



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



ADVIESCOMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN ZAA NSTAD

JAARVERSLAG 2020 EN 2021

De voorzitter spreekt

Wat is het verschil tussen een 'gewogen-gewoon' welstandsniveau en een 'gewogen-bijzonder' niveau? Dit was de vraag die mij gesteld werd in het kader van de aanpassing van welstandsbeleid gericht op de naoorlogse sociale woningbouw wijken. Een echte ouderwetse 'welstandsvraag'. De verschillen tussen de niveaus zijn echter tegenwoordig niet meer strak langs een lijnaal te leggen.

Een 'gewone' woonwijk kan bijzondere karakteristieken hebben en een 'bijzondere' buurt kan heel 'gewoon' zijn ontworpen.

De basisgedachte is een bouwwerk dat past in de omgeving. Is bij lintbebouwing de variatie belangrijk, de naoorlogse woningbouwbuurten kenmerken zich juist door de samenhang. En, heel belangrijk, de bijzondere aandacht die het ontwerp van de openbare ruimte in die periode kreeg.

Het is dus meer dan puur 'welstand' of architectonische kwaliteit. Het is het integrale ontwerp van architectuur, stedenbouw en openbare ruimte dat de naoorlogse woonwijken zo bijzonder maakt en in feite de cultuurhistorische waarde bepaalt.

Dat de naoorlogse woonwijken nu niet meer onder de vroege uitbreidingen vallen in de nota, maar een eigen paragraaf krijgen is een grote plus. Het is daarmee op voorhand duidelijk uit welke onderdelen de kwaliteiten van die buurten bestaan. Daarmee is de gespreksagenda met initiatiefnemers helder. Een gesprek dat wij het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium voeren, om zo gezamenlijk naast het gewenste programma, de duurzaamheid, de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in te zetten in nieuwe toekomstbestendige woonbuurten.

En dat is nou precies de cultuuromslag die de Omgevingswet beoogt: het omschrijven van doelen, wat wil je bereiken en daarover het gesprek voeren. Dat is waar wij graag een bijdrage aan willen (blijven) leveren.

Ik wens u in ieder geval veel lees- en kijkplezier met dit jaarverslag. Ditmaal verlichtigd met veel beeld en zelfs een aantal filmpjes.

Want tenslotte zeggen beelden meer dan 1000 woorden.

Marlies van Diest,
Voorzitter Adviescommissie Welstand en
Monumenten Zaanstad

Actueel

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) werkt in opdracht van de gemeente en op basis van de door de gemeente vastgestelde beleidskaders aan het behoud en de totstandkoming van een goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Daarbij wordt respectvol omgegaan met de goede kwaliteiten uit het verleden. Met het jaarverslag legt de commissie verantwoording af aan de gemeenteraad over de onafhankelijke advisering. We lichten niet alleen de werkwijze en de cijfers toe, maar we proberen vooral ook te beschrijven en illustreren wat het maatschappelijke effect is van onze inspanningen.

Eerder in de planontwikkeling

We hechten eraan te vermelden dat we in vrijwel alle gevallen in staat zijn om in één of meerdere besprekingen te komen tot een positieve advisering. Niet zelden wordt onze inbreng, ook door initiatiefnemers, zeer op prijs gesteld. Uiteraard lukt dit niet altijd. De commissie waardeert het zeer dat in de afgelopen jaren het gesprek over omgevingskwaliteit en de afstemming met stedenbouw en ruimtelijke ordening in een eerder stadium van de planontwikkeling op gang worden gebracht. De komende periode staan er binnen de gemeente ook wat betreft de begeleiding van initiatieven grote veranderingen op stapel.

Adviseren en inspireren

De invoering van de Omgevingswet is aanstaande, en of deze nu op 1 juli 2022 wordt ingevoerd of niet, de voorbereidingen in uw en andere gemeenten zijn in volle gang. Of het nu gaat om de inrichting van de omgevingsvisie of om de geleidelijke voorbereidingen op de ombouw naar het omgevingsplan; duidelijk is dat dit voor de gemeente een flinke kluit is, zelfs als de gemeente besluit de meeste zaken beleidsneutraal over te zetten naar het tijdelijke omgevingsplan.

Het goede nieuws is dat de beoogde cultuurverandering, die voor de invoering van het nieuwe stelsel nodig is, langzaam maar zeker op gang komt. Dit heeft met name betrekking op een meer faciliterende inzet van de lokale overheid, die met een 'ja

mits'-houding zo constructief mogelijk aan de totstandkoming van plannen gaat werken. Adviseren en inspireren aan de voorkant komt in de plaats van louter toetsen achteraf.

Instellingsbesluit en verordening

Er is de afgelopen periode door de gemeente, samen met MOOI Noord-Holland, intensief gewerkt aan de voorbereiding op de nieuwe gemeentelijke adviescommissie. U heeft daar in de vorige jaarverslagen al uitgebreid over kunnen lezen. Voor invoeringsdatum van de Omgevingswet moet de gemeenteraad deze commissie bij verordening instellen. Er is in de wet terecht een belangrijke plaats ingeruimd voor de cultuurhistorische aspecten. Daarnaast kiezen vrijwel alle gemeenten ervoor om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken (zoals het in de wet is genoemd). In de vast te stellen verordening, gebaseerd op de modelverordening die door de VNG is uitgebracht, wordt in lijn met de wensen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Tweede Kamer ingezet op een bredere, integrale, en meer vroegtijdige advisering. Hoe vroegtijdiger de betrokkenheid van de commissie, hoe constructiever haar advies wordt ervaren. De advisering zal oplossingsgerichter zijn en meer voelen als hulp.

VNG handreiking

In de VNG handreiking is het volgende schema opgenomen waarin wordt geïllustreerd in welke fasen de advisering kan plaatsvinden. Veel van de advisering is de laatste jaren geleidelijk verschoven van het beoordelingsgerichte (toetsende) aan het eind – in de donkerblauwe kolom – naar meer opgave- en ontwerpgerichte advisering – in de lichtblauwe kolommen.

Kennis maken

De nieuwe gemeenteraad zal in 2022 de gemeentelijke adviescommissie instellen. Wellicht een mooie gelegenheid om met de adviseurs in deze commissie kennis te maken. Bijvoorbeeld via een bezoek aan de vergadering of een werkbezoek aan één of meer inspirerende locaties.



De nieuwe woningen aan de Lagedijk in Zandijk; inzending Arie Kepplerprijs 2020.

	Beleidsgericht	Opgavegericht	Ontwerpgericht	Beoordelingsgericht
Gericht op	Algemeen verbindend: visie, beleid of regels	Specifiek, concreet initiatief of activiteit	Specifiek, concreet initiatief of activiteit	Specifiek: concreet initiatief of activiteit
Aan wie	Gemeentebestuur	Initiatiefnemer + college	Initiatiefnemer + ontwerper(s)	College/ bevoegd gezag
Doel	Agenderen/ontwikkelen van beleid voor de fysieke leefomgeving en voor het aanwijzen en beheren van gemeentelijk cultureel erfgoed	Formuleren randvoorwaarden voor een initiatief, vanuit publiek belang	Bevorderen van ontwerpqualität van (met name) projecten die een grote impact hebben op de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder bijvoorbeeld 'behoud door ontwikkeling' bij grotere erfgoedopgaven	Advies over vergunningaanvraag of over handhaving van de bepalingen in het omgevingsplan

Schema VNG-handreiking

Arie Keppler Prijs 2022

In het komende jaar vragen we ook uw aandacht voor de Arie Keppler Prijs 2022, dé Noord-Hollandse prijs voor omgevingskwaliteit. Hopelijk mogen we ook uit uw gemeente opnieuw veel [inzendingen voor deze editie](#) ontvangen.

ZAANDAM

De Bannehoven

Goede omgevingskwaliteit omvat meer dan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit, zo laat het plan De Bannehoven in Zaandijk zien. De nieuwe, duurzame en autovrije wijk (153 woningen voor starters, gezinnen en senioren) is in samenspraak met bewoners en belanghebbenden ontwikkeld tot een bijzondere plek die aansluit bij de industriële Zaanse historie en de waterrijke natuur. Ambities ten aanzien van klimaatadaptatie zijn zichtbaar in het ontwerp van de openbare ruimte met wadi's en 'rainwiners' als erfafscheiding. Ook is het plein zo vormgegeven dat het uitnodigt tot 'ontmoeting', door het verzorgingstehuis Guisveld direct te verbinden met het plein via een nieuwe brug. Kortom aan alles lijkt gedacht, ook aan sociale kwaliteit.

Bijzonder is dat De Bannehoven in welstandsvrij gebied ligt, waardoor een formeel welstandsadvies van AWMZ niet nodig is. Maar de gemeente heeft een kwaliteitsteam gefaciliteerd (met daarin twee deskundigen van AWMZ) dat vanaf het begin van planontwikkeling meedacht over integrale omgevingskwaliteit, tot tevredenheid van de opdrachtgever en projectontwikkelaar, zoals het citaat laat lezen:

'Dankzij een goede samenwerking met het kwaliteitsteam heeft het plan naar ons idee zelfs aan zeggingskracht gewonnen, door de afgewogen keuzes in hoofd- en bijzaken.'

Opdrachgever BPD ontwikkeling en T&G (vd Gragt/Tervoort) ontwerp



Zo werkt het

2.1 Even voorstellen

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Zaanstad.

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een initiatief of plan vraagt kennis, ervaring en

vakmanschap. De adviseurs zijn specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw, cultuurhistorie en architectuur en zij zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur. In 2021 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:



Marlies van Diest
Landschapsontwerper en voorzitter



Bart Duvkot
Architect



Onno Vlaanderen
Architect



Natasja Hogen
Architectuurhistoricus



Johan Jacobs
Architectuurhistoricus



Ben Mendes
Burgerlid



Christiaan Homburg
Burgerlid

De commissie werd ondersteund door:



Ingrid Langenhoff
Commissiecoördinator MOOI Noord-Holland



Ruud van Diepen
Plantoelichter gemeente Zaanstad

‘Het gemis van erfgoed en een kwalitatief goede gebouwde omgeving ervaar je pas als het er niet (meer) is.’

Christiaan Homburg, burgerlid

Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2021 voornamelijk digitaal plaats vanwege de coronacrisis. Niettemin is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om via een videoverbinding het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze [link](#).

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een vroeg(er) moment in het planproces en zo kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld. Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde commissie. Bij de grotere plannen zijn vakspecialisten van de afdeling stedenbouw aanwezig om de commissie te informeren. Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet het advies juridisch houdbaar zijn. De gemeentelijke plantoelichter zorgt voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De welstandsnota, vastgesteld in 2013 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) en/of deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via deze [link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert.

Naast de welstandsnota zijn er na 2013 ook welstandscriteria opgenomen in aanvullende beleidsstukken als beeldkwaliteitsplannen. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar en dragen bij aan de constructieve dialoog die we voeren met initiatiefnemers. De kaders maken duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het kwaliteitsbeleid en bieden houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.

MOOI DARS

In 2021 is het nieuwe door MOOI Noord-Holland ontwikkelde planregistratiesysteem MOOI DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem) in gebruik genomen. Deze nieuwe online applicatie vervangt ons oude systeem wCorsys, dat bijna vijftien jaar een trouwe partner is gebleken. Inmiddels is wCorsys op enkele onderdelen aan verbetering toe, zodat we kunnen voldoen aan nieuwe regelgeving en kunnen inspelen op nieuwe online mogelijkheden. Een mooie gelegenheid om ook een slag te maken in gebruiksvriendelijkheid en inzetbaarheid. Daarom kiezen we voor een nieuwe applicatie, die het werk veiliger en makkelijker maakt en klaar is voor de toekomst. Er ligt veel moois in het verschiet. MOOI DARS is onder andere voorbereid op de volledige automatisering van adviesaanvraag en -terugkoppeling en krijgt een kaartfunctie, waarmee ons advieswerk en de ontwikkelingen binnen uw gemeente inzichtelijker worden gemaakt.

In fases zijn alle klantgemeenten overgegaan op het nieuwe systeem. Uw gemeente werkt sinds half december 2021 met MOOI DARS.

ZAANDAM

Wagenmakerij 3 of gebouw A7 Hembrugterrein

De gebouwen van De Enclave of het voormalige sectorpark op het Hembrugterrein worden door coöperatie De Hemburgers in collectief-particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld tot woon- en werkgebouwen. Zo wordt ook de voormalige wagenshuur, of gebouw A7, een gemeentelijk monument, verbouwd tot woon- en werkruimte voor zes gezinnen. De ingrijpende herbestemming is begeleid in het supervisieteam MAAK Zuid, waarna het plan in de fase van vergunningverlening ook door AWMZ wordt beoordeeld. De commissie wordt bij monde van de voorzitter en lid van het supervisieteam, op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op het Hembrugterrein. Zo ook van de ontwikkeling van 'De Enclave' en de wijze waarop de gebouwen, ondanks ingrijpende transformatie toch 'familie' van elkaar kunnen blijven. Ook de commissie ervaart de transformatie van dit gebouw als spannend en verrassend.



Historische foto van de wagenmakerij in gebruik



Definitief ontwerp gebouw A7



Definitief ontwerp gebouw A7

Cijfers 2020-2021

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2020 en 2021 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen iets toeneemt over de laatste jaren. Het aantal behandelingen stijgt, het aantal gemandateerd beoordeelde plannen blijft ongeveer gelijk en het aandeel meteen positief beoordeelde plannen blijft ook nagenoeg gelijk (ongeveer 50%). Het aandeel preadviezen (3 tot 4 %) of vooroverleg blijft door de tijd heen heel laag en het relatieve aantal bezoekers 15% (bij 122 planbehandelingen) in 2020 is gedaald ten opzichte van 2019 (20%) en blijft in 2021 nagenoeg op dit niveau (16%).

Aantal planbehandelingen 2020

In 2020 heeft de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad 506 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 49 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 787.

Het aantal nieuwe plannen is met ca 7 % gestegen ten opzichte van 2019. Het aantal behandelingen steeg met ca 19 % ten opzichte van het vorige jaar.

Soort aanvraag	Aantal aanvragen	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	475	749
<i>waarvan een monument</i>	32	60
<i>waarvan nieuwbouw</i>	88	132
<i>waarvan verbouwing</i>	355	557
Preadvies*	15	20
Reclameaanvraag	11	12
Adviesaanvraag handhaving	1	1
Overige vergaderonderwerpen	4	5
Totaal	506	787

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunningaanvraag is ontvangen. Het totaal aantal * Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunningaanvraag is ontvangen. Het totaal aantal preadviesaanvragen was 21.

Aantal planbehandelingen 2020

Soort aanvraag	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	443	291	734
Omgevingsvergunning monument	7	6	13
Omgevingsvergunning na supervisietraject	6		6
Preadvies	5	7	12
Preadvies monument	4		4
Beleidsadvies	9	8	17
Handhaven en excessen	16	5	21

Aantal planbehandelingen ten opzichte voorgaande jaren

Soort behandeling	2021		2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwe aanvraag	517	61,55	468	58,94	436	64,98
Herhalingen	323	38,45	326	41,06	235	35,02
Eindtotaal	840	100	794	100	671	100

Adviezen

Adviezen aan B&W	2021		2020		2019	
Adviezen aan B&W	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Akkoord	500	59,52	444	56,06	370	55,22
Akkoord op hoofdlijnen	2	0,24	1	0,13		
Aanhouden	175	20,83	195	24,62	145	21,64
Beleidsadvies	1	0,12			2	0,3
Niet akkoord	160	19,04	145	18,31	21,64	
Niet akkoord, nader overleg	1	0,12				
Niet akkoord, tenzij	1	0,12	6	0,76	6	0,90
Niet akkoord, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan			1	0,13	2	0,30
Eindtotaal	840	1	792	1	670	1

Vorm van behandelingen

Verdeling aanvragen	2021	2020	2019
Totaal behandelingen	840	787	664
Gemandateerd behandeld	49,76 %	46 %	46%
Grote commissie	50,24%	54 %	54 %

