



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel	4
Omgevingswet en Adviescommissie	4
Werkwijze en Samenwerking	4
Veranderingen binnen de gemeente	5
Blik op de Toekomst	5
Ambities en kernwaarden	5
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	5
Thema: uitbreiding van publiek toegankelijke gebouwen.....	7
Zo werkt het	9
Even voorstellen	9
Werkwijze	11
Beoordelingskaders	11
Thema: trafohuisjes in gemeente Aalsmeer.....	13
Cijfers	16
Aantal aanvragen	16
Aanvraagsoorten	17
Adviezen	17
Register van plaatsvervangers	18
Thema: bestaande woningen in een 'nieuw jasje'	19
De advisering	21
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	21
Ondersteunende activiteiten	21
Thema: schaalvergroting in het lint	22
Evaluatie en aanbevelingen	24
Overige aanbevelingen door de commissie	25
Tot slot	26
Colofon	27

Nr.1 Luchtfoto van Aalsmeer.



De voorzitter spreekt

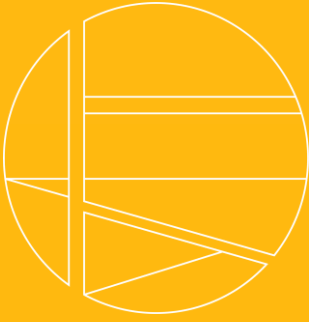
Met veel plezier heeft de commissie zich afgelopen jaar ingezet voor de omgevingskwaliteit in de gemeente Aalsmeer. De ruimtelijke dynamiek is enorm. Afgelopen jaar werd dit onder andere gekenmerkt door bestaande woningen uit te breiden en 'in een nieuw jasje' te steken; isolatie aan de buitenzijde en afwerking met stucwerk. Door het omhullen van de gevel wordt veel aan kwaliteit ingeleverd. De bestaande woningen hebben vaak een zorgvuldige vormgeving en verfijnde detaillering. Aan ons als commissie de taak om een goede balans te vinden tussen behoud en ontwikkeling.

Een ander vraagstuk als gevolg van trends en behoeften zien we terug in de schaalvergroting in het lint. Regelmatig passeren bouwplannen, waarvan de planologische mogelijkheden niet aansluiten op wat je wil voor de omgevingskwaliteit. Als commissie vragen we ons af hoe dit te integreren, zonder dat de kwaliteit van de omgeving en de kleinschaligheid die het karakteristieke beeld bepaalt, onder druk komen te staan. Het feit dat het omgevingsplan planologische ruimte biedt aan het oprekken van bouwmassa's, is fijn voor bewoners die extra ruimte wensen, maar kan op de lange termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de omgeving. Het verdient daarom aanbeveling als commissie tijdig betrokken te worden bij de planvorming, zodat we in een vroeg stadium mee kunnen denken over de mogelijkheden.

In dit jaarverslag staan we stil bij bovenstaande onderwerpen en meer. Enkele sprekende voorbeelden treft u aan in de beeldende pagina's van dit jaarverslag.

Hester Wessels,

Voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 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 Aalsmeer.

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 ondersteunden de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en meer vroegtijdige 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, vorderen vrijwel overal.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zullen op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, -plannen, -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 Commissie 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.



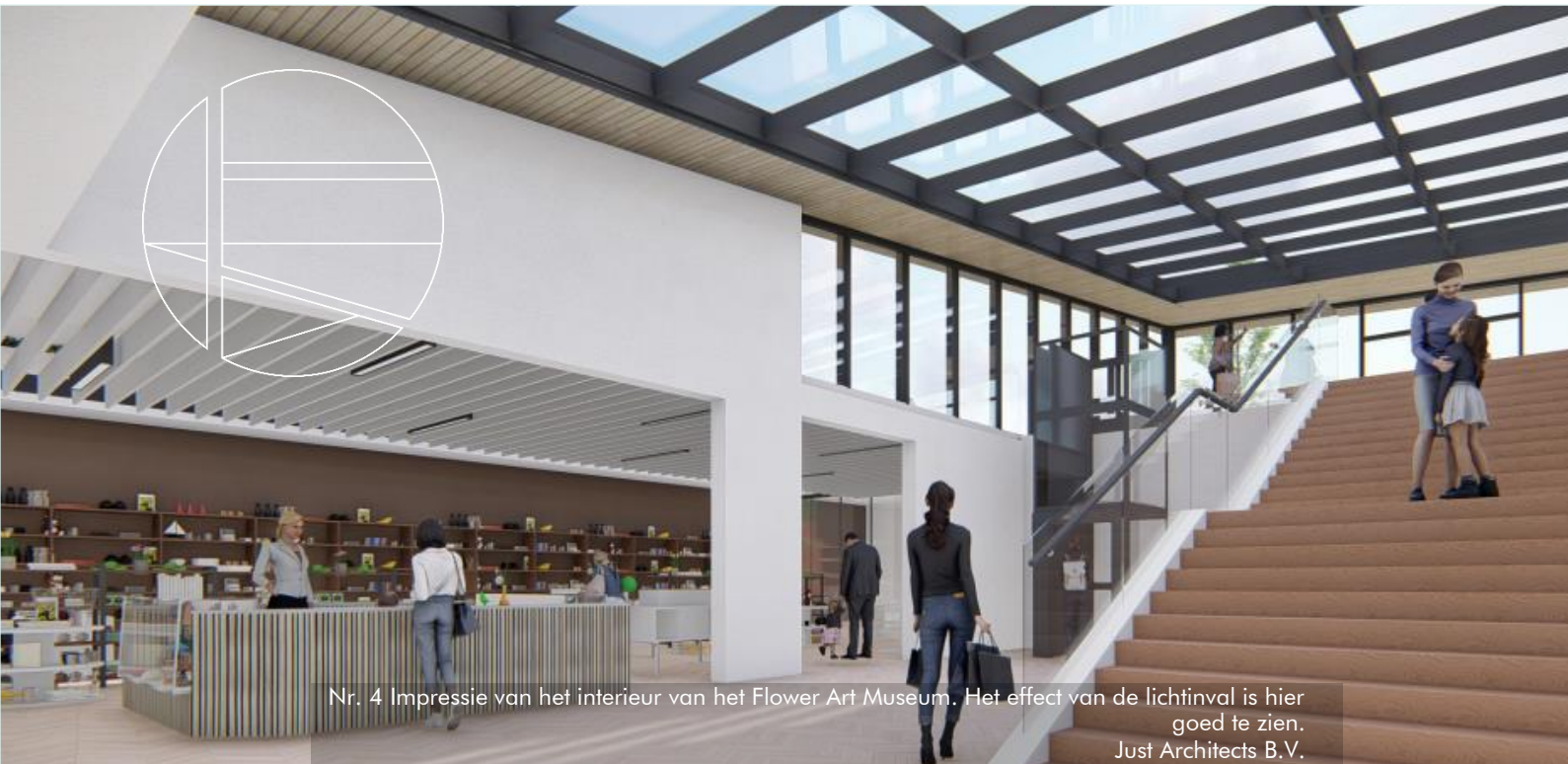
Nr. 3 Woningen aan de Aalsmeerderweg. Deze nieuwbouwwoningen zijn exemplarisch voor de ontwikkelingen in het lint.
MOOI Noord-Holland

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 Impressie van het interieur van het Flower Art Museum. Het effect van de lichtinval is hier goed te zien.
Just Architects B.V.

Thema: uitbreiding van publiek toegankelijke gebouwen

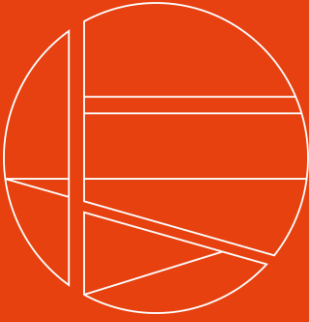
Flower Art Museum

Het plan betreft de herbestemming van de oude waterkelder, oorspronkelijk behorend bij de Watertoren, tot het Flower Art Museum, een belangrijk en publiekstoegankelijk gebouw in Aalsmeer. Het programma bestaat uit een museum, Artshop en lunchroom, allemaal ondergronds in het souterrain, met lichtinval via een lichthapper en lichtstraat. Het dak wordt ingericht als showtuin.

De commissie gaf diverse adviezen om het ontwerp te versterken. Ten eerste werd geadviseerd de lichthapper meer te integreren met de bezoekersrouting, zodat deze beter herkenbaar wordt als onderdeel van de museale functie. Daarnaast werd voorgesteld de karakteristieke pompenruimte zichtbaar te houden, wat het monumentale karakter van het gebouw benadrukt. De betonnen keerwand van het reservoir zou ook zichtbaar moeten blijven in het interieur, waardoor de samenhang tussen het bestaande en het nieuwe ontwerp versterkt wordt. Ook was er nadrukkelijke aandacht voor het ontwerp van de showtuin en de landschappelijke inpassing van het gehele plan, omdat deze onderdelen essentieel zijn voor het straatbeeld en het creëren van een uitnodigend karakter voor het museum.

Deze adviezen hebben geleid tot een herzien ontwerp waarin de verbinding tussen het historische gebouw en de nieuwe functie duidelijker tot uiting komt, en waarbij aandacht was voor een goede landschappelijke inpassing. De wijzigingen zorgen ervoor dat het museum zijn rol als open en toegankelijke publieke ruimte in de toekomst optimaal kan vervullen.





Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De commissie ruimtelijke kwaliteit Aalsmeer is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Aalsmeer.

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:

- Hester Wessels, voorzitter
- Jeroen Hooyschuur, architectlid en monumentdeskundige
- Daniël Peters, architectlid

De commissie werd ondersteund door:

- Marcus Kempers, stadsarchitect en adviseur welstand
- Annika Platje, adviseur cultureel erfgoed en archeologie
- Romy Schuit, commissiecoördinator



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](#).

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. Bij grotere plannen, waaronder ontwikkellocaties, is de stedenbouwkundige aanwezig om de commissie te informeren.

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 Aalsmeer vastgesteld in 2021 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 tijdelijke omgevingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via deze [link](#) vinden.



Nr. 7 Watertoren van Aalsmeer.
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 maatwerkaansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. Uw gemeente 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. 8 Transformatorhuisje aan de Kastanjestraat Aalsmeer, een gemeentelijk monument.

Thema: trafohuisjes in gemeente Aalsmeer

Beleidsadvies over trafohuisjes

Vanwege de energietransitie komen er tot 2040 in Nederland zo'n 50.000 transformatorhuisjes bij. Om een idee te krijgen: op dit moment telt ons land ongeveer 100.000 transformatorhuisjes, daar komt dus de helft bij. Als het aan netbeheerders ligt, zijn dat uniforme uitvoeringen in groen of grijs. Omdat deze bouwwerken niet altijd passen in het straatbeeld, wordt er soms een haagje omheen geplant of wordt de trafo opgeleukt met tekeningen of fotobehang.

Een standaard groene of grijze trafo kan op een aantal plekken niet veel kwaad. Het gaat vooral om kwetsbare gebieden, die bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevol zijn, belangrijke ontsluitingsroutes bevatten, of gebieden waar een buurt zijn identiteit aan ontleent. Deze plekken verdienen geen eenheidsworst, maar een locatie-specifiek ontwerp. De beeldkwaliteit van deze plekken dreigt echter te worden aangetast door uniforme trafohuisjes, die vaak vergunningsvrij worden geplaatst, waardoor de commissie niet in de gelegenheid is om een advies te geven.

We begrijpen dat het proces van energietransitie er niet bij is gebaat om voor al die plekken terug te vallen op onze traditie van door architecten ontworpen trafohuisjes. Dat zou ongewenste vertraging opleveren. Maar er zou toch meer mogelijk moeten zijn dan een haag of behangetje? We doen een appel op de gemeente om samen met de netbeheerder mogelijkheden te verkennen. Vaak kan er al met een kleine aanpassing veel worden bereikt. Te denken valt bijvoorbeeld aan enkele standaard 'add-ons' die een trafohuisje perfect op een locatie kunnen inpassen. Dat biedt kansen, want zou het niet geweldig zijn om een trafo te combineren met andere functies zoals een zitbank, een bloemenborder of zelfs een kiosk? We denken hierover graag verder met u mee.



Nr. 9 Een standaard groen transformatiehuisje met reclame en graffiti.



Nr.10 Een gecamoufleurde elektriciteitskast.



Nr.11 Het eindgemaal aan de Kennedylaan in Amsterdam, waarbij een bankje in het ontwerp is geïntegreerd. Bureau van Eig



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal behandelde plannen ten opzichte van het voorgaande jaar met ca. 10% is gedaald. Het percentage herhaalplannen ten opzicht van het aantal behandelingen is echter toegenomen. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2024 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 46 nieuwe aanvragen behandeld. Samen met het de 45 herhaalplannen komt het totaal aantal planbehandelingen op 91. Er is een kleine daling in het aantal behandelde plannen, maar daarentegen is het aantal herhalingen in vergelijking met het aantal behandelingen gegroeid. Dit is te verklaren aan de complexiteit van de plannen, bijvoorbeeld als het gaat om omvangrijke plannen of plannen die niet voldoen aan de planologische regels in het omgevingsplan. Ook als niet alle nodige gegevens worden aangeleverd, heeft de commissie meerdere behandelingen nodig om een volledig advies te geven.

SOORT BEHANDELING	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	46	55	74
Herhalingen	45	46	43
Eindtotaal	91	101	117

Aanvraagsoorten

De commissie is om advies gevraagd voor verschillende type plannen in verschillende stadia. In 2024 is het aantal preadviezen ten opzichte van de totale planbehandelingen gestegen in vergelijking met vorig jaar. De commissie waardeert dat zij vroegtijdig al mee wordt genomen in de plannen. Uit ervaring blijkt namelijk dat het omgevingsvergunningsproces soepeler verloopt als de commissie al een advies heeft kunnen uitbrengen in een beginfase waarin wijzigingen aan een plan nog gemakkelijk zijn door te voeren.

AANVRAAGSOORT	AANTAL AANVRAGEN	HERHALING	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	23	27	50
Omgevingsvergunning monument	3	4	7
Preadvies	17	12	29
Preadvies monument	1	-	1
Beleidsadvisering	2	1	3
Informele advisering	-	1	1
Aantal behandelingen	46	45	91

Adviezen

In 2024 waren bij 35% van de plannen bezoekers aanwezig voor een overleg. De commissie ziet graag bezoek, want een toelichting van de architect of aanvrager vergemakkelijkt vaak het overbrengen van een advies. De commissie kon bij 16 plannen al bij de eerste behandeling adviseren akkoord te gaan en bij 24 plannen heeft de commissie in hun advies een kleine wijziging meegegeven die door de stadsarchitect naderhand ambtelijk zijn goedgekeurd (bezwaar, tenzij). Dit waren vaak plannen die zorgvuldig waren uitgewerkt, voldeden aan het gemeentelijk beleid en waarbij een compleet dossier werd aangeleverd bij de commissie. In andere gevallen duurde het langer om tot een positief advies te komen, bijvoorbeeld bij complexe plannen of plannen die in een vroeg stadium aan de commissie zijn voorgelegd. Ook in deze gevallen heeft de commissie meestal een positief eindadvies gegeven.

ADVIEZEN AAN B&W	2024	2023	2022
Aanhouden	19	10	7
Akkoord / geen bezwaar	16	10	23
Akkoord op hoofdlijnen	4	11	8
Beleidsadvies	1	1	-
Bezwaar	17	26	33
Bezwaar, tenzij	24	31	29
Collegiaal overleg	4	12	17
Niet behandeld	5	-	-
Preadvies	1	-	-
Eindtotaal	91	101	117

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. 12 Bestaande voorgevel van de woning op Aalsmeerderweg 162.
Bureau Zondervan

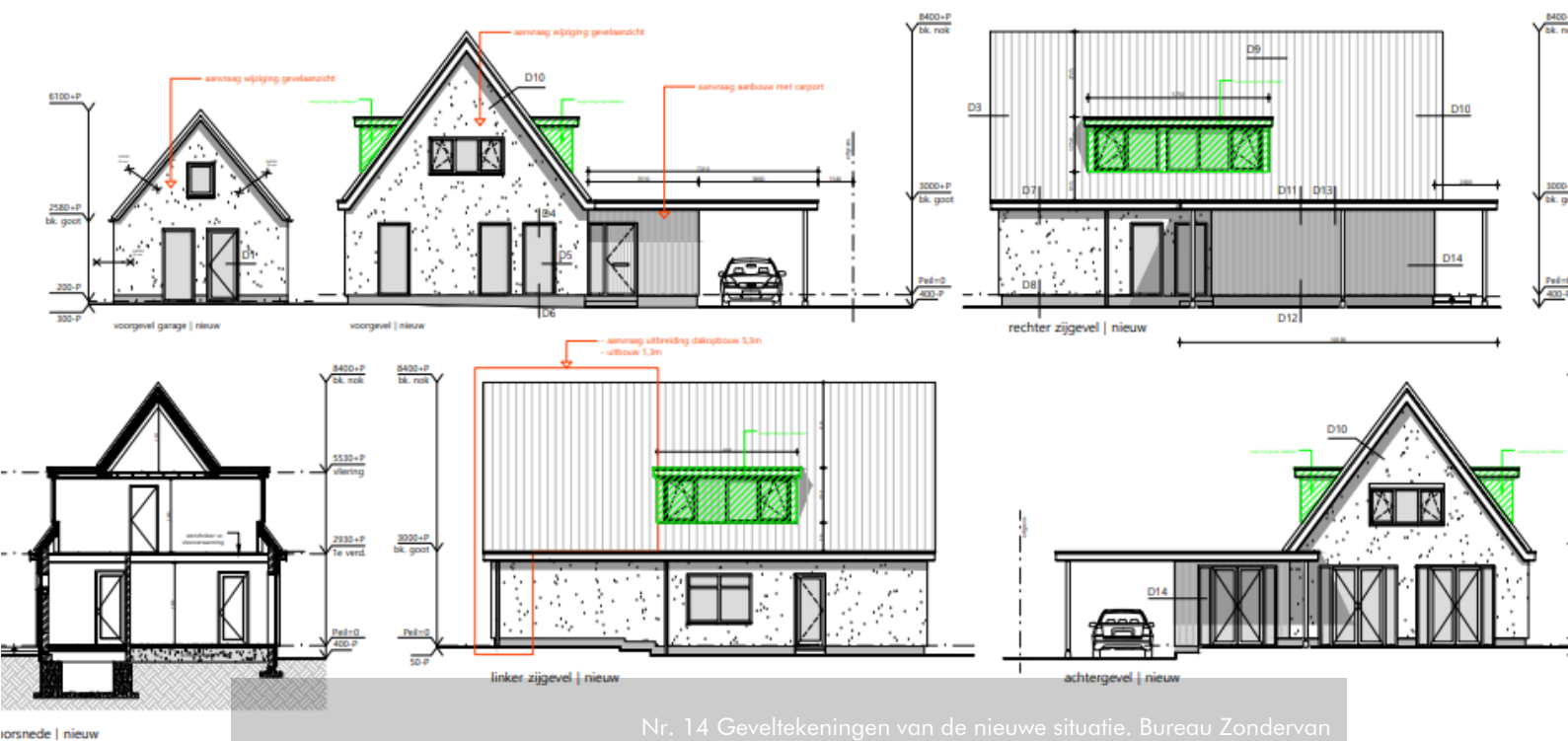
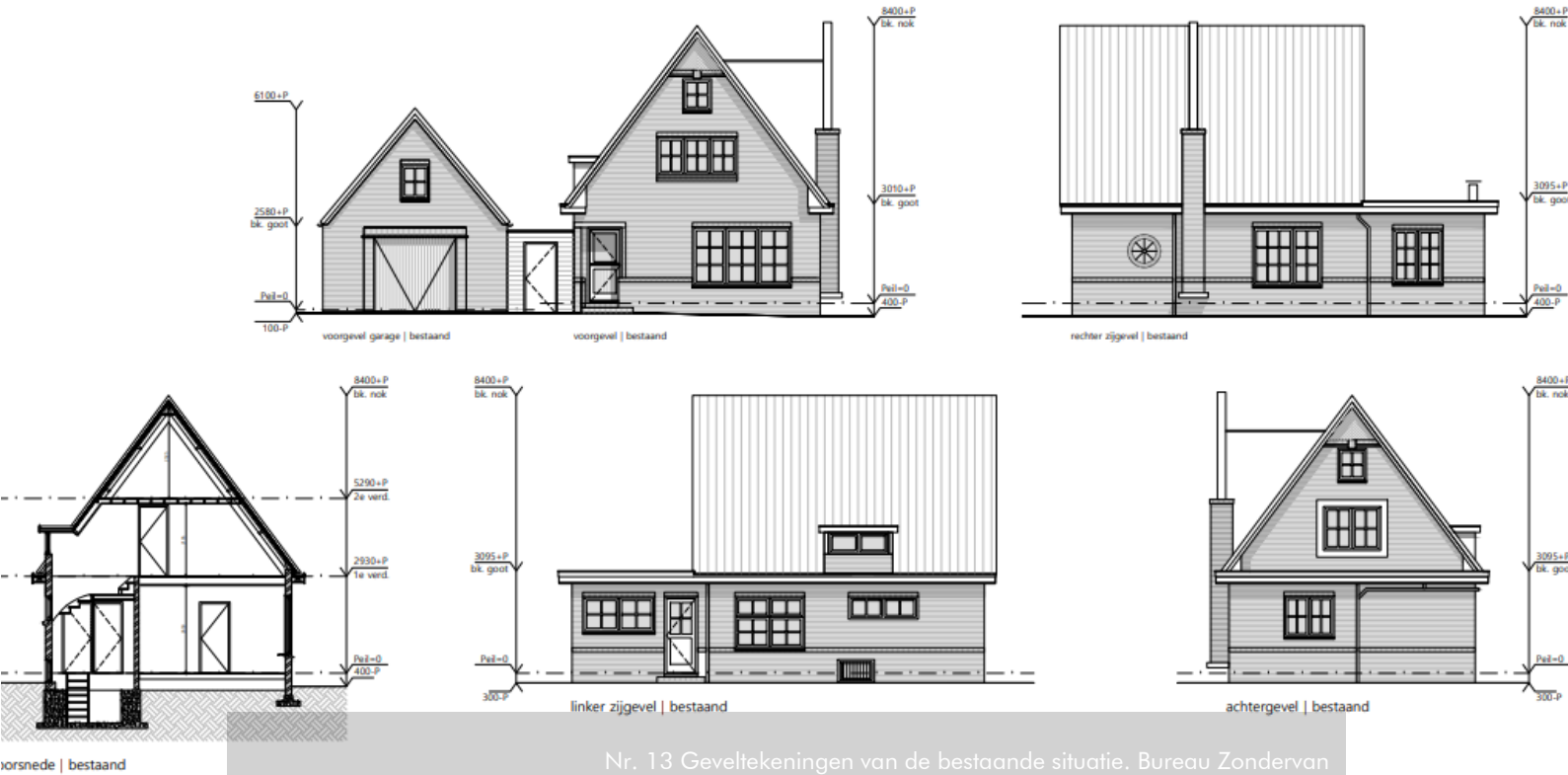
Thema: bestaande woningen in een 'nieuw jasje'

Aalsmeerderweg 162

De commissie ziet steeds meer behoefte naar een grotere woning en een energiezuinigere woning. Dit leidt tot diverse uitbreidingen van bestaande woningen, waarbij de kozijnen worden vervangen en de gevel aan de buitenzijde wordt geïsoleerd en voorzien van een laag stucwerk; de woning krijgt een 'nieuwe jasje'. Echter kunnen deze ingrepen ook leiden tot verlies van subtiele details en verfijndheid, zoals metselwerkverbanden en – verbijzonderingen, die het oorspronkelijke karakter van de woning bepalen. Bij dergelijke opgaven vraagt de commissie altijd de karakteristieken van de omgeving te bestuderen, en daarop verder te bouwen, hetzij in een authentieke of eigentijdse vormgeving.

De woning aan de Aalsmeerderweg 162 in Aalsmeer is exemplarisch voor het thema. De woning wordt aan de achterzijde uitgebreid en er wordt een overkapping gerealiseerd. Ook wordt de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met stucwerk, waardoor de woning een modernere uitstraling krijgt. De commissie adviseerde om de hoofdentree te behouden en de verbinding met de Aalsmeerderweg te versterken, en zij heeft gestuurd op een meer verfijnde detaillering en materialisatie, passend bij de oorspronkelijke bebouwing én de directe omgeving.

Dit resulteerde onder andere in een andere vormgeving van de dakoverstekken, windveren en dakkapel, een iets hogere plint en een zachtere witte kleur stucwerk. Deze aanpassingen zorgen voor een modernere uitstraling, met enkele verwijzingen naar de oorspronkelijke bouwstijl en context. Het ontwerp benadrukt de balans tussen vernieuwing en behoud van het oorspronkelijke karakter, wat typerend is voor de trend van het herbestemmen en renoveren van bestaande woningen.





De advisering

De advisering

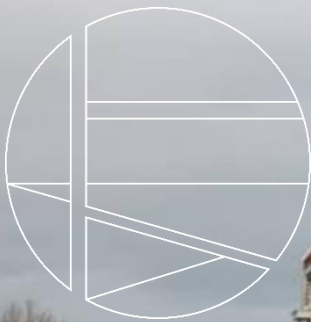
De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 heeft de commissie niet alleen advies gegeven over concrete bouwplannen, maar ook over beeldkwaliteitsplannen. Een voorbeeld hiervan is het beeldkwaliteitsplan voor een ontwikkellocatie aan de Bilderdammerweg. Een beeldkwaliteitsplan is beleidsdocument waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor een herontwikkellocatie worden vastgelegd. Denk hierbij aan de footprint van het volume, het aantal bouwlagen, de omgang met de openbare ruimte, en de criteria voor de bebouwing.

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 Aalsmeer hebben we bijvoorbeeld een cursus op maat samengesteld voor de nieuw aangestelde stadsarchitect en adviseur welstand.



Nr.15 Huidige situatie aan de Oosteinderweg met historische schoolgebouw.

Thema: schaalvergroting in het lint

Oosteinderweg 315

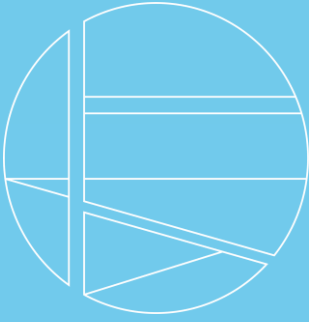
Aan de Oosteinderweg staat een karakteristiek voormalig schoolcomplex uit het interbellum met hoge verdiepingen en bijzondere details. Het uitgangspunt was om het schoolgebouw te transformeren en aan de achterzijde een volume toe te voegen. In februari 2024 werd aan de commissie een plan gepresenteerd voor een geheel nieuw te bouwen complex. Door binnen het volume lagere verdiepingen te maken konden er meer woningen worden gerealiseerd. De niet-beschermde status van het schoolgebouw maakte dat mogelijk, waardoor er een beeldbepalend pand verloren gaat.

Vanwege de forse omvang van het nieuwe gebouw is het van extra belang dat het zo zorgvuldig mogelijk in de omgeving van het historische lint wordt ingepast. Daarvoor heeft het gebouw goede proporties nodig en verfijning tot in het detail. Hoewel de commissie normaliter haar twijfels heeft bij een dergelijke schaalvergroting binnen het lint, wordt er door de gemeente medewerking aan verleend. Hierdoor lag de stedenbouwkundige situatie vast, en moest de commissie zich richten op de architectuur en openbare ruimte.

De commissie heeft veel overleg gevoerd met de initiatiefnemer en architect over deze ontwikkeling. Er is bijgestuurd op de verhoudingen van de kap tot de onderbouw, de gevelindelingen, de detaillering en de terreininrichting. Over het resultaat is de commissie verdeeld enthousiast. Hoewel de sloop van de oude school jammer is, en er een grote schaalvergroting in het lint plaatsvindt, is de architectonische kwaliteit van het nieuwe gebouw in zichzelf goed. Bovendien (en niet onbelangrijk) is het toevoegen van woningen in het lint, daar waar landschappelijke waarden zoals doorzichten niet in het geding zijn, natuurlijk positief.



Nr.16 Impressie nieuwbouw.
ENZO Architecten



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 portefeuillehouders de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 6 mei 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024.

Tijdens het gesprek zijn de thema's uit het jaarverslag besproken. Er is iets langer stilgestaan bij het thema energietransitie. De commissie heeft de gemeente aangeraden om richtlijnen te maken voor trafohuisjes, zoals bijvoorbeeld gemeente Nijmegen. Op landelijk niveau houdt de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit zich bezig met dit onderwerp.

Daarnaast is uitgebreid gesproken over de linten. De commissie ziet steeds meer wit gestucte woningen verschijnen. Dit mag volgens de welstandsnota, maar de huidige linten bestaan nu nog uit een verscheidenheid aan architectuurstijlen en wanneer deze trend zich doorzet, zullen de wit gestucte gevels de overhand in het lint nemen. Het is de vraag aan de bestuurders hoe zij het beeld van de linten zich in de toekomst voor zich zien, zeker nu het lintenbeleid wordt herzien en er omgevingsplannen gemaakt gaan worden. Dit biedt kansen om de karakteristieken van de bestaande bebouwing te borgen in beleid. De commissie denkt graag mee met de herziening van het lintenbeleid, de omgevingsplannen, en het onderzoek naar meer planologische mogelijkheden in het lint.

Tot slot heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor de fijne samenwerking met de gemeente en vertrekkend wethouder Kikkert bedankt voor zijn betrokkenheid.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Het lintenbeleid in gemeente Aalsmeer is bedoelt als integraal advieskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Echter laten de vergunningsvrije bouw mogelijkheden veel ingrepen toe, bijvoorbeeld vergunningsvrije aanbouwen die de doorzichten dichtzetten. Hierdoor merkt de commissie dat het lastig is om te voldoen aan de ambities in het lintenbeleid. De commissie beveelt daarom aan om het lintenbeleid een prominente plek te geven in de omgevingsplannen die in de maak zijn, en de vergunningsvrije mogelijkheden op lokaal niveau af te stemmen op het lintenbeleid.
- 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 welstandsnota van gemeente Aalsmeer staan op dit moment alleen criteria voor zonnepanelen, maar deze zijn zeer globaal. Voor een monumenteigenaar is het bijvoorbeeld niet duidelijk welke regels er exact gelden als diegene zonnepanelen wil aanbrengen. 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, zodat in een zo vroeg mogelijk stadium omgevingskwaliteit kan worden ingebed in een ruimtelijk initiatief.
- 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 Cultureel Erfgoed 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer 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 bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Romy Schuit, coördinator commissie ruimtelijke kwaliteit Aalsmeer

Met bijdragen van

Jeroen Hooyschuur, architectlid en monumentdeskundige commissie ruimtelijke kwaliteit Aalsmeer

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Daniel Peters, architectlid commissie ruimtelijke Kwaliteit Aalsmeer

Esmee Roobol, commissiesecretaris en projectmedewerker erfgoed MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland Hester Wessels, voorzitter commissie ruimtelijke kwaliteit Aalsmeer

Alkmaar, maart 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