



Welstandscommissie Purmerend

Jaarverslag 2022

Inhoud

Inhoud	2
De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en verder	7
Groot plan	10
Zo werkt het	12
Even voorstellen	13
Werkwijze	14
Beoordelingskaders	15
MOOI DARS	16
Erfgoedplan	17
Cijfers	19
Aantal planbehandelingen	20
Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren	20
Adviesbesluiten	21
Klein plan.....	22
De advisering	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	25
Ondersteunende activiteiten	26
Hoe is het met?	27
Evaluatie en aanbevelingen	29
Overige aanbevelingen door de commissie	30
Tot slot	32
Arie Keppler Prijs 2022	33
Colofon	34



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

De voorzitter spreekt

Afgelopen jaar heeft de Welstandcommissie Purmerend hoofdzakelijk weer op de oude vertrouwde locatie in het stadhuis van de gemeente mogen vergaderen. Vele aanvragers en architecten hebben dankbaar gebruik gemaakt van deze gelegenheid om hun plan fysiek toe te lichten. Anderen hebben de voorkeur gegeven aan het digitaal toelichten van hun plan. Ook hybride vergaderen, waarbij een deel van de deelnemers fysiek en het andere deel digitaal aan het overleg deelnemen, bleek na enige gewenning een hedendaagse mogelijkheid voor afstemming. Ook komend jaar zullen we deze verschillende faciliteiten voor overleg aanbieden.

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

Het tijdig en met vooruitziende blik vaststellen van het samengevoegd beleid Purmerend en Beemster in de Nota Omgevingskwaliteit Purmerend van juli 2021, heeft een goed werkbaar en toekomstbestendig beoordelingskader opgeleverd voor zowel het werelderfgoed als de historische stad, de oost-west as, de woongebieden, de bedrijventerreinen en het buitengebied. De commissie kijkt dan ook met vertrouwen uit naar komend jaar, zeker wanneer plannen vanaf de intaketafel in een vroeg stadium aan de commissie ter advisering worden voorgelegd.

Ben Ewals,

voorzitter welstandscommissie Purmerend





Actueel



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

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

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

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



Omgevingswet en verder

De invoering van de Omgevingswet is wederom uitgesteld. Dit neemt niet weg dat de meeste gemeenten in Noord-Holland hebben besloten de cultuurverandering die samenhangt met deze nieuwe wet onverminderd voort te zetten. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis te moderniseren, meer integraal naar plannen te kijken en ook de kwaliteit van de leefomgeving eerder bij planontwikkeling bespreekbaar te maken, zijn vrijwel overal in volle gang. Experimenten met omgevingstafels en de nieuwe verbrede gemeentelijke adviescommissie zien we vrijwel overal terug. Ook in uw gemeente is de instelling van de gemeentelijke adviescommissie als opvolger van de huidige commissie goed voorbereid. In vrijwel alle gemeenten is ervoor gekozen om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. Ook in uw gemeente is dat het geval.

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

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

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

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

De druk op de ruimte in Nederland is groot. We willen voldoende duurzame en betaalbare woningen, klimaatbestendige landschappen, meer biodiversiteit en natuurherstel, de omslag naar kringlooplandbouw, overstappen op schone energievoorziening, behoud van ons cultureel erfgoed en onze identiteit. We moeten en willen heel veel op een klein oppervlak. Het lijstje claims is haast oneindig. Dat vraagt om het maken van keuzes, het slim combineren van opgaven en sturing van het Rijk om onze ruimte eerlijk te verdelen....

Goed rentmeesterschap staat hierbij voorop: de balans bewaren tussen het slim omgaan met ruimtevragers en de kwaliteit van onze leefomgeving. Zodat onze kinderen en kleinkinderen ook nog kunnen genieten van een mooi, groen, gezond en leefbaar Nederland, maar ook hun boterham kunnen verdienen en nog een betaalbare woning kunnen vinden.'

Minister Hugo de Jonge; kamerbrief Programma's Uitvoering NOVEX en Mooi Nederland, 6 juli 2022.

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

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

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

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



2- Visualisatie van het aangepaste ontwerp uit 2022 - W3 architecten en ingenieurs

Groot plan

Terrazza, Purmerend

Het conceptontwerp voor 291 appartementen aan de Waterlandlaan wordt in 2019 voor het eerst aan de commissie voorgelegd. Het plangebied, ingeklemd tussen de Waterlandlaan en de Zeevangstraat, maakt onderdeel uit van het stationsgebied. De appartementen worden ondergebracht in drie woontorens die in hoogte aftrappen richting de laagbouw aan de Purmerweg. Na een aantal planbehandelingen in het vooroverlegstadium adviseert de commissie om, met een aantal nog uit te werken aandachtspunten, op hoofdlijnen akkoord te gaan.

In 2022 wordt het plan in een aangepaste vorm aan de commissie voorgelegd. Het doel hiervan is om zo dicht mogelijk in de buurt te komen bij het in de tussentijd vastgestelde masterplan 'Waterlandkwartier 2021'. Het plan vormt de aanzet voor de ontwikkeling van het gebied en de commissie betreurt het dat de kaders pas zijn vastgesteld nadat het ontwerp in concept is gemaakt. In de planbehandelingen die volgen wordt vooral aandacht besteed aan de verhouding tussen de plint en de bovenbouw en de geleiding en plasticiteit van met name de kopgevels aan de Waterlandlaan.

Ondanks het ingewikkelde proces is de commissie ervan overtuigd dat zij samen met de ontwikkelaar en de ontwerpers tot een ontwerp is gekomen dat recht doet aan deze prominente plek.



3. Aanpassingen ten behoeve van meer plasticiteit in de gevel. W3 architecten en ingenieurs



4. De huidige situatie gezien vanaf de Waterlandlaan. MOOI Noord-Holland



Zo werkt het

Even voorstellen

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

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een initiatief of plan vraagt kennis, ervaring en vakmanschap. De adviseurs zijn specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw, cultuurhistorie en architectuur en zij zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur. In 2022 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- ir. Ben Ewals, voorzitter
- ir. Belinda van Buiten, architectlid
- Jeroen Twisk, erfgoeddeskundige
- ir. Dana Ponec, supervisor
- ing. Richard Colombijn, supervisor



De commissie werd ondersteund door:

- Jaap van Zijp, plantoelichter
- Jan Kemper, plantoelichter
- Jan Boot, previsor
- Aniek de Jong, secretaris





Werkwijze

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

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

Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde van de commissie, Belinda van Buiten. De stedenbouwkundige van de gemeente is zoveel mogelijk bij de vergaderingen aanwezig om de commissie te informeren.

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 Nota omgevingskwaliteit Purmerend vastgesteld in 2021 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via deze [link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert. Naast de Nota omgevingskwaliteit Purmerend zijn er ook welstandscriteria opgenomen in vastgestelde beeldkwaliteitsplannen, waaronder dat voor het bedrijventerrein Baanste Noord en de nieuwbouwwijken Kop West, De Keyser en de Nieuwe Tuinderij. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via deze [link](#) vinden.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar en dragen bij aan de constructieve dialoog die we voeren met initiatiefnemers. De kaders maken duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het kwaliteitsbeleid en bieden houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.

“Het werken met het nieuwe planregistratiesysteem MOOI DARS wordt zowel door de previsor en de plantoelichters van de gemeente als door de commissie als zeer positief ervaren.”

Ben Ewals, voorzitter



MOOI DARS

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



5 - Verdelingshuisje van de stadsverwarming in Purmer-noord - MOOI Noord-Holland

Erfgoedplan

Verdelingshuisjes van de stadsverwarming, Purmerend

Verspreid door de woonbuurten van de Purmer zijn diverse piramidevormige volumes te vinden op straathoeken, in parken en langs buurtranden. Deze verdelingshuisjes werden met de bouw van Purmer-noord in de jaren tachtig van de twintigste eeuw aangelegd voor de distributie van stadsverwarming.

Technisch gezien voldoen de verdelingshuisjes niet meer aan de eisen van deze tijd. De nieuw benodigde installaties zouden er niet in ondergebracht kunnen worden. De warmteleverancier stelt daarom voor om naast de verdelingshuisjes een nieuw standaardgebouw te realiseren.

Dit voorstel wordt in een vooroverleg aan de commissie voorgelegd. In opdracht van de gemeente is er een cultuurhistorische verkenning gemaakt van de uitbreidingswijken van Purmerend. Hierin worden de verdelingsstations beschreven als bijzondere objecten. De commissie onderschrijft dat het om cultuurhistorisch waardevolle objecten gaat die behouden zouden moeten worden en waar in het kader van het vraagstuk verder onderzoek naar verricht zal moeten worden.

De commissie vraagt om te onderzoeken of de nieuwe installaties toch ondergebracht kunnen worden in de verdelingshuisjes door deze daarvoor geschikt te maken. Indien dit niet het geval is adviseert de commissie om de gebouwtjes te behouden en waar mogelijk een nieuwe bestemming te geven. Ook verwijst zij naar de centrale erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland.



6. Verdelingshuisje van de stadsverwarming in Purmer-noord. MOOI Noord-Holland



7. Purmer-noord. MOOI Noord-Holland

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe plannen met ca. 41% is gedaald ten opzichte van 2021. Bij 37% van de planbehandelingen is er een bezoeker geweest om het plan toe te lichten, waaronder architecten en opdrachtgevers. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal planbehandelingen

In 2022 heeft de Welstandscommissie Purmerend 152 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 259.

SOORT AANVRAAG	AANTAL AANVRAGEN	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	121	210
Omgevingsvergunning na supervisietraject	6	7
Preadvies	7	14
Beleidsadvisering	2	3
Handhaving en excessen	6	12
Informeel advisering	3	4
Reclame	4	6
Overige adviesaanvragen	3	3
Aantal behandelingen	152	259

Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

In 2021 waren er 258 nieuwe aanvragen. Er is dus een daling van ca. 41% ten opzichte van vorig jaar. In verhouding waren er minder herhalingen nodig om de plannen af te handelen.

	2022	2021	2020
Nieuwe aanvraag	152	258	214
Herhalingen	107	157	128
Eindtotaal	259	415	342

Adviesbesluiten

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

ADVIEZEN AAN B&W	2022	2021	2020
Aanhouden	29	23	34
Akkoord	83	121	114
Akkoord met aanbeveling	-	1	-
Akkoord op hoofdlijnen	7	31	25
Collegiaal overleg	13	26	21
Naar grote commissie	-	-	1
Niet akkoord	33	70	38
Niet akkoord, maar geen exces	1	-	-
Niet akkoord, nader overleg	16	57	29
Niet akkoord, tenzij	77	84	73
Niet akkoord, tenzij aan de voorwaarde wordt voldaan	-	-	6
Niet behandeld	-	2	1
Eindtotaal	259	415	342



8 - Samengevoegde woningen aan het Noorderpad - Ruben Wennekers

Klein plan

Het samenvoegen van twee woningen, Zuidoostbeemster

De bebouwing aan het Noorderpad bestaat voornamelijk uit individuele en twee-onder-een-kapwoningen. Er wordt een plan aan de commissie voorgelegd om twee woningen samen te voegen tot één ruime woning, waarbij mantelzorg in de toekomst mogelijk wordt. Het Noorderpad heeft een symmetrisch profiel met een centrale weg, geflankeerd door bermen met knotbomen en een sloot met kavelbruggen. In het plan zal één van de kavelbruggen komen te vervallen.

Beide woningen zijn gebouwd op een rechthoekige plattegrond in één bouwlaag met een zadeldak, waarvan de noklijn haaks op het Noorderpad loopt. De bouwhoogte van de rechter woning is lager dan die van de linker woning. In de eerste planbehandeling worden beide woningen met elkaar verbonden door middel van een dwarskap, waarvan de nok gelijk loopt met de nok van de lagere woning. In de voorgevel van de rechter woning wordt een deur voorgesteld.

Bij het samenvoegen van panden dient conform de Nota omgevingskwaliteit de ritmiek van de gevelwand gehandhaafd te worden. Op basis daarvan wordt op advies van de

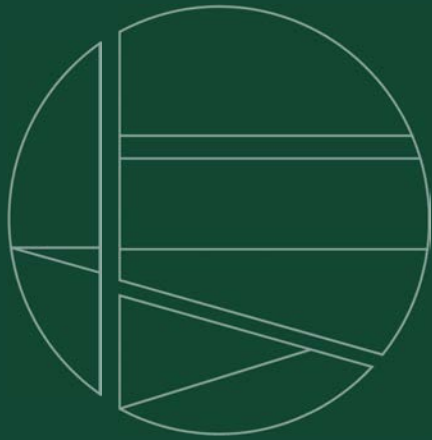
commissie de nok van de verbindende dwarskap verlaagd. Zo zijn de twee woningen nog als afzonderlijke volumes afleesbaar. Ook wordt de nieuwe deur in de voorgevel verplaatst naar de rechter zijgevel.



9. Samengevoegde woningen aan het Noorderpad. Ruben Wennekers



10. Ontwerp voor het samenvoegen van twee woningen. Architectenbureau Ruben Wennekers



De advisering

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

Voor de bouw van een busremise op het bedrijventerrein Baanste Noord heeft het college afgeweken van het advies van de commissie. De aanvraag omgevingsvergunning voor de busremise, bestaande uit een kantoorgebouw met een werkplaats, een wasstraat en een carport met zonnepanelen, voldoet niet aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Baanste Noord. Het plan voldoet echter wel aan de uitgangspunten uit het Programma van Eisen dat reeds door het college is vastgesteld. Daarnaast dient het plan het maatschappelijke belang van goed busvervoer in de regio. Om deze redenen heeft het college besloten om van het negatieve welstandsadvies af te wijken en de vergunning te verlenen.

Het effect van de welstand aan de Lisdoddestraat

Het plan om een woonzorgcomplex aan de Lisdoddestraat uit te breiden wordt aan de commissie voorgelegd. Het bestaande complex is gebouwd op een langgerekte rechthoekige plattegrond in twee bouwlagen met een plat dak. Aan de kopse zijden bevindt zich een dakopbouw met een bol gebogen dak. Voorgesteld wordt om de opbouwen te verlengen, waarbij de dakrand over de uitbreiding wordt doorgetrokken, maar de voorgevel terug ligt ten opzichte van de bestaande opbouw. De gevels van de uitbreiding worden afgewerkt met wit stukwerk. Op het advies van de commissie worden de gevels van de bestaande opbouw doorgetrokken in de uitbreiding. De bestaande gevellijn wordt gehandhaafd en het materiaal van de gevel wordt in de uitbreiding doorgezet. Daarnaast worden de raamstroken in de opbouw doorgezet waardoor er meer openheid in de gevel ontstaat.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals bij Wheermolen Oost, De Keyser deelplan 6 en 7, Park de Noord en het Waterlandkwartier.

Tijdens een informeel overleg met de landschapsonwerper en de projectleider van de gemeente wordt het voorlopig ontwerp voorgelegd voor Park de Noord. Hierin wordt het park opgewaarderd, waarbij de huidige waarden van het park worden versterkt en waarbij er nieuwe functies worden toegevoegd. Tijdens het overleg wordt onder andere aandacht besteed aan de plangrenzen van het park, aan het creëren van ontmoetingsplekken en aan de verlichting van het park.

Ook het Waterlandkwartier, voorheen het Stationsgebied genoemd, wordt in een informeel overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente behandeld. Voor het Waterlandkwartier is een masterplan vastgesteld waarin ontwerpprincipes zijn vastgelegd die verder worden uitgewerkt in een kwaliteitsplan. De stedenbouwkundige principes voor het gebied worden tijdens het informele overleg besproken.

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 Purmerend hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- Supervisie door MOOI Noord-Holland adviseur Richard Colombijn in het Q-team van Baansteer-Noord, een hoogwaardig bedrijventerrein.
- Supervisie door MOOI Noord-Holland adviseur Dana Ponec in het kwaliteitsteam van KopWest, een nieuwbouwwijk in ontwikkeling.
- Het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland organiseerde diverse bijeenkomsten waar medewerkers van de gemeente Purmerend aanwezig waren, waaronder bij de landschapstalks Hart voor de Stolp, Overstromingen in de Polder en 400 jaar Purmer, en bij de cursus over de planbeoordeling van stolpboerderijen.



11 - Slotplein - MOOI Noord-Holland

Hoe is het met?

Slotplein, Purmerend

Op de plek waar ooit het Middeleeuwse Slot Purmersteijn heeft gestaan is in juli de bouw van ruim dertig appartementen voltooid. De woningen zijn ondergebracht in een appartementencomplex dat is opgebouwd uit vijf pandjes die op het Slotplein zijn georiënteerd. De panden variëren in hoogte van twee tot drie bouwlagen met een kap en zijn individueel vormgegeven in een historiserende bouwstijl, passend bij de plek.

In de advisering op het plan heeft de commissie gestuurd op het verder versterken van de individuele benadering van de panden. Daarnaast zijn naar aanleiding van het advies van de commissie de appartementen die zich op de begane grond bevinden toegankelijk gemaakt vanaf de straatzijde. Om meer transparantie in de gevels te brengen, voor voldoende ogen op de straat, zijn er verdiepingshoge ramen geplaatst en zijn er aan de Kanaalstraat opengewerkte gevels toegepast.

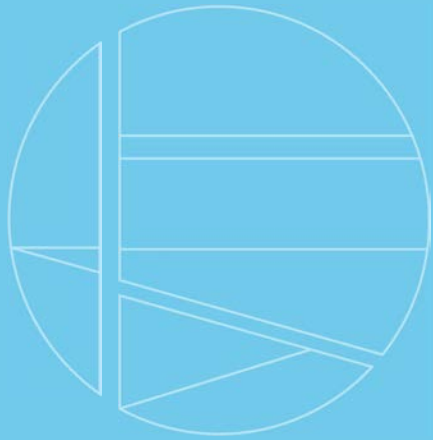
In de toekomst zal ook het plein zelf opnieuw worden ingericht, waarbij er in het ontwerp aandacht besteed zal worden aan de geschiedenis van de plek waar ooit Slot Purmersteijn heeft gestaan.



