



Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wijdmeren

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel	5
Omgevingswet en Adviescommissie	5
Werkwijze en Samenwerking	6
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de Toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	7
Groot plan	9
Zo werkt het	12
Even kennismaken	12
Werkwijze	14
Beoordelingskaders	15
Monumentenplan	17
Cijfers.....	20
Aanvraagsoorten	20
Soort bouwwerk	21
Bezoekers	21
Register van plaatsvervangers	22
Opvallend plan	23
De advisering.....	25
Klein plan.....	26
Evaluatie en aanbevelingen	28
Overige aanbevelingen door de commissie	29
Tot slot	30
Colofon.....	31



Nr. 2 OLV Hemelvaartkerk Nederhorst den Berg
MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Vanuit de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Wijdmeren bied ik u graag ons jaarverslag 2024 aan. Met dit verslag laten we graag de Gemeenteraad als onze opdrachtgever en alle geïnteresseerden zien hoe we over welke plannen het afgelopen jaar geadviseerd hebben. Daarbij meteen een woord van dank voor Sophie van Ginneken die we als gewaardeerde voorzitter uitzwaaiden en de gemeentelijke planbeoordelaars met wie onze commissie nauw en graag samenwerkt.

Terugblik

Voor Wijdmeren was het een dynamisch jaar met veel en diverse bouwplannen, waarvan de cijfers verderop in dit jaarverslag zijn terug te vinden. Er zijn wat minder plannen ter advisering binnengekomen vergeleken met andere jaren. De diversiteit is echter conform de voorgaande jaren: nieuwbouw en renovatie, groot en klein. Een interessant groot plan dat werd voorgelegd betrof de bouw van nieuwe seniorenwoningen, waarbij rekening wordt gehouden met afwisselende, reeds bestaande agrarische bebouwing. We zagen veel renovaties en verduurzamingsplannen voorbij komen, van villa tot woonark. Extra aandacht werd daarbij aan monumenten gegeven.

Regelmatig waren er ook kleinere plannen die door hun functie en/of locatie om hoogwaardige ontwerpen vragen en soms zagen we ook plannen voor bedrijfsgebouwen die qua schaal soms zo groot waren, dat inpassing in het bestaande landschap met ruime doorzichten een flinke uitdaging bleek.

Bijzonder dit jaar was de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving per 1 januari: de Omgevingswet. Dat betekent dat we nu naar de omgevingskwaliteit in de breedste zin des woord kijken en de overstap hebben gemaakt naar de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, een naam die dat breder perspectief impliceert.

Als commissie gaven we in aanloop naar deze nieuwe wetgeving echter al inhoud aan dat bredere perspectief.

Vooruitblik

Om goed te kunnen blijven adviseren is een beleidsactualisering nodig. Vooralsnog is het bestaande beleid juridisch 'omgevingswet-proof' gemaakt, maar inhoudelijk is er niets gewijzigd. Het is natuurlijk goed dat de commissie door kan met haar advisering en zij ziet uit naar de stappen die de gemeente thans neemt om een nieuw beleidskader te formuleren.

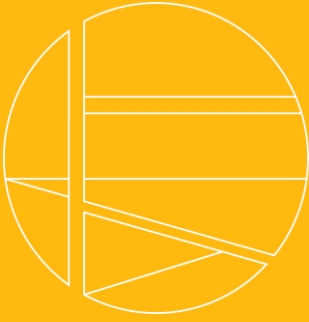
Samenstelling

Alle commissieleden beschikken over een brede en actuele praktijkervaring. Via MOOI Noord-Holland en op eigen initiatief zorgen zij voor een regelmatige bijscholing. Naast de architect-leden Daniël Peters en Peter Rutten bestond de commissie uit een secretaris met een bouwkundige achtergrond en ondergetekende als voorzitter / architectuurhistoricus. Onze gezamenlijke ervaring legde een goede basis voor integrale advisering over bouw- en verbouwkwaliteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en water, waar van toepassing.

Hierna treft u enkele bouwplannen meer toegelicht aan ter illustratie van ons werk. Namens de gehele commissie wens ik u veel leesplezier en we zien uit naar inspirerende nieuwe plannen de komende tijd in dit prachtige gebied!

Mr. Drs. Lilian Kusters

Voorzitter Adviescommissie Omgevingskwaliteit



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag, wettelijk voorgeschreven, wordt jaarlijks aangeleverd aan de gemeenteraad en dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in Wijdmeren.

