



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



WELSTANDSCOMMISSIE BEEMSTER

JAARVERSLAG 2015

*‘Kwaliteit is overal om ons heen,
je moet het alleen zien en zichtbaar maken’*

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Voorwoord

Het jaarverslag laat een keur aan verschillende projecten zien. Wat hen verenigt is de hoge kwaliteit ervan. Of het nu gaat om het gemaal aan de Noorddijk, de nieuwbouw van De Keyser, een moderne woning in de oksel van de Oostdijk, allemaal zijn ze van een hoog niveau. Dit is mogelijk omdat de Omgevingsnota een duidelijk ambitieniveau aangeeft. Dit biedt naast duidelijkheid ook inspiratie aan initiatiefnemers en een helder kader voor de planbeoordeling door de commissie.

Het afgelopen jaar zijn er veel aanvragen geweest voor de nieuwbouw, maar vooral ook voor de uitbreiding van melkveehouderijen. Wat we zien is dat bij nieuwbouw de Gouden Regels van de Omgevingsnota houvast bieden voor de initiatiefnemers, waardoor grote plannen vaak in een keer goedgekeurd kunnen worden. Bij de uitbreidingsplannen is het vaak puzzelen hoe dat het beste recht kan doen aan de erfinrichting, nokrichting en doorzichten over de kavels naar het achterliggende gebied. Bij kruispunten van de polderwegen is de hiërarchie – de hoofdoriëntatie van de bebouwing - en het doorzicht naar het achterland – een netelige kwestie. In voorkomende gevallen zijn we daarover te rade gegaan bij de adviezen van het Kwaliteitsteam Des Beemsters. De verschijningsvorm van de bruggen naar de kavels hoort bij deze ontwikkelingen en ook daar kan de commissie aan de hand van de Nota goed uit de voeten.

Tot slot is de commissie blij dat ze in een beginstadium wordt betrokken bij de plannen voor De Keyser. De collegiale gesprekken daarover zijn altijd constructief van aard. We kijken dan ook uit naar de plannen van het komend jaar!

Miranda Reitsma
Voorzitter Welstandscommissie Beemster

Inhoud

1. Het jaar 2015	6
2. Commissie	8
Klein plan - Oostdijk 42, woning	12
3. Adviezen	14
Groot plan - Nieuwbouw De Keijser Deelplan 1	20
4. Omgevingskwaliteit en beleid	22
Herbestemming - Gemaal Noorddijk 18, Beemster	24
5. Bruggen en dammen	26
6. Conclusies en aanbevelingen	29
Colofon	30



De commissie aan het werk

Hoofdstuk 1 Het jaar 2015

Voelt u zich thuis in de omgeving waar u woont of werkt? Waar bent u aan gehecht: een historisch gebouw als het fort bij Spijkerboor, aan het water bij De Beemsterringvaart, het beschermde dorpsgezicht van Middenbeemster, of een mooi erf van een agrarisch bedrijf met de koeien in de weide? Hoe zal uw leefomgeving er over tien of vijftig jaar uitzien?

Goede omgevingskwaliteit is een gemeenschappelijk belang. Het heeft te maken met duurzaamheid en gezondheid, met veiligheid en bruikbaarheid, met herkenbaarheid en aantrekkelijkheid. Bij elke verandering in de omgeving moet het gemeentebestuur beoordelen of de ingreep naast een privaat belang, ook het publieke belang dient. De welstandscommissie Beemster is door de gemeenteraad ingesteld om het College van B&W daarover te adviseren. In dit jaarverslag vertellen we hoe die advisering in 2015 is verlopen.

Voor de commissie was 2015 het jaar van relatieve rust.

Sinds januari 2015 heb ik het voorrecht deel uit te maken van de Welstandscommissie Beemster, onderdeel van de commissie Laag Holland. In de commissie heerst een ontspannen en open sfeer die zijn weerslag heeft op de gesprekken met de vele bezoekers die hun plannen komen toelichten. Het zijn vaak deze gesprekken die plannen tot een eindresultaat brengen waar zowel de gebruiker als passant zich in zullen herkennen. Want naast zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte weegt de commissie ook steeds de belangen van de aanvrager mee. De jarenlange ervaring van de plantoelichter met het gebied draagt eraan

bij dat een intredend commissielid zich de aanwezige culturen snel eigen weet te maken. Voor een architect met sterke affiniteit met cultureel erfgoed vormt de Beemster daarbij een bron van inspiratie.

Marcel Heijmans, architect en commissielid Welstandscommissie Beemster

Ook in de komende jaren willen we ons samen met u inspannen voor een mooie Beemsterpolder. Het is de moeite waard! Hopelijk spreken de voorbeelden uit dit jaarverslag voor zich.

Hoofdstuk 2

Commissie

2.1 Samenstelling

De Welstandscommissie Beemster is een gemeentelijke adviescommissie. De commissie wordt in opdracht van de gemeente Beemster georganiseerd door MOOI Noord-Holland. De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad en zijn onafhankelijk ten

opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. De commissie werkt ook voor de gemeenten Landsmeer en Purmerend en wordt ook de commissie Laag Holland genoemd.

In 2015 was de commissie als volgt samengesteld:



Ir. Miranda Reitsma, stedenbouwkundig adviseur, voorzitter

Zij heeft haar eigen bureau Reitsma Stedenbouw, Visie en Strategie en was van 2007 tot 2011 Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Noord-Holland. Op dit moment is zij, onder andere kwaliteitsadviseur voor de Hoeksche Waard, voorzitter van de Stichting Polderlab die kijkt naar herijking van de IJsselmeerpolders en was recent lid van de jury van de EO Wijersprijsvraag 2014-1015 die ging over energietransitie. Sinds 2012 is zij als voorzitter verbonden aan MOOI Noord-Holland voor diverse gemeentelijke adviescommissies.



ir. Willemien van Duijn

Architect met ruime werkervaring bij verschillende architectenbureaus, ook in het buitenland, evenals ruime ontwerpervaring met haar eigen bureau. Daarnaast vervult zij een gastdocentschap aan de TU-Delft en is zij, als voorzitter van de welstandscommissie Huizen, goed op de hoogte van het werk in de commissie.



ir. Marcel Heijmans

Architect en heeft door zijn eigen architectenbureau veel ervaring met het ontwerp van nieuwbouw, renovatie en restauratie. Door zijn verbondenheid aan MOOI Noord-Holland sinds 2006 in diverse commissies beschikt hij over ruime ervaring met het beoordelen van ontwerpen op alle schaalniveaus.

2.2 Commissie ondersteuning



drs. Ingrid Langenhoff

Beleidscoördinator MOOI Noord-Holland



Jaap van Zijp

plantoelichter gemeente Beemster



Jan Boot, MArch

Previsor gemeente Beemster en Purmerend



De Keijser deelplan 1, gerealiseerd

2.3 Werkwijze

De commissie komt iedere veertien dagen bijeen in het stadhuis van Purmerend. De vergaderingen zijn openbaar, iedereen is welkom om te zien en te horen hoe de commissie met initiatiefnemers (inwoners, architecten, ondernemers) over hun plannen spreekt. Vaak gebeurt dat al in een vroeg stadium; juist bij de eerste ideeën en schetsen is er nog ruimte om te zoeken naar een optimale inpassing in de omgeving.

De commissie werkt binnen het beleid van de gemeente (zie hoofdstuk omgevingskwaliteit en beleid). Bij de grotere plannen wordt zo vroeg mogelijk overlegd met Jan Boot, de previsor van de gemeente, tevens senior adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Beemster en Purmerend. De commissie gebruikt een omgevingsinformatiesysteem waarmee de inpassing van het plan in de omgeving goed kan worden beoordeeld. Indien nodig gaan de commissieleden ter plekke kijken. Na elke planbehandeling wordt een kort advies uitgebracht. Als er meerdere behandelingen nodig zijn, is het voorgaande advies steeds het uitgangspunt. Daardoor verloopt de advisering consistent en efficiënt.

Gemachtigde van de commissie

Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Een lid van de adviescommissie is gemachtigd om de kleinere plannen voorafgaand aan de plenaire vergadering te behandelen. De plantoelichter van de gemeente legt deze kleine plannen voor, zoals verbouwingen, dakkapellen, schuttingen, kleine wijzigingen in eerdere aanvragen. Net als in de twee voorgaande jaren gebeurde dit in 2015 in 41 % van het aantal planbehandelingen.

2.4 Contacten en activiteiten in de gemeente

Voor Beemster kan het jaar als een relatief rustig jaar gezien worden, zowel in de zin van het aantal aanvragen voor advies als in de zin van bijzondere activiteiten. De commissie is, samen met alle ondersteunende ambtenaren, per fiets op excursie geweest. Het accent van de excursie in 2015 lag op bezichtiging van de plannen en ontwikkelingen in Purmerend en in 2016 in Landsmeer. Excursies zijn zinvol om de diversiteit in het gebied nader te bekijken, om terug te blikken op adviezen en ten behoeve van kennisuitwisseling. Grensoverschrijdende ontwikkelingen doen zich ook in Laag Holland voor en excursies dragen bij aan een zorgvuldige introductie van nieuwe commissieleden in het gebied. In 2017 staat Beemster op de agenda van de gebiedsexcursie.

Portefeuillehouder in de commissie

In het voorjaar kon de commissie mevrouw Zeeman, portefeuillehouder ruimtelijke ordening en monumenten, verwelkomen als gast en toehoorder in de vergadering. De portefeuillehouder wilde graag een algemene indruk krijgen van de werkwijze van de commissie, een positieve ervaring gaf zij te kennen. De commissie was verheugd over de bestuurlijke belangstelling. Een bezoek aan de vergadering geeft een beter inzicht in het belang van gesprekken over ruimtelijke kwaliteit met initiatiefnemers.

ZUIDOOST BEEMSTER Nieuwbouw Oostdijk 42

Aan de Oostdijk wordt op een prominente plek een nieuwe woning gebouwd met een abstracte dakvorm en voorzien van moderne materialen als wit gestuukte gevels en een zinken dak. Het plan wijkt op belangrijke punten af van het beleid in de omgevingsnota en het bestemmingsplan (nokrichting, eigentijdse materialen, positie bijgebouwen, erfinrichting). Zowel de gemeente als de commissie zien op basis van de eerste schetsen echter kansen voor een kwaliteitsverbetering voor dit erf en deze omgeving. Door de enigszins geïsoleerde ligging achterop het erf en aan de rand van de Beemster waar een divers beeld is, is er naar de mening van de commissie op deze locatie ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Het eerste ontwerp hinkt echter nog op twee gedachten en laat zowel eigentijdse als traditionele eigenschappen zien. Gevraagd wordt om duidelijker te kiezen voor een eigentijdse vormgeving en dat ook in de detaillering door te zetten. Het plan wordt hierop aangepast. Door de sloop van twee schuren en het behoud van de fruitbomen heeft ook de erfinrichting aan kwaliteit gewonnen. De integrale benadering samen met ambtenaren en de gemeentelijke previsor heeft tot meerwaarde op deze locatie geleid.



Bestaande woning en erf



Uiteindelijke ontwerp nieuwe woning en erf Oostdijk 42, ontwerp OOF architecten.

Hoofdstuk 3

Adviezen

3.1 Cijfers

In 2015 heeft de commissie advies uitgebracht over 94 aanvragen voor een omgevingsvergunning. De commissie boog zich over de vraag of het plan het aanzien waard is, of het goed aansluit bij de omgeving en of cultuurhistorische waarden gerespecteerd worden. In 11 gevallen werd al vóór de vergunningaanvraag advies gevraagd aan de commissie, het vooroverleg.

Bij 55 % van de aanvragen kon in één keer een positief advies gegeven worden.

De cijfers ondersteunen de ervaring dat het ruimtelijke beleid van gemeente Beemster zoals vastgelegd in de drie documenten Structuurvisie, Omgevingsnota en Bestemmingsplan buitengebied in 'de praktijk' is geïmplementeerd en lijkt te werken. De laatste drie jaren liep het aantal benodigde behandelingen terug en het percentage plannen dat meteen een positief advies kreeg steeg van 49% in 2013, naar 50% in 2014 tot 55% in 2015.

Advies grote ruimtelijke plannen

De commissie werd ook om advies gevraagd over grote en beeldbepalende ruimtelijke ontwikkelingen, beeldkwaliteitplannen en cultuurhistorische opgaven. In 2015 is één zo'n ruimtelijk plan de orde geweest, voor de verdere invulling van het vierde kwadrant Middenbeemster. Het gaat om het

ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan deelplan 2, zie volgend hoofdstuk.

Bezoek

De commissie heeft veel bezoek gehad in 2015. Bij 28 planbehandelingen waren de architect en/of de planindienaar aanwezig, of te wel 30% van het totaal aantal planbehandelingen.

3.2 Effect van de adviezen

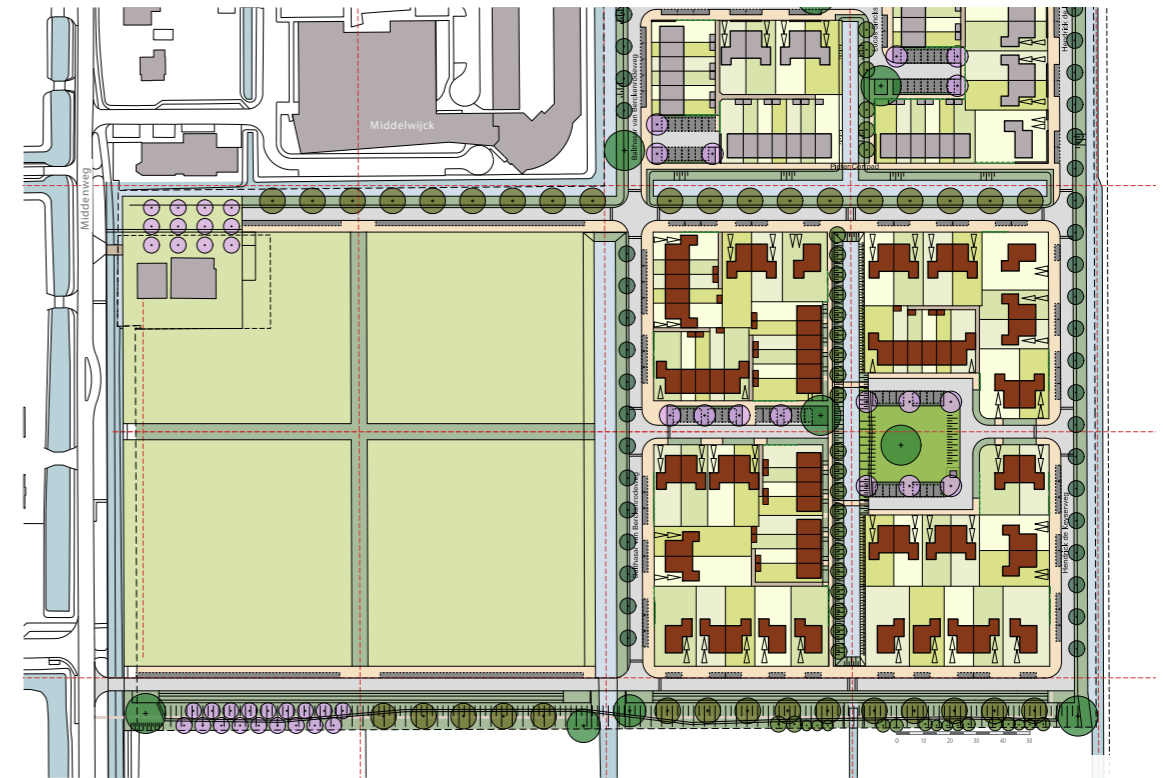
De adviezen werden uitgebracht aan het College van B&W. Alle adviezen over aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn openbaar, maar ze zijn nog niet voor iedereen beschikbaar op de gemeentelijke website.

In 2015 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het College van B&W.

Evaluatiegesprek portefeuillehouder

Op 10 oktober vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- De duidelijkheid van het beleid, gedragen door initiatiefnemers, maakt het werk in de commissie relatief 'rustig en gestructureerd'. De donkere kleurstelling van dakvlakken van grote landbouwschuren vergt soms discussie, er is draagvlak om dit beleid vast te houden.
- Afgesproken wordt om advies van de ervenconsulent, een samenwerking van MOOI Noord-Holland met Landschap Noord-Holland te stimuleren, door daar bijvoorbeeld een artikel aan te wijden en het aanbod laagdrempelig te maken.



De Keyser deelplan 2

- Kort wordt gesproken over de mate van diversiteit en verscheidenheid versus samenhang in het uitbreidingsplan De Keyser. Het bruggen en dammenbeleid leidt tot eenheid in vormgeving, terwijl enige verscheidenheid binnen de beleidsregels goed mogelijk is.
- De inzet van het kwaliteitsteam wordt afgebouwd. Er is met name aandacht voor het onderwerp toerisme en recreatie (bereikbaarheid en parkeren, groenvoorziening en beheer langs wegen, Stelling van Amsterdam). Ontwikkelingen op individuele erven is in handen van de commissie. Een soepele overgang van kwaliteitsteam naar commissie wordt verzorgd.

Aantal planbehandelingen

SOORT AANVRAAG	AANTAL AANVRAGEN	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	64	81
<i>waarvan een monument</i>	1	1
<i>waarvan nieuwbouw</i>	41	56
<i>waarvan verbouwing</i>	22	24
Preadvies*	11	11
Reclameaanvraag	1	1
Adviesaanvraag handhaving	1	1
Totaal	77	94

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is ontvangen.

Aantal planbehandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

SOORT AANVRAAG	2015	2014	2013
Nieuwe aanvragen	71	76	85
Aanvragen van voorgaande jaren	6	12	9
Herhalingen	17	36	33
Totaal behandelingen	94	124	127

Vorm van behandelingen

VERDELING AANVRAGEN	2015	2014	2013
Totaal behandelingen	93	124	127
Gemandateerd behandeld	41 %	41 %	41 %
In de welstandscommissie behandeld	59 %	59 %	59 %

Hoe vaak behandeld?

ADVIEZEN AAN B&W	2015	2014	2013
Totaal nieuwe aanvragen*	71	76	85
Bij eerste behandeling akkoord	55 %	50 %	49 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	23 %	18 %	20 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	6 %	14 %	13 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	4 %	7 %	4 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	8 %	4 %	4 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	4 %	7 %	11 %

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

Op www.mooinoord-holland.nl/cijferbijlagebeemster2015 kunt u meer cijfers vinden.



De Keyser deelplan 2



Ontwerp woningen deelplan 2 De Keyser, Middenbeemster

3.3 Kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

Goede omgevingskwaliteit is mensenwerk. Individuele plannen kunnen meerwaarde voor de samenleving krijgen als mensen samenwerken. Goede omgevingskwaliteit ontstaat niet achter een tekentafel maar is een gezamenlijke zoektocht naar de beste oplossing voor een opgave. Zo'n zoektocht kan sneller gaan als op de goede momenten deskundigheid en creativiteit worden ingezet.

Naast de adviezen vroeg de gemeente in 2015 aan MOOI Noord-Holland ook andere vormen van ondersteuning in het streven naar optimale omgevingskwaliteit.

Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan De Keyser, deelplan 2

In oktober heeft de commissie gelijktijdig overleg gevoerd over het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan De Keyser deelplan 2 en het architectonische ontwerp van de woningen in Middenbeemster. Deelplan 2 is in grote mate een voortzetting van deelplan 1a waarvan de bouw inmiddels bijna voltooid is. Het betreft hetzelfde team van ontwikkelaar, stedenbouwkundigen en architecten. De processen van het beeldkwaliteitplan en het ontwerp zijn voor deze fase in elkaar geschoven.

Door de ligging buiten het "blauwe carré", dus buiten het "centrumgebied" van Middenbeemster, is gekozen voor een meer eigentijdse benadering ten opzichte van deelplan 1. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de eenheid en rust in de vormgeving van de architectuur en in de toepassing van rijwoningen. De commissie is enthousiast over het zorgvuldige plan en geeft een aantal punten van aandacht mee. Zij vraagt onder andere aandacht voor het bewaken van die eenheid in het

plan, door niet teveel verscheidenheid aan te brengen in metselwerktypen en metselwerkverbanden aangezien de intentie is om de wijk (het geheel van de deelplannen) herkenbaar als één wijk vorm te geven. "Zodat de samenhang die kenmerkend is voor een dorp, ook voor De Keyser tot uitdrukking komt." aldus het beeldkwaliteitplan.

Kansen voor de stolpboerderij in Noord-Holland

MOOI Noord-Holland heeft in 2015, in opdracht van de provincie, een rapport geschreven over de bedreigingen en kansen bij het behoud van de historische stolpboerderijen. De stolpboerderij met het omringende erf is voor de gemeente Beemster belangrijk cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed. Welke instrumenten zijn er om de ontwikkeling van stolpen te stimuleren of zelfs af te dwingen? Een gevarieerd team deed onderzoek. De conclusies en aanbevelingen werden zowel in kaartbeelden als in tekst samengevat en het onderzoeksrapport is ook voor de gemeente Beemster bijzonder actueel, gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de stolpboerderij en het omringende erf. Het rapport is inmiddels openbaar en op de website van MOOI Noord-Holland te vinden.

MIDDEN BEEMSTER

Nieuwbouw De Keyser, deelplan 1

De eerste fase van De Keyser is inmiddels nagenoeg gerealiseerd. Voor het bijbehorende beeldkwaliteitplan had de commissie eerder waardering; een gedegen studie vanwege de precisie, kennis en zorgvuldigheid. De studie naar de verhoudingen beoogt harmonie in de woonbuurt en het zorgvuldige stedenbouwkundig 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 'DesBeemsters' inrichtingsprincipes. De commissie is van mening dat het gerealiseerde plan toch een eindbeeld oplevert met een veelheid aan bijzondere details en materialen. In de uitwerking van de volgende fases zal meer worden gestreefd naar heldere eenvoud en samenhang. Desalniettemin is er een aangename woonbuurt ontstaan.



De Keijser, deelplan 1 ontwerp



Hoofdstuk 4

Omgevingskwaliteit en beleid

4.1 Welstandsbeleid

In 2015 werden alle adviezen gebaseerd op de omgevingsnota en de daarin opgenomen welstandscriteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De omgevingsnota bevat criteria voor verschillende gebieden en verschillende typen bouwwerken en bevat ook beoordelingskaders voor ingrepen in het landschap, de openbare ruimte en voor plannen aan monumenten. Naast de omgevingsnota zijn er ook welstandscriteria opgenomen in de beeldkwaliteitplannen voor Middenbeemster Vierde Kwadrant en De Nieuwe Tuinderij, Zuidoostbeemster.

Ook dit jaar bleek het integrale omgevingsbeleid van meerwaarde bij de beoordeling van plannen, hoe divers ook. De omgevingscriteria vormen voor de commissie een goed beoordelingskader, ze geven de agendapunten voor het gesprek over en de beoordeling van een plan. Voor indieners van plannen is dit ook duidelijk.

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 toegespitste algemene criteria, abstracte en globale regels, die ook een gesprek over bijzondere onverwachte plannen mogelijk maken. Met dit integrale omgevingsbeleid beschikt de gemeente Beemster al voor een groot deel over een modern omgevingsbeleid, opgesteld in de geest van de Omgevingswet.

4.2 Op weg naar de Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet die – als alles volgens planning verloopt - in 2018 van

kracht wordt, bundelt al het omgevingsgerelateerde recht in één wet. De nieuwe Omgevingswet biedt mooie kansen voor modernisering van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de kwaliteitsadviesing. MOOI Noord-Holland is nauw betrokken bij de ontwikkeling en implementatie van de wet. De gereedschapskist van de Omgevingswet bevat zes kerninstrumenten verdeeld over drie compartimenten: beleidsinstrumenten, regelende instrumenten en vergunnende instrumenten. Hoe het ruimtelijk kwaliteitsbeleid over deze instrumenten wordt verspreid is aan de gemeenten en provincies zelf.

Omgevingsvisie

Een heldere inspirerende omgevingsvisie is uiteraard cruciaal. Een bestuur dat niet alles met regels dicht wil timmeren, heeft een democratisch vastgestelde visie op de omgevingskwaliteit nodig. In het omgevingsplan worden vervolgens alle regels vastgelegd. De regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit kunnen vaak abstract en globaal zijn, aangevuld met uitwerkingen in een beleidsnota. Een ontheffingsmogelijkheid is van belang, liefst gekoppeld aan een kwalitatieve beoordeling.

Gemeentelijke adviescommissie

De welstandscommissie en de monumentencommissie worden in de Omgevingswet vervangen door een verplichte 'gemeentelijke adviescommissie' die tenminste advies uitbrengt over wijziging van rijksmonumenten. Deze adviescommissie kan ook worden ingezet als een brede commissie voor omgevingskwaliteit, die ook aspecten van

cultuurhistorie, welstand, landschap, stedenbouw en infrastructuur behandelt. Zelfs verdergaande integratie met milieu, water etc. is denkbaar. In de Omgevingswet wordt een aantal kwaliteitseisen voor die adviesing opgenomen, zoals de koppeling aan het beleid, deugdelijke motivering, openbaarheid en verantwoording in een jaarverslag.

Vernieuwing in gemeente Beemster

MOOI Noord-Holland is al bezig met voorsorteren op de Omgevingswet. Het integrale omgevingsbeleid van de gemeente Beemster zorgt voor inspiratie om ook andere gemeenten te ondersteunen bij het opstellen van integraal omgevingsbeleid. De commissieleden zijn in 2015 op verschillende manieren geïnformeerd over het nieuwe stelsel. In 2016 zal de commissie met de gemeente Beemster overleggen over de manier waarop de gemeente verdere uitwerking kan geven aan de vernieuwing van het omgevingsbeleid.

BEEMSTER

Gemaal Noorddijk 18

Het zorgvuldige plan voor de verbouwing van het gemaal aan de Noorddijk tot drie appartementen kreeg in het vorige jaarverslag veel waardering van de commissie, als positief voorbeeld van herbestemming. Het karakteristieke gebouw met een dak met wieberpatroon heeft geen monumentale status en de functieverandering betekent het behoud en voortbestaan van het gebouw, en daarmee het behoud van erfgoed en cultuurhistorie van de Beemster als geheel. De verbouwing is nagenoeg afgerond en de bewoners staan op het punt te verhuizen. Opvallend is dat het plan anders is uitgevoerd dan het ontwerp liet zien. Onder de bestaande gevelopeningen zouden modern gedetailleerde horizontale glasstroken worden toegevoegd. Om het onderscheid tussen oude elementen en nieuw toegevoegde elementen te benadrukken heeft de commissie bij de beoordeling in 2014 om een meer eigentijdse detaillering gevraagd.





Beleid voor dammen sorteert effect

Hoofdstuk 5

Bruggen en dammen

5.1 Des Beemsters objecten

In de Omgevingsnota zijn naast gebiedsgerichte criteria tevens objectgerichte criteria opgenomen. In de Beemster nemen bruggen en dammen een bijzonder plek in, vandaar dat deze vallen onder "Des Beemsters objecten". De nota stelt: "Voorheen werden veel erven ontsloten door bruggen, de laatste jaren worden steeds meer dammen aangelegd omdat het landbouwmaterieel steeds groter en zwaarder wordt. Bruggen zijn dan ontoereikend."

5.2 Beleid sorteert effect

Om de dammen meer te laten zijn dan een betonlichaam en een doorstroomopening zijn er criteria omschreven die betrekking hebben op het toe te passen materiaal, de maat en positie van de doorstroomopening. En er wordt uitspraak gedaan over het talud en de beschoeiing, elementen die onlosmakelijk verbonden zijn met bruggen en dammen. Het beleid sorteert effect, met regelmaat worden zorgvuldig vormgegeven bruggen en dammen voorgelegd aan de commissie.

Hoofdstuk 6

Conclusies en aanbevelingen

6.1 Werken aan een mooie gemeente Beemster

De commissie merkt dat een constructieve opstelling om te werken aan een mooie gemeente Beemster op brede steun kan rekenen, niet alleen onder professionals in de ruimtelijke ordening, maar vooral in de samenleving.

De commissie concludeert dat ze haar grootste meerwaarde heeft in die gevallen waarin publieke en private belangen botsen en het voeren van gesprekken met initiatiefnemers noodzakelijk is om de belangen bij elkaar te brengen. Het beste resultaat ontstaat als de commissie in staat wordt gesteld vanaf een vroeg moment mee te denken over de ruimtelijke kwaliteit, samen met de lokale ambtelijke specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw en erfgoed.

6.2 Aanbevelingen

De ervaringen en inzichten die in 2015 zijn opgedaan, leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Ondanks dat de gemeente Beemster al beschikt over integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het nog even duurt voor de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, adviseert de commissie de gemeente om tijdig verdere stappen te zetten in de richting van implementatie van de nieuwe wet door te werken aan verdere integratie van het beleid in een Omgevingsplan. Graag wijzen wij de gemeente op het project OOK, Omgevingsplan Op Kwaliteit. Het doel van OOK is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het omgevingsplan óók te baseren op kwalitatieve uitgangspunten in plaats

van alleen op objectieve normen en juridische gebruiksbepalingen, zodat ruimtelijke kwaliteit en cultuur-historische waarden worden geborgd. Het integrale omgevingsbeleid van gemeente Beemster leent zich uitstekend om, in de geest van het huidige beleid, een Omgevingsplan Op Kwaliteit op te stellen. Vanuit MOOI Noord-Holland wordt hierbij alle nodige informatie en ondersteuning aangeboden.

- De commissie nog meer dan tot nu toe het geval is geweest in te schakelen als brede adviescommissie ruimtelijke kwaliteit of omgevingskwaliteit. Het integreren van de nu nog aparte commissies voor welstand en monumenten en erfgoed is een volgende stap in de richting van integrale advisering zoals die in de nieuwe om Omgevingswet wordt voorzien.

6.3 Tot slot

Als commissie werken wij met veel plezier voor de gemeente. De samenwerking met de ambtenaren en het College van B&W is open en prettig. We houden elkaar scherp.

Graag nodigen we alle belangstellenden uit om een vergadering bij te wonen.

Colofon

Auteur

Ingrid Langenhoff, coördinator Welstandscommissie Beemster

Met bijdragen van

Miranda Reitsma, Marcel Heijmans, Willemien van Duijn, voorzitter en leden van de Welstandscommissie Beemster,
José van Campen, Woord en Plaats

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Toprapport | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit
Alkmaar, oktober 2016

MOOI NOORD-HOLLAND

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

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