



De gemeentelijke adviescommissie
voor de omgevingskwaliteit
Bloemendaal

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en adviescommissie	5
Werkwijze en samenwerking	5
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	6
Wooncomplex	9
Zo werkt het	13
Even voorstellen	13
Werkwijze	15
Beoordelingskaders	16
Strandpaviljoen	18
Cijfers	21
Aanvraagsoorten	21
Aantal planbehandelingen ten opzichte van voorgaande jaren	22
Bezoekers	22
Adviezen aan B&W	23
Erfgoedplannen	24
Register van plaatsvervangers	24
Boshuis	25
De advisering	29
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	30
Ondersteunende activiteiten	30
De Koepel	32
Evaluatie en aanbevelingen	35
Aanbevelingen door de commissie	35
Tot slot	36
Colofon	37



Een volle zaal tijdens de behandeling van Vitaal Vogelenzang.
Beeld: MOOI Noord-Holland.

De voorzitter spreekt

Natuurlijk, het is even wennen aan de nieuwe regels en adviesafspraken van de Omgevingswet. Deze stelt dat dat wij als gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit breder en integraal adviseren en liefst in een vroegtijdig stadium bij planontwikkeling worden betrokken. Daarnaast is het de bedoeling dat gemeenten nieuwe instrumenten en beleidskaders opstellen om het proces van adviesaanvragen te faciliteren en verbeteren. De gemeente Bloemendaal heeft daar het afgelopen jaar goede stappen in gezet. Zo is er een vaste gemeentelijke secretaris die samen met de secretaris en de voorzitter van de commissie de vergaderingen voorbereidt en de contacten met de plantoetsers en overige medewerkers van de gemeenten onderhoudt. Ook beoordeelt hij de volledigheid van de aanvragen. Dit alles om het proces van overleg en advies zo efficiënt en prettig mogelijk te laten verlopen. De commissie wordt - zeker bij grote en complexe plannen – graag in alle stadia van de planontwikkeling betrokken. Een goed voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van Landgoed Dennenheuvel in Bloemendaal. Hierover leest u verderop in dit jaarverslag. Van belang is dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente van mening zijn dat door de commissie stap-voor-stap mee te nemen met het planvormingsproces dit tot een beter en sneller resultaat heeft geleid.

Ook hebben we het afgelopen jaar een stijgende lijn gezien in het aantal preadviezen met initiatiefnemers en collegiale overleggen met de gemeente. Overleg tussen initiatiefnemer en hun architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten, en de gemeente en de commissie zorgt voor inhoudelijke afstemming en uitwisseling van standpunten. Dit zorgt vaak voor meer inzicht en vertrouwen in de werkwijze en advisering door de commissie. Dit jaarverslag laat daar een aantal goede voorbeelden van zien.

Anita Blom, voorzitter De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit
Bloemendaal



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van De gemeentelijke adviescommissie voor de 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 Bloemendaal.

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 als 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 Bloemendaal de omgevingsvisie al in 2019 vastgesteld en wordt er momenteel gewerkt aan het omgevingsplan.

Blik op de toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zullen 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 worden opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. Uw gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal 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.



De commissie op locatiebezoek in Vogelenzang. De gemeentelijk monumentale gebouwen Beukenhorst en Lokhorst – voormalige observatiepaviljoens – worden gerenoveerd. Klik [hier](#) en [hier](#) voor twee filmpjes van dit locatiebezoek. 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.



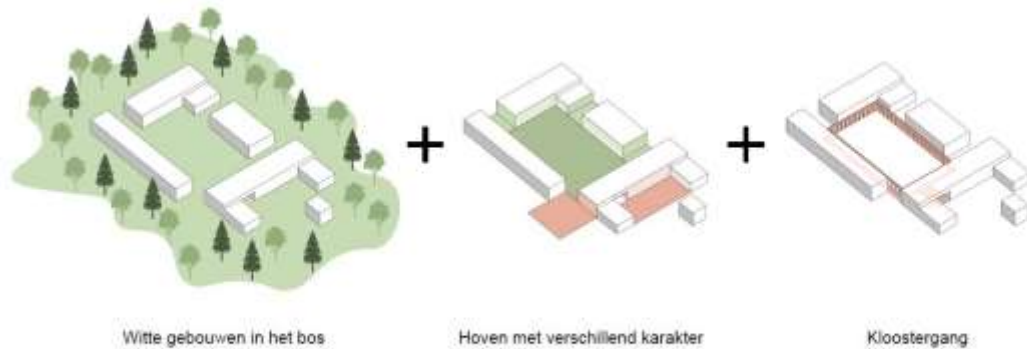
Het eindbeeld van het wooncomplex Dennenheuvel. Beeld: Thunnissen.

Wooncomplex

Dennenheuvel

In Natura2000-gebied Landgoed Dennenheuvel wordt een nieuw wooncomplex voorgesteld. Het is een ambitieus plan, dat bovendien in een goede samenwerking met de commissie verder wordt aangescherpt – een schoolvoorbeeld. Een klooster uit 1973 en een verzorgingshuis uit 1983 worden gesloopt om plaats te maken voor een wooncomplex. Gepoogd wordt sterk te refereren aan de geschiedenis van deze plek. De kloostertypologie wordt daarom in moderne vorm in het ontwerp doorgevoerd en er is veel aandacht voor de verbinding met de historische landgoedomgeving. Er is daarom een landschapsarchitect betrokken.

[Bekijk hier de video](#) voor een sfeerimpressie van het wooncomplex.



Het concept op hoofdlijnen. Beeld: Thunnissen.



De landschappelijke inpassing. Het witte gebouw aan de linker onderzijde is de school. Beeld: Peter Verkade. Landschapsarchitect.

Het gebouw krijgt witte bakstenen gevels met veel houtaccenten. Parkeren zal ondergronds gaan plaatsvinden. Het is een sociaal plan. Binnen het complex komen koop-, huur- en zorgwoningen. Ook wordt met een uitgekiend plan voor privé, semi-openbare en openbare ruimten gepoogd interactie en ontmoeting tussen de bewoners te stimuleren. Ook duurzaamheid is een duidelijke ambitie. Er wordt klimaatbestendig gebouwd met duurzame materialen, er is goed nagedacht over de energieopwekking, waterberging en -infiltratie en ecologie. En naar tevredenheid van de commissie worden de opties mee-ontworpen.

De commissie heeft gedurende dit proces met name gestuurd op de volgende onderdelen. 1) De inpassing van het gebouw in de historische (landschappelijke) context en de overgang daartussen – hoge erfafscheidingen zouden die overgang bijvoorbeeld verstoren. 2) Het aanscherpen van het kloosterconcept – bergingen aan de buitenzijde passen daar bijvoorbeeld niet bij, en hoe breng je de concepten van een meer gesloten kloostergebouw en die van de geambieerde openheid en ontmoeting bij elkaar? 3) Het aanscherpen van de architectuur – er is bijvoorbeeld gesproken over niet te grootstedelijk bouwen, het daarom toepassen van balloggia's (balkons die deels worden opgenomen in het hoofdvolume) en de precieze toepassing van baksteen en hout. 4) Het programma van de buitenruimte – de crux zat 'm in de overgangen tussen de privé-, semi-openbare en openbare ruimten. Hoe stimuleer je ontmoeting en laat je de inrichting nog deels over aan de bewoners? 5) De ontmoeting tussen dorpsplein en bestaande school.



De buitengevels met aan de rechter kant de balloggia's. Beeld: Thunnissen.



De mee-ontworpen buitenruimte. Het beheer van de erfafscheidingen is in de VvE geregeld. De neggen van de raampartijen zijn een referentie naar het gesloopte klooster. Beeld: Thunnissen.



De kloostergang met de uiteindelijke materialisatie van de binnengevels en de galerij. Beeld: Thunnissen.

Aan het einde van het proces bleek dat in goed overleg met de school was besloten om het dorps- en schoolplein in samenhang te gaan vormgeven. Dit is exemplarisch voor de uitkomsten van een plezierig adviestraject, waarin in overleg steeds stappen in de goede richting werden gezet. In 2025 zal de vergunningaanvraag plaatsvinden.



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Bloemendaal.

