



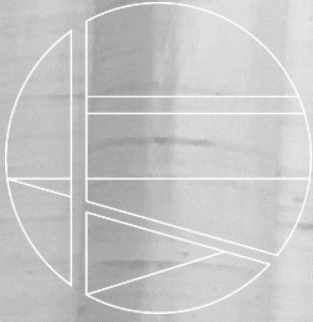
Welstandscommissie Oostzaan

2023

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Bijzonder/groot plan.....	9
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	13
Erfgoedplan	15
Cijfers.....	17
Aanvraagsoorten	17
Adviezen	18
Behandelwijze	18
Bezoekers	19
Register van plaatsvervangers	20
Klein plan.....	23
De advisering.....	25
Ondersteunende activiteiten	25
Hoe is het met?	27
Evaluatie en aanbevelingen.....	29
Overige aanbevelingen door de commissie	30
Tot slot	31
Colofon	32

Nr.1 Luchtfoto De Heul. Fotograaf Jos van Alphen



De voorzitter spreekt

Nr. 2 Portret Bart Duvekot. Fotografie MOOI

De voorzitter spreekt

2023 was het laatste jaar waarin de Welstandscommissie Oostzaan onder die naam adviezen uitbracht. Per 1 januari 2024 treedt de omgevingswet in werking en heeft de gemeenteraad de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit benoemd die als opdracht meekrijgt om op basis van de kadernota Dorpsaanzicht en Openbare ruimte Oostzaan te adviseren over ruimtelijke ontwikkelingen in Oostzaan.

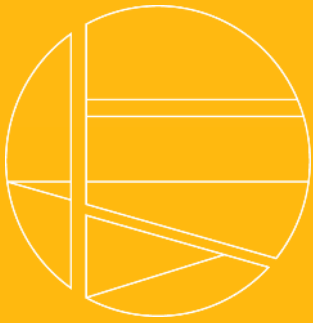
De ruimtelijke ruggengraat van Oostzaan wordt gevormd door de lange, eeuwenoude linten. Het zwaartepunt van de plannen die de gemeentelijke diensten ons voorleggen wordt gevormd door kleine en grote initiatieven die in deze linten worden ontplooid door veelal particuliere initiatiefnemers. Wij voeren met hen en hun ontwerpers het gesprek over de kwaliteit van de plannen, de bijdrage aan een goede omgevingskwaliteit en aan de instandhouding of versterking van de kenmerkende Oostzaanse lintenstructuur. Daarbij is de afweging met de gebruikswaarde en andere particuliere belangen vaak onderwerp van gesprek; hoe kunnen deze belangen verbonden worden met de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de linten? Zijn ontwerpopvattingen houdbaar op langere termijn en duurzaam passend binnen de waardering voor de kwaliteiten van de linten. Veelal spitsen deze gesprekken zich toe op de in de nota genoemde kernwaarden als typologie, maat en schaal, landschappelijke inrichting in relatie tot het aanbrenge van tijdslagen door de voorgestelde planinitiatieven. Dat leidt iedere keer weer tot boeiende gesprekken waarbij het de crux is gezamenlijk tot een plan te komen dat tot trots leidt én zich voegt in de bestaande waardevolle omgeving.

Bart Duvekot

Interim-voorzitter welstandscommissie Oostzaan



Nr. 20 Woning met moderne kapberg aan De Heul. Foto MOOI



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt inzicht in de activiteiten van de Welstandscommissie in 2023 en onze inzet voor omgevingskwaliteit in uw gemeente. De gemeenteraad heeft ons opdracht gegeven om te adviseren volgens de gemeentelijke beleidskaders. Jaarlijks publiceren we dit verslag, niet alleen vanwege de wettelijke rapportageplicht, maar ook omdat we ons werk en de impact ervan graag belichten. Hierdoor kunnen we algemene informatie delen over de waarde van een goede omgevingskwaliteit en hoe dit wordt verankerd in het gemeentelijk beleid. Het jaarverslag geeft de gemeenteraad en anderen hopelijk inzicht in onze inspanningen voor een goede omgevingskwaliteit in de gemeente Oostzaan.

Naast bespreking van bemensing, werkwijze en statistieken, illustreren we ons werk aan de hand van voorbeeldplannen, zowel klein als groot. Dit geeft de gemeenteraad inzicht in onze interacties met initiatiefnemers, ontwerpers en gemeenteambtenaren. Meestal leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. De noodzakelijke cultuurverandering die cruciaal werd gevonden voor een succesvolle introductie van de nieuwe wet is al geleidelijk op gang gekomen. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis te moderniseren, meer integraal naar plannen te kijken en ook de kwaliteit van de leefomgeving eerder bij planontwikkeling bespreekbaar te maken, zijn vrijwel overal gevorderd. Hierbij zijn natuurlijk lokale verschillen te ontdekken die

aansluiten op de gemeentelijke organisatie en werkwijze. Zo heeft de gemeente Oostzaan in 2022 een kerkensie laten opstellen voor de Witte Kerk en Grote Kerk.

Het jaar 2023 stond voor ons en onze gemeentelijke collega's in het teken van het instellingsbesluit dat de gemeenteraad heeft moeten nemen ter introductie van de nieuwe gemeentelijke adviescommissie onder de omgevingswet. Ook in uw gemeente is de instelling van de gemeentelijke adviescommissie als opvolger van de huidige commissie op tijd voltooid. In vrijwel alle gemeenten is ervoor gekozen om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. Op grond van de wet moeten enkele leden van de commissie monumentdeskundige zijn. Cultuurhistorische aspecten spelen een belangrijkere rol, en we hebben deskundigen op dat terrein opgenomen in de commissie, waar nodig doen we een beroep op bijzondere specialismen via MOOI Noord-Holland.

De gemeentelijke adviescommissie kan als onafhankelijk, deskundig en multidisciplinair team bijdragen aan de zorgvuldige afweging van publieke en private belangen en deze proberen zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Dit is fundamenteel anders dan de toetsende rol die commissies in het verleden hadden. Onder de Omgevingswet wordt het stellen van doelen belangrijker dan het voorschrijven van gedetailleerde regels. Hierbij is er meer behoefte aan een behulpzame constructieve vorm van adviseren, aan deskundige interpretatie van de spelregels en zorgvuldige inhoudelijke motivering. Hier ligt een belangrijke taak voor de onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie.

Graag gaan uw adviseurs in de gemeentelijke adviescommissie de komende periode met u in gesprek over de inhoud van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. Hoe landt dit in de nieuwe instrumenten als omgevingsvisie en omgevingsplan. De nieuwe vormgeving van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet is een omvangrijke opgave. Als commissie dragen we daar graag aan bij.

'Tegelijkertijd stelt het programma Mooi Nederland ruimtelijke kwaliteit centraal bij de aanpak van maatschappelijke opgaven – op de korte en de lange termijn (2030, 2050 en 2100). Met het programma Mooi Nederland borg ik de belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde bij het ordenen van de ruimte. Door de grote vraagstukken in de toekomst te verkennen, deze samen te brengen in integrale toekomstbeelden en te vertalen naar concrete inrichtingsoplossingen op gebiedsniveau laten we zien hoe we ons land kunnen inrichten met toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.'

Kamerbrief bij contourennotitie Nota Ruimte 6-10-2023 Hugo de Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In oktober 2023 zond Minister De Jonge de Contourennotitie Nota Ruimte naar de Tweede Kamer, als voorbereiding op de nieuwe Nota Ruimte. Deze notitie belicht de urgente keuzes voor overheden op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur en geeft een eerste richting voor rechtvaardige verdeling van de ruimte.

De contourennotitie presenteert de visie en schetst globaal de inhoudelijke richting van de nieuwe Nota Ruimte. De kern van deze visie is 'Heel Nederland'. Heel Nederland moet benut én recht gedaan worden om de schaarse ruimte rechtvaardig te verdelen, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, ook voor toekomstige generaties. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat door synergie tussen de herkomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een plek of gebied.

Herkomstwaarde gaat over de ontstaansgeschiedenis en identiteit van een plek in beeld. Gebruikswaarde gaat over effectief, efficiënt en meervoudig ruimtegebruik. Belevingswaarde stelt schoonheid, eigenheid en onderscheidende kwaliteit centraal. Toekomstwaarde draait om duurzaam, aanpasbaar en robuust ingerichte ruimte. Ontwerp speelt een essentiële rol, niet alleen in strategische verkenningen maar ook in concrete plannen en uitvoering.

Net als voor brede welvaart geldt bij ruimtelijke kwaliteit dat de uitwerking van plek tot plek verschilt. De grote verscheidenheid binnen ons land, in landschappen en stedenschoon, maar ook tussen stad en open landschap, is een kwaliteit en heel belangrijk voor het vestigingsklimaat. Werken aan ruimtelijke kwaliteit is daarom ook werken aan versterken van onderscheidende gebiedskwaliteiten.



Nr. 3 Woning aan de Stationsstraat. Fotograaf MOOI

Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).

Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

1. Herkomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de herkomst, die de geschiedenis van een gebied herkenbaar houden. Het kan gaan om plekken met historische betekenis, zoals monumenten, maar het kan ook een persoonlijk verhaal zijn bij een bepaalde plek;
2. Belevingswaarde; kenmerken die samenhangen met de beleving, zoals het groen, het uiterlijk van de bebouwing, de geborgenheid, de afwisseling of juist de rust;
3. Gebruikswaarde; kenmerken die samenhangen met het gebruik van een gebied, zoals de verschillende functies, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid;
4. Toekomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de mogelijkheden voor de toekomst, zoals kansen voor groei, duurzaamheid, robuustheid, waardevastheid.



Bijzonder/groot plan

Zuideinde 52A

In 2021 is een plan besproken voor de bouw van een appartementencomplex met vijf woningen. De commissie had destijds bezwaar tegen de grote schaa sprong aan het lint, het gebrek aan een natuurlijke terreininrichting en de afwijkende typologie ten opzichte van de omringende bebouwing. In de tussentijd is het bestemmingsplan aangepast, waardoor de oorspronkelijke nokhoogte van 10 m en goothoogte van 6,2 m voldoen aan de nieuwe criteria. De commissie begrijpt dat er binnen de linten ruimte wordt gezocht om woningen toe te voegen maar is nog steeds niet enthousiast over de ingezette schaalvergroting. Binnen de nieuwe kaders van het bestemmingsplan heeft de commissie geadviseerd deze schaalvergroting zoveel mogelijk te beperken door middel van architectonische ontwerpmiddelen zoals het afleesbaar maken als twee panden door het terugleggen van de voorgevel zodat het gebouw meer leesbaar is als twee afzonderlijke panden, het terugleggen van het tussenlid tussen de dakvlakken ten opzichte van de voorgevel zodat deze niet meer zichtbaar is vanaf de openbare weg, en een meer traditionele gevelindeling en kozijnen, passend bij de bestaande karakteristieken van het dorpslint. Verder heeft de commissie aandacht gevraagd voor een eenduidige en natuurlijke terreininrichting om de kernwaarden van de openbare ruimte te versterken.



Nr. 5 Bestaande toestand. Bron: Erik van Rooijen



voorgevel

rechter zijgevel



Erik van Rooijen
Architecten

Titel
Nieuwbouw appartementencomplex
Zuideinde 52 en 52A Oostzaan

Tekening
Gevels kleur
1:100

Nr. 6 Gevelontwerpen Bron: Erik van Rooijen

Erik van Rooijen Architecten
06 17 256 239
www.evrarchitecten.nl



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Welstandscommissie Oostzaan is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Oostzaan.

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 2023 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Bart Duvekot, gemandateerd architect en interim-voorzitter
- Natasja Hogen, architectuurhistoricus
- Egon Kuchlein, architect

De commissie werd ondersteund door:

- Wouter Kieft, ambtelijk secretaris
- Sander van Alphen, commissiecoördinator

*"In overleg met de
welstandscommissie hebben
we een aantal stappen
gezet in het ontwerp om de
schaalvergroting zoveel
mogelijk te verzachten en
het nieuwe pand goed in te
passen in de straat."*

Erik van Rooijen, architect



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2023 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 <https://www.mooinoord-holland.nl/gemeenten/gemeente-oostzaan/>

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.

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 nota behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte vastgesteld in 2021 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via 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. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via deze [link](#) vinden.

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.



Nr. 8 Woning met kapberg aan De Haaf. Fotograaf MOOI

MOOI DARS

Ook in 2023 zijn we doorgedaan met het verbeteren van ons adviesregistratiesysteem MOOI DARS. Op basis van gebruikersfeedback heeft dit jaar een update plaatsgevonden, waarbij de gebruikerservaring van het systeem is verbeterd en nieuwe functies zijn toegevoegd. Inmiddels maken ook onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem gebruik van het systeem. Samen met hen blijven we dit ontwikkelen. Zo wordt eraan gewerkt om meer soorten advisering te kunnen faciliteren – ook ambtelijke advisering. Daarnaast verwachten we in 2024 klaar te zijn om een koppeling met de gemeentelijke zaaksystemen te maken, zodat we een deel van de gegevens geautomatiseerd kunnen uitwisselen.

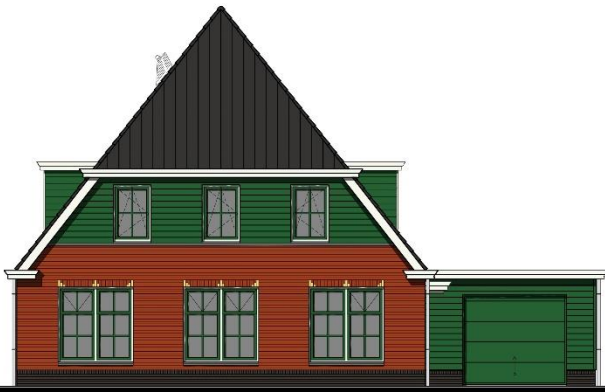


Erfgoedplan

De Haal 73

Aan De Haal 73 staat een 'onvolledige stolp' uit 1860 met houten gevels in een groene kleurstelling. De stolp is gesitueerd aan het historische dorpslint en gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap. De aanvrager heeft een plan ingediend voor de sloop van de onbeschermd stolp en de bouw van een nieuwe woning met uitbreiding aan de achterzijde. Het nieuwe ontwerp gaat uit van eenzelfde archetype, conform de Nota Behoud Dorpsgezicht en openbare ruimte, met twee bouwlagen waarbij de tweede laag zich onder de kap bevindt. De gevel is opgetrokken in roodbruin metselwerk en een groene gevelbekleding van Eternit. Op het dak komen zwarte keramische pannen te liggen.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan qua overschrijding van de inhoud van de woning, maar er is een mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking, mits aangesloten wordt bij het lint waaraan gebouwd wordt. De commissie betreurde de sloop van de stolp ten zeerste, gezien de architectonische- en cultuurhistorische waarde van hét landschappelijk icoon van Noord-Holland. Zij heeft gestuurd op een duidelijk herkenbaar hoofdvolume met ondergeschikte dakkapellen. Ook heeft zij aandacht gevraagd voor de terreininrichting en een natuurlijke invulling van het voorerf.



Voorgevel



Rechter zijgevel

Nr. 10 Gevelaanzichten nieuwe ontwerp. Bron Studio DWP



Nr. 11 De Haal 73 tijdens sloop in maart 2024. Fotograaf MOOI



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2023 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen en het aantal behandelingen een dalende lijn vertoont over de laatste drie jaren. Het aandeel herhalingen is bijna gelijk gebleven ten opzichte van 2022, wat betekent dat de commissie ongeveer evenveel tijd nodig had om tot een definitief advies te komen. Het aantal preadviezen of vooroverleg is in Oostzaan bescheiden. Er bestaat begrip voor het feit dat gemeenten in het algemeen voorrang geven aan de afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Maar de commissie pleit voor gesprekken over kwaliteit in een zo vroeg mogelijke fase van planvorming en daarbij hoort het faciliteren van vooroverleg en het actief uitnodigen van initiatiefnemers om met de commissie in gesprek te gaan. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2023 heeft de Welstandscommissie Oostzaan 40 aanvragen behandeld. In verband met 36 plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 76. Het aantal nieuwe adviesaanvragen vertoont een dalende lijn over de laatste drie jaren. Deze afname komt overeen met het beeld in andere Noord-Hollandse gemeentes.

	2023	2022	2021
Nieuwe aanvraag	40	54	60
Herhaling	36	40	61
Totaal	76	94	121

Adviezen

In 2023 kon de commissie bij 46% van de plannen meteen bij de eerste behandeling adviseren akkoord of akkoord op hoofdlijnen te gaan. In veel gevallen betroffen dit plannen waarvan het eerste ontwerp al voldeed aan het gemeentelijke beleid, zorgvuldig waren uitgewerkt en waarbij een compleet dossier aan de commissie ter beoordeling werd voorgelegd. Het aandeel plannen dat moest worden aangehouden is ten opzichte van 2022 licht gestegen naar 16% vergeleken met 11% in 2022, maar nog steeds lager dan in 2021 (31%). Helaas is het aandeel negatieve adviezen met 33% hoger dan 2022 (25%). Dat hangt waarschijnlijk samen met de knellende termijnen waardoor het in de fase van aanvraag omgevingsvergunning nodig is om meteen tot een advies te komen. Er is dan soms te weinig tijd om het plan nog binnen de termijn aan te passen tot een acceptabel kwaliteitsniveau.

	2023	2022	2021
Akkoord	35	52	55
Akkoord op hoofdlijnen	0	6	3
Aanhouden	12	10	37
Niet akkoord	24	23	24
Niet akkoord, tenzij	0	2	0
Niet akkoord, nader overleg	1	0	1
Preadvies	3	0	0
Collegiaal overleg	1	1	0
Niet behandeld	0	0	1
Totaal	76	94	121

Behandelwijze

In 2023 zijn er 57 (75%) plannen beoordeeld door de gemandateerde architect onder verantwoordelijkheid van de commissie. De snelheid en efficiëntie van de advisering kan hiermee toenemen en in geval van twijfel kan de gemandateerde terugvallen op de commissie.

