



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE LANDSMEER

JAARVERSLAG 2021



De voorzitter spreekt over de waardevolle dorpslinten in Landsmeer

Ook dit jaar vormde de inpassing van woonbebouwing in de waardevolle linten die Landsmeer rijk is de hoofdmoot van advisering door de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer. Om de ruimtelijke kwaliteit van deze linten te waarborgen en waar mogelijk te verrijken steekt de Welstandsnota 2012 Landsmeer in op het behouden van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteiten. Het karakter van deze linten wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en de lintbebouwing daarlangs. Behoud van de zichtlijnen naar het achterliggend landschap is eveneens van grote waarde voor deze linten.

De welstandscriteria voor deze linten spelen onder meer in op de massa en hiërarchie van hoofd- en bijgebouwen en op het gebruik van gebiedseigen materiaal- en kleurgebruik. De commissie merkt dat het er niet eenvoudiger op wordt om op basis van deze criteria de karakteristiek van de linten te behouden. Zo komen plannen ter tafel waarbij de bebouwing meer naar achter op de kavel wordt gesitueerd, waar woonbebouwing in de tweede lijn wordt geprojecteerd en karakteristieke doorzichten naar het achterliggend landschap verloren gaan. Niet zelden worden voor het lint plannen gepresenteerd van rietgedekte woningen met wit gestuukte gevels en zwarte kozijnen. Nieuwe plannen in het lint leiden nogal eens tot onbegrip en heftige discussies met initiatiefnemers.

Graag wil de commissie samen met de gemeente optrekken om te bezien hoe in de gemeenschap van Landsmeer nog meer begrip gekweekt kan worden voor het zorgvuldig inpassen van nieuwbouw in de te behouden karakteristieke linten waar Landsmeer, met recht, trots op is.

Ben Ewals, voorzitter welstandscommissie Landsmeer



Sinds 2021 is de monumentenadviesing ondergebracht bij de Welstandscommissie. De erfgoedadviesing wordt straks overgeheveld naar de gemeentelijke adviescommissie. De MOOI Noord Holland Erfgoedcommissie gaat dan binnen onze organisatie functioneren als het centrale orgaan dat de erfgoedadviesing in de gemeentelijke adviescommissies ondersteunt. De gemeentelijke adviescommissie kan – indien nodig – altijd een beroep doen op één of meerdere specialisten, verenigd binnen de MOOI Noord-Holland erfgoedcommissie.

Hoofdstuk 1

Actueel

De Welstands- en Monumentencommissie 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.

Adviseren en inspireren

De invoering van de Omgevingswet is aanstaande, en of deze nu op 1 januari 2023 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.

	Beleidsgericht	Opgavegericht	Ontwerpgericht	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

Schema VNG-handreiking

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.

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 Kepler Prijs 2022

In het komende jaar vragen we ook uw aandacht voor de Arie Kepler Prijs 2022, dé Noord-Hollandse prijs voor omgevingskwaliteit. Hopelijk mogen we ook uit uw gemeente opnieuw veel [inzendingen voor deze editie](#) ontvangen.

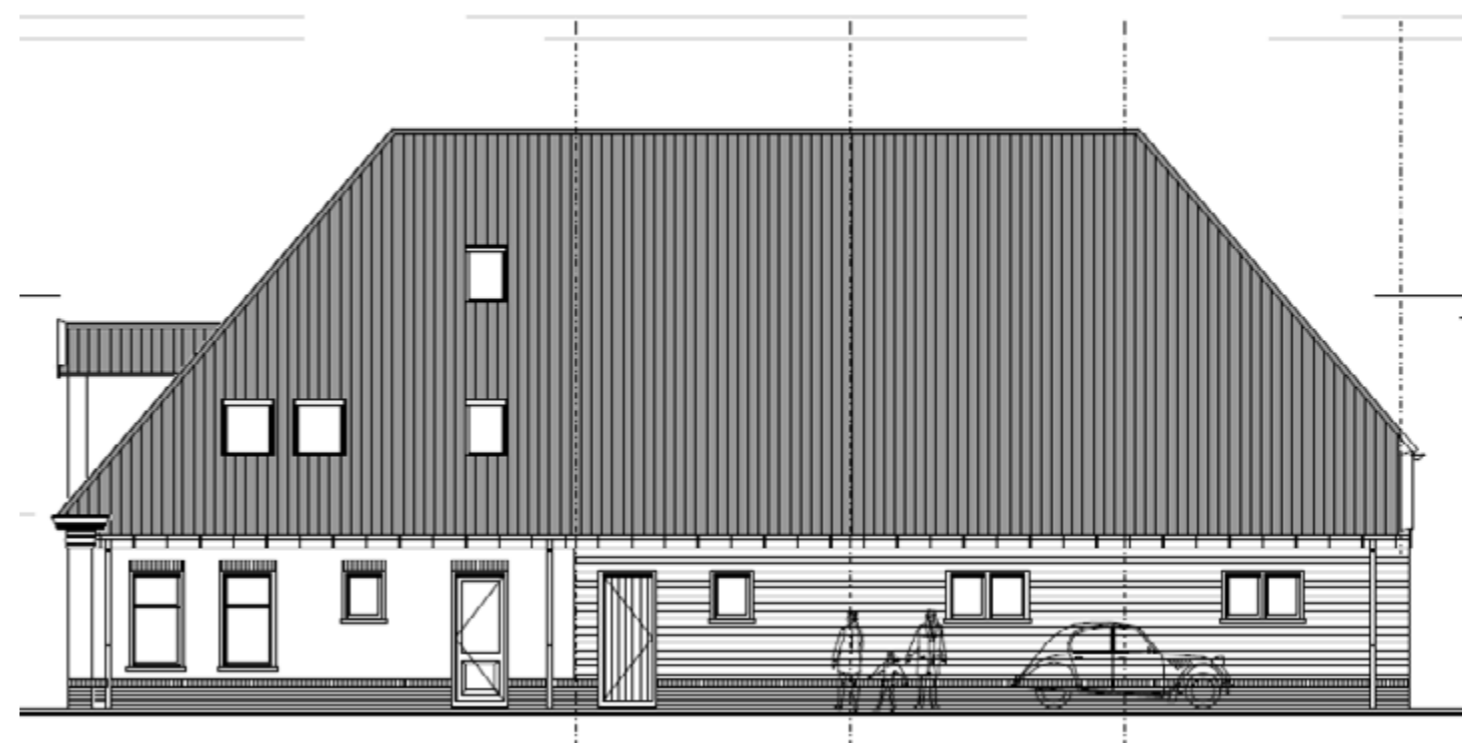
LANDSMEER

Herbouw van een stolp

Aan de Kanaalweg in Landsmeer bevindt zich een stolpboerderij uit 1862 met een dubbel vierkant. Vanwege de slechte staat wordt aan de commissie het plan voorgelegd om de stolp te slopen en een nieuwe kleinere uitvoering van een stolpboerderij terug te bouwen. Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland en zijn, verbonden aan de agrarische geschiedenis van de streek, van grote cultuurhistorische waarde. De commissie beveelt daarom aan om een onderzoek te doen naar de staat van de stolp. Nadat de commissie ter plaatse de situatie heeft kunnen bekijken wordt geconcludeerd dat de stolp zich inderdaad in een zeer slechte bouwkundige staat bevindt waardoor nieuwbouw voorstelbaar is.

Tijdens diverse vooroverleggen worden er verschillende voorstellen voor nieuwbouw gedaan, waaronder een halve stolp met aansluitend op de achterzijde een schuur. Dit voorstel is naar mening van de commissie niet passend bij de karakteristiek van de plek en het gebied en zij doet de aanbeveling om een inventarisatie te maken van boerderijen in de omgeving op basis waarvan tot een ontwerp kan worden gekomen. Dit resulteert in een ontwerp dat meer in lijn is met de huidige stolp. Dit plan wordt verder uitgewerkt waarbij de voorgevel als pronkgevel wordt behandeld met een gootlijst en hoekrisalieten.

[Link naar VIDEO](#)



Hoofdstuk 2

Commissie, werkwijze en beoordelingskaders

2.1 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 2021 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- ir. Ben Ewals, voorzitter
- ir. Belinda van Buiten, architectlid
- Marcel Heijmans, architectlid

De commissie werd ondersteund door:

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

“Met de vriendelijk verlopende vergaderingen en deskundige commissieleden krijgen de Landsmeerse bouwplannen een passende vormgeving binnen onze gemeente.”

Sander Melk, plantoelichter



“Om de ruimtelijke kwaliteit van de linten te waarborgen en waar mogelijk te verrijken steekt de Welstandsnota in op maximaal behoud van de karakteristieken.”

Ben Ewals, voorzitter

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. 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 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 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 monumentenbeleid. Via deze [link](#) kunt u lezen welk monumentenbeleid uw gemeente voert. De beoordeling van de bouwplannen ten aanzien

van erfgoed worden sinds 2021 behandeld door de welstandscommissie, waarmee het een geïntegreerde welstands- en monumentencommissie is geworden. 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.

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 gebruiks-vriendelijkheid 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 -terugkoppeling 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 maart 2022 met MOOI DARS.

PURMERLAND

Dakkapellen op hervormde kerk

De voormalige hervormde kerk bevindt zich in de oorspronkelijke dorpskern van Purmerland, op de hoek van Purmerland en de Purmerlanderijweg. Aan de achterzijde van de kerk is een kerkhof gelegen. Hoewel het gebouw geen monumentenstatus heeft, heeft het in het bestemmingsplan wel de aanduiding karakteristiek pand en heeft de lokale erfgoedcommissie in haar erfgoedinventarisatie geadviseerd om het als beeldbepalend pand aan te wijzen.

De kerk heeft inmiddels geen publieke functie meer, maar een woonfunctie. Om de haalbaarheid voor het realiseren van dakkapellen te inventariseren wordt de commissie in een vroeg stadium om advies gevraagd. De vraag van de initiatiefnemer is of er één dakkapel op de consistorie en twee dakkapellen hoog op het dakvlak van de kerk gerealiseerd zouden kunnen worden, beide aan de zijde van het kerkhof.

De kap van de kerk is goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarnaast beschouwt de commissie een dakkapel op de kap van een kerk als oneigenlijk. Het realiseren van een terughoudend aantal zorgvuldig geplaatste dakramen ziet de commissie als oplossingsrichting. Voor het plaatsen van een dakkapel op de consistorie wordt meer informatie gevraagd over het gebouw en de zichtbaarheid van de gewenste dakkapel.

[Link naar VIDEO](#)

Hoofdstuk 3

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2021 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen is gestegen met ca 35% ten opzichte van 2020. Het aantal behandelingen steeg met ca 46% ten opzichte van het vorige jaar. Hier onder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal planbehandelingen

In 2021 heeft de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer 41 adviesaanvragen behandeld, waarvan 10 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 70.

Soort aanvraag	Aantal aanvragen	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	19	34
waarvan nieuwbouw	7	10
waarvan verbouwing	12	24
Preadvies*	20	34
Totaal	39	68

Aantal planbehandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

Het aantal nieuwe plannen, veelal verbouwingen, is ten opzichte van 2020 flink gestegen. Daarmee wordt de stijgende lijn die in 2020 intrad voortgezet.

Een verklaring hiervoor zou de krapte op de woningmarkt kunnen zijn, waardoor woningeigenaren er eerder voor kiezen om de huidige woning te verbouwen om in veranderende woonwensen te voorzien, in plaats van te verhuizen.

Soort aanvraag	2021	2020	2019
Nieuwe aanvragen	31	23	19
Aanvragen van voorgaande jaren	10	2	2
Herhalingen	29	23	13
Totaal behandelingen	70	48	34

Vorm van behandelingen

Een gemandateerde behandeling is een plan dat beoordeeld wordt door het commissielid dat gemachtigd is om vanuit de voltallige (plenaire) commissie te adviseren. Het betreft veel voorkomende kleine, niet controversiële plannen. Het kan bijvoorbeeld gaan om plannen met een geringe afwijking van de sneltoetscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Sinds 2021 is de commissie een

geïntegreerde commissie. Dit houdt in dat zij ook plannen behandelt die betrekking hebben op een monument. Van het totaal aantal behandelingen betroffen 11 een monument of karakteristiek pand. In 2020 en 2019 betrof respectievelijk 7% en 6% van het totaal aantal behandelingen een object met een erfgoedstatus. De commissie adviseerde destijds alleen op welstand en het erfgoedadvies werd uitgebracht door de lokale erfgoedcommissie.

Verdeling aanvragen	2021	2020	2019
Totaal behandelingen	70	48	34
Gemandateerd behandeld	2 %	19 %	45 %
In de welstandscommissie behandeld	82 %	74 %	49 %
In de geïntegreerde commissie met monumentenleden behandeld	16 %	7 %	6 %

Hoe vaak behandeld?

Als het adviesbesluit 'niet akkoord, tenzij' is, dan is het plan bijna akkoord op enkele kleine en specifiek geformuleerde aanpassingen na. De aanvraag hoeft dan niet nog eens door de commissie behandeld te worden, maar kan dan ambtelijk worden afgedaan.

In tabel 4 valt vooral op dat het percentage 'nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken' veel hoger is dan eerdere jaren.

Adviezen aan B&W	2021	2020	2019
Totaal nieuwe aanvragen*	31	23	17
Bij eerste behandeling akkoord	10 %	13 %	18 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	3 %	4 %	24 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	23 %	17 %	35 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	6 %	17 %	6 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	48 %	39 %	12 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	10 %	9 %	6 %

LANDSMEER

Verbouw van een voormalig eierenpakhuis

Achter twee woning aan het Zuideinde bevindt zich een voormalig eierenpakhuis. Nadat het in de tussentijd in gebruik is geweest als lampenkappenfabriek functioneert het tegenwoordig als woning. In 2016 zijn de gevels aan de buitenzijde geïsoleerd en van zwarte houten delen voorzien. Vanwege de behoefte aan uitbreiding wordt nu een dakopbouw voorgesteld in de vorm van een brede en lage mansardekap, waarvan de goot- en nokhoogte aansluiten op de woning die direct aan het Zuideinde is gesitueerd. Een dergelijke opbouw zal echter leiden tot een onwenselijke schaalvergroting.

In een gewijzigd plan komt de architect met het idee voor een rechthoekige, plat afgedekte, opbouw. Gezien de bijzondere aard van het pand en de specifieke situering kan de commissie zich hierin vinden. Binnen de bredere context dient een dergelijke uitbreiding een uitzondering te zijn. Tijdens diverse vooroverleggen wordt aandacht besteed aan de ondergeschiktheid van de opbouw ten opzichte van het voormalige eierenpakhuis. Daartoe wordt geadviseerd om de opbouw zo laag mogelijk te maken en deze rondom terug te leggen ten opzichte van de gevels eronder. Ook is er aandacht voor het onderscheid tussen bestaand en nieuw in vormgeving, kleur en materiaal, zodat duidelijk afleesbaar wordt dat de opbouw een latere toevoeging betreft.

[Link naar VIDEO](#)



Het gewijzigde plan, Format Architecten



Het eerste schetsplan, Format Architecten



Hoofdstuk 4

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.

Effect van de welstand aan de Lisstraat

Aan de Lisstraat bevindt zich een ensemble van vijf blokken met geschakelde woningen. Voor één van deze geschakelde woningen wordt voorgesteld om de kap over de patio door te trekken en daaronder een uitbouw te realiseren, terugliggend ten opzichte van de voorgevel. Vergunningsvrij wordt op het nieuwe dak een dakkapel geplaatst. Aangezien de karakteristieke woning onderdeel uitmaakt van een ensemble dient een uitbreiding zich daar, naar mening van de commissie, naar te voegen. Op basis van het advies van de commissie wordt het dak boven de patio voorzien van daklichten en wordt het bestaande metselwerk gehandhaafd. Ook is de dakkapel komen te vervallen.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2021 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals het Ecoresort de Breeck. Voor dit plan wordt in eerste instantie het schetsontwerp aan de commissie voorgelegd. Dit bestaat uit 111 recreatiewoningen op een plangebied dat wordt begrensd door de A10, de Scheepsbrouwersweg en het Twiske. De keuze voor de locatie voor dit plan roept vragen op en daarom gaat zij samen met de gemeente en de stedenbouwkundig adviseur in overleg. Daarin wordt de locatiekeuze toegelicht en wordt het beeldkwaliteitsplan met de commissie gedeeld. De locatiekeuze is gebaseerd op een hotelkansenkaart met meerdere potentiële locaties voor een hotel. Inmiddels heeft de commissie ook op het beeldkwaliteitsplan geadviseerd.

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 Landsmeer hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- Vanuit het Steunpunt Monumenten & Archeologie hebben wij via het loket ondersteuning geboden bij het proces voor het aanwijzen van een gemeentelijk monument.
- Op 26 mei 2021 organiseerde het Steunpunt de masterclass Erfgoed en de Gemeentelijke Adviescommissie. Kas Chong, adviseur monumenten bij de gemeente, was hierbij aanwezig.

LANDSMEER

Nieuwbouwwoning aan de Zuiderzeelaan

In de nieuwbouwwijk Luijendijk-Zuid, ten zuidwesten van de kern Landsmeer en aansluitend op de wijk Luijendijk, werd in 2018 het plan aan de commissie voorgelegd voor de bouw van een woning op een van de vrije kavels. Het betreffende kavel, dat zich aan het water dat parallel aan de Zuiderzeeweg loopt bevindt, is inmiddels bebouwd. Vanaf de straat gezien ligt de woning in de tweede lijne woningen. Omdat de woning minder zichtbaar is vanaf de straat, maar wel prominent zichtbaar is vanaf het openbare vaarwater, wordt de waterzijde als voorkant beschouwd. Uitgangspunten voor het ontwerp zijn de schaal, vorm en ingetogen vormgeving van het Waterlands bouwen. Het ontwerp bestaat uit een hoofdvolume in twee lagen met een zadelpak, met de nok haaks op het water, en een dwarsvolume in één laag.

Tijdens de planbehandelingen spreekt de commissie van een zorgvuldig ontwerp met een hoog kwaliteitsniveau. Er is daarbij een inspirerende eigentijdse interpretatie van Waterlands bouwen gemaakt. Afwijkend van de welstandsnota wordt de woning in hout gerealiseerd. Dit is in deze situatie passend, omdat de woning in de tweede lijne is gesitueerd en het buurpand ook volledig in hout is uitgevoerd, waardoor er een ensemble ontstaat.



Gevelaanzichten, Architecten Studio-pls



Achterzijde getransformeerde kerk in Braek op Langedijk. Beeld: Studio S3

Hoofdstuk 5

Evaluatie en aanbevelingen

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. 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 commissie Landsmeer doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Het terugleggen van rooilijnen in het lint wordt in het bestemmingsplan toegelaten, terwijl in de welstandsnota wordt aangestuurd op de situering van panden direct aan het lint. Omdat het bestemmingsplan en de welstandsnota op dit cruciale punt niet met elkaar stroken beveelt de commissie aan om dit nader te bezien.
- De commissie ziet regelmatig aanvragen voorbij komen voor nieuwbouwwoningen of verbouw van woningen aan de linten met rieten kappen en wit gestuikte gevels. Hoewel de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota metselwerk en pannendaken voorschrijven ziet de commissie aanleiding om daar in bepaalde gevallen in de meer landelijke delen van het lint van af te wijken.
- 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 kansgelijkheid. 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 Welstands- en Monumentencommissie 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.

Colofon

Auteur

Aniek de Jong, secretaris Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Met bijdragen van

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

IAAY | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Alkmaar, november 2022

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl
@overmooinh