Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

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

Immaterieel erfgoed: schuilboerderij 8

Schuilboerderij aan de Rijnlanderweg 8

Zo werkt het 10

Even voorstellen 10
Werkwijze 13
Beoordelingskaders 14

Fabrieksmatige woningbouw 16

Cijfers 18

Aantal aanvragen 18
Adviezen 19
Aanvraagsoort 19
Bezoek 20
Vorm van behandeling 20
Register van plaatsvervangers 21

Bedrijfsverzamelgebouwen 22

De advisering 23

Procesbegeleiding en ondersteunende activiteiten 24

Gebiedsontwikkeling 26

Evaluatie en aanbevelingen 29

Overige aanbevelingen door de commissie 29
Tot slot 30

Colofon 31

Nr.1 Prijsuitreiking Arie Keppler Prijs 2024 bij winnaar Kastan. André Russcher.

De voorzitter spreekt

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van de Commissie Omgevingskwaliteit.

Het afgelopen jaar was een bijzonder jaar. Sinds januari 2024 is de omgevingswet van kracht geworden. In afwachting van het maken en vaststellen van de stukken die bij de omgevingswet horen: Omgevingsplan en een nota Omgevingskwaliteit, maken we voorlopig nog gebruik van het huidige kader. De Gemeente Haarlemmermeer experimenteert al met nieuwe routes voor planinitiatieven: de intaketafel en omgevingstafel. Als adviescommissie zijn we in gesprek met de ambtenaren van vergunningen om te testen wanneer in dat proces het advies over omgevingskwaliteit het meest effectief is.

Circulariteit en duurzaamheid dragen bij aan omgevingskwaliteit. Voor een fietsbrug over de Hoofdvaart is gekozen voor het aanpassen van een exemplaar uit de “bruggenbank”. In de nieuwe kunstwerken van de A44 schuiven sommige brugelementen door van een zwaar belaste naar een minder zwaar belaste. Dit bespaart materiaal en transport. De commissie is blij met deze inspirerende initiatieven. En wist u dat er op de bouwplaats van Kastan (zie voorpagina) geen afvalcontainer stond?

Haarlemmermeer heeft veel bijzonder erfgoed. Gemalen als de Cruquius, monumentale boerderijen en verdedigingswerken zoals de geniedijk en bunkers uit de koude oorlog. Meestal is die geschiedenis tastbaar, maar in een enkel geval is er vooral een verhaal. Zoals bij de schuilboerderij aan de Rijnlanderweg (zie p. 8-9). Samen met de aanvrager keken we hoe het verhaal van schuilen op het erf zich ook nog laat lezen als het gebruik van het erf verandert.

Er wordt in Haarlemmermeer ook hard gewerkt aan de woningbouwopgave. In Hoofddorp's Hyde Park zijn de eerste blokken opgeleverd. In samenwerking met het Q team keken we hoe een bestaande parkeergarage uitgebreid en ingepakt kan worden. Met aandacht voor vergroening, een fijne openbare ruimte en de menselijke maat, zodat het zich voegt in de samenhang van de nieuwe wijk. Naast grote woningbouwontwikkelingen komen er ook nog steeds veel individuele aanvragers bij de commissie langs met plannen voor nieuwbouw of uitbreiding van hun woning. Binnen de gemeentelijke kaders kijken we altijd samen hoe we het zo mooi en passend mogelijk kunnen maken. Dat doen we met toewijding en plezier.

Ir. Judith Korpershoek,

Voorzitter Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Commissie Omgevingskwaliteit 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 Haarlemmermeer.

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 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 wordt in de gemeente Haarlemmermeer inmiddels ook gewerkt met een intaketafel en een omgevingstafel. In nauw overleg tussen de commissie en de gemeente wordt dit jaar onderzocht hoe de betrokkenheid van de commissie bij de omgevingstafel zo efficiënt mogelijk en voor alle partijen werkbaar georganiseerd kan worden.

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.

