

**Welstandscommissie
Haarlemmermeer
Jaarverslag 2021**



De Brecht, Ponec de Winter B.V.

De voorzitter spreekt

2021 was alweer het tweede jaar dat de welstandscommissie noodgedwongen digitaal bijeenkwam. Aanvragers wisten ons desondanks goed te vinden: er werd zelfs een keer mee vergaderd vanuit de auto! (wel geparkeerd). Ondanks de toegenomen vaardigheden van alle betrokkenen, missen we het fysieke bijeenkomen. Met elkaar aan tafel zitten maakt het mogelijk om interactiever te werken, met meer ruimte voor gesprek. Als het Gemeentehuis als vergaderlocatie de komende jaren niet meer beschikbaar is, hopen we elders in de Gemeente een plek te vinden om die gesprekken aan te gaan.

Ook dit jaar was de commissie betrokken bij grote ontwikkelingen in de Haarlemmermeer. Na Hyde Park vorig jaar, adviseerden we over Beeldkwaliteitsplannen voor Hoofddorp Noord, Lincolnpark, Het Pionier-Bolsterrein en het Holmkwartier. We geven feedback op de plannen en maken met de Polderarchitect procesafspraken over het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Door in een vroeg stadium kritisch mee te denken kunnen we inspireren in plaats van corrigeren.

Wij merken dat de welstandscommissie door het beoordelen van individuele plannen ook kan worden beschouwd als een thermometer voor het effect van ruimtelijk beleid op ruimtelijke kwaliteit. In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Ringdijk werd het dijkprofiel aange-merkt als iets wat het beschermen waard is. Wij hebben bij het beoordelen van individuele plannen aan de ringdijk gemerkt hoe lastig dat beschermen is, met alleen het BKP als middel. Na overleg met beleidsmakers wordt er inmiddels gewerkt aan een borging van het dijkprofiel in het Omgevingsplan.

We zijn blij dat Haarlemmermeer ruimtelijk beleid ontwikkelt voor “nieuwe opgaven” zoals de ruimtelijke inpassing van waterberging en zonnevelden. Wij hebben de volgende opgave al in het vizier: grote ruimte-innemers als data-, en distributiecentra. Bij het behandelen van deze aanvragen merken we dat de ambities met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit per aanvrager enorm uiteenlopen. Met de grote impact die dergelijke complexen hebben op de omgeving is het belangrijk dat ruimte krijgen voor ondernemen gepaard wordt aan ruimte scheppen voor ecologie en leefkwaliteit.

Voor het Cruquiusmuseum heeft de welstandscommissie vorig jaar gezamenlijk met de erfgoedcommissie geadviseerd in de planontwikkeling. Komend jaar gaan we deze samenwerking verder vormgeven in de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet. Daarmee breekt weer een nieuw hoofdstuk in de advisering over Ruimtelijke Kwaliteit aan.

Judith Korpershoek,

voorzitter Welstandscommissie Haarlemmermeer



Actueel



Haarlemmermeer sfeerbeeld. Beeld: Anna Groentjes.

De Welstands- en Monumentencommissie Haarlemmermeer werkt in opdracht van de gemeente en op basis van de door de gemeente vastgestelde beleidskaders aan het behoud en de totstandkoming van een goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Daarbij wordt respectvol omgegaan met de goede kwaliteiten uit het verleden.

Met het jaarverslag legt de commissie verantwoording af aan de gemeenteraad over de onafhankelijke advisering. We lichten niet alleen de werkwijze en de cijfers toe, maar we proberen vooral ook te beschrijven en illustreren wat het maatschappelijke effect is van onze inspanningen.

Eerder in de planontwikkeling

We hechten eraan te vermelden dat we in vrijwel alle gevallen in staat zijn om in één of meerdere besprekingen te komen tot een positieve advisering. Niet zelden wordt onze inbreng, ook door initiatiefnemers, zeer op prijs gesteld. Uiteraard lukt dit niet altijd.

De commissie waardeert het zeer dat in de afgelopen jaren het gesprek over omgevingskwaliteit en de afstemming met stedenbouw en ruimtelijke ordening in een eerder stadium van de planontwikkeling op gang worden gebracht. De komende periode staan er binnen de gemeente ook wat betreft de begeleiding van initiatieven grote veranderingen op stapel.

Indien van toepassing:

Monumentenadvisering

Ook voor de monumentenadvisering doet de gemeente Wijdmeren op dit moment een beroep op onze commissie. De erfgoedadvisering wordt straks overgeheveld naar de gemeentelijke adviescommissie en is zo goed geborgd. Bij MOOI Noord-Holland is daarnaast een centrale Erfgoedcommissie beschikbaar die binnen de organisatie functioneert als centraal orgaan dat de erfgoedadvisering in de gemeentelijke adviescommissies ondersteunt. De toekomstige gemeentelijke adviescommissie kan daarnaast – indien nodig – altijd een beroep doen op één of meerdere specialisten, verenigd binnen MOOI Noord-Holland.

Adviseren en inspireren

De invoering van de Omgevingswet is aanstaande, en of deze nu op 1 juli 2022 wordt ingevoerd of niet, de voorbereidingen in uw en andere gemeenten zijn in volle gang. Of het nu gaat om de inrichting van de omgevingsvisie of om de geleidelijke voorbereidingen op de ombouw naar het omgevingsplan; duidelijk is dat dit voor de gemeente een flinke kluit is, zelfs als de gemeente besluit de meeste zaken beleidsneutraal over te zetten naar het tijdelijke omgevingsplan. Het goede nieuws is dat de beoogde cultuurverandering, die voor de invoering van het nieuwe stelsel nodig zou zijn, langzaam maar zeker op gang komt. Dit heeft met name betrekking op een meer faciliterende inzet van de lokale overheid, die met een 'ja mits'-houding zo constructief mogelijk aan de totstandkoming van plannen gaat werken. Adviseren en inspireren aan de voorkant komt in de plaats van louter toetsen achteraf.

Instellingsbesluit en verordening

Er is de afgelopen periode door de gemeente, samen met MOOI Noord-Holland, intensief gewerkt aan de voorbereiding op de nieuwe gemeentelijke adviescommissie. U heeft daar in de vorige jaarverslagen al uitgebreid over kunnen lezen. Voor invoeringsdatum van de Omgevingswet moet de gemeenteraad deze commissie bij verordening instellen. Er is in de wet terecht een belangrijke plaats ingeruimd voor de cultuurhistorische aspecten. Daarnaast kiezen vrijwel alle gemeenten ervoor om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken (zoals het in de wet is genoemd).

In de vast te stellen verordening, gebaseerd op de modelverordening die door de VNG is uitgebracht, wordt, in lijn met de wensen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Tweede Kamer, ingezet op een bredere, integrale, en meer vroegtijdige advisering. Hoe vroegtijdiger de betrokkenheid van de commissie, hoe constructiever haar advies wordt ervaren. De advisering zal oplossingsgerichter zijn en meer voelen als hulp.

VNG handreiking

In de VNG handreiking is het volgende schema opgenomen waarin wordt geïllustreerd in welke fasen de advisering kan plaatsvinden. Veel van de advisering is de laatste jaren geleidelijk verschoven van het beoordelingsgerichte (toetsende) aan het eind – in de donkerblauwe kolom – naar meer opgave- en ontwerpgerichte advisering – in de lichtblauwe kolommen.

	Beleidsgericht	Opgavegericht	Ontwerpergericht	Beoordelingsgericht
Gericht op	Algemeen verbindend: visie, beleid of regels	Specifiek, concreet initiatief of activiteit	Specifiek, concreet initiatief of activiteit	Specifiek: concreet initiatief of activiteit
Aan wie	Gemeentebestuur	Initiatiefnemer + college	Initiatiefnemer + ontwerper(s)	College/ bevoegd gezag
Doel	Agenderen/ontwikkelen van beleid voor de fysieke leefomgeving en voor het aanwijzen en beheren van gemeentelijk cultureel erfgoed	Formuleren randvoorwaarden voor een initiatief, vanuit publiek belang	Bevorderen van ontwerp kwaliteit van (met name) projecten die een grote impact hebben op de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder bijvoorbeeld 'behoud door ontwikkeling' bij grotere erfgoedopgaven	Advies over vergunningaanvraag of over handhaving van de bepalingen in het omgevingsplan

Kennis maken

De nieuwe gemeenteraad zal in 2022 de gemeentelijke adviescommissie instellen. Wellicht een mooie gelegenheid om met de adviseurs in deze commissie kennis te maken. Bijvoorbeeld via een bezoek aan de vergadering of een werkbezoek aan één of meer inspirerende locaties.

Arie Keppler Prijs 2022

In het komende jaar vragen we ook uw aandacht voor de Arie Keppler Prijs 2022, dé Noord-Hollandse prijs voor omgevingskwaliteit. Hopelijk mogen we ook uit uw gemeente (via www.ariekepplerprijs.nl) inzendingen voor deze editie ontvangen.



Drone time-lapse Piekberging Haarlemmermeer https://youtu.be/_CnUMzv0wvl

Piekberging, Haarlemmermeer

Bijzonder plan

Piekberging. Het woord roept al vragen op. Het blijkt hier te gaan om een ingepolderd gebied dat wordt gebruikt om de omliggende gemalen tijdelijk te ontlasten tijdens (de toenemende) hevige en langdurige regenval. De piekberging wordt dan onder water gezet. Vanuit de piekberging wordt het water daarna weer geleidelijk afgevoerd naar het gemaal. De polder van Haarlemmermeer is relatief diep en daardoor ideaal voor een dergelijke opslag van overtollig water.

De commissie kreeg inlaatconstructies, uitlaatconstructies en bruggen te beoordelen. Het geheel wordt zorgvuldig aangepakt en er bestaat een beeldkwaliteitsplan. Het lastige is echter dat de commissie bij dergelijke opgaven meestal technische tekeningen te zien krijgt en dat er minder aandacht wordt besteed aan het uiteindelijke beeld. Een deel van de gesprekken van de commissie met de aanvrager ging hierover. Er is een beeldkwaliteitsplan waaraan gerefereerd wordt. Het uiteindelijke beeld zorgt voor een goede overgang naar de Hoofdvaart. De kades krijgen een bloemrijke begroeiing. De stalen damwanden krijgen een deksloof waarover het talud wordt doorgezet. Daardoor is slechts een smalle rand van de deksloof zichtbaar. Het uitwateringskanaal is ondergeschikt gemaakt aan de Hoofdvaart. De brug wordt beschouwd als begeleiding van de Hoofdweg.



Zo werkt het

Even voorstellen

De Welstandscommissie Haarlemmermeer is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Haarlemmermeer.

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 2021 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Judith Korpershoek, voorzitter
- Willemien van Duijn, (gemandateerd) architectlid
- Maarten Overtoom, architectlid

De commissie werd ondersteund door:

- Emmy Kanon, commissiecoördinator
- Cora Paarlberg, plantoelichter
- Gonneke Karel, plantoelichter
- Karin Klein, plantoelichter
- Clement Torre, stedenbouwkundig adviseur
- Reggie van den Aardweg, stedenbouwkundig adviseur



*“Toen ik deze tekening zag,
dacht ik waarom hebben we
dat niet eerder gedaan?”*

*Aanvrager nieuwe woning
naar aanleiding van aangepast
plan in Aalsmeerderbrug.*

MOOI DARS

In 2021 is het nieuwe door MOOI Noord-Holland ontwikkelde planregistratiesysteem MOOI DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem) in gebruik genomen. Deze nieuwe online applicatie vervangt ons oude systeem wCorsys, dat bijna vijftien jaar een trouwe partner is gebleken. Inmiddels is wCorsys op enkele onderdelen aan verbetering toe, zodat we kunnen voldoen aan nieuwe regelgeving en kunnen inspelen op nieuwe online mogelijkheden. Een mooie gelegenheid om ook een slag te maken in gebruiksvriendelijkheid en inzetbaarheid. Daarom kiezen we voor een nieuwe applicatie, die het werk veiliger en makkelijker maakt en klaar is voor de toekomst. Er ligt veel moois in het verschiet. MOOI DARS is onder andere voorbereid op de volledige automatisering van adviesaanvraag en -terug-koppeling en krijgt een kaartfunctie, waarmee ons advieswerk en de ontwikkelingen binnen uw gemeente inzichtelijker worden gemaakt. In fases zijn alle klantgemeenten overgegaan op het nieuwe systeem. Uw gemeente werkt sinds december 2021 met MOOI DARS.

Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2021 voornamelijk digitaal plaats vanwege de coronacrisis. Op 20 oktober is voor het eerst weer fysiek vergaderd. Dit is jammer genoeg maar eenmalig geweest. 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. In 2021 ging het om 32% van het aantal behandelingen in de vergadering van de Welstandscommissie. Een stijging van 11% ten opzichte van 2020 en 2019. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze link: <https://www.mooinoord-holland.nl/inhoud/uploads/2022/01/2022-vergaderschema-Haarlemmermeer.pdf>.



Lunch in gemeentehuis om eerste (en enige) fysieke vergadering in 2021 te vieren. Beeld: MOOI Noord-Holland.

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.

“Het overleg met de welstandscommissie heeft geleid tot een spannender huis.”

Aanvrager nieuwbouwwoning in Spaarne Buiten



Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde commissie. Dit gebeurde in 2021 in 57% van de planbehandelingen. In 2020 was dit 66%. De daling heeft waarschijnlijk te maken met de pilot vergunningsvrij bouwen die in 2021 is gestart.

Bij de grotere plannen is de polderarchitect van de gemeente aanwezig om de commissie te informeren. De bespreking van dit soort plannen is voor een groot deel dan nog in een collegiaal overleg. Er ligt nog geen aanvraag. De aanvragers en/of gemeente willen dan graag met de Welstandscommissie de mogelijkheden onderzoeken. In 2021 ging het om 20 zaken.

De commissie wordt steeds vaker gevraagd om mee te adviseren in de beleids-, ontwerp- en opgavegerichte fases (zie het schema hierboven). Dit heeft ertoe geleid dat de vergadering eind 2021 in twee delen is gesplitst: één voor de meer beleidsgerichte opgaven en één die gericht is op het vergunningetraject. Er waren in 2021 drie zaken als beleidsgerichte opgave.

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een voor-overleg, 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 plontoelichter zorgt voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De 'Nota uiterlijk van bouwwerken', vastgesteld in 2020 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Het vervangt de Welstandsnota Haarlemmermeer (mei 2013) en de nota Welstand Haarlemmerliede en Spaarnwoude (augustus 2015).

Het gaat om beleidsneutrale samenvoeging van beide welstandsnota's tot één nota. Beleidsneutraal betekent dat er geen wijzigingen in het beleid (gestelde ambities en criteria) heeft plaatsgevonden, waardoor de beleidsmatige inhoud hetzelfde is als in het vastgestelde beleid. Het bestaat daarom nog uit twee delen in de huisstijl van de gemeente Haarlemmermeer: één met de Welstandsnota Haarlemmermeer en één met de Welstandsnote Haarlemmerliede-Spaarnwoude.

Er is al wel geanticipeerd op de Omgevingswet. In de 'bruidsschat' is de beoordelingsgrondslag uit de Woningwet overgenomen dat een bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijk eisen van welstand. Daarnaast geldt de welstandsnota straks automatisch als een beleidsregel uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.19 (zie artikel 4.114 Invoeringswet). Om hierop vooruit te lopen is deze nota betiteld als 'Nota uiterlijk van bouwwerken' in plaats van 'Welstandsnota'.

Daarmee blijft de welstandsnota ook na inwerking treden van de Omgevingswet van toepassing totdat de gemeente een nieuw omgevingsplan opstelt. Hierin kan de gemeente andere beoordelingsregels opnemen.

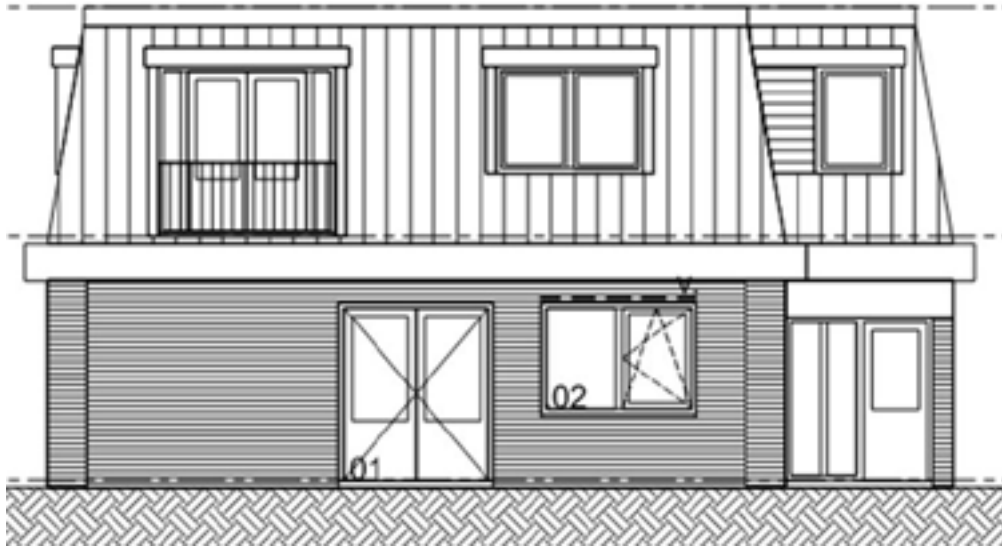
De gemeente Haarlemmermeer is bezig met het opstellen van een nieuw beleid voor het streven naar en goede omgevingskwaliteit. De nieuwe nota zal een bredere reikwijdte krijgen dan alleen het uiterlijk van bouwwerken (welstand), waaronder aandacht voor de cultuurhistorische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten.

Via deze link kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Naast de welstandsnota zijn er ook welstandscriteria opgenomen in beeldkwaliteitsplannen. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant.

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.

In 2021 is de pilot vergunningsvrij bouwen van start gegaan. Deze pilot loopt tot 1 januari 2022. De commissie is niet tegen vergunningsvrij bouwen, maar heeft in een schriftelijke reactie haar zorgen geuit.

Het vergunningsvrij bouwen wordt namelijk zeer algemeen over de gehele gemeente uitgerold. Ze noemt een aantal voorbeelden waarbij de uitgangspunten van een beeldkwaliteitsplan of visie door het vergunningsvrij bouwen teniet wordt gedaan: aan de Ringvaart en bij Spaarne Buiten worden bijvoorbeeld de doorzichten dichtgezet. Het meest recente voorbeeld aan de Ringdijk betref een gevelwijziging aan de voorkant van een pand, eerst showroom, nu woning. De pui wordt volgens de commissie dichtgezet met een pui die eerder doet denken aan een achterkant dan aan een voorkant.



Vergunningsvrij bouwen: ontwerp voorgevel woning. Beeld: RVE bouwadvies.



Het ensemble. Beeld: Ponec de Winter B.V.

De Brecht, Nieuw-Vennep

Transformatie

Op de plek staat een tuinderswoning met daarachter een grote schuur. Deze komen in een gewijzigde vorm terug en maken plaats voor zeventien woningen. De tuinderswoning behoudt zijn vorm, maar de schuur wordt 'opengesneden'. In het midden zal een collectieve tuin komen. De architect pakt het plan zorgvuldig aan en komt een aantal keren terug in de commissie voor een collegiaal overleg. In de overleggen gaat het om de zoektocht naar de transformatie van een agrarisch erf tot een woonerf zonder de karakteristieken van de oorspronkelijke schuur en woning kwijt te raken.

In een laatste overleg komt de terreininrichting aan bod. Dit is een essentieel onderdeel bij de inrichting van een nieuw erf. In overleg met de gemeente, die verrommeling wil voorkomen, is afgesproken dat een groot deel van het gebied openbaar wordt. De architect hoopt dat dit niet tot een versteende wereld gaat leiden. De commissie steunt de architect hierin. Het ontwerp laat verschil zien tussen het openbare gebied, het mandelig gebied en het privé gebied. Er komen verschillende sferen die elkaar overlappen. Het openbare deel kent een onderhoudsarme inrichting. De diversiteit zal van de bewoners in het privé gebied moeten komen.

Ingetogen en helder

1. Entree (en parkeren buiten)
2. Fruitmuur
3. Parkeren binnen
4. Actieve binnenruimte



Binnentuin. Beeld: Ponec de Winter B.V.



Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2021 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen is met circa 13% gedaald ten opzichte van 2020. Het aantal behandelingen steeg met circa 27% ten opzichte van het vorige jaar.

Hier onder worden de deeltabellen nog toegelicht.

Aantal planbehandelingen

In 2021 heeft de Welstandscommissie Haarlemmermeer 357 nieuwe zaken behandeld. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 655.

Soort behandeling	2021		2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwe aanvraag	357	54,50%	412	63,58%	69	61,86%
Herhalingen	298	45,50%	236	36,42%	37	38,14%
Eindtotaal	655	100,00%	648	100,00%	37	100,00%

Het aantal nieuwe aanvragen is flink gedaald. Het jaar 2020 was natuurlijk uitzonderlijk met een stijging van ongeveer 15%. Corona stak op en velen gingen (ver)bouwen. De cijfers van 2019 zijn cijfers waarin voor het eerst ook de aanvragen van Haarlemmerliede-Spaarnwoude waren meegenomen. In dat jaar steeg het aantal nieuwe plannen met 25%.

Inmiddels zijn de bouwkosten flink gestegen. Dit kan een daling van de bouwactiviteiten veroorzaken hebben. Echter, bij navraag blijkt het totaal aantal aanvragen en meldingen niet gedaald te zijn. De daling is daarom waarschijnlijk te verklaren door de invoering van de pilot vergunningsvrij bouwen. Er zijn rond de 175 meldingen geweest die normaliter een vergunningsaanvraag zouden zijn geweest. Niet alle 175 zouden aan de welstand zijn voorgelegd (welstandsvrije gebieden of ambtelijke afhandeling), maar een deel van de cijfers is hiermee wel te verklaren.

Het aantal herhalingen is ook flink gestegen. Dit komt omdat de meer complexe plannen nu bij de Welstandscommissie terecht komen. Deze behoeven vaak meer behandelingen. Ook het aantal collegiale overleggen over grotere bouwprojecten leiden tot herhalingen.

Er zijn ook veel meer vooroverleggen geweest (preadvies). Er ligt dan nog geen aanvraag. Als het plan als aanvraag omgevingsvergunning weer bij de Welstandscommissie komt voor een definitieve beoordeling, dan geldt dit ook als een herhaling.

Vorm van behandelingen

	2021		2020		2019	
Behandelwijze	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwe aanvraag	282	43,05%	223	34,41%	229	38,81%
Herhalingen	373	56,95%	425	65,59%	361	61,19%
Eindtotaal	655	100,00%	648	100,00%	590	100,00%

Een gemandateerde behandeling is een plan dat beoordeeld wordt door het commissielid dat gemachtigd is om vanuit de grote welstandscommissie te adviseren. Het betreft in principe kleinere, overzichtelijke plannen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een geringe afwijking van de sneltoetscriteria uit de nota. De beoordeling van deze plannen vindt elke week plaats. In de gemeente Haarlemmermeer blijkt dat juist deze plannen vaak niet de makkelijkste zijn. De daling van het aantal plannen dat gemandateerd wordt afgehandeld heeft naar alle waarschijnlijkheid ook te maken met de pilot vergunningsvrij bouwen die in 2021 gestart is.

Soort aanvraag

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	234	207	437
Preadvies	62	38	100
Beleidsadvisering	3	3	6
Handhaving en excessen	4	4	8
Reclame	32	19	51
Overige adviesaanvragen	22	29	51
Aantal behandelingen	357	298	655

Een preadvies is een plan waar nog geen aanvraag omgevingsvergunning voor is gedaan. Het dossier is dan ook nog niet compleet. De aanvrager heeft bijvoorbeeld nog geen keuze gemaakt in materiaal of kleuren. De detaillering ontbreekt vaak ook nog. Aanvragers willen in dit soort gevallen weten of ze op de goede weg zijn en consulteren de Welstandscommissie.

De overige adviesaanvragen betreffen de collegiale overleggen met de polderarchitect over grotere bouwontwikkelingen of de vraag van de gemeente om mee te denken over bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen. Laatstgenoemden vallen sinds november 2021 onder het kopje Beleidsadvisering. In ca 42% van het aantal behandelingen werd een akkoord/akkoord met aanbeveling/akkoord op hoofdlijnen gegeven. Er waren ook flink wat collegiale overleggen. Het betreft overleg over plannen die eigenlijk geen advies hebben, meestal op verzoek van de gemeente. Het kan gaan om bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen en/of om grotere projecten.

Op de gemeentepagina van Haarlemmermeer op onze website zijn meer cijfers te vinden: <https://www.mooinoord-holland.nl/gemeenten/gemeente-haarlemmermeer/>



Notting Hill Hyde Park, MVSA Architecten <https://www.youtube.com/watch?v=wICLxJvQZ0>

Hyde Park, Hoofddorp

Groot plan

De laatste jaren ontbreekt Hyde Park niet in de jaarverslagen. Er wordt gestaag ontworpen. Er bestaat een Q-team dat de projecten begeleidt. Er is echter afgesproken dat de welstandscommissie in het voortraject een aantal malen geconsulteerd wordt en dat haar opmerkingen worden meegenomen in het verdere traject.

De definitieve aanvraag wordt dan door het Q-team ter hand genomen. Alle partijen waarderen deze werkopzet.

Er bestaat een beeldkwaliteitsplan voor het gebied. Natuurlijk zijn enige afwijkingen mogelijk, maar het geheel moet toch een zekere eenheid uitstralen. Het gaat om een zeer grote ontwikkeling.

Notting Hill bijvoorbeeld, bestaat alleen al met 300 appartementen. Karakteristiek voor de woningen zijn de 'happen' in de gevel, de dubbelhoge entrees, de 'suncuts' die zonlicht toelaten tot de binnentuin en de terrasbouw. Gezien de hoge bouwdichtheid besteedt de commissie veel aandacht aan de zogenaamde encroachment zone, het gebied waar privé en openbaar elkaar ontmoeten en aan de verblijfs- en gebruikskwaliteit van de binnentuinen.



De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2021 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Er zijn plannen die ook een advies nodig hebben van de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Het betreft dan werkzaamheden betreffende bouwwerkzaamheden aan en in de buurt van monumenten en in het beschermd dorpsgezicht. Er komen dan twee aparte adviezen. Dit leidt wel eens tot verschillende adviezen. Dit was bijvoorbeeld het geval bij de uitbreiding van de voormalige burgemeesterswoning. De Welstandscommissie was van mening dat de architectuur van het nieuwe niet aansloot bij de architectuur van de woning. De Erfgoedcommissie had geen bezwaar. Uiteindelijk is het plan naar volle tevredenheid van alle partijen gewijzigd. De gemeente heeft besloten om per 1 januari 2022 de plannen die adviezen nodig hebben van de Welstandscommissie en de Erfgoedcommissie in een gezamenlijke vergadering te behandelen. De Welstandscommissie juicht dit toe, maar zou liever een geïntegreerde Welstands- en Monumentencommissie zien. Er bestaan nu nog steeds twee commissies die elke hun eigen procedures kennen.



3D impressie woning met nieuwe uitbreiding



Eerste plan uitbreiding Hoofdweg 679. Beeld: Gallo projectmanagement



Aangepast plan uitbreiding Hoofdweg 679. Beeld: Gallo projectmanagement

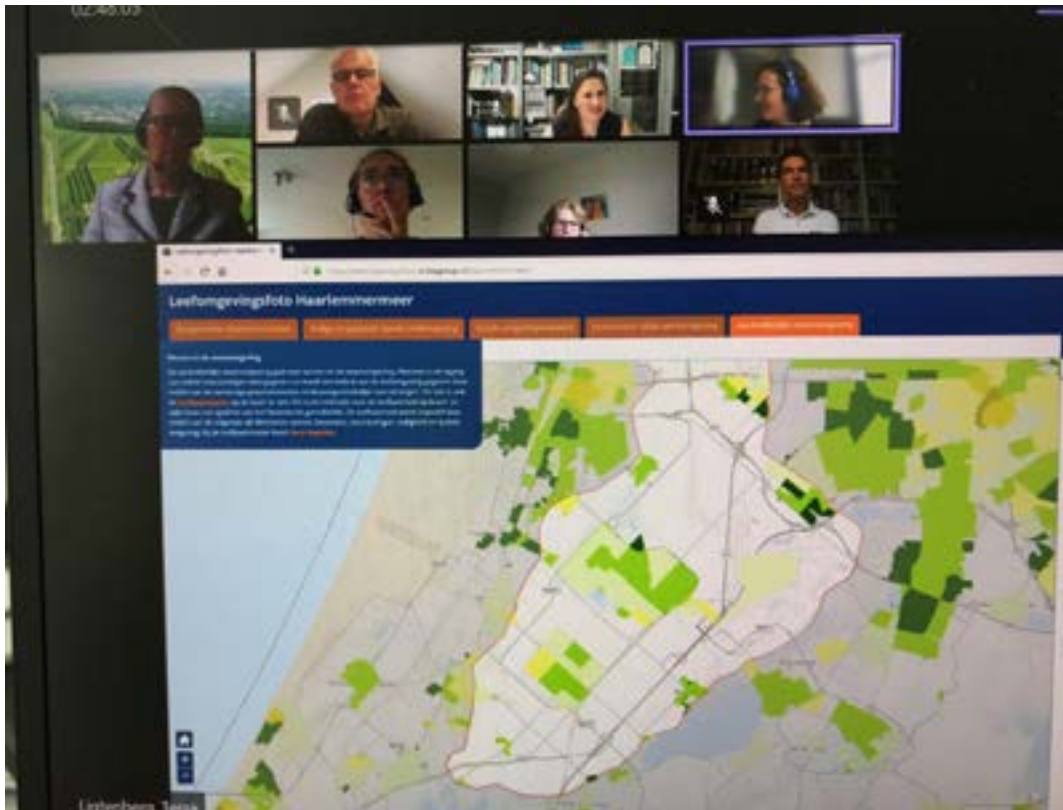
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2021 is de commissie betrokken geweest bij verschillende ruimtelijke plannen. Ze heeft meegedacht met de randvoorwaarden en inrichtingsregels voor de Ringdijk en de Polderlinten. Voor beide is in 2021 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

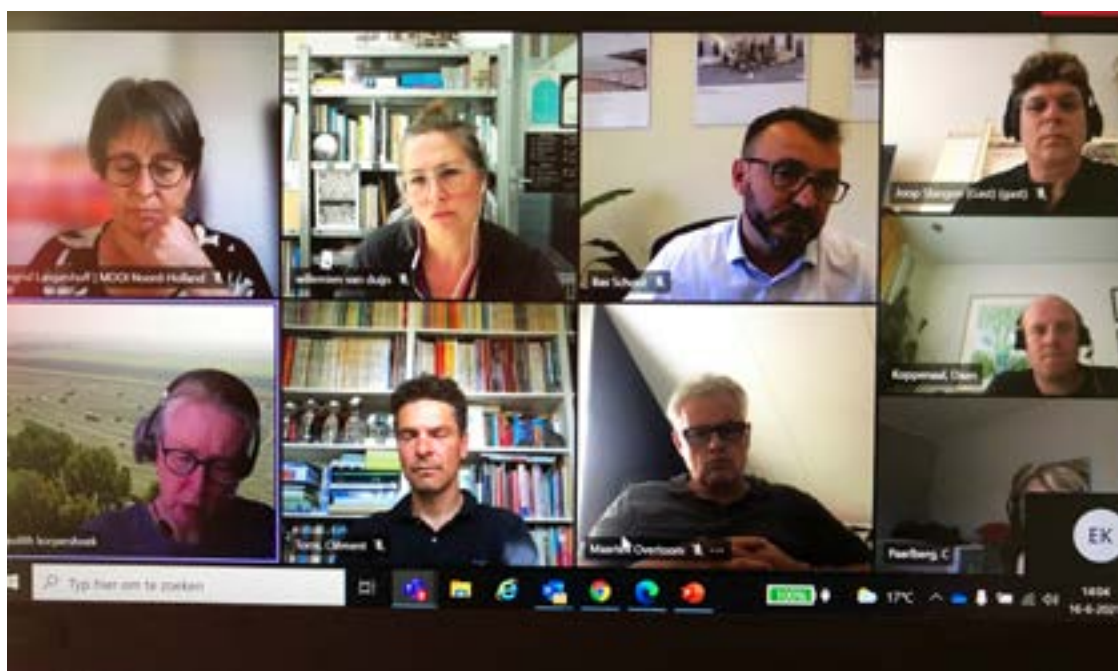
Intussen is de Welstandscommissie een vaste partner als het gaat om de inrichting van beeldkwaliteitsplannen. Op verzoek van de gemeente adviseert ze over de concepten, of het nu om een zonnecarré bij Schiphol gaat of een bouwontwikkeling in Hoofddorp Noord, beide kwamen langs in 2021.

Zoals al eerder gemeld bij de werkwijze is de vergadering in twee delen gesplitst. De eerste behandelingen in het 'beleid' deel betroffen het Pionier-Bolsterrein in Nieuw-Vennep en het Holmkwartier in Hoofddorp.

In juni was er overleg met de gemeente over de Omgevingsvisie van de gemeente. Deze volgt de Structuurvisie op. De Structuurvisie was meer statisch. De Omgevingsvisie gaat om een dynamisch document zonder de lange lijnen voor de toekomst uit het oog te verliezen.



Overleg met de gemeente over de Omgevingsvisie. Beeld: MOOI Noord-Holland.



Presentatie Nota uiterlijk van bouwwerken. Beeld: MOOI Noord-Holland.



Impressie Sugar Outlet. Beeld: MOOI Noord-Holland

Sugar City, Halfweg

Hoe is het met?

Op het terrein van de oude suikerfabriek in Halfweg is een gebied ontstaan met kantoren, evenementengebouwen en een outlet center.

In de loop der jaren is de begeleidend architect die ook het masterplan heeft gemaakt en een aantal gebouwen ontwerpt, bij de commissie langs geweest. Niet altijd was de commissie het eens met de voorstellen, zeker als het reclame-uitingen betrof, bijvoorbeeld op de toren van de kalkoven. Het gebied heeft misschien al een grote transformatie ondergaan, maar dit betekende niet dat de oude bestemming niet meer gezien mag worden.

Intussen is ook de outlet van start gegaan. Jammer genoeg in een tijd dat Corona huis-hield.



Bestaande situatie. Beeld: MOOI Noord-Holland.



Impressie. Beeld: Common Affairs- architecten en stedenbouwers.



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 [datum] vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2021. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn: [samenvatting invullen].

Overige aanbevelingen door de commissie

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

- In het kader van de klimaatveranderingen met hittestress en clusterbuien vraagt de commissie om meer aandacht voor de erfinrichting en het behoud van bestaande bomen.
- Er zijn steeds meer aanvragen voor datacenters en logistieke (opslag)gebouwen in de gemeente. Deze gebouwen zijn groot van schaal en omvang en zeer gesloten van aard, waardoor anonimiteit in de openbare ruimte toeneemt. Omdat deze gebouwen eigenlijk 'niets teruggeven aan de omgeving' in het kader van ruimtelijke kwaliteit en vooral 'ruimte innemen' doet de commissie de aanbeveling om hiervoor een aantal beeldkwaliteitscriteria op te stellen, waarbij opstellen met deze bestemmingen een toegevoegde waarde leveren in de vorm van bijvoorbeeld natuurinclusieve kwaliteit.
- De commissie heeft haar zorgen geuit over de gevolgen van het vergunningsvrije bouwen in kwetsbare gebieden. De pilot voor het vergunningsvrije bouwen loopt tot 1 januari 2022. Graag ontvangt de commissie een stand van zaken en eventuele uitkomsten van een evaluatie.
- 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.
- 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 kunnen ons voorstellen dat deze commissie voorlopig min of meer dezelfde taakomschrijving meekrijgt als de voorgaande commissie, ook omdat veel van het huidige beleid ook min of meer beleidsneutraal wordt overgezet. Toch raden wij u aan de inzet op een vroegtijdige en brede advisering verder door te zetten.
- 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 erfgoed specialisten 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 Welstandscommissie Haarlemmermeer 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 2022 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



MOOI
NOORD-
HOLLAND

Colofon

Auteur

Emmy Kanon, coördinator Welstandscommissie Haarlemmermeer

Met bijdragen van

Judith Korpershoek, voorzitter Welstandscommissie Haarlemmermeer
Willemien van Duijn, architectlid Welstandscommissie Haarlemmermeer
Maarten Overtoom, architectlid Welstandscommissie Haarlemmermeer
Jef Muhren, directeur MOOI Noord-Holland
Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Alkmaar, februari 2022

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl
@MOOI_NH