Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Wormerland

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

Groot plan 8

Zo werkt het 11

Even voorstellen 11
Werkwijze 13
Beoordelingskaders 14

Erfgoedplan 16

Cijfers 19

Aanvraagsoorten 19
Adviezen 20
Behandelwijze 20
Bezoekers 21
Register van plaatsvervangers 22

Klein plan 23

De advisering 26

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling 26
Wat betreft de advisering in Wormerland was 2024 een rustig jaar. De commissie is niet betrokken geweest bij ruimtelijke plannen of beleidsontwikkeling. 26
Ondersteunende activiteiten 26

Hoe is het met? 28

Evaluatie en aanbevelingen 31

Overige aanbevelingen door de commissie 32
Tot slot 32

Colofon 34

Nr. 1 Molen de Koker. André Russcher

Nr. 2 Groepsfoto tijdens bezoek aan de Zaandriehoek. MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Onze commissie heet sinds 1 januari de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De huidige Omgevingswet bundelt regelgeving en bevordert een integrale beoordeling van vergunningsaanvragen. Onze commissie adviseert daarom niet alleen op welstand en cultuurhistorie, maar ook op duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte. In Wormerland blijft voorlopig de Welstandsnota Wormerland leidend.

Door onze adviezen zijn diverse plannen aangepast om duurzamer te worden, met bijvoorbeeld minder verharding, klimplanten en groendaken. Dit draagt bij aan een klimaatadaptieve omgeving.

Op 11 oktober 2024 bezocht de voltallige commissie, samen met zaaktoelichter Wouter Kieft al wandelend diverse projecten van Wormerland zoals Batavia 1894 en andere projecten langs de Zaanbocht, toegelicht door supervisor Roy Bijhouwer en ontwikkelaar Patrick van Eck. Tijdens de excursie werd gekeken hoe nieuwe en bestaande ontwikkelingen de kwaliteit en identiteit van Wormerland versterken en hoe ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De inzichten uit deze excursie nemen we mee in toekomstige adviezen.

Daarnaast zijn er personele wijzigingen: erfgoedspecialist Natasja Hogen is vervangen door Arné Peeters en Sander van Alphen combineert nu zijn rol als coördinator met erfgoed advisering. Tot slot draag ik als nieuwe voorzitter en landschapsarchitect ook bij aan de verbreding van expertise binnen de commissie.

Hanneke Kijne,

Voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Wormerland

Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 de gemeente Wormerland.

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 en 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. Zo is in Wormerland op 8 maart 2022 de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

