

VOORWOORD

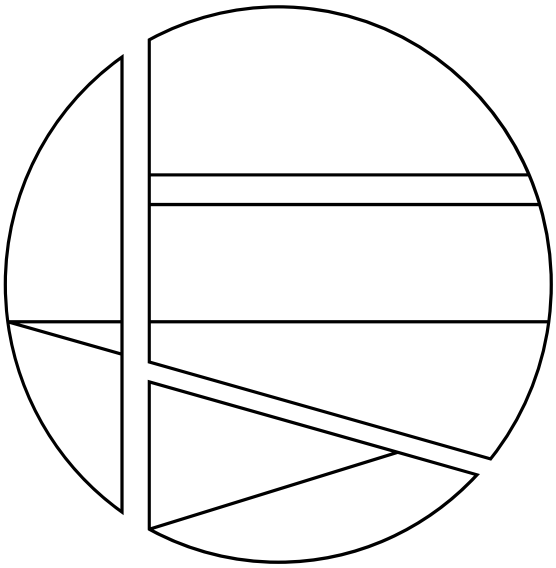
Allereerst wil ik de gemeente Landsmeer complimenteren met de weg die zij is ingeslagen om vooroverleg met de commissie welstand niet alleen beter mogelijk

te maken, maar dit ook te propageren bij initiatiefnemers. Wij merken dat dit niet alleen resultaat oplevert als het gaat om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente maar dat ook het proces op de weg daar naartoe voor alle betrokkenen makkelijker en met meer begrip voor elkaars standpunten verloopt. Initiatiefnemers voelen zich eerder gehoord en weten eerder in het voorbereidingsproces, zonder al te veel initiële plankosten te hebben gemaakt, waar ze aan toe zijn. Behalve de gemeentelijke plantoelichter worden zo nodig andere experts van de gemeente, op het gebied van bestemmingsplannen en ruimtelijke ontwikkeling betrokken bij het gesprek over een planinitiatief. Als onafhankelijke adviescommissie voor de gemeente Landsmeer merken wij dat overleg in een eerder stadium van het planproces bijdraagt aan een open gesprek over de ruimtelijke kwaliteit van een plan dat passend dient te zijn in zijn omgeving.

Natuurlijk heeft Covid-19 grote invloed gehad op de wijze van overleg en advisering. Na een aanvankelijke gewenningsperiode zijn we in staat gebleken om samen met de plantoelichter in MS-Teams te overleggen met initiatiefnemers en hun adviseurs. Plannen worden met elkaar gedeeld via het scherm en toegelicht. De discussie over het plan wordt gevoerd via het scherm waarbij de gesprekspartners elkaar via de poppetjes op het scherm in de ogen kunnen kijken. Daar waar deze vorm van overleg eerst nog onwennig was bleek algauw dat het goed mogelijk is om op deze wijze te adviseren. Daarbij is het wel van belang dat de initiatiefnemers beschikking moeten hebben over de digitale tools om aan te haken bij het overleg.

Zoals uit dit jaarverslag blijkt zijn we in 2020 wederom in staat geweest om de gemeente Landsmeer te voorzien van adviezen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een ruimtelijke kwaliteit die in Landsmeer voor een belangrijk deel worden gedragen door de kenmerkende linten.

Ben Ewals, voorzitter Welstandscommissie Landsmeer



HOOFDSTUK 1

DE GEMEENTELIJKE ADVIESCOMMISSIE

De Welstandscommissie Landsmeer heeft opdracht gekregen van het gemeentebestuur van Landsmeer om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van uw leefomgeving. Dat is een eervolle opdracht, waar wij met onze adviseurs op een professionele manier aan werken. Ieder jaar brengt de commissie een

jaarverslag uit van de uitvoering van deze opdracht. Niet alleen omdat dit op grond van wettelijke bepalingen wordt verlangd, maar ook en vooral omdat het de kans biedt de aard en het effect van ons werk nog eens nader te belichten. Het geeft ons ook de gelegenheid u algemene informatie te verstrekken over het belang van goede omgevingskwaliteit en de borging daarvan in gemeentelijk beleid. De gemeenteraad en anderen kunnen met dit jaarverslag kennis nemen van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan doelstellingen voor het bereiken van een goede omgevingskwaliteit.

Het afgelopen jaar

Het jaar 2020 is in vele opzichten uniek en onvergetelijk. Net als vele anderen dienden onze adviseurs in zeer korte tijd om te schakelen naar een volledig digitale werkwijze en werd de kwaliteit van onze adviezen mede bepaald door de kwaliteit van de videoverbinding. Hoewel de start even wennen was, bleek dat met enkele technische aanpassingen veel ook op vertrouwde voet door kon gaan. In verhouding met het ingrijpende effect in andere sectoren heeft de advisering over omgevingskwaliteit niet of nauwelijks onder de crisis geleden. Integendeel. Het planaanbod in Noord-Holland lag zelfs aanzienlijk hoger dan in 2019.

Aanloop naar de Omgevingswet

Met de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt, wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien. De wet bundelt de regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Er wordt beoogd om een kader te stellen dat vooral lokale overheden meer afwegingsruimte biedt om doelen voor de leefomgeving te bereiken. Eén van die doelen is het bereiken van een goede omgevingskwaliteit (artikel 1.3). Daarbij zijn (volgens de memorie van toelichting) aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap van belang.

Gemeenten hebben grote vrijheid in de wijze waarop zij dat doel willen bereiken. Zo kan in het omgevingsplan gezorgd worden voor een meer integrale inbedding van aspecten van omgevingskwaliteit. Die aspecten zijn bijvoorbeeld de identiteit van gebieden, de kwaliteit van het landschap, behoud en benutting van cultuurhistorische waarden (in gebouwen én gebieden), verduurzaming met ruimtelijke kwaliteit of het aanzien van de openbare ruimte. Uiteraard moet het bereiken van goede omgevingskwaliteit worden gezien in relatie tot tal van grote opgaven en transities, in onder meer landbouw, energie, woningbouw, waterveiligheid, circulariteit en biodiversiteit.

***To do*: nieuwe gemeentelijke adviescommissie**

De afgelopen jaren bent u in dit jaarverslag al geïnformeerd hoe de advisering over omgevingskwaliteit verandert door de Omgevingswet. Gemeenten moeten – via een instellingsbesluit van de gemeenteraad – vóór de invoeringsdatum van de wet een nieuwe gemeentelijke adviescommissie instellen, als opvolger van de huidige welstands- en monumentencommissies. De wettelijke taak van de nieuwe commissie wordt het adviseren over vergunningaanvragen voor rijksmonumenten (uitgezonderd archeologische rijksmonumenten) en over een

aanvraag van een omgevingsvergunning voor een andere activiteit. Dat laatste in door de raad aangewezen gevallen of als het college van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding ziet. Op grond van de wet moeten enkele leden van de commissie monumentendeskundige zijn. Andere deskundigheid kan de gemeente naar eigen inzicht toevoegen, afhankelijk van de reikwijdte van de adviestaken.

De gemeentelijke adviescommissie kan als onafhankelijk, deskundig en multidisciplinair team bijdragen aan de zorgvuldige afweging van publieke en private belangen en deze proberen zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Dit is fundamenteel anders dan de toetsende rol die commissies in het verleden hadden. Onder de Omgevingswet wordt het stellen van doelen belangrijker dan het voorschrijven van gedetailleerde regels.

Hoe opener en uitnodigender de gemeentelijk kaders zijn, hoe meer behoefte er is aan deskundige interpretatie en zorgvuldige inhoudelijke motivering. Hier ligt een belangrijke taak voor de onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie.

Model Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit

Het afgelopen jaar heeft MOOI Noord-Holland in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK) actief meegewerkt aan de totstandkoming van een handreiking voor het nieuwe adviesstelsel en een werkbare modelverordening voor de nieuwe adviescommissie.

Er is gekozen voor een modelverordening waarbij de bestaande adviescommissies en (eventuele andere) adviseurs op het gebied van de omgevingskwaliteit in één nieuw samenhangend adviesstelsel kunnen worden opgenomen. De modelverordening geeft de gemeente de ruimte om te kiezen voor een commissie met een brede opdracht die zo vroeg mogelijk in ruimtelijke processen wordt geraadpleegd. Dit is in de lijn van de vrijwel unaniem aangenomen motie van de Tweede Kamer, waarin wordt aangedrongen op een commissie met een brede adviestaak, die zoveel mogelijk aan de voorkant van ruimtelijke processen adviseert en initiatiefnemers uitdaagt en inspireert.

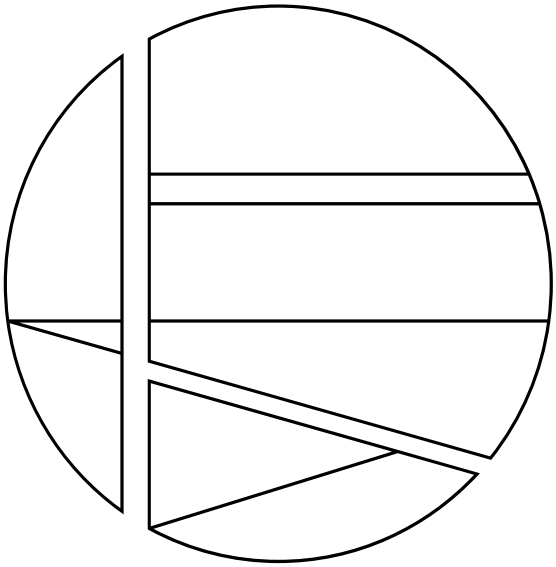
De verschillende in de verordening onderscheiden adviesrollen kunnen worden ingezet om initiatiefnemers eerder in het planproces te adviseren en uit te dagen om hun plannen met zoveel mogelijk kwaliteit en consensus te realiseren. Deskundigheid en onafhankelijkheid kunnen een rol spelen bij het creëren van draagvlak. Als het proces goed wordt doorlopen is de verwachting dat de advisering in de vergunningsfase, als sluitstuk, soepel zal verlopen en naar verwachting minder aanleiding geven tot bezwaar en beroep.

Vervolgtraject: omgevingsplan

Met de modelverordening legt de gemeenteraad de taakstelling en de werkwijze van de gemeentelijke adviescommissie op hoofdlijnen vast. In het vervolgtraject – het vaststellen van het nieuwe omgevingsplan – kan de gemeenteraad verder kaders stellen door vast te leggen voor welke vergunningplichtige activiteiten het college verplicht is om advies te vragen aan de commissie. Wanneer en hoe

vaak er wordt geadviseerd, wordt in de praktijk verder door het college en de gemeentelijke diensten bepaald. Zo kan bijvoorbeeld ook worden besloten (leden van) de commissie in te zetten bij de gemeentelijke omgevingstafel of in een bij gebiedsontwikkeling aan te stellen kwaliteitsteam. Het college kan de commissie ook om advies vragen over het ontwikkelen van beleid op het gebied van omgevingskwaliteit.

De meeste van de bij MOOI Noord-Holland aangesloten gemeenten geven er in dit stadium de voorkeur aan om de advisering door de nieuwe gemeentelijke adviescommissie voorlopig min of meer beleidsneutraal voort te zetten. Later, als ook het nieuwe gemeentelijk omgevingsplan wordt opgesteld, wordt dan specifiek voor locaties en activiteiten in het omgevingsplan vastgelegd in welke gevallen een advies door de onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie noodzakelijk wordt geacht en in welk stadium en met welke reikwijdte dat dan zal zijn.



2.1 EVEN VOORSTELLEN

De Welstandscommissie 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 2020 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:



ir. Ben Ewals

Stedenbouwkundige en voorzitter van de commissie



Marcel Heijmans

Architect, erfgoedadviseur en lid van de commissie



ir. Belinda van Buiten

Architect en gemandateerd lid van de commissie

De commissie werd ondersteund door:



Aniek de Jong

Commissiecoördinator MOOI Noord-Holland



Sander Melk

Plantoelichter gemeente Landsmeer

2.2 WERKWIJZE

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. Vanaf maart 2020 vonden deze vergaderingen voornamelijk 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 adviezen

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.

Planregistratiesysteem

In 2020 werd geëxperimenteerd met een nieuw door MOOI Noord-Holland

ontwikkeld planregistratiesysteem, dat het digitaal werken nog verder verbetert. Dit nieuwe systeem draagt de naam MOOI DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem). Alle gemeenten kunnen hier gebruik van maken, ook voor de plannen die ambtelijk beoordeeld worden. We nemen contact op wanneer uw gemeente aan de beurt is om over te stappen. MOOI Noord-Holland zal de gebruikers begeleiden bij de toepassing ervan.

In eerste instantie vervangt MOOI DARS het oude systeem wCorSys. Dat is een stap voorwaarts; hiermee wordt namelijk het werkproces voor u en voor ons verder geoptimaliseerd. Daarnaast is MOOI DARS voorbereid om in de nabije toekomst de adviesaanvraag en -terugkoppeling volledig te automatiseren. We hopen u in 2022 hierover te kunnen benaderen.

Preadviezen

Veel plannen worden pas in het stadium van de vergunningverlening aan de commissie voorgelegd. Als het plan niet groot is, vaker voorkomt en de uitkomst van de behandeling geen verstrekkende gevolgen heeft, is dit meestal geen probleem. Bij omvangrijke of complexe initiatieven wordt de commissie bij voorkeur in een eerder stadium betrokken. Dit zogenaamde vooroverleg vindt steeds vaker plaats en wordt door alle betrokkenen – de commissie, initiatiefnemer en gemeentelijke diensten – vaak erg gewaardeerd. Zo komt het advies van de commissie op een logisch moment in het planproces en kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Bovendien kan het advies van nut zijn bij de afweging van de gemeente van een specifiek verzoek van een initiatiefnemer. Het vooroverleg bevordert ook een snelle beoordeling van de definitieve vergunningaanvraag.

Gemandateerde commissie

Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Plannen met een bouwsom onder de €50.000,- worden ambtelijk afgehandeld. De plannen boven de €50.000,- worden door de plantoelichter ingedeeld als kleine plannen (zoals aanbouwen, dakkapellen, schuttingen of kleine wijzigingen). Deze kleine plannen komen voor de gemandateerde commissie, de meer omvangrijke plannen voor de grote commissie. Commissielid Belinda van Buiten is namens de Welstandscommissie gemachtigd, en vormt de gemandateerde commissie. Zowel de gemandateerde als de behandelend ambtenaar kunnen terugvallen op de grote commissie voor overleg.



> “Elk ruimtelijk initiatief is een potentiële investering in de publieke kwaliteit.”
>
> *(Handreiking Adviesstelsel Omgevingskwaliteit, VNG, FRK en RCE)*

2.3 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 monumentenbeleid. Via deze link kunt u lezen welk monumentenbeleid uw gemeente voert. De beoordeling van bouwplannen ten aanzien van erfgoed worden behandeld door de eigen monumentencommissie van de gemeente Landsmeer. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid relevant voor de commissie. 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.



BIJZONDER PLAN IN LANDSMEER

PAVILJOEN IN HET WATER

Op de Kerkebreek, het water ten zuiden van natuur- en recreatiegebied ’t Twiske, wordt een bijzonder plan voorgelegd aan de commissie. Het gaat om een paviljoen met horecagelegenheid dat per boot bereikbaar zal zijn, maar ook te voet via vlonders vanaf de Sportlaan ten zuiden van het plangebied.

lees verder

Op de Kerkebreek, het water ten zuiden van natuur- en recreatiegebied ’t Twiske, wordt een bijzonder plan voorgelegd aan de commissie. Het gaat om een paviljoen met horecagelegenheid dat per boot bereikbaar zal zijn, maar ook te voet via vlonders vanaf de Sportlaan ten zuiden van het plangebied. Het ontwerp is geïnspireerd op het Noord-Hollandse houten huis en bestaat uit een bouwlaag met zadelkap. Aan de zuidwestkant van het paviljoen komt een terras dat getrapt is vormgegeven. Daar worden houten banken voorgesteld met windschermen van glas.

De commissie wordt op de hoogte gesteld van het gegeven dat het plan in de bufferzone ligt van ’t Twiske. Daarnaast past het niet in het bestemmingsplan, maar de gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen. Op basis daarvan beoordeelt de commissie het ontwerp waarvoor zij haar waardering uit en meegeeft dat een plan op deze locatie zich zou moeten voegen als een gast in het bijzondere natuurgebied. Zij vraagt met name nog aandacht voor het terras en de windschermen. In een gewijzigd ontwerp zijn laatstgenoemde komen te vervallen en wordt het terras vormgegeven als een terp. Een dergelijke vormgeving nodigt naar mening van de commissie uit tot uitbreiding, wat zij niet wenselijk acht in dit kwetsbare landschap. Daarop heeft het terras op basis van een volumestudie een rechthoekige vormgeving gekregen.



Het eerste ontwerp met op de voorgrond het terras, ontwerp van architecten Stefanie Tseggai en Jeroen Bergsma (Superuse Studios)



Maquette van de gewijzigde vormgeving van het terras, ontwerp van architecten Stefanie Tseggai en Jeroen Bergsma (Superuse Studios)

CIJFERS

GEMEENTE LANDSMEER

De Welstandscommissie Landsmeer heeft in 2020 advies uitgebracht over 23 aanvragen voor een omgevingsvergunning. In 2019 waren er 19 uitgebrachte adviezen. Bij 17% van de aanvragen kon in één keer een positief advies gegeven worden. Bij 75% van de planbehandelingen was de initiatiefnemer of ontwerper aanwezig. Het aantal preadviezen was in 2020 11 gevallen ten opzichte van 3 gevallen in 2019.

Op de gemeentepagina van Landsmeer op onze website zijn meer cijfers te vinden.

AANTAL PLANBEHANDELINGEN

In 2020 heeft de Welstandscommissie Landsmeer 25 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 2 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 48.

Het aantal nieuwe plannen is met ca 21 % gestegen ten opzichte van 2019. Het aantal behandelingen steeg met ca 41 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tabel 1

soort aanvraag	**aantal aanvragen**	**aantal behandelingen**
Omgevingsvergunning	14	29
waarvan een monument	*1*	*2*
waarvan nieuwbouw	*6*	*16*
waarvan verbouwing	*7*	*11*
Preadvies*	11	19
Totaal	**25**	**48**

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunningaanvraag is ontvangen. Het totaal aantal preadviesaanvragen was 11.

Aantal planbehandelingen ten opzichte voorgaande jaren:

Tabel 2

soort aanvraag	**2020**	**2019**	**2018**
Nieuwe aanvragen	23	19	19
Aanvragen van voorgaande jaren	2	2	3
Herhalingen	23	13	12
Totaal behandelingen	**48**	**34**	**34**

VORM VAN BEHANDELINGEN

Tabel 3

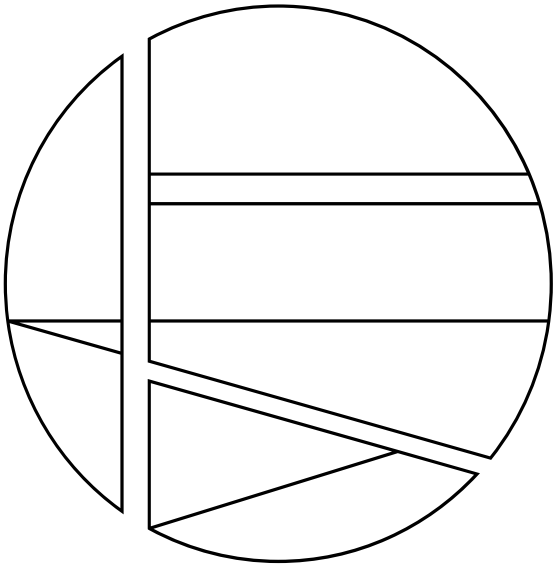
verdeling aanvragen	**2020**	**2019**	**2018**
Totaal behandelingen	48	34	34
Gemandateerd behandeld	19 %	45 %	30 %
In de welstandscommissie behandeld	74 %	49 %	70 %
In de geïntegreerde commissie met monumentenleden behandeld	7 %	6 %	0 %

HOE VAAK BEHANDELD?

Tabel 4

adviezen aan B&W	**2020**	**2019**	**2018**
Totaal nieuwe aanvragen*	23	17	19
Bij eerste behandeling akkoord	13 %	18 %	32 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	4 %	24 %	32 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	17 %	35 %	11 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	17 %	6 %	16 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	39 %	12 %	5 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	9 %	6 %	5 %

* Dit zijn alle nieuwe aanvragen exclusief beleidsadviesaanvragen en handhaving aanvragen.



4.1 EFFECT VAN DE ADVIEZEN

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2020 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Effect van de welstand aan het **Noordeinde** in Landsmeer. Aan de commissie wordt het plan voorgelegd voor een vervangende nieuwbouwwoning aan de achterzijde van het lint. De vrijstaande woning die wordt voorgesteld bestaat uit twee lagen met mansardekap dat in de plattegrond een kruisvorm heeft. De commissie is positief over de situering van de woning op het achtererf, maar is van mening dat er onderscheid gemaakt dient te worden tussen hoofd- en bijgebouwen. Karakteristiek voor bebouwing aan het lint is namelijk het woonhuis met daarachter schuurachtige bebouwing. Daarop worden er drie opties aan de commissie voorgelegd, waarvan de voorkeur van de commissie uitgaat naar het terugleggen van het dwarsvolume zodat het als risaliet gaat fungeren. Deze variant is verder uitgewerkt, waarbij tevens twee ‘hoofdvolumes’ parallel aan elkaar worden geplaatst, waarvan het een ten opzichte van het ander verspringt. Op deze manier is er naar mening van de commissie meer sprake van een hoofdvolume in de lengterichting van de kavel.



Visualisatie van het eerste ontwerp, MTB Architecten



Voorkeursvariant van de commissie, MTB Architecten

4.2 ADVIEZEN RUIMTELIJKE PLANNEN

In 2020 is de commissie betrokken geweest bij verschillende ruimtelijke plannen, zoals bij de ontwikkeling van appartementen aan het **Zuideinde** in Landsmeer. Ter preadvies wordt het plan aan de commissie voorgelegd. De te realiseren appartementen worden in blokken van tien bij twaalf meter langs het Zuideinde en de dwarsstraat geprojecteerd ter hoogte van nummer 42. Aan de achterzijde wordt een gemeenschappelijk binnenterrein gerealiseerd. De blokken bestaan uit een tot twee bouwlagen met zadelkap. Langs de straat worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De commissie heeft waardering voor de slimme manier waarop de individualiteit van de blokken in de plattegrond wordt benadrukt heeft zij waardering. Wel geeft zij nog een aantal suggesties mee om de individualiteit verder te benadrukken. Ook vraagt de commissie aandacht voor de terreininrichting en zij doet daar de suggestie om aan het Zuideinde een parkeerplaats te laten vallen om daar een boom in te planten en zo het parkeren op te delen. De verdere uitwerking van het plan ziet de commissie met belangstelling tegemoet.

4.3 KWALITEITSGESPREKKEN, PROCESBEGELEIDING, BELEIDSONTWIKKELING

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 Landsmeer hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd

- Op 25 februari 2020 organiseerde MOOI Noord-Holland een adviseursbijeenkomst. Commissieleden Marcel Heijmans en Ben Ewals waren daarbij aanwezig;
- Op 2 oktober 2020 organiseerde MOOI Noord-Holland de (na)zomerbijeenkomst. Commissieleden Belinda van Buiten, Ben Ewals en Marcel Heijmans waren daarbij aanwezig.

4.4 STEUNPUNT MONUMENTEN & ARCHEOLOGIE NOORD-HOLLAND

Medewerkers en bestuurders van Noord-Hollandse gemeenten kunnen bij het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland terecht met vragen over alles wat met erfgoed en cultuurlandschap te maken heeft. Het Steunpunt is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door provincie Noord-Holland en de RCE. Het Steunpunt organiseert diverse netwerk- en kennisbijeenkomsten door het jaar heen en levert informatie over erfgoed in de Omgevingswet en het landschaps- en erfgoedbeleid van diverse overheden. Ook kunnen gemeenten concrete zaken voordragen voor een expertmeeting, een onderzoek of als interessant voorbeeldproject op het gebied van duurzaamheid en herbestemming of het inpassen van zonnevelden in een kwetsbaar cultuurlandschap. Kijk voor inspiratie en voorbeelden eens op www.steunpunterfgoednh.nl. De Steunpunt-kaartviewer biedt een rijke bron aan informatie over allerlei erfgoedzaken, ook in uw gemeente.







MONUMENT IN LANDSMEER

RBOUW VAN EE NUMENTALE LA

ijde van de Dorpsstraat bevindt zich een villa uit
nt in eclectische trant is gebouwd op een rechth
n bestaat uit twee bouwlagen met schilddak.

lees verder

Aan de westzijde van de Dorpsstraat bevindt zich een villa uit 1863. Dit rijksmonument in eclectische trant is gebouwd op een rechthoekige plattegrond en bestaat uit twee bouwlagen met schilddak. Aan de commissie wordt het plan voorgelegd om de leegstaande villa te verbouwen ten behoeve van het realiseren van acht appartementen. Daartoe wordt funderingsherstel gepleegd en de oorspronkelijk

symmetrische indeling van het interieur hersteld. Aan de achterzijde wordt een nieuwe uitbouw voorgesteld. De parkeerplaatsen worden op het terrein gerealiseerd; aan de achterzijde een rij en een aan weerszijden van het pand. De bergingen worden langs de linkerzijde van het pand gesitueerd.

De commissie kan zich over het algemeen vinden in het plan en is positief over het herstel van de symmetrische inrichting en over de uitbouw aan de achterzijde. De opmerkingen die zij plaatst hebben met name betrekking op de erfinrichting. Naar haar mening wordt deze te vol gezet wat afbreuk doet aan het beeld van een vrijstaand monument. In een gewijzigd plan is het advies van de commissie ter harte genomen. De parkeerplaatsen aan weerszijden van het monument zijn komen te vervallen en de bergingen zijn meer naar achteren geplaatst, en aan de voorzijde begrensd met een groene haag.



Bestaande situatie, linker zijgevel, W3 Architecten en Ingenieurs



De linker zijgevel met aan de nieuwe uitbouw, W3 Architecten en Ingenieurs



KLEIN PLAN IN LANDSMEER

UITBREIDING VAN EEN WONING AAN HET ZUIDEINDE



n het Zuideinde bevindt zich een woning met mansardekap met verd
ar achteren op het erf een kleinere woning, eveneens met
nsardekap. Ingeklemd daartussen bevindt zich een aanbouw van de
orste woning. Het plan om deze te slopen en vervangen voor een
euwe uitbouw wordt aan de commissie voorgelegd.

lees verder

Aan het Zuideinde bevindt zich een woning met mansardekap met verder naar achteren op het erf een kleinere woning, eveneens met mansardekap. Ingeklemd daartussen bevindt zich een aanbouw van de voorste woning. Het plan om deze te slopen en vervangen voor een nieuwe uitbouw wordt aan de commissie voorgelegd. Deze bestaat uit drie bouwlagen voorzien van een mansardekap en wordt volledig in zink voorgesteld.

De commissie is van mening dat de nieuwe aanbouw zodanig is vormgegeven dat onduidelijk is of het om een tussenlid gaat of om een zelfstandige massa. Door te kiezen voor een afwijkende architectuurstijl ontstaat een onwenselijk gefragmenteerd bebouwingsbeeld op het perceel. Daarnaast valt het ontwerp van de aanbouw naar haar mening in twee architectuurstijlen uiteen. Zij adviseert de aanbouw meer vorm te geven als de woning waar het bij hoort en daar in kleur, materiaal en detaillering op aan te sluiten.

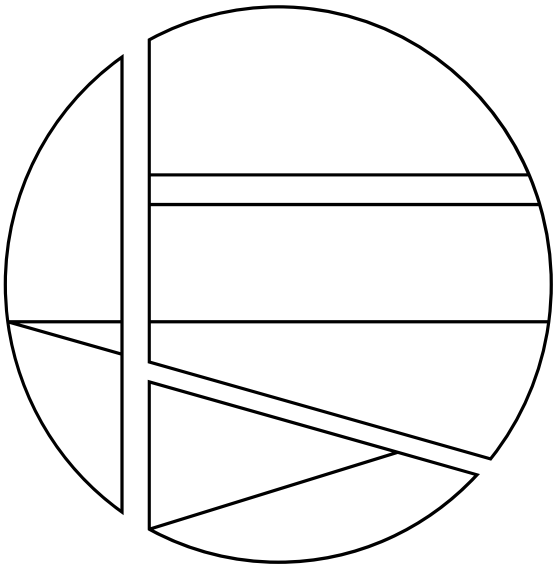
Op basis van het advies wordt het plan aangepast, waarbij het dak wordt voorgesteld met keramische pannen en de zijgevels in metselwerk, beide gelijk aan bestaand. De voor- en achtergevel worden voorzien van zwarte houten delen. Aangezien de materiaal en kleurstelling is aangepast en het pand vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is adviseert de commissie positief.



Het eerste ontwerp voor de linker zijgevel van de nieuwe uitbouw, EWP



Het gewijzigde ontwerp voor de linker zijgevel van de nieuwe uitbouw, EWP



5.1 EVALUATIEGESPREK PORTEFEUILLEHOUDER

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in

uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u als gemeente. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 17 mei 2021 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2020. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- De commissie merkt op dat haar aanbeveling uit vorig jaarverslag om vooroverleggen te faciliteren voortvarend is opgepakt door de gemeente. Dit werkt bevorderend in het adviesproces. Vanuit zowel de commissie als de gemeente wordt de wens uitgesproken dit te continueren.
- De huidige beoordelingskaders worden besproken. De commissie spreekt uit dat de welstandsnota op een aantal punten heroverwogen zou moeten worden in relatie tot precedenten met betrekking tot bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor het behoud van de kwaliteit van de linten. In de situering van woningen langs het lint is het huidige bestemmingsplan op specifieke plekken ruimer dan het de huidige welstandsnota. In het vast te stellen omgevingsplan kan dit worden ondervangen en MOOI Noord-Holland doet het voorstel om de voorzitter van de commissie hier in een vroeg stadium bij te betrekken als gesprekspartner.
- Er wordt gesproken over de nieuwe vorm die de commissie inmiddels heeft aangenomen als Welstands- en Monumentencommissie. Benadrukt wordt dat er in specifieke gevallen een beroep gedaan kan worden op de expertise van de MOOI Noord-Holland Erfgoedcommissie.
- Er wordt van gedachten gewisseld over het vergaderen op locatie. Het idee wordt geopperd om de efficiëntie van het digitale vergaderen te combineren met het behandelen van de meer complexe plannen op locatie.
- De ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet worden besproken. Waarbij de wens vanuit de gemeente voor het opnemen van een burgerlid in de commissie wordt uitgesproken.

5.2 Overige aanbevelingen door de commissie

De Welstandscommissie Landsmeer doet – vanuit haar ervaringen en inzichten – nog de volgende aanbevelingen:

- Sinds 2020 wordt de commissie in een eerder stadium betrokken bij initiatieven in de vorm van een vooroverleg. De commissie beveelt aan om dit te continueren. Op deze manier komt de inbreng van de commissie op een logisch moment in het planproces en kan haar inbreng relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Tevens bevordert het vooroverleg een snelle beoordeling van de definitieve vergunningaanvraag;

- In de nieuwe gemeentelijke instrumenten – de omgevingsvisie en het omgevingsplan – is het van belang ook nieuwe kaders, doelen en regels te ontwikkelen die passen bij de geest van de nieuwe wet. Meer uitnodigend, voorwaardenstellend en meer gericht op het bereiken van doelen dan op het al te gedetailleerd regelen. Dit vergt vanaf het eerste begin betrokkenheid van de ontwerpende disciplines en de inzet van vakkennis op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en erfgoed.

- Vóór de invoeringsdatum van de Omgevingswet zal de gemeenteraad een gemeentelijke adviescommissie moeten instellen. Deze gemeentelijke adviescommissie zal de opvolger worden van de bestaande adviescommissies voor welstand en monumenten. Wij hebben in 2020 uw gemeente op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en voeren op dit moment gesprekken aan de hand van de modelverordening van de VNG en de daarbij behorende handleiding voor het gemeentelijke adviesstelsel.
- Uw adviescommissie en uw medewerkers die zich bezighouden met cultuurhistorie en erfgoed kunnen gebruik maken van de diensten van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Het Steunpunt is door provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ingesteld om gemeenten te ondersteunen bij alle erfgoed-gerelateerde zaken. Er speelt op dit moment veel als het gaat om de verankering van erfgoed in het toekomstig omgevingsbeleid en dit vergt veel van de erfgoedspecialisten bij gemeenten. Daarnaast spelen er ook andere actuele thema's in de erfgoedwereld, zoals duurzaamheid, participatie en gevolgen van de coronacrisis voor erfgoedinstellingen. Het Steunpunt kan hierover adviseren en kennis bieden.

5.3 TOT SLOT

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Welstandscommissie 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 en uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2021 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.





HOE IS HET MET?

lees verder

Begin 2018 is de vergunning verleend voor de renovatie van de Gorteslootbuurt. Deze wijk dateert uit de jaren vijftig van de twintigste eeuw en heeft een kenmerkende stedenbouwkundige opzet van

strokenbouw met parallelle woonblokken. Inmiddels is de renovatie, waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt, voltooid. Het Nul op de Meter concept vormt namelijk het uitgangspunt, waarbij de woningen na renovatie evenveel of meer energie opwekken dan nodig voor het gebruik. Daarom is elke woning voorzien van een zogenaamde energiemodule, een kast waarin alle technische installaties zijn ondergebracht, zoals een warmtepomp, een warmte terugwin-unit en een omvormer voor de zonnepanelen die op het dak zijn geplaatst.

Tijdens de welstandsbehandelingen is veel aandacht besteed aan de integratie van de energiemodules in het ontwerp. Deze werden in het schetsontwerp gepositioneerd op de erfgrens van twee woningen, deels voor het oude keukenraam. Op advies van de commissie zijn deze beter geïntegreerd in het definitieve ontwerp. De modules bevinden zich nu tussen het keukenraam en de voordeur en zijn afgewerkt met beigekleurig plaatwerk. Hiermee worden de modules op een vanzelfsprekende wijze in het gevelbeeld opgenomen. De renovatie levert naar mening van de commissie niet alleen duurzame woningen op, het brengt ook ruimtelijke kwaliteit in het straatbeeld.

> *“De renovatie brengt niet alleen duurzame woningen, maar ook ruimtelijke kwaliteit in het straatbeeld.”*



Gerenoveerde woningen aan de Riethalmweg



De gerenoveerde woningen met de energiemodules aan de voorzijde

COLOFON

MOOI Noord-Holland
Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar

Auteur

Aniek de Jong, coördinator Welstandscommissie Landsmeer

Met bijdragen van

José van Campen, Woord en Plaats
Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland
Primo Reh, communicatieadviseur MOOI Noord-Holland

Fotografie

Voornaam Achternaam

Vormgeving

Funcke, Haarlem

www.mooinoord-holland.nl

MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT