

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	25/32
Datum commissie	5-6-2025
Datum B&W vergadering	13 mei 2025
Portefeuillehouder	S. Nijssen
Opsteller	Recreatieschap Twiske-Waterland i.s.m. G.J. Hendriks
Afdeling/team	Leefomgeving
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp
Instemmen met het Beeldkwaliteitsplan voor herontwikkeling Twiske Poort

Kern van het voorstel
Met betrekking tot de herontwikkeling van het entreegebied van het Twiske (Twiske poort) is er op 16 mei 2024 door het bestuur van het recreatieschap een nieuwe visie aangenomen, zie ook het raadsbericht d.d. 16 juli 2024. Het bestuur van het Twiske is voornemens verder te gaan met het ontwikkelen van Twiske Poort als entreegebied en heeft daartoe een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, om uit te werken welke ruimtelijke kwaliteitskaders zij wensen in dit gebied. Het beeldkwaliteitsplan Twiske Poort zal ook fungeren als aanvullend welstandskader voor verdere planvorming en dient daartoe vastgesteld te worden door de gemeenteraad van Oostzaan en (in 2026) verwerkt worden in het Omgevingsplan. Het BKP zal als kwaliteitskader dienen om marktpartijen uit te nodigen voor de ontwikkeling van het ensemble van gebouwen. Het BKP is een beschrijving van de beoogde ontwikkeling en bevat belangrijke spelregels. Dit BKP betreft een integrale benadering van het gebied Twiske Poort maar de afzonderlijke gebouwen moeten ook solitair van elkaar gerealiseerd kunnen worden en functioneren en kwalitatief kloppen in de omgeving. Parallel aan het Beeldkwaliteitsplan wordt gewerkt aan het selecteren van een ondernemer en de verdere uitwerking van de gebouwen. Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan zal daartoe een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld door de geselecteerde pachter(s).

Voorgesteld besluit
De Raad besluit: 1. In te stemmen met het Beeldkwaliteitsplan voor de Twiske Poort 2. In 2026 het beeldkwaliteitsplan te verwerken in het Omgevingsplan Oostzaan

Bijlagen
Bijlage 1: Concept Beeldkwaliteitsplan

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Context historie van de huidige locatie

In het huidige bestemmingsplan van het Twiske is ruimte voor recreatie bij entreegebied Twiske Poort. In het verleden heeft deze plek gefungeerd als recreatie- en horecagelegenheid.

De horeca is afgebrand waarna een tijdelijk situatie is gecreëerd met strandpaviljoen de Appel en klimpark het Twiske. De ambitie zoals deze is vormgegeven in het Ambitiedocument voor het Twiske is om het dynamisch ontvangstgebied weer tot ontwikkeling te brengen. Herontwikkeling van de locatie Twiske Poort is als project ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.

Bovendien loopt de bouwvergunning van de Appel op 31 december 2027 af, waarna het gebouw afgebroken moet worden. Mede vanwege het aflopen van de bovengenoemde tijdelijke situatie is het van belang dat het Twiske tijdig nieuwe kaders heeft voor de toekomstige invulling.

Twiske Poort valt onder het *Dynamisch ontvangstgebied* volgens de recreatieve zoneringskaart. Het ontwikkelen van de Twiske Poort draagt bij aan het faciliteren van de beoogde bestemming voor het gebied (besloten in het AB op 7 december 2022). Elk recreatief intensief gedeelte kent ook variëteit in programma, beleving en recreatieve doelgroep.

Voor Twiske Poort is besloten tot een onderscheidende doelgroep gericht op actieve gezinnen. Recreanten in de gele belevingswereld zijn levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Recreatie is voor deze groep genieten, uitgaan en lekker eten. Actief, sportief, gezellig en verrassend zijn de kernwoorden bij de vormen van recreatie die zij kiezen. Contact met anderen – familie, vrienden of kennissen – is belangrijk. Zij gaan regelmatig met een grotere groep dan alleen het eigen gezin op pad. In de Twiske Poort zou een mix van vrijetijdsactiviteiten geboden kunnen worden waarmee een relatief grote groepen mensen kan worden vastgehouden doordat de attractiewaarde voor mensen hier groot is.

Gewenst resultaat

De vigerende welstandsnota is summier voor wat betreft het areaal recreatiegebied Twiske. Door in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan voor de Twiske Poort kan het recreatieschap dit in het vervolgtraject gebruiken als ruimtelijk kader voor verdere planontwikkeling als aanvulling op de huidige welstandsnota. Hierdoor ontstaat er meer grip op de gewenste beeldkwaliteit.

Hoofdpijnen inhoudelijke beslispunten

De voormalige bebouwing van Twiske Poort is ontworpen in 1991 als geheel en daarmee destijds integraal benaderd. Waterspeelplaats, toiletten, paviljoentjes waren uit één hand ontworpen en vormde een uitzondering op de houten gebouwen die elders in het Twiske zijn terug te vinden. De voormalige gebouwtjes waren uitgesproken vanwege de heldere blauwe kleur. Ze hadden een pyramide dak, net zoals het dak van Zorgboerderij de Marsen.

Deze uitgesproken vorm en kleur paste goed bij de ambitie voor de recreatieve doelgroep. De inspiratie voor de bouwvolumes is mede gehaald uit deze historische kenmerken. Die integrale benadering wordt opnieuw ter hand genomen met dit BKP. De bebouwing moet familie zijn van elkaar maar ook afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren.

BKP Binnen vigerende bestemming

Het huidige bestemmingsplan en de Visieschets Twiske Poort zijn het vertrekpunt voor

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

dit beeldkwaliteitsplan. Het is een samenvloeiing van de originele ontwerpgedachte en recreatieve doelgroep aangepast aan de huidige tijd. Het betreft een ensemble van bouwvolumes met herkenbaar stolp of pyramide-dak.

In bijlage 1 treft u het voorgesteld beeldkwaliteitsplan, in het kort samengevat:

Landschappelijk raamwerk	Bestaande landschappelijk raamwerk zien wij als een kwaliteit en wordt behouden. Recreatieve programmering zoals een pumptrack, midgetgolfbaan, jeux de boules baan, speeltuin, klimbos hebben een natuurlijke uitstraling en passen in het ontworpen Twiske Landschap. De buitenruimte wordt verder gedetailleerd volgens aangeleverde visieschets.
Beeldkwaliteitseisen buitenruimte	De buitenruimte heeft maximaal 3 vierkante of rechthoekige volumes met een kap. Het is een ensemble van familieleden, geen drieling. Wanneer er 1 gebouw wordt ontwikkeld vormt dit een afgerond geheel. Er komt zo min mogelijk oppervlak aan verharding. Voor de overige verharding geldt een landelijke uitstraling, bijvoorbeeld bestaande uit halfverharding of wanneer de intensiteit te hoog is uit grasstenen of gebakken klinkers.
Rooilijnen en afstanden	De rooilijnen staan geleverd in de visieschets De gebouwen vormen een ensemble en liggen minimaal 5m van elkaar. Het betreft een ensemble van gebouwen met verschillende bouwmassa's en mogen variëren in hoogte
Bouwmassa, hoogte en kap (vorm en richting)	De gebouwen hebben een evenwichtige gevelopbouw en zijn samenhangend vormgegeven en vormen een ensemble. Alle gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. De entreezijde kent een verbijzondering en is uitnodigend ontworpen. Hierin mag het dakvlak ook afwijken
Materialisatie en kleurgebruik	De samenhang tussen de verschillende volumes wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van dezelfde materiaalsoorten. Dak en gevel zijn voor alle gebouwen dezelfde. Daarnaast is kleurgebruik een belangrijk onderdeel van de architectuur van de gebouwen. Deze is voor alle gebouwen dezelfde.
Energieneutraliteit & Water	Afstemming met netbeheerder inclusief energie-toets is gestart. Opwekking groene stroom op daken in heldere grote vlakken/vlakverdeling. Zonnepanelen en alle installaties zijn geïntegreerd in het ontwerp en architectuur. Water op de daken en verharding wordt opgevangen en gebruikt als grijswater, voor bijvoorbeeld doorspoelen wc's of bewatering van de gewassen.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)	
	Verhard oppervlak wordt gecompenseerd binnen de bestaande peilvakken.

Alternatieven (incl. argumenten)	
<u>Uitgaan van de huidige welstandsnota</u> De vigerende nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte (2020) geeft inzicht in de ruimtelijke kernkwaliteiten van Oostzaan en stelt op basis van deze kernkwaliteiten uitgangspunten voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het document is opgesteld door de gemeente zelf en wordt onder andere door de gemeentelijke adviescommissie gebruikt om integrale afwegingen te kunnen maken in de beoordeling van bouwplannen. Helaas is de uitwerking voor het recreatieterrein Twiske in de vastgestelde nota summier. Door in te stemmen met het onderhavige BKP heeft de gemeente meer instrumenten om te sturen op de ruimtelijk kwaliteit. Zonder dit kader zal de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wel verder gaan door het recreatieschap.	

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen	
Het besluit om in te stemmen met het BKP kent weinig financiële of organisatorische risico's. Echter indien door de raad aanvullende, of ingrijpende, wijzigingen worden voorgesteld, is daarvan het risico dat het voor het recreatieschap moeilijker wordt om een geschikte ondernemer te vinden. De planontwikkeling van het gebied zelf kent wel de nodige risico's. Het plangebied ligt in een kwetsbaar gebied. Het uitgangspunt van de plannen zijn de mogelijkheden in het huidige geldende bestemmingsplan. Of het geldende bestemmingsplanregels echter ook passend zijn zal echter nog nader uitgewerkt moeten worden. Ook de mogelijke beperkende factoren omtrent rondom stikstof, bouwen in/nabij Natura2000 en NNN in relatie tot soortenbescherming en flora en fauna zal nader onderzocht worden.	

Financiële gevolgen	
Dit traject wordt gedragen door het recreatieschap Twiske-Waterland en het is voor de gemeente Oostzaan budgetneutraal.	

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)	
De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft door middel van een preadvies en een definitief advies op het concept beeldkwaliteitsplan meegedacht. Hun bevindingen hebben een positief advies opgeleverd op dit beleidsvoornemen. Gezamenlijk met de adviescommissie is onderzoek gedaan naar de wenselijke architectuur wat passend is met het vigerende welstandsbeleid en overige planologische eisen. Het hebben van een goed beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een vlotte ontwikkeling van het gebied.	

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)

Communicatie en participatie

Momenteel zitten op de Twiske Poort twee ondernemingen; Pannenkoekenhuis de Appel en Klimpark het Twiske. In de nog op te stellen ontwikkelstrategie moet nader onderzocht worden of en op welke wijze er plaats is voor beide ondernemers in het nieuwe concept. Met beide ondernemers worden daarover op dit moment gesprekken gevoerd, zij zijn immers ook stakeholders bij de ontwikkeling van het gebied. Verder is er nog geen participatie opgestart door het recreatieschap.

Juridische aspecten en beleidskader

Het huidige beleidskader is de Nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte (2020).

Het huidige welstandskader betreft de Nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte (2020) (hierna: de welstandsnota). Na vaststelling van het BKP door uw raad heeft het BKP nog geen formeel juridische status als aanvullend welstandsbeleid op de huidige welstandsnota. Hiervoor is vereist dat het BKP in de toekomst wordt opgenomen in het Omgevingsplan van Oostzaan. Instemming van uw raad is echter nu al gewenst, zodat daarmee vaststaat dat het document in de toekomst zal worden opgenomen in het Omgevingsplan Oostzaan.

Tot dat formeel juridische inbedding in het Omgevingsplan plaatsvindt kan het recreatieschap bij de uitvraag richting ontwikkelende partijen uitsluitend ter informatie verwijzen naar het BKP dan wel hier privaatrechtelijk op sturen.

Hoewel de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (hierna: CRK) bouwaanvragen pas rechtstreeks mag toetsen aan de criteria uit het BKP als het is opgenomen in het Omgevingsplan, kan de CRK bij de toetsing van aanvragen aan de huidige welstandsnota wel al, uitsluitend ter invulling van de daarin opgenomen open normen/criteria met een schuin oog kunnen kijken naar het BKP. In de motivering van het welstandsadvies mag echter niet naar het BKP worden verwezen.

Het verdient de voorkeur dat het BKP zo snel mogelijk wordt opgenomen in het Omgevingsplan om als juridisch bindend (aanvullend) welstandskader te kunnen fungeren. Momenteel wordt ambtelijk hard gewerkt aan een basisregeling, waarbij de eerste wijziging van het Omgevingsplan betrekking heeft op het zoveel mogelijk vervangen van locatieafhankelijke regels. Naar verwachting wordt niet eerder dan 2026 toegekomen aan de locatie afhankelijke regels, waarvoor een afzonderlijke omgevingsplanwijziging is benodigd.

Duurzaamheid en klimaataspecten

Het recreatieschap zal bij de contracteren van de nieuwe ondernemers als gunningscriterium rekening houden met natuurinclusief en Bio-based bouwen. Dit houdt in dat tijdens het opstellen van toekomstige bouwaanvragen het BKP als toetsingskader wordt gehanteerd hoe de relatie van nieuwe gebouwen tot hun directe natuurlijke omgeving is en hoe die bij kan dragen aan de biodiversiteit.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



D.J. van Huizen

de burgemeester,



M.D. Polak

**Onderwerp**

Instemmen met het Beeldkwaliteitsplan voor
herontwikkeling Twiske Poort

RV-nummer: 25/32

Datum: 12-6-2025

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 13-5-2025

Besluit

1. In te stemmen met het Beeldkwaliteitsplan voor de Twiske Poort.
2. In 2026 het beeldkwaliteitsplan te verwerken in het Omgevingsplan Oostzaan

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan,
gehouden op 12 juni 2025.

de griffier,

Z.A. de la Cruz

de voorzitter,

M.D. Polak