



Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ)

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/bijzonder plan	8
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Erfgoedplan	16
Cijfers	19
Aanvraagsoorten	19
Adviezen	20
Behandelwijze	20
Bezoekers	21
Register van plaatsvervangers	22
Klein plan.....	23
De advisering	26
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	28
Ondersteunende activiteiten	28
Hoe is het met?	31
Evaluatie en aanbevelingen	34
Overige aanbevelingen door de commissie	3534
Tot slot	3635
Colofon	3837

Nr. 1 De Zaanse Schans vanuit de lucht. Jos van Alphen



De voorzitter spreekt

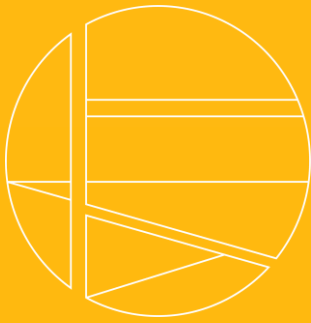
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt regelgeving en bevordert een integrale beoordeling van vergunningsaanvragen, waaronder aspecten als duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte. Binnen de gemeente Zaanstad wordt voorlopig de werkwijze en advisering aangehouden van voor 2024, met dezelfde kaders en criteria, maar wordt wel geadviseerd op aanvullende onderwerpen met “opmerkingen ten overvloede”. In de loop van 2025 wordt deze werkwijze geëvalueerd.

Op 18 oktober 2024 bezocht de commissie, samen met stedenbouwer Mathias Lehner en erfgoed specialist Hilde Bloemers diverse projecten in MAAK Noord, Midden, Centrum en Zuid; met toelichtingen door de supervisors Roy Bijhouwer, Jeroen Ruitenbeek, Edzo Bindels en Marlies van Diest. Bij het bezoek aan het Zaankwartier was ook burgemeester Jan Hamming aanwezig. Tijdens de excursie werd gekeken hoe nieuwe en bestaande ontwikkelingen de kwaliteit en identiteit van Zaanstad versterken en hoe ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De inzichten uit deze excursie nemen we mee in toekomstige adviezen. De dag werd afgesloten op het Hembrugterrein waar ook afscheid werd genomen van voormalig voorzitter Marlies van Diest.

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

Hanneke Kijne,

Voorzitter Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) 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 Zaanstad.

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 zijn in Zaanstad de “omgevingstafels” opgestart, met advisering in een vroeg stadium voor ontwikkelingen die buiten het omgevingsplan vallen. Regelmatig sluit er een adviseur aan namens de commissie en de commissie juicht deze vorm van vroegtijdige advisering toe.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zullen 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 Welstand en Monumenten 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 Bezoek aan het Zaankwartier (MAAK.Noord) tijdens excursie, 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, waardevastheid.



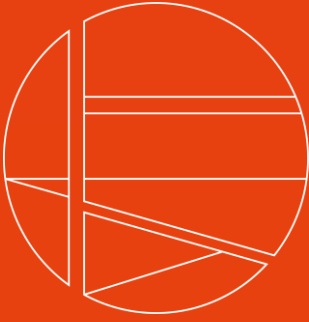
Nr. 4 Jachthaven Dukra vanuit de lucht. Jos van Alphen

Groot/bijzonder plan

Marinapark Houthaven (voormalig jachthaven Dukra)

In een bocht van de Zaan tussen de William Pontbrug en de Spiekeroogbrug ligt de jachthaven Dukra. De jachthaven wordt herontwikkeld van enkel een jachthaven met pleziervaartuigen naar Marinapark Houthaven met gemengde bestemming, waaronder woonboten, woonarken en service- en horecagebouwen. De entrees vanaf beide bruggen tot de hoofdsteiger, en de hoofdsteiger zelf, worden herontworpen tot publieke Boardwalk, die alle programmaonderdelen met elkaar verbindt. Hierdoor wordt de relatie met de Zaan versterkt. Bureau Woltjer/Berkhout maakt het Beeldkwaliteitsplan, ter aanvulling op het te wijzigen bestemmingsplan. De particuliere opdrachtgever had een hoog ambitieniveau en wenst de individuele aanvragers te begeleiden door een eigen kwaliteitsadvisering te organiseren. In overleg met de gemeente is het architectlid van MAAK.Centrum gemandateerd om namens de commissie te adviseren in het kwaliteitsteam van de opdrachtgever. Alle individuele aanvragen zijn tot nog toe meteen geaccordeerd door de commissie en het plan is daarmee een goed voorbeeld van een efficiënt proces met een brede adviesrol voor de commissie.





Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) 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 2024 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Hanneke Kijne, voorzitter en landschapsarchitect
- Bart Duvekot, gemandateerd architect
- Onno Vlaanderen, architect
- Natasja Hogen, architectuurhistoricus
- Christiaan Homburg, burgerlid (namens Zaans Erfgoed)
- Ben Mendes, burgerlid

De commissie werd ondersteund door:

- Rob Huijser, plantoelichter
- Silvia Candeias Caninhas, ambtelijk secretaris
- Sander van Alphen, commissiecoördinator

“De afgelopen jaren is het Zaanstad gelukt om woningen te realiseren met snelheid en de kwaliteit die de stad nodig heeft. Dat komt echt door de inrichting van supervisie en welstand.”

Jan Hamming, burgemeester



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: <https://www.mooinoord-holland.nl/gemeenten/zaanstad/>

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.

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde architect. Aan het begin van de vergadering is er vaak een collegiaal overleg met de stedenbouwkundige en adviseur erfgoed van de gemeente. In 2023 was er geen vooroverleg mogelijk.



Nr. 7 Presentatie Jeroen Ruijsbeek en Monica Sommer over Hofwijk Noord 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 welstandsnota vastgesteld in 2013 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. Toch adviseren wij de gemeente Zaanstad om de welstandsnota te vernieuwen en een nota omgevingskwaliteit op te laten stellen. Een nota omgevingskwaliteit bundelt en ordent al het bestaande beleid en bouwt daarmee voort op het bestaande kwaliteitsbeleid, maar geeft ook de doelen en ambities weer van gemeente Zaanstad in het streven naar goede omgevingskwaliteit.



Nr. 8 Fabrieksmatige woningbouw met hergebruikte dakpannen in de Rosmolenwijk.
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 piloottraject 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. 9 Historische foto.
Stefan Gorthuis

Erfgoedplan

J.J. Allanstraat 335, Westzaan

In 2024 heeft de commissie geadviseerd over de verbouwing en verduurzaming van een gemeentelijk monument aan het lint van Westzaan. Het monument heeft aanzienlijke architectuur- en cultuurhistorische waarden als een typisch Zaanse houten woning uit de 18e eeuw, met latere toevoegingen zoals een winkelpui uit de vroege 20e eeuw. Uit het kleurenonderzoek bleek dat het woonhuis en de winkel oorspronkelijk verschillende kleuren hadden, wat de functiescheiding benadrukte. In het nieuwe plan wordt het pand volledig in gebruik genomen als woning, die grotendeels zelfvoorzienend in de eigen energie. Daarvoor werden de volgende ingrepen aangevraagd: funderingsherstel, isoleren van de binnenschil, vergroting van de aanbouw, plaatsing van dakkapellen, vervanging en vergroting van een schuur en installatie van zonnepanelen. Het kleurverschil tussen beide bouwdelen komt ook terug in het nieuwe ontwerp, waarbij het rechterdeel de bestaande kleurstelling houdt. De commissie had veel waardering voor het uitgebreide onderzoek en de zorgvuldige omgang met historische details. Het uiteindelijke ontwerp is een goed voorbeeld van een balans tussen duurzaamheid en behoud van monumentale waarden. Met enkele kleine opmerkingen was de commissie dan ook direct akkoord.



Nr. 10 Huidige situatie. Stefan Gorthuis



Nr. 11 Toekomstige situatie. Stefan Gorthuis



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat er 11% minder plannen zijn behandeld dan in 2023. In verhouding zijn er iets meer nieuwe aanvragen behandeld dan herhaalplannen in vergelijking met vorig jaar. Het aantal nieuwe aanvragen is met 5% gedaald, terwijl het aantal herhalingen met 21% is gedaald. Dit betekent dat de commissie over het algemeen minder tijd nodig had om tot een positief advies te komen. 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 Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) 405 aanvragen behandeld. Samen met de 228 plannen waar meer behandelingen voor nodig waren, zijn in totaal 631 plannen behandeld. Over de afgelopen jaren is een dalende lijn in het aantal nieuwe aanvragen op te merken. Voor deze daling zijn verschillende oorzaken te benoemen, waaronder de gestegen bouwkosten en personeelstekorten.

	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	405	421	508
Herhalingen	226	283	327
Totaal	631	704	835

Adviezen

In 2024 kon de commissie in meer dan de helft van de gevallen (ca. 57%) al bij de eerste planbehandeling adviseren akkoord te gaan. Vaak betrof dit plannen die zorgvuldig waren uitgewerkt, bij het eerste ontwerp al voldeden aan het gemeentelijk beleid en waarbij een compleet dossier aan de commissie ter beoordeling werd voorgelegd. Het aandeel plannen dat moest worden aangehouden is weer gedaald. Deze trend die zich in de afgelopen jaren voordoet valt te verklaren aan de hand van de korte termijnen die het nodig maken om in de fase van een aanvraag omgevingsvergunning al tot een eindadvies te komen.

Daarentegen is het positief dat het aantal negatieve adviezen flink is afgenomen van 195 naar 128 en aantal collegiale overleggen is toegenomen van 15 naar 20. De commissie wordt graag al in een vroeg stadium betrokken, omdat dit de integrale samenwerking ten goede komt.

	2024	2023	2022
Akkoord	357	403	471
Akkoord op hoofdlijnen	7	0	2
Akkoord met voorwaarde	8	12	4
Aanhouden	72	69	135
Niet akkoord	128	195	192
Niet akkoord, tenzij	3	7	8
Niet akkoord, nader overleg	3	1	1
Preadvies	11	1	0
Collegiaal overleg	20	15	5
Beleidsadvies	9	2	9
Niet behandeld	11	7	7
Totaal	629	712	835

N.B.

In twee gevallen heeft de commissie alleen een preadvies uitgebracht en niet deelgenomen aan de omgevingstafel, aangezien er wat haar betreft (nog) geen welstandsaspecten aan de orde waren. Daarom komt het totaal uit op 629 in plaats van 631.

Behandelwijze

In 2024 zijn 53% van de plannen zelfstandig beoordeeld door de gemandateerde architect en 44% door de grote commissie, waarbij de gemandateerde bij twijfel het plan kan

voorleggen aan de gehele commissie. Deze verhouding komt overeen met het beeld in 2023 en 2022. Deze werkwijze zorgt ervoor dat de advisering snel en efficiënt kan plaatsvinden.

	AANTAL	%
Grote commissie	275	43,58%
Gemandateerd	337	53,41%
Supervisie-, Kwaliteitsteam, Omgevingstafel	18	2,85%
Centrale Erfgoedcommissie	1	0,16%
Totaal	631	100%

Bezoekers

In 2024 is het aandeel bezoekers gedaald met 9%. Bij 14% van de planbehandelingen was een architect of ontwerper aanwezig. In sommige gevallen vergezeld door hun opdrachtgever. De commissie waardeert het als er bezoek aanwezig is, omdat het gesprek met de architect en indiener zeer waardevol is en leidt tot een beter wederzijds begrip. Hierdoor kan de advisering sneller verlopen en is het advies van betere kwaliteit.

	2024	2023	2022
Bezoek (per zaak)	94	163	173
Totaal aantal behandelingen	631	712	835

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.

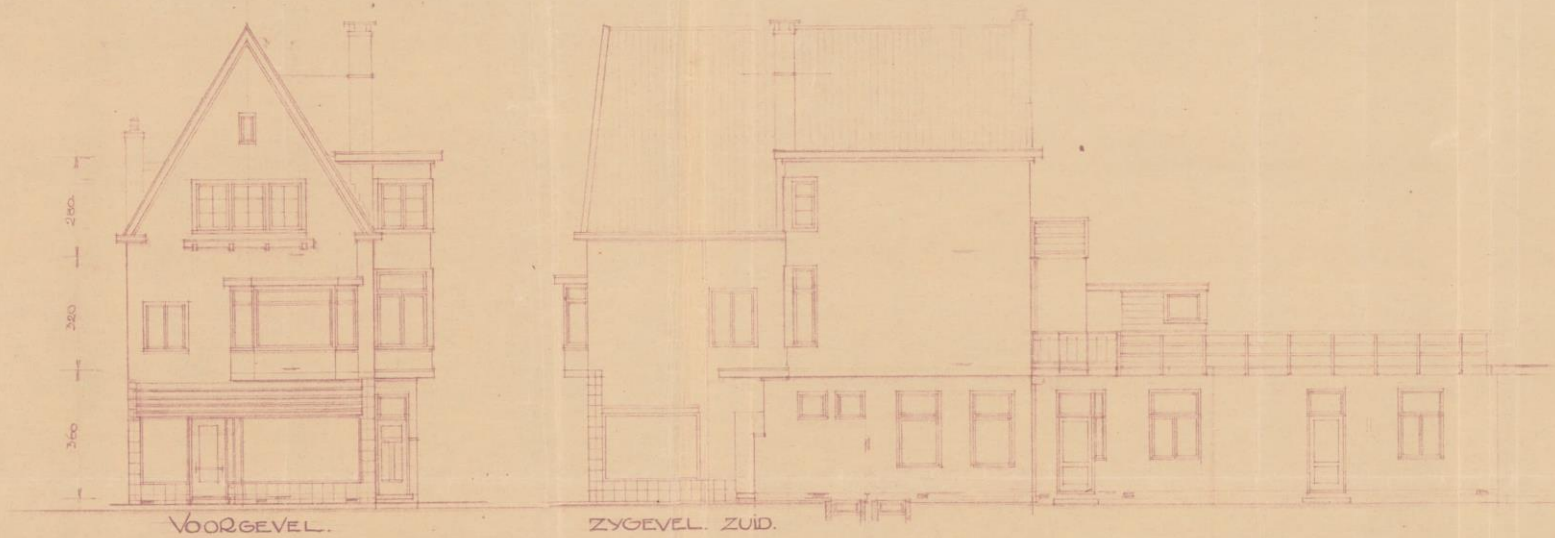


Klein plan

Westzijde 112, Zaanadam

Af en toe besluit de gemandateerde architect om een plan mee te nemen naar de grote commissie. Westzijde 112 is een voorbeeld van zo'n plan. De aanvraag betrof het vervangen van de bestaande winkelpui en het realiseren van vier appartementen op de bovengelegen verdiepingen. Het aanvankelijke ontwerp voor de plint ging uit van een zwarte aluminium schuifpui en een donkergrijze houten toegangsdeur voor de bovenwoningen. Het witte plaatmateriaal boven de pui zou behouden blijven. De commissie adviseerde om een integraal ontwerp te maken voor de totale voorgevel om de eenheid tussen plint en bovenbouw te herstellen. De bouwtekening van het oorspronkelijke gevelontwerp uit 1933 werd daarbij meegegeven ter inspiratie. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de opmerkingen zijn verwerkt in het nieuwe ontwerp, zoals de plint en penanten van geglazuurde tegels, de crème witte kleur van de pui en entree deur en de houten lijsten boven de kozijnen. Daarmee levert het plan een bijdrage aan de omgevingskwaliteit van dit bijzonder gewogen welstandsgebied.

PLAN VOOR DEN BOUW VAN EEN WINKELHUIS MET EEN DOVENWONING OP EEN PERCEEL



Nr. 13 Bouwtekening uit 1933. Zaan Archief



Nieuwe winkelpui:
Kozijnen:
Materiaal: Hout, Mahoni
Kleur: Crémewit, RAL 9010

HR++ glas
U-waarde $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Plint, geglaazuurde tegels, donkergrijs
RAL 9004, formaat vierkant 7,5x15cm

Lijst boven kozijn, waterbestendig
hout:
Kleur: Crémewit, RAL 9010

Nieuwe entree deur appartementen:
Kozijn
Materiaal: Hout, Mahoni
Kleur: Crémewit, RAL 9010

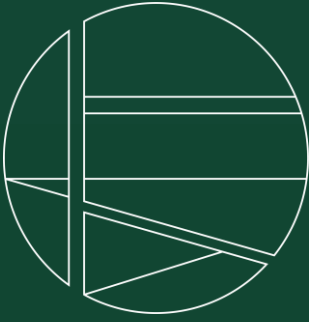
HR++ glas
U-waarde $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
wtd voorzien van deurdranger en

Nieuw hekwerk:
Materiaal: Aluminium, gepoedercoat
Kleur: lichtgrijs

Maaiveld = 115-P

Maaiveld = P

Nr. 14 Het vergunde ontwerp van de voorgevel. AVB



De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn waarschijnlijk alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. Twee adviezen verdienen een bijzondere vermelding.

Wilhelminapark, Wormerveer

In de gemeentelijke verordeningen en contracten die MOOI Noord-Holland met gemeenten hebben gesloten, heeft de gemeentelijke adviescommissie de mogelijkheid om voor grootschalige, gevoelige en/of complexe erfgoedopgaven advies te vragen aan de Centrale Erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland. De Centrale Erfgoedcommissie bestaat uit een vast team van erfgoedspecialisten met een sterke architectuurhistorische en bouwhistorische achtergrond, en ruime ervaring met complexe herbestemmings- en restauratieopgaven. Waar nodig wordt het team aangevuld met aanvullende expertises, zoals landschaps- en tuinhistorie. De adviezen van de Centrale Erfgoedcommissie zijn gericht aan de gemeentelijke adviescommissie en het is aan hen om het advies van de Centrale Erfgoedcommissie mee te nemen in het formele advies richting het college van burgemeester en wethouders.

In 2024 heeft de commissie zich voor het eerst laten bijstaan door de Centrale Erfgoedcommissie. Het plan betrof de bouw van een oranjerie in het Wilhelminapark in Wormerveer. Het 19e-eeuws landschapspark is aangewezen als gemeentelijk monument. De tuinhistoricus van de commissie constateerde dat de voorgestelde positionering zich niet voegde binnen het karakter en de structuur van het monumentale park, en dat de

vormgeving van de oranjerie nog een flinke ontwerpslag vergt. Omdat het consumptiehuis ook zal worden gerestaureerd, zag de commissie kansen om de keuken en toiletgroep in dat volume op te lossen en daarmee dicht bij het beeld van een glazen kas te komen.

Bomenbuurt Wormerveer

In 2024 heeft de commissie weer geadviseerd over plannen voor fabrieksmatige woningbouw. Ditmaal in de Bomenbuurt in Wormerveer. Fabrieksmatige woningbouw is sterk in ontwikkeling en lijkt een veelbelovend antwoord om snel en betaalbaar woningen te bouwen. Er zijn vele aanbieders en veel uiteenlopende bouwsystemen.

Om te komen tot goede omgevingskwaliteit vraagt fabrieksmatige woningbouw om een andere benadering van alle partijen, óók van de gemeente. In Noord-Holland is de NH Bouwstroom opgezet door verschillende woningcorporaties om fabrieksmatige woningbouw te stroomlijnen en in samenspraak met bouwers te zorgen voor kwalitatieve systemen en projecten. De NH Bouwstroom heeft daarmee een voortrekkersrol in Nederland. MOOI Noord-Holland is nauw betrokken bij de NH Bouwstroom en heeft vanaf het begin een rol in de Raad van Advies van de NH Bouwstroom. De Raad van Advies stimuleert het combineren van innovatie met goede omgevingskwaliteit. Daarvoor is ze niet alleen in gesprek met aanbieders van bouwsystemen, maar heeft ze bijvoorbeeld ook in samenwerking met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit een handleiding met principes gemaakt hoe te komen tot flexibele en duurzame systemen.

Op 4 juni 2023 was er op ons kantoor in Alkmaar een bijeenkomst met stedenbouwkundigen van gemeenten in Noord-Holland, woningcorporaties van de NH Bouwstroom en onze adviseurs om aan de hand van voorbeeldprojecten te praten over stedenbouwkundige randvoorwaarden bij fabrieksmatige woningbouw. Fabrieksmatig bouwen vraagt namelijk om nieuwe procesafspraken voor de stedenbouwkundige 'enveloppe' in de voorbereidende fase en waar nodig bijstelling van de gemeentelijke kaders. Dit is nodig omdat de kwaliteitskeuzes in het proces eerder moeten worden gemaakt, zodat het proces van productie en bouw versneld kan worden. Het College van Rijksadviseurs heeft inmiddels een handleiding over 'de governance'.

Uiteindelijk gaat het niet alleen om oplossingen voor de woningnood, maar om plekken waar mensen graag willen blijven wonen. Daar is meer voor nodig dan alleen snel en betaalbaar bouwen. Fabrieksmatige woningbouw biedt de mogelijkheid om die verschillende ambities te combineren. Belangrijk is te weten dat niet elk systeem geschikt is voor elke plek en dat het daarom nodig is vooraf stil te staan welke lokale randvoorwaarden er voor de plek in uw gemeente van belang zijn en welke systemen hieraan tegemoet kunnen komen. Met de keuze voor een passend systeem wordt veel teleurstelling en vertraging voorkomen en kan optimaal gebruik gemaakt worden van de voordelen van fabrieksmatige woningbouw.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij 12 omgevingstafels betrokken geweest. Voorafgaand aan de behandeling aan de omgevingstafel brengt de commissie een preadvies uit. Afhankelijk van de aard van het plan, locatie en beschikbaarheid vaardigt de commissie één adviseur af. Na afloop geeft de procesondersteuner van de omgevingstafel een terugkoppeling van de uitkomst van deze integrale omgevingstafel door middel van een verslag. De commissiecoördinator voegt dit verslag toe aan het dossier in MOOI DARS zodat altijd sprake is van een goede overdracht naar de commissie.

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 (ook wel kwaliteitsteams genoemd), een vorm van procesbegeleiding. Voor de gemeente Zaanstad zijn diverse adviseurs van ons namens de commissie afgevaardigd in de MAAK gebiedsteams en in een supervisieteam. Het gaat om de volgende teams en personen:

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

Supervisieteam Meneba (onderdeel van MAAK.Noord): Natasja Hogen

Supervisieteam MAAK.Zuid: Marlies van Diest

Supervisieteam Hoogtij: Marlies van Diest en Bart Duvekot

Supervisieteam Kreekrijk: Bart Duvekot



Nr. 15 Artist impressie. Vereniging Wilhelminapark Wormerveer



Nr. 16 Bomenbuurt door Heembouw Architecten. Proloog



Nr. 17 Omgevingstafel 12 november 2024. MOOI Noord-Holland



Nr. 18 Locatie Kreekrijk uit het BKP. Gemeente Zaanstad

Hoe is het met?

Kreekrijk

In 2024 heeft de commissie meerdere plannen uit Kreekrijk beoordeeld. Kreekrijk is een nieuwe woonwijk in het noordwesten van Zaanstad, grenzend aan de woonwijk Saendelft en het recreatiegebied De Omzoom. Het plangebied omvat circa 900 woningen en diverse voorzieningen, waaronder een basisschool.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen. De architectuur heeft een informele, dorpse uitstraling, waarbij wisselende rooilijnen en hoogteverschillen zorgen voor een ontspannen en dynamisch straatbeeld. Traditionele Zaanse houtbouwstijl wordt subtiel verwerkt in de gevelbekleding en detaillering, zonder te vervallen in historiserend bouwen. Binnen deze kaders is ruimte voor een grote variatie aan ontwerpen.

Twee plannen springen eruit. Kavel 15 is na herhaaldelijk aandringen van het kwaliteitsteam, langzamerhand van een notariswoning omgebogen tot een Zaanse herenhuys (Voorlopig Ontwerp). Kavel 23 heeft een transformatie ondergaan van een Palladiaanse villa naar een eenvoudig woonhuis met bescheiden Zaanse kenmerken.

Voorafgaand aan de beoordeling door de commissie zijn de plannen begeleid door het kwaliteitsteam, waarin een gemandateerde architect namens de commissie zitting heeft. In vrijwel alle gevallen volgde de commissie het positieve advies van het kwaliteitsteam, en zij is dan ook zeer tevreden over deze werkwijze.



kavel 6
Versie: 30-09-2024
Status: akkoord

kavel 5
Versie: 25-10-2024
Status: in ontwerp

kavel 4
Versie:
Status:

kavel 3
Versie:
Status:

kavel 2
Versie:
Status:

kavel 1
Versie:
Status:

kavel 39
Versie: 31-01-2024
Status: akkoord

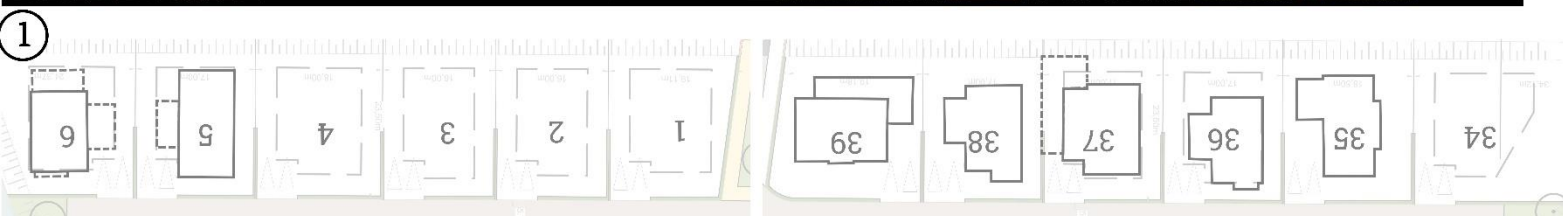
kavel 38
Versie: 17-10-2023
Status: akkoord

kavel 37
Versie: 16-10-2024
Status: in ontwerp

kavel 36
Versie: 03-07-2024
Status: akkoord

kavel 35
Versie: 15-02-2024
Status: akkoord

kavel 34
Versie:
Status:



kavel 33
Versie: 15-05-2024
Status: akkoord

kavel 32
Versie: 19-10-2023
Status: akkoord

kavel 31
Versie: 29-10-2024
Status: akkoord

kavel 30
Versie: 25-10-2024
Status: akkoord

kavel 29
Versie: 06-05-2024
Status: akkoord

kavel 28
Versie: 03-07-2024
Status: akkoord

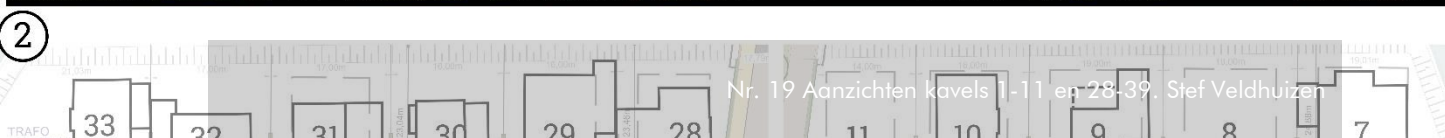
kavel 11
Versie:
Status:

kavel 10
Versie: 25-09-2024
Status: akkoord

kavel 9
Versie: 30-10-2024
Status: in ontwerp

kavel 8
Versie:
Status:

kavel 7
Versie: 31-10-2024
Status: in ontwerp



kavel 15
Versie: 06-10-2024
Status: in ontwerp

kavel 14
Versie:
Status:

kavel 13
Versie:
Status:

kavel 12
Versie:
Status:

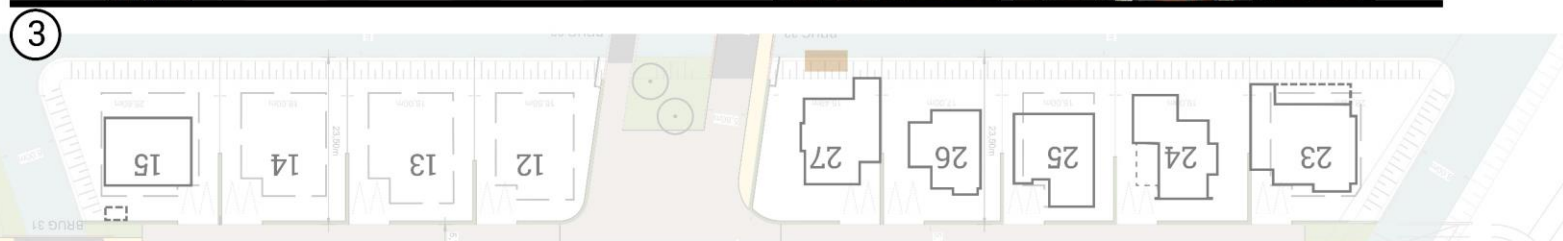
kavel 27
Versie: 14-03-2024
Status: akkoord

kavel 26
Versie: 19-10-2023
Status: akkoord

kavel 25
Versie: 04-07-2024
Status: akkoord

kavel 24
Versie: 07-03-2024
Status: akkoord

kavel 23
Versie: 22-05-2024
Status: akkoord



kavel 22
Versie: 06-03-2024
Status: akkoord

kavel 21
Versie: 01-03-2024
Status: akkoord

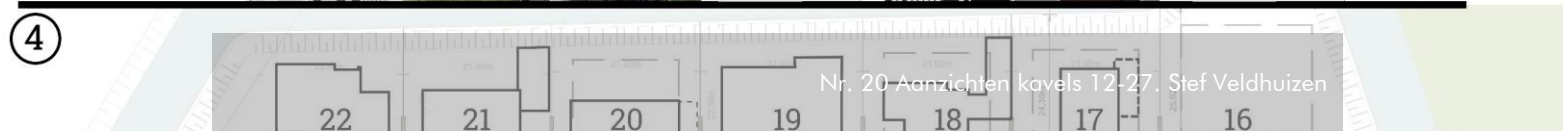
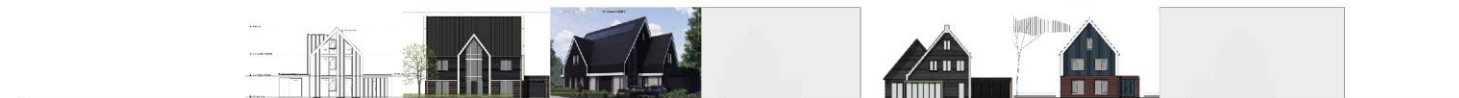
kavel 20
Versie: 23-07-2024
Status: akkoord

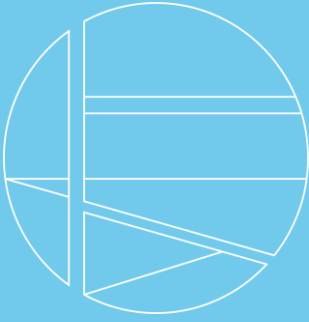
kavel 19
Versie:
Status:

kavel 18
Versie: 02-08-2024
Status: in ontwerp

kavel 17
Versie: 04-10-2024
Status: akkoord

kavel 16
Versie:
Status:





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

Tijdens het evaluatiegesprek op 14 mei 2025 tussen de gemeente Zaanstad, de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ), en MOOI Noord-Holland zijn diverse onderdelen uit het jaarverslag 2024 besproken, waaronder de aanbevelingen over de leegstand van enkele monumenten en de rol van omgevingstafels in het ruimtelijke adviesproces. Er is waardering uitgesproken voor de terugkeer van het vooroverleg voor kleine plannen en er zijn zorgen geuit over de afstemming en taakverdeling tussen omgevingstafels, supervisieteams en de adviescommissie. Ook is er gesproken over het gebrek aan sturingsmogelijkheden in brede bestemmingsplannen. Tot slot kwamen de herbenoeming van enkele commissieleden ter sprake. In overleg met de gemeente zal een alternerend benoemschema worden opgesteld om de kennis en continuïteit in de commissie te waarborgen.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- In de nieuwe verordening beperkt de taak van de commissie zich tot het adviseren over 'het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit voor zover het betreft welstand en monumenten'. De gemeente Zaanstad heeft ervoor gekozen om de huidige werkwijze voort te zetten in verband met de ophanden zijnde evaluatie en de daarna te bepalen koers. We hebben begrip voor de keuze voor een beleidsneutrale voortzetting van de huidige situatie maar pleiten voor een brede adviesrol in de geest van de Omgevingswet. Bij planbesprekingen geeft de commissie al wel 'overwegingen ten overvloede' mee. Bijvoorbeeld om een bijdrage te leveren aan de kernwaarden uit document 'Linten, Dijken en Paden' of de doelen van de Omgevingsvisie. Dit zijn geen bindende adviezen, maar suggesties die initiatiefnemers kunnen gebruiken.
- De commissie is positief over de start van de omgevingstafels voor de vroegtijdige en integrale advisering over middelgrote plannen. Vanuit de commissie neemt regelmatig een vertegenwoordiger deel maar dit kost nog relatief veel tijd en is kostbaar. De efficiëntie van de omgevingstafels is daarom voor verbetering vatbaar. Voor de kleine plannen is op dit moment bovendien helaas nog steeds geen preadvies mogelijk.
- De commissie betreurt de sloop van de voormalige veevoederfabriek De Pijl op het Brokking-terrein in Wormerveer. Tijdens de excursie is gebleken dat de gemeente weinig handvatten heeft om het verval van leegstaande gebouwen met cultuurhistorische waarde tegen te houden waardoor sloop uiteindelijk onvermijdelijk is. De commissie adviseert de gemeente om deze gebouwen aan te wijzen als monument en toe te zien op de instandhoudingsplicht.
- In 2024 stonden enkele monumenten in de stad leeg, waaronder Westzijde 189 en Plein 13 in Wormerveer. De commissie adviseert om tijdelijk gebruik te stimuleren om leegstand en verval te voorkomen. Daarmee wordt de volgende eigenaar ook niet opgezaaid met extra restauratiekosten.
- De huidige welstandsnota is van 2013 en toe aan een actualisatie. Zo zijn de criteria voor installaties verouderd. Schotelantennes zijn grotendeels uit het straatbeeld verdwenen en criteria voor zonnepanelen, airco's en warmtepompen ontbreken. Wij adviseren de gemeente Zaanstad om een nota omgevingskwaliteit op te laten stellen.
- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. De gemeente Zaanstad is al bezig met het opstellen van nieuwe beleidskaders, zoals het puntensysteem natuurinclusief bouwen en beleidskader kleine windturbines, maar dit beleid is nog teveel versnipperd. Een nota omgevingskwaliteit bundelt en ordent al het bestaande beleid en bouwt daarmee voort op het bestaande kwaliteitsbeleid, maar geeft ook de doelen en ambities weer van gemeente Zaanstad in het streven naar goede omgevingskwaliteit.
- 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.

- 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 Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) 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 Groepsfoto tijdens excursie, MOOI Noord-Holland



Colofon

Auteur

Sander van Alphen, commissiesecretaris Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ)

Met bijdragen van

Hanneke Kijne, voorzitter Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ)

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Esmee Roobol, commissiesecretaris MOOI Noord-Holland

Zaanstad, 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