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:

- Anita Blom, voorzitter
- ir. Eddo Carels, architectlid
- ir. Daan Knijnenburg, architectlid

De commissie werd ondersteund door:

- Zaakbeheerders en -toelichters van de gemeente Bloemendaal
- Primo Reh, MA, secretaris

"De commissie heeft in 2024 haar werkwijze verder verbeterd en blijft in goed overleg met de gemeente, initiatiefnemers en ontwerpers."

Zaaktoelichter Bloemendaal

"Integraal, vroegtijdig en samen: de nieuwe adviespraktijk onder de Omgevingswet verbindt mens, ruimte en omgeving duurzaam."

Daan Knijnenburg, architectlid van de commissie



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. Deze vergaderingen zijn afwisselend fysiek en digitaal. In het geval van een digitale vergadering is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter 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 <https://mooinoord-holland.nl/gemeenten/bloemendaal/>.

De commissie kan op verschillende manieren adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een eerder 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 commissie. Deze planbehandelingen worden altijd teruggekoppeld aan de grote commissie. Bij grotere plannen of erfgoedplannen zijn medewerkers van de afdelingen RO en erfgoed regelmatig aanwezig om de commissie te informeren.



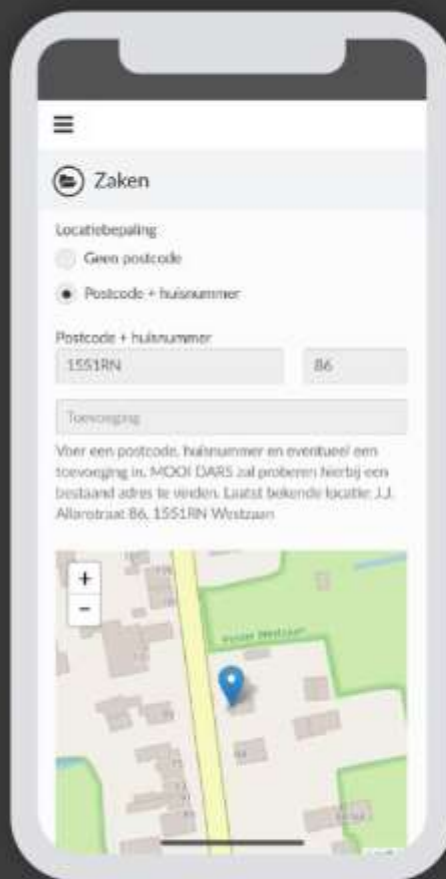
De commissie in overleg met architect Heiko Hulsker. Beeld: MOOI Noord-Holland.

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 gemeente 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 welstandsnota, vastgesteld in 2013 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Ook heeft de gemeenteraad in 2023 het Addendum Duurzaamheid vastgesteld. Dit kunt u inzien via deze [link](#).

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar en dragen bij aan de constructieve dialoog die we voeren met initiatiefnemers. De kaders maken duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het kwaliteitsbeleid en bieden houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.



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 piloottraject 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.

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.



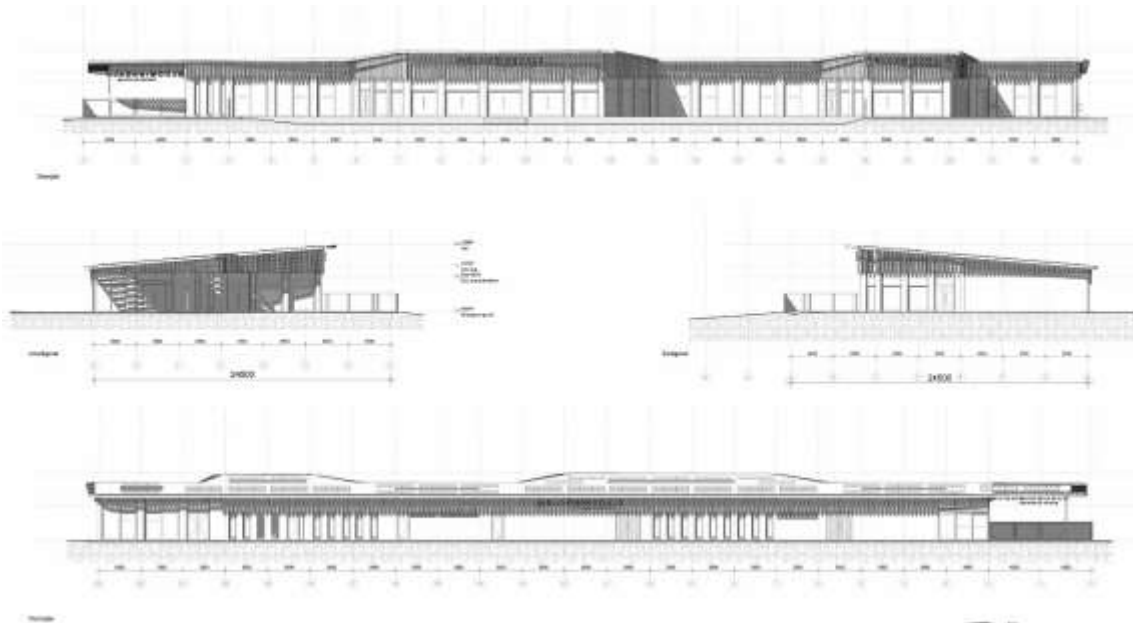
Strandpaviljoen

Bloomingdale

Op de plek waar de seizoensgebonden horecagelegenheid Bloomingdale afbrandde komt nu een jaarrond strandpaviljoen terug. De bebouwing zal dus permanent worden. Het adviestraject wordt onder mandaat van De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal door kwaliteitsteam Bloemendaal aan zee verzorgd. In dit gebied vigeert het Beeldkwaliteitsplan Bloemendaal aan zee. Het kwaliteitsteam, bestaande uit de architect Nico Zimmermann en landschapsarchitect Richard Colombijn, ging met de opdrachtgever en architect in gesprek over het ontwerp.



De strandzijde van het paviljoen – later zijn de hier zichtbare terrasafscheidings nog verder teruggebracht, waardoor de verbinding met het strand nog groter is geworden. Beeld: BINT ARCHITECTEN.



Het eindbeeld van de terrasafscheidings. Beeld: BINT ARCHITECTEN.

De algemene indruk van het kwaliteitsteam is dat het strandpaviljoen in de geest van het beeldkwaliteitsplan is ontworpen: expressieve samenhangende architectuur, die tot in detail zorgvuldig is uitgewerkt. Een belangrijk bespreekpunt zijn het terras en de 1,8 meter hoge terrasafscheidings. Het kwaliteitsteam pleit voor het weglaten van terrasafscheidings en het introduceren van een trapsgewijs aflopend terras om de verbinding met het strand en de zee tot stand te brengen. Verder wordt in eerste instantie gesproken over de materiaaltoepassing, detaillering en de entree aan de kant van de strandopgang.



Het ontwerp ter breedte van de strandopgang. De zijkant van het gebouw is bewust zo vormgegeven dat het een maximale doorkijk op het strand biedt. Beeld: BINT ARCHITECTEN.

De constructieve dialoog leidde uiteindelijk tot een verfijning die alle betrokkenen kan bekoren. Het gevelbeeld straalt meer rust uit door de detaillering aan te passen en maar twee materialen te gebruiken. Ook zijn de terrasafscheidingsen grotendeels weggelaten en deels verlaagd, en zijn er treden tussen het terras en het strand gemaakt. De commissie kon door het complete voortraject in één behandeling akkoord gaan.



De achterkant van het strandpaviljoen, die in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan dezelfde aandacht heeft gekregen als de andere kanten. Beeld: BINT ARCHITECTEN.



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal planbehandelingen met circa 9% is gestegen ten opzichte van 2023 en dat ook het aantal bezoekers is toegenomen. 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 gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal 167 aanvragen behandeld. Opvallend is het relatief lage aantal preadviezen. Het aantal preadviezen bedraagt 29 plannen, zo'n 17% van het totaal aantal aanvragen. Alhoewel dit wel al een flinke stijging is ten opzichte van 2023, toen het aantal preadviezen maar 9% bedroeg, kan de gemeente nog meer gebruik maken van deze adviesvorm. Als de commissie al in een vroeg stadium bij de plannen wordt betrokken, werkt dit vaak mee aan een soepelere en snellere advisering.

