

Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Jaarverslag 2022

Inhoud

Inhoud 2

De voorzitter spreekt 3

Actueel 5

Omgevingswet en verder 7

Bijzonder plan 10

Zo werkt het 12

Even voorstellen 13
Werkwijze 14
Beoordelingskaders 15
MOOI DARS 16

Erfgoedplan 17

Cijfers 19

Aantal planbehandelingen 20
Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren 20
Adviesbesluiten 20
Erfgoedaanvragen 21

Klein plan 22

De advisering 24

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling 25
Ondersteunende activiteiten 25

Hoe is het met? 26

Evaluatie en aanbevelingen 28

Overige aanbevelingen door de commissie 29
Tot slot 31
Arie Keppler Prijs 2022 31

Colofon 32

Cover: Kanaalweg. MOOI Noord-Holland


Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

De voorzitter spreekt

Afgelopen jaar heeft de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer hoofdzakelijk weer in het stadhuis van de gemeente Purmerend mogen vergaderen. Vele aanvragers en architecten, ook van plannen in de gemeente Landsmeer, hebben dankbaar gebruikgemaakt van deze gelegenheid om hun plan, over het algemeen digitaal, toe te lichten. Ook hybride vergaderen, waarbij een deel van de deelnemers fysiek en het andere deel digitaal aan het overleg deelnemen, bleek na enige gewenning een hedendaagse mogelijkheid voor afstemming. Komend jaar zullen we deze verschillende vormen voor overleg faciliteren waarbij toegewerkt wordt naar het regelmatig organiseren van vergaderingen in het gemeentehuis van Landsmeer.

Het werken met het nieuwe planregistratiesysteem MOOI DARS wordt zowel door de plantoelichter van de gemeente als door de commissie als zeer positief ervaren. Door dit systeem, waarbij relevante stukken van een ingediend plan door eenieder eenvoudig zijn in te zien en te delen, wordt de vergadering voorzien van heldere en eenduidige planinformatie. Omdat in dit systeem ook eerdere adviezen en eerdere ontwerpversies van een plan makkelijk oproepbaar zijn ontstaat bijna als vanzelf een consistente en logisch samenhangende advisering.

De commissie, al dan niet aangevuld met een burgerlid, kijkt in de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, met vol vertrouwen uit naar de komende advisering voor de gemeente Landsmeer. Een advisering waarbij, in eendrachtige samenwerking met de gemeente, de bestaande beoordelingskaders ten aanzien van welstands- en monumentenbeleid opnieuw langs de meetlat zullen moeten worden gehouden.

Ben Ewals,

voorzitter Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer



1. Het Ilperveld. MOOI Noord-Holland



Actueel

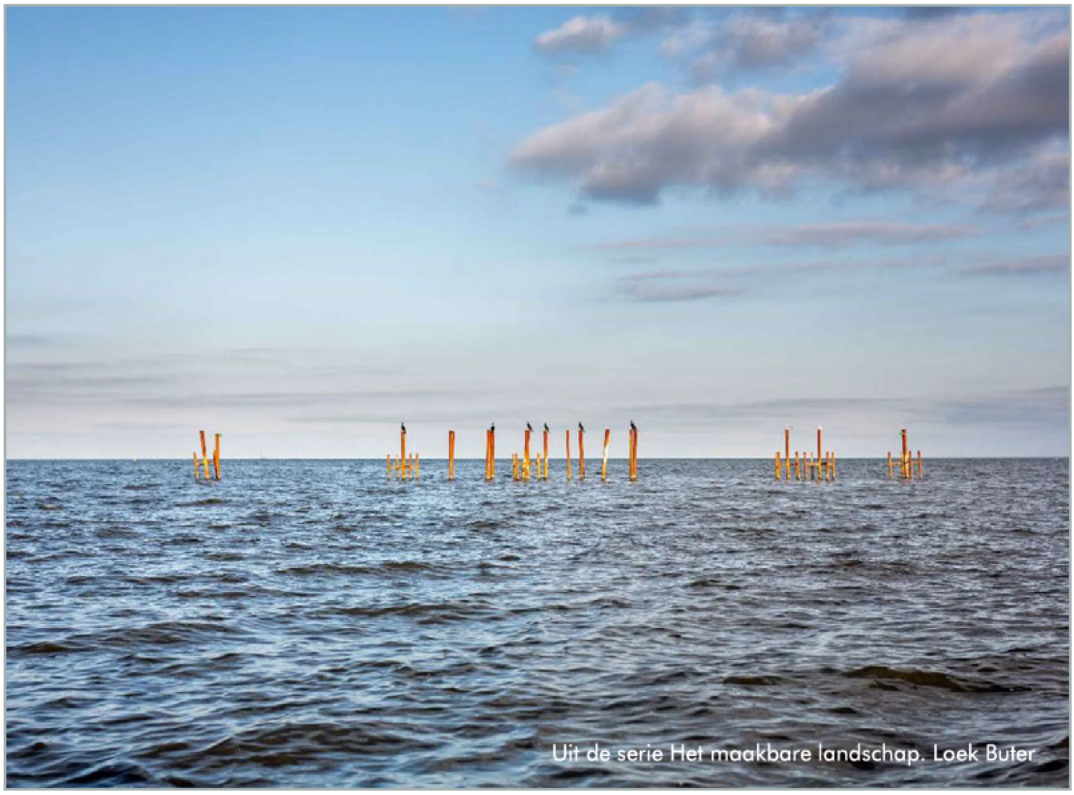


Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

De Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer is ook in 2022 in uw gemeente enthousiast pleitbezorger geweest voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad heeft ons de opdracht gegeven te adviseren op basis van de gemeentelijke beleidskaders. Met dit jaarverslag legt de commissie verantwoording af aan de gemeenteraad over de onafhankelijke advisering in 2022.

Naast aandacht voor de bemensing, de werkwijze en de aantallen adviezen presenteren wij een bloemlezing van adviezen waarmee we de gemeenteraad inzicht geven in hoe de gesprekken in onze commissie met initiatiefnemers, ontwerpers en ambtenaren van de gemeente worden gevoerd. We proberen daarbij in beeld te brengen wat het effect is van deze advieswerkzaamheden.

In de meeste gevallen zijn we in staat om in één of meerdere besprekingen te komen tot een positieve advisering, waarbij de inzet is om zo dicht mogelijk te blijven bij de wensen van de initiatiefnemer en ook de gemeentelijke beleidsambities zoveel mogelijk recht te doen. In de praktijk levert dit in de meeste gevallen goede plannen en tevreden initiatiefnemers op. Slechts een enkele keer wordt een aanvraag op grond van onze adviezen geweigerd en meestal is er dan ook iets anders aan de hand, zoals strijd met het bestemmingsplan of ander beleid.


Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

Omgevingswet en verder

De invoering van de Omgevingswet is wederom uitgesteld. Dit neemt niet weg dat de meeste gemeenten in Noord-Holland hebben besloten de cultuurverandering die samenhangt met deze nieuwe wet onverminderd voort te zetten. 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 in volle gang. Experimenten met omgevingstafels en de nieuwe verbrede gemeentelijke adviescommissie zien we vrijwel overal terug. Ook in uw gemeente is de instelling van de gemeentelijke adviescommissie als opvolger van de huidige commissie goed voorbereid. In vrijwel alle gemeenten is ervoor gekozen om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. Ook in uw gemeente is dat het geval.

Er is in de wet een belangrijker plaats ingeruimd voor de cultuurhistorische aspecten. De commissie heeft deze expertises in beginsel in de gelederen en kan anders altijd een beroep doen op één of meerdere specialisten, verenigd binnen de MOOI Noord-Holland erfgoedcommissie.

Met de komst van nieuwe vormen van planbegeleiding wordt ook steeds vaker een beroep gedaan op individuele leden van de adviescommissie om onder verantwoordelijkheid van de commissie aan vroege planadvisering mee te doen. Hiertoe neemt de commissie een

mandaatbesluit. De snelheid en efficiëntie van de advisering kan hiermee toenemen en in geval van twijfel kan de gemandateerde terugvallen op de commissie.

In 2022 hebben in maart de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Meestal leidt dit ertoe dat wat later in het jaar met de gemeente wordt teruggekeken op het voorgaande jaar. In 2023 zal het jaarverslag over 2022 weer eerder in het jaar onderwerp van gesprek worden. Wellicht is er dan voor nieuwe raadsleden een gelegenheid om met de adviseurs in deze commissie kennis te maken. Bijvoorbeeld via een bezoek aan de vergadering of door middel van een excursie langs bijzondere plannen. Wij werken daar met plezier aan mee.

> *De druk op de ruimte in Nederland is groot. We willen voldoende duurzame en betaalbare woningen, klimaatbestendige landschappen, meer biodiversiteit en natuurherstel, de omslag naar kringlooplandbouw, overstappen op schone energievoorziening, behoud van ons cultureel erfgoed en onze identiteit. We moeten en willen heel veel op een klein oppervlak. Het lijstje claims is haast oneindig. Dat vraagt om het maken van keuzes, het slim combineren van opgaven en sturing van het Rijk om onze ruimte eerlijk te verdelen….*
>
> *Goed rentmeesterschap staat hierbij voorop: de balans bewaren tussen het slim omgaan met ruimtevragers en de kwaliteit van onze leefomgeving. Zodat onze kinderen en kleinkinderen ook nog kunnen genieten van een mooi, groen, gezond en leefbaar Nederland, maar ook hun boterham kunnen verdienen en nog een betaalbare woning kunnen vinden.'*
>
> *Minister Hugo de Jonge; kamerbrief Programma's Uitvoering NOVEX en Mooi Nederland, 6 juli 2022.*

In bovenstaand citaat geeft onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) Hugo de Jonge precies weer waar het in de komende periode in ons compact georganiseerde land om draait. In een verdere aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) introduceert hij de programma's NOVEX en Mooi Nederland, onder andere gericht op verdere gebiedsgerichte concretisering en versnelling van de uitvoering. We zijn alleen goede rentmeesters van ons kwetsbare landschap als we de balans bewaren tussen het slim omgaan met ruimtevragers en de kwaliteit van onze leefomgeving. Het is verheugend dat de rijksoverheid de regierol wil nemen en hierbij een belangrijke rol toekent aan de doelstelling van ruimtelijke kwaliteit, goed verwoord in het programma MOOI Nederland.

Onze koepelorganisatie, de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, formuleerde vijf onmisbare punten bij de uitvoering van Mooi Nederland: brede aanpak, voortdurende dialoog,

stellingname en regie, laat iedereen meedoen en zie de inrichting van ons land als culturele opgave. Bij dat laatste schrijft de Federatie: ‘Mooi Nederland bouwt voort op bestaand Nederland. Dat is het startpunt. Er is geen tabula rasa. Het gaat om een zorgvuldige transformatie van wat bekend, vertrouwd en geliefd is. Het is het respectvol vóórtzetten van de voortdurende verandering die inherent is aan een levende cultuur.

Hierbij is een brede benadering en een vroegtijdige agendering van ruimtelijke kwaliteit cruciaal. Naast gebruikswaarde en belevingswaarde zal ook een steeds grotere rol voor toekomstwaarde centraal staan. Kan iets nog wel mooi kan zijn als het niet ook duurzaam, circulair volhoudbaar is? Het is balanceren, zoals Minister en Gedeputeerde terecht aangeven, van slim zijn én kwaliteit bewaren. Als adviesorganisatie voelen we ons bij dit balanceren, met ruimtelijke kwaliteit als resultante, als een vis in het water.



2- Visualisatie voorzijde - Cheung San interieurarchitectuur

Bijzonder plan

Vrijstaande woning, Den Ilp

Het plan voor de sloop en nieuwbouw van een vrijstaande woning aan het lint van Den Ilp wordt ter vooroverleg aan de commissie gepresenteerd. De huidige woning, een van oorsprong dubbel houten woonhuis, is opgenomen in de inventarisatie erfgoed van de gemeente. Daarin is beschreven dat het huis zeer waardevol is als één van de inmiddels zeldzaam geworden karakteristieke houten huizen in Landsmeer. Desondanks heeft de woning geen beschermde status en de commissie betreurt het dat de woning wordt gesloopt.

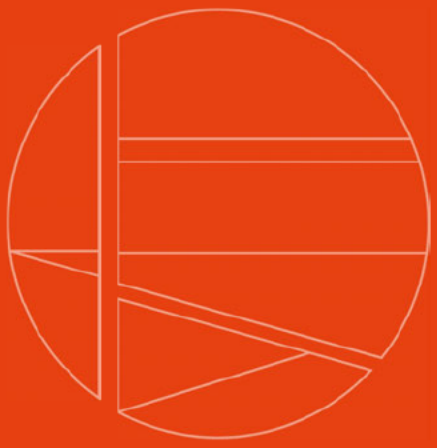
De nieuwe woning wordt in eerste instantie met de noklijn parallel aan het lint gesitueerd. In dit ontwerp komt aan de achterzijde een dwarskap die doorloopt in een overkapping ten behoeve van een veranda. In de voorzijde worden de gevel en het dak gedeeltelijk opengewerkt met grote glaspartijen.

Het eerste ontwerp wijkt op te veel punten af van de welstandsnota en daarmee van hetgeen voor het gebied kenmerkend is. De woning voegt zich niet in het lint en er ontstaat een onwenselijke schaalvergroting. Op basis van het advies van de commissie wordt het ontwerp in twee behandelingen gewijzigd naar een ontwerp dat wordt onderverdeeld in twee

eigentijds vormgegeven volumes en dat zich, naar mening van de commissie, voegt in het lint.



3. Visualisatie van het nieuwe straatbeeld. Cheung San interieurarchitectuur



Zo werkt het

Even voorstellen

De Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Landsmeer.

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 2022 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- ir. Ben Ewals, voorzitter
- ir. Belinda van Buiten, architectlid
- Jeroen Twisk, erfgoeddeskundige

De commissie werd ondersteund door:

- Sander Melk, plantoelichter
- Aniek de Jong, secretaris, erfgoedadviseur




Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2022 gedeeltelijk digitaal plaats vanwege de coronacrisis. Niettemin is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om via een videoverbinding het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze link.

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een vroeg(er) moment in het planproces en zo kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld.

Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde van de commissie, Belinda van Buiten.

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 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 Landsmeer, vastgesteld in 2012 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.

"Het werken met het nieuwe planregistratiesysteem MOOI DARS wordt zowel door de plantoelichter van de gemeente als door de commissie als zeer positief ervaren."

Ben Ewals, voorzitter



MOOI DARS

Begin 2021 is het nieuwe door MOOI Noord-Holland ontwikkelde planregistratiesysteem MOOI DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem) in gebruik genomen. Deze nieuwe online applicatie is ter vervanging van wCorsys ontwikkeld. wCorsys, dat bijna vijftien jaar dienst deed als registratiesysteem van onze adviezen, was op verschillende onderdelen aan verbetering toe. Daarom is gekozen voor de ontwikkeling van een nieuwe applicatie die het werk veiliger en makkelijker maakt en klaar is voor de toekomst. In drie fasen zijn de gemeenten overgegaan. Vanaf begin 2022 maken alle gemeenten gebruik van MOOI DARS. Er ligt nog veel moois in het verschiet. Zo wordt onderzocht of de adviesaanvraag en terugkoppeling tussen MOOI Noord-Holland en de gemeenten geautomatiseerd kan worden en krijgt MOOI DARS een kaartfunctie waarmee ons advieswerk en de ontwikkelingen in de gemeenten inzichtelijker worden gemaakt. Wij kijken uit naar de verdere ontwikkeling van MOOI DARS.



4 - Visualisatie van het (toekomstig) gemeentelijk monument met de uitbreiding - Hooyschuur architecten

Erfgoedplan

Een potentieel monument aan het Noordeinde, Landsmeer

In vooroverlegstadium wordt het plan aan de commissie voorgelegd om een houten woonhuis aan het Noordeinde te verbouwen en uit te breiden. Het gaat om een bijzondere situatie, waarbij de gemeente de uitbreiding aan de achterzijde toestaat onder voorwaarde dat de woning wordt aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand is in aanleg zeventiende-eeuws en daarmee het oudste huis van Landsmeer.

Het plan voor het splitsen van het perceel, het realiseren van een tweede woning naast het houten woonhuis en een uitbreiding aan de achterzijde werd in 2019 al aan de commissie voorgelegd. Het plan voor de uitbreiding aan de achterzijde wordt in 2022 in een gewijzigde vorm gepresenteerd. De uitbreiding – met een glazen tussenlid verbonden aan het houten woonhuis - wordt in contour een kopie van de houten woning en wordt abstract vormgegeven met één materiaalafwerking voor zowel het dak als de langsgevels: gepatineerd zink.

De commissie is positief over het concept voor de uitbreiding waardoor er een subtiel contrast ontstaat tussen het monument en de aanbouw. Hoewel het pand officieel nog geen

status heeft beschouwt de commissie het wel als dusdanig. De tweede woning is immers alleen mogelijk indien het pand aangewezen wordt als gemeentelijk monument. In de uitwerking van het schetsontwerp wordt de gevelindeling aan de voorzijde gewijzigd op basis van de oorspronkelijke indeling en wordt de achtergevel gehandhaafd en in het zicht gehouden met een volledig glazen verbinding.



5. Visualisatie van het straatbeeld. Hooyschuur architecten



6. Visualisatie van het ontwerp. Hooyschuur architecten

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen met ca. 55% is gedaald ten opzichte van 2021. Bij 61% van de planbehandelingen is er een bezoeker aanwezig geweest om het plan toe te lichten, waaronder architecten en opdrachtgevers. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal planbehandelingen

In 2022 heeft de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer 34 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 77.

SOORT AANVRAAG	AANTAL AANVRAGEN	HERHALING	AANTAAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	24	25	49
Preadvies	8	16	24
Handhaving en excessen	1	2	3
Informele advisering	1		1
Aantal behandelingen	**34**	**43**	**77**

Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

In 2021 waren er 76 nieuwe aanvragen. Er is dus een daling van 55% ten opzichte van vorig jaar. In verhouding waren er meer herhalingen nodig om de plannen af te handelen dan in 2021.

SOORT BEHANDELING	2022	2021	2020
Nieuwe aanvraag	34	76	70
Herhalingen	43	39	25
Eindtotaal	**77**	**115**	**95**

Adviesbesluiten

Als het adviesbesluit ‘niet akkoord, tenzij’ is, dan is het plan bijna akkoord op enkele specifiek geformuleerde aanpassingen na. De aanvraag hoeft dan niet nog eens door de commissie behandeld te worden. Bij ‘niet akkoord, nader overleg’ nodigt de commissie de indiener of ontwerper uit voor een overleg om de oplossingsrichtingen die zij ziet te bespreken.

ADVIEZEN AAN B&W	2022	2021	2020
Aanhouden	5	8	6
Akkoord	14	9	10
Akkoord op hoofdlijnen	10	9	2
Collegiaal overleg	11	10	12
Niet akkoord	6	9	1
Niet akkoord, nader overleg	12	17	14
Niet akkoord, tenzij	7	8	3
Niet behandeld	12	45	47
Eindtotaal	**77**	**115**	**95**

Erfgoedaanvragen

Onderstaande tabel toont de verdeling van het aantal erfgoedaanvragen over rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden.

ERFGOEDAANVRAGEN	2022	2021	2020
Rijksmonument	2	-	2
Gemeentelijk monument	-	5	-
Beeldbepalend of karakteristiek pand	2	5	1
Eindtotaal	**4**	**10**	**3**



7 - De huidige situatie - Ruben Wennekers

Klein plan

Aanbouw aan een woning, Den Ilp

Aan de commissie wordt het plan voorgelegd voor de bouw van een aanbouw aan een voormalig eierenpakhuis dat in gebruik is als woning. Het voormalige pakhuis bevindt zich aan het water, achter de bebouwing die op het lint is georiënteerd en is bereikbaar via een pad vanaf het lint. In de tweede helft van de negentiende eeuw legden de Landsmeerder zich toe op de pluimveehouderij voor de verkoop van eieren. In de pakhuizen werden de eieren bewaard en in Landsmeer zijn nog enkele eierenpakhuizen bewaard gebleven.

Gezien vanaf het water wordt de woning tegen de achterzijde uitgebreid. De aanbouw heeft een rechthoekige plattegrond in twee bouwlagen en ligt in hoogte net onder de dakrand van het voormalige pakhuis. De aanbouw wordt met een smal glazen tussenlid aan het hoofdvolume verbonden.

De commissie onderschrijft het concept om de aanbouw visueel los te houden van het hoofdvolume. Echter, komt dit in het eerste ontwerp nog niet voldoende tot uitdrukking. In de daaropvolgende planbehandelingen wordt het advies van de commissie ter harte

genomen door het tussenlid te verbreden en door deze volledig in glas uit te voeren. Ook worden de kopse gevels van het tussenlid meer naar binnen geplaatst.



8. Ontwerp van de voorgevel. Architectenbureau Ruben Wennekers



De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2022 zijn vrijwel alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Het college is gedeeltelijk contrair gegaan bij een nieuwbouwwoning aan het Noordeinde. De commissie adviseerde positief over het gebouw, maar ten aanzien van de terreininrichting adviseerde zij om het voorterrein hoogwaardig en groen in te richten en de parkeerplaatsen naar achteren te verschuiven. Eén van de redenen om van dit advies af te wijken is dat in het geval dat het advies opgevolgd zou worden de parkeerplaatsen achter de naastgelegen woning zouden komen te liggen. Hiertegen heeft de eigenaar van het naastgelegen perceel bezwaar, omdat het uitzicht daardoor zou worden beperkt.

Het effect van de welstand aan het lint van Den Ilp
Het plan voor de sloop en nieuwbouw van een vrijstaande woning aan het lint wordt aan de commissie voorgelegd. In eerste instantie wordt de woning opgetrokken in roodbruin metselwerk en wordt de kap voorzien van riet. De aanbouw wordt afgewerkt met wit plaatmateriaal. In de aangepaste plannen wordt het advies van de commissie opgevolgd, onder andere door de voorzijde van de aanbouw ook in metselwerk uit te voeren en door de goot van het hoofdgebouw te verlagen.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals bij Ecoresort de Breeck.

Het beeldkwaliteitsplan voor Ecoresort de Breeck is in een vooroverlegstadium aan de commissie voorgelegd. Het plangebied wordt begrensd door de A10, de Scheepsbouwersweg en door het water van natuurgebied het Twiske. Het plan voorziet in 111 recreatiewoningen. Tijdens de planbehandelingen wordt aandacht besteed aan het gegeven dat het karakteristieke landschap de ruimtelijke drager dient te zijn voor het plan. Geadviseerd wordt bijvoorbeeld om de sloten te verbreden en om de lijnen in het landschap te benadrukken. Daarnaast is er veel aandacht voor een groene inrichting van het terrein.

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 gemeente Landsmeer hebben wij de volgende ondersteunende activiteit uitgevoerd:

- Twee commissieleden hebben een locatiebezoek gebracht aan de houten woning aan het Noordeinde (zie erfgoedplan), dat in ruil voor verruimde planologische mogelijkheden op het achtererf, wordt aangewezen als gemeentelijk monument.



9 - Verbouw van een voormalig eierenpakhuis - MOOI Noord-Holland

Hoe is het met?

Verbouw van een voormalig eierenpakhuis, Landsmeer

De verbouw van het voormalige eierenpakhuis aan het Zuideinde is uitgelicht in het jaarverslag van 2021 en is inmiddels gerealiseerd. Nadat het pakhuis zijn functie verloor is het in gebruik geweest als lampenkappenfabriek en tegenwoordig heeft het een woonfunctie. In 2016 zijn de gevels aan de buitenzijde geïsoleerd en van zwarte houten delen voorzien. Om in de behoefte voor meer woonruimte te voorzien is het in 2022 voorzien van een opbouw op het platte dak.

Tijdens de ontwerpfase is op basis van het advies van de commissie de vorm van de opbouw gewijzigd van een mansardekap – gebaseerd op de woningen die voor de betreffende woning aan het lint liggen – naar een rechthoekig volume met plat dak. De gerealiseerde opbouw is voldoende ondergeschikt ten opzichte van het voormalige eierenpakhuis, doordat deze zo laag mogelijk is gehouden en rondom terug ligt ten opzichte van de gevels eronder.

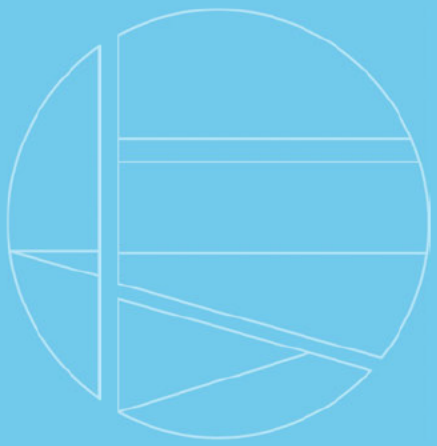
Een dergelijke uitbreiding is gezien de bijzondere aard van het pand en vanwege de specifieke situering passend binnen de context. Beschouwd vanaf een groter schaalniveau zouden dergelijke uitbreidingen wel een uitzondering moeten blijven.



10. De bebouwing gezien vanaf de achterzijde. MOOI Noord-Holland



11. Het voormalig eierenpakhuis met een nieuwe laag. MOOI Noord-Holland



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 6 juni 2023 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2022. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- De vergaderlocatie van de commissie wordt besproken. De wens van de gemeente is dat de commissie regelmatig in het gemeentehuis van Landsmeer komt vergaderen zodat initiatiefnemers binnen de eigen gemeente terecht kunnen om hun plannen toe te lichten en voor te leggen.

- Het monumentenbeleid op basis van vrijwilligheid wordt besproken aan de hand van een aantal voorbeelden, waaronder het in het jaarverslag besproken plan voor de uitbreiding van een pand dat op de lijst met potentiële monumenten staat in de inventarisatie erfgoed (2019). De commissie kan een uitruil met (enigszins) verruimde planologische mogelijkheden voorstellen, mits een dergelijk pand eerst als monument wordt aangewezen.

- Het welstandsbeleid uit 2012 zou op punten aangepast moeten worden en strookt op punten niet met het bestemmingsplan. MOOI Noord-Holland denkt graag mee over hoe de nota geactualiseerd kan worden.

- De kwaliteit van de linten in de gemeente wordt besproken. Op bepaalde plekken laat het bestemmingsplan toe dat woningen op een grote afstand van het lint geplaatst worden. Hierdoor ontstaan er ‘gaten’ langs het lint wat naar mening van de commissie niet wenselijk is. Ook is merkbaar dat de doorzichten verdwijnen. Geconstateerd wordt dat dit onder andere te maken heeft met het vergunningsvrij bouwen dat landelijk wordt geregeld. Vanaf 1 januari 2024 wordt vergunningsvrij bijbouwen door gemeentes geregeld. MOOI Noord-Holland kan ondersteuning bieden bij het wijzigen van het beleid onder de Omgevingswet.

- Het Reglement van Orde dient bij de eerste vergadering van 2024 te worden vastgesteld door de commissie. De gemeente en de commissie houden hierover contact.

- De gemeente wil een burgerlid toevoegen aan de commissie en MOOI Noord-Holland kan ondersteuning bieden bij de selectieprocedure.

Overige aanbevelingen door de commissie

De commissie Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Sinds 2021 is de monumentenadvisering ondergebracht bij de commissie en zij beveelt aan om het aanwijzen van gemeentelijke monumenten op basis van vrijwilligheid te heroverwegen.

- In het nieuwe gemeentelijke instrumentarium en met name in de omgevingsvisie en het omgevingsplan worden nieuwe kaders, doelen en regels ontwikkeld. Uw commissieleden – onze adviseurs – worden graag betrokken bij de ontwikkeling van deze kaders. We hebben inmiddels ruime ervaring opgedaan bij het ontwikkelen van nieuwe minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen en rendement gebaseerde kaders. Deze knowhow stellen we graag ter beschikking.

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

- Er speelt op dit moment veel als het gaat om de verankering van erfgoed in het toekomstige omgevingsbeleid en dit vergt veel van de erfgoedspecialisten bij gemeenten. Onze ervaring is dat er op veel plekken tekort aan capaciteit is. Bovendien is menskracht moeilijk te vinden. Met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

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

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2023 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

Arie Keppler Prijs 2022



Colofon

Auteur

Aniek de Jong, secretaris Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Met bijdragen van

Ben Ewals, voorzitter Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

[redacted]

Landsmeer, april 2023

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

[redacted]

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH