



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

# Agenda Grote commissie Kennemerland

01-06-2026 11:45 - 16:00

Gemeentehuis Castricum

## Details

---

Vergadering	Grote commissie Kennemerland
Commissie	Kennemerland
Datum	01-06-2026
Begintijd	11:45
Eindtijd	16:00
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Willemien van Duijn (voorzitter), Ron Baltussen (architectlid), Freyke Hartemink (architectlid), Joost Buchner (erfgoed specialist), Jeroen Twisk (erfgoed specialist), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), José Perez van Aken (zaaktoelichter Bergen), René Potma (zaaktoelichter Uitgeest), William Sevenhuijsen (zaaktoelichter Bergen), Onno Vink (zaaktoelichter Castricum), Kees van Hoek (plaatsvervangend coördinator)

## Vergaderagenda

---

11:45	Opening Mededelingen Notulen vorige vergadering vaststellen: 28-5-2026
11:50	Uit het gemandateerde overleg
12:00	Omgevingstafels voor-/nabespreken
12:15	Zaken Heiloo
13:20	Pauze
13:30	Zaken Bergen
14:15	Zaken Uitgeest
14:35	Pauze
14:45	Start monumenten
14:45	zaken Uitgeest (1 met bezoek)
15:05	Zaken Bergen (2 zaken met bezoek)
15:45	Einde monumenten Actie en evaluatiepunten Wat verder ter tafel komt en rondvraag
15:50	Datum en tijd volgende vergadering: 15-6-2026 09:00

Opmerking agenda:

## Agenda

- 11.45 Algemene bespreking
- 12.15 Behandeling plannen
- 12.15 Heiloo
- 13.20-13.30 PAUZE
- 13.30 Bergen
- 14.15 Uitgeest
- 14.35-14.45 PAUZE
- 14.45 Monumenten (3 plannen)
- 14.45 Uitgeest
- 15.05 Bergen
- 15.45 W.v.t.t.k.
- 14.50 Slot

## Behandelingen en bezoek

---

Het Gemaal (percelen C 680 en 690; Boekelermeer) in Heiloo (26020221/Z2025-00008190) <i>12:15 gemachtigde</i>	Heiloo
Het Gemaal (perceel C 710, kavel E; Boekelermeer) in Heiloo (26050339/Z2026-00002795) <i>12:30 gemachtigde</i>	Heiloo
Vennewatersweg 14, 1852PT Heiloo (26050337/Z2026-00004021) <i>12:50 gemachtigde en stedenbouwkundige</i>	Heiloo
Laan van Zeeman 18, 1851SC Heiloo (26050006/Z2026-00000885) <i>13:10</i>	Heiloo
Pieter Schotsmanstraat 2, 1931AR Egmond aan Zee (26040173/Z2025-00008632) <i>13:30 Architect</i>	Bergen
Luilaantje 36A, 1935 BM Egmond-Binnen (26050038/Z2026-00000611) <i>13:45 Architect</i> <i>Gemachtigde</i> <i>Aanvrager</i>	Bergen
Herenweg 238, 1934BG Egmond aan den Hoef (26050342/Z2026-00001964) <i>14:00</i>	Bergen
Niesvenstraat 2, 1911VA Uitgeest (25040020/Z2025-00001491) <i>14:15 Aanvrager</i>	Uitgeest
Lagendijk 8, 1911MT Uitgeest (26050333/Z2026-00004184) <i>14:40 Aanvrager</i>	Uitgeest
Parkweg 35, 1865AE Bergen aan Zee (25010057/Z2025-00008304) <i>15:05 Architect</i>	Bergen
Baakmeerdijk 12, 1862PZ Bergen (NH) (25080172/Z2025-00002377) <i>15:25 Ontwerper</i>	Bergen



# Zaken Heiloo

## Het Gemaal (percelen C 68o en 69o; Boekelermeer) in Heiloo

---

MOOI nummer	26020221
Zaaknummer partij	Z2025-00008190
Omschrijving	het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw (3 units)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	3.2.5 Bedrijventerrein Boekelermeer
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	gemachtigde om 12:15

## Behandeling 23-02-2026

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het plan betreft de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw. Toetsing gebeurt op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Boekelermeer. Het voldoet niet aan het bestemmingsplan in verband met een te lage bouwhoogte. Deze ligt nu op 8.20m en deze moet volgens het bestemmingsplan 10m zijn. De initiatiefnemer is aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het concept berust op in elkaar grijpende dozen welke qua materialisering hoofdzakelijk bestaan uit antracietkleurige en metallic-kleurige sandwich panelen. De kozijnen zijn van aluminium. In de rechter zijgevel, aan de Middenweg, is met een verticale belijning een accent in de gevel aangebracht.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie vindt de gekozen vormgeving, kleurstelling en materialisering passend in het gebied maar heeft nog enkele vragen over de entree en de manier van binnenkomen. In de voorgevel zou iets meer moeten gebeuren. Wellicht een accent, een luifel of een doorbreking van het ritme, mede om de entree beter zichtbaar te maken. Ze vraagt daarbij ook aandacht voor eventuele reclame, huisnummering en verlichting bij de entree en voor de positie van de parkeerplaatsen voor de deur. Probeer deze leeg te houden. Ook vraagt de commissie aandacht voor de situering van de toiletten binnen, direct achter de entree. Mogelijk kunnen deze een kwartslag gedraaid worden. Wat betreft de rechter zijgevel geeft de commissie het advies om het onderste deel dezelfde donkere kleur te geven als dit deel in de voorgevel zodat er meer balans ontstaat en het concept van zwarte</p>
-------------	---

doosjes die in een grotere grijze doos schuiven, beter leesbaar is. De commissie vraagt ook nog aandacht voor de erfinrichting en de breedte van de parkeerinrit en ziet graag de tekeningen van de detaillering tegemoet.

De commissie is benieuwd naar de verslagen of aantekeningen van de gesprekken met de stedenbouwkundige waar in het gesprek met de commissie naar gerefereerd wordt.

#### Conclusie

De commissie vindt het concept passend bij het gestelde voor het gebied maar geeft enkele adviezen ter versterking van het plan. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met tekeningenset met belangstelling tegemoet. Tevens maakt de commissie het voorbehoud dat onderliggende adviezen van stedenbouw en verkeer wel positief moeten zijn.

**Niet akkoord, nader overleg**

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### Het Gemaal (perceel C 710, kavel E; Boekelermeer) in Heiloo

---

MOOI nummer	26050339
Zaaknummer partij	Z2026-00002795
Omschrijving	het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw (6 units)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Jim Hopman
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	3.2.5 Bedrijventerrein Boekelermeer
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	gemachtigde om 12:30

**Vennewatersweg 14, 1852PT Heiloo**

---

MOOI nummer	26050337
Zaaknummer partij	Z2026-00004021
Omschrijving	het bouwen van een woning en een bijgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Jim Hopman
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Vennewatersweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
Aanvraagsoort	Preadvies
Bezoek	gemachtigde en stedenbouwkundige om 12:50

### Laan van Zeeman 18, 1851SC Heiloo

---

MOOI nummer	26050006
Zaaknummer partij	Z2026-00000885
Omschrijving	het gedeeltelijk slopen en vergroten van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Jim Hopman
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.3 woongebied j Oost
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 18-05-2026

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het plan betreft het gedeeltelijk slopen en vergroten van een individuele woning en voldoet aan het bestemmingsplan. Het oorspronkelijke huis is in de jaren zestig gebouwd en een paar keer uitgebreid, met name aan de achterkant.</p> <p>Het plan is passend mede gelet op de toepasbare regels ten aanzien van het overgangsrecht (het bouwen buiten het bouwvlak is in bestaande situatie al aanwezig, de strijdigheid wordt niet vergroot).</p> <p>De ontwerper en initiatiefnemers zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het nieuwe huis wordt in de toekomstige situatie meer in het vlak van het bestemmingsplan geplaatst. Het hoofdvolume wordt iets smaller, de helling van het dak minder flauw. Door de toepassing van onder andere de steilere kap refereert het pand naar de Engelse landschapsstijl. Dit komt in de rijke detaillering terug, onder andere in de toepassing van eikenhout bij het dakoverstek. Qua materiaalgebruik wordt er gekozen voor een lichtbruine baksteen met roodachtige tonen, voor een bruine dakpan en donkere, aluminium kozijnen.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie heeft waardering voor het plan en vindt het passend op deze mooie locatie. Er is sprake van strakke vormgeving en rijkheid in de uitvoering van de detaillering. De bestaande gevels worden afgewerkt met steenstrips die worden geslepen van de getoonde baksteen die toegepast wordt voor de nieuwe gevels. De commissie waarschuwt voor de hoeken waar voorkomen dient te worden dat de kopse kant van de strip zichtbaar wordt en daarmee de illusie van een bakstenen muur wegvalt. De loggia in het dak is voorstelbaar.</p> <p>De commissie vraagt nog aandacht voor de achterste schoorsteen die</p>
-------------	---

een beetje ongemakkelijk in de oksel van het gebouw gesitueerd is waardoor een disbalans in de hoek ontstaat. Zij vraagt hier nog aandacht voor, bijvoorbeeld door de schoorsteen in de hoek meer ondergeschikt te maken door een lagere hoogte en de schoorsteen uit de hoek te halen.

De commissie vindt dat het huidige huisje heel charmant en vindt het jammer dat daar weinig van terug te zien is.

Het bijgebouw is vergunningsvrij. De ontwerper licht nog toe dat het plan is om deze heel langwerpig te maken om daarmee het geluid van de Ag iets te weren. De aanbouw wordt qua vormgeving en materialisering ondergeschikt aan het hoofdgebouw, waarschijnlijk in een houten afwerking met een zinken dak.

#### Conclusie

De commissie heeft waardering voor het plan, en vindt het ontwerp heel passend, ook met de vergunningsvrije aanbouw. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

**Niet akkoord, nader overleg**

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

# Zaken Bergen

## Pieter Schotsmanstraat 2, 1931AR Egmond aan Zee

---

MOOI nummer	26040173
Zaaknummer partij	Z2025-00008632
Omschrijving	het verbouwen van bedrijfspand naar bedrijfsunits en garageboxen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	Cleo van Steijn
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	3.2.4 Bedrijventerreinen Basis beoordelingsniveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Architect om 13:30

## Behandeling 20-04-2026

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het plan betreft het verbouwen van een bedrijfspand naar bedrijfsunits en garageboxen. Het voldoet aan het bestemmingsplan. Gemachtigde is aanwezig om een toelichting te geven.</p> <p>Het pand is op dit moment van een exploitant van een strandpaviljoen die de ruimte als opslag gebruikt. Omdat strandpaviljoens het hele jaar mogen blijven staan, ligt er nu een plan om het pand te gaan verbouwen.</p> <p>Het volume aan de straatzijde wordt voorzien van garageboxen welke worden aangeboden aan bewoners van de straat. Om deze gevel een minder industriële uitstraling te geven wordt deze voorzien van bovenlichten en een boeideel. Aan de zijkant van het pand gaat een deel van het volume af, waardoor de straatgevel minder breed wordt en iets vriendelijker oogt.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie stelt dat het plan uitstraling heeft op de woonwijk eromheen. Het plan laat nu een hele gesloten voorgevel zien terwijl deze gevel in zijn huidige vorm nog een soort tactiliteit heeft en in enige mate met zijn vensteropeningen aansluit bij de schaal van de woonwijk. Ook de oostgevel wordt in het nieuwe plan helemaal blind. Het is de commissie echter aan de hand van de tekeningen niet helemaal duidelijk hoe het effect op de omgeving zal zijn en verzoekt om het plan driedimensionaal beter in beeld te brengen.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>De commissie is positief over het feit dat het pand verkleind wordt, maar negatief over het feit dat het gevelbeeld meer gesloten wordt. Om</p>
-------------	--

het plan goed te kunnen beoordelen vraagt de commissie om een driedimensionaal beeld vanaf de Pieter Schotsmanstraat. Ook adviseert zij om te kijken of er iets meer speelsheid/dynamiek en plasticiteit gebracht kan worden in het gevelbeeld tegenover de woningen in de straat. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, nader overleg**

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### **Luilaantje 36A, 1935 BM Egmond-Binnen**

---

MOOI nummer	26050038
Zaaknummer partij	Z2026-00000611
Omschrijving	het planologisch mogelijk maken van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	Cleo van Steijn
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.6 Buitengebieden Bijzonder beoordelingsniveau
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Preadvies
Bezoek	Architect / Gemachtigde / Aanvrager om 13:45

### **Behandeling 18-05-2026**

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het plan betreft het planologisch mogelijk maken van een individuele woning op een agrarisch erf in het landelijke gebied. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan maar de gemeente werkt mee. De initiatiefnemers en de ontwerper zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Er is een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld waarin is voorgesteld de woning in een schuurvorm te bouwen. Het volume is in het voorliggende plan opgedeeld in een hoofdgebouw met een aangeluifd bijgebouw. Het huis komt vrij ruim op het perceel te staan en krijgt een voorgevel en linkerzijgevel die goed zichtbaar zijn vanaf de weg.</p> <p>Er wordt gekozen voor een huis met een schuurachtig volume met een zadeldak. De gevel wordt opgetrokken in een rustige lichtbruine baksteen en heeft vrij grote vensteropeningen aan de voorzijde. Om een extra gebaar te brengen is de kap schuin afgesneden waarmee aandacht op de entree wordt gevestigd. Deze entree wordt extra geaccentueerd door staand metselwerk.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie bedankt de aanwezigen voor de heldere toelichting. Zij waardeert het initiatief en benoemt nog enkele aandachtspunten.</p> <p>·De commissie merkt op dat er meerdere ontwerpmiddelen worden ingezet die ieder veel aandacht lijken te vragen. Zij spreekt van een optelsom van ontwerpingrepen, waaronder de gerende dakkap, de schuinen lijnen en de grote vensteropeningen. De commissie waardeert dat gekozen wordt voor een bijzonder ontwerp maar vraagt zich af of dit niet tegenstrijdig is met de terughoudendheid van het schuurvolume</p>
-------------	---

zoals in het BKP benoemd. Zij vraagt zich af of de gezochte bijzonderheid ook gevonden zou kunnen worden in de verfijning van de materialen.

·Er gaan echter ook stemmen op binnen de commissie om de vormentaal juist zwaarder aan te zetten of uitbundiger toe te passen. Concluderend op dit punt stelt de commissie dat het BKP aan de ene kant vraagt om een terughoudend schuurvolume en dat daar in zekere zin aan voorbij wordt gegaan door te kiezen voor de inzet van veel expressieve middelen. Aan de andere kant wordt gezegd dat die gebarentaal denkbaar is en dat de verfijning in de details gezocht kan worden. De commissie vraagt om hiërarchie te brengen in alle ingrepen en op zoek te gaan naar de juiste dosering van de ingrediënten van dit plan. Nu is de combinatie van expressieve ingrepen in combinatie met een breed palet van materialen, en toepassingen daarvan, teveel om het bedoelde eenvoudige schuurachtige karakter tot stand te brengen.

·De commissie vraagt aandacht voor de oplossing voor de warmtepomp of het bodemsysteem.

·Tot slot vraagt de commissie of er meer vriendelijkheid of openheid in de zijgevel kan komen waarop de ontwerper toelicht dat de opdrachtgevers hier juist niet te veel inkijk willen omdat deze grenst aan een sportveld. Er wordt door de commissie gevraagd hier nog even naar te kijken.

#### Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

#### **Niet akkoord, nader overleg**

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
Preadvies

**Herenweg 238, 1934BG Egmond aan den Hoef**

---

MOOI nummer	26050342
Zaaknummer partij	Z2026-00001964
Omschrijving	het renoveren en isoleren van het dak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	Frank Koeckhoven
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.2 Lintstructuren
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Parkweg 35, 1865AE Bergen aan Zee

---

MOOI nummer	25010057
Zaaknummer partij	Z2025-00008304
Omschrijving	het vergroten van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	Frank Koeckhoven
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Architect om 15:05

### Behandeling 24-03-2025

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u> Naar aanleiding van het advies van 10 februari jl. is het plan aangepast. De aanbouw is verlaagd en verder van de kopgevel geplaatst. De kozijnen zijn als bestaand lichtblauw.</p> <p><u>Bevindingen</u> Met de aanpassingen is tegemoet gekomen aan het advies al verzwakt de gekozen oplossing de samenhang: de basiliekvorm is echter voldoende behouden. Een duidelijke plattegrond ontbreekt. In de impressies spiegelt het glas in de ramen en de commissie gaat ervan uit dat dit een verkeerde renderinstelling is en het uitgangspunt is dat er gewoon, niet spiegelend, glas in komt.</p> <p><u>Conclusie</u> In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om op hoofdlijnen akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
Erfgoedadvies	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

### Baakmeerdijk 12, 1862PZ Bergen (NH)

---

MOOI nummer 25080172  
Zaaknummer partij Z2025-00002377  
Omschrijving het vergroten van de woning en vervangen schuur  
Aantal voorgaande behandelingen 5

Gemeente Bergen  
Zaakbeheerder Frank Koeckhoven  
Objecttype Individuele woning  
Erfgoedstatus object Beeldbepalend of karakteristiek pand  
Beoordelingskader buiten kaart  
Bestemmingsplan Voldoet niet aan bestemmingsplan  
Aanvraagsoort Preadvies

Bezoek Ontwerper om 15:25

### Behandeling 20-04-2026

---

Bevindingen

#### Beschrijving

In de commissievergadering van 26 januari jl. is besloten om de stedenbouwkundige van de gemeente te vragen om aanwezig te zijn om samen te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan om zo het beeldbepalende karakter van de gegroeide stolp te kunnen behouden. Zij is nu aanwezig, net als de initiatiefnemer en de ontwerper. In een korte voorbespreking met de stedenbouwkundige legt de commissie uit welke van de op 9 februari jl. aan de commissie gepresenteerde volumestudies (variant 3) haar voorkeur heeft en waarom.

De stedenbouwkundige legt uit moeite te hebben met het verzwakken van de stolp. Er is maat en schaal nodig om de hiërarchie overeind te houden. In variant 3 vindt zij de maat van de aanbouw dermate groot dat het gevaar is dat de stolp niet meer als het meest belangrijke volume gezien wordt. Zij doet een pleidooi om alles in zijn geheel te beoordelen.

De commissie vindt het belangrijk dat de onvolledige stolp zo veel mogelijk intact blijft. Dat heeft de grote voorkeur ten opzichte van aanpassingen aan de stolp zelf, wat mogelijk tot veel meer aantasting leidt.

Variant 3 met het nieuwe volume dat via een glazen tussenlid met de stolp wordt verbonden, is wat de commissie betreft de meest bescheiden variant. De initiatiefnemers willen veel vierkante meters, maar het bestemmingsplan laat dat ook toe. Een bijeffect van variant 3 is overigens dat het bijgebouw nu niet meer vergunningsvrij is omdat samen met het nieuwe volume achter de stolp het maximale aantal van



150m<sup>2</sup> wordt overschreden.

De commissie meent dat in variant 3 het nieuwe gebouw duidelijk ondergeschikt is aan de onvolledige stolp, zowel qua volume als maatvoering. De onvolledige stolp blijft in deze variant het belangrijkste onderdeel in het ensemble.

De vraag aan de afdeling Stedenbouw is of er een mogelijkheid is om hieraan mee te werken.

De stedenbouwkundige geeft aan dat, kijkend naar de plattegrond, de footprint van het nieuwe volume te fors oogt ten opzichte van de stolp en vraagt zich af of hier nog eens goed naar gekeken kan worden. Zij ziet graag dat de ontwerper onderzoekt of er nog een mogelijkheid is om een manier te vinden waarop de uitbreiding niet concurreert met de stolp, wellicht door de vierkante vorm aan te passen en deze iets langwerpiger te maken. En om de ondergeschiktheid duidelijk zichtbaar te maken.

De commissie laat zien dat de footprint in dit voorstel 6.80m bij 7.20m is. Er zou onderzocht moeten worden wat het knippen, of het draaien van de footprint met een kwartslag zou doen, en of het beoogde effect ook bijvoorbeeld met openingen in het gebouw behaald kan worden.

De ontwerper licht toe dat er bewust is gekozen voor een lagere nokhoogte. En dat het nieuwe volume is losgetrokken van de stolp door een glazen tussenlid toe te passen en dat het nieuwe volume verlaagd is gesitueerd en op deze manier zo veel mogelijk ondergeschikt is gemaakt.

In de overleggen met de commissie, die heel waardevol werden gevonden, is gezocht naar de juiste positie ten opzichte van het hoofdvolume. Nu staat hij nog centraal ten opzichte van het hoofdvolume. Maar in de vervolgstap kan onderzocht worden waar deze het beste gepositioneerd zou kunnen worden waardoor deze nog ondergeschikter kan worden.

De initiatiefnemer geeft aan dat de vierkante meters belangrijk zijn, maar dat er bereidheid is om te kijken hoe rechthoekig het volume gemaakt kan worden. Dat is nu de zoektocht, zodat de stolp meer tot zijn recht kan komen. Het losstaande bijgebouw is niet besproken.

### Conclusie

In samenspraak met de aanwezigen wordt besloten dat de ontwerper wordt gevraagd om het volume zodanig te "tweaken" dat deze voldoende ondergeschikt gemaakt wordt aan de onvolledige stolp en dat dit nieuwe voorstel eerst met de stedenbouwkundige (via de casemanager) wordt besproken.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

### **Collegiaal overleg**

Grote commissie  
Preadvies

# Zaken Uitgeest

### Niesvenstraat 2, 1911VA Uitgeest

---

MOOI nummer	25040020
Zaaknummer partij	Z2025-00001491
Omschrijving	Plan Venneborg locatie Molenhoek school Uitgeest, realiseren van 44 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Uitgeest
Zaakbeheerder	René Potma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.2 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Aanvrager om 14:15

### Behandeling 01-12-2025

---

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het voorontwerp is uitgewerkt als vergunningsaanvraag. De indieners en ontwerpers zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er zijn ook enkele wijzigingen; deze betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De houten kopgevels zijn vervangen door bakstenen van de gesloopte school die worden hergebruikt.</li><li>- Het bankje als erfafscheiding aan de straat is vervangen door een begroeide pergola met toegangshekje.</li><li>- Bij de rijwoningen met één dakopbouw uit de goot zijn aan weerszijden dakkapellen passend bij de architectuur van de dakopbouw als optie toegevoegd. Hierdoor blijft de eenheid behouden en is de dakopbouw uit de goot de uitzondering en niet trendsettend.</li><li>- De lange dakopbouw bij het hoekpand is opgedeeld in twee delen.</li><li>- Bij de appartementengebouwen krijgen de benedenwoningen een eigen entree aan de buitengevel om de interne trap minder te belasten.</li><li>- De kopgevels van de bergingen krijgen roosters t.b.v. de inpandige buitenunit van de warmtepomp.</li></ul> <p>De begroeiing van de groene gevels staat in de volle grond en wordt ondersteund door kabels.</p> <p>Het binnenterrein is een voortzetting van het openbaar gebied van de straat en is ontworpen met de bestaande inrichtingselementen zoals begroeiing, bestrating en verlichting. Op deze manier kan de ruimte makkelijk in het bestaande beheer van de gemeente worden meegenomen en vormt het qua beeld een vanzelfsprekend onderdeel van de openbare ruimte. De betontegels van de voormalige speelplaats worden hergebruikt voor een deels begroeide stapelmuur. Het binnenterrein biedt ruimte aan verschillende functies zoals spelen en</p>
-------------	--

ontmoeten, maar ook waterberging en biodiversiteit. De trafo staat op eigen grond van de netbeheerder en wordt omzoomd door begroeiing om het zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Alle bestaande bomen worden gehandhaafd en nieuwe bomen en struiken worden toegevoegd.

### Bevindingen

De commissie bedankt de betrokkenen voor de toelichting. Ze heeft waardering voor het zichtbare hergebruik van de bestaande bakstenen en betontegels van de voormalige speelplaats. De aanpassingen van de dakopbouwen zijn een verbetering, maar aandachtspunt bij de dakkapellen is de grootte ervan die niet aan de sneltoetscriteria lijkt te voldoen. Voor een goede vergelijking met het vorige plan en voor een goed overzichtsbeeld mist de commissie de vogelvluchtperspectieven met de standpunten zoals in de vorige presentatie. Ze ziet dit graag in een volgende presentatie.

De getoonde perspectieven van de gewijzigde kopgevels roepen wel vragen op of de hiërarchie voldoende is tussen hoofdvolume en alle ondergeschikte toevoegingen zoals dakopbouwen, dakkapellen, balkons en bergingen. De perspectieven tonen nu een rommelig plan maar mogelijk ligt dit aan de tekenwijze. De commissie vraagt de ontwerper dit in een volgende presentatie overtuigend te onderbouwen.

Aandachtspunt in de uitwerking is de onderkant van de grote balkons als vijfde gevel.

De commissie heeft ook waardering voor het rijke groenplan.

### Conclusie

De commissie acht het voorgestelde plan op deze plek voorstelbaar en heeft waardering voor onderdelen van het plan, maar heeft ook een aantal vragen en kanttekeningen.

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie om met inachtneming van bovenstaande punten, op hoofdlijnen akkoord te gaan.

### **Akkoord op hoofdlijnen**

Grote commissie  
Preadvies

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

### Lagendijk 8, 1911MT Uitgeest

---

MOOI nummer	26050333
Zaaknummer partij	Z2026-00004184
Omschrijving	Het verduurzamen van de molen (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Uitgeest
Zaakbeheerder	William Sevenhuijsen
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	3.2.2 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Preadvies
Bezoek	Aanvrager om 14:40