



Welstandscommissie Opmeer
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
Klein plan.....	17
Cijfers.....	19
Aantal aanvragen	20
Aantal behandelingen en adviezen	20
Aanvraagsoort	21
Maatschappelijk plan.....	22
De advisering	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	26
Ondersteunende activiteiten	26
Hoe is het met?	28
Evaluatie en aanbevelingen	30
Overige aanbevelingen door de commissie	31
Tot slot	32
Arie Keppler Prijs 2022	33
Colofon	34

Cover: Nieuwbouwtolp aan de Middelweg. Studio S3.



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 allemaar 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 Opmeer 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 Welstandscommissie Opmeer



1. Sfeerbeeld gemeente Opmeer. MOOI Noord-Holland



Actueel



De Welstandscommissie Opmeer 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.



Uit de serie Het maakbare landschap. Loek Buter

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 de gemeente Opmeer bijvoorbeeld voor bij de ontwikkeling van de Centrumvisie van Opmeer en bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Veken 4.

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.

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 bestand

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.



Bijzonder/ Groot plan

De Drie Hofjes, Spanbroek

Het voormalige BIK-terrein wordt ontwikkeld tot woonwijk 'De Drie Hofjes'. Het plan bestaat uit 3 hofjes met verschillende woningtypologieën. De locatie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Spanbroek en aan het water. Een unieke kans om hier een wijk te maken aan het water en met een goede verbinding met het centrum. In het eerste plan werden deze kansen nog niet benut. Er was geen relatie met het structuur bepalende element van het water en het centrum. De hoeveelheid groen was door het forse programma bovendien gering wat niet rijmde met de ambitie om hier een dorps buurtje te realiseren. Het voorstel om hier eigentijdse woningen in jaren '30 stijl, zoals in Heerenweide te herhalen vond de commissie jammer. Ze adviseerde om een wijk met een eigen karakter te ontwikkelen passend bij het dorpslint. De woningen vertoonde aanvankelijk een variëteit aan kappen, gevels en kleuren. De commissie adviseerde om naar meer eenheid te zoeken tussen de verschillende woningtypologieën door het metselwerk in één kleur uit te voeren en het dorpse karakter van de woningen te versterken.

De suggestie van de commissie om een wandelpand langs het water te maken kon helaas niet worden gerealiseerd. De relatie met het water is aangegaan door langs het water een doorlopende lage oever te maken, deels onderdeel van de tuinen en deels toegankelijk vanuit de openbare ruimte. Het groen in de openbare ruimte is versterkt door de toepassing

van groene koffers rondom de parkeerplaatsen, maar was helaas nog wel gering. De diverse woningen zijn meer familie van elkaar door de toepassing van iets ten opzichte van elkaar verschillend bronskleurig metselwerk. Het dorpse karakter is versterkt door het toevoegen een knip tussen begane grond en verdieping. Met name de patiowoningen geven karakter aan het geheel. De vraag ernaar bleek zo groot dat de initiatiefnemer een extra rij patiowoningen heeft toegevoegd aan de buurt.



3. Impressie plangebied langs het water. Breddels Architecten



4. Impressie patiowoningen. Breddels Architecten



Zo werkt het

Even voorstellen

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

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:

- Bo Jonk, commissiesecretaris
- Rick Heeren, plantoelichter
- Pim Tuithof, plantoelichter





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.

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet het advies juridisch houdbaar zijn. De gemeentelijke plantoelichter zorgt

voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De Nota uiterlijk van bouwwerken vastgesteld in 2021 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de nota voor uw gemeente inzien. Naast de Nota uiterlijk van bouwwerken Opmeer zijn er ook welstandscriteria opgenomen in diverse 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.



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. Eindontwerp nieuwbouwstolp aan de Middelweg. Studio S

Klein plan

Nieuwbouwstolp Middelweg, Opmeer

In 2022 krijgt de commissie het plan voor een nieuwbouwwoning aan de Middelweg voorgelegd. De woning wordt gebouwd volgens de stolptypologie met een in hoofdopzet rechthoekige plattegrond en piramidevormig dak. In eerste instantie heeft de commissie vragen over het ontwerp. In de welstandsnota zijn specifieke kaders voor stolpen opgenomen. De welstandsnota schrijft een streekeigen ontwerp voor en daaraan voldoet het eerste ontwerp nog niet. De commissie zet vooral vraagtekens bij de grote pui aan de rechterzijde, die goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en niet passend is bij een stolpboerderij. In het eindontwerp is deze pui komen te vervallen. Er zijn meer traditioneel vormgegeven kozijnen toegepast in de gevel en een vijftal ramen in het dak. Aan de achterzijde is een meer moderne invulling gekozen, waar dit volgens de commissie ook goed mogelijk is.



6. Eerste ontwerp voor de woning. Studio S3.



7. Eindontwerp voor de woning. Studio S3.



Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2022 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen gedaald is ten opzichte van vorig jaar. Het percentage aan vooroverleggen nam wel toe. Bij een groot deel van de plannen – 39% - was er bezoek aanwezig. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2022 heeft de Welstandscommissie Opmeer 54 nieuwe aanvragen behandeld. In verband met 44 plannen die meekwamen uit 2021 en plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 98. In 2021 waren er 71 nieuwe aanvragen. Er is dus een daling merkbaar van circa 24% ten opzichte van vorig jaar.

	2022	2021	2020
Soort behandeling	Aantal	Aantal	Aantal
Nieuwe aanvraag	54	71	82
Herhalingen	44	48	60
Eindtotaal	98	119	142

Aantal behandelingen en adviezen

In 2022 kon de commissie in 16 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, of werd middels het advies 'niet akkoord, tenzij' een voorwaarde meegegeven voor de vergunningverlening.

AANTAL BEHANDELINGEN	AANTAL
1	25
Akkoord	16
Niet akkoord, tenzij	9
2	14
Akkoord	11
Niet akkoord, tenzij	3
3	6
Akkoord	5
Niet akkoord, tenzij	1

4	4
Akkoord	3
Niet akkoord, tenzij	1
5	1
Akkoord	1
6	1
Akkoord	1

Aanvraagsoort

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2022 waren er 30 nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning. De commissie werd 1 keer om advies gevraagd in een handhavingszaak. Van de 54 nieuwe aanvragen betroffen er 23 een preadvies. De commissie waardeert het indien zij in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken wordt bij de planvorming. De ervaring leert dat gesprekken in een vroeg stadium prettiger verlopen en het proces na het vooroverleg sneller verloopt. Zij is dan ook positief over het feit dat het aantal preadviezen percentueel is toegekomen ten opzichte van vorig jaar, van circa 39% naar circa 43%.

SOORT AANVRAAGSOORT	NIEUWE AANVRAGEN	HERHALING	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	30	34	64
Omgevingsvergunning monument		2	2
Preadvies	23	6	29
Beleidsadvisering		2	2
Handhaving en excessen	1		1
Aantal behandelingen	54	44	98



Maatschappelijk plan

Kind Centrum (KC) Hoogwoud

De bouw van een Kind Centrum (KC) is een belangrijke ontwikkeling voor Hoogwoud. In het KC zullen een lagere school, kinderopvang, muziekschool en bibliotheek worden ondergebracht. Tijdens de bouw zal het bestaande schoolgebouw dat naast de ontwikkellocatie ligt in gebruik blijven. De bestaande gymzaal van dit schoolgebouw komt terug in de nieuwbouw. De gevel vertoont een spel van vlakken met een onderverdeling in plint, middeldeel met lisenen en dakrand. Kleurverschillen in de voegen accentueren de verschillende delen. De commissie is positief over de ontspannen positionering van het gebouw door de lichte draaiingen in de bouw delen. Ze complimenteert de ontwerper met de wijze waarop met kleurverschillen in het voegwerk een levendige gevel is gemaakt.

Om binnen de maatschappelijke bestemming te blijven moest aan de westkant de contour van het gebouw iets wijzigen. Ook is op verzoek van de commissie het groenplan ingetekend, langs de randen komt een dichte haag voor en groen aanzicht. Het getoonde eindbeeld past goed binnen de wijk en voegt kwaliteit toe.



9. Impressie ontwerp, entreezijde. Buro B+



10. Impressie ontwerp, achterzijde. Buro B+



De advisering

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

Westfriese Omringdijk:

De Westfriese Omringdijk is beschermd als provinciaal monument. In 2022 zijn aan de commissie twee aanvragen voor een omgevingsvergunning voorgelegd: het opnieuw inrichten van de T-splitsing op de N239 inclusief keerwand en het aanleggen van een rotonde met keerwanden, en het bouwen van een fietsbrug inclusief damwand. Met de aanvraag voor de T-splitsing en rotonde adviseerde de commissie niet akkoord te gaan. Het college is contrair gegaan aan dit advies. De commissie adviseerde niet akkoord te gaan, gezien de discrepantie tussen het ontwerp en de uitgangspunten voor omgang met het provinciale monument. De commissie vindt het jammer dat er niet meer is ingespeeld op de aanwezige passages, haars inziens heeft dit te maken met het feit dat in het proces de doelstelling van (verkeers)veiligheid dominant is geweest. Voor de toekomst adviseert de commissie daarom om -in aanvulling op de leidraad en het beeldkwaliteitsplan- een uitvoeringsgerichte koers op de omgang met projecten langs de Westfriese Omringdijk te ontwikkelen en een landschapsarchitect te betrekken bij veranderprocessen aan en langs de Westfriese Omringdijk, zodat ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten vanaf het begin worden meegenomen in het integrale ontwerpproces.

De commissie is van mening dat er diverse mogelijkheden zouden zijn geweest waarbij de verkeerskundige aspecten, de wensen van de bewoners, de ruimtelijke kwaliteit van de plek en de waarde van het monument tot een integraal ontwerp hadden kunnen leiden. Gemeente en provincie gaven helaas aan dat er vanwege het vastgestelde bestemmingsplan en de planning geen ruimte meer was het plan nog aan te passen en de gemeente is contrair gegaan aan het advies van de commissie, waarna tot uitvoering over is gegaan.



Visualisatie rotonde vanuit kijkrichting Koggenrandweg



Visualisatie rotonde N239 richting Medemblik



Visualisatie rotonde N239 vanuit kijkrichting Zuiderzeestraat

Het positieve effect van de advisering:

Steeds vaker wordt de commissie om collegiaal advies gevraagd. Zo ook over het bewonen van een bijgebouw bij een stolpboerderij aan de Koningspade. In het verleden was bewoning van bijgebouwen niet mogelijk, wel kon de stolpboerderij gesplitst worden voor dubbele bewoning. Naar aanleiding van dit initiatief is de commissie om advies gevraagd voordat de gemeente een beslissing nam. In dit geval reageerde de commissie positief op de bewoning van het bijgebouw, omdat de stolpboerderij, een rijksmonument met een historische inrichting, in- en uitwendig van hoge cultuurhistorische waarde, hierdoor onaangetast blijft. De Boerderijenstichting Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseren hetzelfde. Er is sprake van een win-win situatie:

- Het rijksmonument hoeft niet te worden gesplitst en kan duurzaam gerestaureerd worden.
- De schuur rechts van de stolp wordt verduurzaamd als woning, maar behoudt de karakteristieke schuurvorm.
- De ruimtelijke kwaliteit van stolpen en schuren langs de Koningspade, een door de provincie aangewezen stolpenstructuur, blijft behouden.
- De schuur achter de stolpboerderij kan worden afgebroken. Het landschappelijke beeld aan de dorpsrand verbetert daardoor per saldo aanzienlijk.

De adviezen van de commissie, de Boerderijenstichting Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed neemt de gemeente mee in de besluitvorming.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2022 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals de herontwikkeling van het voormalige BIK-terrein, de Centrumvisie van Opmeer en Veken fase 4. Daarnaast wordt de commissie steeds vaker om collegiaal advies gevraagd, voordat de gemeente beslist mee te willen werken aan een initiatief dat niet voldoet aan het bestemmingsplan.

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. Gemandateerden van de commissie hebben deelgenomen aan adviesteams aangaande de Centrumvisie van de gemeente Opmeer en Veken 4.

Gemandateerde Opmeer:

Vanaf september 2022 is Sandra van Assen gemandateerd stedenbouwkundige voor de centrumvisie Opmeer. Hier spelen meerdere initiatieven en transformatiekansen, waardoor de gemeente besloot om een visie op te stellen en daarbij te beginnen met brede participatie. Hieruit komen de grootste knelpunten in het centrum naar voren: de verkeersveiligheid, de lage verblijfskwaliteit en identiteit, de dominantie van auto's en vrachtwagens in het straatbeeld. Ook ontstaan er suggesties en ideeën. De aanwezigheid van een gemandateerde stedenbouwkundige namens de Adviescommissie Ruimtelijke

Kwaliteit is van toegevoegde waarde omdat ze kan meedenken en aanscherpen bij de ideevorming. Door bijvoorbeeld samen met gemeente en adviseurs een bezoek te brengen aan het centrum ontstaat wandelend een scherpere koers, met vier hoofdambities: Een vitaal en levendig centrum, bijvoorbeeld door het trekken van nieuwe bezoekersstromen en te kiezen voor een beperkt aantal kansrijke verblijfsplekken. Cultuurhistorie als inspiratie, bijvoorbeeld door de dorpse identiteit en beeldkwaliteit te versterken op het kruispunt van lint en water waar Opmeer is ontstaan. Een klimaat adaptief centrum, door veel meer te doen met groen en water langs hoofdroutes en zo niet alleen bij te dragen aan verblijfskwaliteit, maar ook aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. En tot slot: Een verkeersveilig centrum, door de logistiek buiten het centrum te houden, laden en lossen en veel parkeren weg te halen uit de openbare ruimte en de sociale veiligheid te verhogen. In 2023 start de samenwerking met de marktpartijen. De rol van de gemandateerde is dan om met de gemeente, het adviesbureau en marktpartijen eraan bij te dragen dat het publieke belang en de belangen van de markt samen leiden tot de gewenste vitaliteit en kwaliteit van het centrum van Opmeer.



11. Impressie laatste fase Heereweide. Heerenweide.nl

Hoe is het met?

Heereweide, Spanbroek

In verschillende fases heeft de commissie plannen voor de realisatie van de wijk Heerenweide voorgelegd gekregen. De eerste plannen hadden betrekking op de infrastructuur in het gebied en werden in 2013 voorgelegd. Tussen 2014 en 2021 zijn plannen voor de woningen voorgelegd. Sommige aanvragen betroffen meerdere woningen door één architect. Ook heeft de commissie een appartementencomplex beoordeeld. Daarnaast waren er vrije kavels waarbij telkens 1 woning door een particuliere aanvrager werd aangevraagd.

“Heerenweide heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld tot het toonbeeld van plattelandsnieuwbouw van kleine gemeenten. Robuuste nieuwbouwwoningen rium van opzet en optimaal geïsoleerd, vormen de voornaamste kenmerken.” Fragment uit het Noord-Hollands Dagblad, 8-10-2022.

In 2022 is gestart met de bouw van de laatste fase van plan Heereweide. Onder andere het appartementencomplex is nu in aanbouw. Zodra deze fase gerealiseerd is, bestaat de wijk Heereweide uit circa 500 woningen.



12. Heerenweide in aanbouw. Heerenweide.nl



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

Jaarverslag: Het jaarverslag over 2022 is bekeken.

Team: Er wordt stilgestaan bij de wisseling in de commissiebezetting en het team vergunningen. Aangegeven wordt dat de gemeente versterkt gaat worden met collega's die zich bezig gaan houden met de Omgevingswet.

Ontwikkelingen: Binnen de gemeente wordt er gewerkt aan visies, waaronder de Centrumvisie Opmeer. Daarnaast is de gemeente bezig te onderzoeken waar er zonnevelden kunnen worden gerealiseerd en werkt zij aan beleid voor kleine windmolens. MOOI Noord-Holland biedt aan haar kennis over dit onderwerp te delen.

Gemandateerd: Op dit moment voeren twee commissieleden gemandateerd taken uit, voor de Centrumvisie Opmeer en Veken fase 4. De gemeente geeft aan dat dit goed bevalt en de input die geleverd wordt erg gewaardeerd wordt. Wethouder Herman ter Veen: "Inzet van Sandra als stedenbouwkundige in vroeg stadium van planontwikkeling voor het centrumgebied is prettig en ook heel nuttig. Haar opmerkingen kunnen dan in vroeg stadium worden meegenomen." Vanuit de commissie bevalt dit ook goed. Vroegtijdige betrokkenheid levert goede gesprekken op en zorgt ervoor dat sneller tot meer kwaliteit wordt gekomen. Indien de gemeente met Omgevingstafels gaat werken, dan neemt een gemandateerde hier namens de commissie graag zitting aan.

Omgevingswet: Onder de Omgevingswet worden bredere eisen aan de commissie gesteld op gebied van erfgoed. Dit vraagt niet om een wijziging van de bemensing omdat in deze commissie reeds meerdere commissieleden zitten met ervaring met erfgoed. De vraag is wel nog of de gemeente haar verordening op de gemeentelijke adviescommissie reeds heeft ingevuld. Indien gewenst heeft MOOI Noord-Holland een modelverordening beschikbaar.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Welstandscommissie Opmeer 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. De ontwikkelingen rondom de Centrumvisie van Opmeer laten al zien hoe waardevol goed en tijdig contact is.
- In het kader van bovenstaande, beveelt de commissie het aan om geregeld contact te hebben met (een medewerker van) de afdeling Ruimtelijke Ordening. In de vergaderingen

is er ruimte voor collegiaal overleg. Zo kunnen lastige gevallen met elkaar besproken worden, voordat de commissie een aanvraag krijgt voorgelegd waarin de gemeente reeds een standpunt heeft ingenomen.

- 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 kansgelijkheid. 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. De commissie heeft nu nog weinig ruimte om hier op 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.
- Er speelt op dit moment veel als het gaat om de verankering van erfgoed in het toekomstige omgevingsbeleid en dit vergt veel van de erfgoed specialisten bij gemeenten. Onze ervaring is dat er op veel plekken tekort aan capaciteit is. Bovendien is menskracht moeilijk te vinden. Met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Welstandscommissie Opmeer 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

Bo Jonk, secretaris Welstandscommissie Opmeer

Met bijdragen van

Nico Zimmermann, voorzitter Welstandscommissie Opmeer

Sandra van Assen, stedenbouwkundige Welstandscommissie Opmeer

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

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