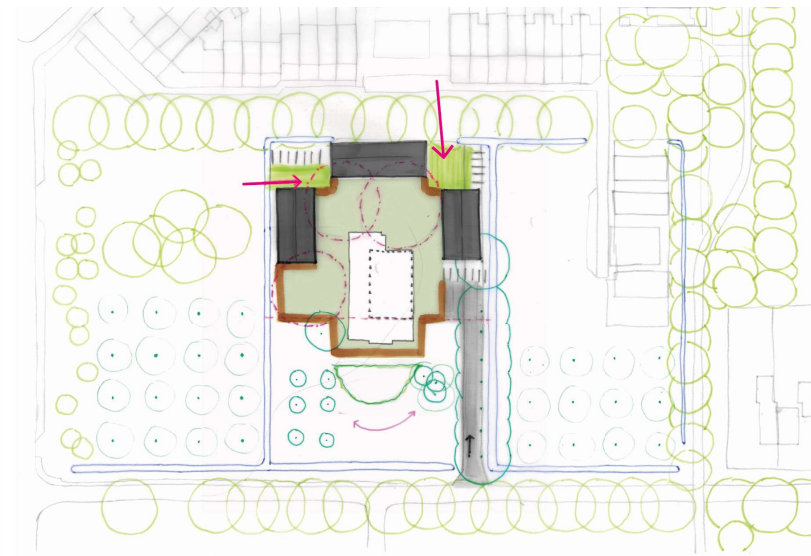
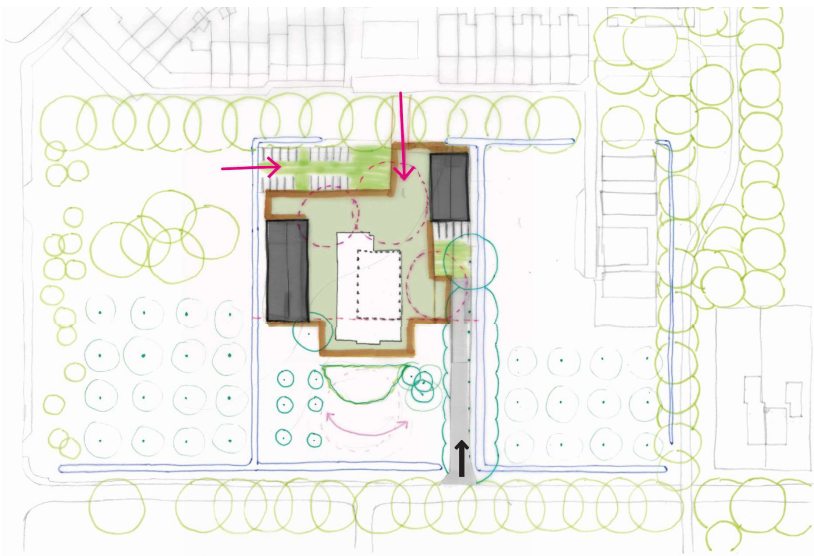
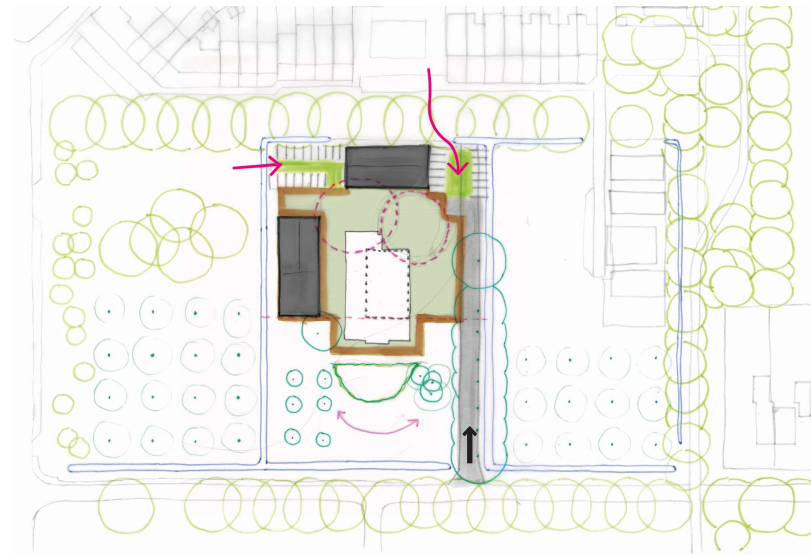
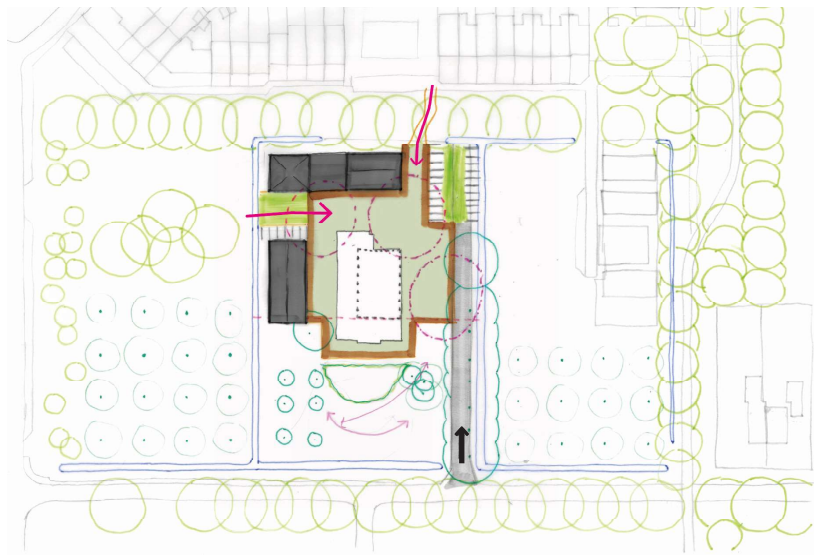
De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen op het erf bedraagt 10 meter. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter zijn en dient in ieder geval niet hoger te zijn dan die van het hoofdgebouw (De Stad Zaandam). Bij het aanhouden van een minimale verdiepingshoogte van 2,60 meter (conform het Bbl, 'Belsuit bouwwerken leefomgeving'), komt dit neer op maximaal twee bouwlagen.

Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een hellende kap, met een hellingshoek tussen de 30 en 60 graden.

Om te waarborgen dat de toegevoegde bebouwing op het achtererf het karakter behoudt van 'bijgebouwen', is het plaatsen van dakkapellen bij bijgebouwen ongewenst. Het vermijden van dakkapellen zorgt ervoor dat het verschil in schaal tussen de Stad Zaandam en bijgebouwen in massa helder blijft.

Om een geborgen sfeer op het erf te creëren, dienen de gevels van de bijgebouwen zich te openen naar het erf en de boerderij, terwijl het front naar omliggend terrein bij voorkeur gesloten dient te blijven.

3.4 Bijgebouwen & volumes op het erf - variantschetsen

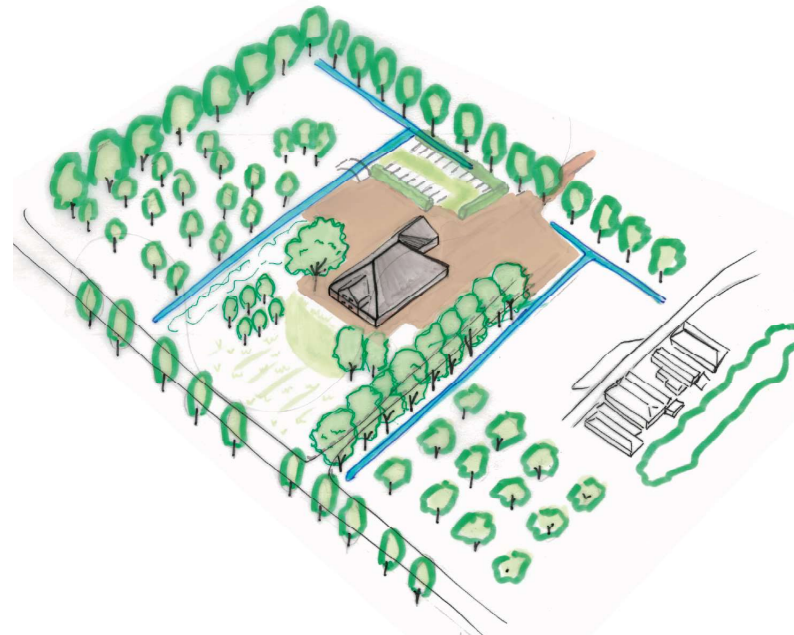
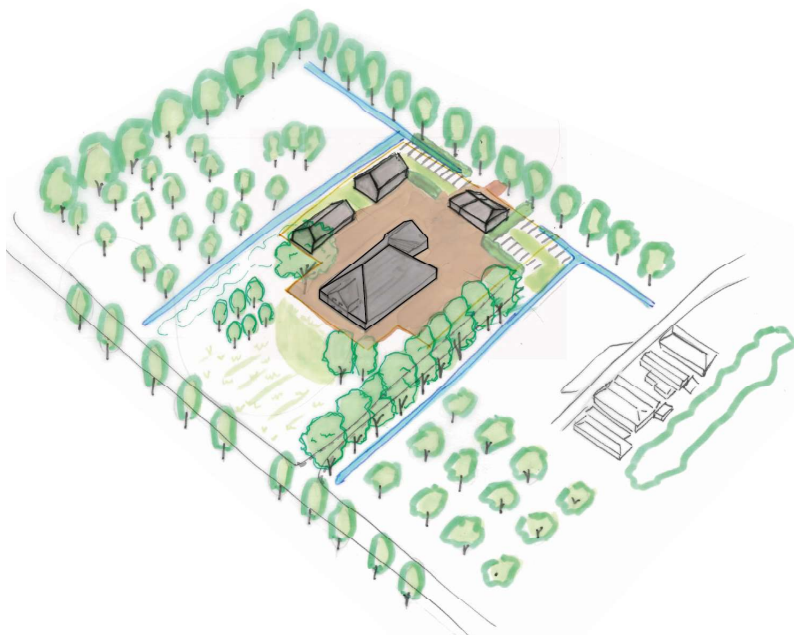
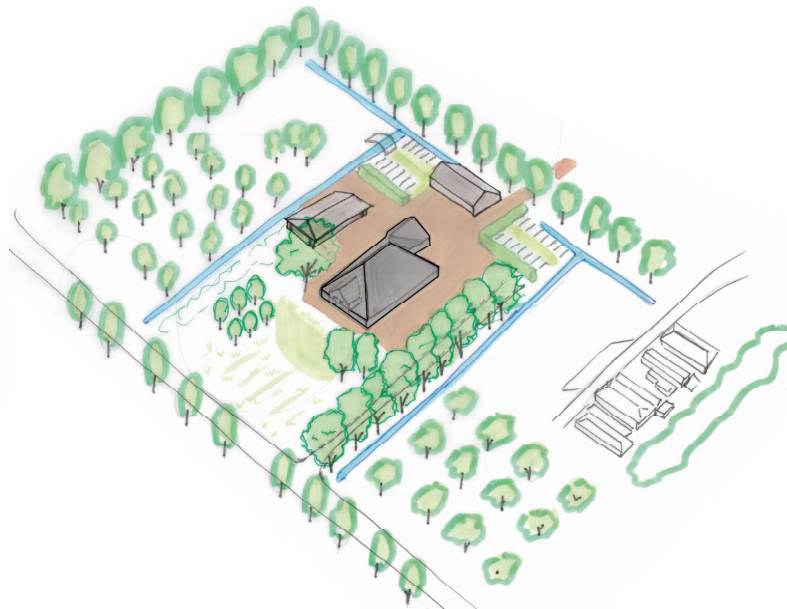
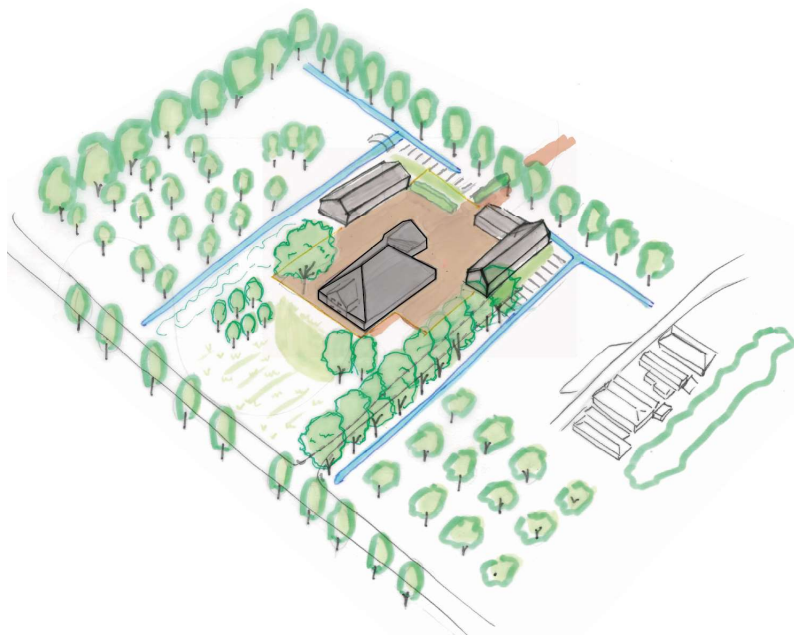


Op de bijgevoegde schetsen zijn de zoekgebieden voor bijgebouwen op het achtererf aangegeven. Binnen het achtererf is er ontwerpvrijheid wat betreft onderlinge plaatsing, afmetingen en verschijningsvorm. De bijgebouwen hoeven dus niet identiek te zijn en mogen in maatvoering variëren, mits zij ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

Legenda

-  Inrit voor auto's vanaf de IJweg
-  Doorsteken naar omliggende wijk, uitsluitend voor fietsers en voetgangers
-  Erf
-  Bijgebouwen
-  Locatie parkeren
-  Oprit
-  Openbare sfeer

3.4 Bijgebouwen & volumes op het erf - variantschetsen



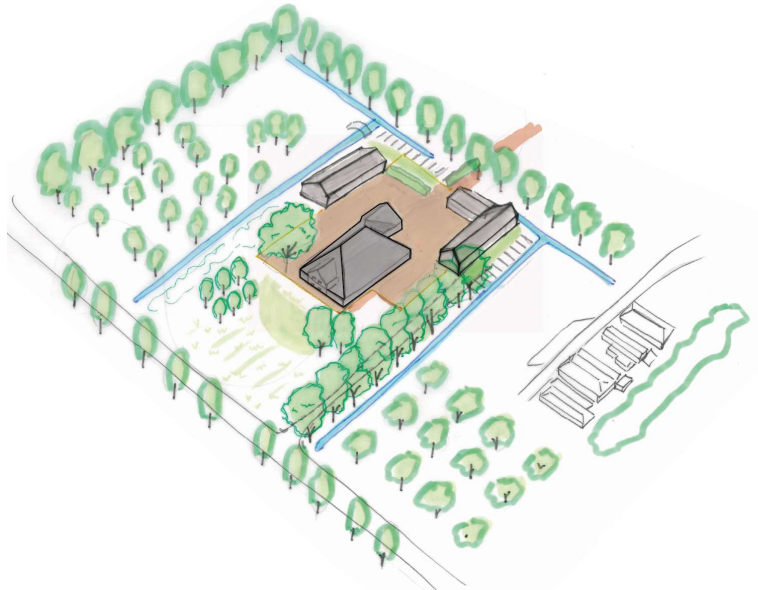
De positionering van de bijgebouwen kan bijdragen aan een geborgen sfeer op het erf, door de oriëntatie te richten op het binnenterrein. Dit versterkt de samenhang tussen de gebouwen en het (grotendeels) openbaar toegankelijke achtererf.

De gevels van de bijgebouwen dienen zich te openen naar het erf en de boerderij, terwijl het front naar omliggend terrein bij voorkeur gesloten dient te blijven.

Binnen het achtererf kunnen, naast de openbare toegankelijke zone, ook meer private delen worden ingericht, bijvoorbeeld ten behoeve van opslag of privaat parkeren.

Ook de percelen naast de boerderij zijn van grote waarde voor de beleving van de boerderij. Deze 'legere' ruimtes om de boerderij heen bepalen het totaalbeeld en maken het toevoegen van bijgebouwen op achtererf voorstelbaar.

3.5 Bijgebouwen & volumes op het erf - parkeren



Schetsvariant inrichting van het erf, inclusief parkeren.

(Dit is een voorbeeld, aan de aantallen parkeerplaatsen kunnen geen rechten worden ontleend).

Voor de parkeervraag wordt het huidige beleid van de gemeente Haarlemmermeer toegepast, waarbij uitgangspunt van het 'Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)' is, dat de benodigde parkeerplaatsen, behorend bij de ontwikkeling, op eigen terrein worden opgelost.

Bij de inrichting van het erf staan de groenstructuur, verblijfskwaliteit en beleefbaarheid van het erf centraal. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de IJweg gerealiseerd, om de statige uitstraling van de voorgevel als meest dominante beeld te waarborgen. Daarnaast blijft het uitgangspunt dat de geborgen sfeer van het erf niet wordt verstoord door een overmaat aan parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van verschillende invullingen van de maatschappelijke functie. Door de onuitputtelijke breedte van mogelijke combinaties van functies, is het niet mogelijk op voorhand hier al richting aan te geven. Binnen de vigerende beleidsregels worden uiteindelijk initiatieven beoordeeld.

Verschillende invullingen van de maatschappelijke functie kunnen in verschillende mate extra verkeersbewegingen aantrekken. Dit heeft ook invloed op de verkeersontsluiting en de nabijgelegen kruispunten in de buurt. Het effect van de gekozen functie en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking, dient nader onderzocht te worden bij concrete ontwikkeling.