Omgevingswet en Adviescommissie

2024 markeerde een overgangsjaar voor de ruimtelijke ordening in Nederland, vooral door de invoering van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet brengt veranderingen in werkwijze en cultuur binnen gemeenten met zich mee. Wij ondersteunde de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit, worden ook nieuwe thema's zoals verduurzaming, fabrieksmatige bouw, klimaatadaptatie en natuurinclusief en biobased bouwen vaker een onderwerp aan onze gesprekstafel. Meestal, zo valt in dit verslag te lezen, leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

Werkwijze en Samenwerking

De commissie heeft een belangrijke taak in het bevorderen van omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis te moderniseren, meer integraal naar plannen te kijken en ook de kwaliteit van de leefomgeving eerder bij planontwikkeling bespreekbaar te maken, zijn vrijwel overal vergevorderd. Zo is in Wijdemeren het faciliteren van preadviezen als geruime tijd ingeburgerd.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zal op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, Omgevingsplannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' als maatschappelijk kerndoel van de nieuwe wet gestalte. In de memorie van toelichting op de wet wordt 'goede omgevingskwaliteit' gekoppeld aan aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Ambities en kernwaarden

De komende periode gaan wij als adviescommissie ook graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het toch ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. Uw Adviescommissie Omgevingskwaliteit speelt hierbij graag een constructieve en ondersteunende rol.

Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland

MOOI Noord-Holland, de stichting die de commissie faciliteert, heeft haar verbinding met de gemeenten in Noord-Holland versterkt door statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni werd voor het eerst een vergadering van aangesloten gemeenten georganiseerd, waar ook uw portefeuillehouder bij uitgenodigd was. Deze nauwere betrokkenheid doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat de door de gemeenteraad benoemde commissieleden onafhankelijk kunnen blijven adviseren.



Nr.3 Historische bebouwing aan de Voorstraat, Nederhorst den Berg. MOOI Noord-Holland

Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).

Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

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



Nr.4 De Negen Linden, overzicht van nieuwe indeling.
Beeld: Harmonische Architectuur

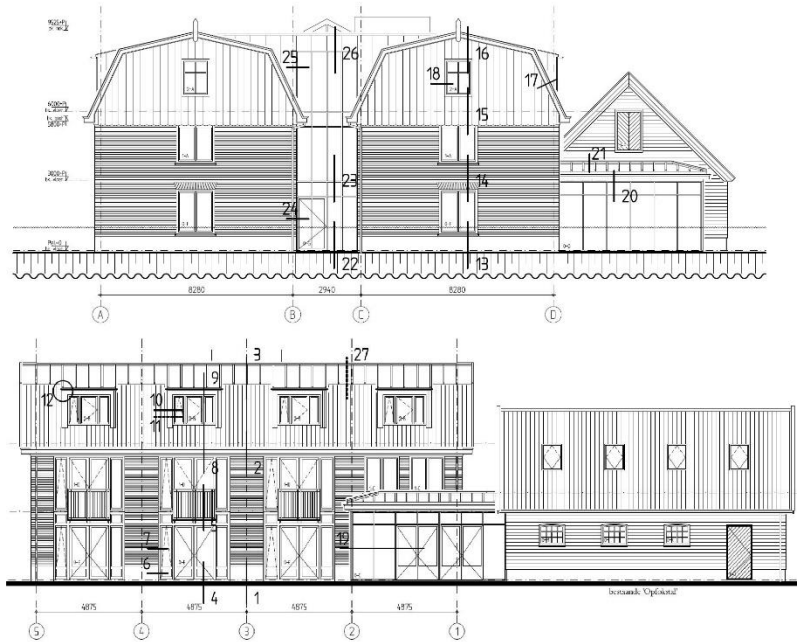
Groot plan

De Negen Linden, Nieuw-Loosdrechtsedijk 8

De Negen Linden is een particuliere instelling voor zelfstandige huisvesting van ouderen. Op het landgoed waarop zich monumentale bebouwing bevindt, wordt een woningcomplex voor 23 woningen geïnitieerd. De nieuwe bebouwing wordt achterop het landgoed gerealiseerd; hier staan nu een reeks oudere karakteristieke schuren met een agrarische functie. Vanwege de complexiteit van het project is in eerste instantie een inhoudelijke discussie gevoerd met de initiatiefnemer over de eerste ideeën.

In een preadvies zijn de kaders van het ontwerp zo op hoofdlijnen in een vroeg stadium besproken. In deze eerste plannen zou de huidige bebouwing grotendeels worden gesloopt, op één houten schuur na. Dit zou worden vervangen door één nieuw groot gebouw van twee bouwlagen en een opmerkelijke dubbele mansardekap, verbonden met de oude schuur.

Voor de architect is het een complex vraagstuk om het een fors programma in te passen op een gevoelige locatie, maar het voorgestelde volume staat in schril contrast met de historische opzet en karakter van het landgoed. Landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van Wijdmeren. De opzet bestaat over het algemeen uit een duidelijk hoofdgebouw met erachter een verzameling aan kleinere bijgebouwen.

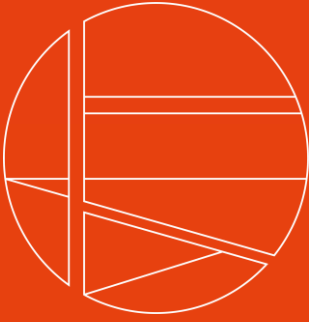


Nr.5 Eerste plannen De Negen Linden, gedacht als één groot nieuw gebouw.
Beeld: Harmonische Architectuur

In overleg met de commissie is de opzet van de plannen gewijzigd. Eerst zijn de huidige kwaliteit en aanpasbaarheid van de bestaande bijgebouwen onderzocht. Vervolgens is onderzocht welke niet bruikbare schuren konden worden gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Door bestaand en nieuw slim te schakelen rondom een nieuwe collectieve overdekte binnenplaats, ontstaat er een subtiel ensemble op het landgoed, dat op een natuurlijke wijze aansluit op het bestaande karakter van de plek. De commissie is enthousiast over het resultaat. Hoewel het proces nog niet ten einde is, ziet de commissie de uitwerking van de plannen met vertrouwen tegemoet. De karakteristieke opzet en sfeer van het landgoed blijven ook voor latere generaties herkenbaar.



Nr.6 De sterk gewijzigde opzet bestaat uit een serie kleinere gebouwen, en verwijst naar de historische structuur van een landgoed. Beeld: Harmonische Architectuur



Zo werkt het

Zo werkt het

Even kennismaken

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

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een initiatief of plan vraagt kennis, ervaring en vakmanschap. De adviseurs zijn specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw, cultuurhistorie en architectuur en zij zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur. In 2024 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Sophie van Ginneken, voorzitter (tot maart 2024)
- Lilian Kusters, voorzitter/ architectuurhistoricus (vanaf maart 2024)
- Peter Rutten, architect/ erfgoeddeskundige
- Daniël Peters, architect

De commissie werd ondersteund door:

- Sebas Baggelaar, commissiesecretaris
- Roderick Baro, gemeentelijk plantoelichter

"Zolang een plan maar beter wordt met wat we allemaal samen doen, is het het allemaal waard."

- Een tevreden architect tijdens de vergadering



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. Deze is afwisselend fysiek op het gemeentehuis in Loosdrecht en digitaal om zoveel mogelijk mensen de gelegenheid te geven de plannen toe te lichten. Ook bij de digitale vergadering wordt zoveel mogelijk gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via [deze link](#).

Bij complexere plannen is het mogelijk om een zogeheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een vroeg(er) moment in het planproces en zo kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper. Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld. Zo kunnen plannen ook gemandateerd worden behandeld, bijvoorbeeld bij kleine wijzigingen met een beperkte impact op de openbare ruimte. Dit zorgt voor een snellere afhandeling.



Nr.8 De commissie en de gemeentelijk plantoelichter op excursie.
MOOI Noord-Holland

Bij grotere plannen wordt waar mogelijk een stedenbouwkundige van de gemeente betrokken om de commissie te informeren.

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een preadvies, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet het advies juridisch houdbaar zijn. De gemeentelijke plantoelichter zorgt voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Excursie

Doormiddel van excursies bezoekt de commissie periodiek (doorgaans jaarlijks) de verschillende kernen binnen de gemeente ter reflectie en gerealiseerde projecten, als evaluatie van haar eigen werkzaamheden.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De welstandsnota vastgesteld in 2013 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via [deze link](#) kunt u de welstandsnota voor Wijdmeren inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via [deze link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert. In veel gevallen is ook het omgevingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via [deze link](#) vinden.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar. Zij 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.

Wel merkt de commissie op dat zij voor enkele gebieden steeds nadrukkelijker te maken krijgt met een verschil in ambitie tussen de huidige bestaande welstandsnota en het omgevingsplan. Dit speelt met name in de bijzondere linten van Oud Loosdrecht. Waar de nota aanstuurt op behoud van de eigen kwaliteiten door voor nieuwe bebouwing een kleinschalig en landelijk karakter voor te schrijven, biedt het omgevingsplan juist mogelijkheden voor forse villa's met grootstedelijke allure. De commissie beveelt daarom aan dit verschil met het omgevingsplan te herstellen.



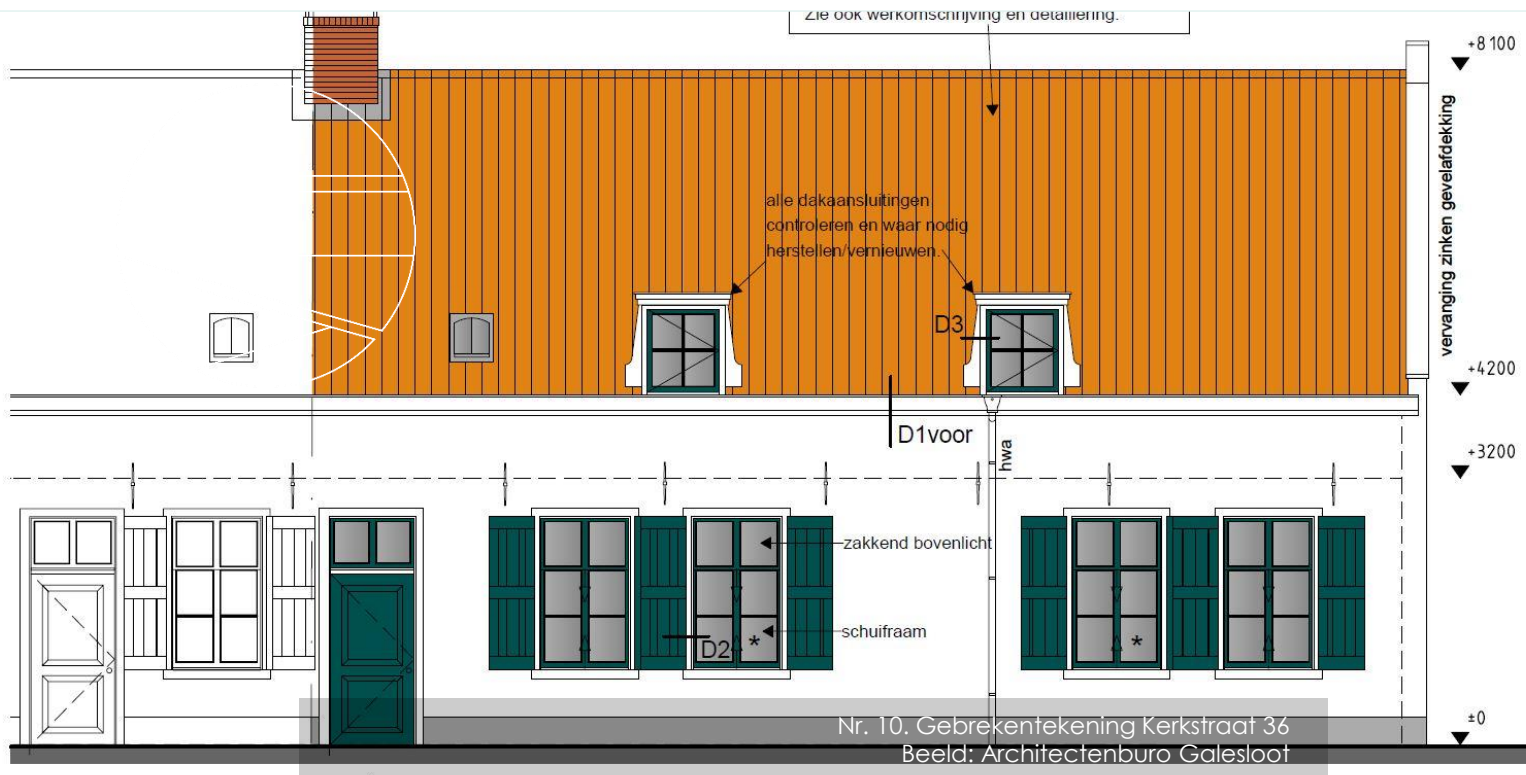
Nr.9 De opzet van lintdorp Kortenhoef, is nog goed herkenbaar.
MOOI Noord-Holland

MOOI DARS

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

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

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



Monumentenplan

Verduurzaming monumentale woning, Kerkstraat 36, Nederhorst den Berg

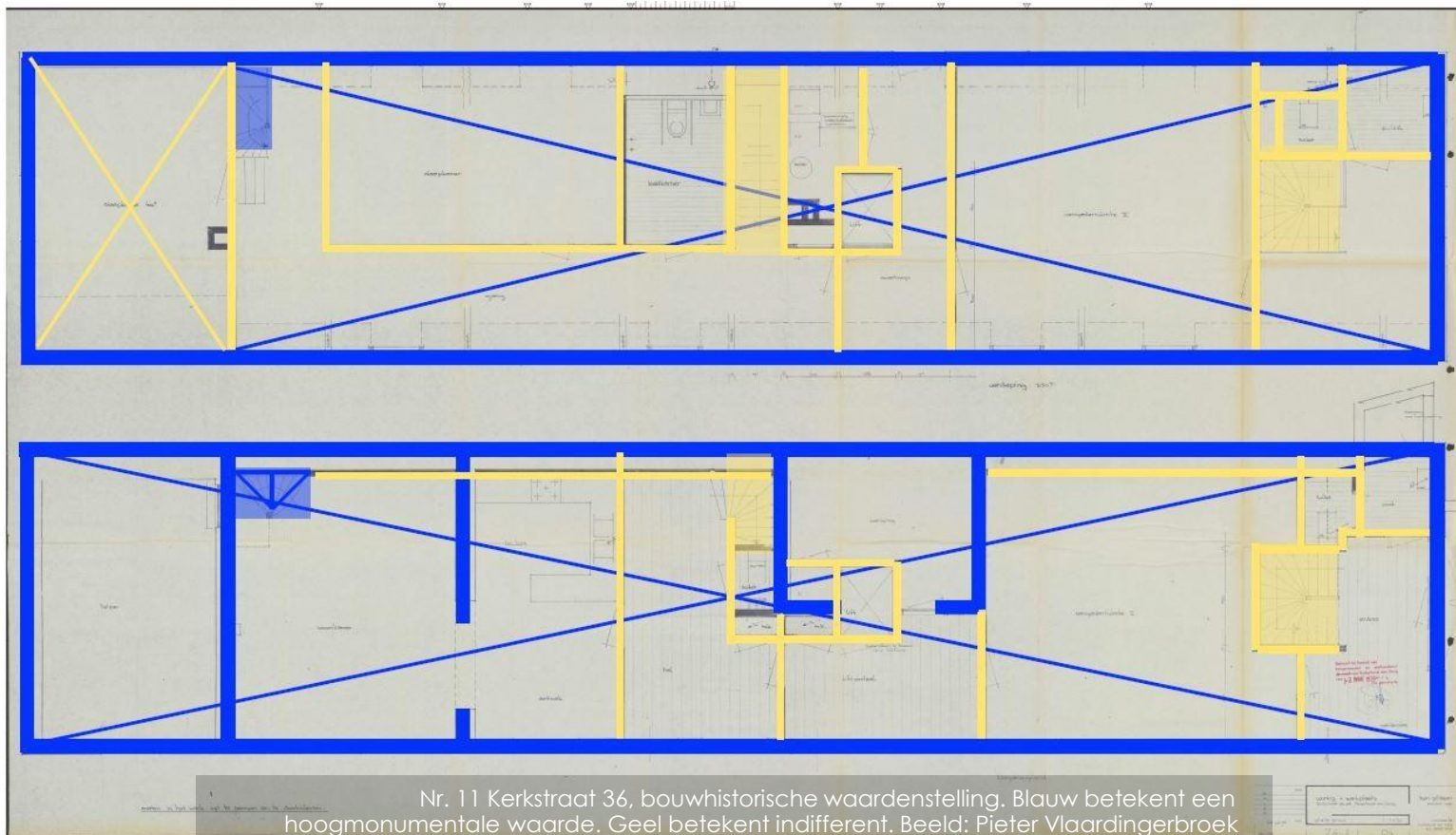
Voor Nederland ligt er een enorme maatschappelijke opgave op het gebied van energiebesparing. Huiseigenaren worden daarom gestimuleerd om minder energie te gebruiken. Door hun woning te isoleren stijgt het wooncomfort, daalt de energierekening en vermindert de uitstoot van CO₂.

In de gemeente Wijdmeren staan ook veel karakteristieke, historische woningen. Het rijksmonument aan de Kerkstraat 36-38 in Nederhorst den Berg stamt uit de 17e eeuw en is gebouwd tegen het talud waar de kerk op staat. Het verduurzamen van dit bijzondere monument is een uitdagend spanningsveld tussen de erfgoedwaarde enerzijds en technische verbeteringen anderzijds. De voorgestelde maatregelen moeten haalbaar en betaalbaar zijn zonder dat de historische waardevolle elementen worden bedreigd.

Op verzoek van de commissie is er een bouwhistorische verkenning van het woonhuis gemaakt, waarbij de cultuur- en bouwhistorische aspecten door een onafhankelijke bouwhistoricus zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat de houten kapconstructie, de stenen werfkelder en de insteek-verdieping nog uit de bouwtijd stammen. In de negentiende eeuw is het pand wit gepleisterd en zijn de ramen gewijzigd in de huidige vorm. In 1976 is het pand gerestaureerd, waarbij alle ramen

en deuren zijn vernieuwd. De waardestelling is voor de commissie het toetsingskader hoe de voorgestelde verduurzaming kan worden gerealiseerd.

De uitdaging in dit woonhuis vormde de verduurzaming van de buitenmuren. Het isoleren van de gevels aan de buitenzijde is vanwege de hoge monumentale waarde niet mogelijk. Bij het isoleren aan de binnenzijde zijn er grote risico's die de eeuwenoude houten onderdelen kunnen bedreigen. Warme binnenlucht die door de massieve constructie naar buiten gaat zal in de muur gaan condenseren en zal de eeuwenoude houten delen aantasten. De voorgestelde bouwkundige aanpak is dan ook op verzoek van de commissie door een extern bouwfysisch adviesbureau gecontroleerd. Zij hebben de wandopbouw gecontroleerd op het ontstaan van inwendige condensatie en hebben een werkschrijving voor de aannemer aangeleverd met aandachtspunten tijdens de bouw.



Na-isoleren van historisch waardevolle gebouwen is mogelijk, maar vraagt altijd maatwerk van de deelnemende partijen. Deze casus toont aan dat vroegtijdig in gesprek gaan met de commissie leidt tot een verantwoorde aanpak. Hiermee wonen huiseigenaren in de toekomst ook comfortabel en met een betaalbare energierekening, zonder dat er monumentale elementen verloren gaan.



Nr. 12 Kerkstraat 36. Beeld: Architectenburo Galesloot



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal nieuwe aanvragen met 42% flink is afgenomen ten opzichte van 2023. Ook het totaal aantal planbehandelingen is gedaald, van 212 in 2023 naar 142 in 2024. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2024 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wijdmeren 55 aanvragen behandeld. Met de plannen waar meer behandelingen voor nodig waren komt het totaal aantal behandelingen op 142. Het aantal aanvragen en planbehandelingen is daarmee gedaald in het afgelopen jaar. Dit kan worden verklaard doordat de doorloop van plannen na de invoering van de Omgevingswet minder was. Mogelijk heeft ook een terughoudendheid bij initiatiefnemers door geopolitieke ontwikkelingen een invloed gehad. Inmiddels (2025) heeft de mindering in plannen zichzelf hersteld.. Het aantal plannen is in het eerste kwartaal van dit jaar weer gestegen. In 2024 betroffen de meeste aanvragen een aanvraag omgevingsvergunning (40), maar in 15 gevallen werd een plan al in een vroeg stadium aan de commissie voorgelegd bij de zogenoemde preadviezen.

AANVRAGEN	2024	2023	2022
Preadviezen	15	23	23
Omgevingsvergunningen	40	70	72
Beleidsadvisering	0	2	13
Handhaving	0	0	2
Totaal	55	95	110

Soort bouwwerk

De commissie krijgt verschillende type bouwwerken voorbij. In 2024 betreffen de meeste aanvragen individuele woningen of woningcomplexen. Wel is de daling ten opzichte van 2023 in het totaal aantal aanvragen ook zichtbaar bij woningen. Naast woningen komen er ook aanvragen voor bedrijfsgebouwen of kleine bouwwerken bij woningen voorbij. Kleine bouwwerken bij woningen betreffen schuren, carports of botenhuizen. Onder de overige aanvragen vallen activiteiten zoals het aanbrengen van telefonieantennes op kerken, van reclames op bedrijfspanden en het plaatsen van zonnepanelen op een monument.

SOORT BOUWWERK	2024	2023	2022
Woningen	22	56	61
Kleine bouwwerken bij woning	4	12	25
Bedrijfsgebouwen	7	8	9
Overig	22	19	15

Bezoekers

In 2024 is het aantal bezoeken van initiatiefnemers in absolute zin afgenomen, maar in relatieve zin is het aandeel gestegen. De commissie pleit altijd voor het uitnodigen van de initiatiefnemer en/ of de architect bij de behandeling van het plan. Daarmee zet zij in op het aangaan van een gezamenlijk kwaliteitsgesprekken.

BEZOEK	2024	2023	2022
Aantal bezoekers	115	143	149
Totaal behandelingen	142	212	244
Percentage bezoek	81%	67%	61%

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

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

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



Opvallend plan

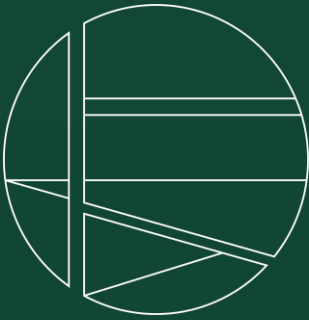
Villa, Nieuw-Loosdrechtsedijk 294

Net als voorgaande jaren is de balans tussen het behoud van de karakteristieke lintbebouwing van Loosdrecht en de toenemende vraag voor grote villa's voor de commissie opnieuw een speerpunt. Als commissie wegen wij de nieuwe bouwontwikkelingen zorgvuldig af tegen de vastgestelde richtlijnen uit de Welstandsnota en het Omgevingsplan.

Zo beoordeelden we middels een preadvies een ontwerp voor een modernistische villa met een plat dak. Hoewel het ontwerp voldeed aan de criteria van het Omgevingsplan, week het eerste ontwerp sterk af van de traditionele bouwstijl en dorpschaal die de lintbebouwing kenmerkt. In de Welstandsnota staan de karakteristieken hiervan goed omschreven als een van de kernkwaliteiten van Loosdrecht.

Na overleg met de architect is het ontwerp aangepast. Door het toevoegen van een samengesteld zadeldak werd een brug geslagen tussen de modernistische vormgeving en de traditionele architectuur van het gebied. Voor de commissie is hiermee de basis gelegd voor een goede ontwikkeling. De stap werd dan ook positief gewaardeerd. Dit proces benadrukt het belang van een zorgvuldige afstemming tussen vernieuwing en behoud van kernkwaliteiten.





De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

De adviseurs van MOOI Noord-Holland doen meer dan hun werk in de gemeentelijke adviescommissies. Wij ondersteunen vrijwel alle gemeenten in Noord-Holland bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. Voor Wijdemeren hebben wij in 2024 een rol gehad bij de ontwikkeling van een nieuwe Nota Omgevingskwaliteit: De verdere uitwerking hiervan is uitgesteld in verband met de aankomende fusie met Hilversum.



Klein plan

Woningen Reeweg 2B, Nederhorst den Berg

Kleinschaligheid en afwisseling zijn belangrijke kenmerken van de lintbebouwing in Loosdrecht. In dit kader worden bouwplannen langs deze linten zorgvuldig beoordeeld en ook op deze punten van advies voorzien. Een opvallend project betrof vier twee-onder-een-kapwoningen langs de dijk. Deze werden voorgesteld als houten woningen, gebouwd op palen met een ruimte onder de woningen die als opslag kon dienen.

Woningen op palen zijn niet gebiedseigen, maar de commissie vond het plan eigensinnig en charmant. Ook de compacte volumes, zonder bijgebouwen zijn een kwaliteit, omdat hiermee het doorzicht op het achterliggende landschap behouden blijft. Wel moet bij opgehoogde woningen worden opgelet dat de ruimte onder de woningen niet verrommelt. Om dit te voorkomen werd geadviseerd om de ruimte af te schermen met een open lattenstructuur.

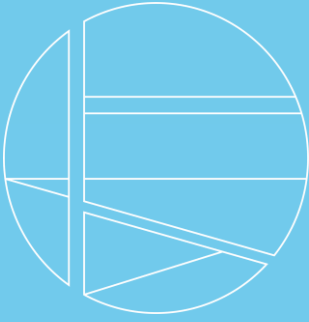
Daarnaast wees de commissie op de repetitieve opzet van de woningen in het plan. Dit doet afbreuk aan de karakteristieke kleinschaligheid, de afwisseling in het bouwlint en de afleesbaarheid als individuele woningen. Hoewel het maken van vier afzonderlijke woningen om budgettaire redenen niet mogelijk was, heeft de commissie de architect uitgedaagd om te zoeken hoe het ontwerp kon worden aangepast met de beschikbare beperkte middelen. Uiteindelijk is een oplossing

gevonden door met subtiele ingrepen de woningen toch individueel herkenbaar te maken, terwijl de samenhang van het project behouden blijft. Zo is ondanks de beperkte middelen toch meer differentiatie verkregen. Het is een aanpassing die door zowel de commissie als de initiatiefnemer werd gewaardeerd. Hoewel van woningen op palen inmiddels geen sprake meer was, temeer omdat ook de tuinen werden opgehoogd, voegt het plan veel eigen karakter toe aan het lint.

Zo blijft de commissie zich inzetten voor een evenwichtige en gebiedseigen ruimtelijke ontwikkeling.



Nr. 17 Reeweg 2B, voorzijde.
Beeld: MONK Architecten



Evaluatie en aanbevelingen

Evaluatie en aanbevelingen

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 9 juli 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

De aanbeveling om de verschillen in bouwmogelijkheden tussen de welstandsnota en het omgevingsplan gelijk te trekken is onder de aandacht. Het is van belang dat het karakter van Wijdmeren wordt behouden.

Tot de fusie met Hilversum zal de bestaande dienstverleningsovereenkomst gelden en gaat de gemeente graag verder met de huidige commissie. De periode hierna is, vanuit de gemeente, nog niet helder. De gemeenten hebben de wens om zo snel mogelijk integraal te werken en geen aparte onderverdelingen voor Wijdmeren aan te houden. De expertise van beide commissies worden zo snel mogelijk samengebracht. MOOI Noord-Holland praat hierover graag verder met Hilversum en biedt aan om te ondersteunen in de overleggen als hier behoefte aan is.

In aanloop naar dit gesprek heeft de wethouder ook een bezoek gebracht aan de commissievergadering.

Overige aanbevelingen door de commissie

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

- Zoals zij eerder ook al heeft benadrukt, krijgt de commissie steeds nadrukkelijker te maken krijgt met een verschil in ambitie tussen de huidige bestaande welstandsnota en het omgevingsplan. Dit speelt met name in de bijzondere linten van Oud-Loosdrecht en Breukeleveen. De nota stuurt aan op behoud van de lokale kwaliteiten, zoals het landelijke karakter en de doorzichten naar het landschap, maar het omgevingsplan biedt mogelijkheden voor forse woningen van meerdere bouwlagen die bovendien de gehele breedte van de kavels kunnen beslaan. De commissie heeft vorig jaar al de aanbeveling gedaan om een visie voor de groei in de kernen op te stellen, een keuze te maken voor het gewenste toekomstbeeld van de linten en de twee kaders hierop aan te passen. Als reactie heeft de gemeente aangegeven in aanloop naar de fusie met Hilversum een terughoudende houding aan te nemen wat betreft nieuw beleid. Toch blijft de commissie adviseren dit punt aan te pakken. Dit kan eventueel ook met een amendement op de bestaande nota. Juist vóór de fusie, biedt dit een kans om de eigen kwaliteiten en kernkarakteristieken te waarborgen voor de toekomst.
- De gemeente Wijdmeren miste in 2024 een ervaren adviseur erfgoed. Het is geregeld voorgekomen dat plannen onvoldoende zijn voorbereid en gecontroleerd op volledigheid, alvorens zij bij de commissie zijn aangeboden ter behandeling. Waar initiatieven monumenten betreffen zijn aanvullende documenten nodig die aantonen wat de cultuurhistorische waarden zijn en hoe deze worden gewaarborgd. Het missen van deze documenten levert onnodige vertraging op.
- De gemeente Wijdmeren mist een gemeente-brede stedenbouwkundige visie op de groei van de verschillende kernen of een gemeentelijk stedenbouwkundige die hier zicht op houdt. Hierdoor missen middelgrote en grotere ontwikkelingen kaders en aansluiting bij hun omgeving. De commissie adviseert de gemeente de eigen ambities en wensen duidelijk uit te werken, gestoeld op bijvoorbeeld de eigen gemeentelijke Omgevingsvisie en Woonvisie en de eigen ambities wat betreft landschap, klimaat, duurzaamheid, etc.
- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Uw commissieleden hebben al ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking.
- De commissie heeft de mogelijkheid om voor grootschalige, gevoelige en/of complexe erfgoedopgaven advies te vragen aan de **Centrale Erfgoedcommissie** van MOOI Noord-Holland. De Centrale Erfgoedcommissie bestaat uit een vast team van erfgoed specialisten met een sterke

architectuurhistorische en bouwhistorische achtergrond, en ruime ervaring met complexe herbestemmings- en restauratieopgaven. Waar nodig wordt het team aangevuld met aanvullende expertises, zoals landschaps- en tuinhistorie. De adviezen van de Centrale Erfgoedcommissie zijn gericht aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit, en het is aan hen om het advies van de Centrale Erfgoedcommissie mee te nemen in het formele advies richting het college van burgemeester en wethouders.

- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. De groeiende vraag naar zonnepanelen, warmtepompen en windmolens heeft impact op de bebouwde omgeving, maar ook veranderingen in gebruik van materialen (duurzaam geproduceerd en hernieuwbaar) en maatregelen voor de biodiversiteit brengen steeds nadrukkelijker veranderingen met zich mee. De invoering van de Omgevingswet is voor veel gemeenten een logisch moment om de nota's te vernieuwen. De meesten kiezen ervoor om de gelegenheid aan te grijpen als een kans om hier ook beleid op het gebied van duurzaamheid in op te nemen. In Wijdmeren is voor dergelijke ingrepen op dit moment nog geen/ onvoldoende criteria opgenomen. De commissie adviseert om actief aan de slag te gaan en na te denken over de gevolgen en inpasbaarheid van deze veranderingen bij het opstellen van bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen en nota's. Uiteraard is de commissie bereid om mee te denken over het thema en te ondersteunen waar mogelijk.
- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? Wij nodigen u van harte uit om eens aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Voor hulp op het vlak van beleid over erfgoed, kunt u contact opnemen met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland. Hier proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wijdmeren de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2024 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Sebas Baggelaar+ Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wijdemeren

Met bijdragen van

Lilian Kusters, Peter Rutten, Daniël Peters (Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wijdemeren)

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Alkmaar, april 2024

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl/ www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH