



Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen

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	8
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Bedrijfsgebouw	16
Cijfers	18
Aanvraagsoorten	18
Behandelwijze	19
Bezoekers	19
Register van plaatsvervangers	20
Stolp	21
De advisering	24
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	24
Ondersteunende activiteiten	24
Appartementen en winkels	25
Evaluatie en aanbevelingen	28
Overige aanbevelingen door de commissie	29
Tot slot	31
Colofon	32



De voorzitter spreekt

Nr. 2 De gemeente Schagen kent landschappelijke kwaliteiten
MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

De commissie heeft het gehele jaar tweewekelijks (digitaal) vergaderd. In 2024 is veel gebruik gemaakt van het inloopspreekuur met de gemandateerde architecten (Natasja Hogen en vervolgens Rob de Vries). Het aantal plannen (ook de erfgoedplannen) voor de grote commissie is dit jaar wat minder groot. Najaar 2024 heeft Natasja Hogen tussentijds de commissie verlaten en is Eddo Carels gevraagd om tijdelijk in te vallen. Ook bij de burgerleden heeft een wisseling plaatsgevonden. Eveline van Iterson heeft afscheid genomen als burgerlid van de commissie en Jan Steenis is aangewezen als haar opvolger. Voor het erfgoed is dit jaar ook een burgerlid aangewezen: Glenn Pronk. In januari 2024 heeft de commissie het nieuwe, op de Omgevingswet afgestemde reglement van orde vastgesteld. De commissienaam is voortaan: Gemeentelijke Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen.

Sven van Nieuwenhoven, stedenbouwkundige van de gemeente, heeft ons ook dit jaar weer een aantal maal op goede wijze geïnformeerd over de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. Er staan veel nieuwe plannen op stapel, zoals bijvoorbeeld Muggenburg-Zuid. Ook heeft hij de Omgevingsvisie stad Schagen toegelicht. Belangrijke peiler van deze inspirerende en heldere visie is het bieden van een nieuw en overkoepelend ruimtelijk raamwerk voor de stad Schagen. De commissie ziet verdere uitwerking van deze plannen met belangstelling tegemoet.

In dit jaarverslag wordt een aantal verschillende plannen nader toegelicht. Het gaat onder andere om de realisatie van 43 woningen in uitbreidingsplan 't Zand

Noord, het oprichten van een maaltijdenfabriek met kantoor aan de Machinestraat te Warmenhuizen en de renovatie van een voormalige stolpboerderij (monument) aan de Scheidingsvliet te Callantsoog.

In 2024 is goed samengewerkt met de verschillende casemanagers (onder leiding van Guus Stam) en de gemeentelijk adviseur Erfgoed, Petra Tromp. Er is overleg geweest met de wethouder (Simco Kruijer). Sinds januari werkt de commissie binnen de kaders van de nieuwe Omgevingswet. Dit gaat op zich prima, maar de commissie ziet wel uit naar de nieuwe nota omgevingskwaliteit als toetsingskader voor planbeoordeling.

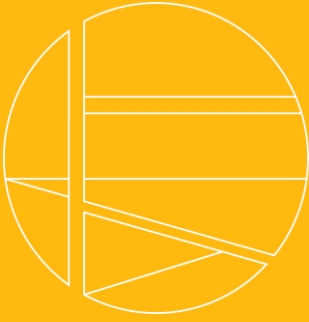
Een korte vooruitblik:

- De gemeente gaat uit van de realisatie van 1.600 woningen in de periode 2022-2026. In het komende jaar gaat de gemeente uit van 500 woningen per jaar. Schagen bouwt op veel locaties woningbouw, waaronder Muggenburg -Zuid, Schagen-Oost en Waldervaart. Er is veel aandacht voor het realiseren van nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment.
- De openbare ruimte wordt gereedgemaakt voor klimaatverandering (bijvoorbeeld de aanleg van extra groen en plekken voor opvang van regenwater).
- De gemeente is volop bezig met het maken van gebiedsvisies, waarin het beeld voor de toekomst van een aantal kernen wordt beschreven. In de voorliggende periode wordt gewerkt aan de afronding van de ontwikkelvisie Callantsoog, de centrumvisie Stad Schagen en de ontwikkelvisie Zuidelijke Kernen (Waarland, Warmenhuizen en Tuitjenhorn). Ook wordt in de voorliggende periode gewerkt aan de update van de Omgevingsvisie.
- Erfgoed wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Er wordt verder gewerkt aan de Erfgoednota, waarmee in 2023 is gestart.

Al met al weer een boeiend jaar waarin gemeente en commissie gaandeweg gewend zijn geraakt aan het werken in samenhang met de nieuwe Omgevingswet.

Ir. Robbert Jan Wijntjes

*gehanteerde bronnen: Begroting 2025, Omgevingsvisie stad Schagen 2024; Kadernota 2025.



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen 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 de gemeente Schagen.

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 ondersteunden 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 de gemeente Schagen een spreekuur ingesteld waar initiatiefnemers in een vroeg stadium kunnen overleggen met de commissie over de richting van hun initiatief.

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 Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit 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 een 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 Nieuwbouw villa's. Beeld: 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.



Groot plan

Uitbreiding 't Zand Noord

Tijdens de vergaderingen van de commissie is uitgebreid geadviseerd over het uitbreidingsplan 't Zand Noord. Als basis voor de advisering is in 2018 een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dat dient als het toetsingskader voor de initiatieven binnen het plan. Daarin worden eisen gesteld aan de architectuur en de overgang van privé naar openbare ruimte.

In 2024 lag een van de laatste fases van de ontwikkeling voor 43 woningen. De verkaveling bestaat uit een combinatie van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het ontwerp van de woningen is nagenoeg gelijk aan de woningen uit de eerdere fases, met uitzondering van de kleuren van de materialen. Kenmerkend voor de ontwerpen zijn vooral de wisselende kapvormen en richtingen. Zo sluit het ontwerp van alle woningen in de verschillende fases bij elkaar aan.

Zoals het BKP voorschrijft is er extra aandacht voor de openbare ruimte. Deze wordt vormgegeven door lage hagen en plaatselijk hekwerken van 2m. hoogte. De kavels die aan water grenzen hebben een talud en beschoeiing. Ook wordt er waterdoorlatende bestrating toegepast. Dit is van belang om de wijk voldoende weerbaar voor klimaatveranderingen te maken.

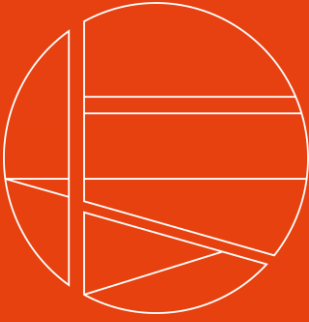
De commissie kan zich goed vinden in de plannen. De wijk draagt bij aan het dringende woningtekort en is toch voldoende zorgvuldig ontworpen.





Voorgevel

Nr.6 Gevels geschakelde woningen 't Zand Noord. Studio DWP



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Schagen.

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:

- ir. Robbert Jan Wijntjes, stedenbouwkundige, voorzitter
- ir. Rob de Vries, architect, bouwhistoricus
- drs. ing. Natasja Hogen, bouwhistoricus (tot september 2024)
- ir. Eddo Carels, architect, bouwhistoricus (vanaf september 2024)
- Glenn Pronk, restauratiedeskundige
- Jan Steenis, burgerlid

De commissie werd ondersteund door:

- Sebas Baggelaar, commissiesecretaris
- Guus Stam, plantoelichter
- Petra Tromp, gemeentelijk adviseur erfgoed

“Hartelijk dank voor de
input. Het leidt uiteindelijk
altijd tot betere plannen”

- Architect bij de
behandeling van zijn plan
(2024)



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een digitale vergadering. Niettemin is al het mogelijke 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 via een videoverbinding 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](#).

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo 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.

Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door de gemandateerde van de commissie. Hiervoor is in Schagen een zogenaamd Spreekuur ingesteld. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig om de commissie te informeren.



Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; 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.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De *Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit*, de gemeentelijke welstandsnota die in 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad en in 2019 is herzien, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er erfgoedbeleid. Via deze [link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid Schagen voert. Naast de welstandsnota zijn er ook welstandscriteria opgenomen in verschillende beeldkwaliteitsplannen. In veel gevallen is ook het omgevingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u vinden bij het omgevingsloket, via deze [link](#).

De beoordelingskaders zijn op dit moment naar onze mening over het algemeen nog 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.



Nr.9 De gemeente Schagen kent een aantrekkelijk landschap.
Beeld: 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.



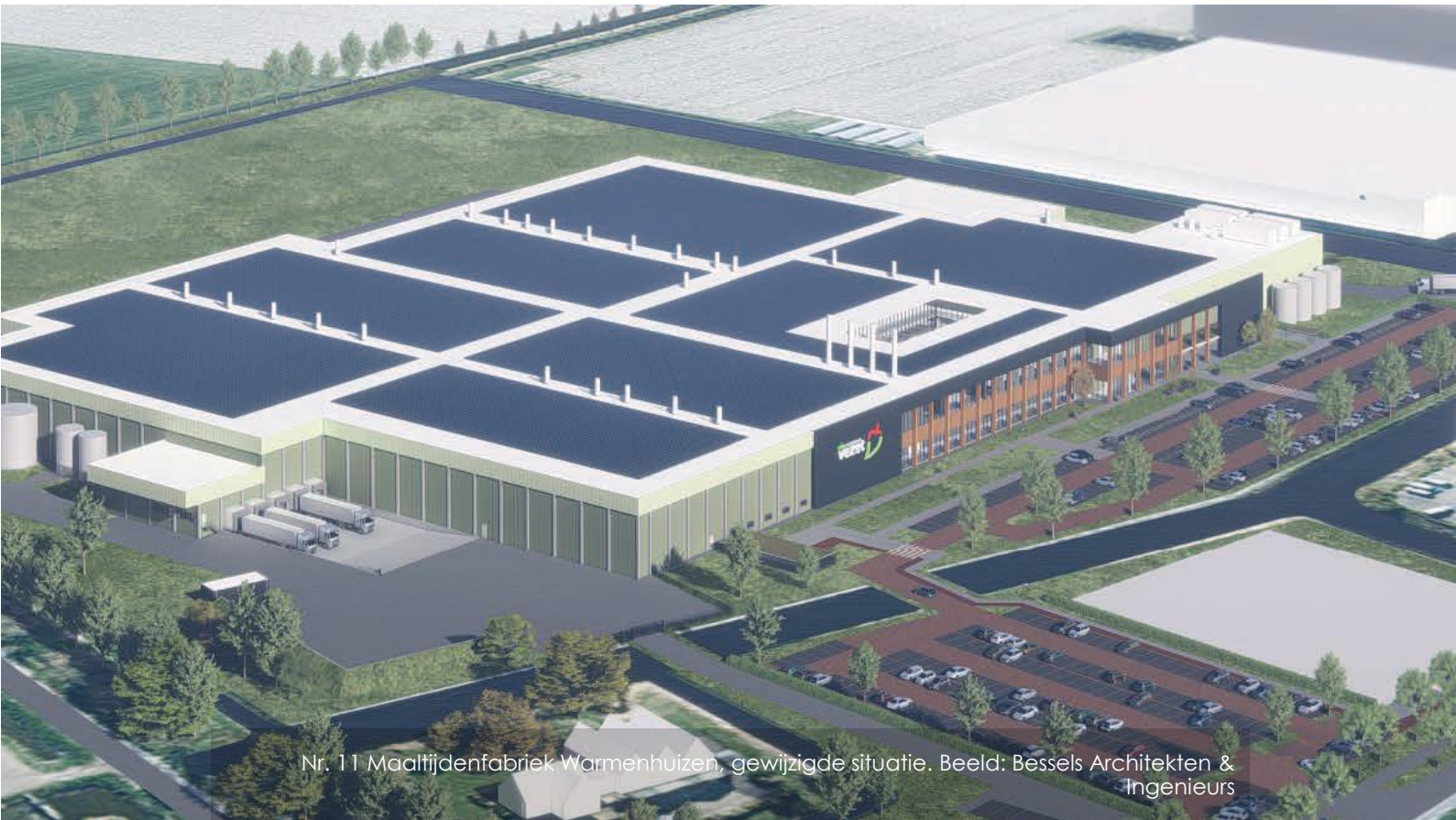
Bedrijfsgebouw

Maaltijdenfabriek Machinestraat, Warmenhuizen

In Warmenhuizen wordt een fabriek uitgebreid. Hoewel het een bedrijventerrein betreft, is het een groot pand met impact op het gehele dorp. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt de aanvrager meestal vooraf gevraagd een beeldkwaliteitsplan op te stellen met ambities en eisen aan het uiterlijk. Dit gebeurt in een samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelende partij en biedt later voor de commissie een toetsingskader.

Bij de behandeling bleek dat het gebouw zelf zorgvuldig en kwalitatief was ontworpen, maar dat met name op het gebied van groen en landschappelijke invulling de ambities onvoldoende werden gehaald. Zo liep de route voor bezoekers dwars door het parkeerterrein en langs fietsenstallingen, hetgeen de eerste indruk niet ten goede komt. De commissie stelde voor om elementen te verplaatsen zodat één doorgaande aanrijroute ontstond en het parkeerterrein te vergroenen met hagen, bomen en struiken. Ook is het gebouw een kwartslag gedraaid, zodat de voorgevel aan de openbare weg is komen te liggen.

Het resultaat is een aantrekkelijk gebouw van glas en stalen platen in een aantrekkelijke groene omgeving. Het laat zien dat een fabriek niet per definitie een industrieel en utilitair karakter hoeft te hebben en dat het goed kan passen binnen een karaktervol dorp als Warmenhuizen.



Nr. 11 Maaltijdenfabriek Warmenhuizen, gewijzigde situatie. Beeld: Bessels Architecten & Ingenieurs



Nr. 12 Maaltijdenfabriek Warmenhuizen. Bessels Architecten & Ingenieurs



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal planbehandeling in vergelijking met vorig jaar met 24% is afgenomen. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. Plannen kunnen in een vroeg stadium aan de commissie worden voorgelegd. Aanvragers ontvangen dan een preadvies voordat het plan bij het Omgevingsloket wordt ingediend. In 2024 heeft de Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen 112 aanvragen behandeld. Samen met de 53 herhaalplannen, was het totaal aantal planbehandelingen 165. Dit is een daling ten opzicht van 2023. Deze daling zit vooral in de daling van het aantal omgevingsvergunningen. Het aantal preadviezen is in verhouding toegenomen.

BEHANDELINGEN	2024	2023	2022
Beleidsadvies	2	8	17
Preadvies	44	39	47
Omgevingsvergunning	101	137	103
Waarvan monumenten	5	24	27

Handhaving en excessen	2	3	4
Reclame	1	0	0
Totaal	165	218	211

Behandelwijze

Niet alle plannen zijn door de voltalige commissie behandeld. Kleinere en vaker voorkomende aanvragen kunnen efficiënter worden behandeld door deze voor te leggen aan de gemandateerde van de commissie. Waar deze voorheen aan de gemandateerde werden verzonden voor behandeling, worden deze in Schagen nu in het Spreekuur voorgelegd. Daarnaast wordt het Spreekuur gebruikt voor informeel overleg. Wanneer het vraagstuk ingewikkelder wordt en een integrale benadering toepasselijker is, wordt een plan aan de gehele commissie voorgelegd. In 2024 zijn 135 plannen behandeld in het Spreekuur en 30 plannen door de grote commissie. In de cijfers van voorgaande jaren is ook nog de Erfgoedcommissie te vinden. Deze is sinds januari van 2024 met de voormalig Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgegaan in de huidige Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit.

BEHANDELWIJZE	2024	2023	2022
Spreekuur	135	66	78
Gemandateerd	0	111	167
Grote commissie	30	41	44
Totaal ERK	165	218	211
Erfgoedcommissie	0	35	38

Bezoekers

In 2024 vonden de commissievergaderingen weer digitaal plaats, waarbij ook bezoekers digitaal konden aansluiten. Bij 37 plannen was bezoek aanwezig, in verhouding minder dan vorig jaar. De commissie waardeert bezoek bij de planbehandelingen, omdat ze graag in gesprek gaat met de architect of aanvrager. Ze stuurt daarbij aan op kwaliteitsgespreken die proces soepeler laten verlopen.

BEZOEKERS	2024	2023	2022
Plannen met bezoekers	37	65	76
Totale aantal plannen	165	253	249

Percentage	22%	26%	31%
------------	-----	-----	-----

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.



Nr. 13 Aafjes Hoeve is een stolp van het afgeleide Noord-Hollandse type uit 1931/ 1932.
Beeld: Hollands Kroon Architectuur

Stolp

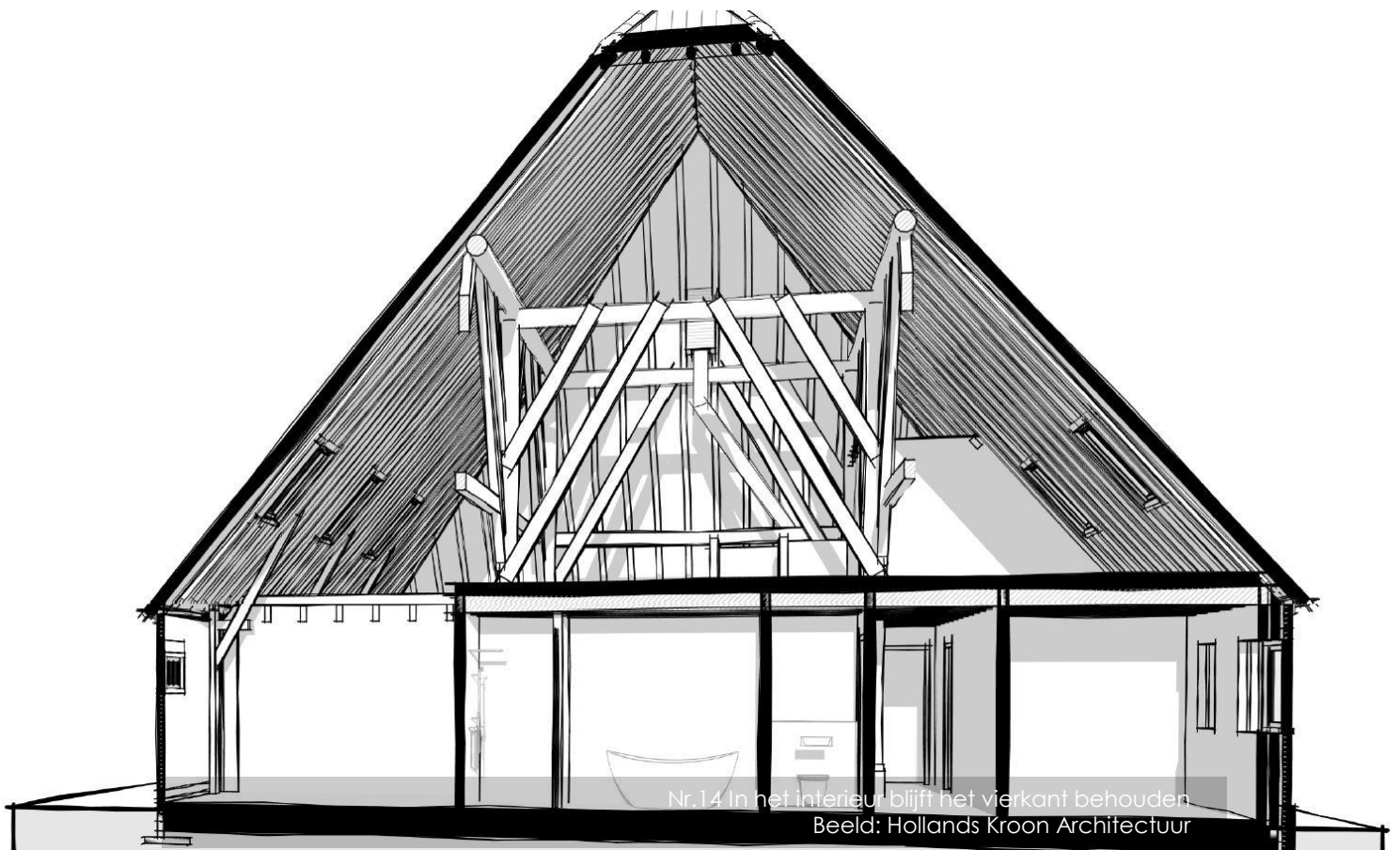
Aafjes Hoeve, Scheidingsvliet 11, Callantsoog

Ook in 2024 zijn er verschillende stolpen gerenoveerd of verbouwd. Stolpen zijn typische Noord-Hollandse boerderijen, die ook nog verschillende regionale verschillen kennen. Vanwege de relatie met het agrarische verleden zijn ze belangrijk voor de identiteit van Schagen en de regio. Helaas verdwijnen er ook veel van de kenmerkende piramidevormige bouwwerken. De meest bijzondere zijn daarom in de afgelopen tijd aangewezen als gemeentelijk monument, waaronder de stolp met de naam Aafjes Hoeve in Callantsoog. De eigenaren wensten echter een totale make-over van de stolp, waarbij deze zou veranderen in een moderne showcase van duurzaamheid. Het vierkant, de kenmerkende draagconstructie werd daarbij verwijderd en het dak werd vervangen door een stalen dak met begroeiing en zonneboilers. Ook zouden onderdelen als de vloeren, kozijnen en wanden worden vervangen door moderne varianten.

Het is een zeldzaam project met conflicterende belangen. Verduurzaming tegenover het behoud van het Schagense erfgoed. Hoewel de commissie altijd veel waardering heeft voor bijzondere duurzame initiatieven, kon zij in dit geval niet anders dan een restauratieve aanpak voor te schrijven. Desondanks zijn er ook bij monumenten nog voldoende mogelijkheden voor verduurzaming. Samen met de initiatiefnemers is gezocht naar andere, passende oplossingen die recht doen aan de monumentale stolp. In dergelijke gevallen heeft de commissie naast een

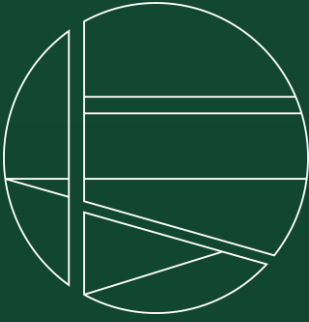
adviserende rol aan de gemeente ook een coachende rol om ambities en verwachtingen te laten afstemmen op de mogelijkheden.

Het resultaat is een gerenoveerde monumentale woonstolp, die maximaal is verduurzaamd, maar met behoud van de kenmerkende eigenschappen die van een stolp een stolp maken.





Nr. 15 Aan de buitenzijde blijven de ingrepen beperkt
Beeld: Hollands Kroon Architectuur



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.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij verschillende ruimtelijke plannen. Zo werkt de commissie mee aan de plannen voor woningbouw in 't Zand Noord. Hier wordt elders in dit jaarverslag meer aandacht aan besteed. Ook is de commissie betrokken bij de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan voor Muggenburg Zuid.

Ondersteunende activiteiten

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 Schagen hebben wij in 2024 verder gewerkt aan de gezamenlijke ontwikkeling van een nieuwe Erfgoedagenda. Erfgoedbeleid geeft de aandacht voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het stedelijke gebied en de dorpen, maar ook aan het cultuurlandschap en de kuststrook om ze een duurzame toekomst te geven.



Appartementen en winkels

Handelsstraat 3, Schagen

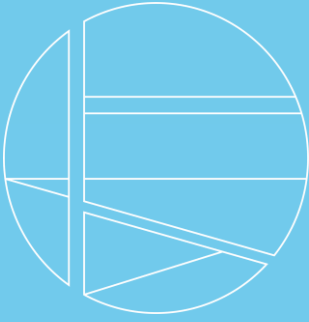
Aan de rand van het historisch centrum van Schagen, tussen het park van de muziektuin en de markt met Grote Kerk, ligt aan de Handelsstraat een modewinkel met bovengelegen woningen. De vrijstaande woning op het perceel tussen het park en bestaande bebouwing maakt plaats voor uitbreiding van een magazijn voor de winkel en toevoeging van 4 appartementen op de verdieping met kap. De appartementen worden ontsloten vanuit het bestaande trappenhuis op de kopgevel. Gemeente Schagen werkte mee aan het plan met een bestemmingsplan wijziging vanwege de bestemming en parkeren en binnenplanse vrijstelling vanwege de 10% hogere bouwhoogte.

De ontwerpopgave voor de nieuwbouw was om balans te vinden tussen optimale maat van de appartementen en ondergelegen magazijn met kantoor en aansluiting met het bestaande gebouw. Aan de westzijde moest voldoende ruimte zijn voor goed bereikbare parkeerplaatsen en bergingen. De uitbreiding was daarnaast aanleiding om het bestaande pand te revitaliseren en te parcelleren, zodat samen met de nieuwbouw een nieuwe eenheid in verscheidenheid ontstaat. Door de zorgvuldige combinatie van nieuwe metselwerk gevels met zinken daken, houten gevelbekleding en bestaande gevels met steenstrips, gekeimd metselwerk, bijpassend schilderwerk, bestaande pannen daken en een nieuwe luifel langs alle

gevels ontstaat een rijk geheel. De toegangsdeur tot de magazijnruimte is met een hoogwaardig materiaal bekleed en passend bij de nieuwe gevels.

In het proces van planvorming heeft de commissie met de architect gespard over de revitalisering van het bestaande gebouw, de aansluiting met de nieuwbouw en de vormgeving van het magazijn en kantoorruimte op de begane grond. De vergroting van de bouwmassa en sloop van de vrijstaande woning veranderde de dorpse schaal en overgang naar het park. Door de toepassing van verschillende materialen voor gevels en daken en verspringing in de rooilijn is het beeld ontstaan van afzonderlijk herkenbare panden in een rij die toch samenhang vertonen. Het plan respecteert de dorpse kleinschaligheid en is een eigentijdse toevoeging in het straatbeeld.





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 1 september 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. De belangrijkste uitkomsten van dat gesprek zijn:

De invoering van de Omgevingswet is soepel en goed verlopen. De commissie en de gemeente waren goed voorbereid en er zijn achteraf gezien ook geen klachten of moeilijkheden ontstaan. Het Spreekuur levert positieve reacties op. In 2024 zijn opvallend minder plannen behandeld dan in de jaren ervoor. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van een landelijke trend, grotere projecten die moeilijk door wet- en regelgeving komen en omdat er in Schagen meer plannen ambtelijk behandeld.

De Omgevingswet schrijft een meer integrale aanpak voor waarbij plannen in een breder perspectief worden geplaatst. De commissie is aangevuld met aanvullende disciplines, maar in de praktijk levert dit nog een zoektocht op over waar de commissie wel en niet over adviseert. Als gevolg pleit de commissie ervoor om ruimtelijke plannen vroegtijdig op de agenda te zetten. Als plannen al in een vroeg stadium worden besproken, vermindert dit de impact op het ontwerp en het proces. Voor dit doel zal het stedenbouwkundige overleg weer, als voorheen,

standaard voor de vergadering worden gehouden. De commissie roept de gemeente op terrassenbeleid op te stellen, met name voor de binnenstad.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Vanuit de gemeentelijke afdeling Vergunningen wordt het Spreekuur veelvuldig ingezet als middel om kleinere plannen sneller te behandelen en om initiatiefnemers al in een vroeg stadium in contact te brengen met de commissie. Dit is een positieve ontwikkeling. De commissie merkt echter op dat het Spreekuur in toenemende mate ook wordt ingezet om complexere plannen te behandelen. Bij twijfel verwijst de gemandateerde deze plannen naar de grote commissie. De commissie stelt voor deze ontwikkeling op korte termijn te evalueren (complexere plannen dienen in de grote commissie te worden behandeld) en gaat graag het gesprek aan met de gemeente om hier nieuwe heldere werkafspraken over op te stellen.
- 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.
- 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 Schagen 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.
- Fabrieksmatige woningbouw is sterk in ontwikkeling en lijkt een veelbelovend antwoord om snel en betaalbaar woningen te bouwen. Uiteindelijk gaat het niet alleen om oplossingen voor de woningnood,

maar om plekken waar mensen graag willen blijven wonen. Daar is meer voor nodig dan alleen snel en betaalbaar bouwen. Fabrieksmatige woningbouw biedt de mogelijkheid om die verschillende ambities te combineren. Er zijn vele aanbieders en veel uiteenlopende bouwsystemen. Inmiddels zijn er al verschillende projecten gebouwd en veel projecten in ontwikkeling. Ook in Schagen. Om te komen tot goede omgevingskwaliteit vraagt fabrieksmatige woningbouw om een andere benadering van alle partijen, óók van de gemeente. Belangrijk is bijvoorbeeld om vooraf stil te staan welke lokale randvoorwaarden er voor de plek in de gemeente van belang zijn en welke systemen hieraan tegemoet kunnen komen. Met de keuze voor een passend systeem wordt veel teleurstelling en vertraging voorkomen en kan optimaal gebruik gemaakt worden van de voordelen van fabrieksmatige woningbouw. In Noord-Holland is de NH Bouwstroom opgezet door verschillende woningcorporaties om fabrieksmatige woningbouw te stroomlijnen en in samenspraak met bouwers te zorgen voor kwalitatieve systemen en projecten. De NH Bouwstroom heeft daarmee een voortrekkersrol in Nederland. MOOI Noord-Holland ondersteunt dit initiatief en is daarom nauw betrokken bij de NH Bouwstroom met een plek in de Raad van Advies. Deze Raad gaat niet alleen in gesprek met aanbieders van bouwsystemen, maar heeft bijvoorbeeld ook in samenwerking met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit een handleiding met principes gemaakt hoe te komen tot flexibele en duurzame systemen. Fabrieksmatig bouwen vraagt bijvoorbeeld om nieuwe procesafspraken voor de stedenbouwkundige 'enveloppe' in de voorbereidende fase en waar nodig bijstelling van de gemeentelijke kaders. Dit is nodig omdat de kwaliteitskeuzes in het proces eerder moeten worden gemaakt, zodat het proces van productie en bouw versneld kan worden. Het College van Rijksadviseurs heeft inmiddels een handleiding over 'de governance', te downloaden via [deze link](#).

- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? U bent welkom om aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan 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 Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen 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 Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen

Met bijdragen van

Robbert-Jan Wijntjes, Rob de Vries, Eddo Carels, Glenn Pronk en Jan Steenis. Leden Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit Schagen

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Alkmaar, mei 2025

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