



Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Oostzaan

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en Adviescommissie	5
Werkwijze en Samenwerking	5
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de Toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	6
Groot plan	8
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Erfgoedplan	16
Cijfers	19
Aanvraagsoorten	19
Adviezen	20
Behandelwijze	21
Bezoekers	21
Register van plaatsvervangers	22
Klein plan.....	23
De advisering	26
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	26
Ondersteunende activiteiten	26
Hoe is het met?	30
Evaluatie en aanbevelingen.....	33
Overige aanbevelingen door de commissie	34
Tot slot	34
Colofon	36
Nr. 1 Luchtfoto over het lint van Oostzaan. Jos van Alphen	



De voorzitter spreekt

Sinds 1 januari 2024 heet onze commissie de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De in werking gestelde Omgevingswet bundelt regelgeving en bevordert een integrale beoordeling van vergunningsaanvragen. Onze commissie adviseert daarom niet alleen op welstand en cultuurhistorie, maar ook op duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte. In Oostzaan blijft de Kadernota Dorpsaanzicht en Openbare Ruimte leidend.

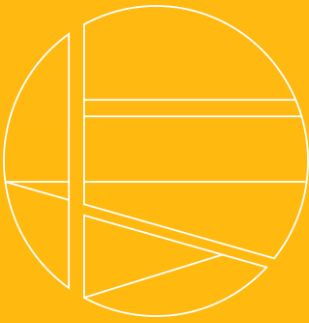
Door onze adviezen zijn diverse plannen aangepast om duurzamer te worden, met bijvoorbeeld minder verharding, klimplanten en groendaken. Dit draagt bij aan een klimaatadaptieve omgeving.

Op 11 oktober 2024 bezocht de voltallige commissie, samen met zaaktoelichter Wouter Kieft en wethouder Stijn Nijssen, per fiets diverse projecten langs het lint van Oostzaan. Tijdens de excursie werd gekeken hoe nieuwe en bestaande ontwikkelingen passen binnen de kenmerkende lintenstructuur en hoe ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De inzichten uit deze excursie nemen we mee in toekomstige adviezen.

Daarnaast zijn er personele wijzigingen: erfgoedexpert Natasja Hogen is vervangen door Arné Peeters en Sander van Alphen combineert nu zijn rol als coördinator met erfgoed advisering. Tot slot draag ik als nieuwe voorzitter en landschapsarchitect ook bij aan de verbreding van expertise binnen de commissie.

Hanneke Kijne,

Voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Oostzaan



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag, wettelijk voorgeschreven, wordt jaarlijks aangeleverd aan de gemeenteraad en dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in Oostzaan.

Omgevingswet en Adviescommissie

2024 markeerde een overgangsjaar voor de ruimtelijke ordening in Nederland, vooral door de invoering van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet brengt veranderingen in werkwijze en cultuur binnen gemeenten met zich mee. Wij ondersteunde de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit, worden ook nieuwe thema's zoals verduurzaming, fabrieksmatige bouw, klimaatadaptatie en natuurinclusief en biobased bouwen vaker een onderwerp aan onze gesprekstafel. Meestal, zo valt in dit verslag te lezen, leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

Werkwijze en Samenwerking

De commissie heeft een belangrijke taak in het bevorderen van omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-

Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. 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 vergevorderd. Zo is in Oostzaan de nota behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte opgesteld in lijn met de geest van de Omgevingswet; eenvoudig en overzichtelijk.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zal op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, Omgevingsplannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' als maatschappelijk kerndoel van de nieuwe wet gestalte. In de memorie van toelichting op de wet wordt 'goede omgevingskwaliteit' gekoppeld aan aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Ambities en kernwaarden

De komende periode gaan wij als adviescommissie ook graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden 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. De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het toch ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. Uw Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit speelt hierbij graag een constructieve en ondersteunende rol.

Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland

MOOI Noord-Holland, de stichting die de commissie faciliteert, heeft haar verbinding met de gemeenten in Noord-Holland versterkt door statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni werd voor het eerst een vergadering van aangesloten gemeenten georganiseerd, waar ook uw portefeuillehouder bij uitgenodigd was. Deze nauwere betrokkenheid doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat de door de gemeenteraad benoemde commissieleden onafhankelijk kunnen blijven adviseren.



Nr. 3 De commissieleden op excursie met wethouder Stijn Nijssen. MOOI Noord-Holland

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, waardeversteviging.



Nr. 4 Jollenmakershof type A kavel 3-2. Studio DWP

Groot plan

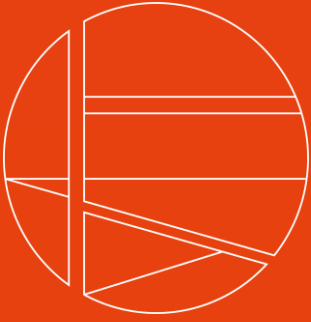
Jollenmakershof, Noordeinde 40

Een aantal jaar geleden is het stedenbouwkundige plan voor het Noordeinde 40, bestaande uit 17 woningen in vier typen (twee-onder-één-kap, vrijstaande en rijwoningen), aan de intaketafel besproken en toen als wenselijk en voldoende kansrijk beschouwd. Een deel van woningen is georiënteerd op een centrale keerlus die wordt ontsloten via de Jollenmakersweg. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak van donkere pannen. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk; een roodbruine plint en wit gepleisterde verdieping en/of topgevel.

In 2024 werd het plan voorgelegd aan de commissie, die waardering uitsprak voor de architectuur en materiaalkeuze, maar nog enkele wijzigingen adviseerde. Dit betrof onder andere de oriëntatie van woning 1 aan het begin van de keerlus, de breedte van dakkapellen, de roedeverdeling in schuifpuien voor het vergroten van het doorzicht en de zichtbaarheid van warmtepompen. Ook vroeg de commissie om een extra doorsnede van de privé achtertuinen naar de gemeenschappelijke parkeerplaatsen om overtuigd te worden van de levensvatbaarheid van de hedera. Na twee behandelingen werden de aangepaste tekeningen als positief beoordeeld, waardoor het plan voldeed aan de voorwaarden voor goede omgevingskwaliteit.







Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) 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 2024 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Hanneke Kijne, voorzitter en landschapsarchitect
- Bart Duvekot, gemandateerd architect
- Egon Kuchlein, architect
- Natasja Hogen, architectuurhistoricus

De commissie werd ondersteund door:

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

"Onze samenwerking ervaren wij als laagdrempelig, vriendelijk, oplossingsgericht, compleet, positief, een commissie gevuld met experts en oog voor detail."

Wim Wiehemeijer,
initiatiefnemer Noordeinde 89



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. 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 is de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig om de commissie te informeren.



Nr. 8 Presentatie Bart Duvekot tijdens excursie. MOOI Noord-Holland

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. 9 De commissie bezoekt het Westerstijselmakerspad, MOOI Noord-Holland

MOOI DARS

In 2024 is hard gewerkt om een digitale koppeling tussen de gemeentelijke zaaksystemen en MOOI DARS tot stand te brengen. Via de digitale koppeling kan een deel van de zaakgegevens geautomatiseerd worden uitgewisseld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De innovatie is aan het einde van het jaar opgeleverd en met de gemeente Bloemendaal is een pilottraject gestart.

Of we met uw gemeente de koppeling tot stand kunnen brengen is afhankelijk van het gemeentelijk zaakstelsel waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaakstelsel vraagt om een maatwerkaansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. U heeft daar in het begin van 2025 een bericht over ontvangen.

Tegelijkertijd werken we – samen met onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem – verder aan het verbreden van de mogelijkheden in MOOI DARS, zoals ambtelijke advisering en advisering aan bijvoorbeeld omgevingstafels.



Nr. 10 Render overhoeks, Wim Wiehemeijer

Erfgoedplan

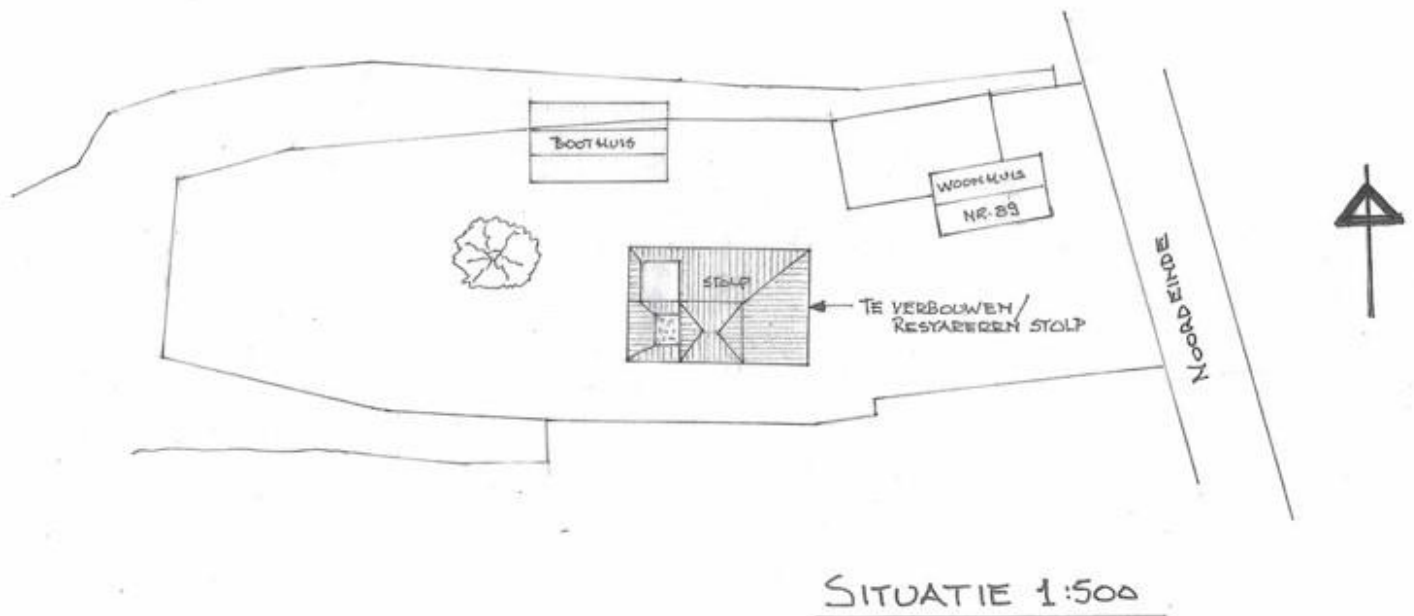
Onvolledige stolp, Noordeinde 89

Aan het Noordeinde 89 staat een boerderij van het type onvolledige stolp, een archetype dat in de nota Behoud Dorpsaanzicht en Openbare Ruimte wordt aangeduid als het meest kenmerkend voor Oostzaan. Vanwege de slechte bouwkundige staat was herbesteding helaas niet mogelijk. Daarom werd een aanvraag ingediend voor de bouw van een nieuwe vergaderlocatie, met behoud van het oorspronkelijke volume, aanzicht en houten vierkant.

De commissie sprak haar waardering uit voor de ambitie om de stolp te herbouwen. Gezien de grote betekenis voor Oostzaan heeft zij deze ambitie dan ook van harte ondersteund. Zo adviseerde de commissie om een duidelijk onderscheid te maken tussen oorspronkelijke en nieuwe gevelopeningen, de dakramen te verkleinen en het dakterras te schrappen.

Daarnaast uitte zij zorgen over de mate van verharding en de positie van het parkeerterrein, dat het doorzicht naar het achterliggende landschap niet mag belemmeren.

In 2024 vonden twee constructieve overleggen plaats met de initiatiefnemers. De getoonde render is dan ook een tussenstand. De commissie ziet het definitieve ontwerp voor de stolp en de terreininrichting met belangstelling en vertrouwen tegemoet.



NOORDEINDE 89 OOSTZAAN
Nr. 11 Situatietekening zonder parkeren. Wim Wiehemeijer
OZNOO SECTIE L HR. 1085





Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal aanvragen en het aantal behandelingen is gestegen ten opzicht van de afgelopen twee jaren. De verhouding tussen het aantal nieuwe aanvragen en herhalingen is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van 2023, wat betekent dat de commissie ongeveer evenveel tijd nodig had om tot een definitief advies te komen. In Oostzaan is het aantal preadviezen en vooroverleggen bescheiden. De commissie snapt dat de gemeente in het algemeen voorrang verleent aan de afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning, maar pleit ervoor dat zij vroegtijdig wordt betrokken bij de planvorming. Daarbij hoort het houden van gesprekken over de kwaliteit in een vroeg stadium en het actief uitnodigen van initiatiefnemers bij deze gesprekken. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2024 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) 61 aanvragen behandeld. Met de 56 herhaalplannen daarbij opgeteld, was het totaal aantal planbehandelingen 117. Het aantal nieuwe aanvragen bevindt zich in een stijgende lijn, met een groei van ca. 53% ten opzichte van 2023.

	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	61	40	54

Herhalingen	56	36	40
Eindtotaal	117	76	94

Adviezen

In 2024 kon de commissie bij 53% van de plannen al bij de eerste behandeling adviseren akkoord of akkoord op hoofdlijnen te gaan. In veel gevallen betrof dit zorgvuldig uitgewerkte plannen die bij het eerste ontwerp al voldeden aan het gemeentelijk beleid en waarbij een compleet dossier aan de commissie ter beoordelingen werd voorgelegd. Het aantal plannen dat is aangehouden bedroeg in 2024 15%, iets minder dan de 16% in 2023, maar meer dan de 11% in 2022. Er valt een positieve daling op te merken in het aantal negatieve adviezen van de commissie. Terwijl de commissie in 2023 bij 33% van de plannen een negatief advies gaf, was dit in 2024 25%. Deze negatieve adviezen zijn deels te verklaren door de korte termijnen waarbij al in de fase van een aanvraag omgevingsvergunning tot een advies moet worden gekomen. Soms is er dan niet voldoende tijd om het plan binnen dit termijn aan te passen tot een acceptabel kwaliteitsniveau.

	2024	2023	2022
Akkoord	57	35	52
Akkoord op hoofdlijnen	5	0	6
Aanhouden	18	12	10
Niet akkoord	28	24	23
Niet akkoord, tenzij	1	0	2
Niet akkoord, nader overleg	2	1	0
Preadvies	4	3	0
Collegiaal overleg	1	1	1
Niet behandeld	0	0	0
Totaal	117	76	94

Behandelwijze

In 2024 zijn 42 plannen (36%) behandeld door de grote commissie. De andere 75, vaak kleinere, plannen (64%) zijn behandeld door de gemandateerde architect onder verantwoordelijkheid van de commissie. Het gemandateerde commissielid beoordeelt deze plannen zelfstandig en kan bij twijfel overleggen met de gehele commissie. Deze werkwijze zorgt voor een snelle en efficiënte advisering.

	2024	2023	2022
Grote commissie	42	19	31
Gemandateerd	75	57	63
Totaal	117	76	94

Bezoekers

In 2024 was bij 35% van de plannen bezoek aanwezig. Dit waren vaak de architect of ontwerper, soms vergezeld door hun 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. De stijgende lijn in het aantal bezoekers ten opzichte van 2023 is dan ook positief. Bij de gemandateerde planbehandelingen zijn doorgaans geen bezoekers aanwezig.

	2024	2023	2022
Bezoek (per zaak)	41	19	29
Totaal aantal behandelingen	117	76	94
Percentage	35%	25%	31%

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

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.



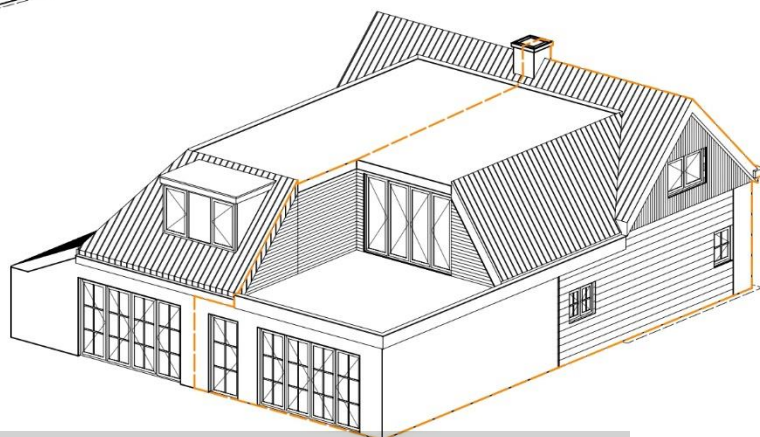
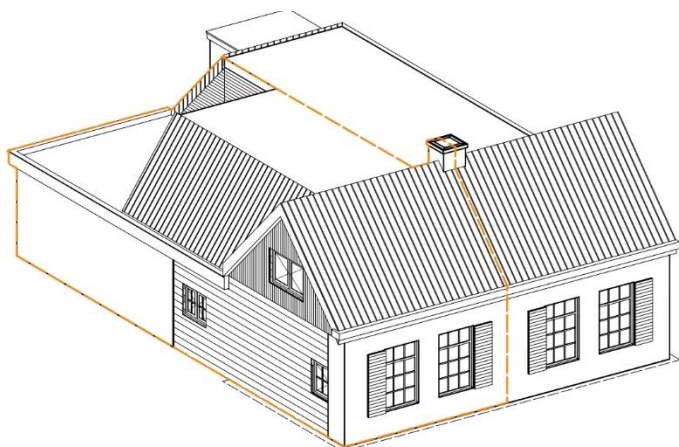
Klein plan

Dakopbouw, Zuideinde 267

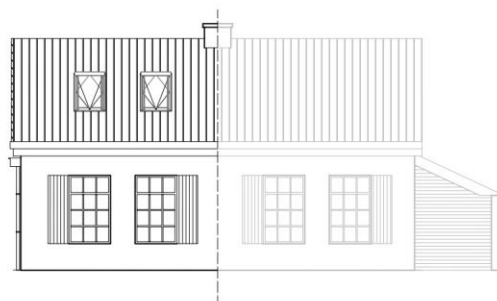
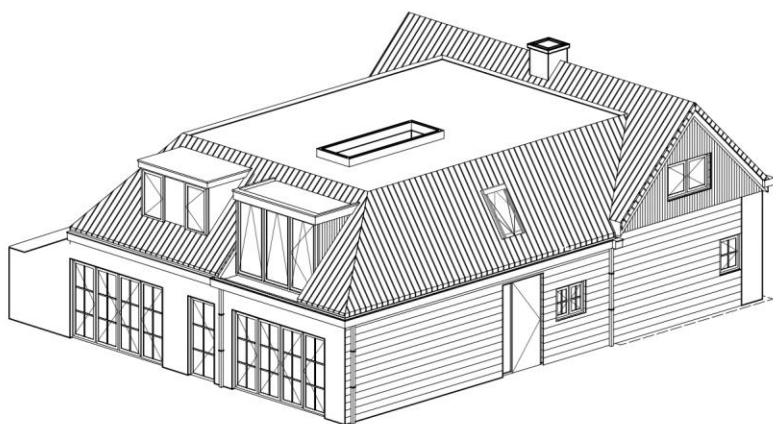
Bij kleinere plannen richt de commissie zich vaak op de aansluiting op aangrenzende bebouwing of andere bouwdelen. Dit gold ook voor de dakopbouw met dakkapel aan Zuideinde 267. In de bestaande situatie had het naastgelegen pand al een dakopbouw met dakkapel, waaraan de nieuwe opbouw zich diende te verhouden.

De commissie waardeerde de inspanning van de architect om beide panden goed in beeld te brengen en de oorspronkelijke samenhang van vóór de splitsing te herstellen. Tijdens de verdere uitwerking werd besproken hoe de grootte van de dakkapel zich verhoudt tot het dakvlak, hoe de kleurstelling van de zijgevel beter kon aansluiten bij die van de burens, en hoe de detaillering van de goot en hemelwaterafvoer (HWA) kon worden verbeterd.

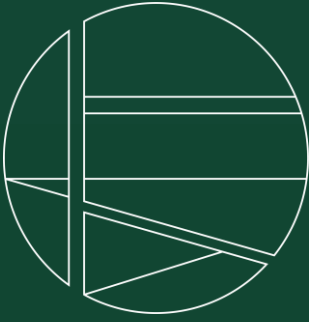
De commissie was positief over de snelle verwerking van deze opmerkingen. Dankzij de aanpassingen sluit het pand nu niet alleen visueel, maar ook in detaillering beter aan op het buurpand, waardoor onduidelijkheden voor de aannemer worden voorkomen.



Nr. 14 Bestaande situatie, ZakenMaker



Nr. 15. Vergunde ontwerp, ZakenMaker



De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn voor zover bekend alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie benaderd door het Recreatie Noord-Holland voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de Blauwe Poort in het Twiske. In overleg met de gemeente is de conceptversie twee keer besproken tijdens een informeel overleg met de voorzitter van de commissie. De commissie heeft waardering voor het feit dat zij al in een vroeg stadium bij het proces wordt betrokken. In 2025 wordt het document besproken in de voltallige commissie. Na vaststelling in de gemeenteraad zal het BKP functioneren als beoordelingskader voor de toekomstige bouwaanvragen.

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. Voor Oostzaan hebben wij onderzoek gedaan naar het aanwijzen van monumenten.

Oostzaan is historisch lintdorp. De gebouwen, de straten, de wijken, het veenpolderlandschap, en de verhalen die daaraan zijn verbonden, maken onderdeel uit van de identiteit en rijke cultuurhistorie van Oostzaan. Niet al deze objecten zijn wettelijk beschermd tegen sloop, verval of oneigenlijke wijzigingen. Gemeente Oostzaan vindt het belangrijk om haar rijke cultuurhistorie en identiteit te behouden voor de toekomst, zodat ook toekomstige inwoners van deze mooie gemeente er van kunnen genieten. Daarom heeft zij het voornemen heeft om gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Stichting MOOI Noord-Holland is gevraagd het onderzoek uit te voeren.

Het onderzoek is gestart met een oproep voor alle Oostzaners. Welke gebouwen, objecten, wijken en landschappen vinden zij belangrijk om het verhaal van Oostzaan te vertellen? Er zijn tientallen inzendingen van potentiële gemeentelijke monumenten binnengekomen, en tijdens een bijeenkomst met leden van de Oudheidskamer en andere betrokken inwoners is een nadere selectie gemaakt. Tijdens de selectieprocedure werd gekeken naar de manier waarop de inzending representatief is voor de geschiedenis en het karakter van Oostzaan. Het gaat dus ook niet alleen om de ouderdom van een object, maar ook over de cultuurhistorie, de ligging, het ensemble (het gehele erf), de architectuur, de gaafheid en herkenbaarheid, en de zeldzaamheid.

De uiteindelijke selectie bestaat uit allemaal panden van verschillende bouwjaren, typologieën (boerderij, voormalig arbeiderswoning, raadhuis, etc.), volumes, architectuur, etc. Volgens de deelnemers is deze selectie een mooie weerspiegeling van Oostzaan. In januari 2025 buigt het college zich over de uiteindelijke vaststelling van de definitief lijst van objecten die nader onderzocht worden en eventueel in aanmerking komen voor de status gemeentelijk monument.



Nr. 16 Werksessie gemeentelijke monumenten. MOOI Noord-Holland



Nr. 17 Werksessie gemeentelijke monumenten 2. MOOI Noord-Holland



Hoe is het met?

Wonen aan het Twiske, Noordeinde 65

In oktober 2024 bezocht de commissie samen met de wethouder de 27 opgeleverde nieuwbouwwoningen aan het Noordeinde, op het voormalige terrein van pluimveebedrijf Cor Voet. Na goedkeuring door de gemeenteraad in 2017 werd een supervisor aangesteld als vooruitgeschoven post van de commissie. Deze begeleidde het ontwerpproces tot aan het Voorlopig Ontwerp en bewaakte de ruimtelijke kwaliteit.

Na meerdere behandelingen werd het plan in 2022 definitief goedgekeurd. Belangrijke uitgangspunten uit de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan waren:

- Behoud van het open landschap
- Een duidelijke hiërarchie tussen de formele bebouwing aan het lint en de informele bebouwing op het erf
- Een kleinschalige korrelgrootte met meer variatie aan het lint
- Een erfachtige terreininrichting met karrensporen

Bij de uitwerking lag de nadruk op het individuele karakter en de schuurtypologie van de woningen op het erf, evenals de vormgeving van de WKO's en dakkapellen.

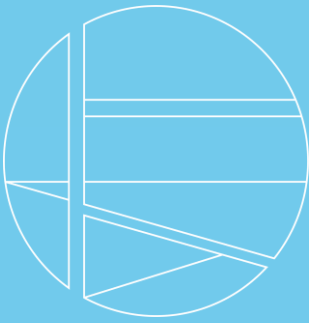
Tijdens het bezoek concludeerden de commissieleden dat er gezamenlijk een passende maatwerkoplossing is gevonden voor deze relatief grootschalige ontwikkeling aan het dorpslint.



Nr. 19 Situatietekening. Croes



Nr. 20 Bezoek aan opgeleverde schuurwoningen aan het Noordeinde 65. MOOI Noord-Holland



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 16 mei 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

Tijdens het evaluatiegesprek op 16 mei 2025 tussen de gemeente Oostzaan, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en MOOI Noord-Holland is het jaarverslag 2024 besproken en enkele grote ontwikkelingen buiten het lint. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van de commissie, ambtelijke begeleiding en juridisch bindende kaders werd onderstreept. Bij het onderwerp handhaving werd benadrukt dat het belangrijk is om proportioneel te handelen; een zorgvuldig en goed ingericht proces kan bovendien de noodzaak tot handhaving verkleinen. Tot slot sprak de wethouder zijn waardering uit voor het werk van de commissie en de vormgeving van het jaarverslag.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Sinds 2024 heeft de gemeente Oostzaan een beleidskader voor kleine windturbines. Naast de opwek van energie hebben ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor de biodiversiteit steeds nadrukkelijker impact op de gebouwde omgeving. De commissie gaat gesprek met de gemeente in gesprek over de kwaliteitsadvisering over deze onderwerpen en het ontwikkelen en toepassen van nieuwe beleidskaders.
- De commissie heeft kennis genomen van de intake- en omgevingstafel in Oostzaan, een goed middel voor een integraal en vroegtijdig gesprek over grote bouwplannen. 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. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) 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 2025 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Nr. 21 Luchtfoto veenlandschap ten westen van Oostzaan. Jos van Alphen



Colofon

Auteur

Sander van Alphen, secretaris Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Met bijdragen van

Hanneke Kijne, voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Romy Schuit, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Esmee Roobol, commissiesecretaris MOOI Noord-Holland

Oostzaan, mei 2025

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