



Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Heemskerk

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
Bijzonder plan	8
Zo werkt het.....	10
Even voorstellen	10
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Monumenten plan	16
Loopbrug fort Assumburg, Tolweg 9 Buro 144, Stichting Monumentenbezit	16
Cijfers	18
Aanvraagsoorten	18
Behandelwijze	19
Bezoekers	19
Register van plaatsvervangers	20
Groot plan.....	21
100 modulaire woningen, ROGG en LA architecten en ingenieurs, Woonopmaat	21
De advisering	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	25
Ondersteunende activiteiten	25
Bijzonder plan	27
Verbouw villa naar zorgappartementen, Format architecten, ZorgKlaver	27
Evaluatie en aanbevelingen	30
Tot slot	31
Colofon	33
Nr. 1 Woonopmaat kantoor, MAKR architecten	



De voorzitter spreekt

Nr. 2 School De Vest, MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt.

Heemskerk kent een bijzondere landschappelijke ligging. Aan de noordoostzijde grenst het aan het voormalige Oer-IJ en aan de westzijde grenst het aan de oplopende binnenduinrand. De overgang van zand naar klei kent binnen de gemeentegrenzen een hoogteverschil van wel 4 meter. Het onderliggende landschap is daarmee sinds jaar en dag sturend geweest voor de ontwikkeling van Heemskerk. Met de komst van de Omgevingswet (januari 2024) is het landschap als dagelijkse leefomgeving ook wettelijk sturend geworden, met aandacht voor aspecten als cultuurhistorie, biodiversiteit, gezondheid, waterkwaliteit en klimaat.

Als gemeente heeft u binnen de Omgevingswet - met het vernieuwde, integrale instrumentarium - het mandaat om de lokale omgevingskwaliteit te behouden én te ontwikkelen. Onze 'Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit' beweegt mee met deze bredere doelstelling en zal meer en meer integraal adviseren, waarbij aspecten van de bebouwde en onbebouwde ruimte even relevant zijn en in samenhang zullen worden beoordeeld.

Dat doen we al volop. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van 100 modulaire woningen aan de Communicatieweg op een landschappelijk kwetsbare plek. Het is de plek waar je Heemskerk binnenrijdt vanaf de afslag A9 én het grenst direct aan het oeroude Oer-IJ landschap. Ook modulaire woningen verdienen een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, immers ook tijdelijke woningen staan er voor een langere tijd. Door samen met de ontwerper en ontwikkelaar als commissie meermaals naar het plan

te kijken is het uiteindelijk een plan geworden met respect voor het landschap, met oog voor de klimaatopgaven en met ruim voldoende omgevingskwaliteit.

Er is in 2024 sprake geweest van een goede en prettige samenwerking met de plantoelichters, de heren Backer en Cairo. Het verheugt ons dat we in de persoon van Denise Kerssens – Kruisdijk een heel goed en prettig aanspreekpunt hebben voor stedenbouwkundige vraagstukken binnen de gemeente.

Per 1 januari 2025 ben ik gestopt als voorzitter van onze mooie commissie. Met een gerust hart geef ik het stokje over aan Willemien van Duijn.

Peter de Ruyter, landschapsarchitect

voorzitter gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Heemskerk



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Heemskerk 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 Heemskerk.

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 er door de gemeente voor gekozen om ook voor een tijdelijk opgave als modulaire woningen dit met de commissie te bespreken, omdat het een groot project is met een veel landschappelijke impact op de omgeving. De commissie heeft veel waardering voor deze integrale aanpak en de betrokkenheid van de commissie.

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 Heemskerk 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 Assumburg, gemeente Heemskerk

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.



Bijzonder plan

Vernieuwen en verduurzamen kantoorpand, MAKR Architecten, Woonopmaat

Toelichting

Het kantoor van de woningcorporatie is prominent zichtbaar bij de kruising. Het is heel positief dat het gebouw verduurzaamd wordt. Stedenbouwkundig is het een belangrijke verbetering dat er meer openheid op de hoek komt. Tegelijk wordt het kantoor veel compacter gemaakt en verdwijnt de lange, meer gesloten vleugel, wat ruimte schept om daar te kunnen verdichten met bijvoorbeeld woningbouw.

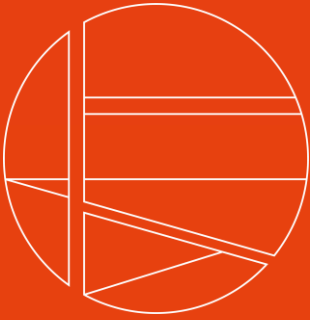
De commissie heeft waardering voor het ontwerp en ziet het openen van de plint als een kwaliteitsimpuls. Met een dergelijke hoge ambitie is het belangrijk dat alle onderdelen kloppen en dezelfde kwaliteit hebben, zoals de manier waarop de reclame en installaties in het ontwerp worden geïntegreerd.



Nr. 6 Woonopmaat kantoor, MAKR architecten



Nr. 7 Woonopmaat kantoor, MAKR architecten



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

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

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:

- Peter de Ruyter, landschapsontwerper, voorzitter
- Ron Baltussen, architect, (gemandateerd) architectlid
- Willemien van Duijn, architect, architectlid
- Hendrik Postuma, monumentenadviseur
- Joost Buchner, monumentenadviseur

De commissie werd ondersteund door:

- Kees van Hoek, secretaris
- Kevin Cairo, plantoelichter
- Jesper Post, plantoelichter OD IJmond (geen foto beschikbaar)



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 op verschillende manieren 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



Nr. 8 Fietsexkursie commissie, MOOI Noord-Holland

door de gemandateerde van de commissie. Dit gebeurt in Heemskerk voor het overgrote deel van de aanvragen, namelijk 73%. Er zijn slechts 24 planbehandelingen in de grote commissievergadering geweest. Verder vindt ook een ambtelijke afhandeling plaats van aanvragen. Dit betreft kleinere bouwplannen die voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Het plan kan bij afwijking of bij twijfel alsnog door de Welstandscommissie worden beoordeeld. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente

meestal aanwezig om de commissie te informeren. Dit overleg is altijd constructief en belangrijk.

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 vastgesteld in 2018 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via deze [link](#) of 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. 9 open ruimte Oer-IJ, 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 omgevingstafels.



Nr. 10. Impressie, Buro 144

Monumenten plan

Loopbrug fort Assumburg, Tolweg 9 Buro 144, Stichting Monumentenbezit

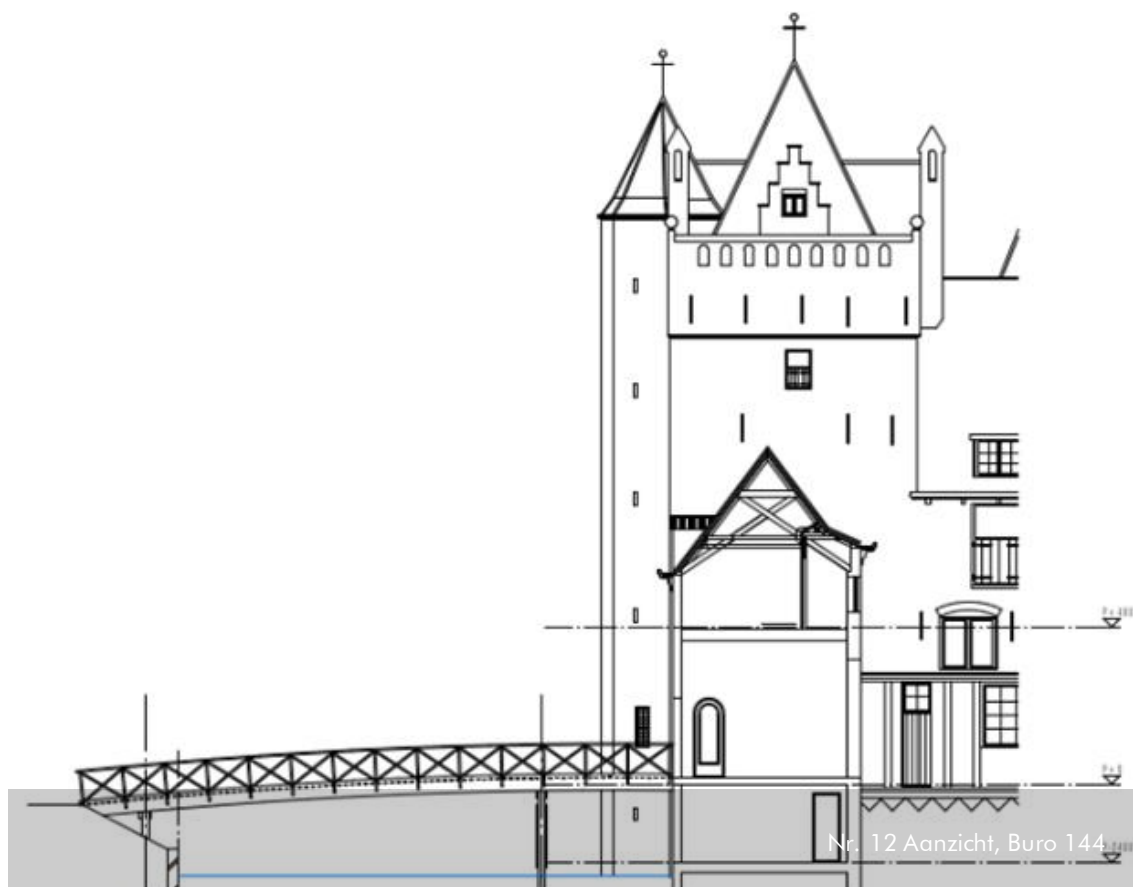
Toelichting

Soms zijn kleine ingrepen heel beeldbepalend, zoals deze vluchtbrug bij fort Assumburg. Een gracht om een kasteel was bedoeld om het kasteel te beveiligen tegen ongewenste indringers van buiten. Nu de oorspronkelijke functie van het kasteel al lang verdwenen is, is het omgekeerd vanuit het huidige gebruik voor de veiligheid van belang dat je goed kunt vluchten in geval van bijvoorbeeld brand. De gracht ligt dan in de weg. Daarom is er ooit een extra brug gemaakt om te kunnen vluchten. Deze is aan vervanging toe. De nieuwe brug is veel eleganter met nauwelijks ondersteuning vanuit de gracht. Het ontwerp is historiserend, maar combineert twee architectonische elementen op een onjuiste manier: de balustrade is uitgevoerd als Romeins hekwerk, maar dit past niet bij de onderliggende gebogen constructie. Een dergelijk hekwerk staat altijd op een rechte ondergrond vanwege het gelijke ritme van identieke staanders met kruizen.

Aangezien de brug geen onderdeel van de monumentale waarde is, heeft het vaak de voorkeur dat dit een eigen en andere stijl heeft dan het monument om de verschillende ingrepen in de tijd zichtbaar te houden en er geen sprake is van geschiedvervalsing.



Nr. 11 Bestaande situatie



Nr. 12 Aanzicht, Buro 144



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe zaken met 21% verder is gedaald t.o.v. 2023. De stijging van het aantal preadviezen (vooroverleggen) is in verhouding juist verder toegenomen: van 17% naar 22%. 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 Heemskerk 82 aanvragen behandeld.

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	54	35	89
Omgevingsvergunning monument	1	0	1
Preadvies	18	7	25
Handhaving en excessen	0	1	1
Informele advisering	4	1	5
Reclame	1	0	1

Behandeling centrale Erfgoedcommissie	4	8	12
Aantal behandelingen	82	52	134

Behandelwijze

In 2024 is 73% van de behandeling gemandateerd gedaan. Zoals eerder vermeld, kan een advies door één commissie-lid ook namens de commissie gegeven worden, een gemandateerd advies. Het gaat vaak om de wat minder complexe aanvragen, maar ook om herhalingsplannen. Het percentage door de gemandateerde gegeven adviezen is iets gedaald ten opzichte van 2023.

	2024	2023	2022
Soort behandeling	Aantal	Aantal	Aantal
Nieuwe aanvraag	82	104	115
Herhalingen	52	39	49
Eindtotaal	134	143	164

	2024	
Behandelwijze	Aantal	%
Grote commissie	24	17,91%
Gemandateerd	98	73,13%
Centrale Erfgoedcommissie	12	8,96%
Eindtotaal	134	100,00%

Bezoekers

In 2024 was bij ruim 40% van de behandelingen de ontwerper en/of indiener aanwezig voor een toelichting en overleg. Een overleg met een ontwerper of aanvrager is meestal heel constructief en zorgt niet alleen voor wederzijds begrip, maar bijna altijd ook voor een passende oplossing die recht doet aan de verschillende belangen.

2024	
Bezoek (per zaak)	Totaal aantal behandelingen
55	134

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.



Groot plan

100 modulaire woningen, ROGG en LA architecten en ingenieurs, Woonopmaat

Toelichting

Dat de woningnood hoog is weet iedereen en dat oplossingen niet makkelijk zijn ook. Het initiatief om veel woningen op dit lege perceel toe te voegen heeft dan ook veel waardering. Het uitzonderlijke daarbij is wel de heel bijzondere ligging aan een belangrijke toegangsweg en aan het smalle eeuwenoude open landschap van het Oer-IJ tussen Heemskerk en Uitgeest. Dit betekent dat het zeer zorgvuldig moet worden ingepast.

Het gaat weliswaar om tijdelijke woningen, maar ook tijdelijke bebouwing moet goede woon- en leefkwaliteit hebben. Er wonen immers mensen voor lange tijd en ze hebben ook recht op een hoogwaardige leefomgeving zoals bewoners in andere 'permanente' buurten. Een tijdelijke woning is geen caravan die je zo weer wegsleept; sommige naoorlogse noodwoningen staan er nog steeds. Tijdelijk betekent eigenlijk alleen dat de procedure sneller kan.

Naast waardering had de commissie in eerste instantie juist grote bedenkingen bij de kwaliteit van de landschappelijke inpassing, de leefkwaliteit op de begane grond en de openbare ruimte. Er volgde een stevige discussie. Ze is dan ook verheugd dat de

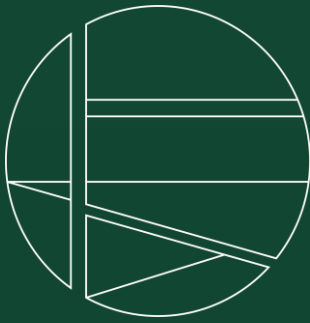
initiatiefnemers en ontwerpers de bedenkingen van de commissie ter harte hebben genomen en binnen alle randvoorwaarden het plan aangepast hebben met grond gebonden woningen aan de straat richting de bestaande bebouwing, de grote appartementenblokken meer ingepakt in het groen en minder dominant en meer lucht en ruimte in het middendeel.



Nr. 14 Modulaire woningen vogelvlucht, LA-architecten en ingenieurs



Nr. 15 Modulaire woningen binnengebied, LA architecten en ingenieurs



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.

De hierboven genoemde modulaire woningen zijn een goed voorbeeld van een actuele ontwikkeling als het gaat om fabrieksmatig gebouwde woningen. Fabrieksmatige woningbouw is sterk in ontwikkeling en lijkt een veelbelovend antwoord om snel en betaalbaar woningen te bouwen. Er zijn vele aanbieders en veel uiteenlopende bouwsystemen. Inmiddels zijn er al verschillende projecten gebouwd en veel projecten in ontwikkeling en dus ook in Heemskerk met bovengenoemde modulaire woningen.

Om te komen tot goede omgevingskwaliteit vraagt fabrieksmatige woningbouw om een andere benadering van alle partijen, óók van de gemeente. In Noord-Holland is de *NH Bouwstroom* opgezet door verschillende woningcorporaties om fabrieksmatige woningbouw te stroomlijnen en in samenspraak met bouwers te zorgen voor kwalitatieve systemen en projecten. De *NH Bouwstroom* heeft daarmee een voortrekkersrol in Nederland. MOOI Noord-Holland is nauw betrokken bij de *NH Bouwstroom* en heeft vanaf het begin een rol in de Raad van Advies van de *NH Bouwstroom*. De Raad van Advies stimuleert het combineren van innovatie met goede omgevingskwaliteit. Daarvoor is ze niet alleen in gesprek met aanbieders van bouwsystemen, maar heeft ze bijvoorbeeld ook in samenwerking met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit een handleiding met principes gemaakt hoe te komen tot flexibele en duurzame systemen.

Op 4 juni 2023 was er op ons kantoor in Alkmaar een bijeenkomst met stedenbouwkundigen van gemeenten in Noord-Holland, woningcorporaties van de *NH Bouwstroom* en onze adviseurs om aan de hand van voorbeeldprojecten te praten over stedenbouwkundige randvoorwaarden bij fabrieksmatige woningbouw. Fabrieksmatig bouwen vraagt namelijk om nieuwe procesafspraken voor de stedenbouwkundige 'enveloppe' in de voorbereidende fase en waar nodig bijstelling van de gemeentelijke kaders. Dit is nodig omdat de kwaliteitskeuzes in het proces eerder moeten worden gemaakt, zodat het proces van productie en bouw versneld kan worden. Het College van Rijksadviseurs heeft inmiddels een handleiding over 'de governance'; te downloaden via deze [link](#).

Uiteindelijk gaat het niet alleen om oplossingen voor de woningnood, maar om plekken waar mensen graag willen (blijven) wonen. Daar is meer voor nodig dan alleen snel en betaalbaar bouwen. Fabrieksmatige woningbouw biedt de mogelijkheid om die verschillende ambities te combineren. Belangrijk is te weten dat niet elk systeem geschikt is voor elke plek en dat het daarom nodig is vooraf stil te staan welke lokale randvoorwaarden er voor de plek in Heemskerk van belang zijn en welke systemen hieraan tegemoet kunnen komen. Met de keuze voor een passend systeem wordt veel teleurstelling en vertraging voorkomen en kan optimaal gebruik gemaakt worden van de voordelen van fabrieksmatige woningbouw.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In de gemeentelijke verordeningen en contracten die MOOI Noord-Holland met gemeenten hebben gesloten, heeft de gemeentelijke adviescommissie Heemskerk de mogelijkheid om voor grootschalige, gevoelige en/of complexe erfgoedopgaven advies te vragen aan de Centrale Erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland. De Centrale Erfgoedcommissie bestaat uit een vast team van erfgoedspecialisten met een sterke architectuurhistorische en bouwhistorische achtergrond, en ruime ervaring met complexe herbestemmings- en restauratieopgaven. Waar nodig wordt het team aangevuld met aanvullende expertises, zoals landschaps- en tuin historie. De adviezen van de Centrale Erfgoedcommissie zijn gericht aan de gemeentelijke adviescommissie Heemskerk en het is aan hen om het advies van de Centrale Erfgoedcommissie mee te nemen in het formele advies richting het college van burgemeester en wethouders. In Heemskerk zijn langlopende monumentenprojecten bijvoorbeeld voor de tuinen van kasteel Marquette, de plannen rond de Mariakerk en de landschappelijke aanpassingen bij de Liniedijken die enerzijds vragen om specialistische monumentenkennis (historische tuinen) en anderzijds al door de centrale erfgoedcommissie voor Heemskerk werden behandeld. Dit betekent dat in 2024 nog relatief veel monumentenplannen door de Centrale Erfgoedcommissie werden behandeld alvorens het als vergunningsaanvraag werd voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie.

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 Heemskerk hebben wij in 2024 geen ondersteunende activiteiten uitgevoerd. Mogelijke ondersteunende activiteiten, zoals voor de transformatie van de Schrijversbuurt kunnen zijn:

- Procesbegeleiding: supervisie, deelname aan een kwaliteitsteam, deelname aan een projectteam of werkgroep, ervenconsulent en stolpenconsulent.
- Beleidsontwikkeling: ondersteuning in verschillende fasen van beleidsontwikkeling: agenderen, stimuleren, (ontwerpend) onderzoek, visievorming, regelgeving, beleidsnota's, opstellen van procedures, evaluatie en actualisatie.



Nr. 16 Zorgvilla impressie, Format architecten

Bijzonder plan

Verbouw villa naar zorgappartementen, Format architecten, ZorgKlaver

Toelichting

Aan de oude verbindingsweg met vrijstaande grote lintbebouwingen wordt deze grote vrijstaande woning verbouwd tot zorgappartementen. Het is bijzonder en positief dat er kleinschalige woonvormen in een wijk komen. Het laat ook zien dat grotere woningen en gebouwen op meerdere manieren te gebruiken zijn.

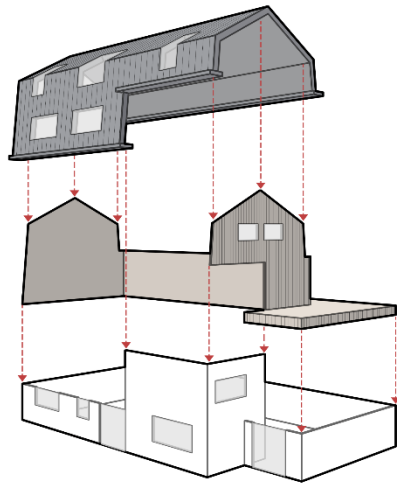
De bestaande vrijstaande woning is inclusief souterrain drie verdiepingen hoog met kap. De kap wordt aanzienlijk verhoogd om ook in de kap appartementen te kunnen maken. Hiervoor wordt het zadeldak vervangen door een mansardekap zodat dakkapellen niet nodig zijn en het beeld rustig en eenduidig blijft. De mansardekap past bij de woningen aan de overzijde van de straat die ook mansardekappen hebben.

De commissie heeft waardering voor het initiatief en is positief over het ontwerp: het is een charmant plan met slimme oplossingen.

Om het groene karakter van het lint te bewaren is het belangrijk dat de bestaande Prunus-boom wordt gehandhaafd en onderdeel wordt van de erfinrichting. Dit is niet alleen

belangrijk voor het beeld en het welbevinden van de bewoners, maar ook om hittestress te beperken, voor een goede waterberging en voor de biodiversiteit.

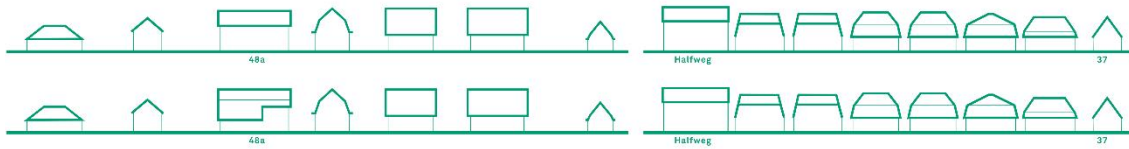
CONCEPT



Mansarde kap als pure dakvorm
Aanzicht "breken" en dynamiek in de gevel
creëren door sprong in goothoogte
Openingen in de knik van het dakvlak

Keralit vervangen voor open houten gevel

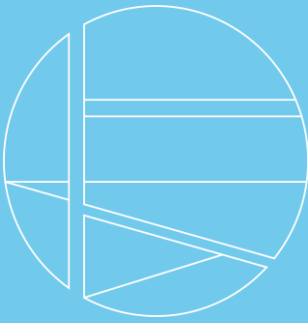
Bestaand metselwerk keimen
Aanbouw (vergunningsvrij) passend bij het
gekeimde metselwerk



© FORMATARCHITECTEN 2023

2023-14 | ZORGVILLA | DOORDOERZWEG 48A | GEMEENTELIJKE TOELICHTING DOORVAANDBAAR - 15.12.2023 | F7

Nr. 18 Zorgvilla context, Format 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 portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 22 mei 2025 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met wethouder Zalinyan plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- De commissie adviseert sinds 1 januari 2024 ook over monumenten en ander erfgoed. De langlopende projecten zoals de vernieuwing van de tuinen van kasteel Marquette worden voor een zorgvuldige aanpak nog door de 'oude' Monumentencommissie behandeld, die dan uiteindelijk de gemeentelijke adviescommissie adviseert. Voor een zorgvuldige overdracht wordt de commissie tussentijds geïnformeerd over de voortgang.
- Naar aanleiding van de discussie over verdichting in relatie tot bestaande, traditionele straatprofielen, beveelt de commissie de gemeente aan de welstandsnota in gezamenlijk overleg te actualiseren. Dan kunnen ook actuele onderwerpen als de consequenties van de woonopgave (bijvoorbeeld modulaire bouw) en verduurzaming (isoleren aan de buitenkant van gebouwen, buiten-units warmtepompen, vergroening, klimaatadaptatie, ed.) hierin worden meegenomen.

De commissie Heemskerk doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Voor het toepassen van fabrieksmatige woningbouw zoals bij de modulaire woningen aan de Communicatieweg is het raadzaam een voorselectie van systemen te maken die

voor een specifieke locatie het meest flexibel zijn om de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren. Omdat MOOI Noord-Holland actief betrokken is bij de ontwikkeling van deze systemen binnen de provinciale samenwerking NH Bouwstroom (zie de paragraaf hierboven) kunnen wij Heemskerk hierin ondersteunen en adviseren.

- De huidige Welstandsnota is uit 2018, maar tijden veranderen zodat de nota op sommige punten niet goed meer aansluit op de vragen en bouwopgaven. Verdichting is binnen Heemskerk bijvoorbeeld een manier om meer en andere woningen te bouwen. Dit staat soms op gespannen voet met beleidsregels in de Welstandsnota die bijvoorbeeld pleiten voor het behoud van een bestaand straatprofiel dat op sommige plekken echter traditioneel en kleinschalig is. Tevens zijn er andere actuele opgaven vanuit verduurzaming en klimaatadaptatie die niet waren voorzien toen de huidige Welstandsnota geschreven werd. De commissie beveelt daarom aan de Welstandsnota te actualiseren op de thema's verdichting, woonopgave en verduurzaming en dit in gezamenlijk overleg tussen gemeente en commissie te doen.
- 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.

De commissie Heemskerk heeft tevens nog de volgende suggesties:

- 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.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan kunt u behalve met de Centrale Erfgoedcommissie ook 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.
- 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.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Heemskerk 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

Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Heemskerk

Met bijdragen van

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

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