



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT
LANGEDIJK
JAARVERSLAG 2017

'We willen de mensen bewust maken van de kwaliteit van hun omgeving en om bij elk plan te bedenken hoe het kan bijdragen aan nieuwe kwaliteit, om Noord-Holland nog mooier te maken.'

JEF Mühren, directeur MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Voorwoord

'Hedendaagse architectuur in Langedijk' heette de tentoonstelling in de indrukwekkende veilinghal van Museum Broekerveiling in de zomer van 2017. Een mooi overzicht uit de afgelopen 20 jaar. Het Architectuur Informatiecentrum Alkmaar organiseerde de tentoonstelling met daarbij de prijsvraag 'het mooiste gebouw van Langedijk'. Mooi is natuurlijk een subjectief begrip, maar een deskundige jury koos met overtuiging uit 20 geselecteerde projecten het zorgcomplex Oosterheem aan de Dorpsstraat 84 en 96 als winnaar. Het complex is gebaseerd op het karakteristieke Langedijkse beeld van loodsen aan het water, het Langendijkse DNA, maar is op eigentijdse wijze vormgegeven. De publieksprijs ging naar de nieuwe entree van winkelcentrum de Broekerveiling.

Alhoewel onvergelijkbaar hadden de projecten een duidelijke overeenkomst: de bijdrage van het gebouw aan zijn omgeving, de functionaliteit, de belevingswaarde, het vakmanschap en de authenticiteit. Deze aspecten komen ook in de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit aan de orde. Bijvoorbeeld bij het Veilingterrein in Zuid-Scharwoude: een woningbouwproject dat zorgvuldig inspeelt op het dorpse karakter. Of het hergebruik van de kerk aan de Kerklaan 8 in Noord-Scharwoude, waarbij de kerk vakkundig en met respect wordt herbestemd tot woning. In dit jaarverslag worden een aantal van dergelijke projecten getoond.

De commissie heeft ook dit jaar veel initiatiefnemers mogen ontvangen bij de behandeling van hun plan. Zowel voor de planindieners als voor de Commissie werkt dit verhelderd. We nodigen planindieners ook komend jaar graag uit aanwezig te zijn. Wij bedanken de gemeente en alle betrokkenen bij de voorgelegde bouwplannen voor het vertrouwen en de prettige samenwerking. Ook het komend jaar zetten wij ons graag in voor de professionele advisering over omgevingskwaliteit. Wij verheugen ons er op de samenwerking met de gemeente Langedijk in 2018 voort te kunnen zetten.

Marina Roosebeek, voorzitter Commissie Ruimtelijk Kwaliteit Langedijk



Kolenboetje Broekerveiling opening AIA tentoonstelling

Inhoud

1.	Nieuw leven en Langedijks DNA.	6
2.	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Langedijk	8
	Langedijk doorvaarbaar [Fietsbrug Boogoort/Bijlortpad, Westerdel, Broek op Langedijk]	12
3.	Adviezen; cijfers en effecten	14
	De randen van het Veilingterrein krijgen vorm [Oostelijke Randweg-Juliana van Stolbergstraat, Zuid-Scharwoude]	18
4.	Beoordelingskaders	20
	Dorpsstraat, Broek op Langedijk	22
5.	Op weg naar de Omgevingswet	25
	Gooise villa vs. Langedijks DNA [Dorpsstraat 40, Broek op Langedijk]	28
6.	Evaluatie en aanbevelingen	30
	Colofon	32



Juryprijs



Publieksprijs

Hoofdstuk 1

Voorbij de crisis: nieuw leven en Langedijks DNA

Omgevingskwaliteit in uw gemeente

In dit jaarverslag vertellen we hoe de advisering door de commissie ruimtelijke kwaliteit in 2017 is verlopen en bespreken we de hoofdlijnen uit projecten waar we als commissie en organisatie aan werken. We gaan ook in op de rol van de ruimtelijke kwaliteitsadviesing in de komende Omgevingswet.

In dit eerste hoofdstuk beginnen we met een terugblik op opvallende ontwikkelingen dit jaar. Langedijk experimenteert met welstandsvrij bouwen: bij het winkelcentrum worden enkele vrije kavels ontwikkeld, waarvoor geen welstandelijke toetsing plaats vindt. De evaluatie hiervan vindt nu plaats en zal voor het volgende jaarverslag ongetwijfeld een belangrijk onderwerp zijn.

Voorbij de crisis:

nieuw leven en Langedijks DNA

Tegelijk zien we met de aantrekkende economie dat grootschalige ontwikkelingen als Westerdel en Breekland en zeker het Veilingterrein, beter verlopen. Het Veilingterrein laat zien dat kwaliteit door bewoners wordt gewaardeerd en tevens goed verkoopt; het spook van de economische crisis kunnen we achter ons laten. De verkiezing en de tentoonstelling van het AIA (Architectuur Informatiecentrum voor Alkmaar) "Het mooiste gebouw van Langedijk" in de zomer van 2017 liet zien dat naast de rijke historie van Langedijk de recente architectuur meer dan de moeite waard is. De ambitie die er de laatste decennia is geweest, zowel als het gaat om gebiedsontwikkelingen als de Twuyverhoek, als met individuele gebouwen, laat zien dat ook op dit vlak Langedijk trots kan zijn.

Hoofdstuk 2

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Langedijk

2.1 Samenstelling

Het advies van de commissie over de ruimtelijke kwaliteit van de voorgelegde bouwplannen is altijd gebaseerd op het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 4 Beoordelingskaders). 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. De commissie weegt in haar advisering af of het plan bijvoorbeeld ook sociale, duurzame of gebruikskwaliteiten met zich meebrengt. In de afweging spelen zowel publieke als private belangen. Als onafhankelijk adviseur van uw gemeente zien wij dat samenbrengen van deze publieke en private belangen, door middel van een constructieve dialoog, 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. Hiermee zetten we in op de ontwikkeling die door de Omgevingswet wordt aangejaagd; namelijk de overstap van sectorale welstands- en monumentencommissies naar brede adviescommissies met meerdere vormen van deskundigheid (zoals landschap, stedenbouw, architectuur, ruimtelijke ordening, cultuurhistorie en monumenten).

Klankbord ruimtelijke ontwikkelingen

De commissie ruimtelijke kwaliteit Langedijk adviseert uw gemeente ook over omgevingskwaliteit in brede zin en wordt ingezet als klankbord voor grote en beeldbepalende ruimtelijke ontwikkelingen, beeldkwaliteitplannen en cultuurhistorische opgaven.

2.2 Deskundige adviseurs

Het goed beoordelen en afwegen van alle aspecten van een bouwplan vraagt vakmanschap. De commissie ruimtelijke kwaliteit Langedijk is, in overleg met uw gemeente, samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Langedijk. De commissie heeft ook een burgerlid voor de lokale kennis. De adviseurs zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en de bouwinitiatieven. De commissie is benoemd door de gemeenteraad. In 2017 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:



Marina Roosebeek

Architect en voorzitter van de commissie. Voordat ze voorzitter in Langedijk werd, was zij voorzitter in Hoorn en heeft zij veel ervaring in de combinatie van ruimtelijke kwaliteit en monumenten en erfgoed. Sinds 1990 heeft zij als zelfstandig architect een eigen bureau met projecten op het gebied van nieuwbouw, restauratie en verbouw. Voor de commissie is zij gemandateerde in het Kwaliteitsteam Westerdel. Zij is ook lid van de welstandscommissie Landsmeer.



Maud Aarts

Stedenbouwkundige; vanaf 1 juli 2016. Na haar studie voor architect en stedenbouwkundige heeft ze op bureau's gewerkt, als ontwerper bij de ontwikkelaar MAB en is ze nu gastdocent aan de Academie van Bouwkunst Amsterdam. Als initiatiefnemer en directeur van de Buitenwerkplaats (verhuur werkruimtes) heeft ze bovendien oog voor de ondernemer. Ze heeft een passie voor landschap en de wisselwerking tussen gebruik, uiterlijk en transformatie van stedelijke structuren.



Kees van Hoek

Architect-secretaris, heeft een eigen architectenbureau in Westzaan met een breed opdrachtenportfolio van winkels tot woningbouw en hergebruik. Tevens is hij bestuurslid van het Architectuur Informatiecentrum Alkmaar (AIA). Voor de commissie is hij gemandateerde in het Kwaliteitsteam Breekland. Voor MOOI Noord-Holland is hij ook adviseur ruimtelijke kwaliteit voor Heerhugowaard.



Johan Schuijt

Is als burgerlid in 2015 begonnen. Als geboren en getogen Langedijker is hij nog steeds woonachtig in de gemeente en heeft daarom veel lokale kennis. Johan is werkzaam geweest in diverse functies in de gemeente Obdam en Hoorn en heeft daar als ambtenaar samen gewerkt met de toenmalige welstandcommissie.

De commissie wordt ondersteund door:

Klaas Tijsen

plantoelichter gemeente Langedijk

2.2 Werkwijze

De commissie ruimtelijke kwaliteit Langedijk komt op woensdag in de even weken van het jaar in het gemeentehuis 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 goede gespreksomgeving waar iedereen aan bod komt in het gesprek over omgevingskwaliteit. De plannen worden digitaal en analoog gepresenteerd door de plantoelichter van de gemeente. Indien aanwezig licht de initiatiefnemer of de ontwerper het plan verder toe. Bij de grotere plannen schuift één van de stedenbouwkundigen van de gemeente, Gonny Ursem of Melle Jagersma, aan en informeert de commissie. Dat gebeurt bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium.

De vergaderdata zijn te vinden op de speciale gemeentepagina van Langedijk op www.mooinoord-holland.nl/gemeenten.

Opstellen van adviezen

De commissie motiveert haar adviezen op basis van de geldende beoordelingskaders van het gebied (welstandsnota, beeldkwaliteitsplan etc.). Van elke planbehandeling stelt de architect-secretaris, onder de verantwoordelijkheid van voorzitter, een advies op. Van belang is dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; dus helder geschreven en zonder gebruik van onnodig vakjargon. De plantoelichter zorgt voor het openbaar maken en verspreiden van de adviezen richting het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Planregistratiesysteem

De vergaderingen worden gepland en de adviezen worden gerubriceerd in een door MOOI Noord-Holland ontwikkeld planregistratiesysteem genaamd CorSys. Zowel de architect-secretaris als de plantoelichters hebben toegang tot dit systeem en kunnen te allen tijde de geschiedenis van de planbehandeling raadplegen. Momenteel wordt een nieuw verbeterd systeem voorbereid om de overstap naar volledig digitaal werken te kunnen maken. In 2018 zal dit nieuwe systeem in werking gaan onder de naam (MOOI) DARS (Digitaal Advies Registratie Systeem). De gemeenten kunnen hier optimaal gebruik van maken ook voor de plannen die in Langedijk ambtelijk beoordeeld worden. MOOI Noord-Holland zal de gebruikers begeleiden bij de toepassing ervan.

Preadvies

De commissie gaat bij grote, ingewikkelde of voorbeeld-stellende bouwplannen graag al voor de vergunningaanvraag in gesprek met de initiatiefnemer om de mogelijkheden en de kans op meerwaarde te verkennen. Dat gebeurt binnen een zogenoemd preadvies. De kosten voor een preadvies wordt bij de uiteindelijke vergunningaanvraag verrekend met de legeskosten. De planbehandeling verloopt dan namelijk een stuk sneller.

Gemandateerde commissie

Niet alle plannen worden door de voltallige commissie behandeld. Kleine plannen en plannen die met een duidelijk richtinggevend advies in de voltallige commissie zijn behandeld, worden tussentijds door een gemandateerde commissie behandeld. Voor de ontwikkel-gebieden Westerdel en Breekland is één adviseur als gemandateerde namens het team betrokken bij de advisering van de plannen in deze ontwikkel-gebieden. Op deze wijze is een efficiënte en snelle planbehandeling en ontwikkeling mogelijk.

2.4 Contacten en activiteiten in de gemeente

Op 3 november was een grote groep adviseurs van MOOI-Noord-Holland tijdens haar najaarsbijeenkomst te gast bij de gemeente Langedijk. Deze bijeenkomst had het thema 'Ontwerpen met water' en dus was het bijzonder passend dat Marianne Zeedijk hier de visie van Langedijk over water, 'Langedijk ontwikkelt met water', presenteerde. Vervolgens is de grote groep adviseurs met de boot door het Duizend Eilanden Rijk gevaren naar de Broeker Veiling, al waar de museum-directeur uitleg heeft gegeven over de rijke historie van het gebied en de Veiling.

BROEK OP LANGEDIJK

Fietsbrug Boogoort/Bijlortpad Westerdel

Bruggen in Langedijk hebben een bijzonder positie. Soms zijn ze puur functioneel, maar vaak zijn ze ook belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit op die plek. In Westerdel zijn nog maar weinig bruggen die de wijk verbinden met de rest van de gemeente. Deze kleine brug is daarom belangrijk omdat het een brug voor fietsers en voetgangers is die aansluit op de langzaam verkeersroute in de wijk en die een andere zijde van de wijk ontsluit. Er is daarom veel aandacht besteedt aan de verschijningsvorm en afwerking van de brug. De brug zelf is eenvoudig, zodat alleen de balustrades de aandacht trekken. Hierin wordt het karakteristieke patroon van de eilanden in het Oosterdelgebied uitgebeeld, zodat deze nieuwe wijk ook op deze wijze verbonden wordt met de bijzondere geschiedenis van Langedijk en de bijzondere verbinding met het water in de gemeente.



Hoofdstuk 3

Adviezen; cijfers en effecten

3.1 Cijfers

In 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Langedijk 122 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 17 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met plannen die meerdere behandelingen nodig hadden, was het totaal aantal planbehandelingen 161.

Het aantal nieuwe plannen is met ca 19 % gedaald ten opzichte van 2016. Het aantal behandelingen daalde met ca 5 % ten opzichte van het vorige jaar. De afname van het aantal plannen lijkt in tegenspraak met de opbloeiende economie. Maar het verschil komt, omdat ten tijde van de crisis nieuwbouwplannen schaars waren en mensen niet verhuisden maar wel hun huis verbeterde en vergrootte. Dit resulteerde toen in veel kleine plannen en weinig (grote) nieuwbouwplannen. Nu zijn de vele kleine plannen vervangen door enkele grote plannen.

Bij 13% van de planbehandelingen was de initiatiefnemer, ontwerper of projectleider aanwezig. Het aantal preadviezen was in 2017 27 gevallen ten opzichte van 8 in 2016 wat een significante stijging is, waar de commissie blij mee is.

Aantal planbehandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

SOORT AANVRAAG	2017	2016	2015
Nieuwe aanvragen	105	130	107
Aanvragen van voorgaande jaren	17	6	6
Herhalingen	39	34	35
Totaal behandelingen	161	170	148

Vorm van behandelingen

VERDELING AANVRAGEN	2017	2016	2015
Totaal behandelingen	161	170	148
Gemandateerd behandeld	41 %	40 %	48 %
In de welstandscommissie behandeld	55 %	59 %	50 %
In de geïntegreerde commissie met monumentenleden behandeld	4 %	1 %	2 %

Hoe vaak behandeld?

ADVIEZEN AAN B&W	2017	2016	2015
Totaal nieuwe aanvragen*	104	130	106
Bij eerste behandeling akkoord	46 %	58 %	59 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	17 %	15 %	10 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	13 %	5 %	7 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	6 %	6 %	8 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	9 %	12 %	8 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	9 %	4 %	8 %

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

3.3 Effect van de adviezen

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2017 zijn vrijwel alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. Voor één plan heeft de commissie een adviesbrief aan het college gestuurd om te wijzen op de consequenties van het contraire besluit.

3.4 Adviezen grote ruimtelijke plannen

In 2017 zijn nauwelijks grote ruimtelijke plannen aan de orde geweest. Grootschalige ontwikkelingen beperken zich tot Westerdel en Breekland. Het Veilingterrein, Broekrijk en het gebied rond het winkelcentrum zijn in een ver gevorderd stadium.

3.5 Kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

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

- Zowel voor de Westerdel als Breekland heeft een commissielid zitting in het kwaliteitsteam. Dit maakt de advisering door de commissie effectiever en de vergunningsaanvraag van de plannen efficiënter.
- De commissie is benieuwd naar de ruimtelijke plannen die voort zullen komen uit de Watervisie. Dit geldt ook voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.
- Er zijn diverse besprekingen geweest met de gemeentelijke stedenbouwkundige betreffende de beleidsontwikkeling voor het welstandsvrij bouwen. Begin 2018 wordt dit geëvalueerd en zal ongetwijfeld in het volgende jaarverslag een belangrijk

onderwerp zijn. Ook het invoeren van de Kan-bepaling is besproken en biedt mogelijkheden voor de gemeente om haar dienstverlening te versnellen.

- Op 28 maart hebben dhr. Leegwater en Tijsen deelgenomen aan de bijeenkomst De Nieuwe Omgevingsambtenaar die door MOOI-Noord-Holland was georganiseerd ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet.

3.6 Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland

De gemeente Langedijk heeft nog niet gebruik gemaakt van het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland; een vraagbaak voor gemeenten met vragen over erfgoed, cultuurlandschap, omgevingswet en archeologie. Het Steunpunt is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door de provincie Noord-Holland en het RCE. Medewerkers van Noord-Hollandse gemeenten kunnen bij het Steunpunt terecht met vragen over alles wat met erfgoed te maken heeft, om te sparren over ingewikkelde kwesties of om mee te lezen met nieuwe beleidsstukken. Ook kunnen gemeenten concrete cases voordragen voor een expertmeeting, onderzoek of als interessant voorbeeldproject.

ZUID-SCHARWOUDE

Woningbouwcomplex Oostelijke Randweg- Juliana van Stolbergstraat

De randen van het Veilingterrein krijgen vorm

De herontwikkeling van het Veilingterrein vordert gestaag en is een populaire plek aan het worden om te wonen. De aansluiting aan de oostzijde is lastig vanwege de bestaande bedrijfsgebouwen. Op de hoek van de Randweg, naast de supermarkt is een stuk grond bestemd voor sociale woningbouw. De hoge kwaliteit van de woningbouw aan de andere zijde van het gebied, is voor sociale woningbouw een lastiger opgave. De architect is er echter in geslaagd in goed overleg met de commissie om een goede geleding en materiaalkeuze te maken zodat voorkomen wordt dat het geheel te massaal en eentonig wordt.



Hoofdstuk 4

Beoordelingskaders

4.1 Welstandsbeleid

De welstandsnota, vastgesteld in 2014 door de gemeenteraad, vormt het beoordelingskader van de commissie. De adviezen worden gebaseerd op criteria uit deze nota die zijn opgesteld per welstandsgebied en type bouwwerk. Tevens zijn er algemene criteria voor bijzondere, onverwachte plannen. De welstandsnota bevat ook criteria voor het handhaven van reeds gerealiseerde bouwwerken, de zogeheten excessen.

4.2 Monumentenbeleid

Dit jaar zijn er twee plannen geweest waarbij de Erfgoedcommissie van Langedijk en de commissie ruimtelijke kwaliteit, in goed overleg haar beide advisering heeft afgestemd. Het betrof de herbestemming en grootschalige verbouwing van het voormalige raadhuis in Zuid-Scharwoude en de verbouwing tot een woning van de kerk aan de Kerklaan in Noord-Scharwoude. Dit laatste project is in het verslag opgenomen.

4.3 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van Langedijk wordt in belangrijke mate bepaald door de Structuurvisie 2012-2030, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Het is het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en benoemt de opgaven waar Langedijk de komende jaren voor staat. De structuurvisie is een integraal beleidsdocument, omdat het de maatschappelijke (sociale en economische) opgaven centraal stelt. De structuurvisie vertaalt de verschillende opgaven in ruimtelijk beleid. Nieuwe bestemmingsplannen worden gebaseerd op deze structuurvisie. Voor Westerdel en Breekland zijn er beeldkwaliteitplannen, maar deze zijn jaren geleden opgesteld en tijden veranderen. Zeker het beeldkwaliteitplan voor Breekland is opgesteld in een tijd van economische voorspoed en kent een zeer hoog ambitieniveau. Hier wordt nu flexibelere mee omgegaan zonder de achterliggende intentie uit het oog te verliezen.

Ook is het belangrijk dat er geen rechtsongelijkheid ontstaat met bedrijven die als eerste jaren geleden zich gevestigd hebben in een tijd dat het beeldkwaliteitplan wel volledig van kracht was.

Aanvullingen op het huidige beleid

In de loop van 2017 bleek dat de commissie onvoldoende handvatten vond ten aanzien van

- Oudere beeldkwaliteitplannen. Deze kunnen soms op gespannen voet staan met het veranderde ambitieniveau al dan niet als gevolg van een vertraging in de ontwikkeling ten tijde van de recente economische crisis.
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte. Met name in Westerdel zijn diverse binnengebieden die openbaar zijn en waar parkeerplaatsen zijn en de toegang tot bergingen in de achtertuinen van de woningen. In het stedenbouwkundige ontwerp zijn hier verspringende bergingen met daartussen open delen ontworpen. In de praktijk worden deze open delen met schuttingen dicht gezet. Het ongewenste resultaat is dat het binnenterrein een onaantrekkelijk en afgesloten gebied wordt zonder sociale controle. Aan de buitenkant van de schuttingen, dus in het zicht van de openbare ruimte, worden al snel vuilcontainers en diverse rommel geplaatst. Deze zijn dan uit het zicht van de tuin van de bewoners zelf, maar verrommelen daarmee de openbare ruimte van het binnengebied.

NOORD-SCHARWOUDE

Verbouwing kerkgebouw tot woning Kerklaan 8

Nieuw leven voor een kerk

De kerk staat op een bewogen plek. Het huidige kerkgebouw is gebouwd naar een ontwerp van architect Kakes, ter vervanging van de in 1934 door brand verwoeste Nederlands Hervormde Kerk. In 1999 raakte de kerk buiten gebruik, waarna er een kunstenaar ging wonen en er zijn atelier had. De grote kerkzaal werd gebruikt als galerie, zodat de ruimtewerking intact kon blijven. Het atelier en de woning werden in een uitbreiding ondergebracht.

Na het overlijden van de kunstenaar, kwam de kerk te koop te staan. Een gezin greep de kans om hier een unieke woning van te maken. De kerk is een gemeentelijk monument. In goed overleg met de Erfgoedcommissie zijn de belangrijke karakteristieken van de kerk ingepast in de nieuwe functie. Hiermee wordt dit karakteristieke gebouw op deze belangrijke plek, behouden voor het dorp.



Hoofdstuk 5

Op weg naar de Omgevingswet

5.1 Goede omgevingskwaliteit

De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2021 van kracht. Dan zullen vertrouwde kaders, posities en instrumenten 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 daaraan gekoppelde beleidsregels. De oude scheiding tussen bestemmingsplan en welstand zal verdwijnen. De planologische bouwregels kunnen volledig worden geïntegreerd met de regels voor het uiterlijk van bouwwerken. En die beleidsregels kunnen worden verbreed tot beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit: erfgoed, stedenbouw, landschap, architectuur, openbare ruimte in onderlinge samenhang; of nog integraler beleidsregels voor omgevingskwaliteit, door ook duurzaamheid, gezondheid en veiligheid toe te voegen. Dit betekent natuurlijk ook nogal wat voor de uitvoering van kwaliteitsadviesing.

Mooiwaarts

De invoeringsdatum van de Omgevingswet is opgeschoven naar 1 januari 2021. Dat geeft even lucht, maar maakt de maatschappelijke urgentie van een nieuwe manier van werken niet minder. Daarom werkt MOOI Noord-Holland intensief mee aan Mooiwaarts, een initiatief van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. (zie ook www.mooiwaarts.nl) Met Mooiwaarts zijn we op zoek naar de invulling van het nieuwe kernbegrip 'goede omgevingskwaliteit' in de Omgevingswet. De inspiratie en kennis die we daarmee opdoen, stellen we graag voor

uw gemeente beschikbaar. Voor nu focussen we hierbij op onderdelen die tot op heden nog maar beperkt aandacht krijgen en die de uitwerking van het toekomstige ruimtelijk kwaliteitsbeleid direct beïnvloeden: het omgevingsplan en de invulling van de wettelijk verplichte gemeentelijke adviescommissie.

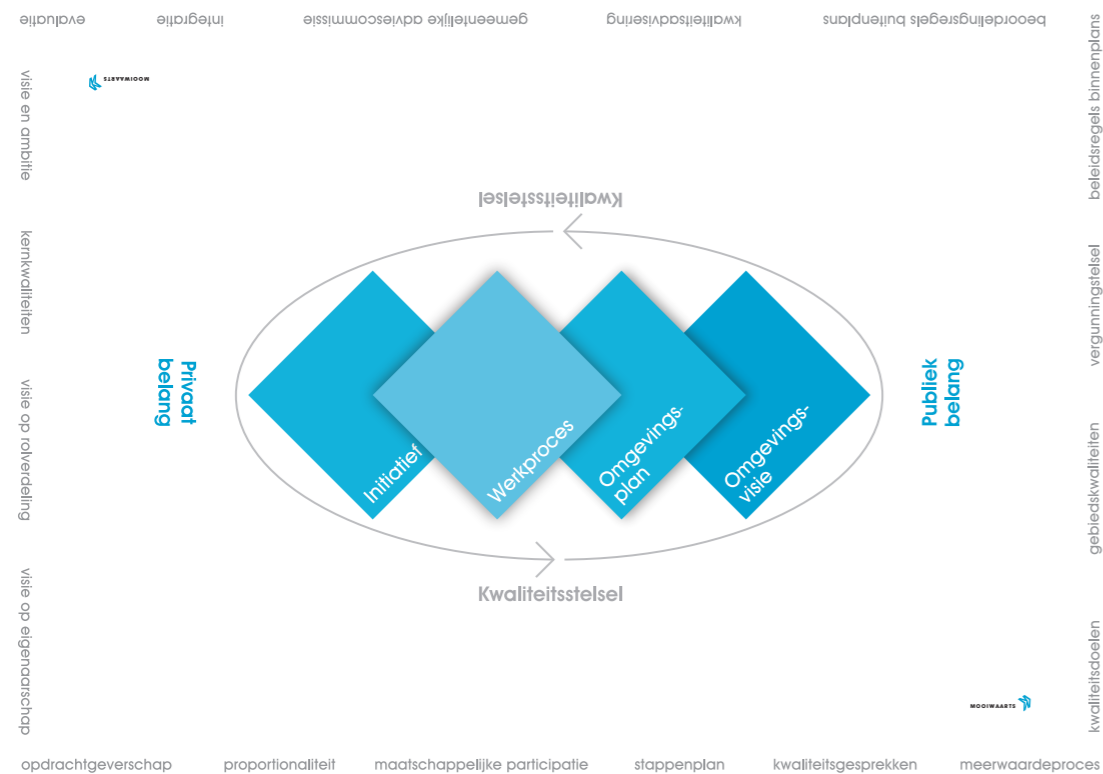
5.2 Omgevingsplan Op Kwaliteit

In 2017 is met medewerking van MOOI Noord-Holland, het 'Schetsboek voor een Omgevingsplan Op Kwaliteit' gepresenteerd. In het Schetsboek worden tien principes voor het omgevingsplan uitgewerkt:

1. Voor en door mensen
2. Publieke en private belangen
3. Zorg voor cultureel erfgoed
4. Zorg voor goede omgevingskwaliteit bestaande leefomgeving
5. Zorg voor goede omgevingskwaliteit nieuwe initiatieven
6. Doelen voor goede omgevingskwaliteit
7. Gebiedsgerichte kwaliteiten
8. Vergunningenstelsel
9. Interpretatie van open regels en beleidsregels
10. Per saldo meer waarde bij buitenplanse initiatieven

De principes komen samen in een kwaliteitsstelsel dat private en publieke belangen samenbrengt.

Het kwaliteitsstelsel bestaat uit vier velden waar het streven naar goede omgevingskwaliteit een leidende rol speelt: het initiatief, het werkproces, het omgevingsplan en de omgevingsvisie. In elk veld kunnen door de gemeente zelf instrumenten en processen worden geplaatst die de samenhang, consistentie en continuïteit van het stelsel als geheel bevorderen. Welke elementen dat zijn en hoe ze worden verbonden is niet in het



Kwaliteitsstelsel uit Schetsboek voor een Omgevingsplan Op Kwaliteit

algemeen te zeggen. Het is afhankelijk van de lokale omgevingskwaliteiten, van uw ambities, uw maatschappelijke doelstellingen en de bestuurscultuur in uw gemeente. Wij gaan het komende jaar graag met u in gesprek over de uitwerking van het omgevingsplan. Voor meer informatie over onze activiteiten en advisering rondom de Omgevingswet of het downloaden van het Schetsboek, bezoek onze website www.mooinoord-holland.nl.

5.3 Gemeentelijke adviescommissie

Onder de Omgevingswet blijft de gemeente medeverantwoordelijk voor het aanzien van het landschap, de openbare ruimte en het uiterlijk van bouwwerken. De gemeente kan zich daarbij laten adviseren door de gemeentelijke adviescommissie, die de Omgevingswet introduceert, als opvolger van de monumenten- en de welstandscommissie.

In 2017 heeft MOOI Noord-Holland, samen met enkele gemeenten die als voortrekker willen optreden, de rol en samenstelling van deze gemeentelijke adviescommissie globaal verkend. De verplichte kern van de commissie bestaat uit enkele deskundigen op het gebied van de monumentenzorg, die bevoegd zijn te adviseren over de rijksmonumenten. Maar in de Memorie van Toelichting wordt benadrukt dat gemeenten de vrijheid hebben om een generieke adviescommissie te benoemen die adviseert over aspecten van omgevingskwaliteit bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Ook kwaliteitsteams of supervisors die zich specifiek richten op bijvoorbeeld (her) ontwikkelingsgebieden of bepaalde onderwerpen, zijn mogelijk (MvT Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 33 962, nr. 3, p. 382).

In 2018 wil MOOI Noord-Holland in de geest van de Omgevingswet verder werken aan de ontwikkeling van deze brede adviescommissies voor omgevingskwaliteit. Zo'n brede commissie heeft deskundigheid in huis over verschillende aspecten van omgevingskwaliteit zoals erfgoed, stedenbouw, landschap, architectuur en openbare ruimte en is in staat om complexe afwegingen te maken op deze aspecten. In maart 2018 organiseren we met ondersteuning van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en bureau Over Morgen de expertmeeting 'Wie adviseert over goede omgevingskwaliteit'. Naar aanleiding daarvan werken we samen met geïnteresseerde gemeenten scenario's uit die verschillende vormen van betrokkenheid van de adviescommissies tonen.

We nodigen ook uw gemeente van harte uit om aan te haken bij dit project.



29
PROJECT
KLEIN PLAN

BROEK OP LANGEDIJK Vrijstaande woning Dorpsstraat 40

Op een knik in de Dorpsstraat komt dit kavel vrij. Van de ene kant ligt het terug ten opzichte van een woning, maar vanuit de andere richting is de woning helemaal niet verstopt maar juist nog zichtbaar. De Dorpsstraat is bijzonder welstandsgebied en kenmerkt zich als typisch Langedijks met een grote diversiteit en kwaliteit van de woningen. In eerste instantie is er een ontwerp gemaakt van een vrijstaande woning met een rieten kap en wit gestucte gevels. Een ontwerp dat in zichzelf kwaliteit heeft en dat bijvoorbeeld in het Gooi heel passend zou zijn. Op deze plek is die architectuur echter vreemd. De commissie adviseerde daarom een geheel ander ontwerp te maken. De opdrachtgever was begrijpelijk zeer teleurgesteld. Toch is dit advies ter harte genomen en het nieuwe ontwerp past gelukkig heel goed op deze plek.



Passende diversiteit aan de Dorpsstraat

Hoofdstuk 6

Evaluatie en aanbevelingen

6.1 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 28 februari 2018 was er een gesprek met wethouder Beers om terug te kijken op het jaar 2017 en vooruit te kijken: wat zijn de verwachtingen voor het beleid na de verkiezingen en hoe bereidt de gemeente zich voor op de komende Omgevingswet. Terug kijkend valt op dat het aantal kleine plannen afneemt en het aantal grotere en meer complexe plannen toeneemt. Er is vaker vooroverleg, wat goed is, omdat daarmee de vergunningsaanvraag soepeler verloopt en tegelijk de kwaliteit wordt verhoogd. Wel merkt de commissie dat indieners mondiger worden en vaker de grenzen op zoeken (en over gaan). De commissie volgt in haar adviezen altijd de beleidskaders van de gemeente. Soms botst dat met andere belangen zoals met het commerciële belang van het plan voor een aantal seriematige woningen in Westerdel. Of met de belangen van individuele bewoners die meer privacy in hun achtertuin wensen, zoals bij de, door woningen omsloten, parkeerterreinen in Westerdel. Door aansluitende schuttingen is hier echter geen sociale controle meer mogelijk. Handhaving van ongeoorloofde schuttingen blijkt lastig, maar wellicht dat het Politiekeurmerk het mogelijk maakt deze gebieden veiliger en aantrekkelijker te maken. De gemeente is in goede en vruchtbare samenwerking met de buurgemeente Heerhugowaard bezig met een omgevingsvisie. De commissie zal Hans Vlug uitnodigen om haar bij te praten.

6.2 Overige aanbevelingen door de commissie

Vanuit de ervaringen en inzichten doet de commissie ruimtelijke kwaliteit Langedijk nog de volgende aanbevelingen:

- Het beeldkwaliteitplan voor Westerdel waarborgt een karakteristieke wijk die goed past bij het kenmerkende van Langedijk. Daarmee zal het zich onderscheiden van een gemiddelde nieuwbouwwijk in andere gemeenten. De commissie adviseert om dit beeldkwaliteitplan niet los te laten, maar binnen deze kaders naar passende oplossingen te zoeken in geval bijvoorbeeld blijkt dat de wensen van toekomstige bewoners ten aanzien van woningtypen veranderen.
- Gebruik maken van de Kan-bepaling is een effectieve manier om kleine bouwplannen als dakkapellen en aanbouwen ambtelijk te toetsen. MOOI Noord-Holland heeft daarvoor indertijd een leidraad geschreven met aandachtspunten en tips indien een gemeente voornemens is van de Kan-bepaling gebruik te maken. Wij gaan graag met u in gesprek met de ervaring die MOOI Noord-Holland hiermee in diverse gemeentes heeft, om hier op een effectieve manier invulling aan te geven.
- Voor de erfafscheidingen direct grenzend aan het openbare gebied ontbreekt het aan adequate criteria om de omgevingskwaliteit te bevorderen en te borgen. De commissie adviseert hiervoor criteria op te stellen.

- Organiseer in uw gemeente een maatschappelijk debat over de maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet: een gezonde en veilige leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Wat verstaan burgers, ondernemers, bestuurders, maatschappelijke organisaties en deskundigen hieronder? Wat vindt men belangrijk?
- Bedenk hoe een kwaliteitsstelsel onder de Omgevingswet eruit zou kunnen zien en welke instrumenten en processen daarvoor nodig zijn. Zorg voor samenhang en proportionaliteit.
- Bespreek de tien principes voor een omgevingsplan op kwaliteit en werk ze uit voor uw gemeente, als een 'programma van eisen' voor het omgevingsplan.
- Maak gebruik van de kennis en ervaring die aanwezig is bij medewerkers en adviseurs van het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland en neem deel aan activiteiten en bijeenkomsten.

6.3 Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de commissie ruimtelijke kwaliteit Langedijk, aan de hand van de geldende beleidskaders, adviseert over de omgevingskwaliteit en de ontwikkeling van het erfgoed binnen uw gemeente. Een doel waar wij ons graag namens uw gemeente voor inzetten en aan bijdragen. In het jaarverslag is een aantal plannen uit het jaar 2017 aan bod gekomen. Het is slechts een greep uit de vele en uiteenlopende plannen waarover de commissie op transparante en constructieve wijze heeft mogen adviseren. Onze werkwijze is het beste te ervaren door aan te schuiven. Wij nodigen daarom alle belangstellende uit om in 2018 een vergadering bij te wonen.

Colofon

Auteur

Kees van Hoek, architect-secretaris Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Met bijdragen van

Marina Roosebeek, voorzitter

José van Campen, Woord en Plaats

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Dorine van Hoogstraten, adjunct-directeur MOOI Noord-Holland

Marlous Rüter, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Toprapport | Merijn Groenhart

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Alkmaar, april 2018

MOOI NOORD-HOLLAND

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

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