



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



WELSTANDSCOMMISSIE BEEMSTER

JAARVERSLAG 2019



Landelijk gebied Beemster, collectie MOOI in Noord-Holland

“Goede omgevingskwaliteit gaat over het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.”

Voorwoord

Met de Keyser in Middenbeemster en de Nieuwe Tuinderijen in Zuidoostbeemster wordt de woningvoorraad in de Beemster aanzienlijk vergroot. Deze uitbreidingen worden met uiterste zorg ingepast in de gridstructuur die de Beemster kenmerkt. De uitbreidingen betreffen vooral grondgebonden woningen die door de markt worden ontwikkeld. Op plekken is er ruimte voor zelfbouwkavels. Zowel voor de ontwikkelde woningen als voor de zelfbouw zijn beeldkwaliteitplannen en kavelpaspoorten opgesteld die richting geven aan de na te streven architectuur in deze nieuwbouwgebieden.

De commissie is zeer te spreken over de doordachte aanpak waarbij de kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van wegen, waterlopen en bomenrijen de basis vormt voor de dorpsuitbreidingen. Juist deze landschappelijke dragers en richtingen blijven goed zichtbaar en tastbaar in de nieuw te ontwikkelen woongebieden. Bijzondere bebouwing op kruispunten van wegen, waterlopen en bomenrijen versterken de gridstructuur. Meer op detailniveau wordt in de opgestelde beeldkwaliteitplannen het individuele karakter van de afzonderlijke woningen in deze uitleggebieden benadrukt. De architectuur in deze uitleggebieden bouwt op deze wijze voort op de bestaande diversiteit die kenmerkend is voor de woningbouw in de Beemster. Dat in de architectonische uitwerking van deze woningen in materiaal, kleur, detaillering en vorm op een eigentijdse dan wel meer traditionele vorm verwezen wordt naar de kenmerkende Beemster bebouwing wordt door de commissie bijzonder gewaardeerd.

Uitgekiende en doordachte uitbreidingen als deze laten zien dat het zeer goed mogelijk is om ook binnen een werelderfgoed de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en de kenmerkende identiteit van de plek zelfs te versterken met passende ontwikkelingen. De commissie heeft er dan ook alle vertrouwen in dat de Beemster haar kwalificatie als UNESCO werelderfgoed ook in de komende decennia weet te behouden.

Ben Ewals,
Voorzitter Welstandscmissie Beemster



Commissie in overleg

Inhoud

1.	Omgevingswet zet de toon	6
2.	Commissie, beoordelingskaders en werkwijze	8
	BIJZONDER PLAN	14
	Bouw van een eigentijdse en energie-neutrale stolpboerderij, Noordbeemster	
3.	Uw adviezen in 2019	16
	HERBESTEMMING	24
	Realiseren van een pension in voormalige melkfabriek 'De Eendracht', Noordbeemster	
	KLEIN PLAN	26
	Uitbreiden van een jaren '50 woning, Zuidoostbeemster	
4.	Evaluatie en aanbevelingen	29
	HOE IS HET MET?	30
	De Nieuwe Tuinderij West fase 5 en 6, Zuidoostbeemster	
	Colofon	32

Hoofdstuk 1

Omgevingswet zet de toon

Terugkijkend op het afgelopen jaar zien we dat de Noord-Hollandse gemeenten zich intensief aan het voorbereiden zijn op de Omgevingswet. Het is een immense opgave om op tijd klaar te zijn met de nieuwe vergunningprocessen en het digitale stelsel. De omgevingsvisie en het omgevingsplan moeten gestalte krijgen. En dan komt ook het vraagstuk van de kwaliteitsadviesing om de hoek kijken. Dat is urgent, want voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet moeten alle gemeenteraden in Noord-Holland hun gemeentelijke adviescommissie ingesteld hebben. Zelfs als u niets wilt veranderen aan de adviesing, moet de adviescommissie opnieuw worden ingesteld omdat de wettelijke grondslag van de oude commissie vervalft. Wel is het daarbij mogelijk om de oude commissie(s) over te laten gaan naar de nieuwe commissie.

1.1 Dilemma's

Het afgelopen jaar bent u al geïnformeerd over de veranderingen ten aanzien van de adviesing, zoals die in de Omgevingswet zijn opgenomen. In het voorgaande jaarverslag hebben we stilgestaan bij een aantal dilemma's die daarmee samenhangen. Zoals de vraag hoe maatschappelijke participatie en adviesing door deskundigen elkaar kunnen versterken. En de vraag of de adviesing wordt ingezet tijdens het hele plan- of ontwerpproces, of alleen als een check aan het eind. Ook het dilemma van de proportionaliteit kwam aan de orde: hoe zorg je dat de adviesing in goede verhouding staat tot de betekenis/invloed van een plan op de publieke ruimte, en hoe organiseer je het zo dat iedere initiatiefnemer de route vindt die het beste past bij de vraag? En last but not least: is kwaliteit een kwestie van regelgeving of van anders kijken? Het doel van de ruimtelijke kwaliteitsadviesing is niet het toetsen aan regels. Het gaat om een zorgvuldige en begrijpelijke afweging: draagt een initiatief bij aan de prettige leefomgeving die de gemeente en de gemeenschap voor ogen heeft.

