



Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo

Jaarverslag 2022

Inhoud

Inhoud	2
De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en verder	7
Bijzonder plan	10
Zo werkt het.....	12
Even voorstellen	13
Werkwijze	14
Beoordelingskaders	15
MOOI DARS	16
Groot plan	17
Cijfers.....	20
Aantal aanvragen	21
Adviezen	21
Aanvraagsoort	22
Klein plan.....	24
De advisering	26
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	27
Ondersteunende activiteiten	27
Hoe is het met?	29
Evaluatie en aanbevelingen	32
Tot slot	34
Arie Keppler Prijs 2022	36
Colofon	37

Cover: Impressie HIC gebouw, Mecanoo Architecten



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

De voorzitter spreekt

Heiloo is een prachtige, groene gemeente met veel lommerrijke straten en brede bermen, met als basis een divers landschap van drogere strandwallen en nattere strandvlakten. Recent (november 2022) is in een kamerbrief van Minister Harbers het principe van WaBoS (water- en bodemsturend) vastgelegd als basis voor onze ruimtelijke ordening en daarmee ook voor de verdere ontwikkeling van Heiloo. Dit betekent eigenlijk dat we voortbouwen op het gegroeide verleden van Heiloo met oog voor de grote opgaven waar we voor staan (klimaatadaptatie, de energietransitie, het versterken van biodiversiteit e.d.). En dat we die opgaven nog meer dan voorheen koppelen aan ons landschap en dat op een vanzelfsprekende manier vertalen naar onze gebouwde omgeving.

Concreet heeft onze commissie in 2022 bijvoorbeeld meegedacht met de ontwikkeling van Willibrordus; het is onderdeel van een langgerekt landschap dat zich uitstrekt langs de Kanaalweg. Aan de Kanaalweg zal een reeks gebouwen transformeren, toegesneden op de nieuwe rol en functie van de geestelijke gezondheidszorg. De architectuur van de gebouwen is divers, waardoor het omringende landgoedlandschap de samenhang moet brengen. Dit wordt zorgvuldig gedaan met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptatie door de watergang langs de Kanaalweg in te richten als natuurlijke oever, waardoor bijvoorbeeld piekbuien makkelijker kunnen worden opgevangen.

In het afgelopen jaar was er wederom sprake van een prettige samenwerking met de plantoelichter Jim Hopman. Speciale vermelding verdienen de burgerleden in onze commissie; Bon Hoetjes en, als vervanger, Ingrid Völke. Zij zorgen met hun specifieke kennis en hun praktische kijk op zaken voor een welkome aanvulling op de disciplines in onze commissie.

Peter de Ruyter, landschapsarchitect

Voorzitter Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo



1. Huis Nijenburg, MOOI Noord-Holland



Actueel



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 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.

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. Werken onder mandaat komt in Heiloo bijvoorbeeld voor bij de beoordeling van kleinere plannen.

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 zijn als het niet ook duurzaam, circulair volhoudbaar is? Bij deze opgave voelen we ons als adviesorganisatie, met ruimtelijke kwaliteit als resultante, als een vis in het water.



2. Impressie woning eerste plan, Natrufied Architecture

Bijzonder plan

Houtbouw woning, Heiloo

Het plan dat voorgelegd wordt kent duidelijke ambities, qua architectuur en qua duurzaamheid: een woning voornamelijk uit hout bestaat en met een bijzondere vormgeving. De commissie twijfelt niet aan de kwaliteiten, maar vraagt zich af of deze woning wel passend is in de omgeving. Het plan voldoet op een aantal punten niet aan de gemeentelijke welstandsnota. De woning zal door zijn ligging namelijk ook de aandacht gaan trekken. De duurzaamheidsambities zijn te waarderen, maar zijn ook mogelijk in aansluiting op de uitgangspunten van de welstandsnota.

In een tweede overleg heeft het ontwerp aan de voorkant meer het beeld van een voorgevel met een kap gekregen. Daarachter krijgt de woning een ronde gebogen kap. De gevels zijn van hout, maar de houten delen worden nu horizontaal geplaatst om meer te lijken op het metselwerk van de buurpanden. Op de kap worden leien geplaatst om aan te sluiten bij de buurpanden met pannenkappen. De commissie heeft waardering voor de aanpassingen, maar mist nog een verfijning naar de openbare weg toe. Misschien kan er iets met de kleur gedaan worden om het te laten voegen in de omgeving. En wellicht kan er nog een nuance in de houten gevelbekleding komen met een ander afwijkend, duurzaam materiaal.



3. Impressie vanaf de straat eerste plan, Natrufied Architecture



4. Impressie vanaf de straat gewijzigd plan, Natrufied Architecture



Zo werkt het

Even voorstellen

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Heiloo.

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:

- Peter de Ruyter, voorzitter
- Ron Baltussen, (gemandateerd) architectlid
- Willemien van Duijn, architectlid
- Hendrik Postuma, erfgoedlid
- Joost Buchner, erfgoedlid
- Bon Hoetjes, burgerlid
- Ingrid Völke, reserve burgerlid



De commissie werd ondersteund door:

- Emmy Kanon, secretaris
- Jim Hopman, plantoelichter
- Romy Schuurman, plantoelichter erfgoed
- Martine Wilm, plantoelichter erfgoed



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2022 gedeeltelijk digitaal plaats vanwege de coronacrisis. Niettemin is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om via een videoverbinding het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. In 2022 was dit in 41% van de planbehandelingen het geval. 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 of ambtelijk worden afgehandeld. 71% van de planbehandelingen is door de gemandateerde gedaan. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente 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 welstandsnota vastgesteld in 2013 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via de [link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert. 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. Het is wel belangrijk dat de kaders worden vastgesteld als beoordelingskader voor de ARKH. In 2021 heeft MOOI Noord-Holland in opdracht van de gemeente de welstandsnota's van de vier BUCH gemeenten geactualiseerd en gereed gemaakt voor de Omgevingswet. Nieuw is ook de aandacht voor duurzaamheid. Er ligt inmiddels een concept van de nieuwe nota.



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. Aanzicht FPA gebouw vanaf het zuidwesten, Zijlstra Schipper Architecten

Groot plan

GGZ terrein, Heiloo

De herontwikkeling van het GGZ terrein is al eerder gepresenteerd aan de ARK. In 2022 worden de plannen concreter. De commissie krijgt drie zaken te beoordelen: de nieuwbouw van een pand met zorgfunctie (HIC gebouw), de gedeeltelijke vernieuwing van een bestaand gebouw (FPA gebouw) en de terrein inrichting van de noordflank van het GGZ terrein.

Aangezien het om een voor Heiloo belangrijke locatie gaat met een aantal monumenten op het terrein, worden de plannen eerst ook in aanwezigheid van de erfgoedleden van de commissie besproken.

In alle gevallen gaat het om zorgvuldig ontworpen plannen. Het HIC gebouw kent een meer eigentijdse vormgeving en andere materiaalkeuze dan het FPA gebouw en gaat meer op in het landschap. Het FPA gebouw is een gedeeltelijke vernieuwing van het bestaande en sluit daarom meer aan bij het bestaande, oudere gebouw. De commissie vraagt wel aan de landschapsarchitect om het gebouw meer te betrekken in de voorgestelde terreininrichting. In deze terreininrichting wordt ook een nieuw energiegebouw voorgesteld, naast een bestaande kleinere trafo. De commissie betreurt het dat deze gebouwtjes op een belangrijke zichtas komen te staan. Verplaatsing is helaas niet mogelijk. De gekozen uitvoering zal daarom belangrijk zijn.



6. Impressie HIC gebouw, Mecanoo Architecten



7. Plattegrond noordflank GGZ terrein, Boekel tuin en landschap X Studio Blad X Gryllus



8. Energiegebouw GGZ terrein, Boekel tuin en landschap X Studio Blad X Gryllus]

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen is gedaald. Het aantal herhalingen is wel gestegen. Het percentage bezoek is vrijwel gelijk gebleven. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2022 heeft de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo 133 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, ook nog uit 2021, was het totaal aantal planbehandelingen 232. In 2021 waren er 148 nieuwe aanvragen. Er is dus een daling merkbaar van ongeveer 10% ten opzichte van vorig jaar.

Soort behandeling	2022		2021		2020	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwe aanvraag	133	57,33%	148	60,41%	147	61,51%
Herhalingen	99	42,67%	97	39,59%	92	38,49%
Eindtotaal	232	100,00%	245	100,00%	239	100,00%

Adviezen

In 2022 kon de commissie in veel gevallen bij de eerste behandeling adviseren akkoord te gaan. In veel gevallen betroffen dit plannen waarvan het eerste ontwerp al voldeed aan het gemeentelijke beleid, zorgvuldig waren uitgewerkt en waarbij een compleet dossier aan de commissie ter beoordeling werd voorgelegd. In sommige gevallen duurde het langer om tot een akkoord te komen, bijvoorbeeld vanwege de complexiteit van een plan of het vroege stadium waarin een (schets)plan werd voorgelegd. In principe zou je hierom de “akkoord op hoofdlijnen” ook als een akkoord kunnen beschouwen. Er ligt echter nog geen aanvraag omgevingsvergunning. In die gevallen wordt meestal tot een positief eindadvies gekomen.

Een advies met een “niet akkoord, tenzij” betreft vaak een advies om een kleine wijziging toe te passen. Een plan met een dergelijk advies wordt daarna meestal ambtelijk afgehandeld. De adviezen “akkoord, met aanbeveling” of “akkoord op hoofdlijnen met opmerking” betroffen vaak de suggestie van de commissie om duurzame, klimaatbestendige of groene voorzieningen te treffen. Deze voorzieningen zijn namelijk nog niet opgenomen in de welstands/omgevingsnota van de gemeente.

	2022		2021		2020	
Adviezen aan B&W	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aanhouden	14	6,03%	10	4,08%	5	2,09%
Akkoord	90	38,79%	111	45,31%	128	53,56%
Akkoord met aanbeveling	2	0,86%		0,00%	1	0,42%
Akkoord op hoofdlijnen	32	13,79%	25	10,20%	34	14,23%
Akkoord op hoofdlijnen met opmerking	14	6,03%		0,00%		0,00%
Collegiaal overleg	17	7,33%	27	11,02%	15	6,28%
Niet akkoord	4	1,72%	7	2,86%	4	1,67%
Niet akkoord, nader overleg	15	6,47%	21	8,57%	17	7,11%
Niet akkoord, tenzij	42	18,10%	38	15,51%	32	13,39%
Niet behandeld	2	0,86%	6	2,45%	3	1,26%
Eindtotaal	232	100,00%	245	100,00%	239	100,00%

Aanvraagsoort

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2022 waren het voor het overgrote deel aanvragen omgevingsvergunning, maar er waren ook plannen die eerst als schetsplan (preadvies) of in een collegiaal overleg (informele advisering) aangeboden werden.

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 commissie waardeert het indien zij in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken wordt bij de planvorming. Zo kan de expertise van de commissieleden ingezet worden om samen met de aanvragers de mogelijkheden voor een plan onderzoeken. De commissie is verheugd om te constateren dat het aantal preadviezen groot is. Als er geen wijzigingen zijn, wordt de definitieve aanvraag ambtelijk afgehandeld.

Er zijn ook grotere, meer complexe opgaves die vaak in een collegiaal verband worden besproken. Dergelijke aanvragen komen vaak als herhalingsplan terug. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen voor het GGZ-terrein.

SOORT AANVRAAGSOORT	AANTAL AANVRAGEN	HERHALING	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	280	212	492
Omgevingsvergunning monument	1	2	3
Preadvies	112	62	174
Preadvies monument	1		1
Handhaving en/of exces	4	1	5
Informeel advisering	3		3
Overige adviesaanvragen	27	11	38
Aantal behandelingen	428	288	716



9. Aanzicht vanaf de Westergeweg, Huizon Vastgoed

Klein plan

Transformatie bedrijfspand, Heiloo

Wie kent het pand niet aan de Westergeweg? Ooit werden hier ruiterspullen verkocht en stond er zelfs een opgezet paard in de ruimte. Het staat al een paar jaar leeg. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft een aantal malen met de commissie van gedachten gewisseld over de toekomst. Er is in 2022 een schetsplan ingediend. Het bedrijfspand met twee appartementen wordt veranderd tot zes nieuwe appartementen en twee bestaande.

Het gebouw is een "vreemde eend in de bijt" in de omgeving. In de uitwerking wordt dit beeld ook gebruikt. Door het gehele gebouw een upgrade te geven en wellicht te stuken is volgens de commissie sprake van een bijzondere invulling. Als afwijkend gebouw in deze woonomgeving is er sprake van een passend concept. De omwonenden staan achter de plannen in deze vorm. Bij een definitieve aanvraag zal het zaak zijn om de detaillering, materiaal- en kleurgebruik consistent uit te werken. De commissie vraagt ook aandacht te schenken aan de inrichting van de voortuinen om te voorkomen dat het verrommelt met schuttingen en bergingen. Verduurzaming kan bereikt worden met zonnepanelen en groen dak.



10. Bestaande situatie, Google Maps 2022



11. Aanzicht zijgevel en achtergevel, Huizon Vastgoed



De advisering

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

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij een aantal ruimtelijke plannen, zoals de opstelling van het beeldkwaliteitsplan voor het bouwen van 56 woningen in het kader van de herontwikkeling van het caravan- en bungalowpark Duinzicht.



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 Heiloo hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

Procesbegeleiding: de stedenbouwkundigen van de BUCH schakelen regelmatig een adviseur van MOOI Noord-Holland in voor een zogenaamd Vooroverleg Omgevingskwaliteit (VOK). In een vroeg stadium kan de stedenbouwkundige een overleg plegen met één van de adviseurs. In de regel is dit de gemandateerde van de commissie. In 2022 betrof het onder andere een bedrijfspan in de Boekelermeer.

Ook de Kwaliteitsteams vallen onder de procesbegeleiding. De gemeente heeft in oktober 2019 het Q-team Zandzoom Heiloo ingesteld. Ron Baltussen, als lid van de ARK Heiloo, heeft het lidmaatschap hierin. Er is een regeling opgesteld waarin de afspraken staan

Periodiek wordt aan de voltallige commissie gerapporteerd en in geval van twijfel wordt deze geraadpleegd.

- Omgevingsgesprekken: bijvoorbeeld de ervenconsulent of stolpenconsulent. De gemeente heeft in het verleden hier verschillende malen gebruik van gemaakt.
- Beleidsontwikkeling: de gemeente Heiloo heeft de opdracht gegeven om de huidige welstandsnota te actualiseren tot een heldere, compacte en bruikbare nota, met een vergelijkbare opzet en structuur als de nieuwe nota's van de overige BUCH gemeenten. Er ligt intussen een concept.

Verder houdt het Steunpunt van MOOI Noord-Holland zeer regelmatig bijeenkomsten, lezingen en workshops waarbij ambtenaren kunnen aansluiten. Een deel van de bijeenkomsten wordt digitaal gehouden, maar er zijn ook symposia en excursies om zaken nader toe te lichten. Ambtenaren van de gemeente Heiloo zijn aanwezig geweest bij bijeenkomsten over onder andere de kerkenvisies, de RES energieopgave, basismodules voor niet-erfgoedambtenaren en werken onder de Omgevingswet.



13. Excursie "samen slimmer", werken onder de Omgevingswet, MOOI Noord-Holland



14. Impressie appartementengebouw, Swan Art & Build

Hoe is het met?

Woongebouw, Heiloo

15. [Bekijk hier de video](#)

Het herontwikkelingsgebied Varne Buiten heeft een aantal jaren voor aardig wat aanvragen gezorgd. Een van die aanvragen betrof een appartementencomplex. Eigenlijk één van de drie appartementencomplexen die daar bedacht zijn. Voor de drie gebouwen is een aparte beeldregienotitie opgesteld vanwege het beeldbepalende karakter aan de Omloop.

De gebouwen moeten een horizontaal architectonisch karakter krijgen, de hoeken van het gebouw en de balkons worden afgerond en de aansluiting van het gebouw op het maaiveld moet worden ontkoppeld door een terugliggende plint.

Ondanks dat het gebouw sociale woningbouw betreft, verwacht de commissie dat aan de uitgangspunten wordt voldaan. Een van de opvallendste verschillen met de twee andere gebouwen betreft de afrondingen. Bij de twee andere gebouwen lopen ze meer door, hier komen er hoeken. Uiteindelijk komen op de hoeken rondingen die over gaan in een kruisverband. De ramen worden erg streng gepositioneerd. Dit kan wat lossier en opener. Zeker aan de zuidkant oogt de gevel gesloten. Het horizontale beeld wordt niet ondersteund

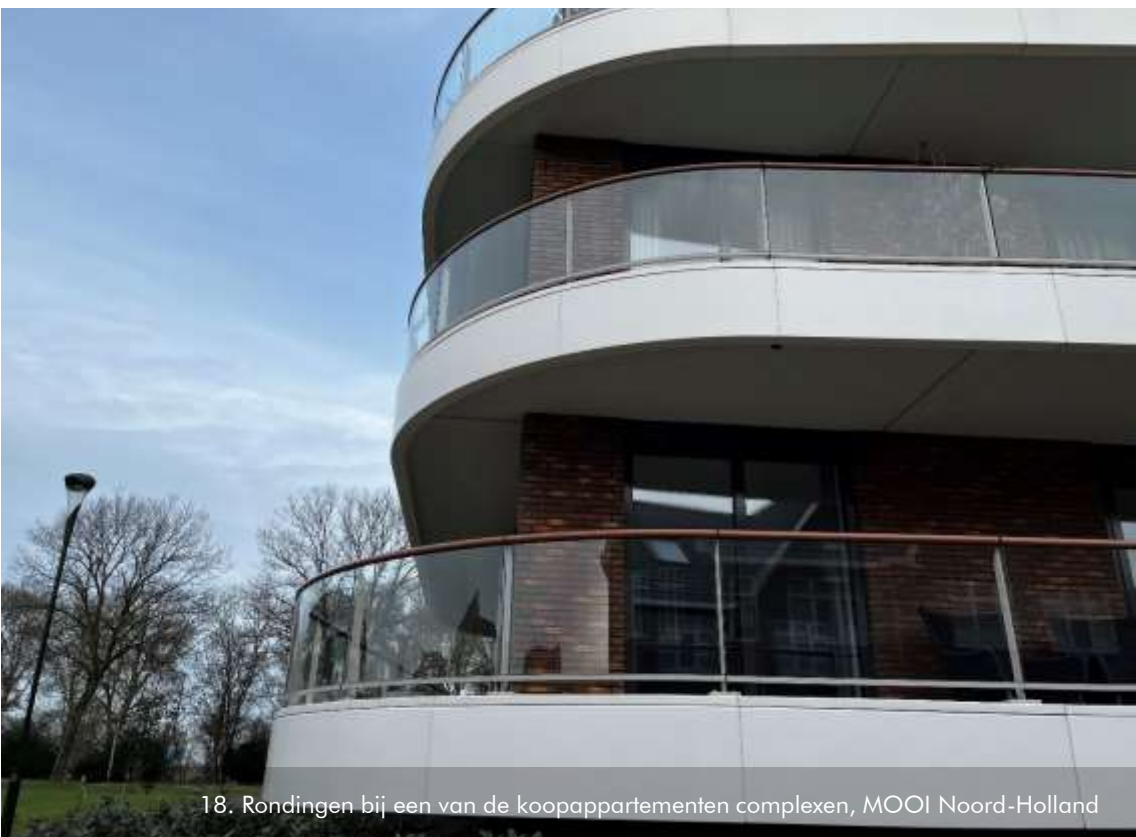
door de plaatsing van de vensterkozijnen. Het gebouw en perceel moeten landschappelijk aansluiten op de overige gebouwen. Dit zal een opgave van een landschapsarchitect zijn.

Er is gevolg gegeven aan de uitgangspunten van de beeldnotitie, maar het is duidelijk dat het intussen gerealiseerde appartementencomplex wel familie is van de overige twee gebouwen, maar geen zusje.

Dit is goed te zien aan de rondingen (zie hieronder) die minder royaal zijn. De twee overige gebouwen kennen ook meer alzijdigheid, terwijl het derde gebouw ook gevels kent die meer gesloten zijn.



16. De drie appartementencomplexen op een rij, MOOI Noord-Holland





Evaluatie en aanbevelingen

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op maandag 22 mei 2023 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek plaats met wethouder Ronald Vennik. Het jaarverslag 2022 is daarbij besproken en de voorbeelden en aanbevelingen in het verslag zijn waar nodig toegelicht. Wederzijds is kennis genomen van inzichten met betrekking tot de betekenis van de advisering over 'goede omgevingskwaliteit' in het algemeen en de wijze van opereren van de adviescommissie in het bijzonder. De afgelopen jaren zet de commissie in haar adviezen ook accenten waar het gaat om duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen zowel wat betreft het bouwen als wat betreft het inrichten van de openbare ruimte. De onderlinge samenwerking zowel bestuurlijk als ambtelijk wordt over het algemeen als plezierig ervaren en de portefeuillehouder kon zich goed vinden in hetgeen over het advieswerk in het jaarverslag is opgenomen. Afgesproken is om één of twee keer per jaar een algemeen stedenbouwkundig overleg te houden om de hoofdlijnen van ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier kan de commissie bij grotere of ingrijpende ontwikkelingen eerder adviseren, passend bij de komende Omgevingswet.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- In het omgevingsplan zullen oude kaders meegenomen worden. Deze kaders dienen dan wel vastgesteld te zijn als beoordelingskaders voor de ARK.
- Warmtepompen horen intussen bij nieuwe woningen en kleine windmolens kunnen worden aangevraagd als energievoorziening. Ze kunnen grote impact hebben op de omgevingskwaliteit. De commissie mist richtlijnen en zou graag zien dat de gemeente beoordelingskaders opstelt om dergelijke installaties goed te kunnen beoordelen.
- Op veel plekken wordt gezocht naar verdichting, hetgeen voorstelbaar is. Dit moet echter wel gepaard gaan met een goede inrichting openbare ruimte om de leefkwaliteit te waarborgen.
- Het valt aan te bevelen om twee of drie keer per jaar een algemeen stedenbouwkundig overleg te houden om de ontwikkelingen binnen de gemeente te bespreken. Eventuele dwarsverbanden kunnen dan sneller opgepakt worden.
- Neem de commissie mee in plannen die de openbare ruimte betreffen. Zoals de ontwikkelingen rondom het centrum.
- 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 Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo 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.



19. Vergadering grote commissie met bezoek, MOOI Noord-Holland

Arie Keppler Prijs 2022

In 2022 vond de prijsuitreiking van de Arie Keppler plaats. Dit is een tweejaarlijkse prijs van de Stichting MOOI Noord-Holland. Voor de gemeente Heiloo werd één inzending gedaan.



20. Inzending Arie Keppler Prijs 2022, Ontwerp Sander Douma Architecten, foto Bo van de Wall Perne



ARIE
KEPPLER
PRIJS 2022



Colofon

Auteur

Emmy Kanon, secretaris Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo

Met bijdragen van

Peter de Ruyter, voorzitter Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo

Ron Baltussen, (gemandateerd) architectlid Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Alkmaar, januari 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