Hoe vaak behandeld

Akkoord/niet akkoord, tenzij ten opzichte van het aantal behandelingen

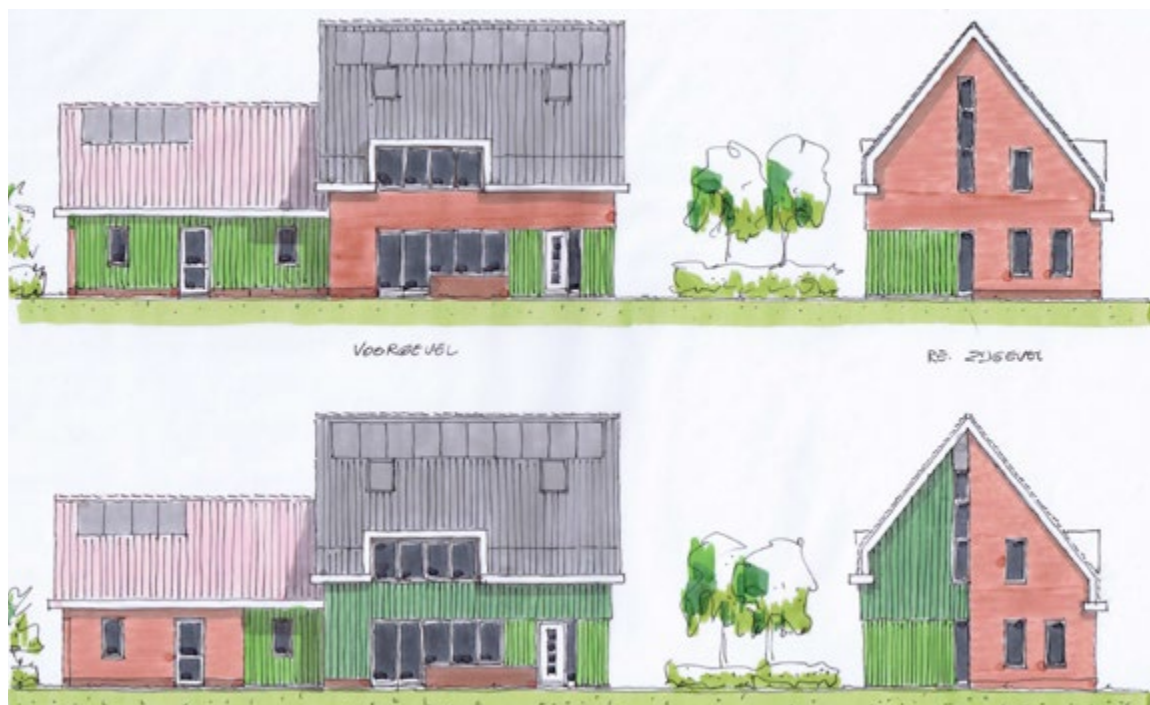
Aantal behandelingen	2021	%	2020	%	2019	%
Akkoord	297	59,4	257	57,88	229	61,89
Akkoord	125	25	107	24,1	75	20,27
Akkoord	46	9,2	46	10,36	46	12,43
Akkoord	21	4,2	21	4,73	15	4,05
Akkoord	4	0,8	8	1,8	4	1,08
Akkoord	5	1	3	0,68	1	0,27
Akkoord	1	0,2	1	0,23		
Akkoord	1	0	0	0		
Akkoord	0	0	1	0,23		
Eindtotaal	500	100	444	100	370	100

Erfgoedstatus

	2021	%	2020	%	2019	%
Rijksmonument	17	2021	19	32,76	10	46,88
Provinciaal monument	5	2021	2	3,45	3	4,96
Gemeentelijk monument	26	2021	27	46,55	22	34,38
Beschermd dorps-of stadsgezicht	14	2021	10	17,24	9	14,06
Gebied met cultuurhist. waarde						
Eindtotaal	62	100	58	100	64	100



Eerste ontwerp Veenpolderdijk, een 'Engels landhuis' op de locatie geprojecteerd



Impressie van het aangepaste ontwerp Veenpolderdijk

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In de jaren 2020 en 2021 (tot zover bekend) zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Veenpolderdijk 5 B, Assendelft

In het prachtige landelijk lint van Assendelft wilde de aanvrager een ingewikkeld ontworpen nieuwe bedrijfswoning bouwen. Door de samengestelde dakvormen met zowel een piramidedak als een ongelijkzijdig zadeldak, de tussenleden en aangepaste berging, de veelheid aan materialen en kleuren en de luiken deed de typologie denken aan een Engels landhuis. In een tweetal gesprekken is het ontwerp veranderd in een eenvoudiger grondvorm met een eenduidige kap en gevelindeling, een fijnzinniger detaillering, materiaalgebruik en kleurkeuze. Daardoor voegt het zich nu in het landelijk lint en is meer in harmonie met het gebiedskarakter.

Adviezen ruimtelijke plannen

In 2021 is de commissie betrokken geweest bij een beperkt aantal ruimtelijke plannen, zoals Centrumplan Westerkoog. De centrumontwikkeling Westerkoog heeft tot doel om door verdichting mensen een wooncarrière in de eigen wijk te kunnen bieden en tegelijkertijd de omgevingskwaliteit te verbeteren. Net als de ontwikkeling De Bannehoven ligt het centrum van Westerkoog in een 'welstandsvrij' gebied en ook buiten de invloedssfeer van een MAAK-gebied. Formeel is er daarmee geen rol voor de commissie of een supervisieteam weggelegd om deze belangrijke ontwikkeling voor de wijk Westerkoog te begeleiden. Omdat de inrichting van de openbare ruimte, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit nu eenmaal niet geïsoleerd benaderd kunnen worden, wordt de commissie gevraagd om mee te denken over de integrale kwaliteit van het plan. De commissie vat de opgave op als het ontwerpen van een groene 'binnenruimte' tussen de blokken met appartementen versus een stadse 'buitenruimte' rondom en doet concrete voorstellen om de kwaliteit van de openbare ruimte, en daarmee de leefbaarheid te verbeteren.

Ondersteunende activiteiten

De adviseurs van MOOI Noord-Holland doen meer dan hun werk in de gemeentelijke adviescommissies. Wij ondersteunen vrijwel alle gemeenten in Noord-Holland bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. Een van de vormen waarin dat gebeurt is door deelname aan supervisieteams of ook wel kwaliteitsteams genoemd. Voor de gemeente Zaanstad zijn diverse adviseurs van ons afgevaardigd in een supervisieteam. Het gaat om de volgende teams en personen:

Supervisieteam MAAK.Zuid:
Marlies van Diest

Supervisieteams MAAK.Centrum,
MAAK.Midden en MAAK.Noord:
Onno Vlaanderen

Supervisieteam Hoogtij:
Marlies van Diest en Bart Duvekot

Supervisieteam Oostzijderveld:
Dana Ponec

Supervisieteam Kreekrijck:
Bart Duvekot

Advisering in supervisieteams

De MAAK-gebieden

In de 4 MAAK-gebieden speelt het supervisieoverleg een essentiële rol in de kwaliteitsbewaking en de borging van de samenhang. Geen eenvoudige taak, omdat er sprake is van een grote verscheidenheid aan ruimtelijke opgaven, vaak met versnipperd grondbezit en verschillende ontwikkelaars. De rol van het supervisieoverleg komt het best tot zijn recht in de programmatische en de stedenbouwkundige fase van de projecten, als de belangrijke keuzes nog niet vastliggen.



Impressie van zwembad de Slag



Impressie van het eerste blok, dat nu wordt gebouwd op het Oostzijderveld



Bekijk video gebiedsontwikkeling Hembrugterrein

MAAK.Zuid

Belangrijke ontwikkelingen die aan de orde zijn gesteld in het supervisieteam MAAK.Zuid in 2020 en 2021, zijn bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling van het Hembrugterrein en de verbreding van de Thorbeckeweg.

Bart Duvekot en Marlies van Diest vertellen [in deze video](#) over de spannende, op de toekomst gerichte gebiedsontwikkeling van het Hembrugterrein.

MAAK.Centrum

Maak.Centrum regelt de ruimtelijke kwaliteitssturing in het vroegere Inverdan programmagebied, uitgebreid met de ontwikkelgebieden Aris van Broekweg, Centrum Oost, Oostzijde en Westzijde (tussen Pr. Bernhardbrug en Den Uylbrug) en Kleurenbuurt. Het gebied leent zich bij uitstek voor de in Zaanstad gewenste verdichting en verstedelijking. Daarnaast wordt gewerkt aan een kwaliteitsimpuls in de gebieden die direct tegen het centrum aanliggen. Supervisie MAAK.Centrum beoordeelt plannen en initiatieven en adviseert bij de totstandkoming van inrichtingsplannen. Gelet op de omvang en grootte van het gebied zijn er het afgelopen jaar afspraken gemaakt met de afdeling Vergunningen en AWMZ om bepaalde aanvragen direct door te zetten naar AWMZ. Dit komt ten goede van de doorloop in tijd van aanvragen.

Voorbeelden van succesvolle projecten:

- Catharinatoren: een plan van 103 appartementen aan de Houtveldweg, passend in de reeks gebouwen tussen AH-gebouw en Stadhuis.
- Houthavenkade; transformatie van oud bedrijventerrein waar circa 700 woningen gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling markeert de zuidelijke entree van het centrum van Zaandam.
- Badhuisweg; 120 sociale woningbouwappartementen op de kop van het Zaaneland.

Daarnaast zijn er vele kleinere initiatieven, waar sturing aan de voorzijde van de planontwikkeling veel kwaliteit oplevert.

MAAK.Midden

In MAAK.Midden werd verder gewerkt aan het Perspectief en de Strategienota Kogerveldwijk. In deze wijk worden ruim 2500 woningen en bijbehorende voorzieningen toegevoegd rond de knooppuntontwikkeling van het station Kogerveld. De afdeling Erfgoed heeft een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld voor de Kogerveldwijk en de Boerejonkerbuurt, waar het supervisieteam ook bij betrokken is. Andere bouwinitiatieven waarover geadviseerd werd zijn o.a.:

- Zwembad de Slag; een overdekt zwembad met bijbehorende voorzieningen op het sportpark Hoornseveld, ingepast in een gebiedsvisie voor het nieuwe sportpark.
- Het perspectief Kogerveldwijk onderscheidt twee stadsbeelden. Er is een stedelijk dichtbebouwd stadsbeeld gelegen aan de Zaan en een meer planmatig groener stadsbeeld verder van de Zaan af. Hofwijk Noord bevindt zich in de zone van het dichtbebouwde stadsbeeld en is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met 750 woningen.

Oostzijderveld

Voor de planontwikkeling van het Oostzijderveld waren 2020 en 2021 een intensieve jaren. De omgevingsvergunning voor het eerste blok werd aangevraagd en inmiddels is de bouw in volle gang. Ondertussen was er van allerlei voortschrijdend inzicht. Bij de ontwikkelende partijen, over programma en woningtypologie. Bij de gemeente, over de aansluitingen op het sportpark Hoornseveld en de Heijermansstraat.

MAAK.Noord

In MAAK.Noord zullen er ongeveer 5000 woningen toegevoegd worden. Het gebied kenmerkt zich door de grote verscheidenheid in ruimtelijke milieus: een combinatie van kleinschaligheid, natuur, stedelijkheid met goede voorzieningen en een uniek winkelaanbod.

Het project Meneba is een mooi voorbeeld van de ontwikkeling in Noord: de transformatie van een



Vrijstaande woningen deelplan I / architect Maat / Kennemerland Beheer



Impressie van de Catharinatoren aan de Houtveldweg

fabriekscomplex naar 622 woningen en 7.900 m² bvo aan stedelijke voorzieningen. Het bestaande industrieel erfgoed krijgt daarin een nieuwe bestemming en de relatie met het water is een belangrijk thema.

Voorbeelden van succesvolle projecten:

- Het (al genoemde) project Meneba.
- De Durghorst; een combinatie van een woongebouw met een cultureel centrum, waarbij de woningbouwvereniging en de gemeente een gedeelde opdrachtgeversrol vervullen.

Kreekrijk

Aan de westzijde van Assendelft Noord wordt sinds een aantal jaren hard gewerkt aan de ontwikkeling van het plan Kreekrijk. In het gebied komen pakweg 950 woningen, in allerlei denkbare typen en prijsklassen. De woningen van het eerste deelplan zijn inmiddels bewoond.

Kreekrijk is opgezet met veel oog voor de oorspronkelijke landschappelijke structuur van het gebied. Het oude kavelpatroon met de kenmerkende slotenstructuur is goed herkenbaar in de wijk. Bijzonder is de grillig ogende ligging van het park, als een echo van vroegere doorbraken van de zee.

Van meet af aan heeft de beoogde nieuwbouw in Kreekrijk het label 'ontspannen landelijk Zaans woonmilieu' meegekregen. De architecten die in de wijk aan de slag gaan worden uitgedaagd om zich uit te spreken over de betekenis van dit thema ten aanzien van vorm, kleur, materiaalgebruik en detaillering. In de stedenbouwkundige setting is beweeglijkheid in de rooilijn en een groene overgang openbaar/particulier terrein van groot belang.

HoogTij

Marlies van Diest en Bart Duvekot zitten in het team Supervisie HoogTij en vertellen hier over dit gebied.



Bekijk video gesprek
Supervisie HoogTij

Deelname werkgroep 'toolbox funderingswoning'

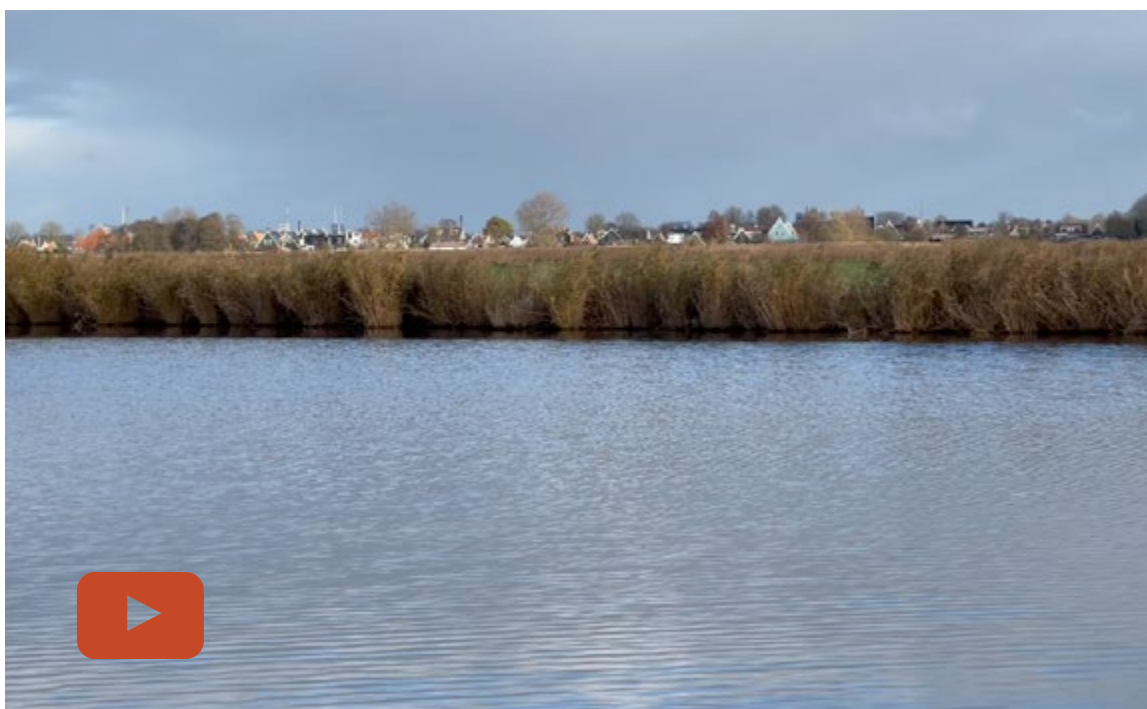
De pilot Versterken en Verduurzamen is een initiatief van de Gemeente Zaanstad, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en Bouwend Nederland. Het doel van de pilot was een versnelling teweeg te brengen in de opgave van het funderingsherstel voor de gemeente Zaanstad met het kiezen voor een andere aanpak. Hierbij is gekeken naar de kansen van sloop/nieuwbouw, waarbij de woning met funderingsproblemen vervangen wordt door een duurzame nieuwbouwwoning.

In het kader van deze pilot is voor een locatie (aan de Dorpsstraat 196 – 198 te Assendelft) vanuit de welstandscommissie bijgedragen aan het tot stand komen van een kavelpaspoort en het uiteindelijke ontwerp. Hierbij is integraal samengewerkt met de bouwer, architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige om een plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit binnen de financiële mogelijkheden te realiseren.

In de volgende fase wordt gewerkt aan het ontwikkelen van een zogenaamde "toolbox" waarin ruimtelijke uitgangspunten worden benoemd voor verschillende soorten locaties in de stad. Op deze manier kan door een bepaalde mate van standaardisatie bij aanvragen in het kader van funderingsherstel sneller worden geschakeld.

Deelname selectiecommissie Rode Buurt

Zaandam heeft veel woonwijken uit de vroege twintigste eeuw, gebouwd tussen 1900 en 1945. Onder andere als gevolg van de huidige verduurzamingsopgave staan veel van deze wijken onder druk en worden woningen op grote schaal gerenoveerd, of gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Een aantal van deze wijken bezit echter bijzondere cultuurhistorische waarde, zo blijkt uit de cultuurhistorische inventarisatie en waardebeoordeling van de Zaanse vroege twintigste-eeuwse wijken zoals die door de gemeente is opgesteld. Daarom wordt door de gemeente het gesprek aangegaan met woningbouwcorporaties, die veel van de woningen in deze wijken in hun bezit hebben. Samen kijken ze hoe de bijzondere karakteristieken van deze wijken kunnen



Hier kijken we met Marlies van Diest en Bart Duvetot op de achterkant van het lint van Assendelft. Ziet u ook het kruissteekpatroon, kenmerkend voor Zaanstad? Klik op de afbeelding voor een video.

worden behouden. De commissie heeft hier in het voorjaar van 2021 een bijdrage aan geleverd door haar kennis en expertise in te zetten tijdens de aannemersselectie van de Rode Buurt. Door verschillende aannemers zijn plannen ingediend, waarin op heel diverse manieren werd omgegaan met de bestaande woningen.

Natasja Hogen nam, samen met vakspecialisten erfgoed en stedenbouw van de gemeente, deel aan de procedure. 'De Rode Buurt is een van de best bewaarde arbeiderswijken van Zaanstad. Renovatie van de Rode Buurt is door de technische staat noodzakelijk, maar ook ingrijpend. Door al tijdens de aannemersselectie de gemeente en de eigenaar van de woningen van advies te voorzien kunnen we sturen op het behoud van de bijzondere kenmerken van de wijk', aldus Natasja Hogen, erfgoeddeskundige van de commissie.

Beleidsontwikkeling erfgoed en cultuurhistorie

MOOI Noord-Holland heeft de laatste jaren geregeld projecten uitgevoerd voor de gemeente Zaanstad op het gebied van cultuurhistorie en monumenten. Als argumentatie voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten maakte MOOI Noord-Holland tal van redengevende omschrijvingen. In 2020-2021 zijn – vaak in samenspraak met de historische verenigingen – vooral redengevende omschrijvingen gemaakt van schoolgebouwen en gebouwen uit de wederopbouwperiode.

Daarnaast vroeg de gemeente ons om meer gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenningen op te stellen, omdat het behoud van de Zaanse identiteit één van de uitgangspunten is van Zaanstad. Het doel van de cultuurhistorische verkenningen is om te inspireren, om handvatten mee te geven aan het begin van het proces van ontwikkelingen en om als onderlegger te dienen voor bestemmingsplannen om zo de cultuurhistorische waarden in het gebied te borgen. Hierbij wordt de overgang naar de omgevingswet een interessante opgave: welke regels koppelen we straks aan de cultuurhistorische waarden om deze te borgen in het omgevingsplan? Een interessante zoektocht.

KROMMENIE Zuiderhoofdstraat 81

In de geest van de Omgevingswet gaat ook AWMZ het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling met opdrachtgevers en ontwerpers, bewoners en ambtenaren in gesprek. Een gesprek dat moet gaan over alle aspecten van omgevingskwaliteit; kwaliteit van landschap, stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie en erfgoed. Het vooroverleg over de nieuwe woning op het achterterrein achter de winkels aan de Zuiderhoofdstraat is een voorbeeld van een inspirerend gesprek over kwaliteit in een vroeg stadium. Alle betrokkenen zitten 'aan tafel'; de opdrachtgevers en architect, vakspecialistische ambtenaren en deskundige commissieleden. Het open gesprek gaat vooral over de opgave; welke kwaliteiten zijn er op deze plek en hoe kunnen deze het beste samenkomen en geborgd worden? Wat is hier, in het licht van het beleid, de beste oplossing? De oplossing werd door én tijdens het gesprek ook gezien of ontdekt. Geadviseerd werd om een volledig andere ordening en situering van de volumes op de plek te kiezen, zodat de groene begrenzing aan de sloot en vergroening van het 'voorref' mogelijk werd.



Oorspronkelijke situering van de nieuwe woning

Volumeopbouw van de nieuwe woning op het diepe achterterf grenzend aan de Durgsloot

Evaluatie en aanbevelingen

Evaluatiegesprek portefeuillehouder

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 14 december vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2021. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

Complimenten over het mooie, compacte en goed leesbare verslag. De dynamiek in Zaanstad blijkt uit dit verslag en ook de wethouders onderstrepen de fijne samenwerking.

Er is begrip voor de aanbeveling om het vooroverleg in ere te herstellen, maar getracht wordt om de advisering vroeg in het proces als onderdeel van de pilot 'Omgevingstafel' verder uit te werken.

De signaalfunctie van de commissie wat betreft woonkwaliteit en de inrichting van de buitenruimte wordt gewaardeerd.

Ook het belang van ondersteuning door een vakspecialist 'duurzaamheid' wordt onderkend, waarbij de twee systemen van supervisieteam en gemeentelijke adviescommissie goed op elkaar afgestemd en geïntegreerd moeten worden om dubbel adviseren te vermijden.

Overige aanbevelingen door de commissie

De adviescommissie welstand en monumenten doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Samenwerking is het motto van de commissie. In het streven naar kwaliteit is samenwerking met alle partijen in een complexe omgeving, belangrijk om resultaten te bereiken. We bereiken het beste resultaat door in een vroegtijdig stadium met elkaar in gesprek te gaan. Om die reden zou het goed zijn als het vooroverleg nieuw leven in wordt geblazen.

- Een goede inpassing valt of staat bij een goede inrichting van de buitenruimte. Of deze buitenruimte nu openbaar is of privé; met de inrichting is veel groene kwaliteit te behalen. De commissie wordt nu nog in deze rol beperkt.
- Het beoordelen/ toetsen van de woonkwaliteit is geen formele bevoegdheid van de commissie. Tegelijk zien wij tweewekelijks vele bouwvragen langskomen die 'bestemmingsplan-technisch' zijn toegestaan maar waar de woonkwaliteit zeer te wensen overlaat. Slaapkamers zonder toetreding van licht en lucht; het zijn de krotten van de toekomst. Dit is een grote zorg van de commissie.
- Na een goed gesprek met het team duurzaamheid van de gemeente hebben we afgesproken om de verduurzamingsopgave behalve als een technische en financiële opgave ook als een ontwerpogave te beschouwen en de onderlinge samenwerking te stimuleren. We zien de mogelijkheid om, net als de vakspecialisten stedenbouw en erfgoed die de commissie ondersteunen, ook een vakspecialist duurzaamheid aan te laten schuiven. De optelsom telt tenslotte.
- In het nieuwe gemeentelijke instrumentarium en met name in de omgevingsvisie en het omgevingsplan worden nieuwe kaders, doelen en regels ontwikkeld. Uw commissieleden – onze adviseurs – worden graag betrokken bij de ontwikkeling van deze kaders. We hebben inmiddels ruime ervaring opgedaan bij het ontwikkelen van nieuwe minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen en rendement gebaseerde kaders. Deze knowhow stellen we graag ter beschikking.
- Vóór de invoeringsdatum van de Omgevingswet zal de gemeenteraad een gemeentelijke adviescommissie moeten instellen. Deze gemeentelijke adviescommissie zal de opvolger worden van de bestaande adviescommissies voor



Het nog originele trappenhuis van basisschool 'De Saenparel' in de Rosmolenbuurt, gebouwd in 1930 en een potentieel gemeentelijk monument

welstand en monumenten. Wij kunnen ons voorstellen dat deze commissie voorlopig min of meer dezelfde taakomschrijving meekrijgt als de voorgaande commissie, ook omdat veel van het huidige beleid ook min of meer beleidsneutraal wordt overgezet. Toch raden wij u aan de inzet op een vroegtijdige en brede advisering verder door te zetten.

- Bovendien zien wij dat er belangrijke aspecten kunnen meeliften bij de advisering. Een belangrijke factor voor ruimtelijke kwaliteit is de toekomstwaarde. Het belang hiervan zal de komende jaren uiting krijgen in een grotere aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, respect voor landschap, water en bodem, en op het sociale vlak toename van de aandacht voor participatie en kansengelijkheid. Het zijn onderwerpen die onze adviseurs zich als specialisten eigen maken om als vanzelfsprekend bij de advisering te betrekken.
- Er speelt op dit moment veel als het gaat om de verankering van erfgoed in het toekomstige omgevingsbeleid en dit vergt veel van de

erfgoed specialisten bij gemeenten. Onze ervaring is dat er op veel plekken tekort aan capaciteit is. Bovendien is menskracht moeilijk te vinden. Met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de adviescommissie welstand en monumenten Zaanstad aan de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2022 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

ZAANDAM

De Droogschuur

'De Arie Keppler Prijs is niet zomaar een architectuurprijs. Het is een omgevingsprijs voor ruimtelijke kwaliteit in de volle breedte, in de geest van het sociaal-maatschappelijke engagement van Arie Keppler.' Zo begint het juryrapport van deze prijs in 2020. Een mooi ontwerp is daarmee niet zomaar voldoende en de vier winnaars blinken uit op één van de vier gekozen thema's: 'agrarisch erfgoed, buurtreparatie, alledaags wordt subliem en sociaal cement'. Van de 122 inzendingen hebben maar liefst 11 inzendingen uit Zaanstad meegedongen naar een van deze vier prijzen. Genomineerd in de prijscategorie 'Alledaags wordt subliem', waarbij veel liefde en aandacht wordt gestoken in gebouwen die meestal stiefmoederlijk worden behandeld hoort ook fietsenstalling De Droogschuur. Deze fietsenstalling voelt veilig, licht, open en prettig en het is een feestje om hier je fiets te zoeken, zo oordeelt de jury.



Colofon

Auteur

Ingrid Langenhoff, coördinator adviescommissie welstand en monumenten Zaanstad (AWMZ)

Met bijdragen van

Marlies van Diest, voorzitter AWMZ en landschapsarchitect

Bart Duvekot, architect en lid AWMZ

Onno Vlaanderen, architect en lid AWMZ

Natasja Hogen, architectuurhistoricus en lid AWMZ

Dana Ponec, lid supervisieteam Oostzijderveld

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

IAAY | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Alkmaar, juni 2022

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl
@overmooinh