	2023	2022	2021
Grote commissie	19	31	43
Gemandateerd	57	63	78
Totaal	76	94	121

Bezoekers

Bij een kwart van de planbehandelingen was een architect of ontwerper aanwezig. In sommige gevallen werd die vergezeld door zijn of haar opdrachtgever. Het overleg met indiener en architect is zeer waardevol en leidt tot een beter wederzijds begrip en daardoor een sneller advies en betere kwaliteit. Bij de gemandateerde planbehandelingen zijn doorgaans geen bezoekers aanwezig.

	2023	2022	2021
Bezoek (per zaak)	19	29	40
Totaal aantal behandelingen	76	94	121
Percentage	25%	31%	33%

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2023

De aan MOOI Noord-Holland verbonden adviseurs zijn opgenomen in het jaarlijks vast te stellen register van plaatsvervangers.

MOOI Noord-Holland voorziet bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de leden in vervanging door een gekwalificeerd commissielid, die zitting heeft in één van de onder MOOI Noord-Holland ressorterende adviescommissies.

Adviseur	Beroep/ deskundigheid	Specialisme/ expertise
drs. Hester Aardse	architectuurhistoricus/ cultuurhistoricus	erfgoed en ruimte, stedenbouw en groen erfgoed
ir. Ann-Katrin Adolph	restauratiearchitect/ erfgoeddeskundige	duurzaamheid
ir. Debby Alferink	architect	
Sander van Alphen MA	erfgoeddeskundige	
ir. Sandra van Assen	stedenbouwkundige/ architect	duurzame verstedelijking
ir. Sebas Baggelaar	architect/ erfgoeddeskundige	
ir. Ron Baltussen	architect	restauratie
ing. Simone Bleumink	architect	
drs. Anita Blom	architectuurhistoricus/ erfgoeddeskundige	
ing. Hans Boonstra	erfgoeddeskundige	
ir. Belinda van Buiten	architect/ stedenbouwkundige	
ir. Eddo Carels	architect/ bouwhistoricus	herbestemming
ing. Richard Colombijn AvB	stedenbouwkundige/ landschapsarchitect	openbare ruimte
Laura de Bonth MSc	stedenbouwkundige	energie-infrastructuur
Marlies van Diest	landschapsarchitect	
Kees Doornenbal	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
ir. Willemien van Duijn	architect	
ir. Bart Duvekot	architect	openbare ruimte
dipl. ing. Oliver Ebben	architect	renovatie, interieur en duurzaam bouwen
ing. Patrick van Emmerik AvB	architect/ stedenbouwkundige	
ir. Ben Ewals	stedenbouwkundige	

dr. Sophie van Ginneken	architectuurhistoricus	
ir. Bastiaan Gribling	architect/ stedenbouwkundige	kunst
ir. Marcel Heijmans	restauratiearchitect/ bouwhistoricus	stadshistorie
ir. Kees van Hoek	architect	
dr. ing. Natasja Hogen	architectuurhistoricus/ bouwhistoricus	
drs. Dorine van Hoogstraten	architectuurhistoricus/ cultuurhistoricus	
ing. Cees Hooyshuur AvB	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
Jeroen Hooyshuur	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
Aniek de Jong MA	erfgoeddeskundige	gebouwd erfgoed
ir. Bastiaan Jongerius	architect	landelijk erfinrichting, natuurinclusiviteit
Bo Jonk, MA	architectuurhistoricus/ erfgoeddeskundige	
ir. Jan-Richard Kikkert	architect	
ir. Klaas Kingma	architect	stedenbouw
ir. Daan Knijnenburg	architect/ restauratiearchitect	restauratie
Victorien Koningsberger MA	architectuurhistoricus	
drs. Irmgard van Koningsbruggen	kunst- en architectuurhistoricus	
Stefan Kooi MA	archeoloog	
ir. Judith van Korpershoek	architect	
ir. Paul Kramer	architect	
ir. Egon Kuchlein	architect	nieuwbouw, restauratie, infrastructuur, openbare ruimte
mr.drs. Lilian Kusters	architectuurhistoricus	restauratie
drs. Ingrid Langenhoff	sociaal geograaf	
ir. Alenca Mulder	architect	restauratie
ir. Jorrit Mulder	architect	restauratie
Juliet Oldenburger MA	tuinhistoricus	
ir. Maarten Overtoom	architect	openbare ruimte
Daniël Peters MArch	architect	

ir. Hans Pluckel	architect	erfgoed
ir. Dana Ponec	architect	stedebouw
Hendrik Sieger Postuma AvB	architect	erfgoed
Primo Reh MA	erfgoeddeskundige/ cultuurhistoricus	
ir. Remco Reijke	stedebouwkundige	openbare ruimte
ir. Miranda Reitsma	stedebouwkundige	ateliermeester
ir. Peter Rutten	architect	erfgoed
ir. Peter de Ruyter	landschapsarchitect	hydrologie, veenweiden
ing. Romy Schuit MA	architectuurhistoricus/ bouwkundige	architectuurhistorie
Renee Stroomer MA	erfgoeddeskundige	
ing. Jeroen Twisk	bouwhistoricus	restauratie
ir. arch. Karianne Vandenbroucke	architect/ erfgoeddeskundige	
ir. Anouk Vermeulen	architect	interieur
ing. Onno Vlaanderen	architect	stedebouw
Rob de Vries AvB	architect/ restauratiearchitect/ bouwhistoricus	restauratie en bouwhistorie
ir. Hester Wessels	architect/ restauratiearchitect	restauratie
ir. ing. Robbert Jan Wijntjes	stedebouwkundige	
ir. Anke Zeinstra	architect	
ing. Nico Zimmermann AvB	architect/ erfgoeddeskundige	erfgoed
dr. Kim Zweerink	cultuurhistoricus	stadshistorie



Nr. 12 Voorgevel kattenasiel. Bron: An Archi

Klein plan

Zuideinde 180

Een opvallend klein plan dit jaar was het preadvies voor de bouw van een kattenasiel aan het Zuideinde 180 ter vervanging van het kattenasiel op Zuideinde 2020. Het oorspronkelijke plan ging uit van twee plat afgedekte volumes van één en twee bouwlagen met wit gestucte gevels en donkere kozijnen. De commissie had aanvankelijk grote twijfels bij de maat- en schaalverhoudingen van dit ontwerp, het gesloten karakter van de voorgevel en het oneigenlijke gebruik van materialen, kleuren en detaillering. Een tweede ontwerp paste veel beter binnen het landelijke karakter van de zuidelijke bebouwing aan het dorpslint. Het ontwerp refereert aan een agrarisch gebouw door de twee zadeldaken met een verschillende hellingshoek, de verticale houten delen in de gevel en het vergroten van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw door middel van een glazen tussenlid. De commissie houdt nog wel moeite met de weinig subtiel aansluiting van de kennels op het hoofdvolume, de eenvoudige voorgevelindeling en het gesloten karakter van het bijgebouw. Zij is dan ook benieuwd naar de definitieve uitwerking van het plan.





De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2023 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Westerstijfelmakerspad 22

Een voorbeeld van een plan met een duidelijke rol voor de commissie is Westerstijfelmakerspad 22. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning van één bouwlaag met kap met zwarte pannen. Het zadeldak is voorzien van een dwarskap. Op verzoek van de commissie is ook het buurpand ingetekend, waarvoor in 2022 een vergunning is verleend voor een nokverhoging van een licht hellend zadeldak met rode pannen. De commissie is bezorgd over de oplossing van de aansluiting tussen de twee panden en of de panden voldoende los van elkaar blijven. Daarom heeft zij geadviseerd om het plan iets op te schuiven waardoor er meer ruimte ontstaat en bouwkundige problemen worden voorkomen. Op die manier houdt de commissie overzicht over alle plannen en vormt zij een tweede geheugensteun voor de gemeente.

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. Wat betreft de advisering in Oostzaan was 2023 een rustig jaar, de commissie is niet betrokken geweest bij ruimtelijke plannen of beleidsontwikkeling.



Nr. 15 Westerstijselmakerspad 22 (niet vergund) en 23. Bron: GVDP Bouwkundig Bureau



Nr. 16 Brug aan De Haal. Fotografie MOOI



Hoe is het met?

N516

In het jaarverslag van 2020 is het project 'Aanpak Verkeersdruk Thorbeckeweg – N516' (AVANT) ook al genoemd. Dit project vindt zowel op het grondgebied van Zaanstad als Oostzaan plaats. Van de twaalf uit te voeren maatregelen vinden er zes plaats binnen de gemeentegrenzen van Oostzaan, waaronder de bouw van een fietstunnel en fietsbrug. Afgelopen jaar heeft de voorzitter, Marlies van Diest, afscheid genomen van de commissie. Marlies blijft wel werkzaam voor het kwaliteitsteam MAAK Zuid van de gemeente Zaanstad en op die manier betrokken bij het plan. Tevens is de interim-voorzitter van de commissie, Bart Duvokot, toegevoegd aan het projectteam om te adviseren over ontwerpkeuzes op het grondgebied van de gemeente Oostzaan. Er geldt een inpassingsplan (bestemmingsplan van de Provincie), en er is ook een Beeldkwaliteitsplan met ontwerputgangspunten opgesteld, maar dat is door de gemeente Oostzaan (nog) niet vastgesteld als beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunning voor de fietstunnel en fietsbrug. Intussen zet de commissie op basis van dit beeldkwaliteitsplan vast in op het borgen van de samenhang en continuïteit van het hele wegontwerp, zowel in Zaanstad als in Oostzaan.

Project Aanpak Verkeersdruk Thorbeckeweg - N516

Uit te voeren maatregelen



1A

Een ongelijkvloerse kruising (onderdoorgang) bij de Vijfhoeke, waarbij het verkeer op de Thorbeckeweg - N516 onder het verkeer van de Wibautstraat door gaat.

1B

Door het verplaatsen van het huidige Shell-tankstation krijgt het Vijfhoekepark een nieuwe parkentree.

2

Verbreding bestaande fietstunnel Zuiddijk

3

Duiker Braak - Zuidervaart. De waterkwaliteit wordt verbeterd in het door

4

Op verschillende plekken in het projectgebied worden bomen verwijderd en opnieuw geplant.

5A

Het Shell-tankstation, bij de kruising Vijfhoeke, wordt in 2024 verplaatst naar een andere plek langs de Thorbeckeweg - N516, waar het in de jaren zeventig ook al zat.

5B

Voetgangersbrug Vijfhoekepark - Shell

6

Het verplaatsen van de aansluiting van de Westkolkdijk op de N516 naar een locatie vlakbij de Vlinderbrug. Hier kan het verkeer van de Achtersluispolder in de richting van de A8 en in de richting van Zaanadam rijden. De nieuwe aansluiting vervangt de bestaande route over de Westkolkdijk, die afgesloten wordt.

7

Het T-kruispunt Noorder IJ- en Zeedijk - Sluispolderweg wordt opnieuw ingericht tot een kruispunt met verkeerslichten, dat voorziet in de verkeersuitwisseling tussen de Noorder IJ- en Zeedijk en de Sluispolderweg. Daarnaast zorgt het kruispunt voor de

8

Bij bedrijventerrein Ambacht wordt de Westkolkdijk afgesloten. De opstelruimte voor het verkeer naar de Coentunnel en de Verlengde Stellingweg wordt daarmee langer. Hierdoor verbetert de doorstroming en hoeft het verkeer minder in- en uit te voegen. Fietzers en voetgangers van en naar bedrijventerrein Ambacht steken via een nieuwe fietsbrug over, waardoor het voor hen veiliger wordt.

9

Fietsbrug Kerkstraat - Ambacht

10

Bij de op- en afritten van de A8 worden rijstroken toegevoegd, waardoor er een betere doorstroming op de kruispunten is en de files afnemen. Fietzers en voetgangers steken de Verlengde Stellingweg via een nieuwe fietstunnel over. Hierdoor wordt de oversteek voor hen veiliger en sneller.

11

Fietstunnel Schoon

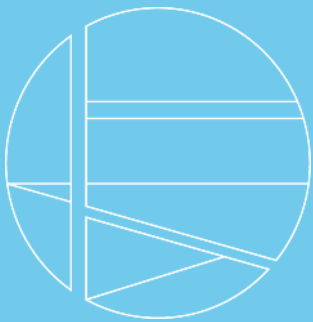
12

Het Esso-tankstation aan de Westkolkdijk gaat weg en de bodem wordt gesaneerd.

Nr.18 Kaart uit te voeren maatregelen N516. Nummer 8-12 vallen in Oostzaan. Bron gemeente Zaanstad



Nr. 19 Kruising S118 en N516. Fotograaf MOOI



Evaluatie en aanbevelingen

Evaluatie en aanbevelingen

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 donderdag 30 mei vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2023. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

Op donderdag 30 mei 2024 heeft het jaarlijks evaluatiegesprek van de commissie met de portefeuillehouder Rosemarijn Dral plaatsgevonden. Dit jaarverslag is daarbij besproken en de voorbeelden in het verslag zijn waar nodig toegelicht. De commissie heeft in het algemeen veel waardering voor de door Rosemarijn Dral opgestelde nota Behoud Dorpsaanzicht en Openbare Ruimte en de kansen die dit beleid biedt met een goed gesprek. De samenwerking tussen commissie, initiatiefnemers en bestuur is altijd positief en constructief geweest en wordt ook onder de Omgevingswet voortgezet. Ontwikkelingslocaties zijn toegelicht en een aantal thema's, als schaalvergroting, participatie, gebouwd erfgoed en het cultuurhistorische landschap zijn besproken. Rosemarijn Dral en de nieuwe voorzitter van de commissie, Hanneke Kijne, delen bevlogenheid met het landschap en de commissie nodigt haar van harte uit mee te gaan op excursie.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Welstandscommissie Oostzaan doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Samenwerking is en blijft het motto van de commissie Zaanstreek. De deskundige commissieleden gezamenlijk beschikken over veel inhoudelijke kennis over de Zaanstreek. Tegelijkertijd is er een groot verloop onder ambtenaren en bij de opvolgers minder ervaring en gebiedskennis. Het lijkt ons zinvol om de nieuwe ambtenaren wegwijs te maken en op te leiden, eenvoudigweg door hen de openbare vergaderingen en gesprekken over kwaliteit bij te laten wonen. Zo kunnen ambtenaren leren van de kennis van de commissieleden en maximaal gebruik maken van de klankbordfunctie van de commissie. Samenwerking kun je organiseren.
- Om deze samenwerking te organiseren doet de commissie een oproep aan de gemeente om een vergaderzaal met hybride vergadermogelijkheid beschikbaar te stellen in het gemeentehuis zodat de vakspecialisten letterlijk met de commissie om de tafel kunnen. Hybride vergaderen, waarbij de commissie in het gemeentehuis vergadert en bezoekers de mogelijkheid hebben om de vergadering digitaal bij te wonen, is het meest bevorderlijk voor de openbaarheid van de vergaderingen.
- De commissie betreurt de sloop van de onvolledige stolpboerderij aan De Haal ten zeerste, gezien de architectonische- en cultuurhistorische waarde van hét landschappelijk icoon van Noord-Holland. In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft MOOI Noord-Holland in 2020 en 2021 alle stolpboerderijen geïnventariseerd en op de kaart gezet. Uit het onderzoek is gebleken dat er van de 10.000 stolpen 70 jaar geleden nog een kleine 5000 over zijn. Om deze karakteristieke gebouwen beter te beschermen in de toekomst adviseert de commissie om een sloopvergunning op te nemen in het omgevingsplan en de monumentale waarden te onderzoeken.
- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Uw commissieleden hebben al ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking. Na vaststelling van de Nota Behoud Dorpsaanzicht en Openbare Ruimte adviseren wij de gemeente om ook het beleid ten aanzien van cultuurhistorie en erfgoed aan te scherpen en te verdiepen en vooral aan te passen aan de omgevingswet, onder het motto 'de basis op orde'. Bovendien zien wij dat er belangrijke aspecten kunnen meeliftten bij de advisering. Een belangrijke factor voor ruimtelijke kwaliteit is de toekomstwaarde.
- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. De groeiende vraag naar zonnepanelen, warmtepompen en windmolens heeft impact op de bebouwde omgeving, maar ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor de biodiversiteit brengen steeds nadrukkelijker veranderingen met zich mee. De invoering van de Omgevingswet is voor veel gemeenten een logisch moment om de nota's te vernieuwen. De meesten kiezen ervoor om de gelegenheid aan te grijpen als een kans om hier ook beleid op het gebied van duurzaamheid in op te nemen. De

nota behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte biedt op dit moment onvoldoende houvast voor zowel de commissie als initiatiefnemers om met deze veranderingen om te gaan. De commissie adviseert om actief aan de slag te gaan en na te denken over de gevolgen en inpasbaarheid van deze veranderingen bij het opstellen van bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen en nota's. Uiteraard is de commissie bereid om mee te denken over het thema en te ondersteunen waar mogelijk.

- Veel gemeenten zijn aan het werk (oefenen) met de Omgevingstafel. Doet uw gemeente dit ook? Het is aanbevelingswaardig om een lid van de commissie hierbij aan te laten sluiten.
- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? U bent welkom om aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan kunt u contact opnemen met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Hier proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Welstandscommissie Oostzaan 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 2024 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Sander van Alphen, commissiecoördinator Welstandscommissie Oostzaan

Met bijdragen van

Bart Duvekot, interim-voorzitter Welstandscommissie Oostzaan

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Oostzaan, juli 2024

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH