



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Heiloo (gemandateerd)
19-12-2022 10:40 - 11:45
Gemeentehuis Castricum

Details

Vergadering	Heiloo (gemandateerd)
Commissie	Kennemerland
Datum	19-12-2022
Begintijd	10:40
Eindtijd	11:45
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Paul Kramer (plaatsvervangend gemandateerd commissielid), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), Kees van Hoek (coördinator)

Bezoekers

aanvrager mevr. T. van Gortel	10:40	Vennewatersweg 16, 1852PT Heiloo (22070389)
gemachtigde dhr. V. Roodhart		Vennewatersweg 16, 1852PT Heiloo (22070389)
gemachtigde dhr. J. Laas	10:50	De Strandwal hoek De hoge Venne (Landgoed Willibrordus) (22100571)
gemachtigde dhr. K. Argeloo	11:00	Kennemerstraatweg 192, 1851AW Heiloo (22120226)
gemachtigde dhr. H. van Wilsem	11:10	Breedelaan 21, 1851MA Heiloo (22120447)
stedenbouwkundige dhr. D. van der Hoeven		Breedelaan 21, 1851MA Heiloo (22120447)

Zaken Heiloo (9)

1. Vennewatersweg 16, 1852PT Heiloo

MOOI nummer	22070389
Zaaknummer partij	Z22 102018
Omschrijving	het veranderen van de boerderij (gevelwijzigingen en interne verbouwing)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Martine Wilms
Objecttype	Stolp
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De commissie kan grotendeels instemmen met de aanvraag. Zij heeft nog een tweetal opmerkingen: de kleur van het stucwerk dient niet te contrasterijk te zijn. Er wordt geadviseerd om het stucwerk in een minder lichte kleur, bijvoorbeeld RAL9002, uit te voeren. De dakpan dient uitgevoerd te worden in een matte variant, bijvoorbeeld blauw gesmoord.
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 07-11-2022

Bevindingen	<p>Het eerder besproken plan is aan de hand van de notitie van de commissie aangepast. De gevel blijft gestuct. De kozijnen rondom zijn aangepast. De indeling is rondom consistent waarbij met name de bovenlichten bijdragen aan een vriendelijkere uitstraling. De roosters worden weggewerkt in het isolatiepakket binnen. De verticale glaspartijen zijn in aantal teruggebracht en in de meeste gevallen voorzien van deuren.</p> <p>De bestaande schoorsteen op het voordakvlak kan komen te vervallen. Voor de dakkapellen in het voorgeveldakvlak geldt dat deze wel passend moeten worden gedetailleerd, waarbij met name de maat ten opzichte van de hoekkepers van belang is. Voor de overige (plat afgedekte) dakkapellen geldt dat deze maximaal 1,75 meter hoog mogen worden. De overhoekse dakkapel op de achterzijde is gezien de positie akkoord. De commissie gaat met deze opmerkingen op hoofdlijnen akkoord met het nu voorliggende plan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Gemandateerd

Behandeling 15-08-2022

Bevindingen

Er ligt een bouwplan voor ten behoeve van het verbouwen verduurzamen van een bestaande stolp. De bestaande stolp is traditioneel vormgegeven. Kozijnen met roede verdelingen, gekleurde luiken, rieten dak en schoon metselwerk als gevel. Architect en opdrachtgevers zijn aanwezig.

Ten opzichte van de bijna "oubollige" bestaande situatie is er sprake van een hard ontwerp. De gevelopeningen rondom in de begane grond gevel zijn erg eenzijdig vormgegeven. Daarnaast zijn er enkele grotere ingrepen in de kap die geen recht doen aan de karakteristieke stolpvorm.

De lichtstraat in de rechtergevel zou veel meer als gat in het dakvlak vorm gegeven moeten worden. Wellicht zou deze ook niet in dit dakvlak moeten zitten (aansluiting badkamer?) De dakopbouwen zowel rechts, links als in het achterdakvlak zijn te groot en te grof. Deze doen alle afbreuk aan de dakvorm. Door de positionering is de goot zijn ze ook in het beeld erg dominant.

Naar mate de ingrepen zich meer in de privé sfeer bevinden is er uiteraard wel ook meer ruimte voor aanpassingen/veranderingen. De commissie betreurt het vervangen van het riet door pannen, maar uiteraard is het wel mogelijk. Het stuken van de gevel stuit op meer bezwaar. De bestaande gemetselde gevel oogt nog goed. het verdient de voorkeur isolatiemaatregelen aan de binnenzijde aan te brengen. Indien het kleuren van de gevel een wens is, zou het keimen van het bestaande metselwerk een betere ingreep zijn, omdat de gevel hiermee structuur behoudt.

Alle nu voorliggende ingrepen ontkennen de nog aanwezige karakteristieke kenmerken van de stolp. Binnen de gewenste verbeteringen (duurzaamheid, daglicht, comfort en kwaliteit inrichting) moet het mogelijk zijn meer te reageren op het bestaande gegeven.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Preadvies

2. De Strandwal hoek De hoge Venne (Landgoed Willibrordus)

MOOI nummer	22100571
Zaaknummer partij	Z22 100520
Omschrijving	het bouwen van een energiegebouw
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Jim Hopman
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	Bijzondere complexen; blz. 61-70 en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Willibrordus Heiloo (oktober 2020)
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	Het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van de eerdere behandeling. Het metselverband wordt nu in halfsteensverband, met koppen in de rondingen voorgesteld. De commissie is nog niet geheel overtuigd of dit een doorlopende eenheid oplevert, zeker door het gebruik van een witte voeg. Zij stelt voor om hier een middelgrijze voeg toe te passen, waardoor het metselverband iets minder in het oog springt. Van het metselwerk met voeg ziet zij graag nog een (foto van) een monsterbord. Bij de stukken is geen landschappelijk inpassingsplan toegevoegd; de commissie vraagt hier nogmaals naar.
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 07-11-2022

Bevindingen	De landschapsarchitect en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. Naar aanleiding van het vorige advies is het ontwerp voor het energiegebouw uitgewerkt. In plaats van losse technische elementen is er gekozen voor één gebouw dat deels onderkelderd wordt. Het gebouw is een samenstel van twee volumes om te zorgen voor een geleiding en verfijning. Met groene bakstenen en afgeronde binnenhoeken wordt geprobeerd het gebouw te laten opgaan in de omgeving. Het dak is begroeid met mos-sedum en de deuren, dakranden en noodoverstorten als spuwstukken hebben dezelfde kleur als het metselwerk. De gevels hebben een Vlaams metselverband met de plint in een donkere voeg en de afgeronde hoeken in blokverband. Het bestaande trafohuisje kan niet worden opgenomen in het bouwvolume en het voorstel is om het in eenzelfde groene kleur te
-------------	--

schilderen.

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige aanpak. Een groene achtergrond, zoals getoond op de referentiebeelden, is van belang in het beeld of het wel of niet opvalt. Het opgaan in de omgeving kan versterkt worden door (wintergroene) begroeiing rondom het gebouwtje toe te voegen waar dat kan. De beoogde zachtheid met de ronde binnenhoeken wordt verzwakt door hier een ander metselverband te gebruiken. Hierdoor is er geen vloeiende overgang en ziet het er teveel uit als een incident. Het advies is om één metselverband te gebruiken. Het groen maken van de bestaande, vrijstaande, kleinetrafo kan ook averechts werken, omdat het duidelijk een andere uitstraling en materialisering heeft. Een dekkende, donkere kleur (bijvoorbeeld aansluitend op het bestaand straatmeubilair) geeft waarschijnlijk een overtuigender beeld.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve vergunningsaanvraag met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen

Preadvies. De landschapsarchitect is aanwezig. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente en de architecten van het HIC gebouw zijn aanwezig.

In het overleg wordt de terreininrichting aan de noordkant van het GGZ terrein toegelicht. Hierin komen ook nieuwe gebouwen als het HIC gebouw en het FPA gebouw.

Voor de GGZ is het belangrijk dat het voor cliënten een ruimte wordt waar zij zich prettig vinden.

Gekeken is naar de historie en de structuur van het landgoed als uitgangspunt. De kleinschaligheid van de vroegere akkertjes wordt teruggehaald met dwarspaden en een zone met stroken.

Aan de westzijde zijn er meer bomen, naar het oosten toe wordt de begroeiing opener. De sloot langs de Kanaalweg wordt van west naar oost breder.

Vanaf de Kanaalweg komt een nieuwe entree. Tegenover het Melco terrein komt ook een toegang (langzaam verkeer). Langs de nieuwe toegangsweg komt ook water. Er komen wadi's voor overtollig regenwater. Wel/niet maaien zorgt ook voor een meer natuurlijk beeld. Er komen ongeveer 25 extra bomen. Jammer genoeg kunnen niet alle rododendrons behouden worden.

Het landgoed moet autoluw worden. Voor het parkeren wordt aan de

zuidzijde een nieuwe parkeerplaats gemaakt. Er komt ook een nieuwe parkeergelegenheid aan de oostkant van het terrein. Aan de zorgas komen kleinere parkeerpockets, in principe alleen voor bezoek of leveranciers. Auto's zijn te gast. Het profiel van de straat wordt ook zo met klinkers ingericht dat de weg smaller lijkt. de ruimte tussen de gebouwen wordt ook met flink wat groen ingericht. Er wordt nog onderzocht of het eenrichting verkeer kan worden. Een knip tussen westelijk deel en deel met HIC en FPA was niet mogelijk. Het energie gebouw wordt in groen metselwerk uitgevoerd. Het trafoblokje blijft staan, maar wordt opgenomen in het ontwerp. Er worden impressies getoond.

Bevindingen commissie:

Dank voor het verhaal.

- Er wordt nu alleen een noordflank inrichting getoond. De inrichting gebeurt in opdracht van de GGZ. De commissie vindt het van belang dat de landschapsarchitect betrokken blijft bij de verdere inrichting. Het landgoed is namelijk de verbindende factor voor het gehele terrein. De gebouwen verschillen. Er moet één visie zijn voor het geheel. De commissie vindt de continuïteit essentieel. Het gebied dient de landgoedsfeer van bomen, heesters en grasbehouden te behouden.

- Het concept van nieuwe tuinen die naar de oude akkers verwijzen. is prima, maar lijkt te eindigen bij het FPA complex. Het gaat hier om een wat lastiger vraagstuk door de beschikbare ruimte, maar de commissie vraagt om de sfeer en de uitgangspunten ook door te zetten naar dit terrein.

- De commissie vraagt om aandacht te besteden aan de aansluiting met het openbare gebied en de omgeving. Het terrein wordt vaak gebruikt vanuit de omgeving.

- Het energie gebouw wordt in het groen ingepakt en groen gemaakt. Het valt te betreuren dat het op een kruispunt van assen staat. Zou hij niet iets uit de as gehaald worden? Het dient ook op tekening gezet worden. En waarom een groen gebouw? Het landschap is al groen. Met witte voegen wordt het beeld nog eens benadrukt. Volgens de aanwezige opstellers van het bkp zou het gebouw voorstelbaar kunnen zijn, maar van belang is de kleur groen van de baksteen. Groene voegen valt af te raden.

- Ook de positionering van het bestaande trafogebouw valt te betreuren. De commissie verwacht dat deze zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken wordt.

- Ten aanzien van de parkeerplekken: hoe zorg je ervoor dat er toch niet geparkeerd wordt op de kleine parkeerplaatsen? Volgens de landschapsarchitect is vol, vol en hopelijk zal het personeel niet parkeren op deze plaatsen. Bewegwijzering zal essentieel zijn om niet een verkeerstream te veroorzaken. Signing is hierin volgens de commissie belangrijk. Dit is een vak apart en moet zorgvuldig gebeuren.

Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

3. Kennemerstraatweg 192, 1851AW Heiloo

MOOI nummer	22120226
Zaaknummer partij	Z22 077618
Omschrijving	het vergroten van de woning (aanbouw beganegron
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De gemachtigde is online aanwezig en licht het plan toe. De opeenstapeling van aanbouwtjes wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe, levensloopbestendige aanbouw. De commissie preekt van een mooi en zorgvuldig ontwerp. Zij adviseert om een mossedumdak toe te voegen op de platgedekte uitbouw, waarop de eventuele PV-panelen geplaatst kunnen worden.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

4. Breedelaan 21, 1851MA Heiloo

MOOI nummer	22120447
Zaaknummer partij	Z22 068477
Omschrijving	het vergroten van de woning (levensloopbestendige verbouwing)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	<p>De commissie kan instemmen met de aanbouw op de begane grond. Zij heeft echter haar bedenkingen bij de aanpak van het hoofdvolume, dat de helft van een twee-onder-één-kapwoning betreft, waarbij de samenhang met de burens geheel verloren is. De welstandsnota geeft op deze locatie een traditionele architectuurstijl aan. Het stucwerk sluit in onvoldoende mate aan bij het ensemble; het gebruik van steenstrips of isolatie aan de binnenzijde wordt hier aanbevolen. De dakkapel aan de voorzijde sluit onvoldoende aan bij de traditionele uitstraling van de woning.</p> <p>Tenslotte is de commissie van mening dat de dubbele inrit in de hoek van het perceel teveel afbreuk doet aan de groene uitstraling van de erfafscheiding.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

5. Ringweg 2, 1852CM Heiloo

MOOI nummer	22060417
Zaaknummer partij	Z22 099684
Omschrijving	het vergroten en veranderen van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De gootdetails zijn gewijzigd: de voorgestelde mast- en kilgoot zijn akkoord.
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 21-11-2022

Bevindingen	Een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan ligt nu definitief uitgewerkt voor. De uitwerking is zorgvuldig en sluit aan bij het eerder voorgelegde bouwplan. Het geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert B&W akkoord te gaan.
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 20-06-2022

Bevindingen	Bezoek. een bestaande woning wordt verbouwd. De pannen op het hoofdhuis worden vernieuwd. de commissie gaat uit van matte pannen. Er wordt een risaliet in de voorgevel gerealiseerd, bekleed met zinklook. Tevens wordt het hoekkozijn voorzien van een accent in hout. Aan de achterzijde wordt in zinklook een eigentijdse aanbouw gerealiseerd. Het geheel is zorgvuldig ontworpen. De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord en ziet de nadere detaillering en uitwerking tegemoet.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

6. Harrelaers 53, 1852KV Heiloo

MOOI nummer	22110260
Zaaknummer partij	Z22 094251
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Kleinschalige architectuur; blz. 163-167
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De commissie kan instemmen met de dakkapel, indien deze identiek aan die van nummer 83 wordt uitgevoerd. Dit geldt ook voor de positionering. Het bouwplan is vooralsnog niet akkoord, tenzij ook de horizontale positionering gelijk wordt aan het precedent (niet voorbij de lijn waar de dakhoogte verspringt)
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 05-12-2022

Bevindingen	Met de ingebrachte informatie over de eerder vergunde dakkapel op nr. 83 gaat de commissie mee in de discussie. In dit specifieke geval, bij dit type woningen is het gerechtvaardigd dezelfde uitgangspunten als bij nr. 83 aan te houden. De commissie geeft aan dat de voorgestelde dakkapel qua breedte, hoogte en positie in het dakvlak identiek aan nr. 83 kan worden uitgevoerd. De Commissie adviseert B&W niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarde wordt voldaan.
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 21-11-2022

Bevindingen	Op het voordakvlak van een bestaande woning wordt een nieuwe dakkapel voorgesteld. De dakkapel is nu te breed en te hoog getekend. De dakkapel mag maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak worden. Tevens dient de inwendige maat teruggebracht te worden naar 2,1 meter. Een en ander zoals in het gemeentelijke beleid vastgesteld.
-------------	---

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie adviseert B&W niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarden wordt voldaan.
Niet akkoord, tenzij
Gemandateerd
Omgevingsvergunning

7. De Brink 31, 1851PT Heiloo

MOOI nummer	22120220
Zaaknummer partij	Z22 102598
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Modernistische architectuur; blz. 150-155
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De commissie kan instemmen met de dakkapel indien de dakkapel identiek is aan het precedent op nummer 13. Hiervoor geldt dat het boeideel versmald dient te worden tot 22 centimeter.
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

8. Holleweg 83, 1851KD Heiloo

MOOI nummer	22120224
Zaaknummer partij	Z22 098904
Omschrijving	het vergroten van de woning (dakopbouw in het linker zijdakvlak)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Martine Wilms
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	De aanvraag betreft het verlengen van de opbouw op de eerste verdieping en de kap op de tweede verdieping. Het betreft een preadvies; de tekeningen zijn nog schematisch. De commissie is van mening dat de uitbreiding een te grote afbreuk doet aan het dakvlak. Als mogelijkheden ziet zij ófwel een verlenging van circa een meter, zodat er meer dakvlak beleefbaar blijft, ófwel een verlenging op de eerste verdieping, zoals getekend is, waarbij de kap op de tweede verdieping komt te vervallen.
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

9. Molenweg 4, 1851LG Heiloo

MOOI nummer	22120443
Zaaknummer partij	Z22 091755
Omschrijving	het vergroten van de woning (aanbouw)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	<p>De conceptaanvraag betreft het keimen van de gevels en het uitbreiden van de woning met een zijuitbouw. Een uitbouw is hier goed mogelijk. De commissie doet de aanbeveling om deze meer te laten aansluiten op die van de overburen, met zwarte houten latten.</p> <p>Het keimwerk doet afbreuk aan het ensemble. Het keimwerk achterwege laten heeft de sterke voorkeur. Indien dit onvermijdelijk is, dient een gedekte kleurstelling, passend bij het metselwerk van de burens te worden toegepast.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Heiloo (grote commissie)
19-12-2022 12:00 - 17:30
Gemeentehuis Castricum

Details

Vergadering	Kennemerland (grote commissie)
Commissie	Kennemerland
Datum	19-12-2022
Begintijd	12:00
Eindtijd	17:30
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Peter de Ruyter (voorzitter), Willemien van Duijn (architectlid), Hendrik Postuma (erfgoed specialist), Bon Hoetjes (burgerlid), Paul Kramer (plaatsvervangend gemandateerd commissielid), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), René Potma (zaaktoelichter Uitgeest), José Perez van Aken (zaaktoelichter Bergen), Onno Vink (zaaktoelichter Castricum), Kees van Hoek (coördinator)

Bezoekers

gemachtigde dhr. B. Zeisser en stedenbouwkundige dhr. D. van der Hoeven	16:00	Kerkelaan 57, 1851HD Heiloo (22020102)
aanvrager mevr. W. Beer gemachtigde dhr. V. Ha stedenbouwkundige dhr. D. van der Hoeven	16:15	Westerweg 17, 1851AA Heiloo (22110953) Westerweg 17, 1851AA Heiloo (22110953) Kennemerstraatweg 436 1851 BL (210025)

Zaken Heiloo (4)

13. Kerkelaan 57, 1851HD Heiloo

MOOI nummer	22020102
Zaaknummer partij	Z22 101140
Omschrijving	het bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Martine Wilms
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Linten 1b; blz. 23-30
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen De ontwerper en indiener zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het eerder behandelde plan bleek niet haalbaar, zodat er een nieuw plan ligt. Het prominente gekromde bamboe dak opent zich naar de achtertuin en wordt aan de voorzijde een deel van de voorgevel. De plint is aan de voorzijde en zijkanten bekleed met hout. Ook de constructie is van hout.

Bevindingen

De commissie is positief over de ambitie en het materiaalgebruik. Ze plaatst daarbij de kanttekening dat bamboe geen geschikt materiaal is voor de beoogde krommingen in het volume. Dit zal overtuigend moeten worden aangetoond. Dit geldt ook voor een mooie veroudering van het bamboe ook vanwege de verschillende posities waarin het wordt toegepast en de afwatering van het volume.

Aan de voorzijde is het ontwerp onevenwichtig en gesloten. De compositie met de enkele ramen heeft onvoldoende samenhang en de plint en bovenbouw zijn onvoldoende onderscheidend ten opzichte van elkaar. Dit kan bijvoorbeeld door de onderbouw meer terug te leggen of het voorgevelvlak van het bamboevolume consequenter uit het lood te laten staan om het volume te verzelfstandigen ten opzichte van de onderbouw.

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling terug voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 11-04-2022

Bevindingen Het gaat nog om een preadvies. De architecten zijn via een

beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig.

Er is tussentijds overleg geweest met de gemandateerde architect. Naar aanleiding hiervan is er een aangepast plan gemaakt. De architect licht dit toe.

Er staat nu een bungalow die aan het einde van zijn levensduur is. Het staat bij het Heilooërbos op een smal en lang kavel. De tuin ligt op het noorden. De aanvragers willen graag een duurzaam gebouw, een houten gebouw, relatie met het bos en avondzon.

Hiervoor wordt de woning iets gedraaid. Dit is besproken met de afdeling stedenbouw. Het ontwerp heeft aan de voorkant een wijziging gekregen. het is afgesloten en krijgt meer het beeld van een voorkant met een kap. Hier komt de entree. Daarachter krijgt de woning een ronde gebogen kap. De garage is naar de andere kant gegaan.

De gevels zijn van hout, maar op de kap worden leien geplaatst en wordt daarmee aangesloten bij de buurpanden met een kap met pannen.

De woning wordt verder in hout uitgevoerd. De houten geveldelen worden horizontaal geplaatst zodat het bij het metselwerk van de buurpanden aansluit.

Bevindingen commissie:

Al eerder is gezegd dat het niet om de kwaliteit van de woning. Het blijft een lastig plan voor de voorliggende plek. Het gaat om de inpassing en het voldoen aan de criteria uit de welstandsnota.. Het gaat om een interpretatie van de criteria uit de nota. In de nota zijn hier mogelijkheden voor. Ook staat in de omgeving al een houten gebouw.

Er is waardering voor de aanpassingen. De woning krijgt aan de voorkant meer het beeld van een topgevel. Het is ook meer open geworden.

Het hout is wel passend bij het ontwerp en hoort bij de sterkte van het concept, ook gezien de ligging bij het bos. Maar de commissie mist nog een verfijningsslag naar de openbare weg toe. Misschien kan er iets met de kleur gedaan worden om het te laten voegen in de omgeving. En misschien kan er nog een nuance in de houten gevelbekleding met een ander afwijkend, duurzaam materiaal. Ook kan gespeeld worden met de profilering van het hout om meer verfijning aan te brengen.

De commissie adviseert om met inachtneming van de gemaakte opmerkingen op hoofdlijnen akkoord te gaan. Ze ziet een aangepast plan als aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Akkoord op hoofdlijnen met opmerking

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Behandeling 14-02-2022

Bevindingen

Het gaat om een collegiaal overleg. voor de bouw van een woning. De huidige woning is in een slecht staat en wordt verwijderd. De woning wijkt op meerdere punten af van de omgeving en op hetgeen volgens de

nota gevraagd wordt. De architect heeft aangegeven dat het wel interessant kan zijn om een dergelijke woning te realiseren. De omgeving kent al woningen uit diverse periodes. Er is aangegeven in hoeverre het gebouw aansluit bij de criteria uit de nota. Er zijn ambities ten aanzien van de duurzaamheid.

Bevindingen commissie:

Een bijzonderheid is voor te stellen. Het gaat niet om de kwaliteit en de getoonde ambities van het ontwerp, maar wel of het in de omgeving past. Het komt namelijk aan een traditioneel lint te staan.

Het uitgangspunt is om in dit soort linten de bestaande kwaliteit te behouden. Het voorliggende ontwerp wijkt op vorm, belijning, architectuur, materiaal en kleur af. Het zal door zijn ligging ook de aandacht gaan trekken.

Er wordt verwezen naar doorzicht, maar vergunningsvrij is het dichtzetten mogelijk.

De duurzaamheidsambities zijn te waarderen, maar zijn volgens de commissie ook mogelijk in aansluiting bij de uitgangspunten van de welstandsnota.

Er wordt afgesproken dat de gemeente contact opneemt met de architect om een afspraak te maken voor een tussentijds overleg samen met de gemandateerde van de commissie.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Informeel advisering

14. Westeweg 17, 1851AA Heiloo

MOOI nummer	22110953
Zaaknummer partij	Z22 100774
Omschrijving	het veranderen en verduurzamen van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Traditionele architectuur; blz. 144-150
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	<p>Naar aanleiding van het vorige advies van 5 december jl. is er aanvullende informatie over de technische uitvoering. Bij sommige gevels wordt het buitenblad van de spouwmuur verwijderd aldus de mondelinge toelichting (dit staat nog niet op tekening) en aan de buitenzijde geïsoleerd en met horizontale houten rabatdelen bekleed. De rest van de gevels worden met dezelfde houten rabatdelen bekleed voor een eenduidig en samenhangend beeld.</p> <p>Bevindingen Een houten bekleding is een grote verandering. Dit is voorstelbaar als het consequent wordt doorgevoerd, bijvoorbeeld door ook de houten rabatdelen boven de puien te plaatsen in plaats van de bestaande panelen te handhaven. Met name de hoek-, negge- en dakranddetails dienen een overtuigende uitwerking te krijgen. Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, nog niet aan redelijke eisen van welstand, omdat de gevelwijziging niet consequent is doorgevoerd. De commissie ziet een aangepast plan met de juiste en volledige detaillering met belangstelling tegemoet.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 05-12-2022

Bevindingen	<p>Een bestaande woning wordt voorzien van een houten gevel. De woning is nu met een gemetselde gevel uitgevoerd en dat is ook de passende uitstraling. Met het toepassen van houten geveldelen wordt afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke gevelbeeld. De twee bijgeleverde details overtuigen daarbij nog niet. Indien de houten gevelbekleding wordt toegepast dient aan de hand van aanvullende detaillering te worden</p>
-------------	---

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

aangetoond dat dit een aanvaardbaar beeld oplevert. De commissie adviseert B&W vooralsnog niet akkoord te gaan.

Niet akkoord, nader overleg

Gemandateerd

Omgevingsvergunning

15. Westergweg 11, 1851AA Heiloo

MOOI nummer	22120228
Zaaknummer partij	Z22 100162
Omschrijving	het bouwen van een woning (na sloop bestaande woning)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Linten 1b; blz. 23-30
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen	Het bouwplan betreft een nieuwbouw woning na sloop van de bestaande. Het ontwerp is een standaard cataloguswoning.
	Bevindingen Het ontwerp is een algemeen standaard ontwerp en sluit, met uitzondering van de kapvorm, in het geheel niet aan op de kenmerken van de omgeving. De ontwerper wordt uitgenodigd voor overleg. Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand.
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

16. Kennemerstraatweg 436 1851 BL

MOOI nummer	210025
Zaaknummer partij	Z22 097182
Omschrijving	het bouwen van 8 woningen (De Wasserij)
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Martine Wilms
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Linten 1a Kennemerstraatweg; blz. 23-30
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 19-12-2022

Bevindingen Het bouwplan betreft de ontwikkeling van een kavel waar zich nu oa een stolp bevindt. Het plan is besproken in de Omgevingstafel. De stedenbouwkundige is aanwezig voor een toelichting. De stolp wordt vervangen door een nieuwe stolp met twee appartementen. De stolp ligt een stuk terug ten opzichte van de huidige rooilijn. Naast de stolp komt een nieuwe vrijstaande woning aan de Kennemerstraatweg. De bedrijfsgebouwen op het achterterrein worden gesloopt voor een appartementenblokje. Het appartementenblokje heeft eenzelfde architectuur als de nieuwbouwplannen van het Campina-terrein. Aan weerszijden van de stolp wordt een garage aan de stolp gebouwd.

Bevindingen

Het is positief dat de kenmerkende stolpvorm behouden blijft. De garages aan de stolp en de parkeerplaatsen aan de voorzijde doen echter afbreuk aan de opzet. De commissie sluit zich aan bij het stedenbouwkundige advies om de stolp meer naar voren te plaatsen en de huidige rooilijn aan te houden. Hierdoor ontstaat aan de achterzijde ruimte voor het parkeren in combinatie met bergingen. Op deze manier zijn de garages niet nodig en blijft de kenmerkende stolpvorm intact. De commissie adviseert om de stolp meer naar het open veld te plaatsen, zodat vergunningsvrije aanbouwen aan deze zijgevel in het zicht beperkt blijven en de karakteristieke stolpvorm behouden blijft.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 10-05-2021

Bevindingen De architect is via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Ook

de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. De initiatiefnemer sluit iets later aan. Het gaat om een collegiaal overleg over de massaopbouw van het appartementencomplex. Het plan is de vorige keer ook in een collegiaal overleg besproken. De commissie had toen bedenkingen over de massaopbouw.

De architect was bij het vorige overleg niet aanwezig. Daarom wil hij in dit overleg het plan toelichten. Het project loopt al enige jaren. In november 2018 is het plan voor de eerste keer geïntroduceerd. Er is gekeken of er al appartementengebouwen aan de Kennemerstraatweg waren gerealiseerd. Naar aanleiding daarvan is een massaopbouw gemaakt. Er zijn diverse varianten ontworpen. Op de laatste variant met een appartementencomplex is verder gegaan. Achter het gebouw staat de locatie van de oude fabrieksterrein Melco. Aangezien op het perceel een wasserij heeft gestaan is besloten om aan te sluiten bij het industrieel karakter van het gebied.

Er is ook gekeken naar de rooilijn. Die komt meer naar achteren te liggen ten opzichte van de bestaande stolp. De stolp is niet origineel meer. Hij is herbouwd na een brand.

Er is gekeken naar de parcelering om het niet te grootschalig te maken. Het parkeren zat aan de zijkant van de Coulsterterrein. Dit is nu gedeeltelijk opgelost met ondergronds parkeren.

Alle stappen zijn genomen in overleg met de gemeente. Daarom is de architect verbaasd over het advies van de commissie. In het proces zijn er volgens hem continu analyses gemaakt ter verbetering van de kwaliteit van de opgave.

De stedenbouwkundige geeft aan dat het een complex proces is geweest met gelijktijdig meerdere ontwikkeling voor dezelfde locatie. De eerste plannen gingen over een stolpverschijning. Het plan is in de loop der tijd alleen maar gegroeid. De initiatiefnemer is hierover verbaasd en geeft te kennen dit een ongebruikelijke gang van zaken te vinden.

De commissie geeft aan dat zij een onafhankelijk adviescommissie is. Zij heeft in maart voor het eerst het plan gezien. Zij dankt de architect voor de verheldering. Het stappenplan geeft aan dat er door de architect een zorgvuldig proces is gevoerd.

Dit betekent niet dat zij haar beoordeling wijzigt. Het gaat volgens de commissie om een markante locatie, vanuit de landschappelijk en stedenbouwkundige perspectief. Zoals in het vorige overleg is gezegd, kent stolpboerderij een zekere geleiding van een 'kop' en een 'staart' passend op deze locatie aan het lint. Dit concept verdwijnt met de nieuwbouw.

De bestaande stolp zou kunnen worden gebruikt in een nieuw ontwerp. Echter, hij is niet beschermd. Ook als de stolp verdwijnt, kan een concept van een hoofdgebouw met een staart (voor de utilitaire invulling) gelden. Er hoeft niet perse een stolp terug te komen, maar er moet wel rekening

gehouden worden met de cultuurhistorie van de locatie.
De commissie vraagt om een volume aan de Kennemerstraatweg die refereert aan de schaal aan de weg. Daarachter kan meer volume omdat daar meer mogelijk is. Bijv. twee lagen aan de weg en daarachter vier lagen. De parcelering zoals nu getekend is onvoldoende. De zijkant is vanaf de Kennemerstraatweg goed te zien en duidelijk beleefbaar vanaf de groene scheg.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Overige adviesaanvragen

Behandeling 12-04-2021

Bevindingen	<i>Niet behandeld.</i>
Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Overige adviesaanvragen

Behandeling 01-03-2021

Bevindingen	<p>De stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig voor een toelichting. Het betreft de bouw van een appartementencomplex voor 10 appartementen en een half verdiepte parkeerkelder op de locatie van het voormalig textielreinigingsbedrijf/wasserij Hollands Roem. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt de bestaande stolpboerderij en de achterliggende bedrijfsopstallen gesloopt. Het perceel is gelegen aan de Kennemerstraatweg, het grenst aan de achterzijde aan het Melco terrein en aan de linkerzijde aan het landgoed Ter Coulster dat zich als een groene scheg aan de Kennemerstraatweg manifesteert.</p> <p>Het appartementencomplex bestaat uit een samengesteld volume van drie bouwlagen met een platte afdekking. De derde bouwlaag wordt terugliggend uitgevoerd. Het complex ligt terug in de rooilijn ten opzichte van de huidige stolpboerderij. Het parkeren wordt opgelost in de half verdiepte kelderbak, tevens de locatie voor de bergingen. Het parkeren voor bezoekers wordt op maaiveld opgelost. De entreepartij bevindt zich aan de linkerzijde, de zijde van het landgoed Ter Coulster. De inrit naar de parkeerkelder bevindt zich aan de achterzijde.</p> <p>In architectuur is aangesloten op het fabriekskarakter wat op het achterliggende terrein aanwezig is. Het complex kent een zekere geleiding door de verspringende volumes en setbacks.</p> <p>Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege de overschrijding van het aantal woningen, de overschrijding van het bouwvlak, de overschrijding van de goot- en nokhoogte en de afwijkende dakhelling.</p> <p>Er ligt een positief advies van RO.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie spreekt van een markante en bijzondere locatie en betreurt het dat de stolpboerderij wordt gesloopt. Hiermee verdwijnt ook de stedenbouwkundige structuur van het oorspronkelijke plot. De</p>
-------------	--

stolpboerderij kent een zekere geleding van een 'kop' en een 'staart' passend op deze locatie aan het lint. Dit concept verdwijnt met de nieuwbouw. De commissie spreekt dan ook van een stevige ingreep die sterk afwijkt van de huidige situatie en adviseert om die reden te zoeken, in bescheiden mate, naar de footprint van de oorspronkelijke stedenbouwkundige verkaveling met een geleidelijke opbouw van volumes vanaf het lint. Het gaat hierbij om de maat en korrelgrootte. Als suggestie geeft de commissie mee om te onderzoeken of het mogelijk is om binnen deze volumestudie meer differentiatie aan te brengen in volumes of dakvorm waardoor meer plasticiteit zal ontstaan. Het aanbrenge van een geleding in voor- en achterhuis en de cultuurhistorie van de plek als bron van inspiratie laten dienen.

Verder adviseert de commissie zorgvuldig om te gaan met de groene scheg, hiervan zijn er nog maar enkele in de gemeente Heiloo aanwezig.

Collegiaal overleg

Grote commissie

Overige adviesaanvragen

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort