



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

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
Een nieuw winkelcentrum	8
Zo werkt het	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Een nieuwbouw woning aan het lint	16
Cijfers	19
Aanvraagsoorten	19
Behandelwijze	20
Bezoekers	20
Register van plaatsvervangers	21
Woningen voor arbeidsmigranten.....	22
De advisering	25
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	25
Fabrieksmatige woningbouw	26
Ondersteunende activiteiten	27
Thema: Druk van het woningbouwprogramma.....	28
Evaluatie en aanbevelingen	31
Overige aanbevelingen door de commissie	32
Tot slot	33
Colofon	34

Nr.1 De Gele Lishof in De Draai, Heerhugowaard. MOOI Noord-Holland



De voorzitter spreekt

Het afgelopen jaar werd opnieuw gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan plannen, van dakopbouw tot gebiedsontwikkelingen, waarbij ook vooral lokale partijen betrokken waren. Het in een vroege fase met elkaar bespreken van stedelijke ontwikkelingen en beeldkwaliteitsplannen kenmerkt opnieuw de bijzondere, constructieve en vruchtbare samenwerking met het gemeentelijk apparaat. De commissie ervaart dit nadrukkelijk als een gezamenlijke inspanning om het best mogelijke resultaat te realiseren. Ook het ambitieniveau, dat een aantal jaren geleden is ingezet, begint zijn vruchten af te werpen – zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Een positieve ontwikkeling in deze wereldwijde roerige tijden.

De verdere ontwikkeling van het stationsgebied en de transformatie van het voormalige raadhuisplein zijn twee mooie voorbeelden van de grote schaal, maar ook de uitbreiding en aanpassing aan het winkelcentrum Broekerveiling, de gevolgen van de energietransitie en de enorme woningbouwopgave waar we in Nederland voor staan, gaan aan Dijk & Waard niet voorbij.

Nog maar 15 jaar geleden omschreef minister Blok de woningmarkt als “draaiende als een zonnetje” en het woningmarktbeleid als “af”. Helaas bleek de praktijk weerbarstiger, waardoor we nu in Nederland voor een enorme woningbouwopgave staan. Gelukkig kunnen wij vanuit onze rol als gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit ook met name op dat aspect onafhankelijk adviseren. Zo voorkomen we dat de noodzaak van vandaag leidt tot ontwikkelingen waaraan aan ruimtelijke kwaliteit is voorbijgegaan, en waar we in de toekomst met spijt en verbazing op zullen terugkijken.

Fabrieksmatige woningbouw kan een antwoord bieden op de enorme vraag, maar blijft vooral een innovatie op de productiewijze van traditionele bouwprocessen. De beperkingen van verschillende bouwsystemen bepalen grotendeels het succes van deze aanpak. Daarnaast is ook de manier waarop de projecten worden ingepast in de omgeving onverminderd van belang. Daarbij blijken het op een verantwoorde wijze realiseren van en het realiseren van voldoende parkeerplekken ook steeds belangrijke aandachtspunten.

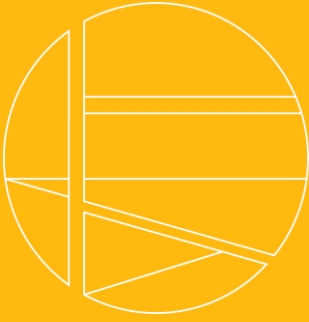
De trend om de eigen woning te vergroten om aan huis een werkplek te creëren, is na de Corona lockdown verder doorgezet, zodat er ook op kleine schaal veel voorbij is gekomen. Gelukkig wordt er ook bij dit soort plannen een beroep op ons gedaan, omdat ook kleine ingrepen een grote invloed kunnen hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

De commissie kenmerkt zich als een gesprekspartner door alle schaalgebieden heen, wat de integrale advisering ten goede komt en waar vanuit de gemeente gelukkig veelvuldig een beroep op wordt gedaan.

Het blijft een groot voorrecht zo met elkaar op deze wijze bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Jan-Richard Kikkert,

Voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in Dijk en Waard.

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 vergesloopt. Zo is in Dijk en Waard een nieuwe strategische omgevingsvisie opgesteld en is de gemeente druk bezig met het omgevingsplan.

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 Commissie 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 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 Fabrieksmatige woningen in woonwijk De Klamp (fase 1), Heerhugowaard. 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 Impressie van het winkelcentrum, Marktplein 3, Broek op Langedijk.
Rietvink Architecten BV

Een nieuw winkelcentrum

Marktplein 3, Broek op Langedijk

Het marktplein en winkelcentrum Broekerveiling is het centrale winkelgebied van Broek op Langedijk en de omliggende regio. Voor de revitalisatie van het bestaande winkelcentrum is een uitbreiding aan de westzijde gewenst. De commissie zag in dit initiatief een mooie kans om de voor het dorp belangrijke omgeving een impuls te geven. Het eerste plan voegde zich nog onvoldoende naar zijn omgeving en sloot qua maat en schaal niet aan bij de omliggende bebouwing en het huidige Broekerplein ten noorden van het winkelcentrum. De commissie adviseerde de gemeente en de ontwikkelende partij om de stedenbouwkundige studie, die ten grondslag lag aan de uitbreiding, te herijken, de routes van het winkelend publiek in beeld te brengen met de nieuwe uitbreiding en aandacht te hebben voor de plint.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben dit samen opgepakt, en in het nieuwe voorstel is ingezet op een betere relatie met de omgeving. Het winkelcentrum is rondom beschouwd, waardoor ook de noord- en een deel van de westgevel een upgrade hebben gekregen. Vanuit de winkels is nagedacht over een efficiënte afwikkeling van (langzaam) verkeer, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt over het versterken van de relatie tussen binnen en buiten.

Het aangepaste voorstel is een winkelcentrum met een gezicht naar de openbare ruimte. De entrees zijn eenduidig en herkenbaar vormgegeven en het aantal meters blinde gevel is beperkt. De plint is ontworpen als een ritme van open en gesloten delen, waarin de expeditie is weggewerkt en geen groot deel van de gevel beslaat. Een reeks houten spanten

maakt het totale volume tot een geheel. Door middel van hoogteverschillen in de gevelopbouw sluit het ontwerp qua maat en schaal goed aan op de stedenbouwkundige context. De houten spanten verwijzen naar het 'omgekeerde schip' dat in de huidige situatie als entree fungeert. De bestaande hellingbaan naar het parkeerdek krijgt een gemetselde muur, waardoor deze beter wordt opgenomen in het volume. De invulling van de openbare ruimte wordt verder met de gemeente uitgewerkt.

Het winkelcentrum ligt op een belangrijke locatie in de gemeente Dijk en Waard, waardoor de commissie blij is met de stappen die zijn gezet in deze ontwikkeling. Ze waardeert het onderzoek en de inzet van de architect en opdrachtgever om een intern georiënteerd winkelcentrum, waar de bezoeker het liefst zo snel mogelijk de binnenwereld in wordt getrokken, ook aan de buitenzijde een levendig en kwalitatief gevelbeeld te geven.



Nr. 5 Het eerste ontwerp voor het winkelcentrum. Rietvink Architecten BV



Nr. 6 Het definitieve ontwerp voor het winkelcentrum. Rietvink Architecten BV



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Dijk en Waard.

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. Jan-Richard Kikkert, voorzitter
- Ir. Debby Alferink, architectlid
- Laura de Bonth MSc, stedenbouwkundig lid

De commissie werd ondersteund door:

- Anneke Westerhof, ambtelijk plantoelichter
- Romy Schuit, MA, secretaris (t/m april)
- Ir. Debby Alferink, interim-secretaris (april t/m oktober)
- Esmee Roobol, MA, secretaris (vanaf november)

“Positief is de integrale advisering, samen met het gemeenteteam.”

De commissie

“De kracht is dat wij de kans krijgen om over alle aspecten integraal te adviseren, van buitenruimte tot gebouw tot gevel.”

Laura de Bonth,
stedenbouwkundige



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. 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 vergaderingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard vinden om de twee weken plaats. Grotendeels online en eens in de zes weken op locatie in het gemeentehuis. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze [link](#).

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten 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 kleine commissie. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente, en waar nodig de gemeentelijk projectleider, aanwezig om de commissie te informeren.



Nr. 7 De commissie in april 2024, v.l.n.r. Laura de Bonth, Debby Alferink, Jan-Richard Kikkert, Romy Schuit, Anneke Westerhof. 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 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 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld in 2022 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. In veel gevallen is ook het bestemmingsplan 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 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. 8 Anneke Westerhof (links) en Jan-Richard Kikkert (midden) tijdens een excursie van de commissie.
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.



Nr. 9 Impressie van van de woning aan de A.V.H. Destreelaan, gezien vanaf de voorkant.
David Daniel Works

Een nieuwbouw woning aan het lint

A.V.H. Destreelaan 159A, Sint Pancras.

De dorpslinten zijn voor de gemeente Dijk en Waard van bijzondere cultuurhistorische waarde. Het beleid en de regels zijn daarom gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de dorpslinten. De commissie ziet het als haar taak extra zorgvuldig over bouwplannen in het lint te adviseren en het behoud van het karakter ervan te bewaken, waarbij vernieuwing zeker mogelijk is mits kwaliteit wordt toegevoegd en cultuurhistorische waarden worden behouden. Een voorbeeld is een nieuwbouwwoning aan de Destreelaan 159A, ter vervanging van een eerder vergunde, plat afgedekte woning op deze locatie.

Het ontwerp, een wit gestuct volume met zadelpak, houten invulling en uitkragend terras, voldeed eerst deels niet aan de beoordelingscriteria voor lintbebouwing (m.b.t. materialisatie). Maar de commissie had waardering voor het voornemen hier een echte kap te realiseren en de wens van de eigenaar voor een moderne woning die zich voegt in het dorpslint. Met deze insteek is de commissie het gesprek aangegaan met de eigenaar van het kavel. De commissie kon zich een kleine ondergeschikte afwijking voorstellen, mede omdat dit een wat minder prominent deel van het lint betrof, onder voorwaarde dat het plan een kwalitatief hoogwaardige en positieve bijdrage zou leveren aan zijn omgeving en zich voldoende voegt in zijn context. Hiervoor is het plan gewijzigd door het concept rondom consequent door te zetten, de voorgevel echt als voorgevel te ontwerpen, het terras aan de voorzijde te laten vervallen en deze in de zijgevel onderdeel te maken van de vormgeving, en de schoorsteen als volwaardig onderdeel van de woning mee te ontwerpen.

De commissie is blij met het eindresultaat en prijst de inzet van de eigenaar, waardoor er een waardevolle dialoog kon worden aangegaan, die heeft geresulteerd in de toevoeging van kwaliteit op deze locatie.



Nr. 10 Impressie van de achtergevel van de woning aan de A.V.H. Destreelaan, Sint Pancras.
David Daniel Works





Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal aanvragen ten opzichte van vorig jaar enigszins is afgenomen, van 110 in 2023 naar 99 in 2024. Dit is een daling van 10%. Daarentegen is het percentage herhaalplannen ten opzichte van het totale aantal behandelingen met ca. 2% gestegen. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aanvraagsoorten

In 2024 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 99 nieuwe aanvragen behandeld. Met de 165 herhaalplannen komt het totaal aantal behandelingen op 264. Ten opzichte van 2023 is er een procentuele stijging van het aantal herhaalplannen ten opzichte van het totale aantal behandelingen; van 61% in 2023 naar 63% in 2024. Dit is te danken aan de omvang en complexiteit van de behandelde plannen.

De commissie werd om advies gevraagd in verschillende stadia en bij verschillende type plannen. Vaak werd de commissie al in een vroeg stadium meegenomen in (grootschalige) ontwikkelingen en beeldkwaliteitsplannen, waaronder in Breekland, Westpoort, het Stadshart en de Frans. Dit blijkt uit het aantal preadviezen en informele adviseringen, die ca. 50% van het totale aantal aanvragen betroffen. De commissie is blij dat ze vroegtijdig wordt betrokken bij (grootschalige) ontwikkelingen en het opstellen van beleidsstukken en hoopt deze trend in 2025 door te zetten.

Aanvraagsoort	Aantal aanvragen	Herhaling	Aantal behandelingen
Omgevingsvergunning	43	71	114
Omgevingsvergunning monument	3	4	7
Preadvies	30	62	92
Preadvies monument	3	2	5
Handhaving en excessen	1	-	1
Informele advisering	16	26	42
Reclame	2	-	2
Erfgoedcommissie tijd	1	-	1
Totaal	99	165	264

Behandelwijze

In de commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden vrijwel alle plannen behandeld in de grote of kleine commissie. In 2024 zijn 127 planbehandelingen behandeld in de grote commissie. Dit waren omvangrijke, complexe plannen waarbij verschillende factoren bij elkaar komen en zorgen voor een ingewikkelder vraagstuk en proces. Kleinere, minder complexe plannen worden behandeld door de kleine commissie. De commissie adviseert dan in een kleinere samenstelling.

Behandelwijze	Aantal	Percentage
Grote commissie	127	48,11%
Kleine commissie	122	46,21%
Erfgoedbehandeling	14	5,30%
Gemandateerd	1	0,38%
Totaal	264	100%

Bezoekers

In 2024 was bij 207 behandelingen bezoek aanwezig, maar liefst bij ca. 78% van het totaal aantal behandelingen. Dit is een stijging ten opzichte van de afgelopen jaren. In 2023 waren bij 66% van de behandelingen bezoekers aanwezig en in 2022 sloot maar bij 48% van de behandelingen bezoek aan. Steeds vaker lukt het om vroegtijdig in gesprek te gaan met de initiatiefnemer, architect of aanvrager. Dit leidt tot kwaliteitsgesprekken waarin de advisering soepeler verloopt en de aanvrager of architect beter weet waar hij/zij aan toe is.

	2024	2023	2022
Bezoek (per zaak)	207	187	167
Totaal aantal behandelingen	264	282	363

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.

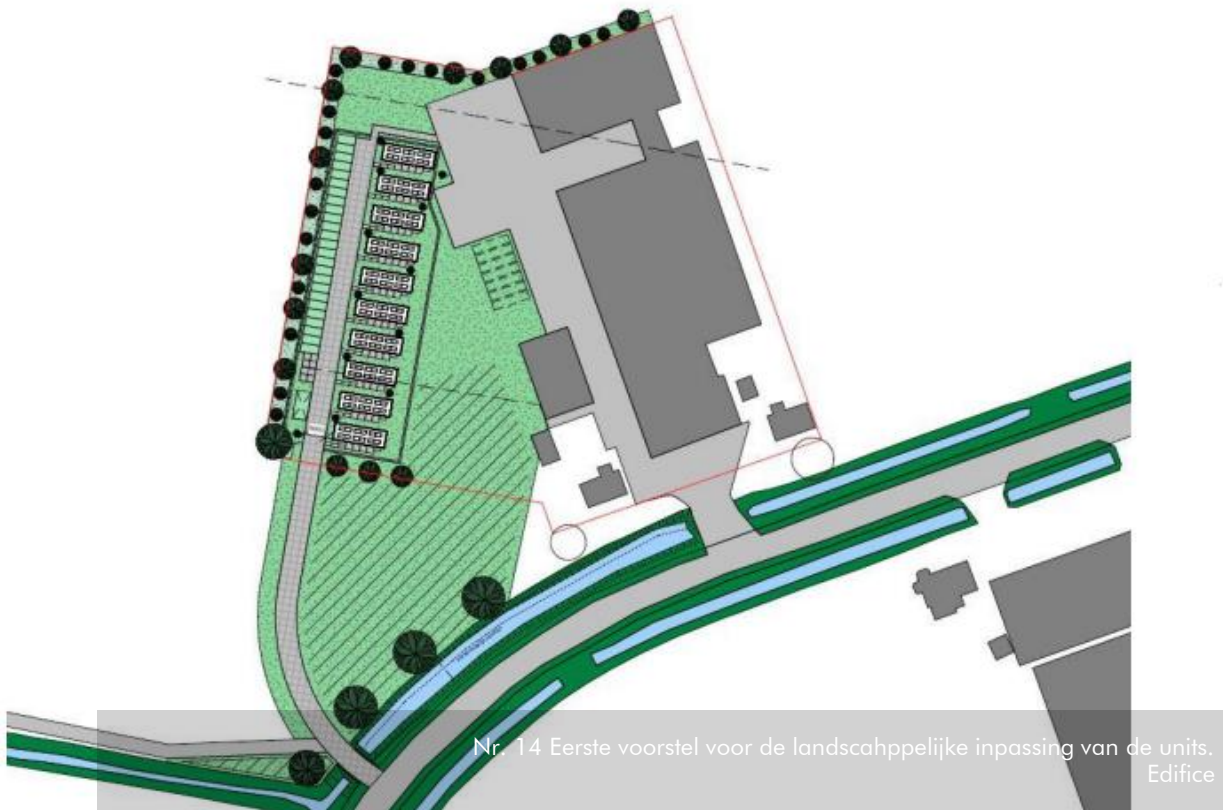


Nr. 13 Impressie van de woningen voor arbeidsmigranten aan de Kerkmeerweg.
Edifice

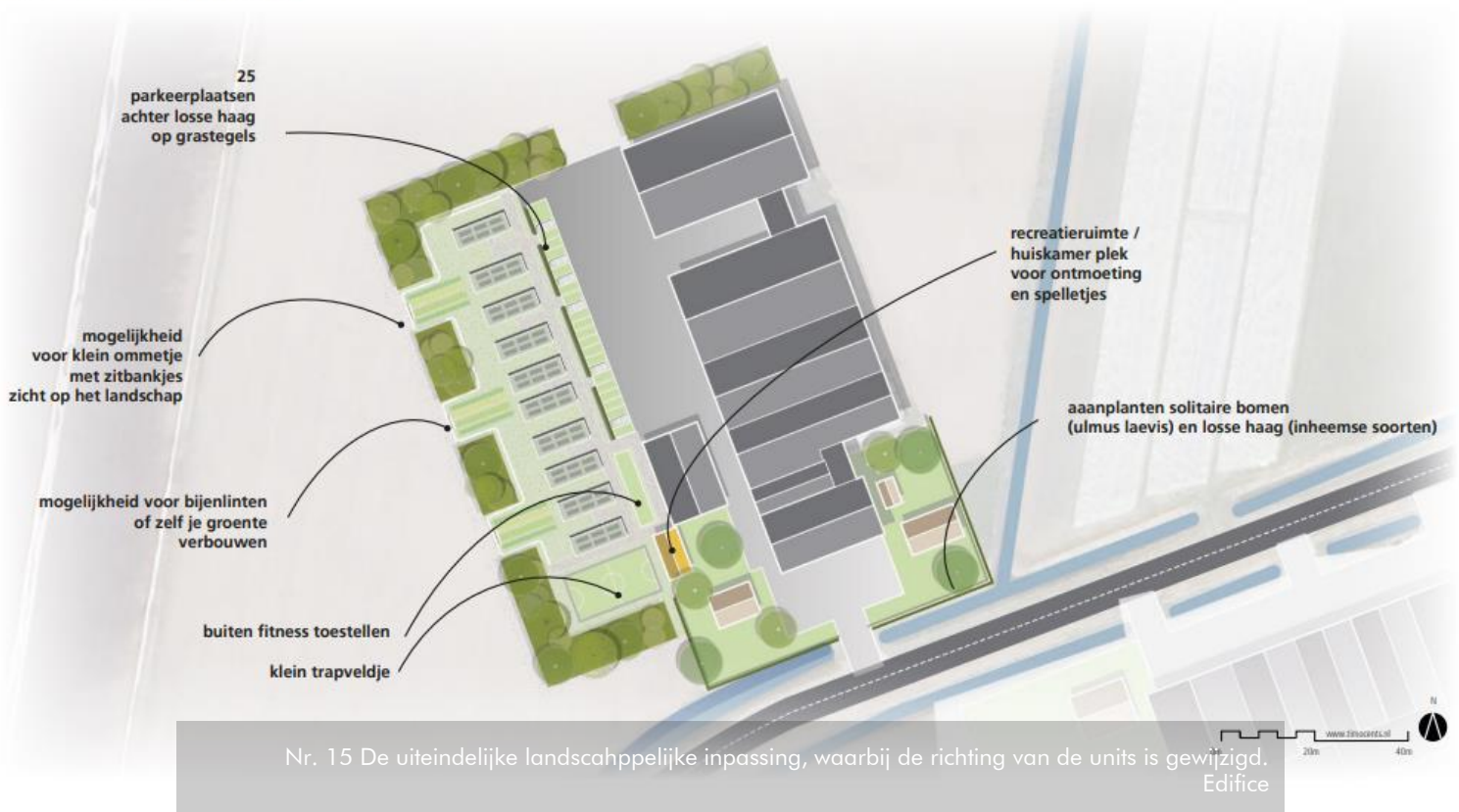
Woningen voor arbeidsmigranten

Kerkmeerweg 15, Oudkarspel

Aan de Kerkmeerweg is een complex woningen voor arbeidsmigranten ontworpen dat voordat het aan de commissie ter beoordeling is voorgelegd een lange ontwikkelingsgeschiedenis heeft gekend. Tijdens het proces is met heel veel aspecten rekening gehouden, maar de commissie miste nog een aantal ruimtelijk kwalitatieve aspecten. De Kerkmeerweg maakt ter plekke van de ontwikkeling een slinger in het landschap. Hierdoor staan de gebouwen die haaks op de weg staan, onder een hoek ten opzichte van de onderliggende landschappelijke structuur. Het dilemma waar de ontwerper voor gesteld werd, is de keuze van de richting van de nieuw te bouwen gebouwen: in de richting van het landschap of de richting van de bestaande bebouwing? Andere ontwerpaspecten zoals de ontsluiting van het terrein, het parkeren en de aansluiting op het erf zijn eveneens belangrijke opgaven. Op nadrukkelijk advies van de commissie is een landschapsarchitect ingeschakeld om alles nog eens te heroverwegen. Dit kwam voor de aanvrager gezien het voortraject als verrassing, maar is wel ter harte genomen, en hoe. Niet alleen zijn alle knelpunten opgelost, maar binnen de beperkte, financiële mogelijkheden van een dergelijke opdracht zijn ook de woonunits op een passende maar originele manier gematerialiseerd. Door het kleurgebruik zijn niet alleen de individuele units herkenbaar, maar laat ook het ensemble zich lezen als één geheel dat zich in maat en schaal goed verhoudt tot de bestaande bebouwing. Door inzet van de integrale expertise van de commissie die reikt van landschappelijke schaal tot bouwkundig detail wordt hier straks een passend en voorbeeldstellend project gerealiseerd.

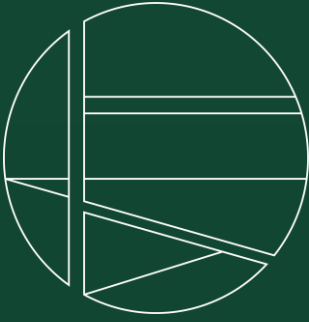


voorstel voor landschappelijke inpassing





Nr. 16 Impressie van de woningen voor arbeidsmigranten. Edifice



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 diverse ruimtelijke plannen, waaronder diverse beeldkwaliteitsplannen. Een voorbeeld hiervan is het beeldkwaliteitsplan voor De Frans. Dit gebied, gelegen tussen de Westtangent en de spoorlijn, en tevens grenzend aan het Stationsgebied, wordt de komende jaren ontwikkeld. Het gebied wordt getransformeerd van werkgebied naar een gevarieerd woon-, leer- en werkmilieu. De commissie is in verschillende fasen betrokken geweest bij dit plan, van het opstellen van de stedenbouwkundige vuistregels tot het opstellen van het beeldkwaliteitsplan waarin de ruimtelijke randvoorwaarden van de ontwikkeling worden vastgelegd. De commissie is heel blij dat zij mag adviseren over een beeldkwaliteitsplan en dat daarna ook kan uitdragen. Ook in 2025 zal de commissie betrokken blijven bij de ontwikkeling van de Frans door een gemandateerd lid af te vaardigen in het Kwaliteitsteam voor De Frans.

Fabrieksmatige woningbouw

Fabrieksmatige woningbouw is sterk in ontwikkeling en lijkt een veelbelovend antwoord om snel en betaalbaar woningen te bouwen. Ook in de gemeente Dijk en Waard wordt er fabrieksmatig gebouwd, bijvoorbeeld op projectlocatie 'De Scheg', tussen de spoordijk en de N242, waar de bouwblokken volgens het modulaire systeem van Fijn Wonen worden geproduceerd. Om te komen tot goede omgevingskwaliteit vraagt fabrieksmatige woningbouw om een andere benadering van alle partijen. In Noord-Holland is *NH Bouwstroom* opgezet om fabrieksmatige woningbouw te stroomlijnen en in samenspraak met bouwers te zorgen voor kwalitatieve systemen en projecten. De Raad van Advies van *NH Bouwstroom*, waar *MOOI Noord-Holland* een rol in heeft, stimuleert het combineren van innovatie en goede omgevingskwaliteit. Fabrieksmatige woningbouw vraagt om nieuwe procesafspraken voor de stedenbouwkundige envelop in de voorbereidende fase en waar nodig bijstelling van de gemeentelijke kaders. Een vroegtijdige dialoog over de integrale omgevingskwaliteit is bij fabrieksmatige woningbouw essentieel.

Naar aanleiding van het project 'De Scheg' bracht de commissie samen met een aantal leden van de gemeente een bezoek aan de woningfabriek in Heerenveen waar de woningen van Fijn Wonen worden geproduceerd.

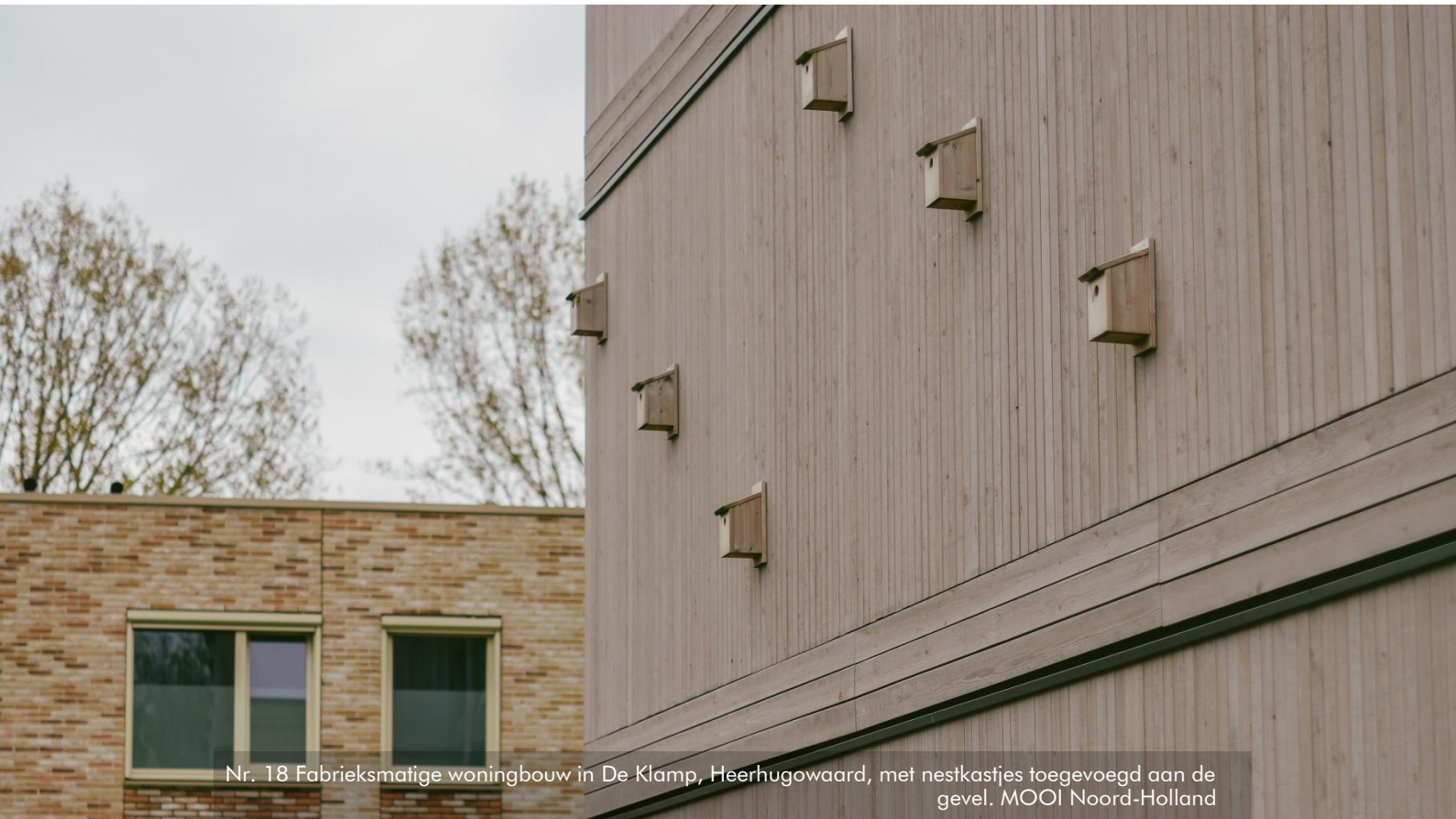


Nr. 17 Op 4 oktober 2024 bracht de commissie een bezoek aan de fabriek waar de Fijn Wonen woningen worden geproduceerd.

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 gemeente Dijk en Waard vervullen de commissieleden een rol in diverse supervisie- en kwaliteitsteams:

- Supervisie nieuwbouwwijk De Draai (Jan-Richard Kikkert)
- Kwaliteitsteam Stationsgebied (Laura de Bonth)
- Kwaliteitsteam Westerdel (Debby Alferink)



Nr. 18 Fabrieksmatige woningbouw in De Klamp, Heerhugowaard, met nestkastjes toegevoegd aan de gevel. MOOI Noord-Holland



Thema: Druk van het woningbouwprogramma

Appartementencomplex aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht, Oudkarspel

Een terugkerend thema in verschillende plannen die de afgelopen periode aan de commissie zijn voorgelegd, is de druk van het woningbouwprogramma op de beschikbare ruimte van de ontwikkellocatie en/of de bouwvolumes (footprint, nok- en goothoogte, type kap) die zijn vastgelegd in stedenbouwkundige plannen. Meer dan eens zag de commissie dat het aantal woningen niet in het beoogde volume past, of dat de woningen dermate groot worden gemaakt waardoor ze ook niet in het volume passen. Daarnaast legt de hoge parkeernorm ook een te grote claim op de beschikbare ruimte, wat ten koste gaat van de omgevingskwaliteit.

Een voorbeeld van bovengenoemd thema is de herontwikkeling van een perceel aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht in Oudkarspel. In het beeldkwaliteitsplan, vastgesteld door de raad in 2021, wordt een volume van 2,5 laag met kap voorgeschreven, en 'ca. 11 appartementen of minder', waarvan 7 ca. 80m² groot zijn. Al tijdens de eerste planbehandeling bleek dat het beoogde woningbouw niet zou passen in het beoogde volume. Na meerdere overleggen met de architect en de gemeentelijk projectleider heeft de gemeente besloten om af te wijken van de vastgestelde stedenbouwkundige kaders, zodat het beoogde programma zo goed mogelijk ingepast kan worden op de locatie, en er kwalitatief goede woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft geleid tot een drielaags volume met plat dak. De gemeente heeft zich flexibel opgesteld en door af te wijken van de kaders maatwerk geleverd.

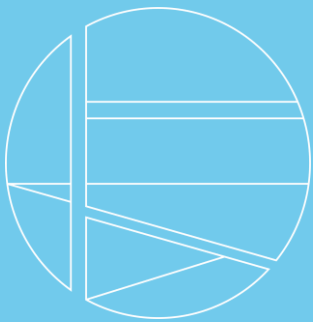
Om dergelijke scenario's in de toekomst te verminderen, adviseert de commissie een massastudie uit te voeren op het moment dat er een aantal woningen wordt genoemd in de vastgestelde kaders en/of tenders. Hierdoor kan van tevoren getest worden of het aantal woningen daadwerkelijk in het beoogde volume past. De commissie is uiteraard bereid hierin mee te denken.



Nr. 20 Het eerste ontwerp voor het appartementencomplex als tweelaags volume met kap.
BouwbuRO Tauber



Nr. 21 Het definitieve ontwerp als drielaags volume met plat dak.
Bouwburo Tauber



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

Tijdens het gesprek zijn diverse casussen uit 2024 besproken en is vooruitgeblikt op aankomende ontwikkelingen. De commissie benadrukte het belang van een zorgvuldige projectuitvraag bij nieuwe initiatieven en gaf aan graag vroegtijdig betrokken te worden bij het formuleren van randvoorwaarden en de architectenselectie, om zo de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een terugkerend aandachtspunt is de spanning tussen het woningbouwprogramma en de beschikbare ruimte binnen ontwikkellocaties, evenals de vastgestelde bouwvolumes in stedenbouwkundige plannen. De commissie zag meerdere malen dat plannen voortkwamen uit uitvragen die in ruimtelijke zin niet haalbaar waren. Het vooraf opstellen van een helder ruimtelijk kader blijkt een effectieve werkwijze.

Ook de beoordelingskaders kwamen aan bod, met nadruk op het belang van actuele en toepasbare beeldkwaliteitsplannen (BKP's). Het is essentieel dat de commissie bestrooken wordt bij het opstellen van deze BKP's, om te garanderen dat deze ook goed toepasbaar zijn als toetsingskader. De commissie is positief over de samenwerking rond BKP's in 2024,

maar merkt op dat oudere BKP's vaak onvoldoende handvatten bieden voor het realiseren van de gewenste kwaliteit. Specifiek werd de situatie aan de Gedempte Veert besproken, waar veel plannen niet aan de gewenste kwaliteit voldoen. Een gezamenlijke verkenning met de betrokken stichting is voorgesteld. Daarnaast constateerde de commissie dat er op bedrijventerreinen vaak geen kaders zijn voor duurzame, groene inrichting. Richtlijnen in BKP's kunnen hier uitkomst bieden.

Tevens is er tijdens het gesprek kort ingegaan op de mogelijkheid voor een Stadsbouwmeester en het lopende onderzoek wat voor de gemeente de juiste invulling zou zijn van deze rol. Daarbij is ook ingegaan op hoe de commissie een stadsbouwmeester zich zou kunnen verhouden tot de bestaande structuur met de commissie.

Tot slot heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor de fijne samenwerking met de gemeente en hoopt dit het komende jaar zo door te zetten.

Overige aanbevelingen door de commissie

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

- Bij nieuwe ontwikkelingen merkt de commissie dat de uitvraag van projecten heel belangrijk is om kwaliteit te kunnen realiseren. De commissie adviseert bij prijsvragen en aanbestedingen van tevoren uitgangspunten vast te stellen en niet pas achteraf de plannen voor deze nieuwe ontwikkelingen aan de commissie voor te leggen als het traject al doorlopen is. Dit maakt het bijsturen van de commissie in haar advisering namelijk ingewikkeld in relatie met het al doorlopen proces en de grondprijs.
- De commissie een massastudie uit te voeren op het moment dat er een aantal woningen wordt genoemd in de vastgestelde kaders en/of tenders. Hierdoor kan van tevoren getest worden of het aantal woningen daadwerkelijk in het beoogde volume past. De commissie is uiteraard bereid hierin mee te denken.
- De commissie baseert haar advisering voornamelijk op het beleid en regels vastgesteld in de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit, maar maakt bij gebiedsontwikkelingen gebruik van beleidskaders, zoals een beeldkwaliteitsplan, specifiek opgesteld voor de ontwikkeling op deze locatie. Voor de advisering van de commissie is het daarom van belang dat deze beleidskader goed in elkaar zitten. De commissie wordt daarom graag vroegtijdig betrokken bij de kaderstelling bij het voornemen tot het ontwikkelen van een locatie.
- De commissie vraagt wederom aandacht voor het behoud van de linten gezien de cultuurhistorische waarde van deze gebieden. Kleine ingrepen hebben een relatief grote impact op het karakter en de kleinschaligheid van de linten, waardoor de commissie van mening is dat de linten extra bescherming behoeven. Dit kan geborgd worden in een lintenvisie of in een erfgoedvisie.
- 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 de gemeente Dijk en Waard zijn voor dergelijke ingrepen op dit moment deels 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.
- Veel gemeenten zijn aan het werk (oefenen) met de Omgevingstafel. Doet uw gemeente dit ook? Het is aanbevelingswaardig om een lid van de commissie hierbij aan te laten sluiten.
- 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 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

Esmee Roobol, secretaris Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

Met bijdragen van

Debby Alferink, architectlid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

Laura de Bonth, stedenbouwkundiglid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Jan-Richard Kikkert, voorzitter Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Romy Schuit, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Alkmaar, maart 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