



Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel	5
Omgevingswet en Adviescommissie	5
Werkwijze en Samenwerking	5
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de Toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	6
Nieuwbouwwijk	8
Zo werkt het	10
Even voorstellen	10
Werkwijze	12
Beoordelingskaders	13
Sloop-nieuwbouw woning.....	15
Cijfers.....	17
Aanvraagsoorten	17
Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren	18
Bezoekers	18
Register van plaatsvervangers	18
Woningbouw.....	19
De advisering	21
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	21
Ondersteunende activiteiten	22
Hoe is het nu met?	23
Evaluatie en aanbevelingen	25
Overige aanbevelingen door de commissie	26
Tot slot	27
Colofon.....	28
Nr.1 Rijwoningen Ereprijsstof. MOOI Noord-Holland	



De voorzitter spreekt

Nr. 2 Open landschap.
MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Beste lezers,

Voor de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer vormde het jaar 2024, gekenmerkt als overgangsjaar door invoering van de Omgevingswet, de start van de nieuw ingestelde gemeentelijke adviescommissie. De gemeente is volop in de weer met het opstellen van de Omgevingsvisie Landsmeer die een belangrijk uitgangspunt zal zijn voor het op te stellen Omgevingsplan Landsmeer. Dit Omgevingsplan vormt op zijn beurt weer een belangrijke pijler voor een nieuwe Nota Omgevingskwaliteit. Als een van de participanten is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit geraadpleegd bij het opstellen van de Omgevingsvisie Landsmeer.

Onderwijl heeft de commissie op basis van de welstandsnota en haar ervaring ook in het jaar 2024 naar eer en geweten geadviseerd over plannen in de gemeente Landsmeer. Het betrof hierbij zowel plannen van kleinere omvang als uitbreidingsplannen met meerder woningen en appartementen. Er werd geadviseerd over plannen in de kwetsbare linten die Landsmeer rijk is, over plannen met monumentale waarde en plannen die impact hebben op het achterliggend landschap. Bij de advisering van deze plannen, vaak in bijzijn van initiatiefnemers en deskundigen zoals architecten, landschapsarchitecten en monumentendeskundigen, werd de commissie bijgestaan door de gemeentelijke plantoelichter en in voorkomend geval door planjuristen, projectleiders en ambtelijke specialisten. Op basis van beleid, argumenten, overtuigingskracht en tact was de commissie veelal in staat om initiatiefnemers te verleiden tot een omgevingskwaliteit die recht doen aan Landsmeer. Een nieuwe Nota Omgevingskwaliteit helpt de commissie bij haar taak om met

onderbouwde adviezen, op basis van constructieve en inspirerende gesprekken, Landsmeer nog mooier te maken.

Ben Ewals,

Voorzitter gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag, wettelijk voorgeschreven, wordt jaarlijks aangeleverd aan de gemeenteraad en dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in gemeente Landsmeer.

Omgevingswet en Adviescommissie

2024 markeerde een overgangsjaar voor de ruimtelijke ordening in Nederland, vooral door de invoering van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet brengt veranderingen in werkwijze en cultuur binnen gemeenten met zich mee. Wij ondersteunde de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit, worden ook nieuwe thema's zoals verduurzaming, fabrieksmatige bouw, klimaatadaptatie, natuurinclusief en biobased bouwen vaker een onderwerp aan onze gesprekstafel. Meestal, zo valt in dit verslag te lezen, leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

Werkwijze en Samenwerking

De commissie heeft een belangrijke taak in het bevorderen van omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-

Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. 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.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zal op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, Omgevingsplannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' als maatschappelijk kerndoel van de nieuwe wet gestalte. In de memorie van toelichting op de wet wordt 'goede omgevingskwaliteit' gekoppeld aan aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Ambities en kernwaarden

De komende periode gaan wij als adviescommissie ook graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden 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. De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het toch ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. Uw gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer speelt hierbij graag een constructieve en ondersteunende rol.

Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland

MOOI Noord-Holland, de stichting die de commissie faciliteert, heeft haar verbinding met de gemeenten in Noord-Holland versterkt door statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni werd voor het eerst een vergadering van aangesloten gemeenten georganiseerd, waar ook uw portefeuillehouder bij uitgenodigd was. Deze nauwere betrokkenheid doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat de door de gemeenteraad benoemde commissieleden onafhankelijk kunnen blijven adviseren.



Nr.3 Laansloot. 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.



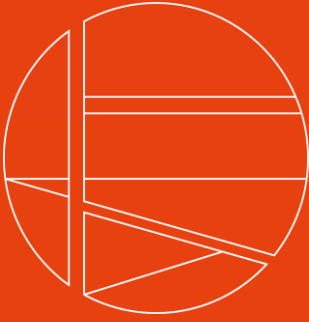
Nieuwbouwwijk

Breekoever fase 3, Landsmeer

Aan het water van de Kerkebreek worden 18 woningen gerealiseerd als sluitstuk van de nieuwbouwwijk Breekoever. Deze derde en laatste fase van het woningbouwproject wordt in vooroverlegfase aan de commissie voorgelegd. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het water, de straat de Optimist en de voormalige Nederlands-Hervormde kerk. Parallel aan de Optimist wordt een rij van vijf seniorenwoningen gerealiseerd. Ook dwars op deze straat, achter de kerk, worden vijf seniorenwoningen gebouwd, waarmee er aan deze kant een plein ontstaat. Aan het water wordt een rij van drie en een rij van vijf geschakelde eengezinswoningen voorgesteld, waarbij de rooilijn verspringt. De architectuur is geïnspireerd op de Waterlandse stijl.

Deze Waterlandse architectuur vindt de commissie passend op de plek. In het eerste plan dat voorligt ziet zij dat deze sterker kan worden ingezet; er is dan naar haar mening nog onvoldoende variatie in gevelindelingen en in vorm van de topgevels. Ook wordt aandacht gevraagd voor de detaillering. Hierop maakt de architect een verfijningsslag in de detaillering, variatie in het gevelbeeld en de aansluiting op het maaiveld. Voor de uitwerking naar een omgevingsvergunningaanvraag geeft de commissie adviseert de commissie onder andere om aansluitend op de eerdere planfasen variatie in type en kleur dakpannen aan te brengen.





Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit 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 2024 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

"In 2024 heeft de commissie geadviseerd over kleine plannen, maar ook over uitbreidingsplannen ten behoeve van meer woningen. Zij werd daarin bijgestaan door specialisten van de gemeente."

Ben Ewals, voorzitter



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2024 plaats in het gemeentehuis van Purmerend. 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. 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.



Nr. 8 Dubbele woning aan het lint.
MOOI Noord-Holland

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De welstandsnota 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 omgevingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via [deze link](#) vinden.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over verouderd. De welstandsnota zou op punten herzien moeten worden en strookt op bepaalde onderdelen niet met de planologische regels in het omgevingsplan. De Omgevingswet biedt kansen voor het maken van een nieuwe Nota Omgevingskwaliteit.



Nr. 9 Stulp aan het Noordeinde.
MOOI Noord-Holland

MOOI DARS

In 2024 is hard gewerkt om een digitale koppeling tussen de gemeentelijke zaaksystemen en MOOI DARS tot stand te brengen. Via de digitale koppeling kan een deel van de zaakgegevens geautomatiseerd worden uitgewisseld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De innovatie is aan het einde van het jaar opgeleverd en met de gemeente Bloemendaal is een pilottraject gestart.

Of we met uw gemeente de koppeling tot stand kunnen brengen is afhankelijk van het gemeentelijk zaakstelsel waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaakstelsel vraagt om een maatwerk aansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. U heeft daar in het begin van 2025 een bericht over ontvangen.

Tegelijkertijd werken we – samen met onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem – verder aan het verbreden van de mogelijkheden in MOOI DARS, zoals ambtelijke advisering en advisering aan bijvoorbeeld omgevingsstafels.



Nr. 10 Visualisatie van de te bouwen woning.
Studio 110 architectuur

Sloop-nieuwbouw woning

Van Beekstraat 134, Landsmeer

Aan één van de historische linten van Landsmeer wordt een vrijstaande woning gesloopt om er een nieuwe voor in de plaats te bouwen. Net als de bestaande woning krijgt de nieuw te realiseren woning twee bouwlagen met een kap. De kapvorm verandert naar een asymmetrische zadelpak, waarbij de noklijn haaks op het lint wordt gesitueerd. De gevels worden uitgevoerd in roodbruin metselwerk en het dak wordt afgewerkt met vlakke keramische dakpannen in de kleur antraciet.

De commissie is van mening dat het plan dat in vooroverlegfase aan haar wordt voorgelegd al zorgvuldig is uitgewerkt. Het volume is samen met de vergunningvrije aanbouw in balans. In de uitwerking naar een aanvraag voor een omgevingsvergunning adviseert zij om alle ramen dezelfde staande verhouding te geven waardoor een eenduidig beeld zal ontstaan. De luifels van de aanbouwen die over het hoofdvolume doorgetrokken worden, adviseert zij te laten vallen om de helderheid van het volume te waarborgen. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning is hieraan tegemoet gekomen. Zo zijn de strookramen in de zijgevel vervangen door een raam dat zich alleen ter hoogte van de verdieping bevindt. Het resultaat is naar mening van de commissie een zorgvuldig ontwerp dat goed in balans is.



Nr. 11 De te slopen woning. MOOI Noord-Holland



Nr. 12 Het ontwerp voor de te bouwen woning. Studio T10 architectuur



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen met ongeveer 12% is gestegen ten opzichte van 2023. Bij 73% 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 2024 heeft de Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer 29 aanvragen behandeld. Naast aanvragen voor omgevingsvergunningen gaat het om preadvies; in het stadium voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ook vraagt de gemeente soms informeel advies aan de commissie.

Aanvraagsoort	Aanvragen	Herhalingen	Behandelingen
Omgevingsvergunning	16	22	38
Preadvies	10	14	24
Preadvies monument	1		1
Informeel advisering	2	1	3
Aantal behandelingen	29	37	66

Aantal behandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

In 2024 waren er 29 nieuwe aanvragen. Daarmee is het aantal nieuwe aanvragen ten opzichte van 2023 gestegen met ongeveer 12%. In verhouding is het aantal behandelingen dat nodig was voor een nieuwe aanvraag gedaald.

Soort behandeling	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	29	26	34
Herhalingen	37	42	43
Eindtotaal	66	68	77

Bezoekers

De commissie gaat graag in gesprek met initiatiefnemers en architecten over de plannen die voorliggen. In 2024 was bij 73% van het totaal aantal behandelingen een bezoeker aanwezig voor een overleg of een toelichting.

Bezoek (per zaak)	Totaal aantal behandelingen	Aandeel van het totaal aantal behandelingen
48	66	73%

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

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.



Woningbouw

Woningen op de plek van een voormalige kerk, Landsmeer

Op de hoek van het Zuideinde en de Kerkebrek staat een kerk in de vorm van een stulp. De kerk is sinds begin 2022 buiten gebruik. Het plan om hier woningen te realiseren wordt in vooroverlegstadium aan de commissie voorgelegd. In eerste instantie wordt er aan een appartementengebouw gedacht met elf woningen. Het voorgestelde volume – een rechthoekige plattegrond in twee bouwlagen met een afgeknot schilddak – past niet in het bestemmingsplan. Rondom worden dwarskappen voorgesteld met aan de gevels balkons.

De commissie heeft begrip voor de behoefte aan woningen, maar vindt het eerste plan te massaal door de grootte van het volume en door de manier waarop het volume is opgebouwd. De kapvorm, de hoge dwarskappen en de uitkragende balkons werken schaalvergroterend. Naar aanleiding hiervan wordt het plan aangepast naar zes grondgebonden woningen. Er worden drie aaneengeschakelde volumes voorgesteld gebaseerd op een Landsmeers hooihuisboerderij met voorhuis en een tussenwoning. Hierdoor ontstaat een kleinschaligere en meer geparcelleerde opzet met ruimte voor groen. De hoofdopzet voegt zich beter in het lint.

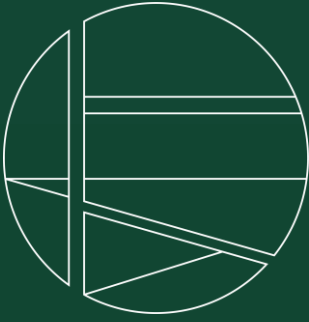
Bij de advisering besteedt de commissie naast het volume aandacht aan de inpassing van de parkeerplaatsen en aan het realiseren van een heldere contour van elk van de drie volumes.



Nr. 14 De woningen komen op de plek van de voormalige kerk. MOOI Noord-Holland



Nr. 15 Ontwerp voor de te bouwen woningen gezien vanaf de Kerkebreek. Van Manen architecten



De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Het effect van de advisering aan het lint van Den Ijp

Aan het lint van Den Ijp wordt een vrijstaande woning gesloopt om een nieuwe daarvoor in de plaats terug te kunnen bouwen. In het vooroverleg met de commissie wordt een woning op een rechthoekige plattegrond voorgesteld in twee bouwlagen met een steile zadeldak, die aan de voorkant naar voren helt. Aan de rechterkant van de woning wordt een plat afgedekte aanbouw voorgesteld. De gevels worden gedacht in wit stucwerk en de kap met riet gedekt. Na advies van de commissie wordt het materiaalgebruik meer gebiedseigen gemaakt door de gevels in schoon metselwerk uit te voeren. De rieten kap wordt gehandhaafd, maar krijgt nu een gebogen vorm. Op advies van de commissie grijpt de aanbouw nu onder het dak aan op het hoofdvolume.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen, zoals bij de herontwikkeling van een perceel aan het lint van Den Ijp. De bestaande inrit, de twee bestaande woningen en de kippenshuur aan de noordzijde worden gehandhaafd. Aan de achterkant wordt een sloot gegraven om duidelijk onderscheid te maken tussen het te bebouwen deel en het deel dat bedoeld is voor natuurontwikkeling. Op het achtererf komen zes individuele schuurwoningen en een rij met zeven starterswoningen. Op advies van de

commissie is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de landschappelijke inrichting en architectonische uitwerking. Daarin wordt gestuurd op één samenhangend ontworpen geheel in architectuur, materialisering en kleurstellingen, afgestemd op de cultuurhistorische context.

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 Landsmeer hebben wij de volgende ondersteunende activiteit uitgevoerd:

- Voorzitter Ben Ewals heeft namens de commissie een ketenpartneroverleg bijgewoond over de Omgevingsvisie van Landsmeer.



Nr. 16 Woningen gezien vanaf de Varenstraat. MOOI Noord-Holland



Hoe is het nu met?

Noordeinde 131, Landsmeer

Het in aanleg zeventiende-eeuwse woonhuis aan het Noordeinde wordt aangewezen tot gemeentelijk monument in ruil voor het realiseren van een tweede woning op het erf. Het plan is in verschillende vormen en delen aan de commissie voorgelegd. Zij heeft zowel geadviseerd op de verbouw van het aan te wijzen monument als op de uitbreiding aan de achterkant en de nieuw te bouwen woning aan de rechterzijde. Voor de verbouw van het als monument aan te wijzen pand is een bouwhistorisch onderzoek opgesteld.

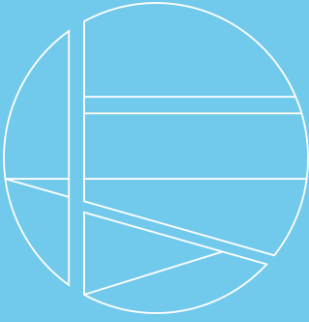
De verbouwing van het oude pand en de uitbreiding aan de achterzijde hebben inmiddels plaatsgevonden. De uitbreiding is met een glazen tussenlid verbonden aan het houten woonhuis. Het volume is een kopie van de contour van het voorste pand en wordt abstract vormgegeven met één materiaalafwerking voor zowel het dak als de langsgevels. Hiermee ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen het oorspronkelijke volume en de recent gerealiseerde aanbouw. Het houten woonhuis heeft een gewijzigde voorgevelindeling gekregen, op basis van de oorspronkelijke indeling. De achtergevel is gehandhaafd en in het zicht gehouden door middel van de transparante verbinding met het aangebouwde volume.



Nr. 18 Voorgevel. MOOI Noord-Holland



Nr. 20 De woning met uitbreiding aan de achterzijde. MOOI Noord-Holland



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 2 juni 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- Op 12 juni ligt de definitieve omgevingsvisie ter inzage. De gemeente ontvangt graag advies vanuit de commissie over welk beleid in aanvulling daarop gemaakt zou moeten worden. Dit met het oog op het actualiseren van de welstandsnota naar een nota omgevingskwaliteit, passend bij de Omgevingswet. Met de invoering van de Omgevingswet zullen kaders, zoals welstandsnota's en bestemmingsplannen, steeds meer in elkaar worden geschoven, waardoor overlappen verdwijnen en meer synergie in beleid ontstaat.
- De portefeuillehouders vinden het belangrijk dat de gemeente en de commissie in de tussentijd alvast werken aan een proces waarbij de commissie in een vroeg stadium om integraal advies wordt gevraagd, wat met name voor de grotere en meer ingewikkelde opgaven van belang is. De afdeling ruimtelijke ordening kan plannen vroegtijdig agenderen. De commissie merkt dat dit de afgelopen jaren steeds vaker al gebeurt en zet dit graag met de gemeente voort. Graag maakt de commissie nader kennis met de projectleider(s).

- Er wordt gesproken over het formaliseren van de planologische uitruil ter bevordering van het behoud van potentiële monumenten. MOOI Noord-Holland zal op verzoek van de gemeente een voorstel doen voor panden waarvoor een kavelpaspoort opgesteld zou moeten worden waarbij verruiming van planologische regels gespecificeerd worden, zodat zowel gemeente als (toekomstige) eigenaren weten wat het aanwijzen van een gemeentelijk monument planologisch op kan leveren en zodat vooraf duidelijk is dat er grenzen zijn aan de mogelijkheden.
- Ook wordt afgesproken dat wethouder Ten Have op de hoogte wordt gesteld wanneer er plannen rond thema's als verduurzaming en klimaatadaptatie op de agenda staan. De commissie stelt voor dat de plantoelichter dit faciliteert.

Overige aanbevelingen door de commissie

De commissie ruimtelijke kwaliteit 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.
- Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente en de commissie benadrukt het belang van een goede stedenbouwkundige inpassing. Zij wordt graag in een vroeg stadium betrokken, voordat de planologische regels worden vastgelegd, om hierop te kunnen adviseren.
- 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 de 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 gemeente 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 Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer 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 2025 (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 Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Landsmeer

Met bijdragen van

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Landsmeer, april 2025

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