



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



WELSTANDSCOMMISSIE BEEMSTER

JAARVERSLAG 2018



Broedersbouw, collectie MOOI in Noord-Holland

“MOOI dat dit kan blijven bestaan voor generaties die na ons komen en nog mooier dat wij daarvan deelgenoot mogen zijn.”

Bewoner van de herbestemde, monumentale stolpboerderij De Broedersbouw

Voorwoord

De gemeente Beemster is trots op haar status als werelderfgoed. Dit is ook goed te merken in de commissie. Keer op keer weten aanvragers en ontwerpers met de steun van previsoren, plantoelichters en commissieleden bouwplannen voor de Beemster in te passen naar de principes van 'Des Beemsters'. De te behouden cultuurhistorische kernwaarden van de polder, die de basis zijn van het gemeentelijke ruimtelijke beleid nu en in de toekomst, blijken voor bewoners dermate gemeengoed te zijn dat menig initiatiefnemer tot het uiterste gaat om plannen voor de Beemster te realiseren die deze principes omarmen.

Ondanks de dynamische ontwikkeling die een veranderende tijd met zich meebrengt: de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven die opschaalt en ingrijpend wijzigt, de energietransitie met windmolens en zonneweides die zich opdringen aan het landschap en de toenemende woningdruk die nadrukkelijk ingrijpt op de omgeving, wordt er in de commissie bij de behandeling van zowel kleine als grote plannen veelal collectief gestreden om de Beemster principes overeind te houden.

Dat dit niet altijd even eenvoudig is bewijzen planinitiatieven waarbij stallen afgedekt met traditionele zadeldaken ingeruild worden voor grote moderne stallen voorzien van aaneengeschakelde tongewelven of plannen voor zonneweides die de kenmerkende landschappelijke structuur van de droogmakerij bruto verstoren. Ook kleinere plannen waarbij de agrarische bestemming van historische boerenerven verkleurt en verandert naar wonen of andersoortige bedrijvigheid zet de kenmerkende bebouwing en Beemster principes verder onder druk. Wil Beemster ruimte blijven bieden voor groei en nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd de Beemster kernwaarden behouden en respecteren zal de gemeente samen met haar bewoners deze kernwaarden en principes moeten evalueren, opnieuw uitdragen en hier en daar misschien zelfs herijken om het behouden van het erfgoed verder te ontwikkelen.

Ben Ewals,
Voorzitter Welstandscmissie Beemster

Inhoud

1.	Ruimtelijke kwaliteitsadvisering: nu en straks	7
2.	Commissie, beoordelingskaders en werkwijze	8
	GROOT PLAN Woningen aan het Middenpad, Middenbeemster	12
3.	Wat wij u adviseerden in 2018	14
	MONUMENT Reconstructie en herbestemming van een werkschuur, Noordbeemster	22
4.	Dilemma's bij de kwaliteitsadvisering	24
	KLEIN PLAN Moderne ingreep aan een 19e eeuwse stolpboerderij, Middenbeemster	26
5.	Evaluatie en aanbevelingen	28
	HOE IS HET MET? OUD PLAN Herbestemming monumentale stolpboerderij De Broedersbouw Zuidoostbeemster	32
	Colofon	34



Het kunstwerk de Beemsterbrug, ontworpen door PolyLester, verbindt straks twee woongebieden in de nieuwbouwwijk De Nieuwe Tuinderij. De vorm sluit duidelijk aan bij het nieuwe woongebied en functioneert tevens als baken in de omgeving. De brug is zo ontworpen dat het een oriëntatiepunt in de woonwijk is en ze tegelijk mooie zichten en vergezichten biedt. Het ontwerp is door een jury gekozen.

Hoofdstuk 1

Ruimtelijke kwaliteitsadviesing: nu en straks

In dit jaarverslag vertellen we hoe de adviesing door de Welstandscommissie Beemster in 2018 is verlopen en waar we als commissie – met ondersteuning van stichting MOOI Noord-Holland – aan werken. Dit eerste hoofdstuk gaat over de taak die wij voor u uitvoeren. Door de Omgevingswet gaat die taak veranderen. Hoe ziet de ruimtelijke kwaliteitsadviesing er nu en straks uit?

1.1 Nu

Van oudsher voert de welstandscommissie een wettelijke taak uit. Maar in veel gemeenten is dat inmiddels anders. De afgelopen jaren heeft onze moederorganisatie MOOI Noord-Holland zichzelf heruitgevonden als adviseurs omgevingskwaliteit. Het werk is waar mogelijk integraler geworden. Veel gemeenten zijn overgestapt van sectorale welstands- en monumentencommissies naar brede adviescommissies met meerdere vormen van deskundigheid. De ruimtelijke kwaliteitsadviesing heeft zich ontwikkeld tot een constructieve dialoog. Het gesprek beperkt zich niet tot het uiterlijk van een bouwwerk maar gaat ook over de betekenis van een plan voor de plek en voor de maatschappij. De commissie weegt in haar adviesing af of het plan bijvoorbeeld ook sociale, duurzame of gebruikskwaliteiten met zich meebrengt. Niet alleen het uiterlijk of de schoonheid, maar de balans tussen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde bepaalt de ruimtelijke kwaliteit.

De afweging wordt gemaakt vanuit het publieke belang, waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan private belangen. Als onafhankelijk adviseur van uw gemeente zien we het samenbrengen van publieke en private belangen als onze belangrijkste opdracht. Het beste resultaat ontstaat als de commissie in staat wordt gesteld vanaf een vroeg moment mee te denken, samen met de lokale ambtelijke specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw en erfgoed. Daarbij is het voeren van een constructief gesprek met de initiatiefnemer – gericht op het creëren van meerwaarde – eigenlijk belangrijker dan de finale (meer traditionele) beoordeling.

1.2 Straks

Daarom is 'nu' eigenlijk al een beetje 'straks'. Waar MOOI Noord-Holland als organisatie op heeft voorgesorteerd, wordt straks werkelijkheid. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2021 worden ingevoerd. Dan zullen de vertrouwde kaders, posities en instrumenten verder veranderen. Van sommige tradities zullen we afscheid nemen, andere werkwijzen worden verder ontwikkeld en vernieuwd. In een wereld die niet meer functioneert volgens sectorale kaders en lineaire processen, waar de lokale overheid uitnodigend en faciliterend te werk gaat, zullen we moeten zoeken naar de invulling van het begrip 'goede omgevingskwaliteit'.

Het begrip welstand verdwijnt uit de wet, de nieuwe term in de Omgevingswet is 'het uiterlijk van bouwwerken'. De zorg voor het uiterlijk van bouwwerken moet geregeld worden in het omgevingsplan en de daaraan gekoppelde beleidsregels. De oude scheiding tussen bestemmingsplan en welstand zal verdwijnen. De beleidsregels kunnen worden verbreed tot beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit: erfgoed, stedenbouw, landschap, architectuur en openbare ruimte in onderlinge samenhang. Door ook duurzaamheid, en eventueel gezondheid, veiligheid en natuur toe te voegen worden het beleidsregels voor omgevingskwaliteit – nog integraler. Dit betekent natuurlijk nogal wat voor de uitvoering van de kwaliteitsadviesing. In hoofdstuk 4 zullen we dieper ingaan op enkele dilemma's die kunnen ontstaan bij de 'nieuwe' ruimtelijke kwaliteitsadviesing.

Hoofdstuk 2

Commissie, werkwijze en beoordelingskaders

2.1 Even voorstellen

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een ruimtelijke ingreep in de leefomgeving vraagt vakmanschap. De Welstandscommissie Beemster is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Beemster. De adviseurs zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en de bouwinitiatieven. In 2018 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:



ir. Ben Ewals
Stedenbouwkundige en voorzitter van de commissie



ing. Marcel Heijmans
Architect en lid van de commissie



ir. Willemien van Duijn
Monumentdeskundige 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
Adviseur ruimtelijke kwaliteit en previsor gemeente Beemster.

2.2 Werkwijze

De Welstandscommissie Beemster komt op maandag in de oneven weken van het jaar in Purmerend bij elkaar. De vergaderingen zijn openbaar; aanvragers maar ook belanghebbenden en geïnteresseerden zijn van harte welkom om een toelichting te geven of gewoon te luisteren. De commissie biedt een gespreksomgeving waarin de direct betrokkenen aan bod komen in het gesprek over omgevingskwaliteit. Over het algemeen worden de plannen digitaal gepresenteerd door de plantoelichter van de gemeente. Indien aanwezig licht de initiatiefnemer of de ontwerper het plan verder toe. 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 Welstandscommissie Beemster. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze [link](#).

De adviezen

Van elke planbehandeling 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 plantoelichter zorgt voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Planregistratiesysteem

De adviezen worden gerubriceerd in een door MOOI Noord-Holland ontwikkeld planregistratiesysteem, genaamd CorSys. De commissiecoördinator, de plantoelichter en de commissieleden hebben toegang tot dit systeem en kunnen te allen tijde de geschiede-

nis van de planbehandeling raadplegen. Momenteel wordt een nieuw, verbeterd systeem voorbereid om de overstap naar volledig digitaal werken te kunnen maken. In 2019 zal dit nieuwe systeem in werking gaan onder de naam (MOOI) DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem). De 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

De commissie gaat bij grote, ingewikkelde of voorbeeldstellende plannen graag al vóór de vergunningaanvraag in gesprek met de initiatiefnemer om de mogelijkheden en de kans op maatschappelijke meerwaarde te verkennen. Dit wordt meestal aangeduid met de termen vooroverleg of preadvies. Op deze manier komt het advies van de commissie op een logisch moment in het planproces en kan de inbreng van de commissie nog relatief eenvoudig worden meegenomen. Dit bevordert ook een snelle beoordeling van de definitieve vergunningaanvraag. Vooroverleg wordt door veel initiatiefnemers als een welkome inbreng ervaren.

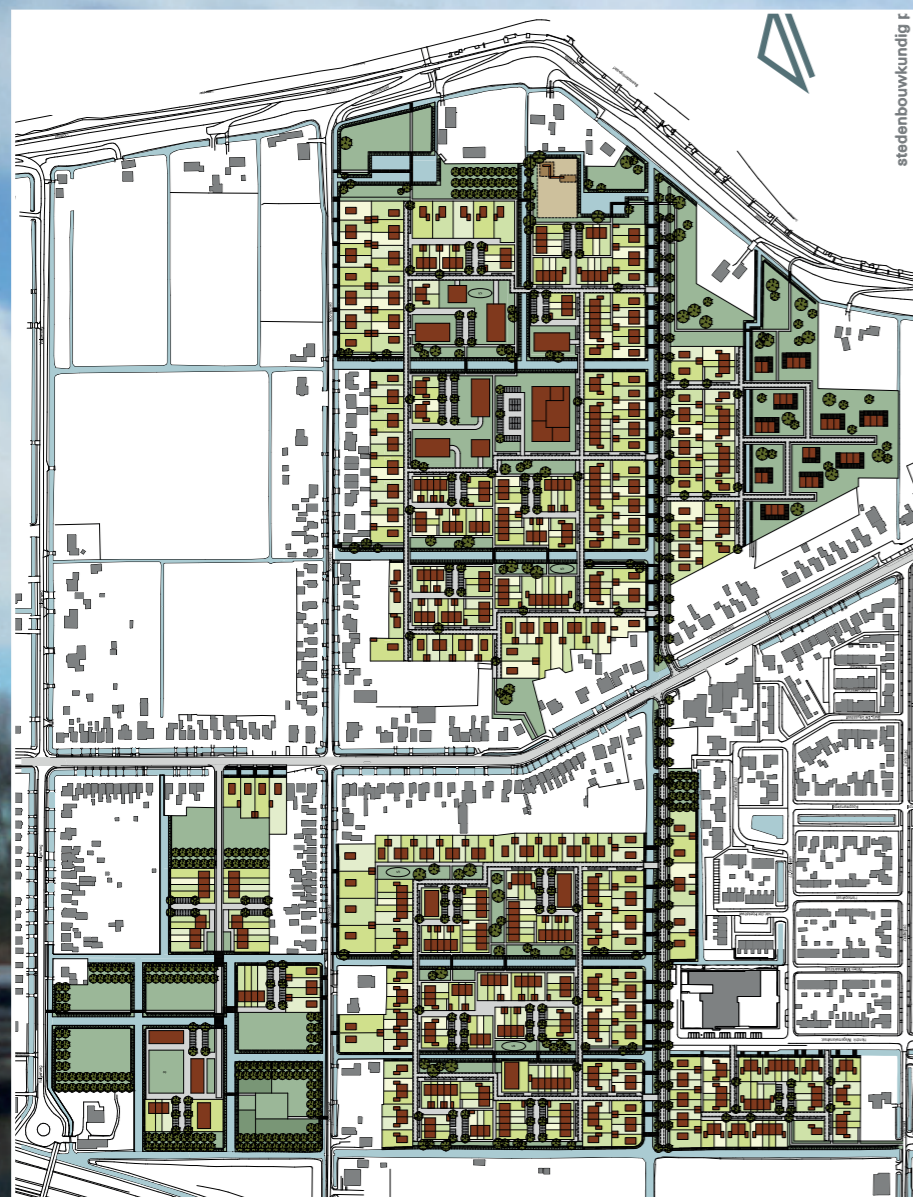
Gemandateerde commissie

Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Willemien van Duijn is namens de welstandscommissie 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. In 2018 gebeurde dit bij 35% van het aantal planbehandelingen. Dat is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar, toen ging het om 45%. De plantoelichter bekijkt bij het opmaken van de agenda welke plannen gemandateerd kunnen worden behandeld.

2.3 Beoordelingskaders

Er zijn meerdere 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 toegespitste algemene criteria, abstracte en globale regels, die ook een gesprek over bijzondere, onverwachte plannen mogelijk maken. Via deze [link](#) kunt u de omgevingsnota 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. 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. Tevens adviseert de commissie beleid op te stellen voor het saneren van asbestdaken. Asbestdaken dienen verplicht voor 31-12-2024 verwijderd te zijn en vervangen door een nieuw dak. Commissielid Willemien van Duijn heeft tijdens de informatieavond in november een presentatie gehouden over de voorwaarden waar het nieuwe dak volgens de omgevingsnota aan moet voldoen.



Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij



Een greep uit de voorgestelde woningen aan het Middenpad

13
PROJECT
GROOT PLAN

ZUIDOOSTBEEMSTER

16 nieuwbouw woningen

Middenpad van De Nieuwe Tuinderij West

De Nieuwe Tuinderij is gelegen in de Zuidoostbeemster tussen het Noorderpad en de Zuidersloot. De verstedelijking van de Zuidoostbeemster geschiedde in eerste instantie langs de polderwegen met lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen. Het Middenpad vormt een nieuw lint en de ruggengraat van De Nieuwe Tuinderij. Dit nieuwe lint krijgt een vergelijkbare uitstraling als de historische linten, waarbij het 'Beemsterhuis' het uitgangspunt vormt. Door hier vrije kavels uit te geven ontstaat een grote architectonische rijkdom, net zoals langs de historische linten. Het karakter van de historische linten is in het beeldkwaliteitsplan vertaald naar nieuwe woningen. Eenheid op de schaal van het bouwvolume en variatie op de schaal van de gevel, het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur is het uitgangspunt. Dit betekent dat er nooit identieke woningen naast elkaar staan.

In 2018 kreeg de commissie 16 aanvragen voor de bouw van een woning op een vrije kavel aan het Middenpad. Buiten het voorgeschreven bouwvolume bestaat er een grote mate van vrijheid als het gaat om het gevelontwerp, de architectuur, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Zo ontstaat een straatbeeld waarin elke woning uniek is, passend binnen de compositie van het totale lint. Het beeldkwaliteitsplan spreekt namelijk nadrukkelijk van variatie in materiaal en kleur tussen de woningen onderling. De commissie heeft dan ook aangegeven dat zij de kleuren en materialen wil beoordelen in relatie tot de naburige woningen om zodoende het ontstaan van twee identieke woningen naast elkaar te voorkomen en een gevarieerd straatbeeld te waarborgen. Het is daarom voor de commissie zaak om altijd het totale straatbeeld voor ogen te hebben.

Vrije kavels De Nieuwe Tuinderij

Hoofdstuk 3

Wat wij u adviseerden in 2018

3.1 Cijfers

De Welstandscommissie Beemster heeft in 2018 advies uitgebracht over 88 nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning. Dat zijn er zes meer ten opzichte van 2017. Bij 35% van de aanvragen kon in

één keer een positief advies gegeven worden. Bij 42% van de planbehandelingen was de initiatiefnemer of ontwerper aanwezig. Het aantal preadviezen was in 2018 30 gevallen ten opzichte van 20 gevallen in 2017.

Aantal planbehandelingen

SOORT AANVRAAG	AANTAL AANVRAGEN	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	83	122
<i>waarvan een monument</i>	3	4
<i>waarvan nieuwbouw</i>	47	77
<i>waarvan verbouwing</i>	33	41
Preadvies*	11	15
Reclameaanvraag	2	2
Advies ruimtelijke plannen	2	2
Totaal	98	141

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunningaanvraag is ontvangen. Het totaal aantal preadviesaanvragen was 30.

Aantal planbehandelingen t.o.v. voorgaande jaren

SOORT AANVRAAG	2018	2017	2016
Nieuwe aanvragen	88	74	93
Aanvragen van voorgaande jaren	10	8	12
Herhalingen	43	36	47
Totaal behandelingen	141	118	152

Vorm van behandelingen

VERDELING AANVRAGEN	2018	2017	2016
Totaal behandelingen	141	118	152
Gemandateerd behandeld	35 %	45 %	51 %
In de welstandscommissie behandeld	65 %	55 %	49 %

Hoe vaak behandeld?

ADVIEZEN AAN B&W	2018	2017	2016
Totaal nieuwe aanvragen*	86	74	93
Bij eerste behandeling akkoord	35 %	38 %	46 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	26 %	18 %	17 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	19 %	18 %	12 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	7 %	8 %	9 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	12 %	12 %	12 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	2 %	7 %	4 %

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



Gevelaanzichten van de zelfbouw kavels aan de Middenweg 188 A, B, C en D



Impressie De Nieuwe Tuinderij Oost, MB architecten

3.2 Effect van de adviezen

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2018 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Effect van welstand aan de Middenweg. Het betreft de invulling van de vier zelfbouw kavels aan de Middenweg onderdeel van het nieuwbouwplan De Keyser. Het worden vier gelijke woningen voorgesteld, bestaande uit één laag met een schilddak en middenrisaliet. De commissie merkt op dat met een nokhoogte van 11 meter het dakvolume van kavel 4 erg fors wordt. Bij de naastgelegen kavels is geen gebruik gemaakt van de maximale nokhoogte. Deze plannen komen uit op een nokhoogte variërend tussen 8,9 tot 9,5 meter. De verhouding tussen het dakvolume en de begane grond is hierdoor beter in balans, evenals de schuinite van het dak. Het plan wordt aangepast waarbij de nokhoogte omlaag is gebracht naar 10,4 meter. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een accent op de hoek Middenweg-Morgenweg dat in eerste instantie beoogd werd door het realiseren van een lager volume (t.o.v. de andere drie kavels aan de Middenweg), maar een hoger volume is ook goed voorstelbaar.

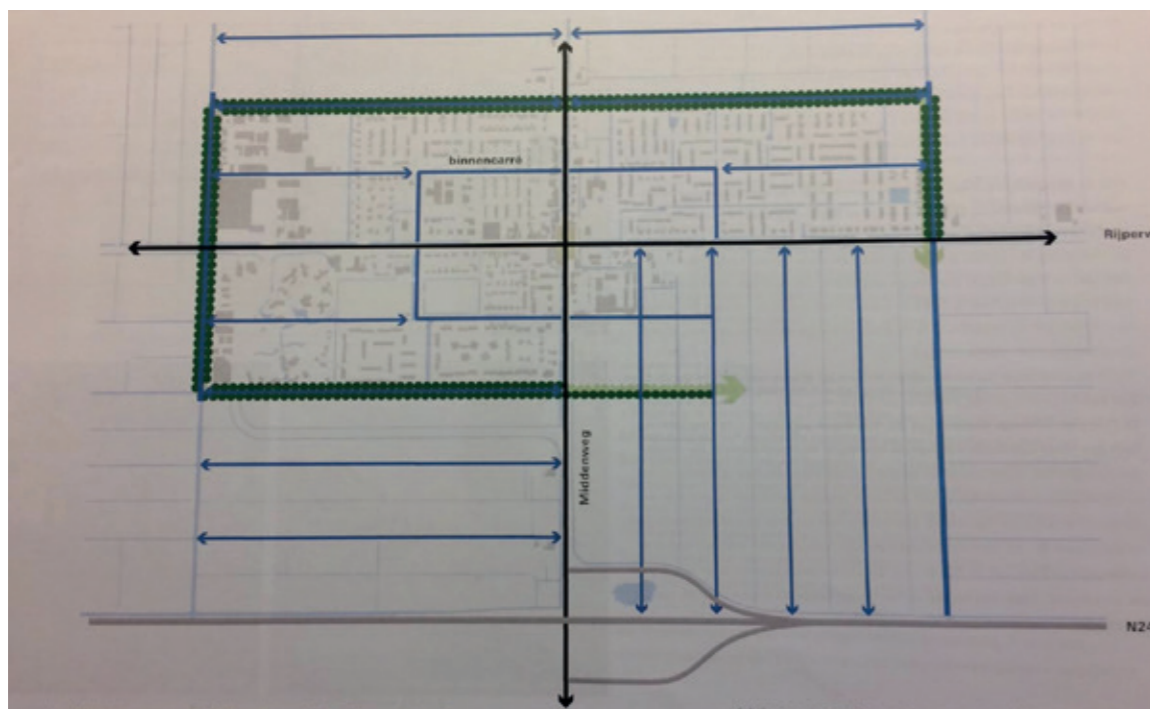
3.3 Adviezen grote ruimtelijke plannen

In 2018 zijn adviezen uitgebracht voortwee ruimtelijke plannen. Het betreft:

- advisering kavelpaspoorten De Nieuwe Tuinderij Oost;
- advisering Ruimtelijke Kader en Beeldkwaliteitsplan van Plan De Keyser fase 2.

Door de stedenbouwkundigen en de projectleider werd een toelichting gegeven op de 15 kavelpaspoorten van De Nieuwe Tuinderij Oost. De typische Beemster huizen met topgevel en de nokrichting haaks op de weg worden als uitgangspunt genomen voor twee kenmerkende exemplaren: de rentenierswoning met schilddak en de topgevelwoning met zadeldak. Het Noorderpad kenmerkt zich door een dun lint met brede kavels en grote voortuinen. Het

Middenpad is een compacter lint met kleinere kavels. De commissie wijst op de trend van de witte en grijze woningen. Deze zijn niet 'des Beemsters' en deze trend dient dan ook ingeperkt te worden. Het is daarom goed om vast te leggen bij welke kavels een witte of grijze woning toegestaan is.



Beeldkwaliteitsplan Plan De Keyser



Agrarische bedrijfsgebouwen

Het Ruimtelijke Kader en Beeldkwaliteitsplan van Plan De Keyser fase 2 werd in 2018 ter advisering aan de commissie voorgelegd. Door de stedenbouwkundigen en de projectleider werd een toelichting gegeven. Fase 2 is het afsluitende plan om het 'vierde kwadrant' volledig te bebouwen waardoor het geografische middelpunt van het dorp komt te liggen waar het 400 jaar geleden is ontworpen. Het vierde kwadrant heeft als enige een noord-zuid georiënteerde verkaveling. De verkavelingsrichting is een waardevol element in het ontwerp van de droogmakerij. Deze lijnen zullen een 'des Beemsters' karakter krijgen met een sterk monumentale uitstraling. De commissie is enthousiast over het plan en heeft onder andere meegegeven de noord-zuidrichting nog sterker aan te zetten dan is voorgesteld. De twist in het kwadrant valt zo op in het landschap dat die nog sterker herkenbaar mag worden aangezet.

3.4 Kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

De advieswerkzaamheden van MOOI Noord-Holland voor behoud en ontwikkeling van omgevingskwaliteit in Noord-Holland gaan verder dan de gemeentelijke adviescommissies. Voor de gemeente Beemster hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- Als vervolg op de Startnotitie Duurzaam Waardevol werd op 18 december 2018 een werksessie georganiseerd ten behoeve van het opstellen van de Handreiking Duurzaamheid, Erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit. De handreiking heeft tot doel gemeenten te helpen snel en zorgvuldig te antwoorden op verduurzamingsvragen in de bestaande bebouwde omgeving met behoud van ruimtelijke kwaliteit en om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid daarop aan te passen. Atie Schenk, beleidsmedewerker monumenten, was hierbij aanwezig;

- Op 20 november organiseerde MOOI Noord-Holland in samenwerking met de provincie Noord-Holland de Workshop Leidraad Landschap en Cultuurhistorie over het gebruik en de implementatie op gemeentelijk niveau van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Atie Schenk, beleidsmedewerker monumenten, en Martin Deinum, beleidsadviseur ruimtelijke ordening en cultureel erfgoed, waren hierbij aanwezig;
- Op woensdag 21 november organiseerde de gemeente Beemster een informatieavond voor agrariërs uit de gemeente over het saneren van asbestdaken. Commissielid Willemien van Duijn gaf een presentatie over de criteria uit de omgevingsnota waar een nieuw dak aan moet voldoen en de impact van daken op de omgeving.



Het wethoudersdiner in Naarden

3.5 Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland

De gemeente Beemster heeft ook gebruik gemaakt van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland; een vraagbaak voor gemeenten met vragen over erfgoed, cultuurlandschap, omgevingswet, herbesteding en archeologie.

Over het Steunpunt

Het Steunpunt is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door de provincie Noord-Holland en de RCE. Medewerkers en bestuurders van Noord-Hollandse gemeenten kunnen bij het Steunpunt terecht met vragen over alles wat met erfgoed te maken heeft. Het Steunpunt organiseert diverse netwerk- en kennisbijeenkomsten door het jaar heen. Ook kunnen gemeenten concrete zaken voordragen voor een expertmeeting, een onderzoek of als interessant voorbeeldproject op het gebied van herbesteding of het inpassen in een kwetsbaar cultuurlandschap. Kijk voor inspiratie en voorbeelden eens op www.steunpunterfgoednh.nl.

- Jaap van Zijp, plantoelichter van de gemeente Beemster, bezocht een aantal bijeenkomsten van het Erfgoedteam, bedoeld om actuele thema's te agenderen en ambtenaren op weg te helpen bij complexe vraagstukken;
- Op 5 september 2018 werd het netwerkdiner voor wethouders georganiseerd door de provincie in samenwerking met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. De bijeenkomst stond in het teken van transformatie. Op gemeenten komen uiteenlopende transformatie-opgaven af, zoals leegstand en herbesteding van (monumentaal) vastgoed, de energietransitie, de woningbouwopgave, klimaatadaptatie en massatoerisme. Cultureel erfgoed staat hierbij onder druk, maar kan ook als inspiratiebron en aanjager werken bij de aanpak van deze transformatieopgaven. Wat is het provinciaal beleid op deze onderwerpen en hoe kunnen gemeenten omgaan met deze ingrijpende vraagstukken? De wethouders Zeeman, Dings en Butter hebben deze bijeenkomst bijgewoond.

Reconstructie en herbestemming van een werkschuur

Op een prachtige locatie aan de Noorddijk in de Beemsterpolder ligt het ensemble 'Polderhuiscomplex'. Het Polderhuis, de daaraan verbonden voormalige school/koetshuis en de daar weer aan verbonden houten werkschuur zijn alle aangewezen als rijksmonument. Omdat de werkschuur in slechte staat is en dreigt in te storten zal deze geheel worden gereconstrueerd, met behoud van zoveel mogelijk originele onderdelen. Dit is in lijn met het advies dat is uitgebracht door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Erfgoedcommissie. In de monumentale werkschuur zal een nieuwe woning gerealiseerd worden. Gezien de toestand van het gebouw is geconcludeerd dat restauratie geen optie is, maar reconstructie met hergebruik van originele bouwdelen wél. De timmerwerkplaats is nagenoeg in originele staat bewaard gebleven en stamt uit circa 1850. Het houtskelet en de vloer bevatten onderdelen die van poldermolens afkomstig zijn. De afmetingen van de voormalige werkschuur blijven hetzelfde; er zullen zoveel mogelijk originele bouwdelen hergebruikt worden, waaronder de historische molenwieken uit de 17e en 18e eeuw die de hoofdconstructie vormen. Ook zal de oorspronkelijke kleurstelling teruggebracht worden. Ook de voormalige houtopslag zal worden gesloopt en opnieuw worden opgebouwd in een moderne uitwerking, waarbij de houtconstructie zichtbaar wordt gemaakt. De commissie prijst de verankering van de cultuurhistorie in het ontwerp met toevoeging van een modern gebaar. Zij geeft aan er alle vertrouwen in te hebben gezien de begeleiding van de restauratie door de monumentendeskundige.



Historische luchtfoto



Impressie dijkzijde, Ulrich architectuur



Impressie achterzijde, Ulrich architectuur

Hoofdstuk 4

Dilemma's bij de kwaliteitsadviesing. Wie adviseert over omgevingskwaliteit?

De Omgevingswet draagt ons allen op om te zorgen voor goede omgevingskwaliteit. Het gaat om de kwaliteit van de ruimte waarin het leven van mensen zich afspeelt. Plannen met een goede omgevingskwaliteit zijn duurzaam en dragen bij aan de gezondheid en het welbevinden.

In het ontworpen Nederland wordt het belang van cultureel erfgoed, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit én goede kwaliteit van natuur en landschap hooggewaardeerd. In de toelichting van de Omgevingswet worden deze aspecten dan ook benoemd als de pijlers van goede omgevingskwaliteit.

Goede omgevingskwaliteit begint bij het agenderen van kwaliteit in alle plan- en ontwerpprocessen. Hoe doe je dat? Wie adviseert over omgevingskwaliteit? Welke vorm van adviesing vinden gemeenten bij zich passen? Dat waren de hoofdvragen tijdens de expertmeeting die MOOI Noord-Holland en Over Morgen, ondersteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, organiseerden op 17 april 2018.

Het werd duidelijk dat er geen vaste receptuur meer bestaat voor de ruimtelijke kwaliteitsadviesing. Maar kunnen we dan wel een menukaart maken voor een goed gesprek over omgevingskwaliteit? Tijdens de expertmeeting werden de dilemma's verkend die in het debat naar voren komen.

De komst van de Omgevingswet vraagt een cultuurverandering en vergt dat we gezamenlijk gaan nadenken over het ontrafelen van deze knoop van dilemma's. De commissieleden willen graag met betrokkenen binnen de gemeente in gesprek om plannen te maken voor de kwaliteitsadviesing in de toekomst. Als we dan op goede ideeën komen stellen we ook voor om er – daar waar het kan – mee te gaan experimenteren. Op weg naar moderne kwaliteitsadviesing met nieuwe, uitnodigende wettelijke kaders.

U kunt het hele pamflet 'Dilemma's bij de kwaliteitsadviesing. Wie adviseert over omgevingskwaliteit?' via [deze koppeling](#) lezen.

DILEMMA 1

Adviesing door deskundigen en/of maatschappelijke participatie? – Leidt maatschappelijke participatie tijdens het planproces vanzelfsprekend tot goede omgevingskwaliteit? Hebben we nog wel advies van deskundigen nodig? Het lijkt de kunst om maatschappelijk(e) initiatief en participatie te versterken door de adviesing door deskundigen. Deskundigen brengen kennis, vaardigheden en kansen in. Zij hebben het vermogen om verder te kijken dan de initiatiefnemer en andere belanghebbenden, naar andere schaalniveaus en toekomstige omstandigheden.

DILEMMA 2

Adviesing als proces en/of als momentopname aan het eind? – Sectoraal advies (zoals ruimtelijke ordening, welstand of monumenten) volstaat niet meer. Integrale adviesing is het nieuwe devies en dat is gebaat bij vroege betrokkenheid bij de stedenbouwkundige en landschappelijke besluitvormingsprocessen. Maar daar zitten wel haken en ogen aan. Hoe waarborg je de onafhankelijkheid van het advies-team? In welke fasen van het proces wordt geadviseerd? En hoe verhouden begeleiden en beoordelen zich tot elkaar? Deugdelijke adviesing is continu, regelmatig en staat in verhouding tot de betekenis van een plan. De adviesing moet helder, transparant, neutraal en gefundeerd zijn.

DILEMMA 3

Gemeentelijke adviescommissie en/of een andere constructie? – De Omgevingswet stelt een gemeentelijke adviescommissie verplicht die werkt volgens wettelijke vereisten. Het staat de gemeente vrij om ook andere adviesteams of adviseurs te benoemen. Die kunnen intern, gemengd of extern zijn. Het is belangrijk dat de adviescommissie of het adviesteam een duidelijke plek biedt voor het gesprek over ruimtelijke kwaliteit, en kennis van andere belangen en schaalniveaus inbrengt. Als de commissie of het team extern en onafhankelijk is, kan zij ook als derde neutrale partij fungeren. Maar hoe zorg je ervoor dat de adviesing niet als extra drempel wordt gezien?

DILEMMA 4

Advies over grote ingrijpende plannen en/of kleine dagelijkse ingrepen? – De nieuwe ruimtelijke kwaliteitsadviesing is integraal en gaat altijd over het verbinden van de fysieke omgeving met sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Die adviesing kan een langdurig, allesomvattend proces zijn. Maar dat is niet altijd nodig. Het is het dilemma van proportionaliteit: hoe zorg je dat de adviesing in verhouding staat tot de betekenis van een plan, zonder dat dit leidt tot rechtsongelijkheid? Hoe organiseer je het zo dat iedere initiatiefnemer de route vindt die het beste past bij de vraag? Wordt over kleine, veelvoorkomende gevallen even intensief geadviseerd als over grote ingrijpende plannen? Hoe leg je dat vast, en wie bepaalt dat?

DILEMMA 5

Regelen en/of anders kijken? – Meer regels leiden niet tot betere omgevingskwaliteit. Het doel van ruimtelijke kwaliteitsadviesing is niet het toetsen aan regels. Het gaat om een interpretatie: wat draagt een ingreep in de leefomgeving bij aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente? Hoe verhoudt die ingreep zich tot kernkwaliteiten, principes en potenties? Regels zijn slechts de (onmisbare) hefboom die leidt tot overleg. De 'nieuwe adviseur' vinkt geen criteriasets af, maar hanteert een constructieve gesprekstechniek op basis van inspiratie en vakmanschap. De burger én de bestuurder worden hiermee verleid tot goede omgevingskwaliteit.

MIDDENBEEMSTER

Uitbreiden van een woonhuis

Aan de Nekkerweg 14 staat een 19e-eeuwse stolpboerderij met startstuk aan de achterzijde en twee bijgebouwen op het achtererf. De kavel is breder dan diep. Dat is atypisch voor de Beemster. Het erf heeft restanten van een klassieke inrichting met een sierlijke voortuin en boomgaard. Er ligt een ontwerpvoorstel voor de verbouw van de stolpboerderij en nieuwbouw van een drietal bijgebouwen. Uitgangspunt voor de stolpverbouwing is het behoud van de historische voorzijde en het karakteristieke silhouet van de piramidevormige kap. Om voldoende daglichttoetreding mogelijk te maken wordt in de linkerzijgevel een inkeping gemaakt en ter hoogte van het vierkant wordt een zwart stalen pui van twee verdiepingen hoog geplaatst. Het silhouet blijft behouden door horizontale lamellen in dezelfde donkere kleur als het dakvlak. Dit markeert de overgang tussen de historische voorzijde en de moderne vormgeving van de achterzijde. De bestaande bijgebouwen op het achtererf worden gesloopt en vervangen door drie nieuwe bijgebouwen, streng en sober vormgegeven. De commissie prijst de kwaliteit van het ontwerp. Er wordt gezocht naar een harmonisch geheel tussen oud en nieuw met hoogwaardige vormgeving en materialen. De commissie uit wel haar twijfel over de forse ingreep van de inkeping in de zijgevel. Zij vindt dat het silhouet van de stolp door de ingrepen te fors wordt aangetast. Een aangepast plan wordt voorgelegd waarbij twee van de drie bijgebouwen zijn komen te vervallen. Ook is het plan voor de stolp gewijzigd. De inkeping is verkleind en meer benaderd als verborgen ingreep. Het erf zal zorgvuldig worden hersteld naar de 'des Beemsterse' principes.



Eerste ontwerp, Kodde Architecten



Laatste ontwerp, Kodde Architecten





Nieuwbouwwijk De Keyser

Hoofdstuk 5

Evaluatie en aanbevelingen

5.1 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 6 mei 2019 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2018. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

- Het is bijzonder te noemen dat bijna iedere aanvrager zich bekommert om het Beemster erfgoed;
 - Door de bewoners van Beemster worden het landschap en de openheid als belangrijkste waarden van het gebied genoemd;
 - De kernkwaliteiten van Des Beemster staan niet onder druk;
 - Het bestemmingsplan buitengebied wordt herzien, de commissie zal daarbij betrokken worden. Meegegeven wordt de verworvenheden uit de gulden regels te koesteren en deze op te nemen in het omgevingsplan;
 - Er spelen op dit moment aan aantal ontwikkelingen: leegloop van agrarische bedrijven, schaalvergroting van agrarische bedrijven, het overkappen van sleufsilo's, de duurzaamheidsopgave en het splitsen van stolpboerderijen;
 - Er ontstaat een tendens waarbij grond van kleinere agrarische bedrijven wordt verkocht aan de groeiende agrarische bedrijven als gevolg van de noodzakelijke schaalvergroting in de landbouw. Erven zonder land, maar met vaak economisch waardevolle bebouwing (woonhuis en schuren) blijven over. De vraag is welk type bedrijvigheid geschikt is voor de overgebleven agrarische schuren en passend is in het landelijk gebied van de Beemster;
- De Beemster heeft ingezet op zonne-energie. De gedachte van de gemeente is om zonnepanelen vooral toe te staan op de dakvlakken van (agrarische) gebouwen voor eigen gebruik. De verplichte asbestsanering speelt hierin ook een rol. De zonnepanelen op maaiveld is in het gebied Beemster niet de gewenste richting;
 - De nieuwe Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt verplicht de gemeente om een gemeentelijke adviescommissie aan te stellen die adviseert over rijksmonumenten. Dezelfde commissie zou moeten adviseren over alle zaken die door de gemeenteraad van belang worden geacht. Dit betekent dat de gemeenteraad, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een besluit moet hebben genomen over de nieuwe gemeentelijke adviescommissie, wie daar zitting in nemen en welke gevallen door deze commissie behandeld dienen te worden. Voor de zomer wordt in samenspraak met de VNG, de RCE en het ministerie een landelijke handreiking gemaakt waarmee gemeenten verder kunnen.

5.2 Overige aanbevelingen door de commissie

Vanuit haar ervaringen en inzichten doet de Welstandscommissie Beemster nog de volgende aanbevelingen:

- Evalueer de kernwaarden en principes van Des Beemsters. Hoe verhouden zich de uitgangspunten van Des Beemsters met de ontwikkelingsmogelijkheden van nu?
- Stel een document op voor de nieuwe lintbebouwing in de Nieuwe Tuinderij Oost met daarin een overzicht van de voorgestelde gevelmaterialen, zodat de gewenste variatie conform het Beeldkwaliteitsplan kan worden gemonitord;
- De commissie pleit er bij het gemeentebestuur voor om zich te buigen over de ruimtelijke implicaties van de energietransitie en om voorwaarden vast te stellen, waaronder duurzame energievoorzieningen kunnen worden toegepast en deze op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota;
- MOOI Noord-Holland ontwikkelt momenteel expertise op het gebied van de energietransitie in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en is graag bereid om mee te denken over de wijze waarop de overgang naar duurzame energie kan worden gerealiseerd met inachtneming van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- Denk na over de integraliteit van ruimtelijke opgaven en ruimtelijk beheer. Welke opgaven kunnen gekoppeld worden? Hoe kan het publieke domein zorgvuldig worden ingericht en onderhouden? Wat is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving?
- Blijf in uw gemeente steeds het debat voeren over de vraag hoe ruimtelijke kwaliteit kan worden ingezet als pijler voor de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Gebruik hierbij bijvoorbeeld de tien principes uit het Schetsboek voor een Omgevingsplan op Kwaliteit van Mooiwaarts;
- Begin of continueer een gesprek over de dilemma's bij de kwaliteitsadvisering (hoofdstuk 4). Welke gevolgen heeft de 'nieuwe' ruimtelijke kwaliteitsadvisering voor uw gemeente en hoe gaat u deze organiseren? Wij willen u hierbij graag ondersteunen. De tijd is kort: bij het inwerking treden van de Omgevingswet (verwacht op 1 januari 2021) moet dit geregeld zijn. De welstands- en monumentenadvisering valt namelijk niet onder de 'bruidsschat' van de Omgevingswet;
- Maak gebruik van de kennis en ervaring die aanwezig is bij medewerkers en adviseurs van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Het Steunpunt verwelkomt u graag tijdens activiteiten en bijeenkomsten.

5.3 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. Een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. In het jaarverslag is een aantal plannen uit het jaar 2018 aan bod gekomen. Het is slechts een greep uit de vele en uiteenlopende plannen waarover de commissie heeft mogen adviseren. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen. Wij nodigen u van harte uit om in 2019 bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.

ZUIDOOSTBEEEMSTER

Herbestemming monumentale stolpboerderij De Broedersbouw

In 2014 is de vergunning verleend voor de renovatie en ontwikkeling van negen appartementen in de prachtige stolp De Broedersbouw, één van de oudste boerderijen van de Beemster. De stolpboerderij is gebouwd in 1742 en aangewezen als rijksmonument. De architect had binnen de mogelijkheden een mooi plan neergelegd waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de monumentale waarden van de stolp. Aanvankelijk werd door de Erfgoedcommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geschokt gereageerd op het volle programma, een bezoek ter plaatse heeft hen van de haalbaarheid weten te overtuigen. Inmiddels is de stolp gerenoveerd en heeft een nieuwe bestemming gekregen. Een unieke transformatie van een historisch monument tot een eigentijds appartementencomplex. Ieder appartement heeft zijn eigen karakter omdat veel historische elementen in het zicht zijn gebleven. Met het landschap rondom de boerderij is, als onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble van de stolp, rekening gehouden met de inrichting van het erf en waar mogelijk is het erf van de boerderij hersteld. De Broedersbouw is inmiddels als voorbeeldproject opgenomen op de [website](#) van het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland.



Interieur Broedersbouw, Kwakmangroep



Voorgevelaanzicht-Broedersbouw, voorbeeldprojecten Steunpunt Monumenten & Archeologie

“We hebben ook andere functies onderzocht, maar een invulling met woningen bleek toch de meest haalbare kaart te zijn. We zijn toen uitgekomen op negen woningen, die als een soort origami-puzzel in elkaar zijn geschoven. Het vierkant, midden in de stolp, hebben we vrij gehouden als gemeenschappelijke ruimte en ontsluiting van de woningen.”

De architect over het ontwerp voor De Broedersbouw

Colofon

Auteur

Renee Stroomer, coördinator Welstandscommissie Beemster

Met bijdragen van

Ben Ewals, voorzitter van de commissie

Willemien van Duijn, gemandateerd lid van de commissie

Marcel Heijmans, lid van de commissie

José van Campen, Woord en Plaats

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Dorine van Hoogstraten, adjunct-directeur MOOI Noord-Holland

Renate de Visser, bureaucoördinator MOOI Noord-Holland

Primo Reh, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

IAAY | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Alkmaar, mei 2019

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

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