



# Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede

2024

# Inhoud

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| De voorzitter spreekt .....             | 3  |
| Actueel .....                           | 5  |
| Omgevingswet en adviescommissie         | 5  |
| Werkwijze en samenwerking               | 6  |
| Veranderingen binnen de gemeente        | 6  |
| Blik op de toekomst                     | 6  |
| Ambities en kernwaarden                 | 6  |
| Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland   | 7  |
| Postmodern .....                        | 9  |
| Zo werkt het .....                      | 14 |
| Even voorstellen                        | 14 |
| Werkwijze                               | 16 |
| Beoordelingskaders                      | 17 |
| Kunstwerk .....                         | 20 |
| Cijfers.....                            | 24 |
| Aanvraagsoorten                         | 24 |
| Bezoekers                               | 25 |
| Bestemmingsplan                         | 25 |
| Register van plaatsvervangers           | 26 |
| Schuurwoning .....                      | 27 |
| De advisering .....                     | 30 |
| Gebiedsontwikkeling .....               | 32 |
| Evaluatie en aanbevelingen .....        | 36 |
| Overige aanbevelingen door de commissie | 37 |
| Tot slot                                | 38 |
| Colofon.....                            | 40 |



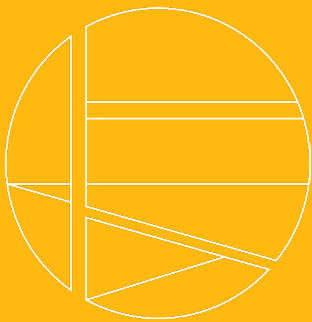
## De voorzitter spreekt

Het meest voorkomende thema in de adviesaanvragen van 2024 was duurzaamheid. Duurzaamheid kent vele verschijningsvormen en doelen: van het isoleren van gevels, het plaatsen van zonnepanelen, naar het hergebruik van bestaande bouwmaterialen en de omgang met het landschap bij nieuwbouwplannen. Ook zijn er voortdurend nieuwe ontwikkelingen, nieuwe materialen én nieuwe toepassingen. Als Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit vraagt dat ook steeds nieuwe inzichten in hoe wij ons daartoe moeten en kunnen verhouden. Veelvuldig kwam het afgelopen jaar de herplaatsing van bestaande dakpannen aan de orde. Eigenaren staan vaak niet stil bij een eenvoudige vorm van duurzaamheid: hergebruik van dakpannen bij het aan de buitenzijde isoleren van het dak. Natuurlijk, de pannen moeten dan voorzichtig worden afgenomen en gesorteerd, en dat kost tijd. Maar het levert ook besparing op, financieel en materieel.

Toppunt van duurzaamheid is uiteraard de instandhouding van monumenten. Afgelopen jaar hebben wij geadviseerd over de restauratie en verduurzaming van het Huis te Manpad, een zeventiende-eeuws herenhuis, aan de achterzijde uitgebreid 1767-1770. De voorlaatste grote restauratie vond plaats in 1954-1955. Uitgangspunt was dat vervanging van materialen en constructies alleen plaats moest vinden wanneer behoud echt niet mogelijk was. Gebruik van monumentenglas zorgde voor behoud van bestaande kozijnen en raamhout. Voor de restauratie van de behangsels in de eetzaal uit 1767-70 zijn deze tijdelijk uitgenomen.

Ten noorden van Huis te Manpad, tussen de Leidsevaart en de Herenweg zijn plannen in ontwikkeling voor een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij het bestaande, cultuurhistorisch belangwekkende landschap de basis vormt voor een nieuwe woonwijk. De commissie is vanaf het begin bij de planvorming betrokken (zie verderop in dit jaarverslag) en zal dit blijven tot aan de uitvoeringsplannen voor de woningbouw en de landschapsinrichting om toe te zien op het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen.