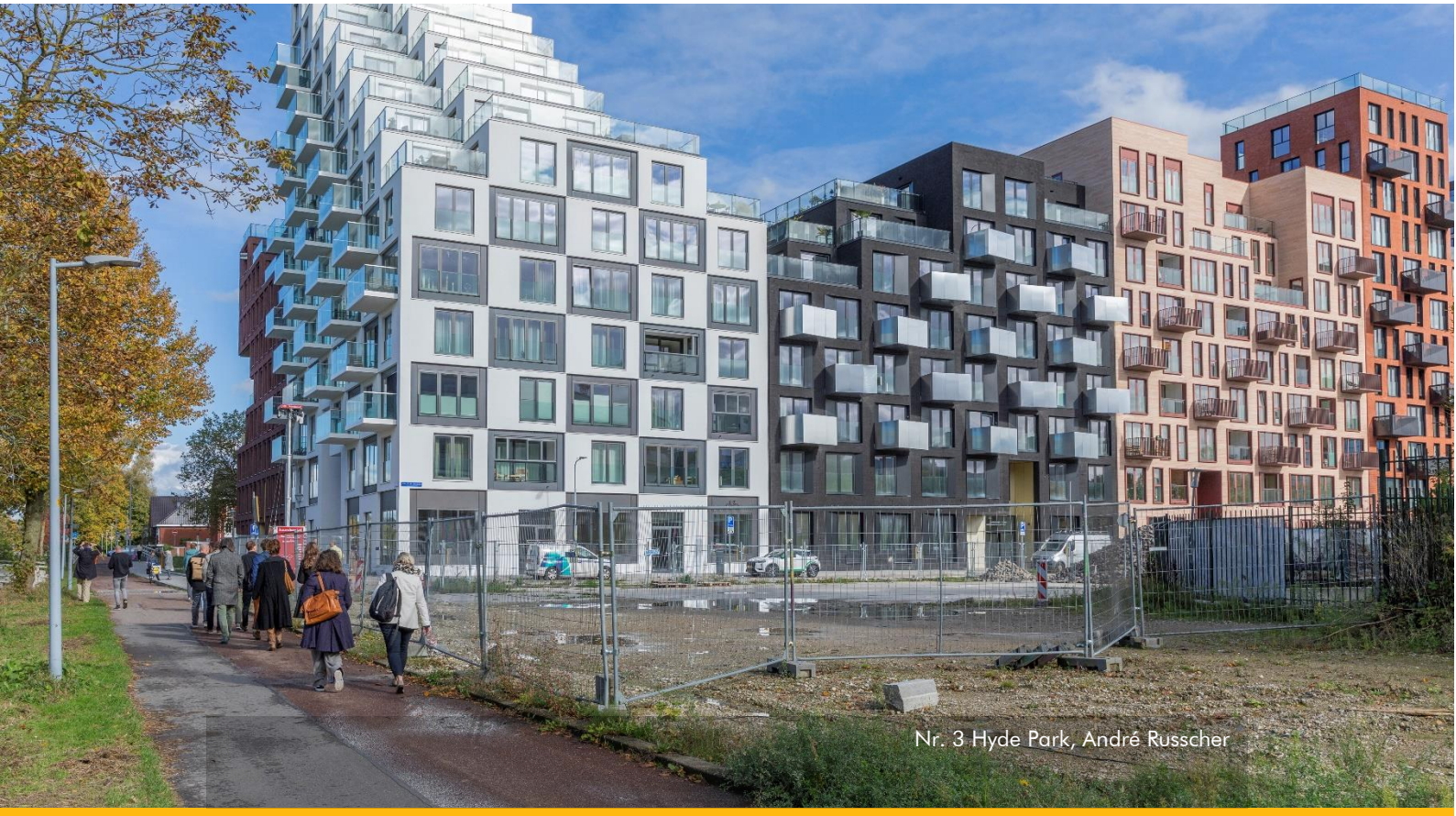
Ambities en kernwaarden

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 Commissie Omgevingskwaliteit 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 Hyde Park, André Russcher

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 Situatie van 'Schuilboerderij' met opstallen tijdens de oorlog, ENZO architecten N interieur

Immaterieel erfgoed: schuilboerderij

Schuilboerderij aan de Rijnlanderweg

Hoe om te gaan met immaterieel erfgoed is een interessant vraagstuk. Bij het verbouwingsplan voor het woonhuis aan de Rijnlanderweg wordt de monumentale waarde niet zozeer bepaald door instandhouding van de opstallen en de authentieke bouwdelen. Het verhaal van wat er zich op de locatie heeft afgespeeld is van waarde. Nu is het een woonhuis maar in de tweede wereldoorlog was het een schuilboerderij voor Joodse onderduikers, die op heel veel plekken in de boerderij maar ook op het erf onderdak vonden. Behoud van de leesbaarheid van het verhaal, belangrijk onderduikerfgoed, is dus van maatschappelijke waarde. De opgave is om het cultuurhistorische verhaal van deze plek te vertalen naar een ruimtelijke vormgeving. Deze vertaling is een opgave waarbij niet alleen de architect om bouwkundige creativiteit en -kennis wordt gevraagd, maar waarbij het een gezamenlijke opdracht is van de (bouw)historicus, eigenaar, gebruiker en architect om het verhaal van de locatie levend te houden binnen de opgave van verbetering en verduurzaming van het bestaande woonhuis en bijhorende opstallen. Een goed historisch onderzoek naar de gebeurtenis eertijds en de rol van de locatie en het woonhuis is essentieel. De architect wordt uitgedaagd om dat verhaal blijvend te verbeelden in de bouwkundige samenhang van gebouwen op de plek en van de eigenaar/gebruiker wordt gevraagd om binnen de eigen woonwensen mee te denken in de mogelijkheden. Het is dus een gezamenlijke opgave die waarde van het verhaal blijvend waarborgt en gestalte geeft, zodat het verhaal niet vervaagt in alleen een bordje in de voortuin.

Nr. 5 Nieuwe situatie van 'Schuilboerderij' met opstallen in het voorlopige ontwerp, ENZO architecten N interieurBijschrift.

Nr. 6 Aanzicht vanaf de weg van de 'Schuilboerderij' met opstallen. ENZO architecten N interieur

Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De secretaris Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Haarlemmermeer. 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:

- Judith Korpershoek, voorzitter
- Willemien van Duijn, (gemandateerd) architectlid
- Maarten Overtoom, architectlid
- Romy Schuit, erfgoeddeskundige
- Hans Pluckel, erfgoeddeskundige

De commissie werd ondersteund door:
- Ingrid Langenhoff, secretaris MOOI Noord-Holland
- Cora Paarlberg, ambtelijk secretaris
- Gonneke Karel, ambtelijk secretaris
- Karin Klein, ambtelijk secretaris
- Caroline van Veen, ambtelijk stedenbouwkundig adviseur
- Asja Boon, ambtelijk adviseur erfgoed

- Daniël Didden, ambtelijk adviseur erfgoed

“Van spoor tot stroom – de bijzondere nominaties boden weer een unieke en toegankelijke manier om ons erfgoed en zijn verbindingen beleefbaar te maken.”

Asja Boon: Beleidsadviseur Cultureel Erfgoed, cluster RED, gemeente Haarlemmermeer

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. Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld.

Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde commissie. Bij de grotere plannen is de afdeling stedenbouw 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

Nr.7 Monument van het jaar 2024 - WV Productions

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 'Nota Uiterlijk van Bouwwerken' vastgesteld in 2020 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze link kunt u deze nota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid en zijn er beeldkwaliteitsplannen van kracht. Via deze link en deze link kunt u het beleid van Haarlemmermeer inzien. In veel gevallen zijn ook het omgevingsplan (bestemmingsplan), ander ruimtelijke ordeningsbeleid en de omgevingsvisie voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u vinden via deze link en deze link.

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. De gemeente werkt intussen aan een Nota Omgevingskwaliteit, waarin het beleid op het gebied van omgevingskwaliteit wordt samengebracht, geordend en gebundeld. Een Nota Omgevingskwaliteit geeft overzicht over het nu versnipperde beleid en maakt het sturen op doelen en ambities inzichtelijker.

Nr.8 Uitreiking Arie Kepplerprijs, op weg naar de winnaar Gerritshoeve / Kastan.
André Russcher

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. 9 impressie van woongebouw Duet, SPRINGTIJ ARCHITECTEN
Visuals door Pixelateit

Fabrieksmatige woningbouw

Venneperweg 489, Nieuw-Vennep, Duet

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. Het project aan de Venneperweg in Nieuw-Vennep is een voorbeeld van fabrieksmatige woningbouw in Haarlemmermeer, dat dit verslagjaar in de commissie is besproken. De architecten hebben het overleg als prettig en constructief ervaren:

"Het project is twee maal besproken in de commissie. In hoofdlijnen was de commissie de eerste bespreking positief over het plan. Toch hebben wij wel nog enige opbouwende kritiek gehad op ons ontwerp. Daarop hebben we een aantal aanscherpingen doorgevoerd, die in de tweede bespreking zijn behandeld, en akkoord bevonden. De houding van de commissie was in de basis positief, en de kritiek heeft het plan nog net even naar een hoger plan gebracht. In onze ogen dus een proces zoals het hoort, en zoals je zou willen dat het altijd gaat." Jeroen de Vries, SPRINGTIJ ARCHITECTEN

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.

Vorig jaar organiseerden wij 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 gepubliceerd over ‘de governance ’.

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. Het is daarom nodig vooraf stil te staan welke lokale randvoorwaarden er voor de plek in uw gemeente 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.

Nr.10 Bijeenkomst met adviseurs over fabrieksmatige woningbouw.
MOOI Noord-Holland

Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen is gestegen. Het percentage planbehandeling waarvoor de commissie bezoek ontvangt was de laatste jaren licht dalende, tot 28%, maar in 2024 is dit percentage weer gestegen tot 36%. Dat is een prettige ontwikkeling omdat de commissie graag in gesprek gaat met initiatiefnemers en hun adviseurs over de kwaliteit van het plan. Het beste resultaat ontstaat in de gesprekken, liefst in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2024 heeft de commissie omgevingskwaliteit Haarlemmermeer 307 nieuwe aanvragen behandeld. In 2023, 2022 en 2021 waren er respectievelijk 264, 319 en 357 nieuwe aanvragen. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was in 2024 het totaal aantal planbehandelingen 564, in 2023 492 en in 2022 622. Aan de daling van het aantal plannen in de jaren 2023 en 2022 lijkt daarmee een einde gekomen.

	2024		2023		2022	
Soort behandeling	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
Nieuwe aanvraag	307	54,43%	264	53,66%	319	51,29%
Herhalingen	257	45,57%	228	46,34%	303	48,71%
Eindtotaal	**564**	**100,00%**	**492**	**100,00%**	**622**	**100,00%**

Adviezen

In 2024 kon de commissie in veel gevallen bij de eerste behandeling adviseren akkoord te gaan. In veel gevallen betroffen dit plannen waarvan het eerste ontwerp al voldeed aan het gemeentelijke beleid, zorgvuldig waren uitgewerkt en waarbij een compleet dossier aan de commissie ter beoordeling werd voorgelegd. In sommige gevallen duurde het langer om tot een akkoord te komen, bijvoorbeeld vanwege de complexiteit van een plan of het vroege stadium waarin een (schets)plan werd voorgelegd. Het advies "akkoord op hoofdlijnen" (31 van de in totaal 564 behandelingen) is in deze cijfers ook als een akkoord beschouwd. Er ligt weliswaar nog geen uitgewerkt plan of aanvraag omgevingsvergunning, maar in deze gevallen is een positief eindadvies binnen 'handbereik'.

Een advies met een "niet akkoord, tenzij" betreft een advies om een kleine wijziging toe te passen. Een plan met een dergelijk advies wordt daarna meestal ambtelijk afgehandeld. Soms is een aanvraag te complex om gemandateerd af te handelen. Dan wordt het doorgestuurd naar de grote commissie. 'Aanhouden' betekent dat het dossier nog niet compleet is om zorgvuldig over te adviseren of omdat de commissie graag een toelichting ontvangt van de ontwerper of indiener. Het aandeel 'aanhouden' is ook redelijk stabiel door de jaren heen.

	2024		2023		2022	
Adviezen aan B&W	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
Aanhouden	99	17,55%	70	14,26%	98	15,76%
Akkoord	240	42,55%	204	41,55%	264	42,44%
Beleidsadvies	15	2,66%	4	0,81%		0,00%
Collegiaal overleg	12	2,13%	22	4,48%	33	5,31%
Naar grote commissie	7	1,24%	5	1,02%	7	1,13%
Niet akkoord	33	5,85%	27	5,50%	13	2,09%
Niet akkoord, nader overleg	86	15,25%	79	16,09%	125	20,10%
Niet akkoord, tenzij	72	12,77%	79	16,09%	82	13,18%
Niet behandeld		0,00%	1	0,20%		0,00%
Eindtotaal	**564**	**100,00%**	**491**	**100,00%**	**622**	**100,00%**

Aanvraagsoort

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2024 waren het voor het overgrote deel aanvragen voor een omgevingsvergunning. De aanvraagsoort omgevingsvergunning voor een monumenten is dit jaar 15 keer voorgekomen, een stijging ten opzichte van het jaar 2023, met daarin 8 aanvragen voor monumenten. Ook dit jaar zijn er plannen die eerst als schetsplan (preadvies) of in een collegiaal overleg (informele advisering) aangeboden werden, het zogenaamde vooroverleg. De commissie waardeert het indien zij in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken wordt bij de planvorming, omdat in zo'n gesprek over de

omgevingskwaliteit meer inspirerend en stimulerend geadviseerd kan worden. Toch lijkt de omvang van het vooroverleg nog bescheiden. Een verklaring kan zijn dat gemeenten door gebrek aan ambtelijke capaciteit prioriteit moeten geven aan plannen die in de fase van aanvraag omgevingsvergunning verkeren.