Blik op de Toekomst

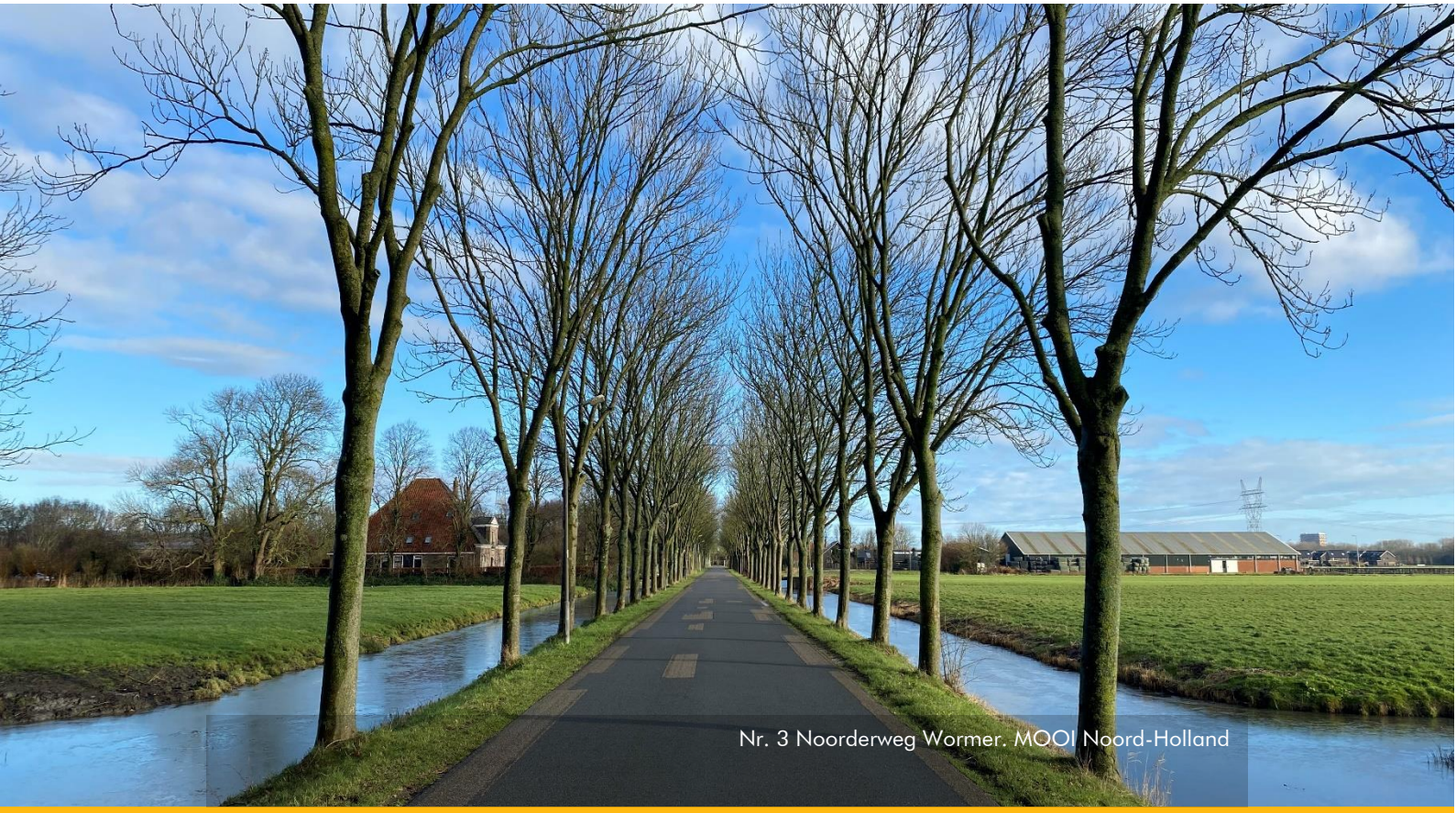
De werkzaamheden van de nieuwe commissie zal op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, Omgevingsplannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 Noorderweg Wormer. 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.

Nr. 4 Molenbuurt II blok 6. BBHD

Groot plan

Molenbuurt II, Wormer

De Molenbuurt in Wormer wordt gefaseerd vernieuwd. Enkele jaren geleden is Molenbuurt I gerealiseerd, en in 2024 heeft de commissie de plannen voor Molenbuurt II beoordeeld. De bestaande 97 woningen worden gesloopt en vervangen door 90 nieuwe woningen, waarbij zeven woningen worden opgeofferd voor de aanleg van een natuurlijke ontmoetingsplek.

In tegenstelling tot Molenbuurt I krijgt Molenbuurt II een meer introvert karakter en een eenduidigere architectuur. De naoorlogse woningbouwtypologie maakt plaats voor een jaren '30-stijl met mansarde- en zadeldaken. De commissie sprak vanaf het begin haar waardering uit voor deze architectonische benadering. Daarnaast is zij positief over de participatie van bewoners bij de inrichting van de plantvakken.

Verder is gesproken over de robuustheid van natuurlijke erfafscheidingen, de inrichting van de openbare ontmoetingsplek en de positionering van installaties. De commissie betreurt het ontbreken van een wadi uit kostenoverwegingen, maar erkent dat Molenbuurt II in voldoende mate rekening houdt met de nieuwste inzichten op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Nr. 5 Luchtfoto Molstraat bestaand. BBHD

Nr. 6 Render vogelvlucht Molenbuurt II. BBHD

Nr. 7 Terreininrichting middenterrein, BBHD

Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

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

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:

- Hanneke Kijne, voorzitter en landschapsarchitect
- Bart Duvekot, gemandateerd architect
- Egon Kuchlein, architect
- Natasja Hogen, architectuurhistoricus

De commissie werd ondersteund door:

- Wouter Kieft, ambtelijk secretaris
- Sander van Alphen, commissiecoördinator

"Op kantoor zeggen we vaak dat de commissie lastig is maar achteraf tot mooiere en betere ontwerpen leidt."

Erik van Rooijen, architect

Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. 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: https://www.mooinoord-holland.nl/gemeenten/gemeente-wormerland/

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 behandeld worden door de gemandateerde architect.

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

Nr. 8 Supervisor Roy Bijhouwer presenteert de plannen voor de Zaandriehoek. MOOI Noord-Holland

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 vastgesteld in 2004 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. Toch adviseren wij de gemeente Wormerland om de welstandsnota te vernieuwen en een nota omgevingskwaliteit op te laten stellen. Een nota omgevingskwaliteit bundelt en ordent al het bestaande beleid en bouwt daarmee voort op het bestaande kwaliteitsbeleid, maar geeft ook de doelen en ambities weer van gemeente Wormerland in het streven naar goede omgevingskwaliteit..

Nr. 9 De commissie onderweg naar de Zaanbocht. 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 zaaksysteem waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaaksysteem vraagt om een maatwerkaansluiting, 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 omgevingstafels.

Nr. 10 Noorderweg 131. Boerderijenstichting

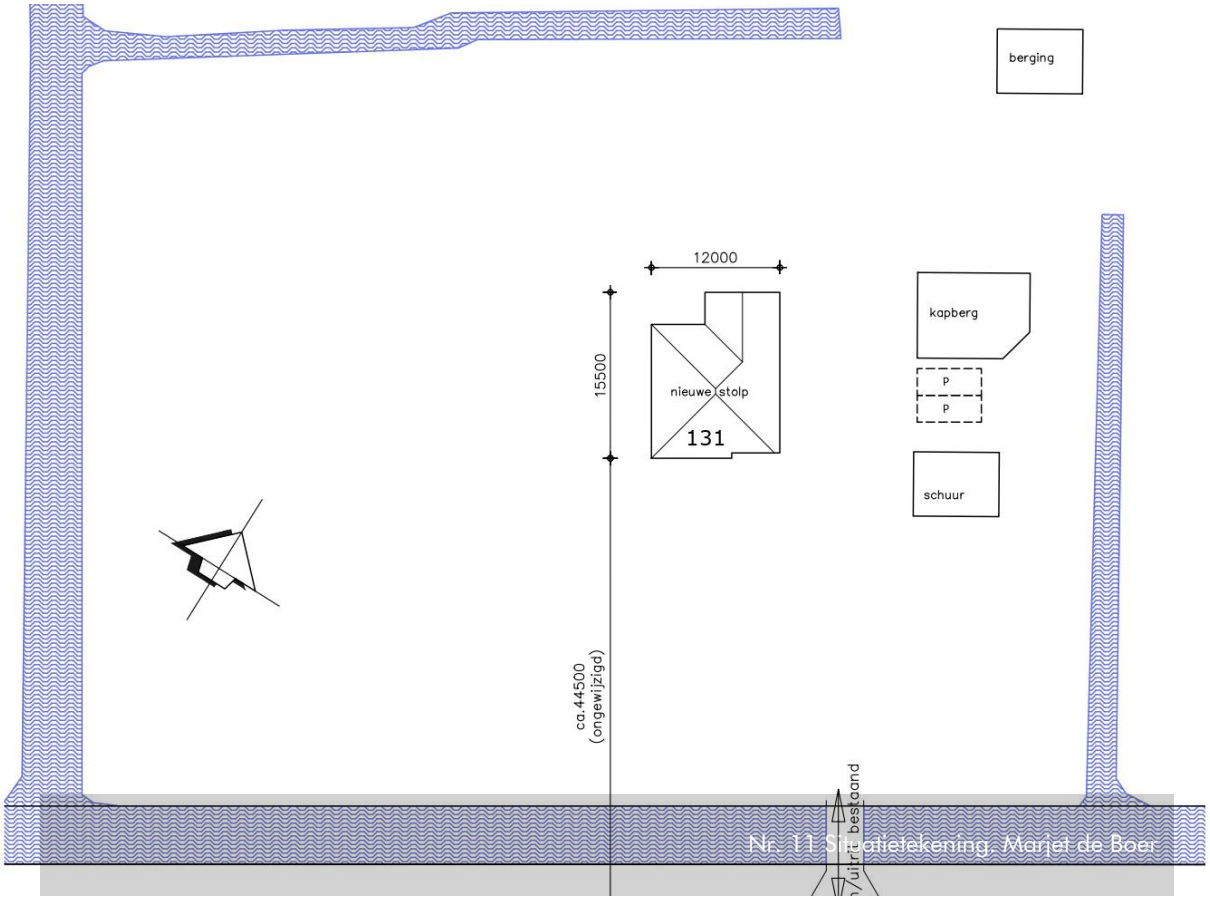
Erfgoedplan

Stolpboerderij, Noorderweg 131

Aan de Noorderweg 131 staat een stolpboerderij uit 1900, gelegen aan het historische bebouwingslint in het Bijzonder Provinciaal Landschap Wijde Wormer. De stolp verkeert in slechte bouwkundige staat, en de commissie werd om advies gevraagd over het plan om deze te herbouwen.

Het nieuwe ontwerp behoudt de bestaande voorgevelrooilijn, maar introduceert een aangepaste plattegrond met een staart. De commissie toonde begrip voor de wens om een eigentijdse stolp te realiseren, maar adviseerde om enkele traditionele kenmerken te behouden. Dit omvat onder andere het beperken van het aantal verschillende typen dakramen, het handhaven van de oorspronkelijke hoogte van de darsdeuren en het opmetselen van de schoorsteen.

Daarnaast pleitte de commissie, als aanvullende opmerking, voor het hergebruik van het houten vierkant in de nieuwe stolp, desnoods om esthetische redenen. Een houten vierkant biedt ontwerpvrijheid, is niet per se duurder en draagt bij aan de duurzaamheid en toekomstwaarde van het gebouw. Het omgevingsplan bevat echter geen bepalingen die hergebruik kunnen afdwingen.



Nr. 11 Situatietekening. Marjet de Boer

voorgevel. zuidoostgevel

Nr. 12 Gevelaanzicht. Marjet de Boer

Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal aanvragen en planbehandelingen zijn gestegen ten opzicht van 2023. Het aandeel herhalingen is ook enigszins gestegen, wat betekent dat de commissie over het algemeen iets meer tijd nodig had om tot een definitief eindadvies te komen. Het aantal preadviezen of vooroverleg is in Wormerland bescheiden. Er bestaat begrip voor het feit dat gemeenten in het algemeen voorrang geven aan de afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Maar de commissie pleit voor gesprekken over kwaliteit in een zo vroeg mogelijke fase van planvorming en daarbij hoort het faciliteren van vooroverleg en het actief uitnodigen van initiatiefnemers om met de commissie in gesprek te gaan. 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) 75 aanvragen behandeld. Samen met de 85 plannen die meer behandelingen nodig hadden, zijn in totaal 160 plannen behandeld door de commissie. Het aantal nieuwe aanvragen bevindt zich in een stijgende lijn, met een groei van ca. 10% ten opzicht van 2023.

	2024	2023	2022
Nieuwe aanvragen	75	68	108

Herhalingen	85	61	83
Totaal	**160**	**129**	**191**

Adviezen

In 2024 kon de commissie bij 45% van de plannen al bij de eerste behandeling adviseren akkoord of akkoord op hooflijnen te gaan. In veel gevallen waren dit zorgvuldig uitgewerkte plannen waarvan het eerste ontwerp al voldeed aan het gemeentelijk beleid en waarbij een volledig dossier aan de commissie ter beoordeling werd voorgelegd. Het aandeel plannen dat is aangehouden is bijna verdubbeld naar 16% in vergelijking met de 9% in 2023. Voor deze groei kunnen verschillende oorzaken zijn, waaronder de mate van complexiteit of kwaliteit van de plannen en de beschikbare tijd voor de advisering. Het aantal negatieve adviezen is licht gedaald van 30% in 2023 naar 28% in 2024. Deze negatieve adviezen hangen samen met de knellende termijnen die het nodig maken in de fase van een aanvraag omgevingsvergunning meteen tot een eindadvies te komen. Soms blijft er te weinig tijd over om het plan nog binnen het termijn naar een acceptabel kwaliteitsniveau te brengen.

	2024	2023	2022
Akkoord	71	64	94
Akkoord op hoofdlijnen	1	1	6
Aanhouden	26	11	31
Niet akkoord	42	38	52
Niet akkoord, tenzij	1	3	2
Niet akkoord, nader overleg	3	1	0
Beleidsadvies	0	0	6
Preadvies	4	6	0
Collegiaal overleg	4	5	0
Niet behandeld	0	0	0
Totaal	**160**	**129**	**191**

Behandelwijze

In 2024 zijn 60 plannen (37,5%) beoordeeld door de grote commissie en 100 plannen (62,5%) door de gemandateerde architect onder verantwoordelijkheid van de commissie. Het gemandateerde commissielid beoordeeld deze plannen zelfstandig en kan bij twijfel

overleggen met de gehele commissie. Deze werkwijze zorgt voor een snelle en efficiënte advisering.

	2024	2023	2022
Grote commissie	60	53	76
Gemandateerd	100	76	115
Totaal	**160**	**129**	**191**

Bezoekers

In 2024 is het aandeel bezoekers licht gedaald met 3% ten opzichte van 2023. Bij 35% van de planbehandelingen was bezoek aanwezig. Dit waren vaak de architect of ontwerper, soms vergezeld door hun opdrachtgever. Het overleg met indiener en architect is zeer waardevol en leidt tot een beter wederzijds begrip en daardoor een sneller advies en betere kwaliteit.

	2024	2023	2022
Bezoek (per zaak)	56	49	74
Totaal	160	129	191
Percentage	35%	38%	39%

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.

Nr. 13 Luchtfoto Het Zwet. Jos van Alphen

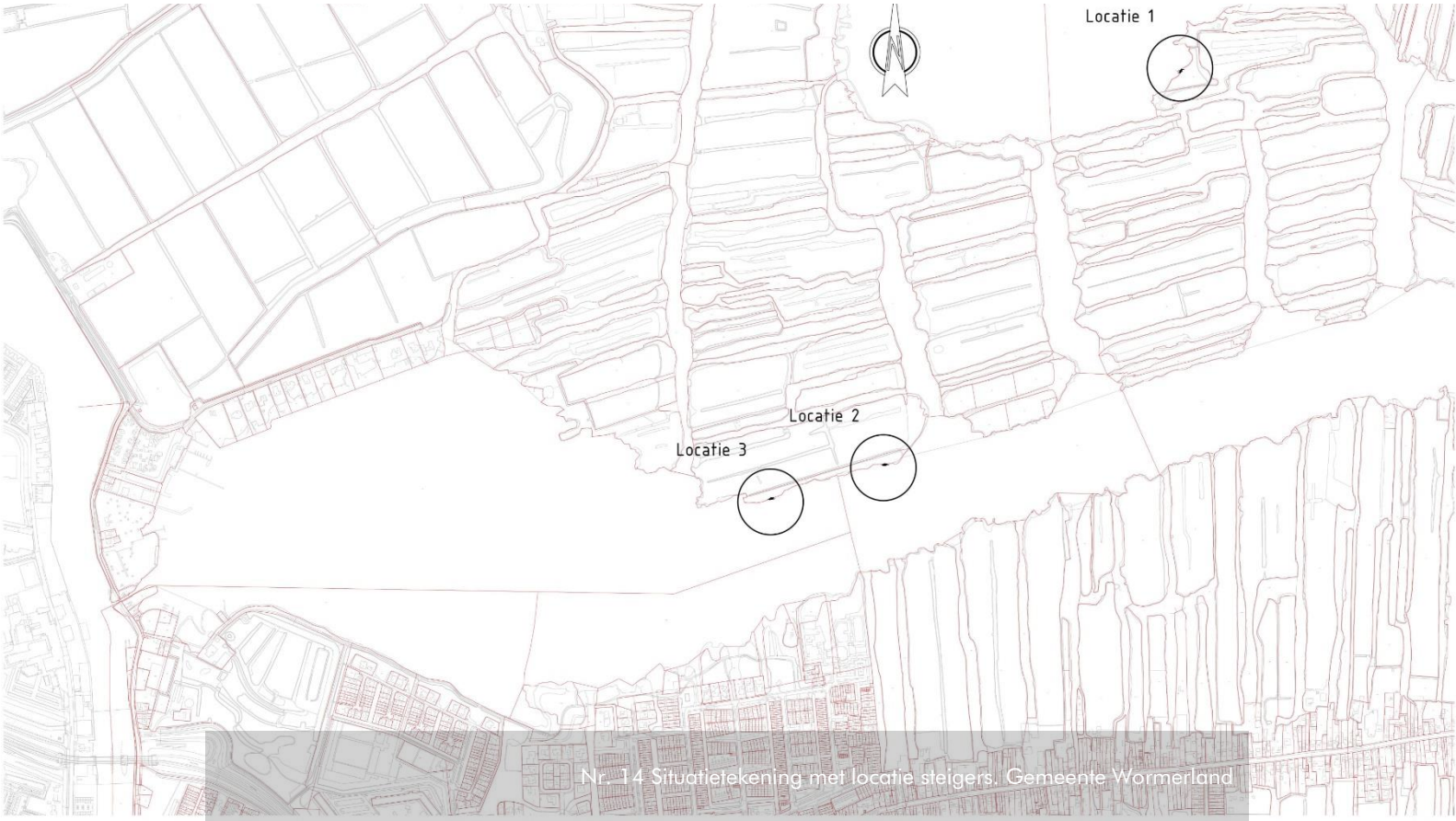
Klein plan

Drie kanosteigers

In 2024 heeft de commissie meerdere gesprekken gevoerd met de beleidsadviseur economie en toerisme over het plan om drie kanosteigers van gerecycled kunststof (KLP) te plaatsen. De gemeente wil kleinschalige recreatie, zoals kanoën en fluisterboten, stimuleren. Er is gekozen voor kunststof omdat eerdere houten bankjes zijn vernield door brandstichting en kunststof minder onderhoud vergt. Onderdeel van het plan zijn tevens drie vergunningvrije picknickbanken van staal op een betonplaat.

Gezien de status van het gebied als Bijzonder Provinciaal Landschap stond de commissie terughoudend tegenover het toevoegen van objecten in dit kwetsbare polderlandschap met zijn grote cultuurhistorische en ecologische waarde. Er waren verschillende meningen over de meest duurzame materiaalkeuze. De commissie gaf de voorkeur aan een inlandse houtsoort met een natuurlijke veroudering, omdat streekeigen materialen beter opgaan in het landschap.

Uiteindelijk is de commissie overtuigd door foto’s van vergelijkbare kunststof steigers in de gemeente Purmerend en door een aangepaste locatie voor de aanlegplaatsen langs de beschoeiing, waardoor deze beter aansluiten op het landschap.



Nr. 14 Situatietekening met locatie steigers. Gemeente Wormerland

Nr. 15 Referentie KLP steiger. Gemeente Wormerland

De advisering

De advisering

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

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

Wat betreft de advisering in Wormerland was 2024 een rustig jaar. De commissie is niet betrokken geweest bij ruimtelijke plannen of beleidsontwikkeling.

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 de gemeente Wormerland heeft MOOI Noord-Holland in 2024-2025 onderzoek gedaan naar de Nieuwe Kerk te Wormer. Het kerkgebouw wordt verkocht en krijgt een nieuwe invulling. Het onderzoek heeft de vorm van een kerkenpaspoort en is bedoeld om de gemeente en de nieuwe eigenaar inzicht te geven in de waardes van de kerk inclusief omgeving en in de kansen en transformatiemogelijkheden bij herbestemming.

Nr. 16 Nieuwe Kerk Wormer. André Russcher

Nr. 17 Vogelvlucht vanaf het Merckerif. Architectenbureau Klein

Hoe is het met?

Pakhuisplein 40, Wormer

Tussen de historische Zaanwand en de nieuwe wijk Zaandriehoek ligt het Pakhuisplein. In 2024 zijn twee plannen ingediend:

- Fase 1 omvat drie houten huizen, geïnspireerd op traditionele schuren.
- Fase 2 betreft twee appartementencomplexen (Bruynvis I en II) met een verbindend tussenlid, die verwijzen naar de voormalige pakhuizen *De Unie* en *De Meelfabriek*.

De ambitie is om aan het Merckenrif een hoogwaardige entreezone te creëren, inclusief een hoogteaccent, als markering naar de nieuwe wijk.

Aanvankelijk had de commissie moeite met de letterlijke vertaling van historische referenties, omdat hierdoor een tweede voorkant werd gesuggereerd die er historisch nooit was. In werkelijkheid had bebouwing in deze tweede lijn een meer functionele uitstraling. Het aangepaste ontwerp sluit nu beter aan bij de pakhuizen langs de Zaan, zonder te pretenderen dat het er ooit stond.

Door Bruynvis I in metselwerk uit te voeren, wordt bovendien voorkomen dat het hoogteaccent concurreert met de graansilo Lassie. Ook de zorgen over de aansluiting op de omgeving zijn weggenomen door nauwkeurige inmetingen en aanpassingen aan het entreegebied.

Nr. 18 Vogelvlucht met zicht op de ontsluiting via het tussenlid. Architectenbureau Klein

Nr. 19 Gevelaanzicht. Architectenbureau Klein

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

Tijdens het evaluatiegesprek op 8 mei 2025 tussen de gemeente Wormerland, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en MOOI Noord-Holland is het jaarverslag 2024 besproken en enkele beleidsvraagstukken zoals het dakkapellenbeleid aan de voorzijde van woningen en de kaders voor duurzaam bouwen. Ambtelijk wordt gekeken of er separaat beleid op dakkapellen gemaakt kan worden. De gemeente is zich bewust van de noodzaak de welstandsnota uit 2004 te actualiseren. Dit is echter voor deze bestuursperiode niet opgenomen als doelstelling. Wellicht dat dit in de komende bestuursperiode de noodzakelijke aandacht kan krijgen. Door MOOI Noord-Holland werd vervolgens voorgesteld om in de volgende bestuursperiode prioriteit te geven aan het opstellen van een integrale nota omgevingskwaliteit waarin al het bestaande beleid wordt gebundeld. Met het oog op de aankomende verkiezingen is geadviseerd dat MOOI Noord-Holland de gemeenteraadsfracties hierover actief benadert via een informerende brief.

Overige aanbevelingen door de commissie

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

- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. De huidige welstandsnota is van 2004 en toe aan een actualisatie. Wij adviseren de gemeente Wormerland om een nota omgevingskwaliteit op te laten stellen. Een nota omgevingskwaliteit bundelt en ordent al het bestaande beleid en bouwt daarmee voort op het bestaande kwaliteitsbeleid, maar geeft ook de doelen en ambities weer van gemeente Wormerland in het streven naar goede omgevingskwaliteit.
- Sinds 2024 heeft de gemeente Wormerland een beleidskader voor kleine windturbines. Naast de opwek van energie hebben ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor de biodiversiteit steeds nadrukkelijker impact op de gebouwde omgeving. De commissie gaat gesprek met de gemeente in gesprek over de kwaliteitsadvisering over deze onderwerpen en het ontwikkelen en toepassen van nieuwe beleidskaders.
- De gemeente is proactief bezig met houtbouw in nieuwe plannen en de commissie kijkt reikhalzend uit naar de eerste plannen waarvoor vergunningen worden aangevraagd, die onder dit convenant tot stand zijn gekomen. Zij merkt op dat er in de welstandsnota geen beoordelingscriteria staan voor houtbouw, waardoor de commissie is toegewezen op de algemene criteria.
- De commissie deelt de zorgen van de gemeente over de verwaarlozing van een rijksmonument. De commissie ziet dat de gemeente hier al goed op handhaaft, maar de regelgeving en mogelijkheden voor de gemeente zijn relatief beperkt. De aanpak van de gemeente Wormerland zou kunnen dienen als voorbeeld voor andere gemeentes met vergelijkbare problematiek. De commissie ondersteunt de aanpak van de gemeente van harte, en is altijd bereid om samen met de gemeente hierover mee te denken.
- De commissie heeft kennis genomen van de intake- en omgevingstafel in Wormerland, een goed middel voor een integraal en vroegtijdig gesprek over grote bouwplannen. 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) 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

Sander van Alphen, secretaris Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Met bijdragen van

Hanneke Kijne, voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Wormerland, mei 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