Anita Blom, voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede



# Actueel

## Actueel

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

### 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 een goede omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

## Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis te moderniseren, meer integraal naar plannen te kijken en ook de kwaliteit van de leefomgeving eerder bij planontwikkeling bespreekbaar te maken, zijn vrijwel overal vergevorderd. Zo is in gemeente Heemstede de omgevingsvisie al in een vergevorderd stadium. Ook is er een erfgoedvisie in de maak, waarin voor de bescherming van erfgoed gebruik wordt gemaakt van de nieuwe mogelijkheden die de het omgevingsplan biedt.

## 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, 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 graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het toch ook van goede kwaliteit

zijn en lang houdbaar. Uw Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede 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 een statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni 2024 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.



2. Voor het gemeentehuis wordt met medewerkers van de gemeente een werksessie gehouden voor het nieuwe erfgoedbeleid. Beeld: 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.



## Postmodern

### **Vestigingsgebouw Waternet op drinkwaterlocatie Vogelenzang**

Als onderdeel van een grotere ontwikkeling op de drinkwaterlocatie – waarop zich meerdere provinciale monumenten bevinden – wordt het postmoderne vestigingsgebouw van Waternet gerenoveerd en verduurzaamd. Het nieuwe ontwerp is ambitieus en behelst een metamorfose van de bouwdelen, doordat alle buitenbladen worden verwijderd en er vervolgens nieuwe gevelmaterialen worden toegepast. Het meest in het oog springend zijn de groene gevels van het laboratoriumgedeelte, de houten gevelbekleding en die van gegolfd biocomposiet, dat onder andere bestaat uit een restproduct uit het productieproces van Waternet – kalk.





4, 5, 6. De evolutie van het aanzicht, met op de voorgrond het laboratoriumdeel. Beelden: Witteveen+Bos.

De commissie ziet dat het hoge ambitieniveau leidt tot onrust – er gebeurt téveel. Het is daarnaast meer in lijn met de postmoderne architectuurstijl om de verschillende bouwdelen individueel te behandelen en dus met één materiaal te bekleden. Ook stelt de commissie vragen over de groene gevels – die vergen veel onderhoud, is dat in het plan voorzien? Verder wordt er gesproken over de houten gevelbekleding – heeft de opdrachtgever scherp dat dit tot plaatselijke verkleuringen kan leiden?

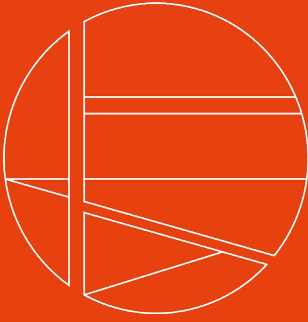
De aanvrager en architecten gaan met deze reactie aan de slag en komen in een aantal stappen tot een definitief ontwerp. Zo worden de groene gevels uit het plan gehaald en wordt de houten gevelbekleding slechts selectief en gemotiveerd toegepast. De materialisatie wordt per bouwdeel bepaald – het belangrijkste voorbeeld is het hoge blauwe volume in het hart van het gebouw, waarmee wordt teruggegrepen op het oorspronkelijke ontwerp. Het laboratoriumgedeelte wordt volledig met het biocomposiet bekleed.

De commissie is enthousiast en ziet dat het gebouw is ontleed in massa's met eigenheid. Ze bedankt de aanvrager en de architecten voor de goede samenwerking en is blij met het eindresultaat.





7, 8, 9: De evolutie van het aanzicht. Beelden: Witteveen+Bos.



# Zo werkt het

## Zo werkt het

### Even voorstellen

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

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:

- Anita Blom, voorzitter
- ir. Eddo Carels, architectlid
- ir. Daan Knijnenburg, architectlid
- Hans van Zoest, burgerlid

De commissie werd ondersteund door:

- Ben Spee, Bouw- en woningtoezicht
- Primo Reh, secretaris MOOI Noord-Holland

"Door advisering over bijvoorbeeld het Manpadslaangebied werkt de commissie mee aan een mooie Heemstedse toekomst."

Ben Spee, Bouw- en woningtoezicht, gemeente Heemstede

"Integraal, vroegtijdig en samen: de nieuwe adviespraktijk onder de Omgevingswet verbindt mens, ruimte en omgeving duurzaam."

Daan Knijnenburg, architectlid van de commissie



## Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. De vergaderingen vonden in 2024 gedeeltelijk digitaal plaats. Niettemin is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om via een videoverbinding het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze link:

<https://mooinoord-holland.nl/gemeenten/heemstede/>.

### **Citaat aanvrager:**

**"Ik zag er tegenop, maar ik vond het eigenlijk heel leuk!"**

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 door de gemandateerde commissie, bestaande uit één commissielid. Het gemandateerde commissielid koppelt zijn bevindingen altijd terug aan de voltallige commissie. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente vaak aanwezig om de commissie te ondersteunen.



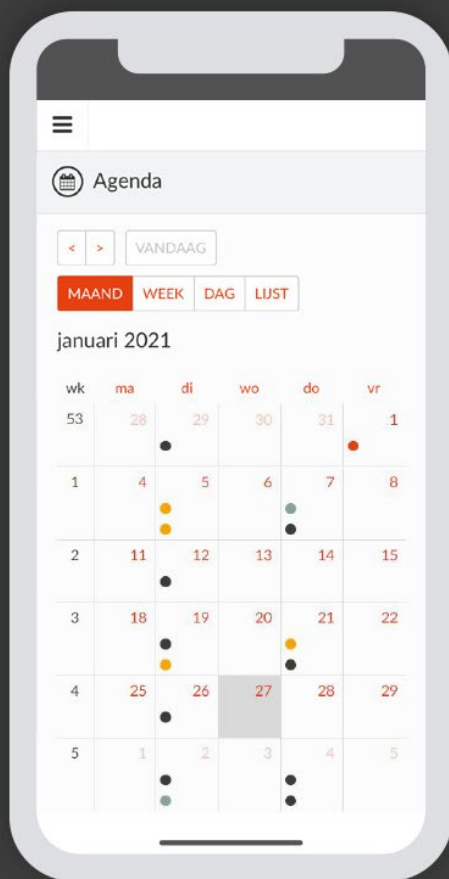
11. Het idee van het glaskunstwerk voor de Oude Kerk (zie het uitgelichte plan verderop in dit jaarverslag) wordt aan de commissie gepresenteerd. Beeld: MOOI Noord-Holland.

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. *Welstandsnota 2016*. *Heemstede* 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. Momenteel zijn er een erfgoedvisie en een nieuwe cultuurnota in de maak. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via deze [link](#) vinden.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar en dragen bij aan de constructieve dialoog die we voeren met initiatiefnemers. De kaders maken duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het kwaliteitsbeleid en bieden houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.



## 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.

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.



## Kunstwerk

### Een glazen kunstportaal voor de Oude Kerk

Het kerkbestuur van de rijksmonumentale Oude Kerk wil de relatie tussen de omgeving en de kerk versterken door boven de hoofdentree – in een in de jaren 1930 dichtgemetseld bovenportaal – een glaskunstwerk aan te laten brengen. Het kunstwerk moet uitdrukken dat dit gebouw méér is dan alleen een kerk: het is bijvoorbeeld ook een cultureel podium, stembureau, ontmoetingsplaats, een plek waar verbinding mogelijk is.

Voor het ontwerp is kunstenaar Ellen Brouwers gevraagd. Zij heeft het portaal ingemeten en die maatvoering vervolgens gebruikt om een stalen frame vorm te geven, dat door een lokale smid zal worden vervaardigd. Binnen het frame komt het glaskunstwerk, dat grotendeels open kan draaien om onderhoud aan de achterliggende ledverlichting plaats te laten vinden. De beeltenis van het glaskunstwerk wordt na de verlening van de omgevingsvergunning nog bepaald.



*In het portaal boven de hoofdentree wordt het kunstwerk voorgesteld. Beeld: Ellen Brouwers.*

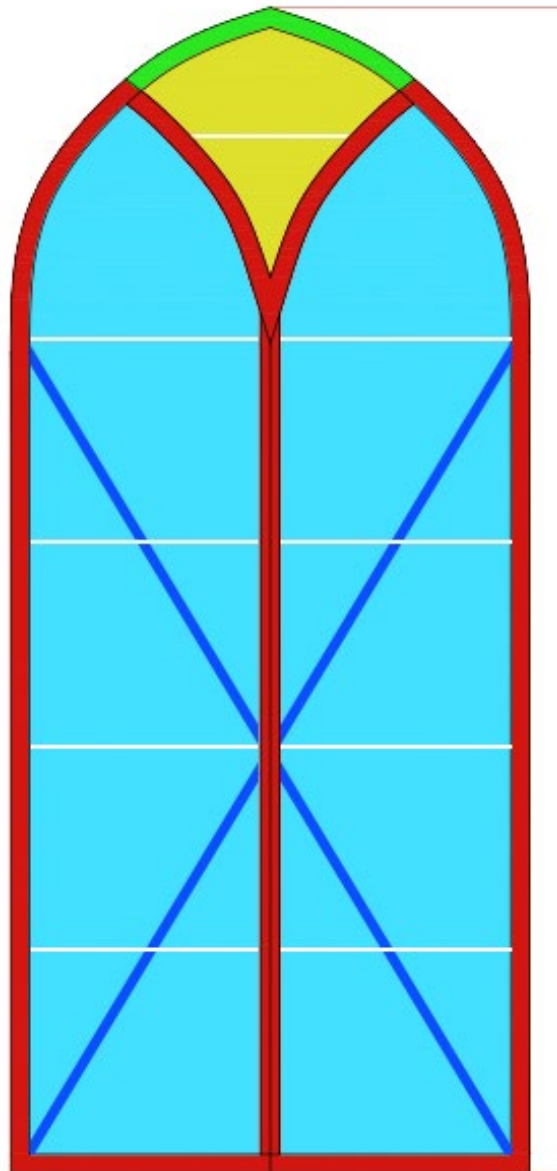
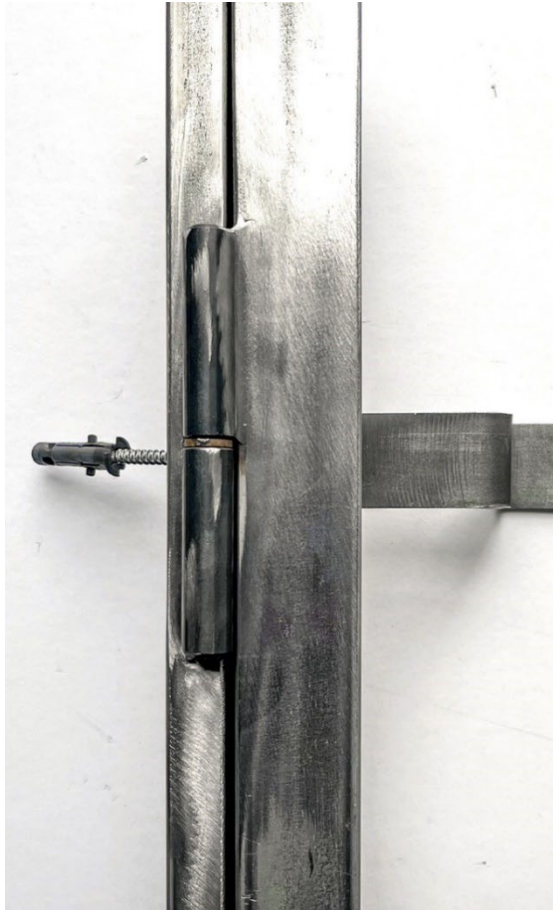




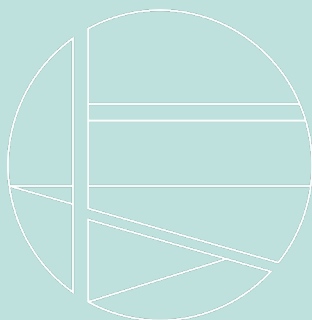
*Het ingemeten frame in de smidse. Beeld: Ellen Brouwers.*

Dat maakt dat de commissie zich op de technische uitvoering richt. Ze vindt het een gewaagd en interessant ontwerp. Ze ziet mogelijkheden en vraagt in haar advisering vooral aandacht voor de zwaarte van de profielen en de bevestiging aan het monument. Voor dat laatste wordt ook in het door de RCE uitgebrachte advies aandacht gevraagd.

De aanvragers en ontwerper reageren daarop door precieze bouwtekeningen aan te leveren, waarop alle bevestigingspunten inzichtelijk worden gemaakt. Dat schept vertrouwen en zo kan de commissie akkoord gaan.



18-19 Het stalen frame, met de voorgestelde bevestiging. De twee grote glasvlakken kunnen straks open draaien. Beelden: Ellen Brouwers.



# Cijfers

## Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat er een lichte daling is in het aantal planbehandelingen en een flinke stijging van het aantal bezoekers. Van 198 planbehandelingen in 2023 naar 173 in 2024. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

### Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2024 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede 111 nieuwe aanvragen behandeld. Inclusief herhaalplannen vonden er 173 planbehandelingen plaats. Van de nieuwe aanvragen zijn er 24 in eerst instantie als preadvies behandeld. Dit houdt in dat het plan al in een vroeg stadium aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie wordt graag vroegtijdig betrokken bij de planontwikkeling, omdat dit doorgaans bijdraagt aan een soepelere en snellere advisering.

| Aanvraagsoort                | Aantal aanvragen | Herhaling | Aantal behandelingen |
|------------------------------|------------------|-----------|----------------------|
| Omgevingsvergunning          | 80               | 51        | 131                  |
| Omgevingsvergunning monument | 4                | 2         | 6                    |

|                                       |            |           |            |
|---------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Preadvies                             | 24         | 6         | 30         |
| Beleidsadvisering                     | 1          | 2         | 3          |
| Handhaving en excessen                | 1          |           | 1          |
| Behandeling centrale Erfgoedcommissie | 1          | 1         | 2          |
| <b>Aantal behandelingen</b>           | <b>111</b> | <b>62</b> | <b>173</b> |

### Bezoekers

In 2024 was bij 61% van de planbehandelingen bezoek aanwezig. Dit is een stijging ten opzichte van 2023, toen bij 39% van de planbehandelingen een bezoeker aanwezig was. De commissie hecht veel waarde aan de dialoog over de kwaliteit van plannen en verwelkomt daarom graag bezoekers. Uit ervaring blijkt dat het voeren van een gesprek met de architect of initiatiefnemer vaak leidt tot beter wederzijds begrip en een soepeler adviesproces.

| Bezoek (per zaak) | Totaal aantal behandelingen | Aandeel van het totaal aantal behandelingen |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| 105               | 173                         | 61%                                         |

### Bestemmingsplan

In onderstaande tabel wordt weergegeven welk deel van de aanvragen voldeed aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt hoe vaak er is afgeweken van het bestemmingsplan. In meer dan de helft van de gevallen voldoet het plan aan het bestemmingsplan. Is dit niet het geval dan werkt de gemeente vaak mee aan een afwijking of beslist ze over afwijking na het advies van de commissie.

| Status aanvraag                                                                                 | Bestemmingsplannen | %      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|
| Voldeet aan bestemmingsplan                                                                     | 100                | 57,80% |
| Voldeet niet aan bestemmingsplan                                                                | 3                  | 1,73%  |
| Voldeet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie | 8                  | 4,62%  |

|                                                                                |            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking | 49         | 28,32%         |
| Anders                                                                         | 13         | 7,51%          |
| <b>Eindtotaal</b>                                                              | <b>173</b> | <b>100,00%</b> |

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.



## Schuurwoning

### Nieuwbouw twee-onder-een-kapwoning

Deze planlocatie is bijzonder omdat ze grenst aan een natuurgebied én de doorkijk vanaf de straat over het perceel naar het natuurgebied volgens gemeentelijk beleid in stand moet blijven. Daaruit volgt het plan om hier een langgerekt schuurachtig volume te maken – zo blijft de doorkijk immers bestaan. In het volume worden twee woningen gemaakt, waarvan die aan de westkant een grote tuin heeft en tweezijdig aan de boezemsloot van het natuurgebied grenst. Het perceel is ongeveer een meter hoger gelegen dan de sloot.

Voor de commissie waren de twee belangrijkste aandachtspunten het ontwerp van de schuurwoning, die immers een eenvoudige typologie kent, en de overgang van tuin naar natuurgebied. Ze heeft gestuurd op versimpeling van het ontwerp. Met name het gaaf houden van de schuurvorm, het materiaalgebruik en de detaillering is over gesproken. De vormgeving van de overgang van tuin naar natuurgebied – de oever met vlonders – luistert op deze plek nauw. Ook hier is lang over gesproken, wat uiteindelijk heeft geleid tot een fraaie oplossing: een natuurlijke oever met houten vlonders en daarmee een zo zacht mogelijke inpassing in de omgeving.

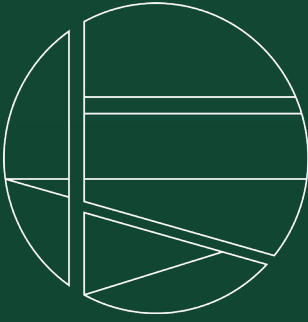


21-22: Het eerste en definitieve ontwerp vanuit zuidoostelijke windrichting. Beelden: Commandeur Haumann architecten.





23-24: Het eerste en definitieve ontwerp vanaf het water. Beelden: Commandeur Haumann architecten.



# De advisering

## De advisering

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

- De plaatsing van een pinbox op het Julianaplein. De gevels van de box worden beplakt met een foto. Hiervoor is door de gemeente participatie georganiseerd onder de buurtbewoners. De commissie waardeert deze werkwijze en heeft kunnen bijdragen door kaders voor de participatie voor te stellen.
- De zorgvuldige inpassing van zonnepanelen in het landschap naast de Cruquiusweg. De zonnepanelen worden op het talud naast de weg geplaatst en omzoomd met laag groen, zodat ze zo min mogelijk opvallen. Deze mate van aandacht voor detail leidt tot een betere omgevingskwaliteit en de commissie kan dit soort initiatieven daarom van harte toejuichen.
- Verduurzamingsoplossingen worden steeds creatiever. Op de Jacob van Ruisdaellaan werd een vergunning aangevraagd om de buitenunit van een warmtepomp op een deels afgebroken schoorsteen te plaatsen, en om om de buitenunit een kap te plaatsen die de oorspronkelijke contouren van de schoorsteen weer herstelt. De commissie vond dit creatief en heeft meegedacht over de uitwerking.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 zijn de adviseurs van MOOI Noord-Holland betrokken geweest bij een ruimtelijk plan en twee beleidsstukken:

- De gemeente heeft de commissie gevraagd te adviseren over de aanpassingen van de criteria voor dakkapellen in de welstandsnota. In goede samenwerking met de afdeling Bouw- en woningtoezicht zijn deze nieuwe versimpelde en ruimere criteria tot stand gekomen. Voor de commissie was het van belang dat zij met deze nieuwe criteria uit de voeten kon tijdens het advieswerk.
- Ook in Heemstede worden woningen bijgebouwd en dit vindt onder andere plaats in het Manpadgebied. De commissie is in een vroeg stadium bij deze gebiedsontwikkeling betrokken geraakt. Meer hier over op de volgende pagina's, waarop deze ontwikkeling wordt uitgelicht.
- In Heemstede wordt gewerkt aan nieuw erfgoedbeleid. Adviseurs van MOOI Noord-Holland zijn hier nauw bij betrokken en ook aan de commissie wordt in 2025 om feedback gevraagd. De doelstelling van het erfgoedbeleid is een meer gedifferentieerde omgang met erfgoed. Het omgevingsplan biedt nieuwe mogelijkheden die het toelaat om de zwaarte van de bescherming te variëren. Daarmee kan er preciezer worden beschermd, en ook beter ruimte voor ontwikkeling worden gegeven waar dat kan. De doelstelling is om de Erfgoedvisie in 2025 bij de gemeenteraad aan te leveren.



## Gebiedsontwikkeling

### Nieuwbouwwijk Manpadsgebied + landschapsontwikkeling

Ook voor ondersteuning bij het formuleren van ontwikkelkaders weet de gemeente onze commissie te vinden. Gelukkig maar, want de commissie draagt daar graag aan bij. In dit geval gaat het om het maken van een nieuwbouwwijk in het Manpadsgebied en de inpassing daarvan in het landschap. Dit gebied maakt deel uit van een landgoederenzone. Hiervoor worden een aantal beleidsstukken parallel aan elkaar ontwikkeld: de overkoepelende 'Ontwerp ontwikkelvisie' bevat een participatieplan, een landschaps- en stedenbouwkundigplan, een inrichtingsplan landschap, natuur en openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan.



26. Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP). Beeld: VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw.

In fases wordt de commissie gevraagd om feedback. Alle genoemde kaders zijn nog in ontwikkeling. Tot nu toe is veel gesproken over de cultuurhistorische waarde van het gebied. Wat is die waarde en waar biedt die aanknopingspunten voor de inrichting van het gebied en het ontwerp van de woningen? De Leidsevaart is een belangrijke historische structuur. Ook biedt de landelijke omgeving genoeg aanknopingspunten. Verder kijkt de commissie naar de bredere identiteit van Heemstede en of de voorgestelde woningtypologieën daar voldoende bij aansluiten.



27. Impressie gezien van boven de Rivierenbuurt met zicht op de twee woonclusters van Noord links en rechts. Op de achtergrond de beplanting van HLandgoed Huis te Manpad en rechtsboven de beplanting van de duinen van Leyduin. Beeld: VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw.

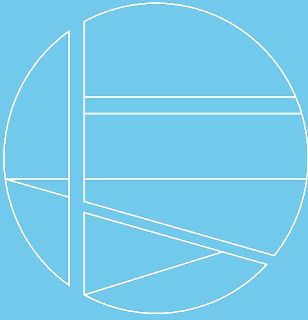
Een ander belangrijk thema is het 'laadvermogen' van het gebied. Het gaat met name over bouwhoogten en de hoeveelheid openbare ruimte. De geplande hoogbouw zal hoe dan ook zichtbaar zijn vanuit de omringende gebieden. Hoe zorg je dat je die hoogbouw niettemin op een prettige manier inpast in dit natuurlijke en in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gebied? Wat betreft de openbare ruimte is het de uitdaging om alle functies een plek te geven, en toch de beoogde ruime opzet met veel open gebied, ruimte voor water, groentypen en dieren te kunnen handhaven.



*Impressie van het binnenwater, de centrale waterpartij in deelgebied Zuidwest. Met een openbaar wandelpad links, natuurvriendelijke oevers en aan de overzijde twee-onder-één-kap woningen op het eiland aan de Leidsevaart. Beeld: VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw.*

Tenslotte heeft de commissie oog voor het proces. Wat landt in welke stukken, welke stukken worden straks daadwerkelijk beleid (vastgesteld), en welke stukken vormen straks de kaders voor ontwikkelaars en ontwerpers? Voor de commissie is het van belang dat zij straks een compleet beeldkwaliteitplan, dat leidend gaat zijn in haar advisering over de invulling van de kaders.

De commissie blijft graag nauw betrokken bij de ontwikkeling van het Manpadsgebied en kijkt uit naar de verdere samenwerking met alle betrokken partijen. Wordt vervolgd in het jaarverslag over 2025!



# Evaluatie en aanbevelinge n

## 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 28 augustus 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

1. De gemeente staat positief tegenover het afvaardigen van een of meerdere commissieleden om deel uit te maken van adviesteams die betrokken zijn bij grotere ontwikkelingen. Dat kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan een participatieteam, of door het instellen van een kwaliteitsteam. In overleg kan de juiste vorm bepaald worden.
2. Wanneer de erfgoedvisie is vastgesteld door de gemeenteraad, wil de gemeente zo snel mogelijk beginnen aan de uitvoering daarvan. Een aandachtspunt daarbij is het voorkomen van tegenstrijdig beleid. Bijvoorbeeld de in de erfgoedvisie gebruikte beschermingsvorm 'karakteristiek gebied' en de gebiedscriteria in de welstandsnota. Mogelijk zijn beleidsaanpassingen nodig – aanbevelingen daarvoor dienen

meegenomen te worden in de erfgoedinventarisatieopdracht die in de uitvoeringsagenda van de erfgoedvisie staat. Bovendien dient beleid dat in de maak is of nog zal worden gemaakt moeten worden afgestemd op de beschermingsvormen uit de erfgoedvisie.

3. Het jaarverslag wordt naar de gemeenteraad gestuurd. Desgewenst kan de commissie het jaarverslag komen toelichten.
4. Raadsleden zijn ook van harte welkom om een vergadering bij te wonen.
5. Naar aanleiding van het gesprek merkt de commissie op dat er voor monumenten genoeg verduurzamingsopties zijn. De houding dat dit (bijna) niet mogelijk is, is losgelaten. Gemeenten, en ook de RCE, hanteren tegenwoordig veel soepelere regels hiervoor. Ook monumenten moeten met hun tijd mee; het verduurzamen van monumenten is bovendien goed mogelijk als dit op de juiste wijze gebeurt. Het verduurzamen van een monument is wel altijd maatwerk – algemene criteria zijn ongeschikt hiervoor. Wel zijn er richtlijnen. De RCE: <https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Thema/Duurzaamheid>. Een andere goede publicatie: <https://eenwarmejasvooroudehuizen.nl/>. Naast het esthetische aspect is ook het bouwfysische erg belangrijk. Dat geldt niet alleen voor monumenten, maar voor elk oud huis.

#### Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Graag wijst de commissie erop dat de openbare ruimte in interbellumwijken onlosmakelijk is verbonden met de bebouwing en daarmee ook onderdeel is van de omgevingskwaliteit. Bij de waardering van deze wijken zou deze samenhang moeten worden gerespecteerd.
- Omdat de komende jaren veel onderhoud aan bruggen plaatsvindt is dit een uitgelezen moment om na te denken over de vormgeving van de brug en haar omgeving. Veel Heemstedse bruggen vormen een entree van de gemeente of een deelgebied. De beleving van die entree is een aandachtspunt. Ook kan het onderhoud aan historische bruggen aanleiding geven om onderzoek te (laten) doen naar de originele vormgeving en kleuren en / of de bruggen tegelijk met het onderhoud terug te brengen naar de originele staat, die vroeger meestal in samenhang met de omgeving werd ontworpen.
- De commissie merkt dat er in de gemeentelijke grensgebieden soms weinig afstemming plaatsvindt met de omliggende gemeenten over de inrichting van de openbare ruimte. Deze gebieden zouden beter als geheel beschouwd

kunnen worden. Het is van belang dat de gemeente hierop een visie ontwikkelt.

- Met de intrede van de Omgevingswet werken gemeenten aan een 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 *know how* 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 Heemstede zijn er voor dergelijke ingrepen op dit moment nog onvoldoende criteria opgenomen. De commissie adviseert om actief aan de slag te gaan en na te denken over de gevolgen en inpasbaarheid van deze veranderingen bij het opstellen van bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen en nota's. Uiteraard is de commissie bereid om mee te denken over het thema en te ondersteunen waar mogelijk.
- Veel gemeenten zijn aan het werk (oefenen) met de omgevingstafel. Mocht Heemstede dat ook gaan doen is het aanbevelingswaardig om een lid van de commissie hierbij aan te laten sluiten.
- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? U bent welkom om aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan kunt u contact opnemen met het Steunpunt 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede aan de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2025 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.





## Colofon

### **Auteur**

Primo Reh, secretaris Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede

### **Met bijdragen van**

Anita Blom, voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker erfgoed MOOI Noord-Holland

**Heemstede, juli 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](mailto:info@mooinoord-holland.nl)

[www.mooinoord-holland.nl](http://www.mooinoord-holland.nl)

@MOOI\_NH