Handreiking om uw kwaliteitsadviesing 'Omgevingswet-proof' te maken

Het afgelopen jaar heeft MOOI Noord-Holland actief meegewerkt aan de totstandkoming van een handreiking voor het adviesstelsel onder de Omge-

vingswet. Deze handreiking werd gemaakt in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK). Op 17 februari 2020 werd het [eerste deel van de handreiking gepubliceerd](#). Deel twee, met voorbeeldregels voor het instellingsbesluit van de nieuwe gemeentelijke adviescommissie, volgt spoedig. De handreiking is een handig hulpmiddel om in de komende periode de adviesing over goede omgevingskwaliteit 'Omgevingswet-proof' te maken.

1.2 Hoe zit het precies?

Na het inwerkingtreden van de Omgevingswet blijft veel beleid en regelgeving gewoon van kracht. Hier zorgt de 'bruidsschat' voor die het Rijk aan de gemeenten meegeeft. Uw bestemmingsplannen, maar ook uw welstandsnota en lokaal cultureel erfgoedbeleid gaan automatisch over naar de nieuwe situatie en maken straks direct of indirect onderdeel uit van het omgevingsplan. Uw huidige Welstandscommissie Beemster is echter niet in die 'bruidsschat' opgenomen. In artikel 17.9 van de Omgevingswet wordt namelijk een nieuwe commissie geïntroduceerd: de gemeentelijke adviescommissie. Gemeenten hebben de taak om zelf invulling te geven aan deze commissie. Art 16.15a van de wet stelt dat gemeenten in ieder geval advies vragen aan de gemeentelijke adviescommissie bij een ingreep aan een rijksmonument en bij alle andere door de gemeenteraad en/of het college van B&W aangewezen gevallen. Dit kan zowel over omgevingsvergunningen als over beleid gaan. Op den duur kan in het omgevingsplan precies worden aangegeven bij welke activiteiten advies gevraagd moet worden aan de commissie.

1.3 Keuzes

Met uitzondering van de genoemde adviesing over rijksmonumenten, bepaalt u dus zelf hoe de adviesing over omgevingskwaliteit wordt ingevuld en welke adviseurs daarbij worden ingeschakeld. De huidige adviescommissie kan vrij eenvoudig overgaan in de nieuwe gemeentelijke adviescommissie. Maar de gemeente kan ook kiezen voor verdere doorgroei naar bredere en vroegtijdige adviesing, waarvoor de Tweede Kamer in een vrijwel unaniem aangeno-

men motie zijn voorkeur heeft uitgesproken. Ook de VNG, opdrachtgever van de handreiking, benadrukt dit streven: brede en vroege kwaliteitsadviesing is nodig bij uitnodigend en meer op ondersteuning van de initiatiefnemer gericht omgevingsbeleid. Dat gebeurt bij voorkeur in een helder en samenhangend adviesstelsel, zodat iedereen weet wie wanneer over wat adviseert. En waarbij de onafhankelijke adviesing de ambtelijke processen aanvult en ondersteunt.

1.4 Verder met adviesing over goede omgevingskwaliteit

Uw gemeente bereidt zich al voor op het nieuwe adviesstelsel. Het afgelopen jaar hebben wij hier met vertegenwoordigers van uw gemeente regelmatig over gesproken. Wij hebben begrepen dat de voorlopige inzet van de gemeente is om: de onafhankelijke adviesing door de gemeentelijke adviescommissie beleidsneutraal in te vullen op basis van de huidige adviesing voor welstand/ruimtelijke kwaliteit in samenhang met adviesing over cultureel erfgoed en monumenten.

1.5 De inhoud van het kwaliteitsbeleid

Uiteraard zijn dit vooral procedurele zaken. Eigenlijk gaan we veel liever met uw gemeente in gesprek over de inhoud van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Wat zijn uw ambities? Wat is uw opvatting van omgevingskwaliteit. In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? En hoe weerspiegelt dat in de omgevingsvisie, het omgevingsplan en ander beleid? De nieuwe vormgeving van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet is een zaak van onderzoeken en uitproberen. We doen dat graag samen met u.