Soort aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen	Percentage herhalingen t.o.v. totaal behandelingen
Omgevingsvergunning	96	77	173	45%
Omgevingsvergunning monument	27	29	56	52%
Omgevingsvergunning na supervisietraject	-	1	1	100%
Preadvies	29	15	44	34%
Preadvies monument	2	1	3	33%
Beleidsadvisering	2	-	2	0%
Handhaving en excessen	1	-	1	0%
Informeel advisering	9	4	13	31%
Supervisie-, Kwaliteitsteam, Omgevingstafel	1	4	5	80%
Aantal behandelingen	167	131	298	44%

Aantal planbehandelingen ten opzichte van voorgaande jaren

In 2024 hebben erin totaal 298 planbehandelingen plaatsgevonden, bestaande uit zowel nieuwe aanvragen als herhalingsplannen. Dit betekent een stijging van circa 9% ten opzichte van 2023.

	2024		2023		2022	
Soort behandeling	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwe aanvraag	167	56,04%	174	63,74%	174	57,81%
Herhalingen	131	43,96%	99	36,26%	127	42,19%
Eindtotaal	298	100,00%	273	100,00%	301	100,00%

Bezoekers

In 2024 is het grote aantal bezoeken, in lijn met voorgaande jaren, behouden gebleven. De commissie gaat graag in gesprek over de omgevingskwaliteit en juicht de aanwezigheid van bezoekers daarom toe. Daarnaast leert de ervaring dat het in gesprek gaan met de architect of initiatiefnemer sneller leidt tot wederzijds begrip en een soepeler adviesproces.

Bezoek (per zaak)	Totaal aantal behandelingen	Aandeel van het totaal aantal behandelingen
167	298	56%

Adviezen aan B&W

In deze tabel wordt verduidelijkt welke adviezen de commissie aan het college heeft gegeven, en hoe die aantallen zich tot elkaar verhouden. Ook worden 2024 vergeleken met de twee voorgaande jaren.

	2024		2023		2022	
Adviezen aan B&W	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aanhouden	81	27,18%	63	23,08%	66	21,93%
Akkoord	94	31,54%	106	38,83%	105	34,88%
Akkoord op hoofdlijnen	18	6,04%	5	1,83%	13	4,32%
Akkoord op hoofdlijnen met opmerking	-	0,00%	-	0,00%	1	0,33%
Beleidsadvies	3	1,01%	2	0,73%	3	1,00%
Collegiaal overleg	44	14,77%	33	12,09%	28	9,30%
Niet akkoord	7	2,35%	13	4,76%	11	3,65%
Niet akkoord, nader overleg	1	0,34%	5	1,83%	18	5,98%
Niet akkoord, tenzij	50	16,78%	42	15,38%	53	17,61%
Niet akkoord, tenzij aan de voorwaarde wordt voldaan	-	0,00%	3	1,10%	3	1,00%
Niet behandeld	-	0,00%	1	0,37%	-	0,00%
Eindtotaal	298	100,00%	273	100,00%	301	100,00%

Erfgoedplannen

De gemeente Bloemendaal heeft veel erfgoed. Er worden daarom ook vaak plannen aan de commissie voorgelegd met een erfgoedstatus. In 2024 was dit 70 keer het geval. De erfgoedambtenaar van de gemeente is vaak bij deze plannen betrokken en levert van tevoren een advies aan bij de commissie.

	2024		2023		2022	
Erfgoedstatus	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Rijksmonument	46	65,71%	23	36,51%	18	25,35%
Provinciaal monument	-	0,00%	3	4,76%	1	1,41%
Gemeentelijk monument	24	34,29%	33	52,38%	44	61,97%
Beschermd dorps- of stadsgezicht	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Dubbelbestemming cultuurhistorie	-	0,00%	4	6,35%	8	11,27%
Eindtotaal	70	100,00%	63	100,00%	71	100,00%

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.



Het eindbeeld. Beeld: HeikoHulsker & Partners.

Boshuis

Vereniging van gebouw en landschap

Op een geaccidenteerde kavel midden in het bos is het plan ontstaan om een bestaande jaren 70-villa te veranderen in een boshuis. Hiervoor wordt het bestaande casco deels hergebruikt. Er wordt beoogd landschap en gebouw te verenigen. Daaruit is het concept ontstaan van een gebouw met donkere houten gevels met een verticale ritmiek en plastic. De bestaande bouwvlek wordt aangehouden, maar in hoogte en typologie is er vrijheid genomen.



De bestaande woning. Beeld: HeikoHulsker & Partners.



De nieuwe woning. Beeld: HeikoHulsker & Partners.

De commissie ziet een doordacht en al ver uitgewerkt concept. Toch ziet zij kans om de architecten uit te dagen hier nog verder in te gaan. Het plan – zo redeneert zij – geeft de kans om de nu ietwat verrommelde volumes van de bestaande woning in architectonische zin weer bij elkaar te brengen. Ze vraagt de architecten de ingeslagen weg verder in te lopen en het concept nóg verder door te voeren. Een ander aandachtspunt is de massaliteit

die dreigt te ontstaan door maar één gevelmateriaal te gebruiken. Met name vanaf de oprit gezien ontstaat er een imposante massa.





De architecten doen een studie naar meervoudig materiaalgebruik, maar komen tot de conclusie dat de oplossing ligt in de ritmiek en gelaagdheid van de gevels. Ze werken dit concept naar tevredenheid van de commissie verder uit. Ook worden er aanpassingen gedaan aan het daklandschap, de dakranden en de gevelopeningen. Er ontstaat volgens de commissie een eenvoudiger en daarmee sterker eindbeeld. Soms zit de crux 'm in de details – dit plan is daarvan een voorbeeld.

Het



De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn vrijwel alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. In één geval is het college contrair gegaan. Dit betreft een advies over bouwdeel 2 van Alverna. Naast de in dit jaarverslag uitgelichte plannen vielen onder andere op:

- De verduurzaming van enkele woonblokken met woningen van een woningcorporatie én enkele koopwoningen aan de Bentveldseweg, de Jul. Van Stolberglaan en de Veldlaan. Dit is een situatie die vaker gaat voorkomen: om de verduurzaming van een dak en gedeelde dakkapellen goed te kunnen uitvoeren dienen de eigenaren van de koopwoningen verleid te worden mee te doen.
- De aanleg van een leveranciersweg op landgoed Elswout. Hier ontstaat de situatie dat alle ontwerpende en erfgoedpartijen en de commissie een meer noordelijke route over het landgoed in cultuurhistorisch opzicht duidelijk prefereren, maar dat hier vanwege gemeentelijk groenbeleid niet aan meegewerkt kan worden. De commissie adviseert dit beleid te heroverwegen en vanwege de veiligheid bovendien een verkeerskundig bureau te betrekken.
- Het ontwerp van de nieuwe woonwijk Vitaal Vogelenzang. De commissie heeft hier een goede constructieve rol kunnen spelen in goed overleg met de aanvragers, ontwerpers en de projectleider van de gemeente.

- Het ontwerp van een geluidswerende wand bij Tennis- en padelvereniging Bennebroek, ter vervanging van de bestaande zeecontainers. Een grote verbetering van omgevingskwaliteit.



De geluidswerende wand bij Tennis- en padelvereniging Bennebroek. Beeld: Tennis- en padelvereniging Bennebroek.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij meerdere ruimtelijke plannen, zoals:

- De ontwikkelvisie voor Landgoed Duinlust.
- Ontwerpkaders voor sociale woningbouw op het Blekersveld.

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 Bloemendaal hebben wij de volgende ondersteunende activiteiten uitgevoerd:

- Op aanvraag van de beleidsmedewerker erfgoed hebben we feedback geleverd op de aanpak van monumenteninventarisaties, -aanwijzingen en het maken van erfgoedbeleid.
- Adviseurs van MOOI Noord-Holland hebben zitting in drie kwaliteitsteams: Bloemendaal aan Zee, Park Brederode en Park Vogelenzang. De betrokkenheid van het kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee wordt in het tweede uitgelicht plan inzichtelijk gemaakt. Waar het kwaliteitsteam Park Vogelenzang zich onder andere mee bezig houdt kan worden bekeken in de filmpjes in het hoofdstuk Actueel.



De verkooplithografie van Zuid-Duin en Daal door Leonard Springer 1897. Het theehuisje is in de rechter bovenhoek ingetekend.

De Koepel

PWN-huisje of onderdeel van landgoed Duin en Daal?

Een in eerste oogopslag eenvoudig plan wordt aan de commissie voorgelegd. Op een perceel in het beschermde dorpsgezicht wordt een bijgebouw – naar verluid een voormalig PWN-huisje – gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw terug gebouwd. Zodra de commissie het te slopen bouwwerk ziet is haar interesse gewekt. Deze locatie maakte vroeger deel uit van het achttiende-eeuwse landgoed Duin en Daal. In de eerste helft van de negentiende eeuw werd J.D. Zoicher jr. ingeschakeld om het omringende landschap in de Engelse landschapsstijl te ontwerpen. In de laatste jaren van de negentiende eeuw werd dit gebied onderdeel van het door L.A. Springer ontworpen villapark – de huidige bestemming.



De bestaande toestand van de Koepel. Beeld: initiatiefnemers.

Vanwege de vermoedde historische waarde van het gebouwtje gaat de commissie in overleg met de initiatiefnemers. Zij legt uit wat haar vermoedens zijn. De gemeente biedt aan om door commissielid en bouwhistoricus Eddo Carels een bouwhistorische quickscan te laten uitvoeren. Ook de interesse van de initiatiefnemers is gewekt en ze stemmen in.

Uit de quickscan blijkt het bijgebouw veel ouder te zijn dan in eerste instantie gedacht:

“De datering van het gebouw de ‘Koepel’ is op basis van de analyse van de historische kadastrale gegevens te plaatsen in de negentiende eeuw of kort daarvoor.”

Deze constatering wordt gebaseerd op het voorkomen van de Koepel op de kadastrale minuutplannen van 1832. Op basis van de architectuurhistorische kenmerken van de koepel bestaat het vermoeden dat de Koepel onderdeel kan zijn van de vroeg negentiende-eeuwse landschapsontwerpen van J.D. Zocher, of zelfs uit de tijd van de bouw van de buitenplaats kan stammen in de laat-achttiende eeuw.



Kadastrale minuut 1811-1832 Bloemendaal sectie A derde blad 1811-1832. In rood kader fragment met in geel kader het 3e ontwikkelingsgebied met vierkant gebouw op perceel 840A. Beeld: Eddo Carels.

BUREAU VAN METINGEN EN VERBODEN		KONINKRIJK DER NEDERLANDEN	
NO. 1	NO. 2	NO. 3	NO. 4
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel 1811-1832. In geel kader eigenaar: Bonaventura Cornelis de Lange, beroep: secretaris, woonplaats Haarlem. In rood kader Bloemendaal sectie A, percelen 840 'Duin' en 840a 'Koepel'. Dit is de eerste vermelding van de naam 'de Koepel'. Beeld: Eddo Carels.

Dit geeft voor de initiatiefnemers aanleiding om het gebouw te behouden. Ze geven aan dat zij plannen hebben om het gebouw geschikt te maken als werkruimte. De commissie adviseert een bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren. Als vertrekpunt voor de planvorming, én om verder uit te zoeken in welke periode de Koepel precies geplaatst kan worden.



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.

Aanbevelingen door de commissie

De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Recent is met de afdeling RO een 'stedenbouwkundig kwartiertje' op aanvraag afgesproken. De paar sessies die hebben plaatsgevonden zijn voor alle betrokken bevredigend gebleken. De aanbeveling van de commissie is haar nóg vaker bij de kleinere én grotere ruimtelijk afwegingen te betrekken: van een RO-toets tot een ontwikkelvisie voor een woonwijk, van in een vroeg stadium meedenken over de invloed van de energietransitie op de omgeving tot het maken van een beeldkwaliteitplan.
- 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. De commissie adviseert om 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 – dat doet zij al in het geval van het Addendum Duurzaamheid.

- 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 Cultureel Erfgoed 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 gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Bloemendaal aan 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 2025 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Primo Reh, secretaris De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit
Bloemendaal

Met bijdragen van

Anita Blom, voorzitter De gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit
Bloemendaal

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Bloemendaal, juli 2025

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH