



Adviescommissie Ruimtelijke  
Kwaliteit Medemblik  
Jaarverslag 2022

## Inhoud

Inhoud .....	2
De voorzitter spreekt .....	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en verder	7
Bijzonder/ Groot plan .....	10
Zo werkt het.....	12
Even voorstellen	13
Werkwijze	14
Beoordelingskaders	15
MOOI DARS	16
Erfgoedplan .....	17
Cijfers.....	19
Aantal aanvragen en behandelingen	20
Aanvraagsoort	20
Bestemmingsplan	21
Klein plan.....	22
De advisering .....	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	27
Ondersteunende activiteiten	27
Hoe is het met? .....	29
Evaluatie en aanbevelingen .....	31
Overige aanbevelingen door de commissie	32
Tot slot	34
Arie Keppler Prijs 2022	34
Colofon .....	35

**Cover:** De stad Medemblik, richting de Oosterhaven. MOOI Noord-Holland.



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

## De voorzitter spreekt

'T gaat skofftig, maar een skip met zure appele is een kwestie van beter ien keer poin as allemaer jeuk'

Met de woningbouwopgave, de stikstofnormen en de energietransitie zou een mens de moed haast verliezen, maar dat is op z'n Westfries 'met de arreme over de darme zitte', 't is kiezen of delen. De commissie bekijkt kritisch hoe allerlei initiatieven kunnen worden ingepast, zonder de kwaliteit van de gemeente Medemblik uit het oog te verliezen. Nu de ramen wijd open staan voor allerlei alternatieven voor fossiele brandstof en initiatiefnemers volop investeren in duurzaamheid is de roep om effectieve regelgeving voor specifieke oplossingen onontbeerlijk. Vooral met de opkomst van de kleine windturbine lijkt zoals bij de warmtepomp het hek van de dam en zijn richtlijnen voor afmetingen, plaatsing en geluid van groot belang om overlast te voorkomen, er is geen tijd te verliezen. In de beschermde gezichten breken eigenaren het hoofd over de juiste methode om de energiekosten en uitstoot van broeikasgas te verminderen. Juist in die gevallen kan het opzetten van collectieve energievoorzieningen, zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen en zonneweides, voor inwoners lucratief zijn.

Het 'nieuwe boeren' waarbij in een strokenverkaveling verschillende gewassen naast elkaar

kunnen bijdragen aan zowel de noodzakelijke bemesting als aan de biodiversiteit, zijn vergezichten naar schone en gezonde productie van voedsel waar mens en dier gedijen. Niet tegen elkaar maar in onderling vertrouwen werken aan een nieuwe landschappelijke transformatie zoals Noord-Holland die al eeuwenlang kent, is altijd het resultaat geweest van tering naar de nering zetten en slim ondernemerschap. Er liggen nu meer dan ooit kansen om terug te geven aan de aarde en ons nageslacht.

Nico Zimmermann,

Voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik





**Actueel**



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

**De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik 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. Een enkele keer wordt een aanvraag op grond van onze adviezen geweigerd. 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.

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 bijvoorbeeld voor aan de Overlegtafel van de gemeente Medemblik.

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 graag 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.

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 terecht aangeeft, 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.



Nr. 2. Principe ontwerp in vogelvlucht - Architectenbureau Gijs Kramer

## Bijzonder/ Groot plan

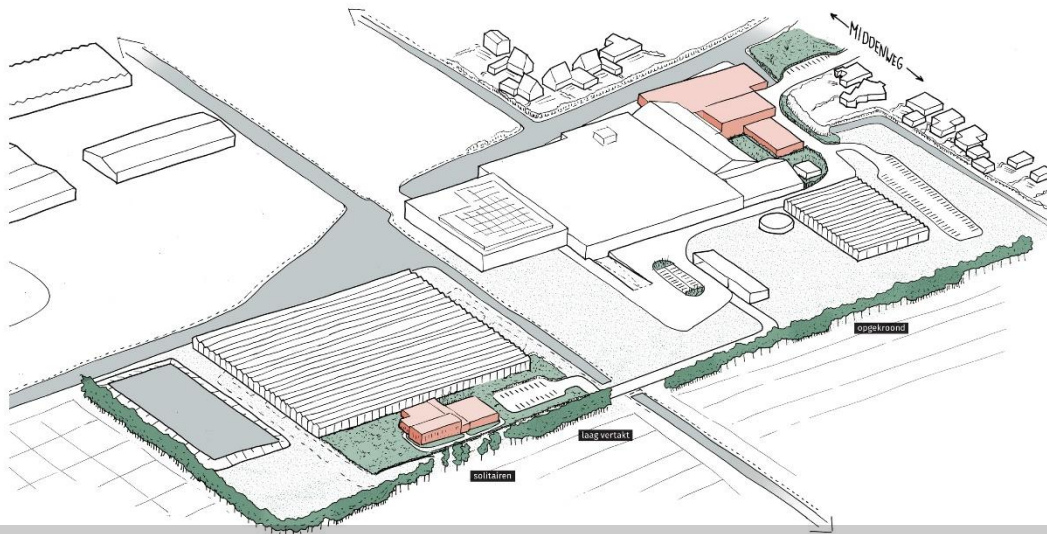
### Schaalvergroting zaadveredelingsbedrijf en beeldkwaliteit, Andijk

Aan de commissie wordt als principeverzoek de bouw van een kantoor en kas voorgelegd. Het bestaande kassenbedrijf wordt hiermee uitgebreid. Dit bedrijf is gelegen in de tweede linie achter het bebouwingslint in Andijk. De uitbreiding vindt plaats in agrarisch gebied en langs de waterstructuur. De bestemming van de grond waar de uitbreiding op plaats vindt wijzigt van 'agrarisch' naar 'agrarisch-veredelingsbedrijf'. Voor deze wijziging is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Bij een afwijking van het bestemmingsplan wordt een grotere betekenis toegekend aan de afweging van de commissie.

Omdat de ingreep van grote impact is op de omgeving vraagt de commissie informatie over hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de bestaande bebouwing, het landschap en de zichtbaarheid vanaf de dijk. Daarnaast raadt zij het aan om een masterplan met beeldkwaliteitscriteria voor het gehele ontwikkelingsgebied op te stellen, zodat wordt voorkomen dat er op termijn een aaneenschakeling van incidentele ad hoc uitbreidingen plaatsvindt.

Iets later ligt het beeldkwaliteitsplan voor dat inspeelt op toekomstige ontwikkelingen en waarin de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is uitgewerkt. Hierin zijn onder meer rondom **singelbeplanting en insectenbermen aangelegd**. De commissie is positief over de uitkomsten van het principeverzoek: een goede ruimtelijke onderbouwing en passende groene inpassing met meerwaarde voor het dorp. Ook het gebouw is bijzonder ontworpen, afgestemd op het bestaande kantoor.

Impressie vogelvluchtperspectief



Nr. 3. Plangebied in vogelvlucht. Architectenbureau Gijs Kramer



Nr.4. Ontwerp voor de nieuwbouw aan het bestaande hoofdkantoor. Architectenbureau Gijs Kramer



**Zo werkt het**

## Even voorstellen

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

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:

- Nico Zimmermann, voorzitter
- Patrick van Emmerik, architectlid
- Kim Zweerink, toegevoegd erfgoeddeskundige
- Sandra van Assen, stedenbouwkundige

De commissie werd ondersteund door:

- Gerard Wouda, plantoelichter
- Johan Tromp, plantoelichter
- Bo Jonk, commissiesecretaris





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. Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld. Voor veel voorkomende kleine plannen zijn in de welstandsnota zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen. Deze plannen worden door de gemeentelijke ambtenaren getoetst aan de welstandsnota. In het geval de plannen afwijken van de criteria voor kleine bouwwerken of als de aanvrager zijn bouwplan graag door de commissie behandeld wil zien, wordt deze alsnog voorgelegd aan de commissie. Ook grotere bouwplannen die qua architectuur vergelijkbaar zijn met al eerder gerealiseerde

bouwwerken en door de welstandscommissie positief zijn beoordeeld, kunnen ambtelijk worden beoordeeld. Bij de grotere plannen is de afdeling ruimtelijke ordening (RO) of de desbetreffende projectleider en/of de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente aanwezig en informeert de commissie. Dat gebeurt bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling.

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 Medemblik vastgesteld in 2019 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Naast de welstandsnota zijn er ook welstandscriteria opgenomen in de verschillende beeldkwaliteitsplannen. 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.

Desondanks is het de commissie opgevallen dat het voor aanvragers en architecten niet altijd duidelijk is wat de toetskaders zijn waarbinnen zij adviseert. De commissie hoopt dat het in de toekomst een kwestie van een druk op de knop is waarmee alle documenten, bestemmingsplanregels, welstandsbeleid, beeldkwaliteitsplannen, regionale, provinciale en landelijke regelgeving kan worden geraadpleegd.

“Binnen de gemeente Medemblik werken we aan diverse projecten en met al deze projecten ervaren we een goede ruimtelijke en architectonische dialoog met de commissie. Wat ik hierin erg waardeer is het meedenkende en soms het relativerende.”



## 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.





Nr. 5 - Westerstraat, Sijbekarspel - Fotograaf

## Erfgoedplan

### Rijksmonument Westerstraat, Sijbekarspel

In oktober wordt het restaureren en verduurzamen van een woning in Sijbekarspel aan de commissie voorgelegd. De woning uit circa 1850 is beschermd als rijksmonument. De ingrepen beslaan het verduurzamen van de woning, vervangen van enkele vensters en glas, vervangen van een dakkapel en terugbrengen van een goot.

De commissie begrijpt de wens voor de verduurzaming, maar zij mist nog een goed onderzoek naar de cultuurhistorische en bouwtechnische waarden en vindt dat er nog onvoldoende sprake is van een restauratieve benadering. Het voorstel is om alle kozijnen in zijn geheel te vervangen, evenals de historische dakkapel aan de voorzijde. Een onafhankelijke restauratiedeskundige heeft daarop een bouwhistorisch en -technisch onderzoek uitgevoerd. Een groot deel van de kozijnen kan bij nader inzien hersteld worden in plaats van vervangen, wat ook geldt voor de dakkapel. Ook de aanvrager is hier blij mee. Het onderzoek en werkomschrijving geven vertrouwen in een zorgvuldige omgang met het monument. Bij de beoordeling is ook een afgevaardigde van de erfgoedcommissie betrokken. De voorstudies bij de aanvraag illustreren de waarde van bouwhistorisch en -

technisch onderzoek voor de omgang met monumenten en het belang van nauwe samenwerking met de erfgoedcommissie voor een efficiënte beoordeling.



AFBEELDING 9, DAKKAPEL VOORGEVEL

De gevel wordt aan de bovenzijde afgesloten door een geprofileerde, houten gootlijst. De profilerings is later aewiiziad door het toevoegen

### Zijgevel rechterzijde

De rechterzijgevel van metselwerk in rode handvorm baksteen heeft een platvolle voeg met daggestreep.



AFBEELDING 11, VOEGWERK MET DAGGESTREEP

Deze zijgevel was oorspronkelijk grotendeels blind en krijgt in 1958 een venster op de hoek met de voorgevel en later, in ieder geval na 1965, nog een venster op de andere hoek van de zijgevel. Deze historische vensters hebben hetzelfde uiterlijk als die in de voorgevel.

Nr. 6 - Uitsnede bouwhistorisch onderzoek naar Twisk



Nr. 7 - Kozijnen. Jeroen Twisk



In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het totaal aantal aanvragen is iets afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel waren er in 2022 meer bezoekers aanwezig. Bij 33% van de plannen was bezoek aanwezig, ten opzichte van 29% in het jaar daarvoor. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

## Aantal aanvragen en behandelingen

In 2022 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik 299 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met 192 plannen die meekwamen uit het voorgaande jaar en plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 491. In 2021 waren er 381 nieuwe aanvragen. Er is dus een daling merkbaar van circa 21% ten opzichte van vorig jaar.

	2022	2021	2020
Nieuwe aanvraag	299	381	381
Herhalingen	192	199	220
<b>Eindtotaal</b>	<b>491</b>	<b>580</b>	<b>601</b>

In 2022 kon de commissie in 80 gevallen bij de eerste behandeling adviseren akkoord te gaan. In veel gevallen betrof 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 uiteindelijk meestal positief geadviseerd.

## Aanvraagsoort

De commissie heeft in 2022 verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. Van de 299 nieuwe aanvragen betrof het in 192 gevallen een aanvraag omgevingsvergunning. 94 keer werd de commissie om advies gevraagd bij een preadvies. In 2022 waren er 5 handhavingszaken en 3 informele adviezen. Daarnaast werd de commissie 5 keer om beleidsadvies gevraagd, bijvoorbeeld bij het opstellen van een nieuw beeldkwaliteitsplan of een bestemmingsplanwijziging. De commissie waardeert het indien zij in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken wordt bij de planvorming.

SOORT AANVRAAGSOORT	AANTAL AANVRAGEN
Omgevingsvergunning	184
Omgevingsvergunning monument	8
Preadvies	88

Preadvies monument	6
Beleidsadvisering	5
Handhaving en excessen	5
Informele advisering	3
<b>Totaal</b>	<b>299</b>

## Bestemmingsplan

Van de 491 planbehandelingen, waren er 211 behandelingen waarbij de aanvraag voldeed aan het bestemmingsplan. Het overige deel voldeed niet. In deze gevallen koos de gemeente ervoor om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. In 77 gevallen werd de commissie eerst om advies gevraagd over de afwijking.

BESTEMMINGSPLAN	
Voldoet aan bestemmingsplan	211
Voldoet niet aan bestemmingsplan	21
Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig	2
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie	77
Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking	166
Anders	14
<b>Eindtotaal</b>	<b>491</b>



## Klein plan

### Herbouw schuur met wonen in de Brakepolder, Medemblik

Eind 2021 wordt voor een eerste behandeling de herbouw van een schuur voorgelegd aan de commissie. De schuur is een karakteristiek pand en ligt op een unieke plek naast de rijksmonumentale poldermolen en met weids uitzicht over de polder. De eigenaresse wil de schuur graag bewonen, maar omdat de schuur in slechte staat verkeert en te laag is wordt de vraag gesteld om het volume te herbouwen en iets op te tillen. Voor de woonfunctie moeten een extra toegangspad, parkeerplaatsen en een tuin worden aangelegd. De commissie kan zich dat in dit specifieke geval voorstellen. Belangrijk is wel dat de hoofdvorm intact blijft en het landschappelijke karakter van het perceel behouden wordt.

Het ensemble en de landschappelijke waarden van de plek dienen in stand te blijven, de openheid van het landschap staat voorop. Omdat er naast de bebouwing ook ingrepen aan het landschap worden gepleegd met impact op de landschappelijke waarden vraagt de commissie overleg met de provincie en brengt zij een bezoek ter plaatse.

Na overleg met de gemeente, provincie, het hoogheemraadschap en de initiatiefnemers wordt een aangepast ontwerp aangeleverd waarbij de landschappelijke waarden in stand worden gehouden en de nieuwe faciliteiten uit het zicht zijn ingepast.





# De advisering



De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2022 is het overgrote deel van alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. In enkele gevallen heeft het college besloten contrair te gaan aan het advies van de commissie:

- Aambeeld 1 (entree), Medemblik
- Hornderweg 7, Twisk
- Overspoor 72-74, Nibbixwoud
- Bulledik 5, Wervershoof
- Perenmarkt naast 10<sup>E</sup>, Zwaagdijk-Oost
- Ganker 4b kavel E, Benningbroek
- Westerstraat 98, Sijbekarspel

*Ganker 4b, kavel E, Benningbroek:*

Aan de Ganker in Benningbroek wordt een kassenbedrijf gesloopt. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de realisatie van een vijftal nieuwbouwwoningen. Voor de Ruimte voor Ruimte regeling is hier bij de bestemmingsplanwijziging een beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat op 16-12-2021 is vastgesteld. In het vastgestelde BKP is opgenomen dat bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan en daarmee het beoordelingskader van de commissie vormt. De commissie heeft de ontwerpen aan het beeldkwaliteitsplan getoetst. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is versterking van de kwaliteit van het landelijke gebied. In het BKP zijn voorwaarden meegegeven voor doorzichten, landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting met groene oevers, verspringende rooilijnen en de beeldkwaliteit van de bebouwing met sobere agrarische uitstraling die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de bebouwing zijn criteria opgenomen en referentiebeelden. De referentiebeelden zijn richtinggevend voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing, het zijn eenvoudige schuurachtige volumes en stolpen.

De woning op kavel E betreft een woning met een afwijkend karakter, voorzien van een voornaam risaliet en roedes in de ramen. De architectuur van de woning is dorps en vertoont Kempische stijlkenmerken, niet passend bij de streek. Het ontwerp sluit daarmee onvoldoende aan op het BKP, waarin gestuurd wordt op landelijke bebouwing met een sober karakter, passend bij de lintbebouwing elders aan de Ganker. De commissie vraagt daarom om een ander woningtype en geeft adviezen over het aanpassen van de architectuur zodat het ontwerp voldoet aan de criteria.

De gemeente heeft aangegeven achteraf liever gezien te hebben dat het plan beoordeeld werd op de bestaande criteria voor Landelijke Linten, het gebied waarin deze ontwikkeling plaatsvindt. Hoewel het BKP in grote lijnen aansluit op de welstandsnota en de gebiedsgerichte criteria, is het specifiek en sturender door de formulering van de teksten en de referentiebeelden en sluit het daarmee het voorgestelde ontwerp uit. Gezien de discussie over het te hanteren beoordelingskader heeft de gemeente uiteindelijk besloten contrair te gaan aan het advies van de commissie.

*Het positieve effect van de advisering:*

Het effect van de advisering is duidelijk merkbaar in de gesprekken die de commissie voert

met aanvragers en initiatiefnemers en de planwijzigingen die daarop volgen. Vooral tijdens vooroverleggen is er ruimte voor discussie en wordt er middels een open gesprek toegewerkt naar zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit. Wanneer ontwerpen uit verschillende fasen worden vergeleken is het effect van de advisering vaak duidelijk zichtbaar. Onderstaand plan ging in eerste instantie uit van een klassieke woning met een grote massa aan het dorpslint van Nibbixwoud, Dit dorpslint kenmerkt zich door kleinschaligheid en gebouwen met een sobere, agrarische signatuur. Het eindontwerp is een stolpwooning, waarmee qua type en qua massa wordt aangesloten op de karakteristieken van de omgeving.



Nr. 11 - Eerste ontwerp tijdens vooroverleg fase. Jasper de Wolf Bouwkunst



Nr. 12 - Eindontwerp tijdens vergunningfase. Jasper de Wolf Bouwkunst

## Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals de herinrichting van het Gedempt Achterom in Medemblik en ontwikkelingen aan de Oosterhaven die met de herontwikkeling gepaard gaan. In deze gesprekken wordt niet alleen gekeken naar de bebouwing, maar ook veel aandacht gegeven aan onder meer de openbare ruimte, water, landschap en vormen van energieopwekking. Ook plannen van een kleinere omvang beoogt de commissie met een integrale blik te beoordelen.

### 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 gemeente Medemblik hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

#### *Overlegtafel:*

Vanaf maart 2022 is stedenbouwkundige Sandra van Assen Maud Aarts opgevolgd als gemandateerde aan de Overlegtafel Medemblik, waar woningbouwinitiatieven in de gemeente voorliggen als quickscan of principeverzoek. Initiatiefnemers kunnen hier hun plannen op wenselijkheid en haalbaarheid toetsen, vóórdat deze zijn uitgewerkt tot complete aanvragen. De werkwijze verhoogt de doorloopsnelheid en de kans op teleurstellingen of frustratie verderop in het proces.

De overlegtafel bestaat uit diverse disciplines van de gemeente: ruimtelijke ordening, openbare ruimte en groen, wonen, projectmanagement en vergunningen. Het gaat erom gezamenlijk tot een gewogen advies te komen aan het college over de kans rijkheid van een initiatief. Dit vindt plaats aan de hand van het regionaal afwegingskader 'wonen'. De aanwezigheid van een gemandateerde stedenbouwkundige namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is van toegevoegde waarde in zo'n vroeg stadium. De initiatieven variëren van een eerste schets tot behoorlijk uitgewerkt. Uit alles blijkt dat de woningbouwopgave onverminderd een belangrijk maatschappelijk thema is en dat het realiseren van de gewenste bouwopgave voor bijvoorbeeld starters of woningzoekenden met een kleine portemonnee allerm minst vanzelfsprekend is. In 2022 werden veel kleinschalige en grootschalige plannen besproken, waarbij in toenemende mate werd gekeken hoe de verschillende initiatieven zich verhouden tot het gemeentelijke woningbouwprogramma en de kernen. Veel initiatieven bleken kansrijk. Bij de minder kansrijke initiatieven ging de aandacht uit naar knelpunten zoals het niet of weinig inspelen op het regionaal afwegingskader en de daarin gewenste doelgroepen of het ontbreken van meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zag de overlegtafel de parkeerdruk op de openbare ruimte toenemen, vaak ten koste van de in het afwegingskader gewenste ruimte voor klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

Het overzicht van de vele woningbouwplannen die binnenkomen en dat ontstaat aan de overlegtafel biedt kansen. Het maakt het mogelijk om te sturen op de samenhang tussen

initiatieven in kernen en inbreiden te stimuleren ten faveure van uitbreiden. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om maatschappelijke meerwaarde te stimuleren, zodat woningbouwontwikkelingen iets toevoegen aan de gemeente. Hiervoor draagt de overlegtafel waar mogelijk koppelkansen aan die inspelen op thema's zoals gezondheid, leefbaarheid, duurzaamheid, identiteit, brede welvaart, bodem en water. Regelmatig adviseert de overlegtafel meer groen, water of 'ommetjes' op te nemen in de plannen. Ze stimuleert tevens meer visievorming bij de marktpartijen om de grote initiatieven beter te laten aansluiten bij het DNA van kernen en waar mogelijk het buitengebied, waardevolle groene gebieden of open zichten vrij te houden. Kortom: de werkwijze van de interdisciplinaire overlegtafel stimuleert kansrijke en passende woningbouw met kwaliteit en ze versnelt processen, doordat vroeger duidelijk wordt wat wél kan.



## Hoe is het met?

### Theaterkerk en B&B Hemels, Twisk

In 2017 wordt als principeverzoek aan de commissie het initiatief voorgelegd om de Voormalige Nederlands Hervormde Kerk in Twisk te herbestemmen tot theaterruimte en B&B en de pastorie te verbouwen tot woning. De commissie was enthousiast over de plannen voor de herbestemming maar vroeg, gezien de ouderdom van de kerk, om een bouwhistorisch onderzoek ter onderbouwing van de ingrepen. Het bouwhistorisch onderzoek vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het ontwerp en de beoordeling door de commissie. In januari 2018 adviseert zij dan ook akkoord te gaan met de aanvraag omgevingsvergunning.

“Eind 2017 kochten wij de Nederlands Hervormde Kerk in Twisk om onze droom te verwezenlijken: een bijzonder monumentaal gebouw bewonen én ruimte bieden voor creativiteit en verbinding.”

De kerk en pastorie worden in 2019/ 2020 verbouwd. Inmiddels wordt de pastorie bewoond en worden er in de kerk allerlei activiteiten georganiseerd en is het mogelijk een

overnachting in de B&B te boeken. In 2020 werd het plan genomineerd voor de Arie  
Keppler prijs.





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

Het jaarverslag over 2022 is bekeken. In het jaarverslag heeft de commissie enkele aanbevelingen gedaan voor 2023. Tot nu toe is al gebleken dat aanvragers en architecten steeds vaker op een eerder moment bij de commissie langskomen. Het aantal preadviezen neemt toe. Dit geeft de mogelijkheid om in gesprek te gaan over de wensen en mogelijkheden in plaats van enkel te toetsen. De commissie ervaart de vroege advisering als prettig.

De stedenbouwkundige van de commissie neemt deel aan de Overlegtafel van de gemeente. Dit bevalt goed. De Overlegtafel zal vermoedelijk verbreed worden in de toekomst. Het valt desalniettemin aan te raden om een stedenbouwkundige in huis te nemen, dit zou voor de gemeente van grote meerwaarde kunnen zijn.

De gemeente werkt aan de woningbouwopgave en het Omgevingsplan. MOOI Noord-Holland geeft aan bezig te zijn met een handreiking over het Omgevingsplan, die zij t.z.t. ter beschikking stelt.

### **Overige aanbevelingen door de commissie**

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

- Samenwerking is het motto van de commissie. In het streven naar kwaliteit is samenwerking met alle partijen in een complexe omgeving belangrijk om tot goede resultaten te komen. Dit kan het best door in een vroegtijdig stadium met elkaar in gesprek te gaan, zeker bij grote stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen. Zo kan meegedacht worden over passende oplossingen en het nastreven omgevingskwaliteit.
- Overal in de gemeente Medemblik worden dezelfde bestemmingsplanregels gehanteerd. Deze generieke bouwmogelijkheden zijn echter niet overal gewenst, omdat hiermee wordt afgeweken van datgeen in de omgeving aanwezig is. Zo wordt het dijkclint van Andijk gekenmerkt door woningen van één bouwlaag met een kap, maar staat het bestemmingsplan nu twee bouwlagen met kap toe. Langzamerhand zal het karakter van Medemblik door deze schaalvergrotingen veranderen. De commissie vraagt zich af of dit wenselijk is en stuurt op maatwerk. Daarbij loopt de commissie er geregeld tegenaan dat het bestemmingsplan meer toestaat dan de welstandsnota aangeeft. Dit zorgt voor onduidelijkheden bij initiatiefnemers.



- Ook in 2022 werden er veel plannen voorgelegd die niet in het bestemmingsplan passen. Soms is afwijken geen probleem, maar vaak draagt het niet bij aan de kwaliteit van de plek. Bij een bestemmingsplanwijziging of ontheffing kan de gemeente vaker voorwaarden meegeven om de (landschappelijke) kwaliteit te herstellen of te verbeteren.
- 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.
- Een goede inpassing valt of staat bij een goede inrichting van de buitenruimte. Of deze buitenruimte nu openbaar is of privé; met de inrichting is ruimtelijk veel groene kwaliteit te behalen. De commissie heeft nu nog weinig ruimte om hierop te sturen. Dit wordt des te belangrijker omdat er een grote maatschappelijke opgave ligt in verband met klimaatverandering, hittestress, waterhuishouding en biodiversiteit. De gemeente kan bijvoorbeeld een erfbeplantingstool of subsidie voor vergroening van erf en tuin in het leven roepen.
- De commissie raadt de gemeente aan om een actieve rol te nemen als het gaat om grootschalige ontwikkelingen die bepalend zijn voor de identiteit van Medemblik. In veel gevallen is het voor zowel de commissie als de initiatiefnemer wenselijk om meegenomen te worden in de visie van de gemeente op grootschalige ontwikkelingen.
- 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. De commissie raadt het aan om op het gebied van erfgoed samenwerking aan te gaan met andere West-Friese gemeenten.

### Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik 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 Kepler Prijs 2022



ARIE  
KEPPLER  
PRIJS 2022

## Colofon



### Auteur

Bo Jonk, secretaris Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik

### Met bijdragen van

Nico Zimmermann, voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik

Sandra van Assen, stedenbouwkundige Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik

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](mailto:info@mooinoord-holland.nl)

[www.mooinoord-holland.nl](http://www.mooinoord-holland.nl)

@MOOI\_NH