Hoofdstuk 2

Commissie, werkwijze en beoordelingskaders

2.1 Even voorstellen

De Welstandscommissie Beemster is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Beemster. 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 2019 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:



ir. Ben Ewals
Stedenbouwkundige en voorzitter van de commissie



ing. Marcel Heijmans
Architect en Monumentendeskundige en lid van de commissie



ir. Willemien van Duijn
Architect en lid van de commissie

De commissie werd ondersteund door:



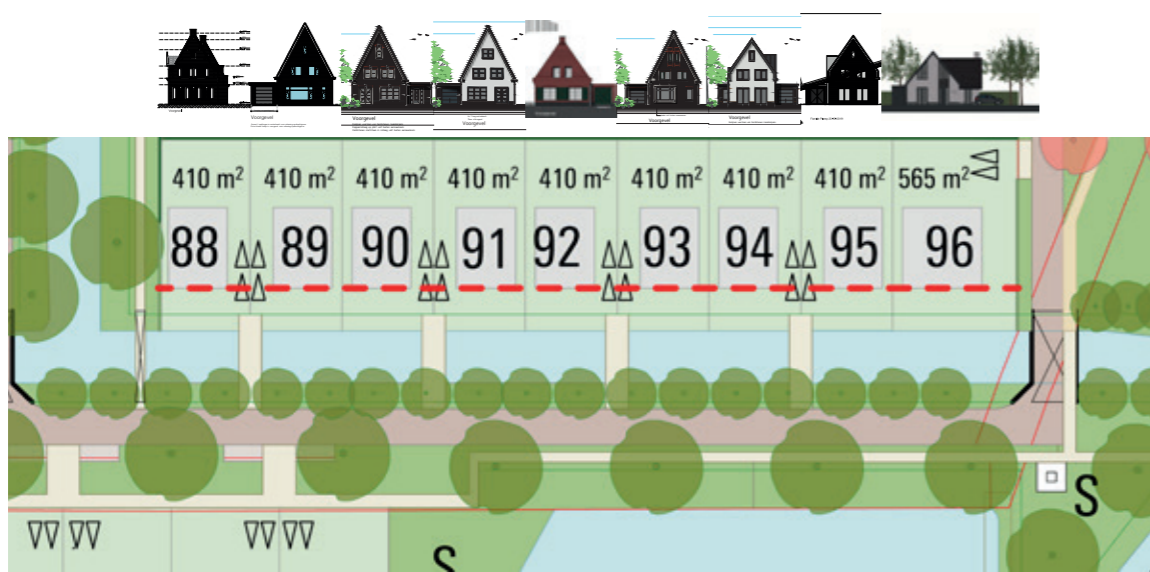
Renee Stroomer
Commissiecoördinator MOOI Noord-Holland



Jaap van Zijp
Plantoelichter gemeente Beemster.



Jan Boot MArch
Previsor gemeente Beemster



Straatbeeld De Driemerenweg, De Nieuwe Tuinderij Oost

“Ruimtelijke kwaliteit is niet alleen de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw of bouwwerk, maar gaat ook over de betekenis van een plan voor de plek.”

2.2 Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden zijn van harte welkom om de behandeling van de plannen te volgen. Er wordt gezorgd voor een prettige en respectvolle gespreksomgeving. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze [link](#).

Jan Boot, adviseur ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en previsor, is zo ver mogelijk ook aanwezig bij de vergaderingen van de commissie. Jan Boot heeft de grote en/of complexe plannen vooraf bekeken en doorgesproken met de afdeling Ruimtelijke Plannen. De bevindingen worden ingebracht tijdens de planbehandeling. Jan koppelt tevens de bevindingen en suggesties van de commissie terug. Op deze manier ontstaat er een accurate informatiestroom tussen de afdeling Ruimtelijke Plannen en de Welstandscmissie Beemster.

De adviezen

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; dus 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.

Planregistratiesysteem

Nu worden de adviezen nog vastgelegd in een door MOOI Noord-Holland ontwikkeld planregistratiesysteem, genaamd CorSys. De commissiecoördinator, de plantoelichter en de gemandateerde commissieleden hebben toegang tot dit systeem en kunnen te allen tijde de geschiedenis van de planbehandeling raadplegen. In 2020 wordt een nieuw verbeterd systeem ingevoerd, dat het digitaal werken nog verder verbetert. Dit nieuwe systeem krijgt de naam (MOOI) DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem).

Alle gemeenten kunnen hier gebruik van maken, ook voor de plannen die ambtelijk beoordeeld worden. MOOI Noord-Holland zal de gebruikers begeleiden bij de toepassing ervan.

Preadvies

Veel plannen worden pas in het stadium van de vergunningverlening aan de commissie voorgelegd. Als het plan niet groot is, vaker voorkomt en de uitkomst van de behandeling geen verstrekkende gevolgen heeft, is dit meestal geen probleem. Bij omvangrijke of complexe initiatieven wordt de commissie bij voorkeur in een eerder stadium betrokken. Dit zogenaamde vooroverleg vindt steeds vaker plaats en wordt door alle betrokkenen – de commissie, initiatiefnemer en gemeentelijke diensten – vaak erg gewaardeerd. Zo komt het advies van de commissie op een logisch moment in het planproces en kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Bovendien kan het advies van nut zijn bij de afweging van de gemeente van een specifiek verzoek van een initiatiefnemer. Het vooroverleg bevordert ook een snelle beoordeling van de definitieve vergunningaanvraag. Vooroverleg wordt door veel initiatiefnemers als een welkome inbreng ervaren.