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	234	203	437
Omgevingsvergunning monument	15	15	30
Preadvies	33	25	58
Preadvies monument	1		1
Beleidsadvisering	7	4	11
Handhaving en excessen	1	1	2
Informele advisering	9	8	17
Reclame	4	1	5
Plan niet behandeld	1		1
Haarlemmermeer erfgoed	1		1
Aantal behandelingen	**306**	**257**	**563**

Bezoek

	2022	2023	2024
Bezoek (per zaak)	190	138	202
Totaal aantal behandelingen	622	492	564
%	30,5%	28%	36%

Vorm van behandeling

Een gemandateerde behandeling is een plan dat beoordeeld wordt door het commissielid dat gemachtigd is om vanuit de commissie omgevingskwaliteit te adviseren. Het gaat vooral om kleine, overzichtelijke plannen, als dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen. De beoordeling van deze plannen vindt elke week plaats, snel en efficiënt. Het relatieve aandeel plannen dat gemandateerd wordt afgehandeld daalde in 2024. Daar zijn twee redenen voor: Allereerst zijn veel van deze plannen mogelijk zonder vergunning aan te vragen, waardoor de kleine plannen waarvoor wel een vergunning nodig is niet altijd de makkelijkste zijn. En ten tweede stijgt het aandeel bouwplannen aan gebouwd erfgoed, als monumenten (erfgoedbehandelingen). Deze plannen komen niet voor een gemandateerde behandeling in aanmerking omdat dit specifieke kennis vergt waarover meerdere deskundigen op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed zich moeten buigen.

	2022		2023		2024	
Behandelwijze	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
Grote commissie	304	48,87%	226	45,93%	279	49,47%
Erfgoedbehandeling	0	0,00%	16	3,25%	42	7,27%
Gemandateerd	318	51,13%	250	50,81%	244	43,26%
Eindtotaal	**622**	**100%**	**492**	**100%**	**564**	**100%**

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. 11 Een collage van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen in Haarlemmermeer in 2024. V.l.n.r. Ontwerpburo Piet van Es B.V., Totaalproject van Steenbergen B.V., Ontwerpburo van Beijnum B.V., Engel Architecten, Engel Architecten, Ontwerpburo Piet van Es B.V.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Een collage

Bedrijfsverzamelgebouwen schieten overal als paddenstoelen uit de grond. De vraag naar een bedrijfsunit in een verzamelgebouw is groot. Zo ook in Haarlemmermeer, zoals de collage laat zien van een deel van deze gebouwen waarover dit jaar is geadviseerd. Het zijn vooral functionele gebouwen die er overal in Nederland hetzelfde uit lijken te zien, soms zelfs letterlijk. De gedachte leeft nog steeds dat omgevingskwaliteit minder van belang is op bedrijventerreinen, terwijl veel mensen werken op bedrijventerreinen en daar veel tijd doorbrengen. Er zijn uitzonderingen. Zo is er veel aandacht besteed aan de architectuur van de gebouwen aan de Raasdorperweg in Lijnden (zie de foto linksonder). In overleg met de opdrachtgever en zijn architect zijn de gebouwen voorzien van zadeldaken, omdat zadeldaken beter passen in de traditie van het polderlint. Ook is er aandacht besteed aan een aantrekkelijke en groene inpassing. De bouwmethode van al deze gebouwen is nog erg traditioneel, met betonvloeren en een staalconstructie. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wil de commissie van harte aanbevelen om een meer demontabele manier van bouwen toe te passen, omdat de commissie vermoedt dat sprake is van een tijdelijke vraag.

De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn op één na alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. Dat ene geval gaat over een reclame op de gevel van een bedrijfsgebouw, die niet voldeed aan het reclamebeleid. Het college is, na een bezwaarprocedure, contrair gegaan en heeft de reclame-uiting vergund.

Een circulaire brug

In vooroverleg ligt een schetsontwerp voor om aan de Hoofdvaart bij Abbenes een ‘tweedehands brug uit de bruggenbank’ te plaatsen. De vraag aan de commissie luidt of hergebruik van deze brug, met een aantal aanpassingen, vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit mogelijk is op deze locatie. In vergelijking met het gebruik van een nieuwe brug levert hergebruik van deze bestaande brug een reductie van 70 % van de CO2-uitstoot op. De commissie vindt niet alleen het hergebruik van de brug sympathiek, maar ook dat de stoere en kloeke brug past bij de grote lijnen en het orthogonale grid van de polder. Voor de uitwerking geeft de commissie een aantal ontwerpsuggesties aan de ontwerpers mee en spreekt een voorkeur uit voor de groene kleur.

Ook adviseert de commissie om de architecten van de te vervangen bruggen en viaducten van de snelweg A44 te informeren over dit ‘incidentele ontwerp’, zodat de verschillende ontwerpen zo goed mogelijk afgestemd worden.

Omdat er veel verschillende bruggen worden ontworpen geeft de commissie de gemeente als aanbeveling mee om een soort bibliotheek van bruggen te ontwikkelen, al kan de Haarlemmermeerpolder op zichzelf veel verschillende 'talen' of verschillend vormgegeven bruggen opnemen.

Procesbegeleiding en 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. Zo hebben we de gemeente Haarlemmermeer ondersteund met de jaarlijkse verkiezing van het monument van het jaar en de samenwerking met de supervisoren en kwaliteitsteams verstevigd.

Samenwerking met supervisoren en kwaliteitsteams

Na de kennismakingsbijeenkomst in 2023 is er dit jaar een vervolggesprek georganiseerd tussen de supervisoren en de kwaliteitsteams met de commissie omgevingskwaliteit om de samenwerking te bevorderen en te versterken. De werkwijze zoals ontwikkeld in Hyde Park werpt inmiddels zijn vruchten af. Van belang is dat in een vroege fase van planontwikkeling (schetsontwerp en/of voorlopig ontwerp) een gesprek tussen de supervisor en het kwaliteitsteam en de commissie omgevingskwaliteit wordt georganiseerd. Bij de verdere planontwikkeling onder begeleiding van de supervisor en het kwaliteitsteam kan de inbreng van de commissie verwerkt worden. Dat werkt voor alle partijen prettig en efficiënt en voorkomt verrassingen in de fase van aanvraag omgevingsvergunning.

Monument van het Jaar gemeente Haarlemmermeer 2024

Gemeente Haarlemmermeer is trots op haar mooie monumenten en zet deze ieder jaar graag in het zonnetje door tijdens de landelijke Open Monumentendag een 'Monument van het Jaar' verkiezing te organiseren. De commissie omgevingskwaliteit draagt hier graag haar steentje aan bij door de drie monumenten, ieder met een eigen verhaal, te nomineren.

Het thema van afgelopen verkiezing was 'Routes, netwerken en verbindingen'. De commissie omgevingskwaliteit heeft het transformatorhuis aan de Akerdijk, Stationsgebouw Vijfhuizen en Huis ter Hart genomineerd. Het monument aan de Akerdijk is een historisch voorbeeld van een transformatorhuisje en laat zien dat onderdelen van het elektriciteitsnetwerk met een zorgvuldig ontwerp goed ingepast kunnen worden in de bestaande omgeving. Het Stationsgebouw Vijfhuizen is een van de weinige tastbare relicten die ons herinnert aan de Haarlemmermeerspoorlijn, wat uniek historisch netwerk voor de Haarlemmermeer is. En Huis ter Hart was een van de eerste gebouwen langs de Haarlemmertrekvaart die fungeerde als logiesfunctie voor reizigers.

Leden Hans Pluckel en Romy Schuit waren tijdens de uitreiking op De Witte Boerderij in Hoofddorp aanwezig om de nominaties toe te lichten. Het Stationsgebouw Vijfhuizen werd door burgemeester Marianne Schuurmans-Wijdeven uitgeroepen tot 'Monument van het Jaar'.

Nr.12 Hergebruik van een bestaande brug. ipv Delft creative ingenieurs

Nr.13 Impressie. STUDIO LANDLAB

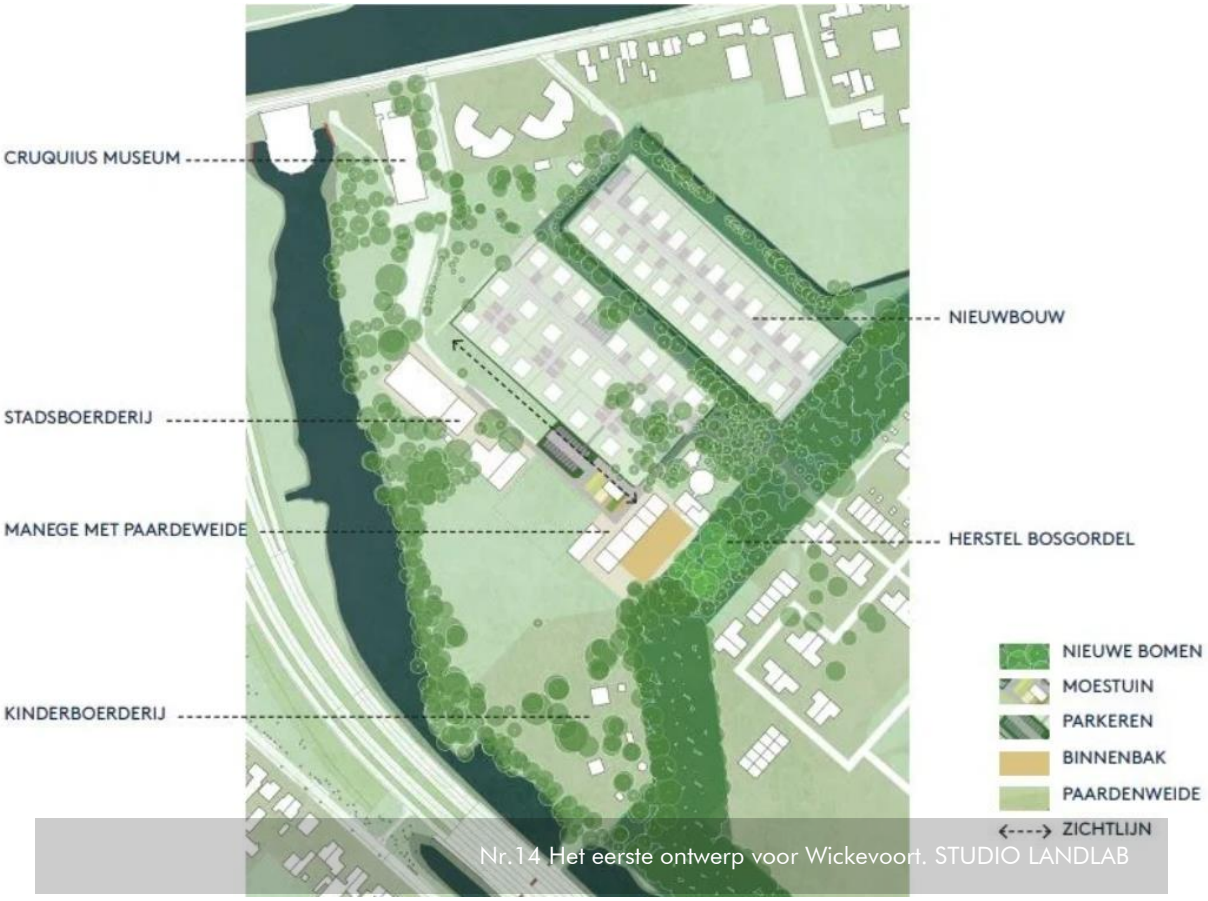
Gebiedsontwikkeling

Wickevoort, Cruquius

Voor het bereiken van goede omgevingskwaliteit is het vroegtijdig met elkaar in gesprek gaan hierover van essentieel belang. Een goed voorbeeld hiervan is gebiedsontwikkeling Wickevoort, waar onder andere woningen worden gebouwd en een stadsboer zich gaat vestigen. Hoewel de gebiedsontwikkeling wordt begeleid door een supervisor, moest het langs de commissie omgevingskwaliteit, omdat deze ontwikkeling in de omgeving van een monument ligt (ten zuiden van gemaal Cruquius en naast de Cruquiushoeve) en het gebied een dubbelbestemming cultuurhistorie in het omgevingsplan bevat.

Het plangebied kenmerkt zich door drie groene ‘kamers’ van bomen in het landschap, waarin de Cruquiushoeve ‘verstrooid’ staat gepositioneerd. Om aan te sluiten bij deze aspecten, heeft de commissie geadviseerd de ‘kamers’ nadrukkelijker vorm te geven in het landschappelijke/stedenbouwkundige plan. Ook is aandacht gevraagd voor kenmerkende zichtlijn die vanaf gemaal Cruquius en langs de weg voor langzaam verkeer over het plangebied loopt. Deze zichtlijn is hierdoor bepalend voor de beleving van het gebied. Om deze zichtlijn te versterken, is geadviseerd het parkeren elders te plaatsen en de speelplaats te behouden. Daarnaast zijn ook andere aandachtspunten meegegeven voor de volgende fase. De landschapsontwerper was blij met het collegiale overleg en heeft de adviezen van de commissie meegenomen in zijn ontwerp.

Uit het advies van de commissie blijkt dat omgevingskwaliteit niet alleen gaat om cultuurhistorie en erfgoed; het gaat ook over aspecten zoals landschappelijke inpassing, de gebruikerservaring, duurzaamheid en biodiversiteit. Zij vormen samen een verrijking voor de leefomgeving, en de commissie hoopt de komende jaren niet incidenteel, maar standaard en in een vroegtijdig stadium het gesprek over omgevingskwaliteit te voeren met de gemeente, initiatiefnemers en ontwerpers.



Nr.14 Het eerste ontwerp voor Wickevoort. STUDIO LANDLAB

Nr.15 Het aangepaste ontwerp voor Wickevoort.STUDIOLANDLAB

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 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn hieronder samengevat:

- Beide wethouders Beryl van Straten en Marja Ruigrok geven complimenten over het informatieve verslag en zijn blij dat de aanbevelingen worden opgevolgd.
- Er is trots op het winnen van de Arie Kepplerprijs in de gemeente en dat heeft het college geïnspireerd om een architectuurprijs in Haarlemmermeer te gaan organiseren.
- Voorts vinden beide wethouders het belangrijk dat visies inspireren en dat de beleidskaders uitvoerbaar zijn. Afgesproken wordt om met de gemeenteraad in gesprek te gaan over de Nota Omgevingskwaliteit.
- De voorzitter en wethouders maken een afspraak voor een excursie door Haarlemmermeer; als een ‘kijkwijzer’.

Overige aanbevelingen door de commissie

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

- Vorig jaren hebben we ingezet op samenwerking en de gemeente gevraagd om de samenwerking te versterken en processen goed af te stemmen. Dit jaar hebben we gemerkt dat de gemeente 'werk maakt' van de aanbevelingen en deze samenwerking actief organiseert. De ambtelijke ondersteuning vanuit de afdelingen vergunning en handhaving, de afdeling erfgoed en de afdeling stedenbouw is deskundig en heel betrokken. Dat helpt de commissie bij de voorbereiding en de advisering. Ook constateren we dat de adviezen van de commissie verder worden gebracht, zowel binnen de ambtelijke organisatie als bij de initiatiefnemers. De commissie is blij met deze ondersteuning en we zetten deze samenwerking graag voort.
- Behalve voortzetting van de goede samenwerking zou het vaststellen van de kaders omgevingskwaliteit een krachtige impuls zijn om de commissie te ondersteunen om meer integraal en op basis van doelen te kunnen adviseren. De bestuurlijke vaststelling van de Nota Omgevingskwaliteit die als concept klaar ligt staat gepland voor het vierde kwartaal. De commissie is verheugd over de proactieve houding van de gemeente, zowel ten aanzien van de processen als 'de inhoud' of het beleid. Dit leidt ook tot goede resultaten zoals de winnaars van de Arie Kepplerprijs en de getoonde plannen in dit jaarverslag laten zien. We adviseren dan ook om door te gaan op de ingeslagen weg, waarbij de commissie zich zal inspannen om de opgebouwde knowhow bij MOOI Noord-Holland als het gaat over omgevingskwaliteit en het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet ter beschikking te stellen.
- 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 secretaris Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer 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 dit jaar (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

Colofon

Auteur

Ingrid Langenhoff, secretaris Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

Met bijdragen van

Judith Korpershoek, voorzitter Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

Willemien van Duin, architectlid Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

Maarten Overtoom, architectlid Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer

Romy Schuit, erfgoeddeskundige Commissie Omgevingskwaliteit

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Haarlemmermeer, 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