Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt 4

Actueel 6

Omgevingswet en Adviescommissie 6
Werkwijze en Samenwerking 6
Veranderingen binnen de gemeente 7
Blik op de Toekomst 7
Ambities en kernwaarden 7
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland 7

Sociale woningbouw 9

Herontwikkeling hoek van de Zeeweg – Westerweg, Breddels architecten, GTP Vastgoed 9

Zo werkt het 12

Even voorstellen 12
Werkwijze 15
Beoordelingskaders 15

Maatschappelijk plan 18

Sporthal Vennewater, Slangen+Koenis architecten, gemeente Heiloo 18

Cijfers 21

Aanvraagsoorten 21
Behandelwijze 22
Bezoekers 22
Erfgoed 23
Register van plaatsvervangers 23

Monument 24

Kennemerstraatweg, schuur, Collo architecten, initiatiefnemer 24

De advisering 26

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling 26
Ondersteunende activiteiten 27

Westerweg, seniorenwoningen , Studio dwp 27

Hoe is het met? 29

Houten (bamboe) woning, Natrufied architecture, particulier 29

Evaluatie en aanbevelingen 31

Overige aanbevelingen door de commissie 31
Tot slot 32

Colofon 34

Nr. 1 Herontwikkeling Kennemerstraatweg impressie, Enzo architecten

Nr. 2 Fietsexcursie commissie, MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Heiloo is een groene, landschappelijk langgerekte gemeente, prachtig gesitueerd op het systeem van hoger gelegen, zandige strandwallen en lager gelegen, meer venige strandvlakten. Het onderliggende landschap is sinds jaar en dag sturend geweest voor de ontwikkeling van Heiloo. 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 klimaatadaptatie.

Als gemeente heeft u binnen de Omgevingswet met het vernieuwde, integrale instrumentarium een belangrijke rol en 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 eigenlijk al volop. In 2024 zijn we als commissie nauw betrokken geweest bij een groot woningbouwproject aan de Kennemerstraatweg, in de directe nabijheid van Landgoed Ter Coulster. In nauw overleg met de architect en ontwikkelaar is een eigentijdse stolp ontworpen, die recht doet aan de cultuurhistorie en de bijzondere landschappelijke situering. Een kleine parel is recent opgeleverd aan de Kerkelaan; een huis van hout en bamboe, eigentijds en een prachtig voorbeeld van biobased bouwen.

In het afgelopen jaar was er wederom sprake van een prettige samenwerking met de plantoelichter, de heer Jim Hopman. Speciale vermelding verdient het burgerlid in onze

commissie; Bon Hoetjes, die recent afscheid heeft genomen. Hij zorgde met zijn specifieke kennis en praktische kijk op zaken voor een welkome aanvulling op de disciplines in onze commissie. Fijn als een ander burgerlid zijn plaats kan innemen.

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 voor Omgevingskwaliteit, Heiloo

Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo 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 Heiloo.

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 zijn er in Heiloo veel Omgevingstafels waar een gemandateerde van de commissie aan deelneemt.

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 Omgevingskwaliteit Heiloo 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. 4 Werkbezoek Egelshoek, MOOI Noord-Holland

Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).
Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

1. Herkomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de herkomst, die de geschiedenis van een gebied herkenbaar houden. Het kan gaan om plekken met historische betekenis, zoals monumenten, maar het kan ook een persoonlijk verhaal zijn bij een bepaalde plek;
2. Belevingswaarde; kenmerken die samenhangen met de beleving, zoals het groen, het uiterlijk van de bebouwing, de geborgenheid, de afwisseling of juist de rust;
3. Gebruikswaarde; kenmerken die samenhangen met het gebruik van een gebied, zoals de verschillende functies, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid;
4. Toekomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de mogelijkheden voor de toekomst, zoals kansen voor groei, duurzaamheid, robuustheid, waardevastheid.

Nr. 5 Herontwikkeling Westerweg Zeeweg impressie, Breddels architecten

Sociale woningbouw

Herontwikkeling hoek van de Zeeweg – Westerweg, Breddels architecten, GTP Vastgoed

Toelichting

Met de komst van de Omgevingswet is er een nieuwe overlegstructuur gekomen voor nieuwe initiatieven: de Omgevingstafel. In Heiloo wordt dit al enige jaren met succes gebruikt. Deze ontwikkeling is zo'n plan dat eerst enkele keren in de Omgevingstafel is besproken om de randvoorwaarden integraal te bepalen.

Het gebouw is een vier verdiepingen hoog gebouwencomplex met sociale huurwoningen. Het staat in een reeks drie verdiepingshoge urban villa's. In een Omgevingstafel zit ook altijd een gemandateerde namens de commissie die in dit geval aangegeven heeft dat een dergelijk groot volume en hoogte voorstelbaar zijn indien de geleding de hoogte verzacht.

Toen het uitgewerkte plan aan de voltallige commissie werd voorgelegd was deze in eerste instantie zeer kritisch: het schematische beeld van de Omgevingstafel was te letterlijk vertaald in de architectuur. Het gebouw oogde zwaar en was op de hoek en de kop te gesloten. Daarbij was er te weinig verschil tussen de gevels en de schaal aan de Westerweg en de Zeeweg.

Met een aantal constructieve overleggen met de opdrachtgever en de architect is er schaal en geleding aangebracht in het ontwerp die passen bij de schaalsprong op deze hoek.

Nr. 7 Herontwikkeling Westerweg Zeeweg impressie, Breddels architecten

Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Heiloo.

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, voorzitter
- Ron Baltussen, (gemandateerd) architectlid
- Willemien van Duijn, architectlid
- Hendrik Postuma, erfgoedlid
- Joost Buchner, erfgoedlid
- Bon Hoetjes, burgerlid

De commissie werd ondersteund door:

- Kees van Hoek, secretaris
- Jim Hopman, plantoelichter
- Martine Wilms, plantoelichter erfgoed en monumenten
- William Sevenhuijsen, plantoelichter erfgoed en monumenten

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 door een gemandateerde van de commissie. Dit gebeurde bij 66% van de planbehandelingen.

In de commissie worden ook de monumentenplannen beoordeeld. De plantoelichter erfgoed en/of de beleidsmedewerker monumenten is dan aanwezig. In 2024 waren hiervoor 15 aanvragen. Regelmatig gaan de monumentenleden van de commissie samen met de plantoelichter op locatiebezoek om de te verwachten werkzaamheden goed te kunnen bekijken.

Bij de grotere plannen is vaak de beleidsmedewerker stedenbouw van de gemeente aanwezig om de commissie te informeren.

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet 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 Omgevingskwaliteit Heiloo, vastgesteld in 2023 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze link kunt u de nota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via deze link kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert. Naast de nota zijn er ook criteria opgenomen in Beeldkwaliteitplannen, zoals voor de Boekelermeer. 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.

Nr. 9 Nota Omgevingskwaliteit, gemeente Heiloo

MOOI DARS

In 2024 is hard gewerkt om een digitale koppeling tussen de gemeentelijke zaaksystemen en MOOI DARS tot stand te brengen. Via de digitale koppeling kan een deel van de zaakgegevens geautomatiseerd worden uitgewisseld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De innovatie is aan het einde van het jaar opgeleverd en met de gemeente Bloemendaal is een pilottraject gestart.

Of we met uw gemeente de koppeling tot stand kunnen brengen is afhankelijk van het gemeentelijk zaaksysteem waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaaksysteem vraagt om een maatwerkaansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. U heeft daar in het begin van 2025 een bericht over ontvangen.

Tegelijkertijd werken we – samen met onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem – verder aan het verbreden van de mogelijkheden in MOOI DARS, zoals ambtelijke advisering en advisering aan bijvoorbeeld omgevingstafels.

Nr. 10 Sporthal Vennewater impressie, Slangen+Koenis architecten

Maatschappelijk plan

Sporthal Vennewater, Slangen+Koenis architecten, gemeente Heiloo

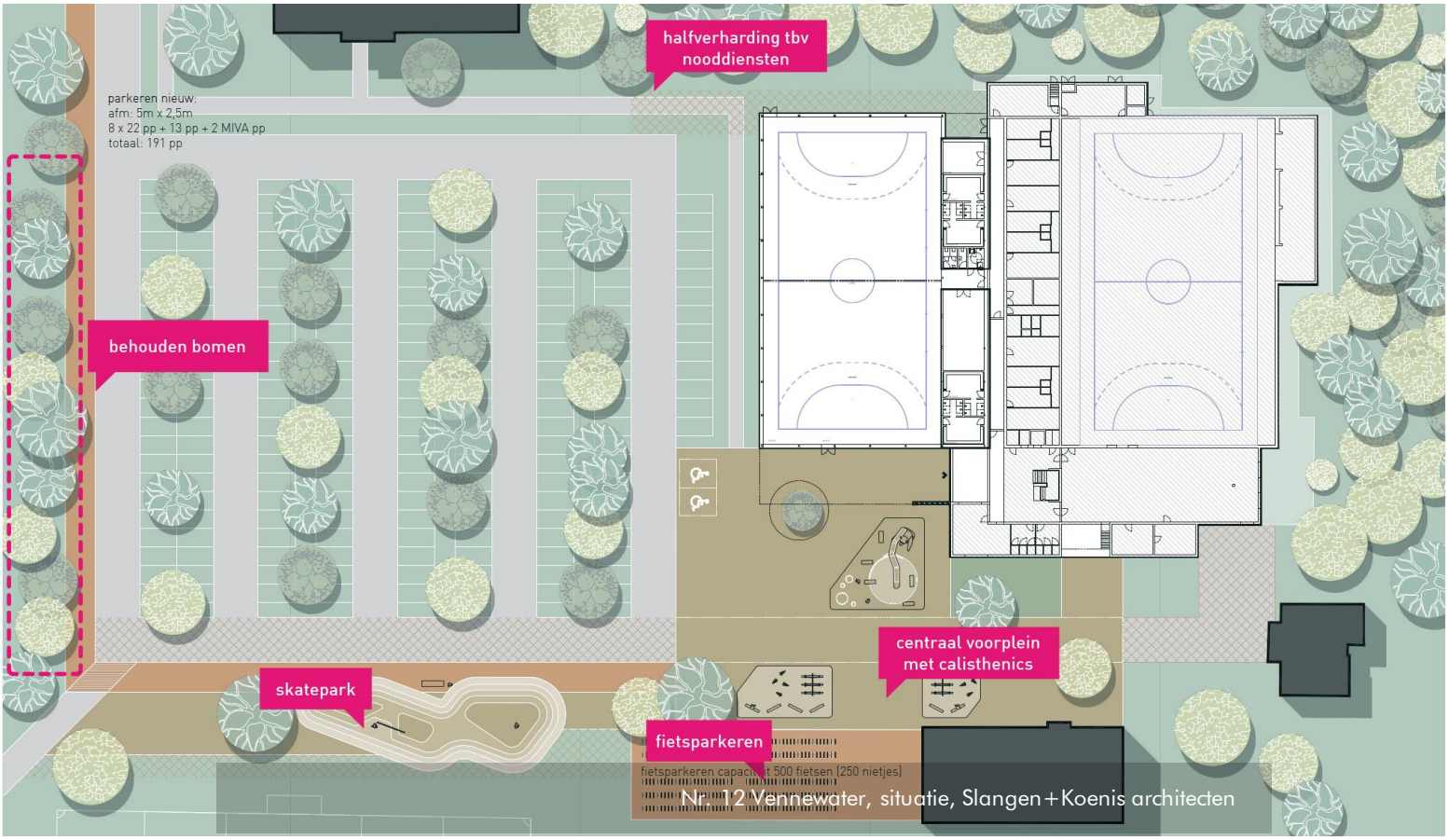
Toelichting

De bestaande sporthal is te klein geworden en moest vergroot worden. In eerste instantie adviseerde de commissie om geen nieuw volume te plaatsen maar de hal uit te breiden om te voorkomen dat er een ander gebouw naast de bestaande hal met het kenmerkend dak zou komen dat ermee concurreert. Er is toch gekozen voor een nieuw gebouw ernaast dat als het ware los staat van de bestaande hal met een aansluiting door middel van een laag bouwdeel voor de bijfuncties.

De uitbreiding ligt aan de kant van het parkeerterrein vanwege eerdere bezwaren vanuit de omgeving om de uitbreiding niet ten koste te laten gaan van het groen aan de andere kant. De nieuwe zaal staat daarmee voor de bestaande en is daarom lager gemaakt. De nieuwe zaal is platgedekt met een tweedeling in de gevels. Aan de kant van het parkeerterrein is een groot raam in de plint om het gesloten gebouw enigszins te openen.

De commissie zag de uitbreiding ook als een goede kans om het oude parkeerterrein als stenige vlakte te herwaarderen en te vergroenen niet alleen voor het beeld, maar vooral ten

gunste van waterberging, verkoeling en biodiverisiteit. Hiervoor is een integraal plan gemaakt.



Nr. 12 Vennewater, situatie, Slangen+Koenis architecten

Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal aanvragen nagenoeg gelijk is gebleven (van 100 naar 98) ten opzichte van 2023. Het percentage omgevingsvergunningen is licht gestegen naar 69%. Het percentage preadviezen is gedaald van 35% naar 28% en waarschijnlijk komt dit omdat er meer Omgevingstafels zijn waarbij de gemandateerde van de commissie bij aanwezig is en waar plannen ook vooraf beoordeeld worden voordat er een vergunningaanvraag wordt ingediend. Van belang bij een preadvies en Omgevingstafel is om te zorgen voor een goede estafette advisering. Dankzij het administratiesysteem voor zaken, MOOI DARS, zijn eerdere adviezen (ook van voor de invoering van het systeem begin 2021) bekend en wordt hier altijd op aangesloten. 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 Omgevingskwaliteit Heiloo 98 aanvragen behandeld. Aan het eind van 2023 is in MOOI DARS ook de functionaliteit ingebouwd om supervisie- kwaliteitsteams en omgevingstafels vast te leggen. Dat is ook voor de estafette-advisering van groot belang. In Heiloo is er altijd iemand vanuit de commissie aanwezig bij de Omgevingstafels. De ervaringen zijn positief en bij de aansluitende behandeling bij een vergunningsaanvraag in de commissie kan de advisering effectief en efficiënt worden afgerond voor de uitwerking van het plan.

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	68	59	127
Preadvies	27	15	42
Informele advisering	1		1
Supervisie-, Kwaliteitsteam, Omgevingstafel	2	2	4
Aantal behandelingen	**98**	**76**	**174**

Behandelwijze

In 2024 is maar liefst 66% % 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 licht gestegen: van 63% naar 66%.

	2024
Behandelwijze	**Aantal**
Grote commissie	55
Gemandateerd	115
Supervisie-, Kwaliteitsteam, Omgevingstafel	4
Eindtotaal	**174**

	2024	2023	2022
Soort behandeling	**Aantal**	**Aantal**	**Aantal**
Nieuwe aanvraag	98	100	133
Herhalingen	76	95	99
Eindtotaal	**174**	**195**	**232**

Bezoekers

De commissie is wederom verheugd dat ook in 2024 bij bijna de helft (48%) van de behandelingen de ontwerper en/of indiener aanwezig zijn voor een toelichting en overleg. Dit percentage is iets hoger dan vorig jaar. Een overleg met een ontwerper of aanvrager is meestal heel constructief en zorgt voor wederzijds begrip, waarbij er bijna altijd een passende oplossing mogelijk is die recht doet aan de verschillende belangen.

2024	
Bezoek (per zaak)	**Totaal aantal behandelingen**
83	174

Erfgoed

	2024	2023	2022
Erfgoedstatus	**Aantal**	**Aantal**	**Aantal**
Rijksmonument	9	4	2
Gemeentelijk monument	3	16	1
Beeldbepalend of karakteristiek pand	3		4
Eindtotaal	**15**	**20**	**7**

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

De aan MOOI Noord-Holland verbonden adviseurs zijn opgenomen in het jaarlijks vast te stellen register van plaatsvervangers.

MOOI Noord-Holland voorziet bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de leden in vervanging door een gekwalificeerd commissielid, die zitting heeft in één van de onder MOOI Noord-Holland ressorterende adviescommissies.

Nr. 13 Bestaande situatie, COLLO architecten

Monument

Kennemerstraatweg, schuur, Collo architecten, initiatiefnemer

Toelichting

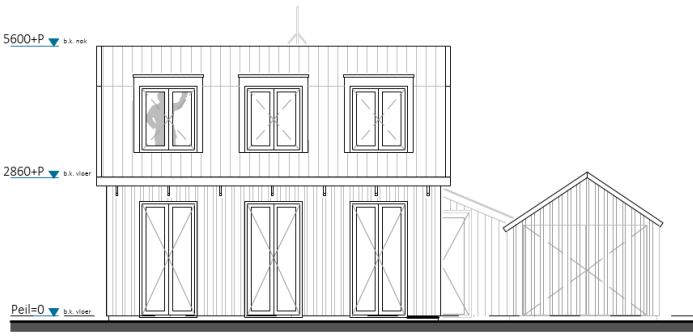
De commissie was verheugd dat de leegstaande voormalige timmerwerkplaats herontwikkeld wordt en weer in gebruik wordt genomen. Het gemeentelijke monument wordt gerestaureerd, gewijzigd en uitgebreid en wordt een woning. Het is nu een schuurvormig, klein houten gebouwtje direct aan de weg.

De commissie had wel de nodige kanttekeningen en aandachtspunten met name over de manier waarop nieuw en oud samengaan en hoe de monumentale waarden op een respectvolle manier behouden blijven. Dit is in een constructief overleg met de architect besproken, zodat deze daar goed verder mee kon. De commissie is in afwachting van een aangepast ontwerp.

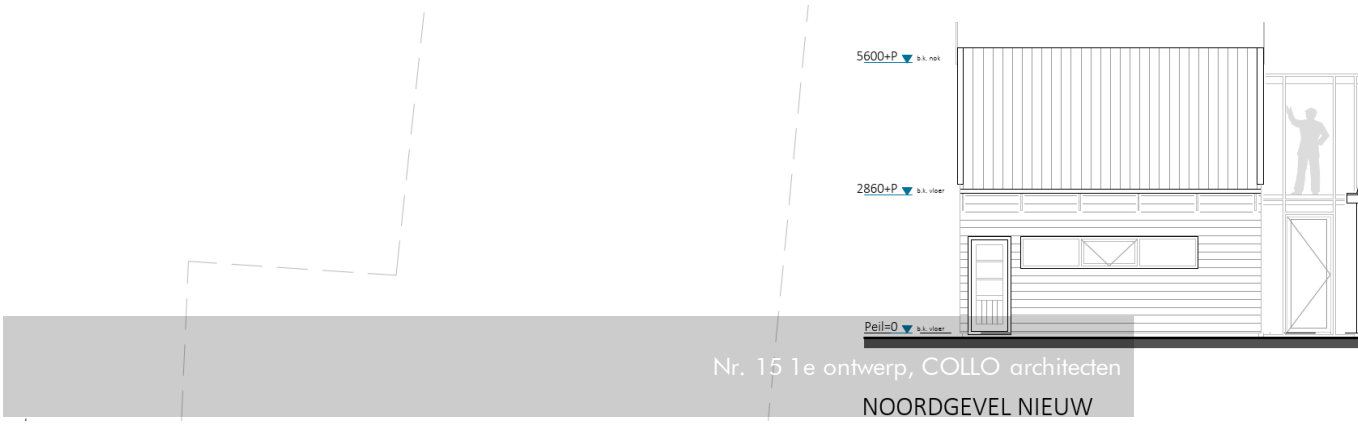
In een mail aan de plantoelichter erfgoed liet de architect naderhand weten zeer blij te zijn met het overleg met de commissie, omdat het gesprek constructief was en het plan heeft verbeterd.

Nr. 14 Bestaande situatie, COLLO architecten

OOSTGEVEL NIEUW



WESTGEVEL NIEUW



Nr. 15 1e ontwerp, COLLO architecten

NOORDGEVEL NIEUW

De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn bijna alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. Voor het verplaatsen van het glas in lood in combinatie met het plaatsen van een voorzetraam aan de buitenzijde bij de Witte Kerk, heeft B&W bij uitzondering besloten het advies van de commissie niet over te nemen, vanwege de maatschappelijke impact ervan. Het plan was al uitgevoerd en een weigering van de vergunningsaanvraag zou te grote gevolgen hebben voor het voortbestaan van de Stichting Monument Witte Kerk. De stichting zou dan gedwongen zijn om de werkzaamheden ongedaan te maken of om subsidiegelden terug te geven. B&W was van mening dat de maatschappelijke impact groot zou zijn, omdat de Witte Kerk één van de meest iconische rijksmonumenten in Heiloo is.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij verschillende omgevingstafels, zoals de herontwikkeling voor woningbouw van de hoek Zeeweg-Westerweg. Een commissielid is dan als gemandateerde aanwezig. De ervaringen zijn positief en bij de aansluitende behandeling bij een vergunningsaanvraag in de commissie kan de advisering effectief en efficiënt worden afgerond voor de uitwerking van het plan. Op deze wijze is een goede estafette-advisering geborgd.

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 Heiloo hebben wij in 2024 geen ondersteunende activiteiten uitgevoerd.

Nr. 16 Duinzicht Vogelvlucht, studiodwp

Westerweg, seniorenwoningen , Studio dwp

Toelichting

Dit deel van de oude en lange Westerweg lag lang in het buitengebied en was een mooie plek voor recreatiewoningen en -parken. Inmiddels ligt het aan de rand van Heiloo en is het onderdeel van een verdere uitbreiding van het dorp. Het plan voor grondgebonden seniorenwoningen is onderdeel van een gebiedsontwikkeling van het voormalige recreatiepark met vrijstaande woningen, appartementenblok en twee-onder-een-kapwoningen.

Het is een sympathiek en eenvoudig plan dat samenhangend en zorgvuldig is ontworpen rond een binnentuin: het is bijna een ouderwets hofje. Belangrijk daarbij is de kwaliteit van de gemeenschappelijke binnenhof. De commissie heeft daar vooral op geadviseerd: de

manier waarop de houten bergingen onderdeel van het geheel zijn en het pad erlangs dat deels buiten het zicht lag en daarom sociaal kwetsbaar.

Om hieraan tegemoet te komen zijn de houten bergingen anders gepositioneerd en zijn de erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen aan de binnenhof vervallen voor een betere eenheid tussen privé en gemeenschappelijke tuin.

Nr. 17 Duinzicht impressie, studiodwp

Nr. 18 Huis van hout en bamboe, Marcel van der Burg

Hoe is het met?

Houten (bamboe) woning, Natrufied architecture, particulier

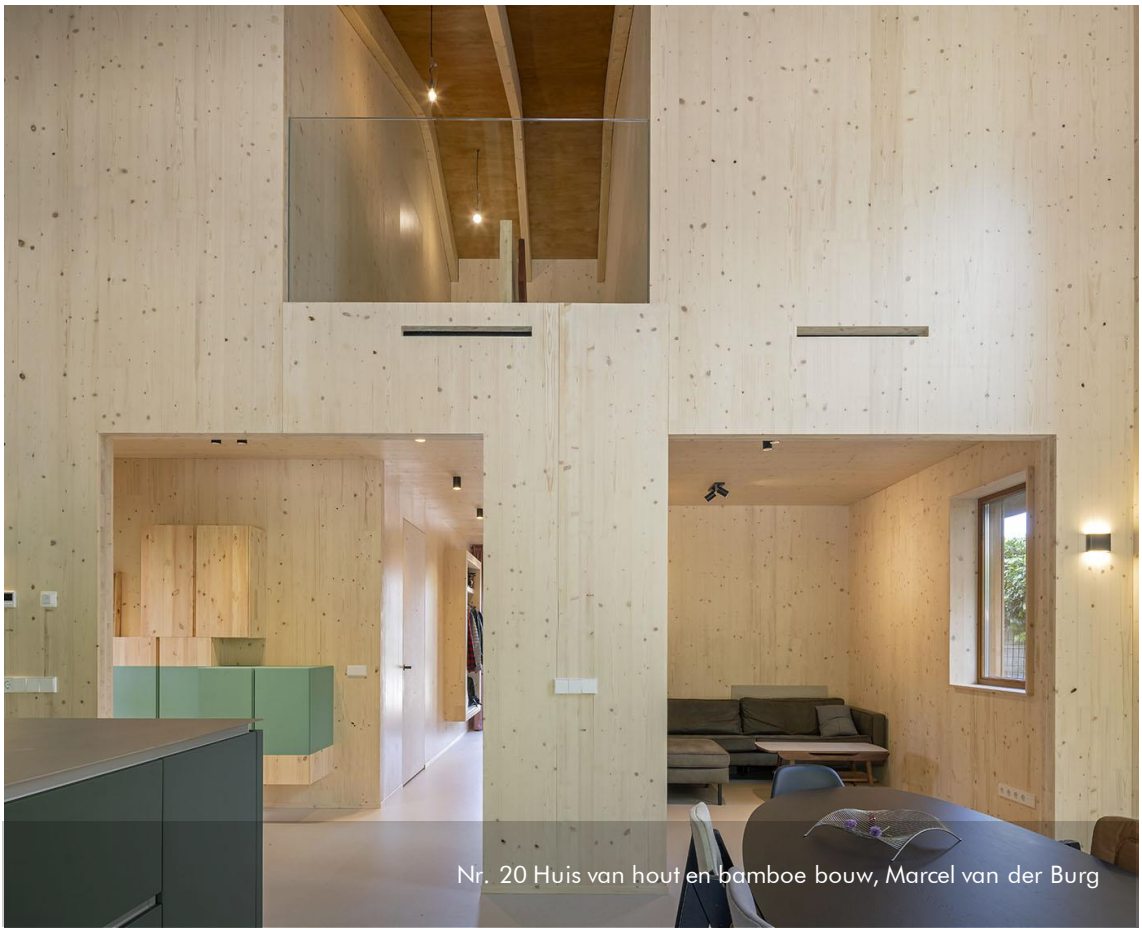
Toelichting

In het jaarverslag 2022 stond een plan voor een bijzonder woning aan de Kerkelaan. Inmiddels is de woning gebouwd. De commissie is verheugd dat de getekende kwaliteit ook gerealiseerd is.

Uiteraard moet het groen nog gaan groeien zoals langs de verticale lamellen in de voorgevel.

Uit het advies van 2022: *"De commissie (…) mist nog een verfijningsslag naar de openbare weg toe. Misschien kan er iets met de kleur gedaan worden om het te laten voegen in de omgeving. En misschien kan er nog een nuance in de houten gevelbekleding komen met een ander afwijkend, duurzaam materiaal."* Dat laatste is gebeurd: het dak van lei is uiteindelijk van bamboe geworden dat er donkerder uitziet dan het hout en zo ook een gelaagdheid geeft.

Nr. 19 Huis van hout en bamboe, Marcel van der Burg



Nr. 20 Huis van hout en bamboe bouw, Marcel van der Burg

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 29 september 2025 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met wethouder Vennik plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- Er is behoefte aan aanvullende beleid over de impact van duurzame ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit. MOOI Noord-Holland zal voorbeelden geven hoe andere gemeenten hiermee omgaan.
- Er zal afstemming met de commissie zijn over relevante programma's zoals over erfgoed en landschap, die in het kader van de omgevingsvisie worden opgesteld.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- De afgelopen twee jaar heeft de inbreng van het Kwaliteitsteam Zandzoom (KTZ) zich beperkt tot een paar kleine ontwikkelingen. Omdat de procedure voor het bestemmingsplan voor Zandzoom en de aansluiting op de A-9 nog een aantal jaren gaat duren heeft het KTZ in een schrijven aan het bestuur zichzelf vooralsnog opgeheven. De verwachting is dat bij een nieuwe opstart ook de reeds goedgekeurde grote ontwikkelingen opnieuw zullen worden voorgelegd. Het leek het KTZ daarom

logisch het stokje dan over te dragen aan een nieuw Kwaliteitsteam. En een heroverweging van de kwaliteitskaders en ambitie is dan ook nodig.

- In het algemeen, maar zeker bij herbestemming van monumenten, is een vroegtijdig overleg met de commissie nodig, om de mogelijkheden en onmogelijkheden al in de fase van het schetsontwerp in beeld te krijgen. De procedures bij monumenten zijn vaak al lang en niet zelden volgt herbestemming na een periode van leegstand, waarbij de bouwtechnische kwaliteit van het gebouw verslechterd is en het voortbestaan van het monument kan bedreigen. Een soepele proces zonder onnodige vertraging is dan belangrijk, waarbij een goed begin met integrale uitgangspunten een goede bijdrage kan geven.
- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Uw commissieleden hebben al ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking.
- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. De groeiende vraag naar zonnepanelen, warmtepompen en windmolens heeft impact op de bebouwde omgeving, maar ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor de biodiversiteit brengen steeds nadrukkelijker veranderingen met zich mee. De invoering van de Omgevingswet is voor veel gemeenten een logisch moment om de nota's te vernieuwen. De meesten kiezen ervoor om de gelegenheid aan te grijpen als een kans om hier ook beleid op het gebied van duurzaamheid in op te nemen. In Heiloo is 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.
- 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 Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo 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 2024 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

Colofon

Auteur

Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Heiloo

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