Gemandateerde commissie

Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Willemien van Duijn is namens de welstandscmissie gemachtigd om de kleinere plannen alleen te behandelen, de zogenaamde gemandateerde commissie. De zitting van de gemandateerde commissie vindt voorafgaand aan de grote commissie plaats. De plantoelichter van de gemeente legt kleine plannen, zoals aanbouwen, dakkapellen, schuttingen of kleine wijzigingen in eerdere aanvragen, voor. De plantoelichter bekijkt bij het opmaken van de agenda welke plannen gemandateerd kunnen worden behandeld.

2.3 Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De Beemster Omgevingsnota, vastgesteld in 2012 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Aan de basis van de beoordeling van alle initiatieven staan de zogenaamde 'Gouden Regels'. Deze Gouden Regels zijn te beschouwen als een set op de Beemster toegespits-te algemene criteria, abstracte en globale regels, die ook een gesprek over bijzondere, onverwachte plannen mogelijk maken. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er monumentenbeleid. De adviezen over ingrepen aan monumenten worden tevens gebaseerd op de Omgevingsnota. De beoordeling van bouwplannen voor monumenten wordt gedaan door de centrale Erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland. Toelichting op dit beleid kunt u vinden in het jaarverslag van de Erfgoedcommissie. Naast de Omgevingsnota zijn er ook welstandscriteria opgenomen in de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen voor de nieuwbouwwijken De Keyser in Middenbeemster en De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. Daarnaast is sinds 2017 de 'Beleidsnotitie dammen en bruggen Beemster' van kracht.

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. In de loop van 2019 zijn wij echter wel een aantal verbeterpunten tegen gekomen. Met betrekking tot de energietransitie adviseert de commissie na te denken over de omgang met particuliere duurzaamheidsingrepen, en stelt voor hier beleid op te voeren. Het huidige beleid voorziet bijvoorbeeld niet in criteria voor grondgebonden zonnepanelen.

Verder leveren de vrije kavels in De Nieuwe Tuinderij Oost tot nog toe een weinig gevarieerd straatbeeld, alhoewel dit wel gewenst was. Het Beeldkwaliteitplan geeft alleen de mogelijkheid tot het aanbrengen van variatie, maar stelt dit niet nadrukkelijk genoeg.



Rechter zijgevel, afbeelding afkomstig van www.barentsz.nl



Rechter zijgevel, afbeelding afkomstig van www.barentsz.nl



15
PROJECT
BIJZONDER PLAN

NOORDBEEMSTER

Bouw van een eigentijdse en energie-neutrale stolpboerderij

Voor een prachtige locatie aan de rand van de Beemsterringvaart wordt een plan aan de commissie voorgelegd voor de bouw van een eigentijdse en energie-neutrale stolpboerderij met startstuk naast een bestaande traditionele stolpboerderij. De stolpboerderij wordt uitgevoerd in houtskelbouw en bekleed met houten delen, zowel de gevels als het dak. De stalen dakplaten onder de houten delen vormen op ieder dakvlak een dakspiegel. Een deel van de dakspiegels wordt ingelegd met zonnepanelen.

De commissie vindt het idee van een eigentijdse vertaling van een stolpboerderij interessant en is van mening dat het initiatief, na terugkoppeling van de gemeentelijke previsor en na raadpleging van de uitgangspunten van Des Beemsters, een kans verdient. Daarbij geeft de commissie wel aan dat het ontwerp van overtuigende kwaliteit dient te zijn en vanuit historisch fundament dient te worden opgebouwd. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de functies die zich voordeden in een stolpboerderij en de betekenis van de verschillende onderdelen van de stolpboerderij, een formele entree aan de voorzijde uitgevoerd als geabstraheerde voordeur, spanning in de compositie van de gevelopeningen en de dakdoorvoeren.

Een uitgewerkt plan wordt aan de commissie voorgelegd waarin de opmerkingen van de commissie zijn meegenomen. Tevens is voor de erfinrichting een landschapsarchitect in de hand genomen om een passend Beemster erf te ontwerpen. De commissie spreekt van een helder plan en uit haar complimenten, zij is van mening dat de wezenlijke kenmerken (hoofdkarakteristieken) van een stolpboerderij behouden zijn gebleven. Vooral het piramidevormige dak en de vierkante plattegrond borgen de verwantschap met de traditionele agrarische architectuur.

Hoofdstuk 3

Uw adviezen in 2019

3.1 Cijfers

De Welstandscommissie Beemster heeft in 2019 advies uitgebracht over 94 aanvragen voor een omgevingsvergunning. In 2018 waren er 88 uitgebrachte adviezen. Bij 53% van de aanvragen

kon in één keer een positief advies gegeven worden. Bij 47% van de planbehandelingen was de initiatiefnemer of ontwerper aanwezig. Het aantal preadviezen was in 2019 36 gevallen ten opzichte van 30 gevallen in 2018.

Aantal planbehandelingen

SOORT AANVRAAG	AANTAL AANVRAGEN	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	92	160
<i>waarvan nieuwbouw</i>	57	106
<i>waarvan verbouwing</i>	35	54
Preadvies*	11	18
Reclameaanvraag	1	2
Adviesaanvraag handhaving	1	1
Totaal	105	181

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunningaanvraag is ontvangen. Het totaal aantal preadviesaanvragen was 36.

Aantal planbehandelingen t.o.v. voorgaande jaren

SOORT AANVRAAG	2019	2018	2017
Nieuwe aanvragen	94	88	74
Aanvragen van voorgaande jaren	12	10	8
Herhalingen	76	43	36
Totaal behandelingen	182	141	118

Vorm van behandelingen

VERDELING AANVRAGEN	2019	2018	2017
Totaal behandelingen	182	141	118
Gemandateerd behandeld	31 %	35 %	45 %
In de welstandscommissie behandeld	69 %	65 %	55 %

Hoe vaak behandeld?

ADVIEZEN AAN B&W	2019	2018	2017
Totaal nieuwe aanvragen*	93	88	74
Bij eerste behandeling akkoord	30 %	34 %	38 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	23 %	25 %	18 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	15 %	18 %	18 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	14 %	7 %	8 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	12 %	14 %	12 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	6 %	2 %	7 %

* Dit zijn alle nieuwe aanvragen exclusief beleidsadviesaanvragen en handhaving aanvragen.



Achterzijde van het voormalige postkantoor. Marcel Heijmans bracht een locatiebezoek en constateerde dat de achterzijde van het pand goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Het pand presenteert zich heel duidelijk met de voorzijde naar de Leeghwaterstraat. De achterzijde is secundair. Een topgevel is in deze situatie ongepast. Foto Marcel Heijmans



Deelplan 5 De Keyser vogelvlucht stedenbouwkundig plan, Boparai Associates Architecten

3.2 Effect van de adviezen

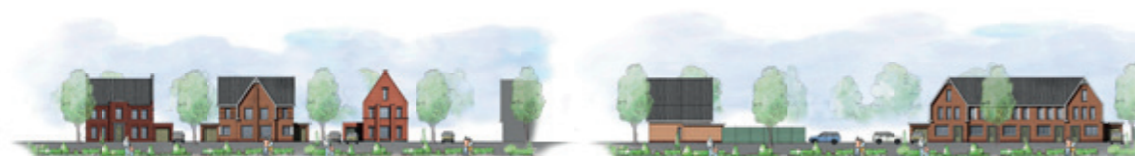
De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2019 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Effect van welstand aan de Leeghwaterstraat in Middenbeemster. Het voormalige postkantoor in de dorpskern wordt aan de achterzijde uitgebreid met een zadelpak met topgevel in dezelfde stijl als het pand. De commissie staat twijfelachtig tegenover de, naar haar mening, te rijke vormgeving van de uitbreiding aan de achterzijde. Marcel Heijmans brengt een bezoek aan de locatie om na te gaan hoe het pand zich presenteert in de omgeving. Door de uitbreiding is de commissie van mening dat de bestaande hiërarchie tussen voor- en achtergevel teniet wordt gedaan. Een nieuw plan wordt voorgelegd waarbij de uitbreiding aan de achterzijde wordt vormgegeven met schildkap en prominente dakkapel. De commissie spreekt van een verbetering en is van mening dat er een duidelijke hiërarchie tussen voor- en achterzijde aanwezig is.

3.3 Adviezen ruimtelijke plannen

In 2019 zijn vier ruimtelijke plannen aan de orde geweest, zoals De Keyser deelplan 5, De Nieuwe Tuinderij Oost fase 2 en de bouw van drie fietsbruggen.

Aan de commissie wordt deelplan 5 voor De Keyser voorgelegd, het betreft de bouw van 69 woningen. Het plan is ruim opgezet en bestaat uit woningen aan de randen met in het middengebied een groene zone. Voor deze fase is de architectuur uitdrukkelijk anders dan de vorige fases. Inspiratie komt voort uit de statige panden met voornamen gevels die in de Beemster aanwezig zijn. Het stijlkenmerk is 'modern dorps' met een ingetogen palet aan materialen waarvan baksteen de basis vormt. De commissie heeft waardering voor het gekozen concept en de samenhang van het plan. Het sobere en statige acht zij passend.



Straatbeeld De Nieuwe Tuinderij Oost, De Wolff & Partners



Fietsbrug Vrouwensloot, Witteveen+Bos



Zomerbijeenkomst

De Nieuwe Tuinderij Oost fase 2 wordt met de commissie besproken. Het betreft het westelijk deel van het plangebied waar 100 woningen gebouwd zullen worden. Het plangebied wordt grotendeels omringd door een sloot en wordt doorkruist door een park. De woningtypen zijn gelijk aan fase 1 en zullen conform het beeldkwaliteitplan een dorps, landelijke uitstraling hebben met typisch Beemsterse architectonische kenmerken. Dit zijn het Ikwonen (geïnspireerd op de gemalen), het Pronkwonen (geïnspireerd op boerderijen) en het Herenwonen (geïnspireerd op de herenhuizen). De commissie is blij met de verwantschap die is gezocht met het andere deelplan. Het komt het rustige en evenwichtige beeld van de wijken goede zoals passend is in de Beemster. Wel vraagt de commissie aandacht voor de noordzijde van het park waar teveel rijenwoningen naast elkaar staan waardoor verdichting optreedt en het dorps karakter met losse korrels verdwijnt.

Aan de commissie werd de aanvraag voorgelegd voor het realiseren van **drie beton geprinte fietsbruggen**. Het plan maakt onderdeel uit van het opwaarderen van de N243. De bruggen komen naast de bestaande brug voor autoverkeer te liggen en worden in gebogen vormen vormgegeven zodoende dat het innovatieve karakter van het 3D printen prominent tot uiting komt. De commissie heeft waardering voor de aanpak, maar is van mening dat teveel is ingezet op het presenteren van het aspect innovatie. Een kenmerk van de Beemster is dat bruggen niet benadrukt worden, maar opgaan in het landschap. Bij kruisingen van wegen en waterwegen is gelijkwaardigheid in beide richtingen uitgangspunt. De commissie vraagt dan ook de kenmerkende rechte lijnen van de Beemster te respecteren.

3.4 Kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

De adviseurs van MOOI Noord-Holland doen meer dan hun werk in de gemeentelijke adviescommissies. Wij ondersteunen vrijwel alle gemeenten in Noord-Holland bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. Voor gemeente Beemster hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- Op 15 januari organiseerde MOOI Noord-Holland de Jan Wilslezing waarbij samen met de Stadsastronauten een reis werd gemaakt van uitzicht naar inzicht. Leidraad was het overzichtseffect dat optreedt bij een groot aantal astronauten die vanuit de ruimte naar de aarde kijken, met als gevolg de helderheid die ontstaat door op afstand naar de eigen leefomgeving te kijken. Veel van hen ervaren een overweldigend gevoel van verbondenheid met en verantwoordelijkheid voor onze aarde. Commissieleden Ben Ewals en Marcel Heijmans waren bij deze bijeenkomst aanwezig;
- Op 7 juni 2019 organiseerde MOOI Noord-Holland de zomerbijeenkomst. Commissieleden Ben Ewals, Marcel Heijmans en Willemien van Duijn waren daarbij aanwezig.



Bijeenkomst Historische verenigingen, gemeenten en de Omgevingswet

3.5 Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland

Medewerkers en bestuurders van Noord-Hollandse gemeenten kunnen bij het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland terecht met vragen over alles wat met erfgoed en cultuurlandschap te maken heeft. Het Steunpunt is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door de provincie Noord-Holland en de RCE. Het Steunpunt organiseert diverse netwerk- en kennisbijeenkomsten door het jaar heen en levert informatie over erfgoed in de Omgevingswet en het landschaps- en erfgoedbeleid van diverse overheden. Ook kunnen gemeenten concrete zaken voordragen voor een expertmeeting, een onderzoek of als interessant voorbeeldproject op het gebied van duurzaamheid en herbestemming of het inpassen van zonnevelden in een kwetsbaar cultuurlandschap. Kijk voor inspiratie en voorbeelden eens op www.steunpunterfgoednh.nl. En de [Steunpunt-kaartviewer](#) biedt een rijke bron aan informatie over allerlei erfgoedzaken, ook in uw gemeente.

De gemeente Beemster heeft ook gebruik gemaakt van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland:

- Op 27 maart 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland het Erfgoedteam met als thema 'Bouwhistorisch onderzoek, van belemmering naar inspiratiebron'. Jaap van Zijp, plantoelichter van de commissie was hierbij aanwezig;
- Op 16 april 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland een netwerkbijeenkomst in museum BroekerVeiling in Broek op Langedijk. Deze bijeenkomst is bijgewoond door Martin Deinum, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Cultureel Erfgoed;

- Op 14 mei 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland in samenwerking met de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed de Cursus Erfgoed in de Omgevingswet. Tijdens bijeenkomst is bijgewoond door Atie Schenk, beleidsmedewerker Erfgoed en Martin Deinum, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Cultureel Erfgoed;
- Op 27 mei 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland de bijeenkomst 'Historische verenigingen, gemeenten en de omgevingswet'. Atie Schenk, beleidsmedewerker Erfgoed, was hierbij aanwezig;
- Op 15 oktober 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland de bijeenkomst 'Gebiedsbiografie en de omgevingsvisie'. Martin Deinum, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Cultureel Erfgoed, en Jaap van Zijp, plantoelichter van de gemeente, waren bij deze bijeenkomst aanwezig;
- Op 15 november 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland de bijeenkomst 'Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Deze bijeenkomst is bijgewoond door Joyce van Beek, burgemeester van de gemeente Beemster;
- Op 28 november 2019 organiseerde het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland het Erfgoedteam met als thema 'Innovatie bij Restauratie'. Jaap van Zijp, plantoelichter van de gemeente, en Atie Schenk, beleidsmedewerker Erfgoed van de gemeente, waren aanwezig.

NOORDBEEMSTER

Realiseren van een pension
in voormalige melkfabriek
'De Eendracht'

Op de locatie van een voormalige buitenplaats staat het gebouwencomplex, De Eendracht, dat in gebruik was als melkfabriek. Het is aangewezen als karakteristiek bouwwerk. Dit houdt in; behouden of terugkeren naar een historische situatie. Aan de commissie wordt een plan voorgelegd voor het realiseren van een pension met woongedeelte waartoe de bestaande bebouwing wordt gesloopt. De nieuwbouw bestaat uit een voorhuis dat refereert aan de oorspronkelijke uitstraling van 'De Eendracht'. Aan de linkerzijde, ter plaatse van het huidige hooihuis, wordt een hoger volume geïntroduceerd en zal dienst doen als pension. Het pension wordt opgetrokken in metselwerk, krijgt een eigen voorgevel en een rijke uitstraling en is daardoor representatiever dan het oorspronkelijke volume.

De commissie heeft waardering voor het plan, maar spreekt van een onduidelijke hiërarchie. Het is van belang dat de uiterlijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Het pension, op de locatie van het voormalige hooihuis, is vanuit de geschiedenis minder belangrijk dan het naastgelegen hoofdvolume. De commissie geeft als suggestie mee het pension volledig in hout uit te voeren, dit zou al voldoende contrast opleveren en refereert meer naar de utiliteitsfunctie die er gestaan heeft.

Een nieuw plan toont het hoofdvolume die zijn karakteristiek behoudt en het naastgelegen pension dat volledig in hout wordt uitgevoerd. De commissie uit haar waardering en spreekt van een duidelijke hiërarchie.



Tegeltableau ter ere van de voormalige kaasfabriek 'De Eendracht'



Voorkeursvariant van de aanvrager, Architectenbureau Ruben Wennekers

ZUIDOOSTBEEEMSTER

Uitbreiden van een jaren '50 woning

Voor een woning met typische architectuurkenmerken uit de jaren '50 wordt een aanvraag ingediend voor een uitbreiding. Op de bestaande, éénlaagse uitbouw met plat dak wordt een verdieping gebouwd en doorgetrokken tot op het schuine dakvlak van de woning. Uitgangspunt in de vormgeving is het creëren van een afwijkend volume dat ingrijpt op de karakteristieke woning.

De commissie is van mening dat het een ingrijpende ingreep betreft; het nieuwe volume is groot en de uitwerking afwijkend ten opzichte van de bestaande woning. In de nota staat dat uitbreidingen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdvolume en gebruik moet worden gemaakt van voor de wijk kenmerkende materialen. Naast het volume en de vormgeving wringt de aanbouw met name in de ontmoeting met het hoofdvolume. Het betreft een moeilijke opgave om in de bestaande context iets passends te maken met het gewenste volume op de eerste verdieping.

De commissie probeert mee te zoeken naar een oplossing en doet daartoe een aantal suggesties. Zij ontvangt een gewijzigd plan waarbij de aanbouw aan de voorzijde en langs de achtergevel wordt uitgevoerd met een schuine dakhelling en bekleed met zinken felsbanen. De commissie is van mening dat het volume nog steeds zeer fors is, maar dat met de wijzigingen een helder ontwerp is ontstaan, waarbij de aanbouw voldoende ondergeschikt is en de karakteristiek van het hoofdvolume respecteert.

“De commissie wil graag in overleg met de gemeentelijk adviseur en de architect om te komen tot een passende oplossing.”



3D aanzicht bestaande situatie, MakeOver Groep



3D aanzicht nieuwe situatie, MakeOver Groep

Hoofdstuk 4

Evaluatie en aanbevelingen

4.1 Evaluatiegesprek portefeuillehouder

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u als gemeente. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 24 augustus vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2019. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- De commissie en de gemeente spreken van een zeer prettige onderlinge samenwerking. De gemeente waardeert de inspanningen van de commissie mee te denken en oplossingen aan te dragen bij plannen die in eerste instantie niet direct aan redelijke eisen van welstand voldoen. 'De constructieve bijdrage van de commissie wordt zeer op prijs gesteld', aldus plantoelichter Jaap van Zijp.
- Er wordt van gedachten gewisseld over een mogelijke oorzaak van de groei in het aantal herhalingsplannen. Vanuit de statistieken is dit namelijk niet eenvoudig te verklaren. Eén van de mogelijke oorzaken die worden genoemd is de rolverschuiving van de commissie van laat naar vroeg in het proces. Bij een preadvies is vaak nog niet het volledige plan uitgewerkt, waarbij de commissie alleen hetgeen kan beoordelen wat er op dat moment ligt. Daarbij geeft zij wel de nodige suggesties en aandachtspunten mee ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan.
- Vanuit de gemeente wordt opgemerkt dat inwoners van de Beemster over het algemeen trots zijn op hun leefomgeving en daarom over het algemeen begrip hebben voor de kaders die in de omgevingsnota worden gesteld. Tegelijkertijd wordt er een druk op het landschap geconstateerd door de toename in de groei van de productie in de agrarische sector.

- De toekomstige fusie met de gemeente Purmerend wordt gesproken. Daarbij wordt aandacht besteed aan de mogelijke spanningen die optreden, omdat de Beemster werelderfgoed betreft waarvoor een specifieke werkwijze gehanteerd wordt, die verschilt met gemeente Purmerend.
- De ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet worden besproken. Het streven van de gemeente is om minimaal de huidige kwaliteitsadvisering voort te zetten.
- Geopperd wordt om de eigentijdse stolpboerderij (p. 15) gezamenlijk te bezoeken wanneer deze gereed is en indien mogelijk met een delegatie van de gemeente Purmerend. Ook het samen bezoeken van de nieuwe uitbreidingswijken in de Beemster behoort tot de mogelijkheden.

4.2 Overige aanbevelingen door de commissie

De Welstandscommissie Beemster doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Blijf in uw gemeente steeds het debat voeren over de vraag hoe ruimtelijke kwaliteit, inclusief het cultureel erfgoed, kan worden ingezet als pijler voor de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Hoewel bestaande beleidskaders, zoals de welstandsnota, na inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch onderdeel worden van het omgevingsplan (de zogenaamde 'bruidsschat'), kan actualisatie van de huidige beleidskaders – gericht op een meer integrale, uitnodigende én meer inspirerende regelgeving – zeer nuttig zijn;
- In 2020 zal de gemeenteraad moeten besluiten over de toekomst van de kwaliteitsadvisering, die begint na de invoering van de Omgevingswet. De kaders in de omgevingsvisie en het omgevingsplan zullen zeker aanleiding geven om de gemeentelijke adviescommissie constructiever en

nog effectiever in te zetten. Eind dit jaar brengen wij samen met de VNG een handreiking uit over hoe dat zou kunnen. Het ambtelijke gesprek hierover is in uw gemeente al begonnen. Wij bevelen u aan begin volgend jaar met de VNG-handreiking in de hand het debat met ons te voeren;

- Maak gebruik van de kennis en ervaring die aanwezig is bij medewerkers en adviseurs van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Het Steunpunt is door provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ingesteld om gemeenten te ondersteunen bij alle vragen die spelen rond (het verduurzamen van) monumenten, cultuurlandschap, herbesteding en andere erfgoed-gerelateerde zaken. Het Steunpunt verwelkomt u graag tijdens activiteiten en bijeenkomsten.

4.3 Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Welstandscommissie Beemster, 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 en uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2020 bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

ZUIDOOSTBEEMSTER

De Nieuwe Tuinderij West

De vijfde en zesde fase van De Nieuwe Tuinderij West zijn inmiddels gerealiseerd. Voor het bijbehorende beeldkwaliteitplan had de commissie al eerder waardering. De studie naar de verhoudingen beoogt harmonie in de woonbuurt en het zorgvuldige stedenbouwkundige plan biedt rustige kaders voor de architectuur.

Bij de beoordeling van de architectuur door de selectiecommissie bleek het beeldkwaliteitplan goed bruikbaar en ook de Welstandscommissie Beemster had heldere kaders voor de toetsing van de uitwerkingsplannen. Hierin heeft de commissie gestuurd op rust en eenvoud passend bij de 'Des Beemsters' inrichtingsprincipes.

De behoefte om speelsheid in de architectuur aan de brengen bracht een grote mate van variërende elementen met zich mee: afwisselende tinten metselwerk, een verbindende 'golfbeweging' in het metselwerk over de begane grond en afwisselende kleuren dakpannen. De rust en eenvoud die het beeldkwaliteitplan voorschrijft kwamen hiermee in het gedrang. De commissie achtte het contrast in het metselwerk te groot en adviseerde te kiezen voor een steen die al eerder in het plan is toegepast en ook te kiezen voor een bijpassende voeg.

Het gerealiseerde plan laat een aangename woonbuurt zien met een eindbeeld dat rust en eenvoud uitstraalt, in samenhang is met de verschillende fasen, maar dat ook voldoende afwisseling kent.



Colofon

Auteur

Renee Stroomer, coördinator Welstandscommissie Beemster

Met bijdragen van

José van Campen, Woord en Plaats

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Dorine van Hoogstraten, adjunct-directeur MOOI Noord-Holland

Primo Reh, communicatieadviseur MOOI Noord-Holland

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

IAAY | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Alkmaar, september 2020

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl
@overmooinh