



Welstands- en
Monumentencommissie Landsmeer

2023

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Klein plan.....	9
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	13
Erfgoedplan	15
Cijfers	17
Aanvraagsoorten	17
Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren	18
Bezoekers	18
Register van plaatsvervangers	19
Verbouwplan.....	22
De advisering	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	24
Ondersteunende activiteiten	25
Hoe is het met?	26
Evaluatie en aanbevelingen.....	28
Overige aanbevelingen door de commissie	29
Tot slot	30
Colofon	31



De voorzitter spreekt

Nr. 2 IJperveld. MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Ook afgelopen jaar heeft de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer aan de hand van vastgestelde criteria geadviseerd over omgevingskwaliteit in jullie gemeente. In goed overleg met initiatiefnemers en ontwerpers en onder begeleiding van deskundigen uit de gemeente zijn plannen tot stand gekomen die er mogen zijn. Dat het niet altijd even makkelijk is om een passend en haalbaar plan te maken mag duidelijk zijn. Juist in de kwetsbare historische linten die Landsmeer rijk is wordt, geheel conform de nota, een hoge ontwerpinspanning gevraagd.

Zo is afgelopen jaar ook de planontwikkeling bij de zorgboerderij aan de Pikpotweg met een uiterste zorgvuldigheid behandeld. Een locatiebezoek van de voltallige commissie, samen met initiatiefnemers en vertegenwoordigers van de gemeente, aan dit kwetsbare gebied bevorderde het planproces en de afstemming aanzienlijk om binnen de ruimtelijke randvoorwaarden te komen tot een passend plan van goede omgevingskwaliteit.

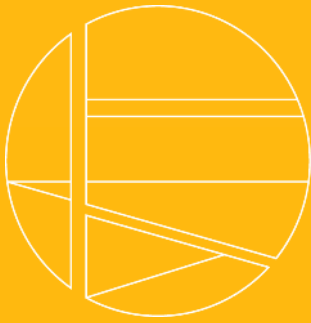
Het werken volgens de Omgevingswet, een wet die er ruim tien jaar over heeft gedaan om te worden aangenomen, zal vanaf 2024 gaan plaats vinden. In de werkwijze van de commissie is hier afgelopen jaar al op geanticipeerd. Voor Landsmeer zou dit een mooie aanleiding kunnen zijn om de verouderde welstandsnota uit 2012 te actualiseren en te bevorderen tot omgevingsnota. Op welke manier deze Omgevingswet de werkwijze van commissie en gemeente verder zal beïnvloeden zal nog blijken. Hierbij staat voorop dat Landsmeer, nu en in de toekomst, moet kunnen bouwen en vertrouwen op een deskundige commissie die oog heeft voor de kenmerkende omgevingskwaliteit van Landsmeer en samen

met Landsmeeders zal blijven ijveren om deze kwaliteit minimaal te behouden en waar mogelijk te versterken.

Ben Ewals,

Voorzitter Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer





Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt inzicht in de activiteiten van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit in 2023 en onze inzet voor omgevingskwaliteit in uw gemeente. De gemeenteraad heeft ons opdracht gegeven om te adviseren volgens de gemeentelijke beleidskaders. Jaarlijks publiceren we dit verslag, niet alleen vanwege de wettelijke rapportageplicht, maar ook omdat we ons werk en de impact ervan graag belichten. Hierdoor kunnen we algemene informatie delen over de waarde van een goede omgevingskwaliteit en hoe dit wordt verankerd in het gemeentelijk beleid. Het jaarverslag geeft de gemeenteraad en anderen hopelijk inzicht in onze inspanningen voor een goede omgevingskwaliteit in de gemeente Landsmeer.

Naast bespreking van bemensing, werkwijze en statistieken, illustreren we ons werk aan de hand van voorbeeldplannen, zowel klein als groot. Dit geeft de gemeenteraad inzicht in onze interacties met initiatiefnemers, ontwerpers en gemeenteambtenaren. Meestal leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. De noodzakelijke cultuurverandering die cruciaal werd gevonden voor een succesvolle introductie van de nieuwe wet is al geleidelijk op gang gekomen. 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 vergevorderd. Hierbij zijn natuurlijk lokale verschillen te ontdekken die aansluiten op de gemeentelijke organisatie en werkwijze.

Het jaar 2023 stond voor ons en onze gemeentelijke collega's in het teken van het instellingsbesluit dat de gemeenteraad heeft moeten nemen ter introductie van de nieuwe gemeentelijke adviescommissie onder de omgevingswet. Ook in uw gemeente is de instelling van de gemeentelijke adviescommissie als opvolger van de huidige commissie op tijd voltooid. In vrijwel alle gemeenten is ervoor gekozen om de commissie een bredere taakomschrijving te geven om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. Op grond van de wet moeten enkele leden van de commissie monumentdeskundige zijn. Cultuurhistorische aspecten spelen een belangrijkere rol, en we hebben deskundigen op dat terrein opgenomen in de commissie, waar nodig doen we een beroep op bijzondere specialismen via MOOI Noord-Holland.

De gemeentelijke adviescommissie kan als onafhankelijk, deskundig en multidisciplinair team bijdragen aan de zorgvuldige afweging van publieke en private belangen en deze proberen zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Dit is fundamenteel anders dan de toetsende rol die commissies in het verleden hadden. Onder de Omgevingswet wordt het stellen van doelen belangrijker dan het voorschrijven van gedetailleerde regels. Hierbij is er meer behoefte aan een behulpzame constructieve vorm van adviseren, aan deskundige interpretatie van de spelregels en zorgvuldige inhoudelijke motivering. Hier ligt een belangrijke taak voor de onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie.

Graag gaan uw adviseurs in de gemeentelijke adviescommissie de komende periode met u in gesprek over de inhoud van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. Hoe landt dit in de nieuwe instrumenten als omgevingsvisie en omgevingsplan. De nieuwe vormgeving van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet is een omvangrijke opgave. Als commissie dragen we daar graag aan bij.

'Tegelijkertijd stelt het programma Mooi Nederland ruimtelijke kwaliteit centraal bij de aanpak van maatschappelijke opgaven – op de korte en de lange termijn (2030, 2050 en 2100). Met het programma Mooi Nederland borg ik de belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde bij het ordenen van de ruimte. Door de grote vraagstukken in de toekomst te verkennen, deze samen te brengen in integrale toekomstbeelden en te vertalen naar concrete inrichtingsoplossingen op gebiedsniveau laten we zien hoe we ons land kunnen inrichten met toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.'

Kamerbrief bij contourennotitie Nota Ruimte 6-10-2023 Hugo de Jonge, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In oktober 2023 zond Minister De Jonge de Contourennotitie Nota Ruimte naar de Tweede Kamer, als voorbereiding op de nieuwe Nota Ruimte. Deze notitie belicht de urgente keuzes voor overheden op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur en geeft een eerste richting voor rechtvaardige verdeling van de ruimte.

De contourennotitie presenteert de visie en schetst globaal de inhoudelijke richting van de nieuwe Nota Ruimte. De kern van deze visie is 'Heel Nederland'. Heel Nederland moet benut én recht gedaan worden om de schaarse ruimte rechtvaardig te verdelen, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, ook voor toekomstige generaties. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat door synergie tussen de herkomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een plek of gebied.

Herkomstwaarde gaat over de ontstaansgeschiedenis en identiteit van een plek in beeld. Gebruikswaarde gaat over effectief, efficiënt en meervoudig ruimtegebruik. Belevingswaarde stelt schoonheid, eigenheid en onderscheidende kwaliteit centraal. Toekomstwaarde draait om duurzaam, aanpasbaar en robuust ingerichte ruimte. Ontwerp speelt een essentiële rol, niet alleen in strategische verkenningen maar ook in concrete plannen en uitvoering.

Net als voor brede welvaart geldt bij ruimtelijke kwaliteit dat de uitwerking van plek tot plek verschilt. De grote verscheidenheid binnen ons land, in landschappen en stedenschoon, maar ook tussen stad en open landschap, is een kwaliteit en heel belangrijk voor het vestigingsklimaat. Werken aan ruimtelijke kwaliteit is daarom ook werken aan versterken van onderscheidende gebiedskwaliteiten.



Beeld 4. MOOI Noord-Holland

Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).

Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

1. Herkomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de herkomst, die de geschiedenis van een gebied herkenbaar houden. Het kan gaan om plekken met historische betekenis, zoals monumenten, maar het kan ook een persoonlijk verhaal zijn bij een bepaalde plek;
2. Belevingswaarde; kenmerken die samenhangen met de beleving, zoals het groen, het uiterlijk van de bebouwing, de geborgenheid, de afwisseling of juist de rust;
3. Gebruikswaarde; kenmerken die samenhangen met het gebruik van een gebied, zoals de verschillende functies, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid;
4. Toekomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de mogelijkheden voor de toekomst, zoals kansen voor groei, duurzaamheid, robuustheid, waardevastheid.



Klein plan

Verbouw van een woning aan de Van Beekstraat, Landsmeer

Langs één van de historische linten richting het landelijk gebied van Landsmeer werd een aanvraag ingediend voor de sloop en nieuwbouw van een vrijstaande woning. Het is de wens van de opdrachtgever om een woning te realiseren die vijf meter naar achteren ligt ten opzichte van de huidige woning. In dit plan worden de gevels voorgesteld in wit stucwerk boven een plint van steenstrips in de kleur antraciet.

In de overleggen met de opdrachtgever en de architect heeft de commissie met name aandacht besteed aan de situering van de woning en aan het materiaalgebruik. Op haar advies is de woning in lijn met de woning van de burens geplaatst. Zo wordt de historische bebouwingslijn van het historische lint van Landsmeer zo veel mogelijk gehandhaafd. Door de bebouwing in het lint in de rooilijn te plaatsen krijgt het gebied een heldere en samenhangende uitstraling. Op basis van het materiaal dat voor dit gebied kenmerkend is zoals beschreven in de welstandsnota wordt in het uiteindelijke plan gebruikgemaakt van thermisch verduurzaamd bamboe voor de gevels boven een plint met steenstrips.



Nr. 6 Schetsontwerp. Finnhouse



Nr. 7 Definitief ontwerp voorgevel. Finnhouse



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Landsmeer.

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 2023 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Ben Ewals, stedenbouwkundige en voorzitter
- Jorrit Mulder, architectlid
- Jeroen Twisk, monumentenlid

De commissie werd ondersteund door:

- Sander Melk, plantoelichter
- Aniek de Jong, secretaris-lid

"Juist in de kwetsbare historische linten die Landsmeer rijk is wordt, geheel conform de nota, een hoge ontwerpinspanning gevraagd."

Ben Ewals, voorzitter



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2023 plaats in het gemeentehuis van Purmerend. Initiatiefnemers en ontwerpers lichtten over het algemeen hun plannen digitaal toe door middel van een videoverbinding. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via [deze link](#).

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

Plannen kunnen namelijk ook ambtelijk behandeld worden of door de gemandateerde, Jorrit Mulder.

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 Landsmeer vastgesteld in 2012 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.



Nr. # Bijschrift. Fotograaf

Beeld 9. MOOI Noord-Holland

MOOI DARS

Ook in 2023 zijn we doorgedaan met het verbeteren van ons adviesregistratiesysteem MOOI DARS. Op basis van gebruikersfeedback heeft dit jaar een update plaatsgevonden, waarbij de gebruikerservaring van het systeem is verbeterd en nieuwe functies zijn toegevoegd. Inmiddels maken ook onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem gebruik van het systeem. Samen met hen blijven we dit ontwikkelen. Zo wordt eraan gewerkt om meer soorten advisering te kunnen faciliteren – ook ambtelijke advisering. Daarnaast verwachten we in 2024 klaar te zijn om een koppeling met de gemeentelijke zaaksystemen te maken, zodat we een deel van de gegevens geautomatiseerd kunnen uitwisselen.

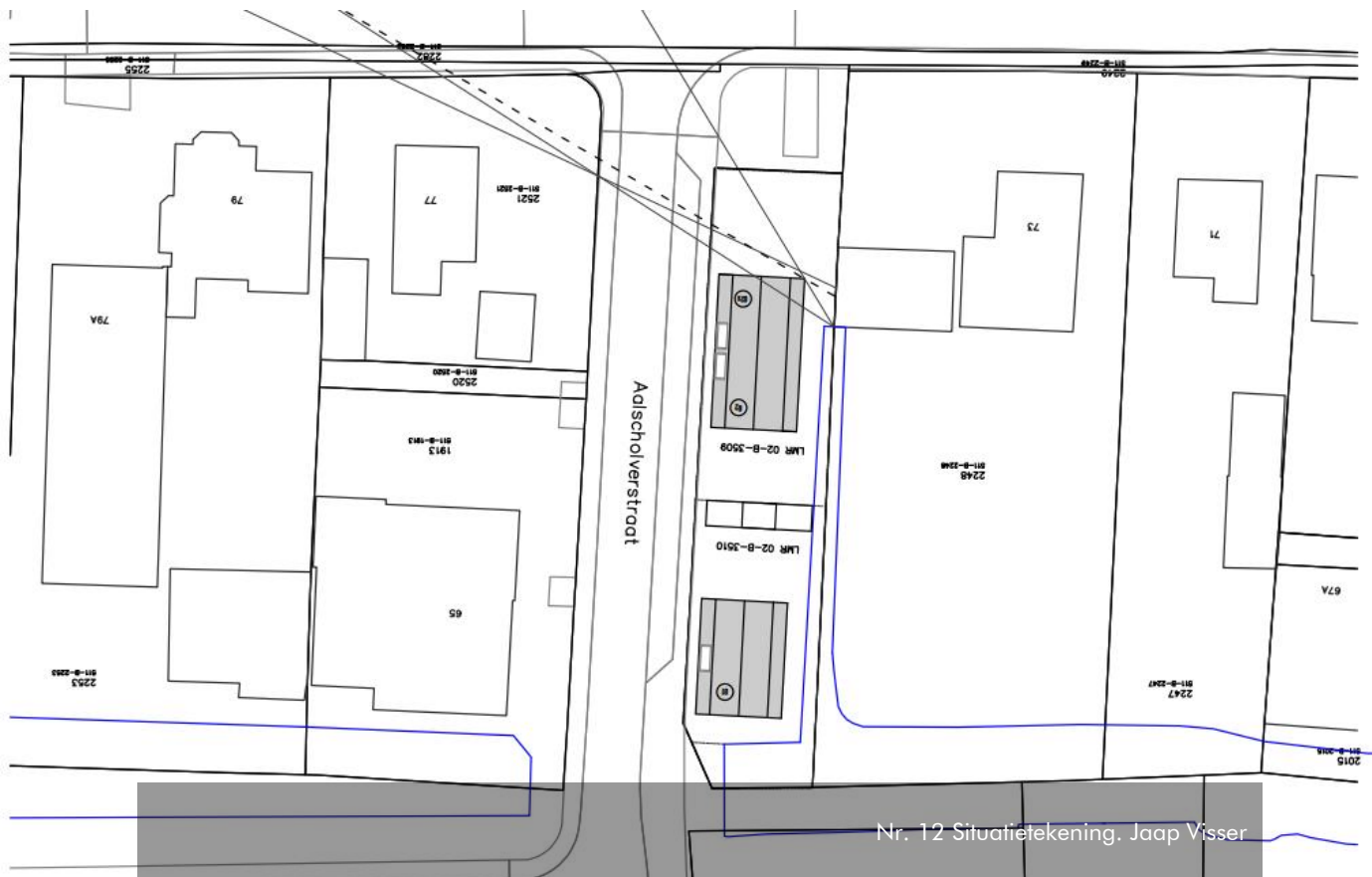


Erfgoedplan

Woningbouw in de buurt van een voormalig eierenpakhuis, Landsmeer

Op de hoek van de Aalscholverstraat en de Van Beekstraat worden drie woningen, ondergebracht in twee volumes, gerealiseerd. Met een aantal overleggen is er een plan ontwikkeld dat zich in de context voegt met respect voor het naastgelegen voormalige eierenpakhuis. Aanvankelijk waren de twee bouwvolumes zodanig gepositioneerd dat het nu vrije zicht op het eierenpakhuis werd geblokkeerd. Dit voormalige eierenpakhuis is van cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde en is opgenomen in de erfgoedinventarisatie van de gemeente als voorbeschermd gemeentelijk monument. Op het advies van de commissie om hier in de ontwikkeling rekening mee te houden is de twee-onder-een-kapwoning naar achteren verplaatst ten opzichte van de Van Beekstraat.

Tijdens de planbehandelingen werd ook aandacht besteed aan de opbouw van de volumes. Beide woningen werden in eerste instantie van een gebroken kap voorzien; een mansardedak met twee knikken. Doordat het onderste deel van de knik eigenlijk een gevel was waar verticaal dakpannen werden toegepast en doordat er sprake was van twee knikken, was de kap naar mening van de commissie niet goed in verhouding. Dit is in het uiteindelijk op hoofdlijnen akkoord bevonden plan aangepast door de woningen van een mansardekap (met één knik) te voorzien.





Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2023 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen met ongeveer 23% is gedaald ten opzichte van 2022. Bij 72% van alle planbehandelingen was er een bezoeker aanwezig om het plan toe te lichten, waaronder initiatiefnemers en architecten. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2023 heeft de Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer 26 aanvragen behandeld. Naast aanvragen voor omgevingsvergunningen gaat het ook om preadviezen die in een eerder stadium aan de commissie worden voorgelegd. De commissie wordt graag zo vroeg mogelijk in het proces betrokken, een vooroverleg over een later in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning draagt daaraan bij.

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	11	21	32
Omgevingsvergunning monument	1	1	2
Preadvies	13	19	32
Handhaving en excessen	1		1
Informele advisering		1	1
Aantal behandelingen	26	42	68

Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

In 2022 waren er 34 nieuwe aanvragen. Dit is een daling van ongeveer 23% ten opzichte van vorig jaar. Het aantal nieuwe plannen daalt minder hard dan tussen 2021 en 2022.

Soort behandeling	2023	2022	2021
Nieuwe aanvraag	26	34	76
Herhalingen	42	43	39
Eindtotaal	68	77	115

Bezoekers

De commissie gaat graag in gesprek met initiatiefnemers en architecten over de plannen die voorliggen. In 2023 waren er bij 72% van het totaal aantal behandelingen bezoekers aanwezig voor een toelichting.

2023		
Bezoek (per zaak)	Totaal aantal behandelingen	Aandeel van het totaal aantal behandelingen
49	68	72%

Register van plaatsvervangers Vastgesteld op 31 december 2023

De aan MOOI Noord-Holland verbonden adviseurs zijn opgenomen in het jaarlijks vast te stellen register van plaatsvervangers.

MOOI Noord-Holland voorziet bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de leden in vervanging door een gekwalificeerd commissielid, die zitting heeft in één van de onder MOOI Noord-Holland ressorterende adviescommissies.

Adviseur	Beroep/ deskundigheid	Specialisme/ expertise
drs. Hester Aardse	architectuurhistoricus/ cultuurhistoricus	erfgoed en ruimte, stedenbouw en groen erfgoed
ir. Ann-Katrin Adolph	restauratiearchitect/ erfgoeddeskundige	duurzaamheid
ir. Debby Alferink	architect	
Sander van Alphen MA	erfgoeddeskundige	
ir. Sandra van Assen	stedenbouwkundige/ architect	duurzame verstedelijking
ir. Sebas Baggelaar	architect/ erfgoeddeskundige	
ir. Ron Baltussen	architect	restauratie
ing. Simone Bleumink	architect	
drs. Anita Blom	architectuurhistoricus/ erfgoeddeskundige	
ing. Hans Boonstra	erfgoeddeskundige	
ir. Belinda van Buiten	architect/ stedenbouwkundige	
ir. Eddo Carels	architect/ bouwhistoricus	herbestemming
ing. Richard Colombijn AvB	stedenbouwkundige/ landschapsarchitect	openbare ruimte
Laura de Bonth MSc	stedenbouwkundige	energie-infrastructuur
Marlies van Diest	landschapsarchitect	
Kees Doornenbal	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
ir. Willemien van Duijn	architect	
ir. Bart Duvekot	architect	openbare ruimte
dipl. ing. Oliver Ebben	architect	renovatie, interieur en duurzaam bouwen
ing. Patrick van Emmerik AvB	architect/ stedenbouwkundige	
ir. Ben Ewals	stedenbouwkundige	
dr. Sophie van Ginneken	architectuurhistoricus	
ir. Bastiaan Gribling	architect/ stedenbouwkundige	kunst
Marcel Heijmans AvB	restauratiearchitect/ bouwhistoricus	stadshistorie

ir. Kees van Hoek	architect	
dr. ing. Natasja Hogen	architectuurhistoricus/ bouwhistoricus	
drs. Dorine van Hoogstraten	architectuurhistoricus/ cultuurhistoricus	
ing. Cees Hooysschuur AvB	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
Jeroen Hooysschuur	architect/ erfgoeddeskundige	restauratie en herbestemming
Aniek de Jong MA	erfgoeddeskundige	gebouwd erfgoed
ir. Bastiaan Jongerius	architect	landelijk erfinrichting, natuurinclusiviteit
Bo Jonk, MA	architectuurhistoricus/ erfgoeddeskundige	
ir. Jan-Richard Kikkert	architect	
ir. Klaas Kingma	architect	stedebouw
ir. Dan Knijnenburg	architect/ restauratiearchitect	restauratie
Victorien Koningsberger MA	architectuurhistoricus	
drs. Irmgard van Koningsbruggen	kunst- en architectuurhistoricus	
Stefan Kooi MA	archeoloog	
ir. Judith van Korpershoek	architect	
ir. Paul Kramer	architect	
ir. Egon Kuchlein	architect	nieuwbouw, restauratie, infrastructuur, openbare ruimte
mr.drs. Lilian Kusters	architectuurhistoricus	restauratie
drs. Ingrid Langenhoff	social geograaf	
ir. Alenca Mulder	architect	restauratie
ir. Jorrit Mulder	architect	restauratie
Juliet Oldenburger MA	tuinhistoricus	
ir. Maarten Overtoom	architect	openbare ruimte
Daniël Peters MArch	architect	
ir. Hans Pluckel	architect	erfgoed
ir. Dana Ponec	architect	stedebouw
Hendrik Sieger Postuma AvB	architect	erfgoed
Primo Reh MA	erfgoeddeskundige/ cultuurhistoricus	
ir. Remco Reijke	stedebouwkundige	openbare ruimte
ir. Miranda Reitsma	stedebouwkundige	ateliermeester
ir. Peter Rutten	architect	erfgoed

ir. Peter de Ruyter	landschapsarchitect	hydrologie, veenweiden
ing. Romy Schuit MA	architectuurhistoricus/ bouwkundige	architectuurhistorie
Renee Stroomer MA	erfgoeddeskundige	
ing. Jeroen Twisk	bouwhistoricus	restauratie
ir. arch. Karianne Vandenbroucke	architect/ erfgoeddeskundige	
ir. Anouk Vermeulen	architect	interieur
ing. Onno Vlaanderen	architect	stedebouw
Rob de Vries AvB	architect/ restauratiearchitect/ bouwhistoricus	restauratie en bouwhistorie
ir. Hester Wessels	architect/ restauratiearchitect	restauratie
ir. ing. Robbert Jan Wijntjes	stedebouwkundige	
ir. Anke Zeinstra	architect	
ing. Nico Zimmermann AvB	architect/ erfgoeddeskundige	erfgoed
dr. Kim Zweerink	cultuurhistoricus	stadshistorie



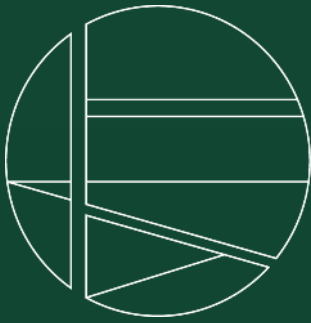
Verbouwplan

Verbouw van een vrijstaande woning, Landsmeer

Het plan voor de verbouw en uitbreiding van een vrijstaande woning aan de Van Beekstraat, één van de historische linten van Landsmeer, wordt al in de fase van vooroverleg aan de commissie voorgelegd. Het plan bestaat dan uit het verduurzamen van de hoofdwoning en het verlengen van één van de bijgebouwen. De andere twee bijgebouwen worden gesloopt en in plaats daarvan wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een zadelpak. Deze wordt aan de hoofdwoning verbonden met een plat afgedekt verbindingselement.

De commissie constateert dat bij het verduurzamen van de woning de voorgevel in houten delen wordt voorgesteld. Op haar advies wordt toch het metselwerk in de voorgevel behouden om het karakteristieke beeld van de woning aan de straat te behouden. Ook wordt op haar advies de verbinding tussen hoofd- en bijgebouw ondergeschikt gemaakt, zodat er een heldere volumeopbouw ontstaat. Het laten vervallen van de dakkapellen op het rechter dakvlak van het bijgebouw (de zichtzijde vanaf de straat), draagt hier ook aan bij. In de uitwerking besteedt de commissie ook aandacht aan het materiaal- en kleurgebruik, dat op haar advies rustiger wordt gemaakt.





De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2023 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Het effect van de advisering aan de Wederikstraat

De wens van de eigenaar van de vrijstaande woning aan de Wederikstraat betreft het uitbreiden van de woning door middel van een dakopbouw. De huidige woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadelkap. In eerste instantie werd voorgesteld om de nok van het bestaande volume te verhogen. De commissie is van mening dat de opbouw in verhouding te tot de woning te groot zou worden. Na een onderzoek van de ontwerper en in overleg met de commissie wordt het plan zodanig aangepast dat het hoofdvolume integraal wordt uitgebreid door de nok- en goothoogte te vergroten waarmee de zadelkap steiler wordt. Deze oplossing is naar mening van de commissie passend in het straatbeeld.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2023 is de commissie betrokken geweest bij enkele ruimtelijke plannen, zoals bij de bouw van een woongebouw bij de entree van Landsmeer, ter hoogte van de kruising van het Zuideinde en de IJdoornlaan. In een vooroverlegstadium is het plan aan de commissie voorgelegd. Daarbij werd door de commissie onder andere aandacht besteed aan de relatie tot het lint Zuideinde en de inrichting van het maaiveld. Omdat het parkeren half verdiept zou moeten worden gerealiseerd is een goede landschappelijke inrichting noodzakelijk.

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 Landsmeer hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- MOOI Noord-Holland biedt gemeente Landsmeer ondersteuning in het proces van het aanstellen van een burgerlid.
- De commissie heeft ter bevordering van het planproces van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een werksessie op locatie georganiseerd samen met de initiatiefnemers van het plan, de adviseurs van de initiatiefnemers, de ontwerpers en de wethouder.



Hoe is het met?

Verbouw van een monumentale villa, Landsmeer

Op Dorpsstraat 54 in Landsmeer staat een villa uit 1863. Dit pand is aangewezen als rijksmonument omdat het als gaaf bewaard voorbeeld van negentiende-eeuwse bouwkunst cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden heeft. In 2020 werd het plan voorgelegd om de destijds leegstaande villa te transformeren tot acht appartementen in onder te brengen. Tijdens de planbehandeling heeft de commissie aandacht besteed aan de erfinrichting om ervoor te zorgen dat het beeld van het vrijstaande monument zou worden gehandhaafd. Inmiddels is de verbouwing voltooid en is duidelijk dat het gewenste resultaat is bereikt. De villa staat vrij op de kavel met een groene voortuin een lage groene haag aan de zijkanten.

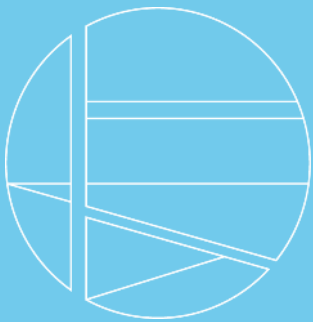
Ook tijdens de bouwwerkzaamheden is commissie door de gemeente geraadpleegd. Door afdeling handhaving werd geconstateerd dat er op een aantal punten werd afgeweken van de verleende vergunning. Het ging onder andere om het balkon aan de achterzijde en dakkapellen die tot de nok van het hoofdvolume doorliepen. Omdat de commissie van mening is dat met de wijzigingen de monumentale waarden van de villa werden aangetast heeft zij geadviseerd om de wijzigingen weer aan te passen conform de verleende vergunning.



Nr. 17 De villa voor de verbouwing (2011). MOOI Noord-Holland



Nr. 18 Archiefphoto uit 1985. Waterlands archief



Evaluatie en aanbevelingen

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 [28 mei 2024](#) vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2023. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- Na een voorstelronde wordt het jaarverslag besproken.
- Het aantal plannen waarop de commissie heeft geadviseerd is gedaald ten opzichte van 2022. Vanuit de gemeente wordt aangekondigd dat de hoeveelheid en de grootte van de plannen naar verwachting zal toenemen door de woningbouwopgave waar we voor staan. Er zijn ook plannen die even hebben stilgelegen en nu weer worden opgepakt.
- Nu de opgaven groter worden en de Omgevingswet nieuwe mogelijkheden biedt voor het borgen van goede omgevingskwaliteit beveelt de commissie aan om het beleid op basis waarvan zij adviseert te actualiseren. Op dit moment is de gemeente al bezig met het opstellen van een omgevingsvisie waarbij inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden worden betrokken. De commissie ziet het als een kans om in het verlengde daarvan een nota omgevingskwaliteit op te stellen, die tevens als bouwsteen kan dienen voor het later op te stellen nieuwe omgevingsplan..
- Het ontwikkelen van een nieuwe nota omgevingskwaliteit is ook een natuurlijk moment om het erfgoedbeleid opnieuw onder de loep te nemen. De gemeente wil hier graag mee aan de slag, maar de vrijwillige basis voor het aanwijzen van monumenten ligt ook

gevoelig. De commissie probeert vanuit haar enthousiasme en deskundigheid initiatiefnemers te overtuigen om potentiële monumenten aan te wijzen en gewenste aanpassingen aan te laten sluiten bij de monumentale waarden. Echter, doordat passend erfgoedbeleid ontbreekt heeft zij hiervoor geen juridische handvatten. Zij benadrukt dat het erfgoed in de gemeente ernstig onder druk staat door de vrijwillige basis voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten.

- Ook het proces van de advisering door de commissie wordt besproken. De commissie wordt graag in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken. Er zou bijvoorbeeld eens in de maand een overleg ingepland kunnen worden met een medewerker van de gemeente die op de hoogte is van de te verwachten ontwikkelingen en projecten. Momenteel komt het voor dat er in bestemmingsplannen stedenbouwkundige aspecten worden vastgelegd die van invloed zijn op de advisering door de commissie en tegenstrijdig zijn met wat zij zou adviseren met betrekking tot het in stand houden en bevorderen van goede omgevingskwaliteit.
- Het idee wordt geopperd om een keer een vergadering voor de deur van het gemeentehuis van Landsmeer te organiseren waaraan bewoners en geïnteresseerden deel kunnen nemen.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- De commissie beveelt aan om de vrijwillige basis ten aanzien van monumentenaanwijzing te heroverwegen. Hetzelfde geldt voor de tegemoetkoming die aan eigenaren van een potentieel monument wordt geboden in de vorm van een verruiming van de planologische mogelijkheden.
- Met de intrede van de Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Uw commissieleden hebben al ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking.
- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. De groeiende vraag naar zonnepanelen, warmtepompen en windmolens heeft impact op de bebouwde omgeving, maar ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor biodiversiteit brengen steeds nadrukkelijker veranderingen met zich mee. De invoering van de Omgevingswet is voor veel gemeenten een logisch moment om de nota's te vernieuwen. De meesten kiezen ervoor om de gelegenheid aan te grijpen als een kans om hier ook beleid op het gebied van duurzaamheid in op te nemen. In Landsmeer is voor dergelijke ingrepen op dit moment nog onvoldoende criteria opgenomen. De commissie adviseert om actief aan de slag te gaan en na te denken over de gevolgen en inpasbaarheid van deze veranderingen bij het opstellen van bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen en nota's. Uiteraard is de commissie bereid om mee te denken over het thema en te ondersteunen waar mogelijk.

- Veel gemeenten zijn aan het werk (oefenen) met de Omgevingstafel. Doet uw gemeente dit ook? Het is aanbevelingswaardig om een lid van de commissie hierbij aan te laten sluiten.
- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? U bent welkom om aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan kunt u contact opnemen met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Hier 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 Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer 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.



Colofon

Auteur

Aniek de Jong, secretaris Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Met bijdragen van

Ben Ewals, voorzitter, Jeroen Twisk, Jorrit Mulder, Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne van Zoest, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Landsmeer, april 2024

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