12. Gevels aan het Slotplein. MOOI Noord-Holland



13. Visualisatie van het ontwerp. EWP



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

- Het werken met het planregistratiesysteem MOOI DARS wordt zowel door de commissie als de plantoelichters van de gemeente als prettig ervaren.
- De Nota Omgevingskwaliteit Purmerend 2021 is een goed werkbaar voor de commissie en loopt vooruit op de Omgevingswet.
- De plannen uit het jaarverslag worden besproken en er wordt wat langer stilgestaan bij het proces van het plan Terrazza. De gemeente licht toe dat het vooroverleg nog steeds mogelijk is op basis van maatwerk.
- Zoals uit de cijferbijlage kan worden opgemaakt loopt het aantal nieuwe plannen dat wordt behandeld door de commissie terug. Dit is door de hele provincie het geval en heeft onder meer te maken met de prijsstijgingen in de bouw.
- De aanbeveling om met stolpenbeleid aan de slag te gaan wordt door de gemeente opgepakt, in samenwerking met MOOI Noord-Holland. Een sloopvergunning kan als hefboom dienen voor een gesprek met stolpeigenaren.
- De samenwerking met afdeling stedenbouw en de mogelijkheid om bij grote projecten een stedenbouwkundige van de gemeente aan te laten haken bij de vergadering worden besproken.
- De opkomst van fabrieksmatig bouwen wordt kort besproken. In bijvoorbeeld Wheermolen-Oost wordt samen met de woningstichting op deze manier gewerkt.
- De status van beeldkwaliteitsplannen onder de Omgevingswet wordt besproken. Beeldkwaliteitsplannen dienen door de gemeenteraad vastgesteld te zijn als onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit. Dit kan door middel van een veegbesluit. Omdat de beoordelingsgrondslag wordt overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan worden de beeldkwaliteitsplannen zo ook officieel beoordelingskader.

Overige aanbevelingen door de commissie

De welstandscommissie Purmerend doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Per 1 januari 2022 zijn de preadviezen komen te vervallen en de commissie raadt aan om haar expertise tijdens het vooroverlegstadium in te zetten. Op deze manier komt de inbreng van de commissie op een logisch moment in het planproces en kan haar inbreng relatief eenvoudig meegenomen worden door de initiatiefnemer en ontwerper. Tevens bevordert een vroegtijdige advisering een snelle beoordeling van de definitieve vergunningsaanvraag.

- De commissie beveelt aan om bij grote gebiedsontwikkelingen de kaders voorafgaand aan de planvorming vast te stellen, om te voorkomen dat plannen niet voldoen aan de ambities en de eisen die vanuit de gemeente worden gesteld.
- De commissie denkt graag mee over de omgang met historische stolpboerderijen. Momenteel is er geen sloopvergunning nodig om een historische stolp te kunnen slopen. Zij beveelt aan om de sloop van historische stolpen vergunningplichtig te maken. Hierdoor komt de gemeente in gesprek met stolpeigenaren die sloop overwegen. Een sloopvergunning is een middel om een denkpaus te laten en waar nodig (met een financiële bijdrage) nader onderzoek te kunnen doen naar de bouwtechnische staat, de bouwhistorische waarde van het geheel inclusief interieur en de mogelijkheden voor herbestemming en verduurzaming.
- In het nieuwe gemeentelijke instrumentarium en met name in de omgevingsvisie en het omgevingsplan worden nieuwe kaders, doelen en regels ontwikkeld. Uw commissieleden – onze adviseurs – worden graag betrokken bij de ontwikkeling van deze kaders. We hebben inmiddels ruime ervaring opgedaan bij het ontwikkelen van nieuwe minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen en rendement gebaseerde kaders. Deze knowhow stellen we graag ter beschikking.
- Bovendien zien wij dat er belangrijke aspecten kunnen meeliften bij de advisering. Een belangrijke factor voor ruimtelijke kwaliteit is de toekomstwaarde. Het belang hiervan zal de komende jaren uiting krijgen in een grotere aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, respect voor landschap, water en bodem, en op het sociale vlak toename van de aandacht voor participatie en kansengelijkheid. Het zijn onderwerpen die onze adviseurs zich als specialisten eigen maken om als vanzelfsprekend bij de advisering te betrekken.
- Er speelt op dit moment veel als het gaat om de verankering van erfgoed in het toekomstige omgevingsbeleid en dit vergt veel van de 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 Purmerend aan de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

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

Arie Keppler Prijs 2022



ARIE
KEPPLER
PRIJS 2022

Colofon



Auteur

Aniek de Jong, secretaris Welstandscommissie Purmerend

Met bijdragen van

Ben Ewals, voorzitter Welstandscommissie Purmerend

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Purmerend, april 2023

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH