



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

► Jaarverslag 2022

Inhoud

Inhoud.....	2
De voorzitter spreekt	3
Actueel	5
Omgevingswet en verder	7
Groot plan.....	10
Zo werkt het	13
Even voorstellen	14
Werkwijze	15
Beoordelingskaders	16
MOOI DARS	17
Klein plan.....	18
Cijfers.....	20
Aantal aanvragen	21
Aanvraagsoort	21
Adviezen	22
Erfgoedplan	23
De advisering.....	25
Adviezen ruimtelijke plannen en ondersteunende activiteiten	27
Beleidskader	28
Evaluatie en aanbevelingen	30
Overige aanbevelingen door de commissie	31
Tot slot	33
Arie Keppler Prijs 2022	33
Colofon.....	34

Cover: De bouw van woningen aan de Stommeerkade die de afgelopen jaren door de commissie akkoord zijn bevonden.
MOOI Noord-Holland



Uit de serie Het maakbare landschap, Loek Buter

De voorzitter spreekt

Een van de interessante dingen aan het beoordelen van bouwplannen is dat ze een spiegel zijn van wat er in de wereld gebeurt. Zo zagen we de afgelopen jaren, als gevolg van coronapandemie, een toename in het aantal aanvragen voor thuiswerkplekken. Ook groene daken, warmtepompen en isolatiemaatregelen zijn al jaren veelbesproken thema's. En wat te denken van het woningtekort: de vraag naar ruimte, met als gevolg verdichting, zal het gros van de bouwplannen blijven bepalen.

Het afgelopen jaar kwam daar een wel heel urgent probleem bij: de gascrisis. Niet eerder zagen we zoveel aanvragen voor verduurzaming, waaronder legplannen voor zonnepanelen, plannen om gevels te vervangen, ook op monumenten. De voorbeelden maken duidelijk hoe groot de impact is van maatschappelijke trends, menselijke behoeften en broodnodige veranderingen op de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving.

Een vraagstuk als gevolg van trends en behoeften zien we in Aalsmeer terug in de schaalvergroting van lintgebouwing. Meer dan eens komen aanvragers langs met plannen voor grote woonhuizen, die kleine woningen vervangen. Als commissie vragen we ons af hoe dit te integreren, zonder dat de kwaliteiten van het lint en de kleinschaligheid die dit zo karakteristieke beeld bepaalt, onder druk komen te

staan. Het feit dat het bestemmingsplan ruimte biedt aan het oprekken van bouwmassa's, is fijn voor bewoners die extra ruimte wensen, maar kan op de lange termijn een bedreiging vormen voor de ruimtelijke kwaliteit van het lintenlandschap. Het verdient aanbeveling hier nader onderzoek naar te doen en beleid op te maken. Als commissie denken we daar natuurlijk graag aan mee.

In dit jaarverslag staan we stil bij deze onderwerpen en meer. Enkele sprekende voorbeelden treft u aan in de beeldende pagina's van dit jaarverslag.

Sophie van Ginneken,

Voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer



Actueel



De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 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 tot een positieve advisering te komen, waarbij de inzet is om zo dicht mogelijk bij de wensen van de initiatiefnemer te blijven 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 belangrijkere 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.



Groot plan

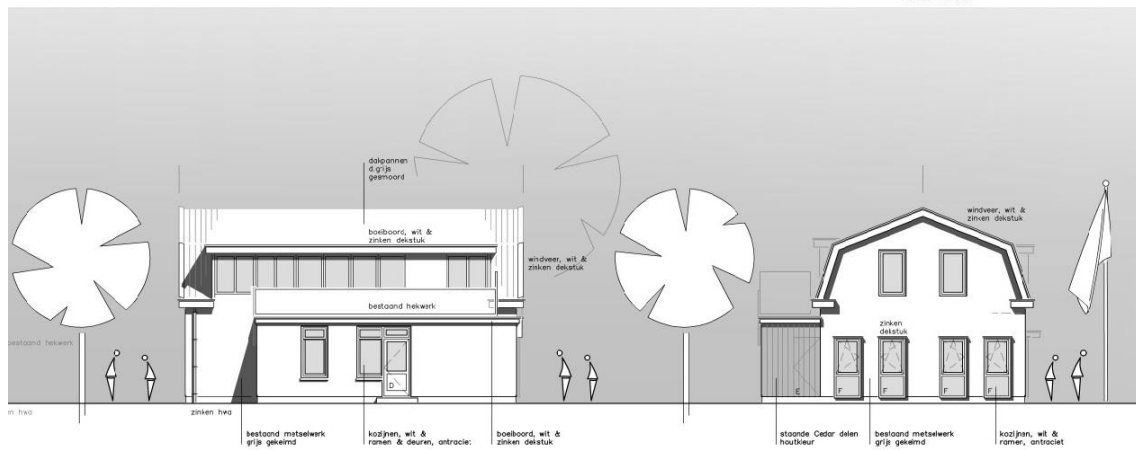
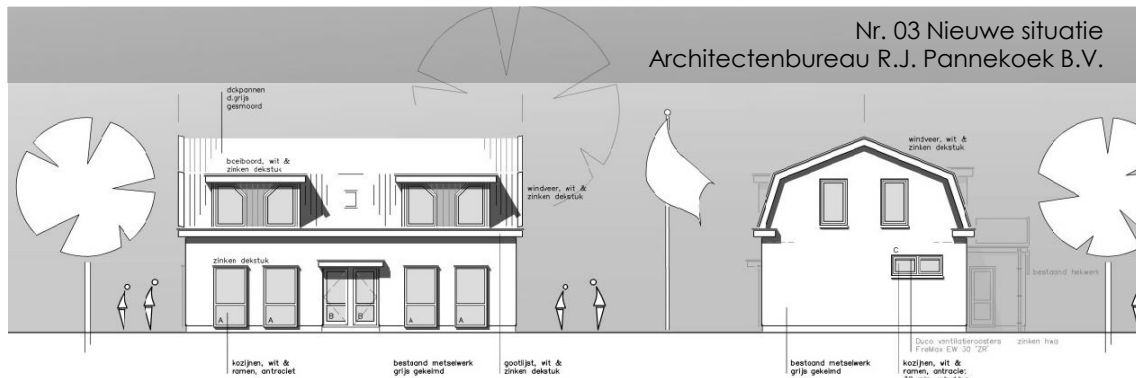
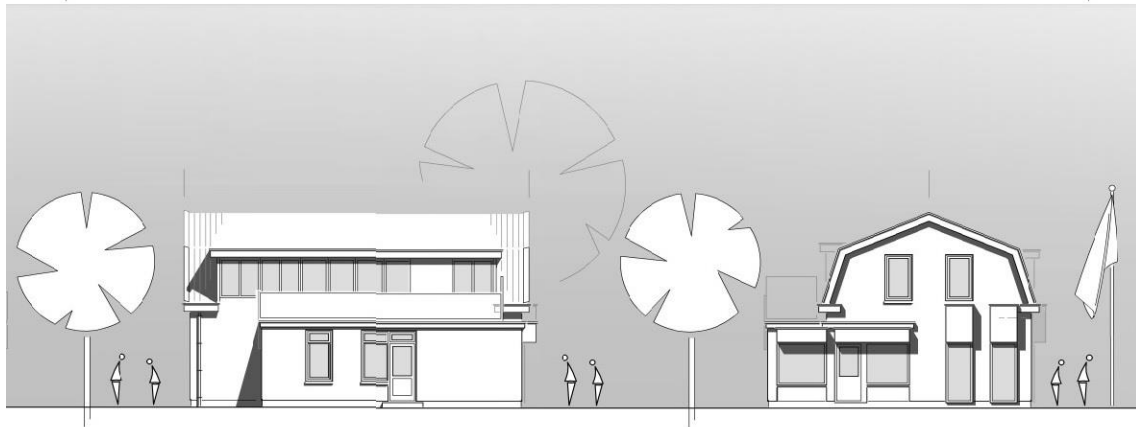
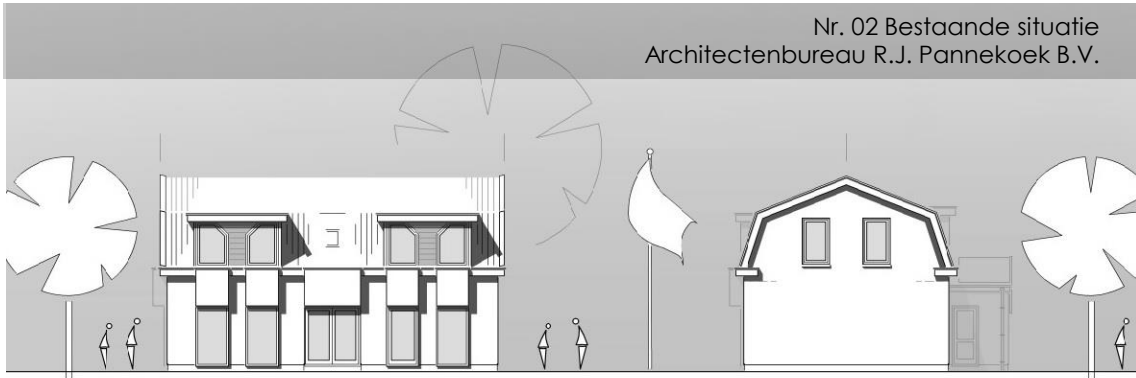
De transformatie van een horecagelegenheid naar woningen

Soms komen er plannen voorbij waarvan de functie van een gebouw verandert. Deze zogenoemde transformatieprojecten vormen de komende tijd een belangrijke opgave in ons land, dat kampt met een flink woningtekort. De ingrepen voor een transformatie naar woningen zijn vaak beperkt, waardoor deze verandering snel en relatief goedkoop kan plaatsvinden.

Als de uitstraling van een pand sterk bepaald wordt door de voorgaande functie, vraagt dit echter om extra aandacht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Van Cleeffkade 5. Het van oorsprong 19^e -eeuwse woonhuis heeft nu nog een horecabestemming en wordt getransformeerd naar 4 woonstudio's. De gevels worden gedomineerd door etalage-achtige kozijnen met forse doosvormige reclameboxen erboven. Doordat alle oorspronkelijke kwaliteiten van het pand zijn verdwenen, vormt het pand een dissonant in het dorpse straatbeeld.

De functiewijziging naar wonen biedt een uitgelezen kans om het straatbeeld te herstellen. Helaas getuigde het eerste ingediende ontwerp nog niet van die ambitie. Met name de etalagekozijnen en de reclameboxen - weliswaar met houten planken bekleed - bleven gehandhaafd. De commissie heeft daarom geadviseerd om de vormgeving van de oorspronkelijke ramen uit de tijd van het woonhuis terug te brengen.

In het aangepaste plan waren de reclameboxen van de tekening verwijderd, waardoor het plan op goedkeuring van de commissie kon rekenen. Omdat eventuele bijzondere metselwerkdetails en gevelankers zich pas na het slopen van de reclameboxen laten zien, heeft de commissie het advies met de volgende zin afgesloten: *'Deze onderdelen [de gevelankers] zouden bij renovatie als waardevolle toevoeging van het gevelbeeld hersteld kunnen worden.'* De commissie hoopt dan ook dat de eigenaar van het pand deze eindnoot ter harte neemt.





Zo werkt het

Even voorstellen

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

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:

- Sophie van Ginneken, voorzitter
- Jeroen Hooyshuur, architectlid en monumentdeskundige
- Daniël Peters, architectlid

De commissie werd ondersteund door:

- Jan Grupstra, stadsarchitect en adviseur welstand
- Willemijn Paijmans, adviseur cultureel erfgoed
- Sebas Baggelaar, coördinator
- Romy Schuit, plaatsvervangend coördinator





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. 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.

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 Aalsmeer 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. 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.

“Voor het ontwerp van een woning levert het samenbrengen van programma en locatie een absolute meerwaarde op.”

*Jan Grupstra,
stadsarchitect en adviseur
welstand*



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.



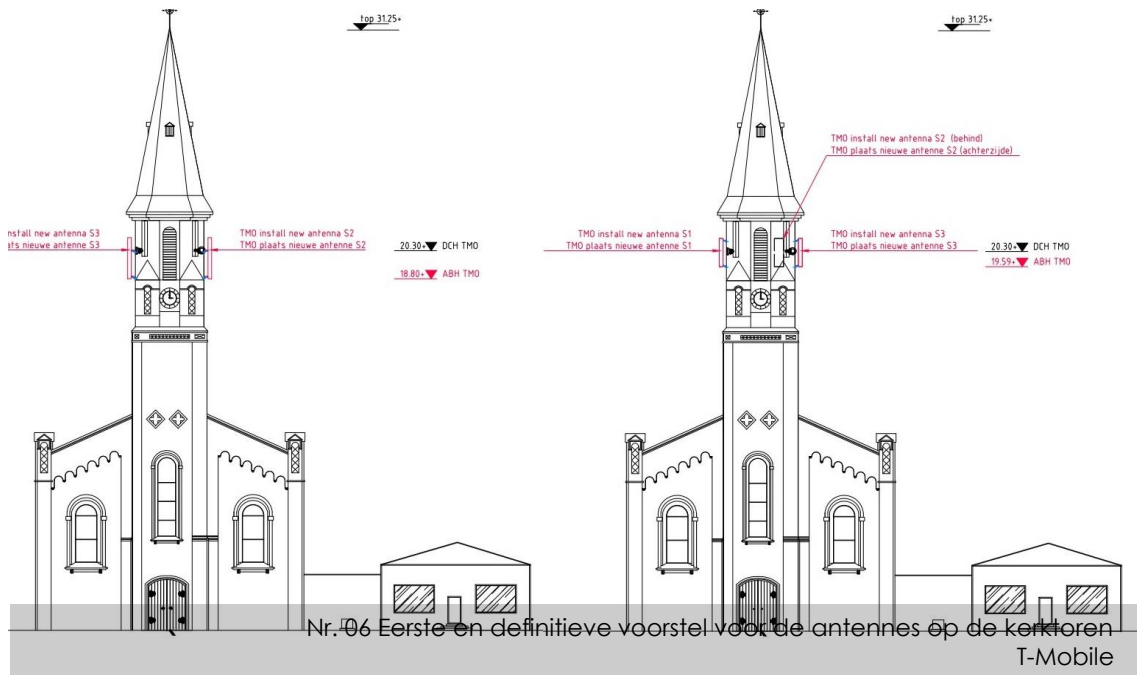
Klein plan

Het vervangen van telecommunicatie-antennes op een monumentale kerktoeren

Oude kerktoeren zijn vanwege hun hoogte de ideale plek voor het bevestigen van telecommunicatie-antennes. Zo ook de kerk Sint Jan Geboorte in het centrum van Kudelstaart, waar de bestaande antennes worden vervangen door grotere exemplaren. Tegen dat plan had de commissie aanvankelijk bezwaar. De beoogde antennes zijn een stuk forser dan de bestaande antennes; 2,2 meter lang in plaats van de huidige 1,5 meter. Ook zijn ze breder, dieper en worden ze zo bevestigd dat ze uitsteken buiten het silhouet van de toren, en dus van ver zichtbaar zijn. De commissie vindt dit een te grote aantasting van het monument. Ze vraagt daarom te zoeken naar een andere oplossing, bijvoorbeeld om de nieuwe antennes te plaatsen achter de galmborden, of een kleiner antenne-type toe te passen.

Het tweede voorstel is verbeterd. Het blijkt na heropname toch mogelijk een kleiner antennetype te plaatsen. Plaatsing achter de galmborden is niet mogelijk (vanwege de aanwezigheid van een tweetal straalverbindingen). Het nieuwe plan betekent in wezen geen verandering van de ruimtelijke kwaliteit: de antennes lijken

sterk op de exemplaren die er al waren. Maar een aantasting van het monument, en daarmee een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, is afgewend.



In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal behandelde plannen ten opzichte van het voorgaande jaar nagenoeg gelijk is gebleven. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 74 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met 43 plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 117. In 2021 werden er in totaal 116 plannen behandeld. Er is dus amper een wijziging in het aantal behandelde plannen zichtbaar. Ten opzichte van het voorgaande jaar is echter de verhouding tussen het aantal nieuwe aanvragen en herhalingen gewijzigd; in 2021 had 68% van de aanvragen een herhaling nodig, terwijl dit in 2022 voor 58% van de plannen gold.

	2022	2021	2020
Nieuwe aanvraag	74	69	61
Herhalingen	43	47	21
Eindtotaal	117	116	62

Aanvraagsoort

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2022 is het aantal preadviezen voor een monument ten opzichte van het voorgaande jaar gedaald, maar is het aantal omgevingsvergunningen voor de bouw en uitbreiding van woonhuizen gegroeid. Ook heeft de commissie meer adviezen gegeven over beleidsmatige plannen, waaronder beeldkwaliteitsplannen voor grootschalige ontwikkelingen. De commissie waardeert dat zij in een vroegtijdig stadium betrokken wordt en mee kan adviseren over de kaders die gesteld worden. Zij hoopt dat deze trend aankomend jaar wordt doorgezet.

	AANTAL AANVRAGEN	HERHALINGEN	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	40	19	59
Omgevingsvergunning monument	2	2	4
Preadvies	21	14	35
Preadvies monument	3	4	7
Beleidsadvisering	6	3	9
Handhaving en excessen	1	-	1
Informeel advisering	1	1	2
Aantal behandelingen	74	43	117

Adviezen

In 2022 was bij 32% van de plannen bezoek aanwezig voor een overleg en kon de commissie in 23 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. Maar ook in die gevallen is meestal tot een positief eindadvies gekomen.

	2022	2021	2020
Aanhouden	7	14	11
Akkoord	23	20	18
Akkoord op hoofdlijnen	8	11	12
Beleidsadvies	-	-	2
Bezwaar	31	33	24
Bezwaar, tenzij	29	23	13
Bezwaar, nader overleg	2	1	-
Collegiaal overleg	17	13	1
Niet behandeld	-	1	1
Eindtotaal	117	116	82



Erfgoedplan

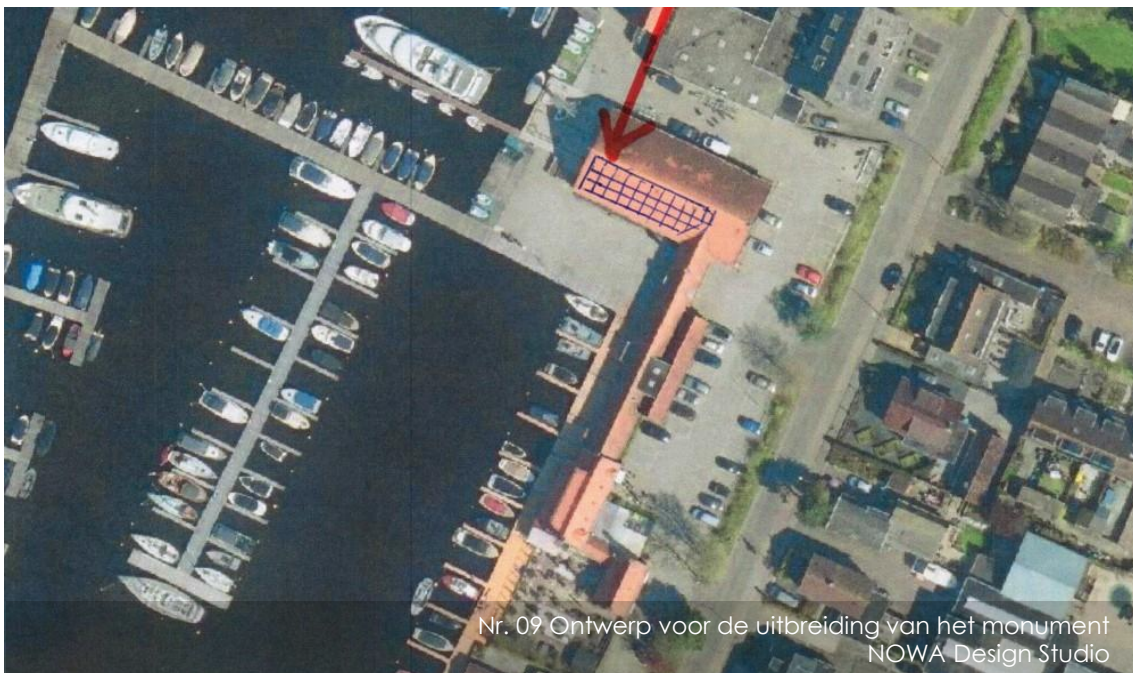
Het plaatsen van zonnepanelen op een monument

De energietransitie is ook dit jaar een actueel thema. Het aantal aanvragen voor zonnepanelen is gestegen, ook als het gaat om het plaatsen van zonnepanelen op erfgoed. Een voorbeeld hiervan is het verzoek om zonnepanelen op het dakvlak van een gebouw in de Kudelstaartse Jachthaven te plaatsen. Het twintigste-eeuwse gebouw is opgebouwd uit een samenstel van volumes die bestaan uit één laag met zadeldak. De traditionele architectuurstijl van het pand kenmerkt zich aan de sobere en enigszins gesloten gemetselde gevels en de prominent zichtbare oranje daken.

De energietransitie vraagt om het meedenken met eigenaren. De initiatiefnemer had het voornemen om de zonnepanelen op het zuidelijke dakvlak en achter de dwarskap te plaatsen, waardoor de zonnepanelen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De commissie kon zich vinden in dit uitgangspunt en heeft de initiatiefnemer als suggestie meegegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om zonnepanelen op het oostelijke dakvlak aan te brengen, omdat een deel daarvan verscholen ligt achter een zadeldak en daarmee uit het zicht onttrokken is.

Naast de mate van zichtbaarheid stelt de commissie doorgaans een aantal voorwaarden aan het legplan. De zonnepanelen dienen namelijk in één aaneengesloten rechthoek te worden gelegd, de afstand tot de dakranden moest minimaal een halve meter bedragen en de zonnepanelen en bevestigingsmiddelen dienen in een zwarte kleur te worden uitgevoerd. Daarnaast moeten de zonnepanelen op een zodanige manier worden aangebracht, dat de onderliggende pannen werden gehandhaafd. Dat levert een zogenoemde 'reversibele' ofwel omkeerbare situatie op. Een volgende generatie denkt misschien anders over ingrepen op een monument en krijgt daartoe de gelegenheid om het beeld in oorspronkelijke staat terug te brengen. Het voorstel voldeed in dit geval grotendeels aan deze voorwaarden; voor de verdere uitwerking is om een aaneengesloten rechthoek gevraagd.

Het doel van dit maatwerk en deze belangenafweging is om in lijn met de richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te adviseren; het beeld en de monumentale waarde van het gebouw zo min mogelijk aantasten, en tegelijkertijd de energietransitie mogelijk te maken.



Nr. 09 Ontwerp voor de uitbreiding van het monument
NOWA Design Studio



De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W.

De commissie heeft het afgelopen jaar veel verbouw- en nieuwbouwplannen behandeld die onderdeel uitmaken van linten; gebieden waarvoor een bijzonder welstandsregime geldt. Deze plannen worden door de commissie als een integrale opgave beschouwd. De schaalvergroting die veelal gewenst is, dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige korrel van het lint. Hetzelfde geldt voor de hoofd- en bijgebouwen; deze dienen architectonisch op elkaar aan te sluiten en een bepaalde mate van samenhang met het erf te vertonen, én zich te voegen in de karakteristieken van een lint. Opmerkingen over het hoofdvolume, materialisatie en detaillering worden in de meeste gevallen snel opgepakt, waardoor het plan met een minimaal aantal herhalingen op goedkeuring kan rekenen.

Een voorbeeld hiervan is Aalsmeerderweg 75. Voor de uitbreiding van deze jaren '30 woning werden twee varianten in een vooroverleg aan de commissie voorgesteld: een eenlaagse uitbreiding met plat dak en een dakkapel in de kap van het hoofdvolume, en een tweelaagse uitbreiding met plat dak. De commissie gaf in haar advies aan dat de tweelaagse uitbreiding onvoldoende ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en gaf zodoende de voorkeur aan de eerste optie. Naar verwachting zal de verdere uitwerking terugkomen in een aanvraag omgevingsvergunning.

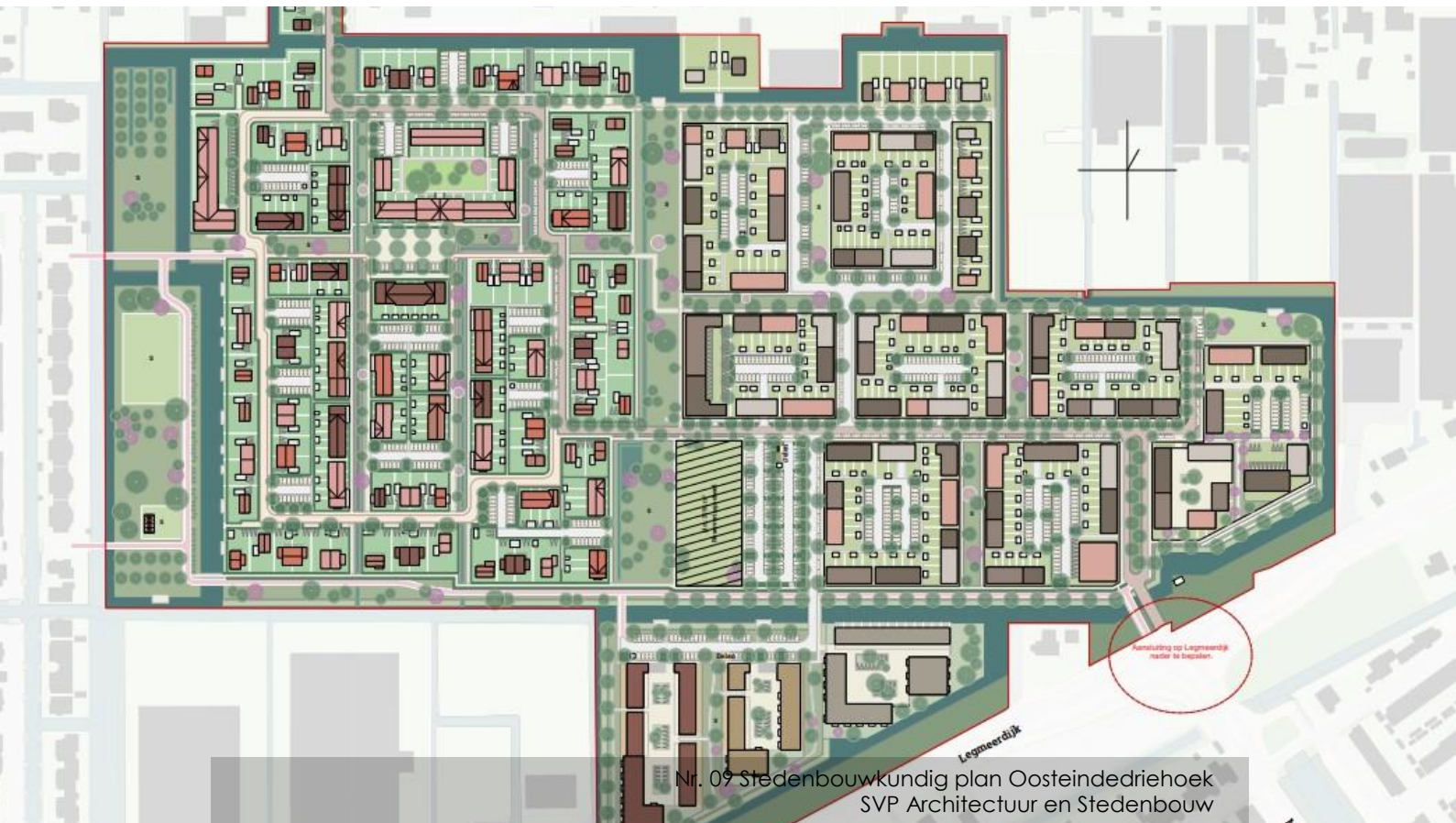


Adviezen ruimtelijke plannen en ondersteunende activiteiten

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen en beleidsadvisering, zoals adviseren over de herbestemming van een boerderij aan de Hornweg en de ruimtelijke inpassing van de nieuwe functies op het erf. Ook heeft de commissie geadviseerd over de beeldkwaliteitsplannen voor de nieuwe wijk Oosteindedriehoek, woningbouwproject Hoofdweg-Zuid en de herontwikkeling van voormalige school De Hoeksteen. In deze gevallen licht de stedenbouwkundige de commissie in over de randvoorwaarden die reeds zijn gesteld. Een helder beeldkwaliteitsplan, dat dient als beoordelingskader van de ontwikkeling, is van belang voor het realiseren van goede omgevingskwaliteit. De commissie waardeert daarom dat zij over beeldkwaliteitsplannen kan adviseren, en daarmee in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling wordt betrokken, en hoopt dat deze trend komend jaar wordt voortgezet.

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 en vanuit het Steunpunt Monumenten en Archeologie, een taak die MOOI Noord-Holland uitvoert in opdracht van de provincie, zijn diverse bijeenkomsten over onder andere actuele erfgoedthema's en werken met de Omgevingswet georganiseerd, waarbij onder andere medewerkers van gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren.

Ook in 2023 staan wij weer voor uw gemeente klaar.



Beleidskader

Beeldkwaliteitsplan Oosteindedriehoek

De Oosteindedriehoek is gelegen in de uiterste noordhoek van de gemeente Aalsmeer. De hoofdstructuur van deelplan 1, waarvoor dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld, is gebaseerd op het polderlandschap en bestaat uit een groen-blauw raamwerk waarin drie buurten liggen.

De commissie is meteen enthousiast over het plan. Een sterk punt is dat elke buurt een eigen identiteit en sfeer krijgt: 'dorps' in buurt 1, 'stoer en industrieel' in buurt 2 en 'robuust en kloek' in buurt 3. Het karakter van elke buurt wordt vormgegeven met architectonische middelen: de grootte van de verschillende bouwvolumes, de onderlinge samenhang of juist variatie daartussen, de bouwhoogte en het al dan niet toepassen van kappen. Daarnaast worden heldere richtlijnen en aansprekende voorbeelden gegeven, die duidelijk maken aan toekomstige ontwerpers hoe de gewenste beeldkwaliteit kan worden bereikt.

Wel vraagt de commissie aandacht voor een aantal zaken. Zeer bepalend voor het uiteindelijke beeld en de manier waarop de wijken zullen worden 'gebruikt' is

bijvoorbeeld het beeld van de erfafscheidingen. Zonder heldere kaders is de kans groot dat het gebied verrommelt. De commissie vraagt daarom de eis voor gebouwde erfafscheidingen helder in het plan te specificeren. Een tweede punt is de vormgeving van de plint. Een open, levendige begane grondverdieping is van zeer grote invloed op de ruimte en hoe die wordt ervaren. De commissie adviseert daarom de ambitie voor uitnodigende, communicerende gevels helder te verwoorden.

Een derde punt is de vormgeving van de 'Bronk' in buurt 1. Het idee voor een dorpsplein als centrale ontmoetingsruimte vond de commissie erg interessant. Wel is het zaak goed te definiëren hoe het gewenste karakter dient te worden bereikt. Voor een dorpsplein is het onvoldoende afgekaderd, voor een brink is het te stenig. Welke elementen zijn nodig om de gewenste sfeer te creëren?

Bij een BKP is het belangrijk precies en concreet te zijn, omdat het alleen dan als toetsingskader zijn werk kan doen. De commissie adviseert daarom de vaagheden zoveel mogelijk aan te scherpen en te preciseren. Ze kijkt ernaar uit in de nabije toekomst met dit beleidskader te werken, om samen de mooie ambities voor de invulling van dit nieuwe stukje Aalsmeer waar te kunnen maken!



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 woensdag 10 mei 2023 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2022.

Tijdens dit evaluatiegesprek is het jaarverslag 2022 nader toegelicht en zijn met name de linten ter sprake gekomen. Zoals in onderstaande aanbevelingen benoemd, beoordeeld de commissie regelmatig ontwerpen die binnen het bestemmingsplan passen, maar door hun grote volume veel impact hebben op het karakter en de kleinschaligheid van de linten. Deze ontwikkelingen staan vaak haaks op het lintenbeleid. Er zijn diverse voorbeelden van pilots uit andere gemeenten ter sprake gekomen en er is afgesproken dat de commissie een lijst gaat maken van plannen, waarvan zij denkt dat het een ongewenste schaalvergroting van het lint betreft.

Daarnaast werd het voornemen tot herzien van de welstandsnota uitgesproken. Dit geeft ook aanleiding om onderwerpen zoals fabrieksmatig en natuurinclusief bouwen in de herziening mee te nemen. Tevens werd herziening van het beleid als een passende gelegenheid gezien om met de raad een excursie te gaan.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Verduurzaming wordt een steeds actueler thema en de vraag naar het plaatsen van zonnepanelen wordt steeds groter. Voor dit soort verduurzamingsingrepen zijn vaak nog geen criteria in beleidsstukken opgenomen. De commissie adviseert om actief met opstellen van duurzaamheidsbeleid aan de slag te gaan, en ook het thema duurzaamheid in omgevingsnota's mee te nemen. De commissie en MOOI Noord-Holland zijn bereid hierbinnen mee te denken en te ondersteunen waar mogelijk.
- De commissie vraagt aandacht voor behoud van de linten gezien de cultuurhistorische waarde van deze gebieden voor de hele gemeente. Regelmatig worden ontwerpen beoordeeld die binnen het bestemmingsplan passen, maar door hun grote volume veel impact hebben op het karakter en de kleinschaligheid van de linten. De commissie van mening is dat de linten extra bescherming behoeven en raad een visie voor alle linten op te stellen.

- 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 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

Romy Schuit, coördinator Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

Met bijdragen van

Sophie van Ginneken, voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

Jeroen Hooyshuur, architectlid en monumentendeskundige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Daniël Peters, architectlid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Alkmaar, maart 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