

voorlopig ontwerp  
stedebouwkundige plan  
Gemeenlandshuis Spaarndam

september 2015





Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

Het Rijnlandshuis - Gemeenlants Huys van Rynlant (ca. 1627)



**HET RIJNLANDSHUIS**

Gebouwd in 1641 als werkplaats, timmerschuur en opslagplaats voor het Hoogheemraadschap Rijnland in de stijl van Pieter Post. Rechts ervan stond het eigenlijke Gemeenlandshuis van Rijnland dat omstreeks 1600 bekend stond als "Het Huys te Oosterwaal".

Na 1728 werd dat huis geleidelijk gesloopt. Hier woonden de opzieners van Rijnland zoals Nicolaas Cruquius en Christiaan Brunings Jr. Het luidklokje op het dak, met het jaartal 1524, diende om bij dreigend overstromingsgevaar het zogenaamde "dijkleger" op te roepen.

In 1777 - 1778 logeerden de bekende schrijfters Betje Wolff en Aagje Deken enkele maanden in dit huis.

**ANWB**

## Inhoud

Inleiding	5
Inventarisatie	7
Huidige gebouwen	8
Historisch Onderzoek	10
Aanbevelingen	13
Analyse	16
Verkeer	17
Ontwerpvisie	18
Stedenbouwkundig Plan	22
Programma	23
Inrichting	28
Parkeren	30
Tot slot	33





## Inleiding

In Spaarndam aan de sluis ligt een terrein waar als sinds 1641 een gemeenlandshuis van het Hoogheemraadschap staat. In het gemeenlandshuis kwamen alle leden die bezig waren met de instandhouding van dijken en het afwateren van binnenwateren bijeen om te overleggen. Omdat er zoveel mensen betrokken waren bij dit werk, werden er grote gebouwen voor opgetrokken, van de omvang van een gemeentehuis.

Het terrein van het Gemeenlandshuis in Spaarndam is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Het is echter niet langer noodzakelijk om vanuit de locatie de sluis te bedienen noch de vergaderingen van de dijkgraven en hoogheemraden te huisvesten; het terrein is in onbruik geraakt. Vanwege de historische betekenis van het terrein voor HHR – met Leiden het oudste eigendom van HHR – wil HHR het terrein behouden. Maar zonder opbrengsten ontbreken de middelen om het terrein goed te kunnen onderhouden. Er is daarom onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét een rendabele opbrengst voor HHR. Die oplossing is gevonden in een herontwikkeling van het terrein in een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. In dit rapport wordt het Masterplan op hoofdlijnen beschreven. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft het Masterplan voor de herontwikkeling van het terrein beoordeeld. Zij concludeert dat de herontwikkeling van het terrein een aantal goede kansen voor Spaarndam biedt. Zo is zij voorstander van de fietsbrug, waarmee de nieuwe wijk Spaarnebuiten via het Gemeenlandsterrein beter wordt verbonden met het centrum van Spaarndam. Bovendien biedt het toevoegen van een viertal woonkavels nieuwe kwaliteiten in een bijzonder woonmilieu en gaan de huidige omwonenden er op vooruit in hun wooncomfort. De bestaande monumentale panden krijgen door herbestemming weer toekomst. Tot slot ziet de gemeente toekomst voor 'kleine' bedrijvigheid op het terrein, met name in het representatieve Gemeenlandshuis. Kortom de gemeente wil meewerken aan de herontwikkeling van het terrein en opstellen.





# Inventarisatie



# Inventarisatie



## Huidige gebouwen





# Inventarisatie

## Huidige gebouwen

3. Werkplaats



4. Houtopslag



5. Boothuis



## Historisch Onderzoek

bron: "Historisch onderzoek ten behoeve van het masterplan Rijnlandshuis Spaarndam",  
drs. J. van den Brink, oktober 2014



# Samenvatting

## Spaarndam

- Spaarndam heeft vanaf het begin een strategische ligging gehad uit waterstaatkundig oogpunt;
- De strijd tegen het water heeft het karakter van Spaarndam gevormd;
- Het heeft een hechte samenleving, al is dat de laatste tientallen jaren enigszins verwaterd door de instroom van mensen van buiten: Spaarndam is in 40 jaar gegroeid van 1000 naar 3000 inwoners;
- Het heeft een echte dorpscultuur compleet met bijnamen en onderlinge 'strijd';
- Spaarndam is al bijna 90 jaar geen zelfstandige gemeente meer; de Dorpsraad – bedoeld als schakel tussen de bevolking en de politiek – bestaat tegenwoordig uit vrijwilligers;
- De strijd tegen het water en het werken aan en om het water, dijken en sluizen zit in het DNA van Spaarndam;
- Zonder Rijnland geen Spaarndam en zonder Spaarndam geen Rijnland. Het Hoogheemraadschap is hier geboren;
- Spaarndam is een groot waterstaatkundig cluster met daarin alle voor komende werkzaamheden van een hoogheemraadschap. Rijnland is dan ook de grootste werkgever van Spaarndam geweest.

## Het terrein en de gebouwen

- Het Rijnlandshuis hoort onlosmakelijk bij Spaarndam en de Spaarndammers: het zit in de wortels. Daar zou het openstellen van het terrein voor het publiek recht aan doen;
- De combinatie werken en wonen is historisch gezien correct, zowel in het Rijnlandshuis zelf als op het terrein met de bijgebouwen. Wonen aan de westkant, werken in het midden en de oostkant van het Rijnlandshuis;
- De twee monumentale loodsen kunnen een woonfunctie krijgen, met de mogelijkheid van werken aan huis;
- De zuidwesthoek van het terrein zou een open, ruime inrichting moeten krijgen met zo onbelemmerd mogelijk zicht naar het Spaarne;
- Daarom zou de tuin voor de woning zorgvuldig opengemaakt moeten worden;
- Wanneer de moestuin op een andere plek op het terrein terugkomt blijft het ensemble van het Rijnlandshuis, gebouwen en moestuin behouden;
- De haag op de dijk voor het Rijnlandshuis kan aangepast worden;
- Laat een groot vierkant, door een kruis in vieren verdeeld terugkomen in (de bestrating van) de parkeerplaatsen;
- Gebruik voor het geplande fietspad een halfverharding die past binnen het grasveld, vermijd fel gekleurde paaltjes en bordjes en indien verlichting nodig is, kies dan voor bijvoorbeeld groen licht;
- Er zijn verschillende manieren om het verleden tastbaar te maken op het terrein, bijvoorbeeld een QR-code route. Neem daar de loswal/kademuur in op en herstel de oude connectie met het Rijnlandshuis door visuele markeringen.

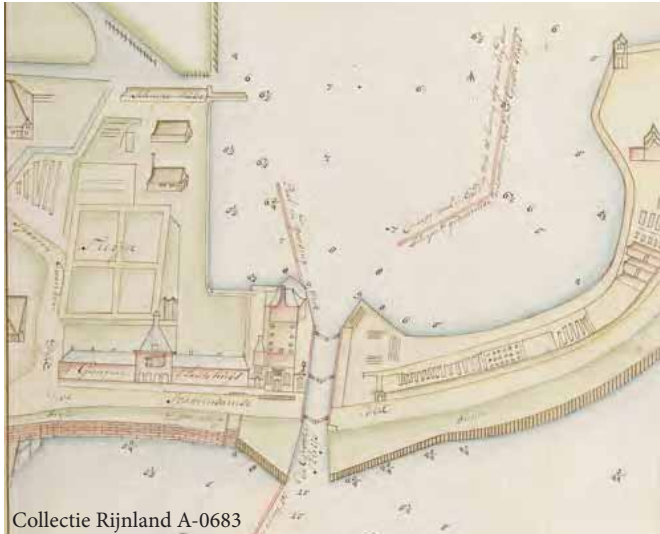
bron: "Historisch onderzoek ten behoeve van het masterplan Rijnlandshuis Spaarndam",  
drs. J. van den Brink, oktober 2014







## Aanbevelingen

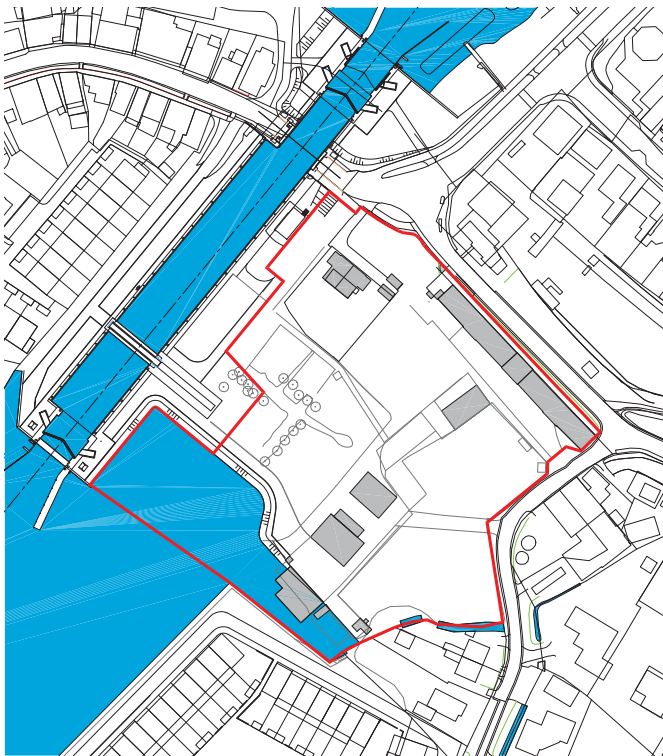


bron: "Historisch onderzoek ten behoeve van het masterplan Rijnlandshuis Spaarndam",  
drs. J. van den Brink, oktober 2014

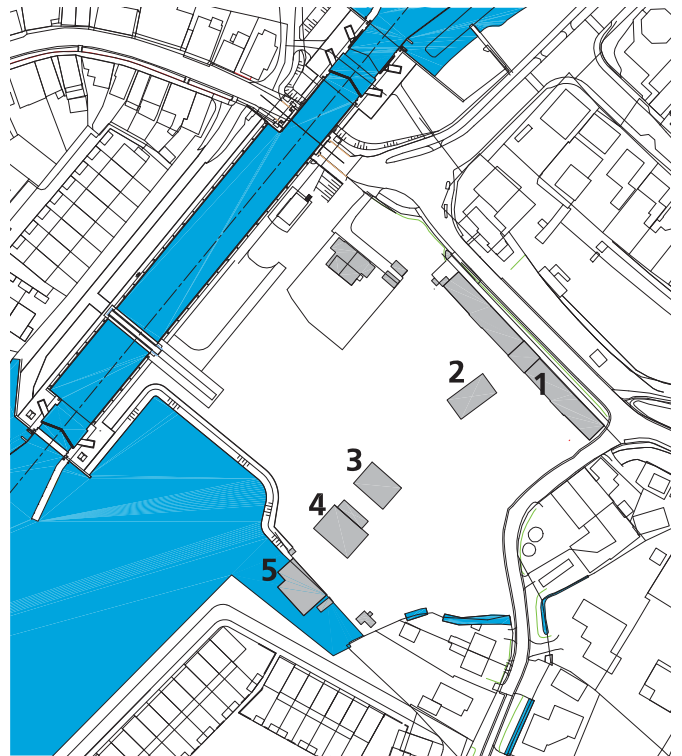
- De combinatie werken en wonen is historisch gezien correct. Daarom kan deze combinatie zowel in het Rijnlandshuis zelf als op het terrein terugkomen. Het hoofdgebouw zou derhalve aan de westkant de oorspronkelijke woonfunctie kunnen behouden, mits aangepast aan de eisen van deze tijd. Suggestie is om hiervoor een in cultuurhistorisch erfgoed gespecialiseerde architect en/of aannemer in de arm te nemen.
- Datzelfde geldt ook voor het opknappen van het voor werken bestemde middengedeelte en oostkant van het gebouw. Daar zouden na zorgvuldige aanpassingen vergader-, werk- en eventueel expositieruimten kunnen worden gecreëerd.
- In de combinatie werken en wonen kunnen de twee monumentale loodsen in nauw overleg met deskundigen op het gebied van cultuurhistorisch erfgoed een woonfunctie krijgen, met de mogelijkheid van werken aan huis.
- De verbondenheid tussen enerzijds het gebouw met terrein en anderzijds Spaarndam en de Spaarndammers is al eeuwenlang groot. Daar zou het openstellen van het terrein voor het publiek recht aan doen.
- De zuidwesthoek van het terrein moet vanuit historisch oogpunt een open, ruime inrichting krijgen die past bij het functionele karakter van dit deel. Het zicht naar het Spaarne moet zo onbelemmerd mogelijk zijn.
- Daarom zou de behoorlijk opgeschoten tuin voor de woning zorgvuldig opengemaakt moeten worden door een tuin- of landschapsarchitect met cultuurhistorische kennis.
- De moestuin moet op een andere plek op het terrein terugkomen om zo het ensemble van het Rijnlandshuis, gebouwen en moestuin te behouden. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden op het terrein aanwezig.
- Ondanks de leeftijd heeft de haag op de dijk voor het Rijnlandshuis geen bijzondere historische betekenis en zou daarom meegenomen kunnen worden in overwegingen van infrastructurele aard.
- Ooit was de tuin aan de oostkant ingericht als een groot vierkant, door een kruis in vieren verdeeld. Het verdient aanbeveling om deze vorm weer terug te laten komen in (de bestrating van) de parkeerplaatsen.
- Gebruik voor het geplande fietspad een halfverharding die in kleur in de loop van de tijd past binnen het grasveld; voorkom scherpe contrasten tussen deze halfverharding en omliggend groen.
- Vermijd fel gekleurde paaltjes en bordjes die het fietspad markeren, omdat deze teveel het huidige rustige beeld verstoren. Eén terughoudend vormgegeven bordje dat aangeeft dat het hier om een openbaar fietspad gaat moet voldoende zijn. Traditionele verkeersborden zijn eigenlijk niet gewenst.
- Indien verlichting nodig is, kies dan voor bijvoorbeeld groen licht.

# Inventarisatie

## Plangrens



## Bestaande gebouwen





## Inventarisatie



1. Rijnlandshuis



2. Kantoor



3. Werkplaats



4. Houtopslag



5. Boothuis

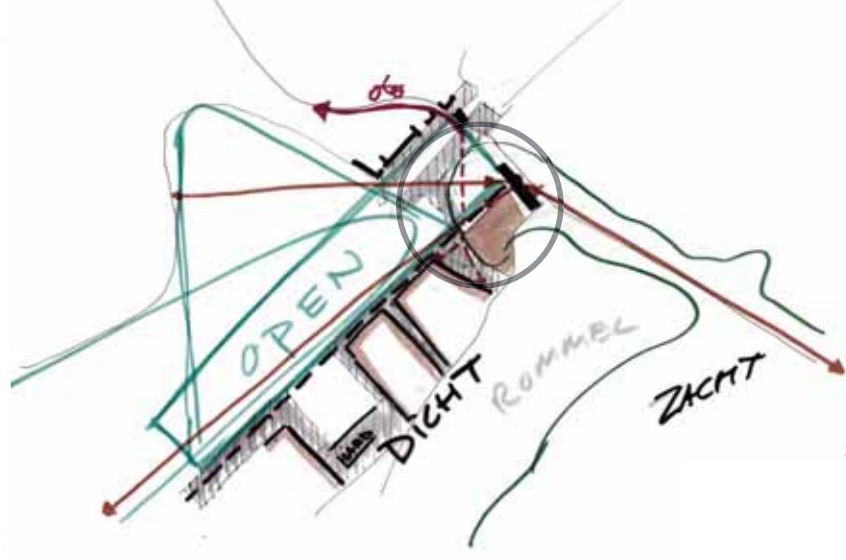
			<b>Materiaal gevel</b>	<b>Bruikbaarheid</b>	<b>Status</b>
<b>1</b>	Rijnlandshuis	710,8 m <sup>2</sup>	steen	Zeer fraai, bruikbaar voor woon-, hotel- en kantoor functie	Rijksmonument
<b>2</b>	Kantoor	105,0 m <sup>2</sup>	hout	Mooi, bruikbaar voor horeca, kantoorfunctie, maatschappelijk (KDV)	
<b>3</b>	Werkplaats	144,0 m <sup>2</sup>	steen, topgevels hout	Zeer fraai, bruikbaar voor horeca en/of wonen. Zolder bruikbaar	Rijksmonument
<b>4</b>	Houtopslag	240,0 m <sup>2</sup>	hout	Bruikbaar voor horeca en/of wonen, al dan niet in combinatie met gebouw 1	Rijksmonument
<b>5</b>	Boothuis	133,5 m <sup>2</sup>	hout	Utilitair; minder geschikt voor ander gebruik: laag op water; niet geïsoleerd	

# Analyse

Ruimtelijke context

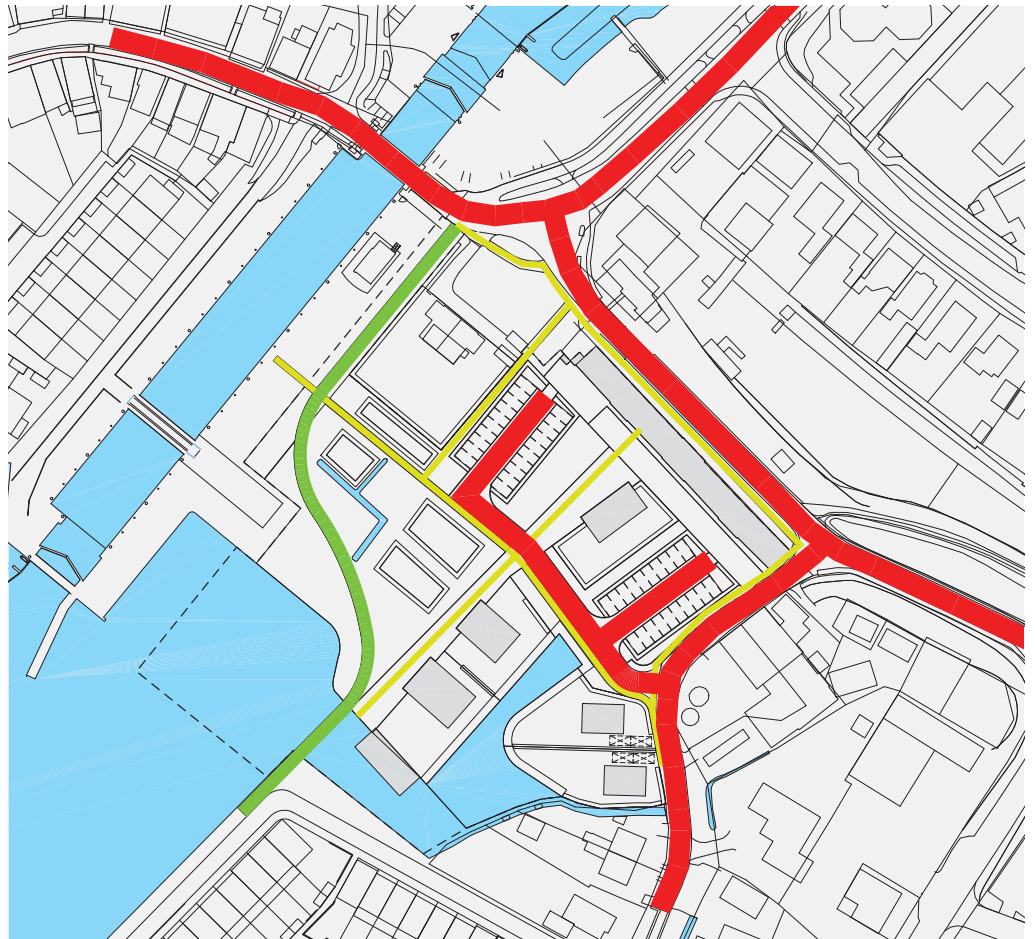


Relaties omgeving



## Verkeer

- voet
- fiets
- auto





## Ontwerpvisie

Voor het terrein van het Gemeenlandshuis van het Hoogheemraadschap Rijnland in Spaarndam is een invulling voorgesteld, die recht doet aan de geschiedenis van de gebouwen en de plek. Al sinds de zestiende eeuw is hier het Hoogheemraadschap Rijnland gevestigd, de eerste en oudste locatie van een Gemeenlandshuis. Het luidklokje op het dak van het Gemeenlandshuis heeft als jaartal 1524.

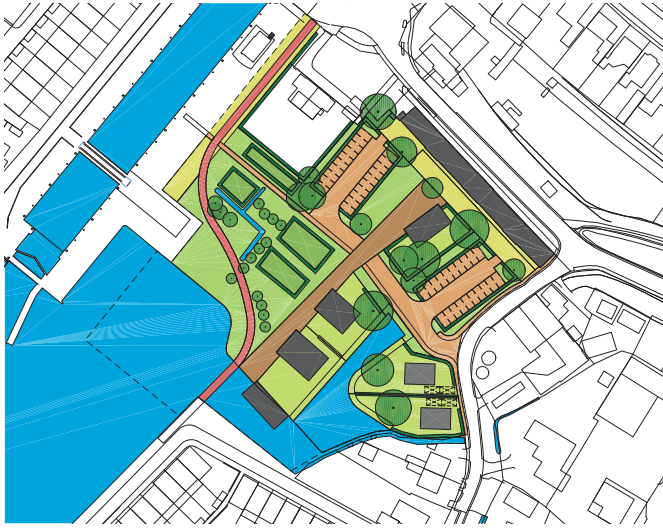
Op ongeveer dezelfde locatie stond vroeger 'het Huys te Oosterwaal', de 'voorganger' van het huidige Gemeenlandshuis. Na 1728 werd dat huis geleidelijk gesloopt. De bebouwing en het omliggende terrein vormen een bijzonder ensemble: er staan meerdere gebouwen, (delen van) een (tuin-)muur en een terreininrichting met bomen en hagen.

Voor het Gemeenlandshuis is een voorstel gedaan dat zoveel mogelijk de historie in ere houdt en herstelt. Dit is ingegeven vanuit de historie van de gebouwen en het bijzondere karakter van het terrein. Hierbij is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het "Historisch onderzoek ten behoeve van het masterplan Rijnlandshuis Spaarndam" (drs. J. van den Brink, oktober 2014).

Het huidige terrein van het Gemeenlandshuis blijft niet langer afgesloten, maar wordt opengesteld voor nieuwe functies. Het terrein krijgt een gemengd gebruik. Er wordt in de oude gebouwen gewerkt en gewoond en er komen nieuwe woningen bij. Er zou zelfs een horecagelegenheid kunnen komen in één van de gebouwen. De benodigde parkeerplaatsen worden op het terrein zelf gerealiseerd. Je kunt dus met de auto het terrein op, maar je kunt niet doorrijden. Dat kan alleen als voetganger of fietser: zij kunnen over het terrein naar het centrum van Spaarndam of de nieuwe wijk Spaarnebuiten. Hiervoor wordt zelfs een fietsbrug gerealiseerd.

In het historisch onderzoek wordt gesteld dat de combinatie werken en wonen historisch gezien correct is. Daarom kan deze combinatie zowel in het Rijnlandshuis zelf als op het terrein terugkomen. Het hoofdgebouw zou derhalve aan de westkant de oorspronkelijke woonfunctie kunnen behouden, mits aangepast aan de eisen van deze tijd. Suggestie is om hiervoor een in cultuurhistorisch erfgoed gespecialiseerde architect en/of aannemer in de arm te nemen. Datzelfde geldt ook voor het opknappen van het voor werken bestemde middengedeelte en oostkant van het gebouw. Daar zouden na zorgvuldige aanpassingen vergader-, werk- en eventueel expositieruimten kunnen worden gecreëerd. In de combinatie werken en wonen kunnen de twee monumentale loodsen in nauw overleg met deskundigen op het gebied van cultuurhistorisch erfgoed een woonfunctie krijgen, met de mogelijkheid van werken aan huis.

De verbondenheid tussen enerzijds het gebouw met terrein en anderzijds Spaarndam en de Spaarndammers is al eeuwenlang groot. Daar zou het openstellen van het terrein voor het publiek recht aan doen. De zuidwesthoek van het terrein moet vanuit historisch oogpunt een open, ruime inrichting krijgen die past bij het functionele karakter van dit deel. Het zicht naar het Spaarne moet zo onbelemmerd mogelijk zijn. Daarom zou de behoorlijk opgeschoten tuin voor de woning zorgvuldig opengevoerd moeten worden door een tuin- of landschapsarchitect met cultuurhistorische kennis. De moestuin moet op een andere plek op het terrein terugkomen om zo het ensemble van het Rijnlandshuis, gebouwen en moestuin te behouden. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden op het terrein aanwezig.



Het voorstel voor het nieuwe gebruik en inrichting van het terrein maakt van het Gemeenlandshuis een modern 'post-utilitair' woon-werkterrein' een ensemble van verschillende gebouwen in een open setting. De bestaande landschappelijke kenmerken van de locatie worden behouden en versterkt: waardevolle bomen worden ingepast in het nieuwe plan samen met nieuwe bomen, bestaande en nieuwe hagen in een grasvlak.



Vlak bij het Gemeenlandshuis is de inrichting 'formeel' met strakke hagen. Aan het water is de inrichting utilitair en veel meer open van aard. Aan de zuidoost-zijde wordt de bestaande bebouwing aangevuld met twee nieuwe woningen, de noordwest-zijde blijft open om zo het zicht op het Gemeenlandshuis en het water vrij te houden. Centraal door het plan, vanaf de ingang van het Gemeenlandshuis tot aan de fietsbrug naar Spaarnevliet, komt een 'loper' die de verschillende gebouwen met elkaar verbindt, een gezamenlijk plein. Deze looper ordent de ruimte en ontsluit de functies.



Historische gebouwen zijn gecombineerd met twee nieuwe woningen, de terreinrichting is geïnspireerd op de oude werkfunctie. Het nieuwe Gemeenlandshuis heeft een openbaar karakter, waar in een groene setting gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt, verbonden met het water en de oude stoere waterschapsfunctie.



concept



bebouwd vs. open  
zicht op het water houden



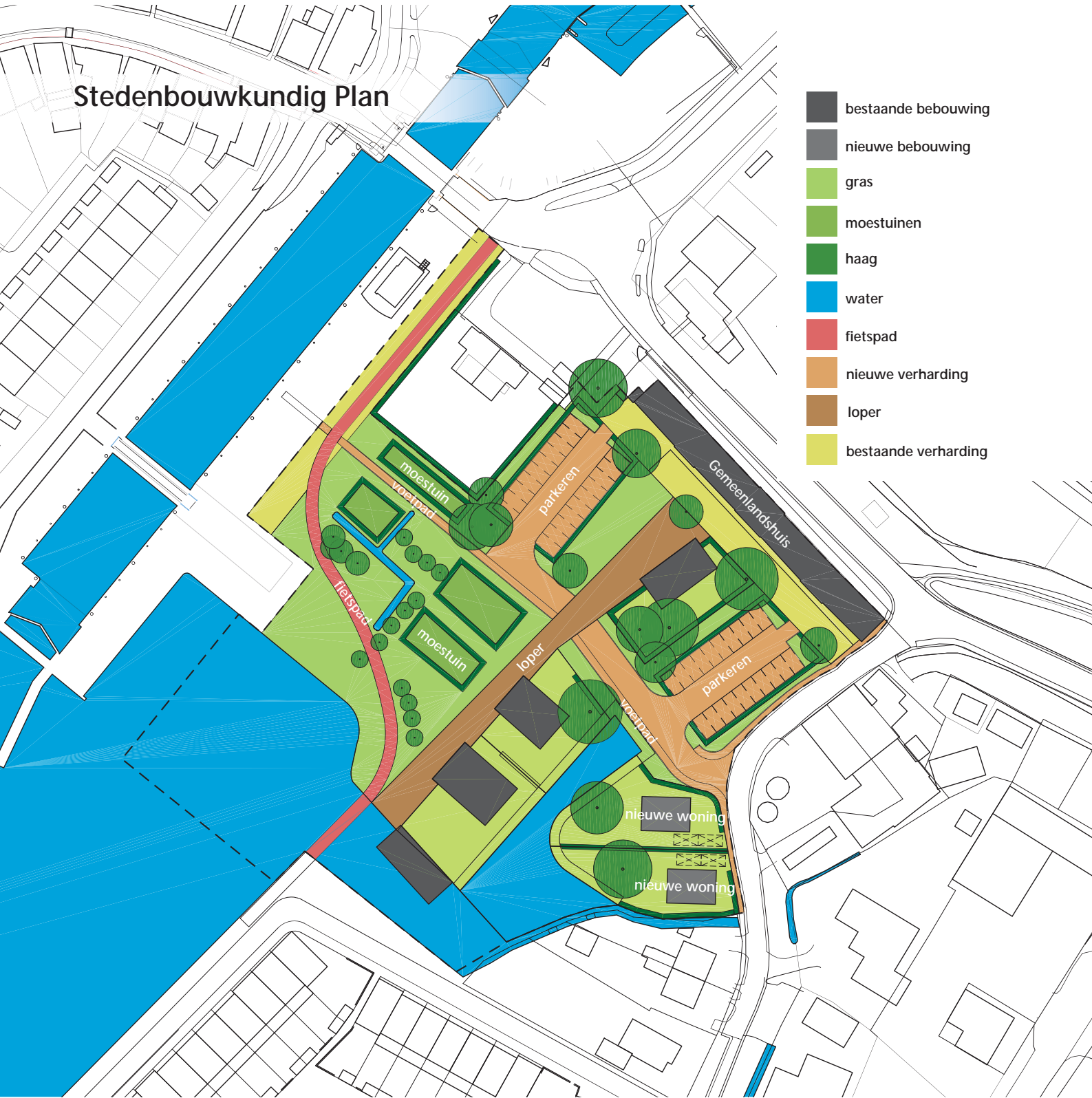
formeel bij het Gemeenlandshuis,  
informeel aan het water







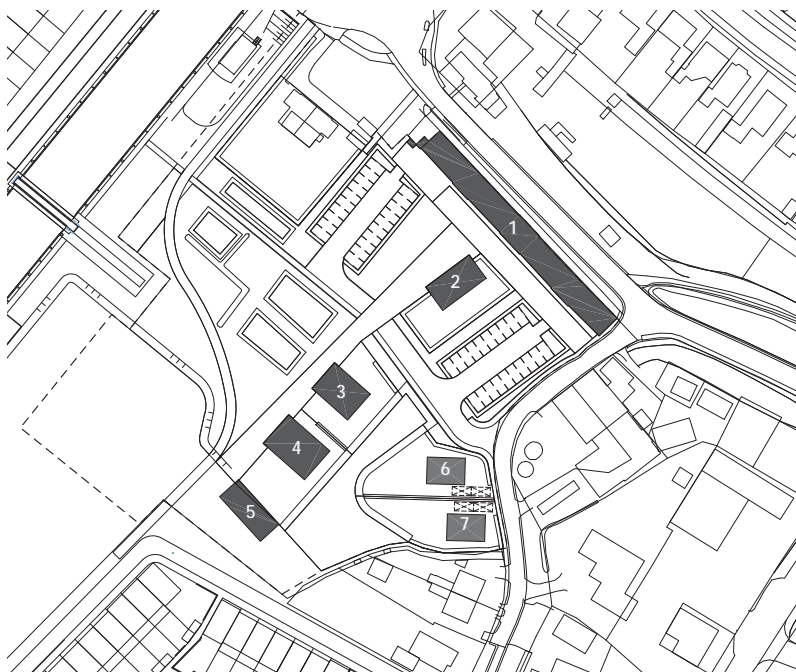
# Stedenbouwkundig Plan



- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- gras
- moestuinen
- haag
- water
- fietspad
- nieuwe verharding
- looper
- bestaande verharding

## Programma

<b>1</b>	Rijnlandshuis	711 m <sup>2</sup>	Kantoren, atelierruimte, vergader- en ontvangstruimten
<b>2</b>	Kantoor	105 m <sup>2</sup>	Horeca, kantine, etc.
<b>3</b>	Werkplaats	144 m <sup>2</sup>	Woning, kavel 406m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Houtopslag	240 m <sup>2</sup>	Woning, kavel 475 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Boothuis	134 m <sup>2</sup>	Opslag/berging/boothuis
<b>6</b>	Nieuwbouw 1 (aan Lagedijk)	175 m <sup>2</sup>	vrijstaande woning, kavel 460 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Nieuwbouw 2 (aan Lagedijk)	175 m <sup>2</sup>	vrijstaande woning, kavel 423 m <sup>2</sup>





waterwonen tuinen  
 collectief detail  
 loft bijzonder verhuur  
 erfgoed parkeren  
 huur woon-werk  
 volkstuintuin moestuin dorpsverhuur  
 sfeer



collectief tuinen  
 erfgoed duurzaam creatief  
 kantine wifi ZZZP onderscheidend  
 sfeer seats-to-meet participatie  
 gezamenlijk Schiphol thematisch  
 Kinderopvang Haarlem  
 werken



speelplek  
 verhuur sfeer  
 onderscheidend huiselijk  
 vergaderen fietsroutes eerlijk erfgoed tuin  
 moestuin ingroei-model gezellig  
 all-season dorpsplein  
 parkeren top-end terras bistro  
 aanmeren historisch





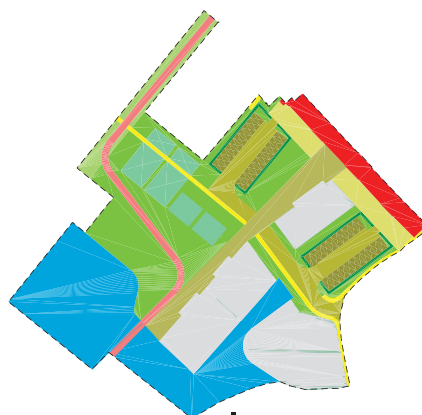








# Inrichting



## Bebouwing

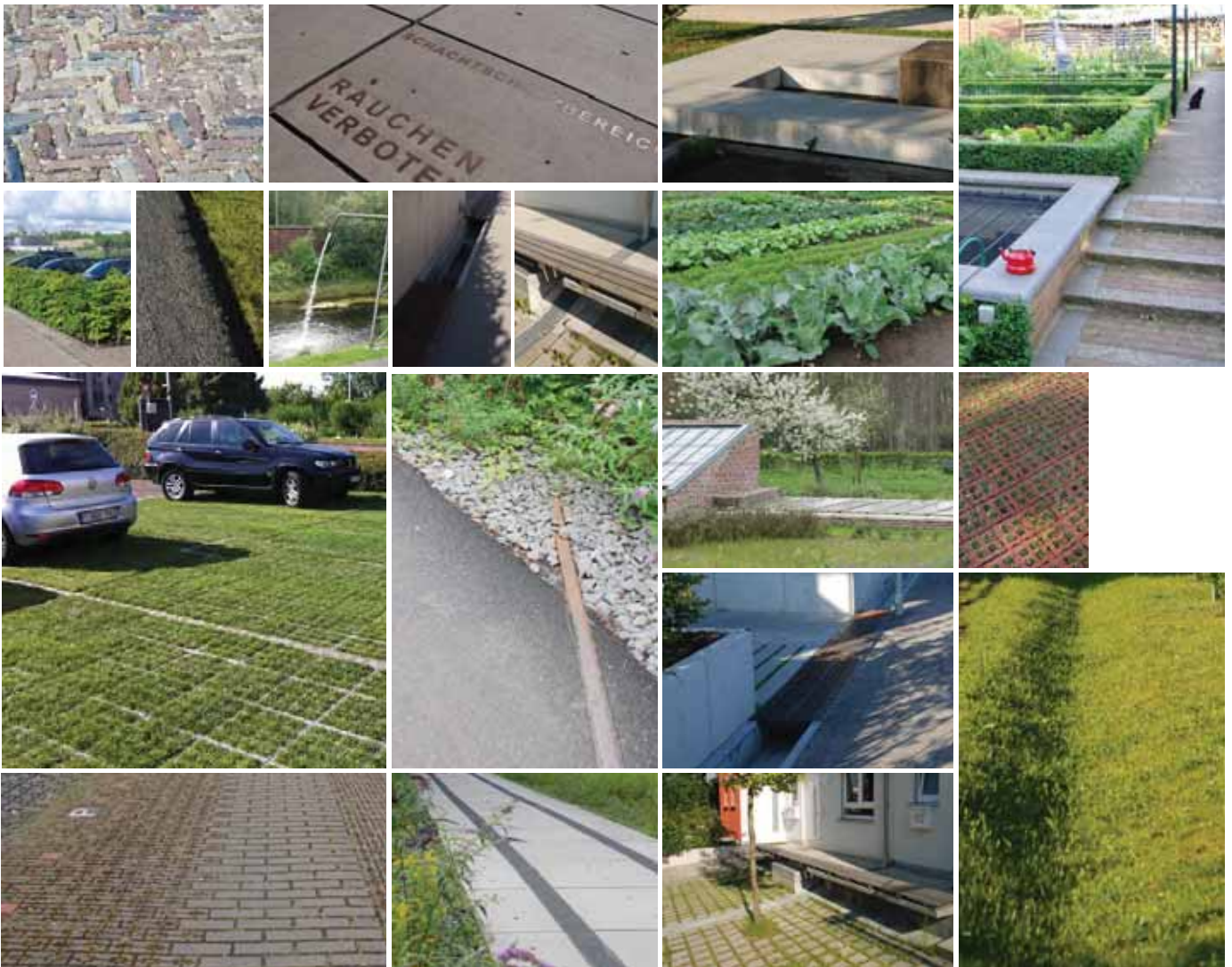
Behouden bebouwing		1.322 m <sup>2</sup>
Nieuwe bebouwing		
woning 1	footprint 70m2	175 m <sup>2</sup>
woning 2	footprint 70m2	175 m <sup>2</sup>
Te slopen bebouwing binnen plangebied		33 m <sup>2</sup>
Uitgifte binnen plangebied		
woning 1		460 m <sup>2</sup>
woning 2		423 m <sup>2</sup>
Uitgifte bij bestaande gebouwen		
woning voorm. werkplaats		406 m <sup>2</sup>
woning voorm. Houtopslag		475 m <sup>2</sup>
voormalig kantoor		377 m <sup>2</sup>
Ligplaats		150 m <sup>2</sup>

## Verharding

Verharding 1	rijbaan: gebakken klinkers dikformaat	705 m <sup>2</sup>
Verharding 2	fietspad: grijs asphalt	400 m <sup>2</sup>
Verharding 4	plein: gebakken klinkers waalformaat	662 m <sup>2</sup>
Verharding 5	voetpad: gebakken klinkers	297 m <sup>2</sup>
Halfverharding 1	parkeren: grassteen	500 m <sup>2</sup>
Halfverharding 2	pad -> sluisdeur: grassteen	319 m <sup>2</sup>
Halfverharding 3	plein/collectief terrein: grind/stabilizer	434 m <sup>2</sup>

## Groen en water

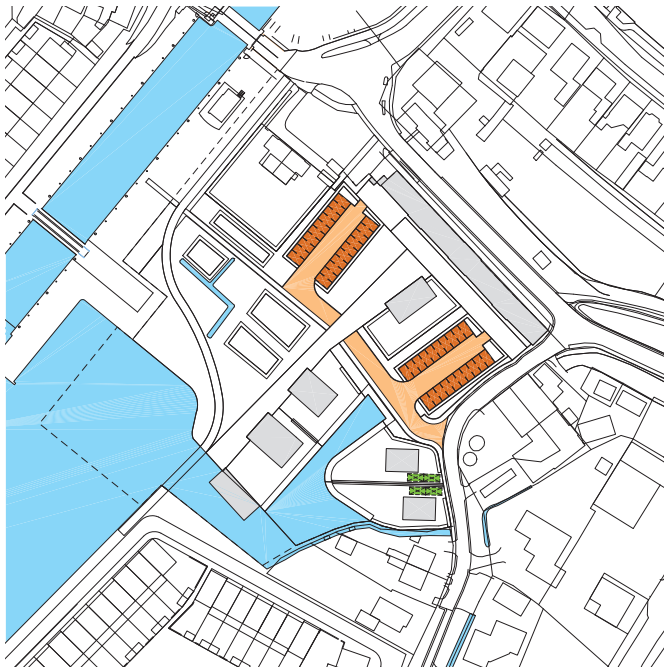
Gras en beplanting binnen plangebied	hoofdzakelijk gras	2.430 m <sup>2</sup>
Moestuin	particulier te beheren	551 m <sup>2</sup>
Haag	haag/bossages	
op uitgifte (overlappend)		175 m <sup>2</sup>
in openbaar gebied		162 m <sup>2</sup>
Bomen bestaand		5 stuks
Bomen nieuw		10 stuks
Water aan te leggen (binnenhaven)	afgraven grond t.b.v. water	565 m <sup>2</sup>





## Parkeren

- 40 parkeerplaatsen
- 4 parkeerplaatsen eigen terrein



Verkeerskundig bureau BVA, Zwolle heeft onderzoek gedaan naar de parkeernorm en ontsluiting van het terrein. Het aantal parkeerplaatsen (41 p.p. openbaar, 4 p.p. eigen terrein) voldoet aan de norm.

De vier woningen (2x nieuw, 2x bestaand) hebben een parkeernorm van 2,0 p.p./won. Deze 8 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op eigen terrein (4 p.p.) en openbaar gebied (4 p.p.).

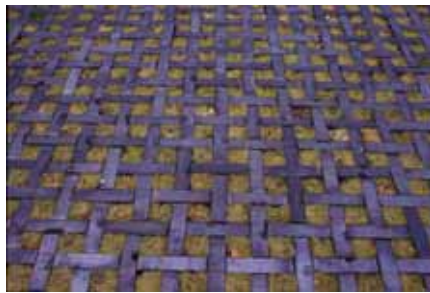
De overige parkeerplaatsen (37 p.p.) zijn voor de overige functies.

In totaal is 816 m<sup>2</sup> aangewezen voor overige functies. Deze zitten in het hoofdgebouw (Gemeenlandshuis) en gebouw 2 (voormalig kantoor/kantine). Afhankelijk van de uiteindelijke functies wordt de definitieve parkeernorm bepaald. Op dit moment wordt uitgegaan van een parkeernorm van 4 p.p./100 m<sup>2</sup> BVO. Dit is de norm voor kantoren/bedrijfsverzamelgebouwen (1 p.p./werkplek 25 m<sup>2</sup>) en horeca (4 p.p./100 m<sup>2</sup>).

De totale behoefte komt daarmee uit op 8 p.p. + 33 p.p. = 41 p.p. In het plan worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De parkeerplaatsen worden gefaseerd aangelegd, passend bij de functieverandering van het terrein. Dus niet alle parkeerplaatsen worden vanaf het begin aangelegd. Verder kunnen in het vervolgproces nadere afspraken over het beheer van het terrein worden gemaakt, danwel kan er verkend worden of omwonenden en anderen gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen.











## Tot slot

De nieuwe ontwikkelingen op het terrein van het Gemeenschapshuis maken dat het terrein een meer open karakter krijgt, waardoor inwoners van Spaarndam daar kunnen wonen, werken en of recreëren. Door de ontwikkeling in eigen hand te houden en eigenaar te blijven van een deel van het terrein, kan het Hoogheemraadschap sturen op de kwaliteit van het gebied. De instandhouding van het cultureel erfgoed speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt ook voor het rendabel maken van het terrein door verkoop / verhuur van onroerend goed en de inrichting tot een aangenaam openbaar groengebied voor inwoners van Spaarndam. Zorgvuldigheid is het sleutelwoord bij deze herontwikkeling. Geen groot project, maar een kleinschalig, haalbaar en voor de omgeving aantrekkelijke ontwikkeling.





## Cooper|Feldman

MANAGERS EN ADVISEURS IN VASTGOED- EN GEBIEDSONTWIKKELING

Eric Mackay  
Bob Nikkessen

IJsselmeerweg 100  
1411 DL Naarden

atelier  
**DUTCH**

Architectuur  
Stedenbouw  
Landschap

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere  
Postbus 1181 | 1300 BD Almere  
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51  
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl



8 september 2015  
S-SPA-2012023

Rob van der Velden  
Rieks Doornbos  
Berry Koevoets  
Sybren van den Busken