



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Agenda Heiloo gemandateerd

29-07-2024 10:35 - 11:00

Gemeentehuis Castricum

Details

Vergadering	Heiloo gemandateerd
Commissie	Kennemerland
Datum	29-07-2024
Begintijd	10:35
Eindtijd	11:00
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Ron Baltussen (gemandateerd commissielid), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), Kees van Hoek (coördinator)

Vergaderagenda

10:35	Opening Zaken Heiloo
10:55	Datum en tijd volgende vergadering: 30-7-2024 09:00

Behandelingen en bezoek

Het Vierkant 16, 1852RA Heiloo (24070818/Z2024-00003268) 10:35 <i>aanvrager</i>	Heiloo
Breedelaan 63, 1851MB Heiloo (24070814/Z2024-00003445) 10:45	Heiloo
Breedelaan 65, 1851MB Heiloo (24070816/Z2024-00003446) 10:50	Heiloo

Het Vierkant 16, 1852RA Heiloo

MOOI nummer	24070818
Zaaknummer partij	Z2024-00003268
Omschrijving	het vergroten van de woning (dakopbouw)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied i Noordwest (plan west 1) en 2.2.3 sneltoetscriteria dakopbouwen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	aanvrager om 10:35

Breedelaan 63, 1851MB Heiloo

MOOI nummer	24070814
Zaaknummer partij	Z2024-00003445
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen op garage en schuur
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied Zuid en sneltoetscriteria 2.2.1 bijbehorende bouwwerken
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Breedelaan 65, 1851MB Heiloo

MOOI nummer	24070816
Zaaknummer partij	Z2024-00003446
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen op garage en schuur
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied Zuid en sneltoetscriteria 2.2.1 bijbehorende bouwwerken
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Agenda Heiloo grote commissie

29-07-2024 12:00 - 17:30

Gemeentehuis Castricum

Details

Vergadering	Heiloo grote commissie
Commissie	Kennemerland
Datum	29-07-2024
Begintijd	12:00
Eindtijd	17:30
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Robbert Jan Wijntjes (plaatsvervangend voorzitter), Ron Baltussen (architectlid), Willemien van Duijn (architectlid), Hendrik Postuma (erfgoed specialist), Eddo Carels (plaatsvervangend erfgoed specialist), Martine Wilms (zaaktoelichter Castricum), Onno Vink (zaaktoelichter Castricum), René Potma (zaaktoelichter Uitgeest), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), José Perez van Aken (zaaktoelichter Bergen), Kees van Hoek (coördinator)

Vergaderagenda

12:00	Opening Mededelingen Notulen vorige vergadering vaststellen: 18-7-2024
14:35	Zaken Heiloo
17:25	Actie en evaluatiepunten Wat verder ter tafel komt en rondvraag
17:30	Datum en tijd volgende vergadering: 30-7-2024 09:00

Behandelingen en bezoek

Westerweg 389, 1852PR Heiloo (24020256/Z2024-00004309) <i>14:35 aanvrager</i>	Heiloo
Westerweg 226, 1852AP Heiloo (24060407/Z2024-00002118) <i>14:50 aanvrager, gemachtigde en stedenbouwkundige</i>	Heiloo
Holleweg 58, 1851KJ Heiloo (24070345/Z2024-00003961) <i>15:05 aanvrager</i>	Heiloo

Westerweg 389, 1852PR Heiloo

MOOI nummer 24020256
Zaaknummer partij Z2024-00004309
Omschrijving het bouwen van een woongebouw (31 appartementen)
Aantal voorgaande behandelingen 1

Gemeente Heiloo
Zaakbeheerder Rahmi Turkmen
Objecttype Woningcomplex
Beoordelingskader 3.2.1 Lintstructuren Westergweg
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Bezoek aanvrager om 14:35

Behandeling 12-02-2024

Bevindingen Het bouwplan betreft het bouwen van een appartementengebouw. De indieners en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. Het plan is eerder in de Omgevingstafel (OT) behandeld. De opmerkingen uit de OT zijn verwerkt.

Het betreft een L-vormig appartementengebouw voor starters met aan de straatzijde een parkeerterrein en naast het gebouw een driehoekige binnentuin. Op de erfgrans staan de bergingen uitgevoerd in grijs volkern beplating met houtmotief .

Het bakstenen gebouw is drie verdiepingen hoog met voor de 1e verdieping een balkon op een naar boven doorlopend bruingekeurde stalen pergolaconstructie die de contour heeft van oorspronkelijke dakvormen aan de Westergweg. De bovenste verdieping ligt terug en is bekleed met een houtachtig materiaal.

De parkeerplaatsen worden bestraat met grastegels.

Bevindingen

Met de aanpassingen is goed tegemoetgekomen aan de adviezen van de Omgevingstafels. Het is een compacter volume geworden.

Voor de eenheid is het advies de bergingen hetzelfde houtachtig materiaal te geven als de derde verdieping, ook met het oog op de verwerking en kwetsbaarheid en het zicht vanuit de naastgelegen achtertuinen.

Aandachtspunt is de pergola-constructie die het zicht vanuit de bovenste appartementen belemmert. Als het verhoogt of verlaagd wordt, dan is het belangrijk dat de verhouding goed blijft.

De entree is niet frontaal, maar overhoeks te zien en valt daarom nog niet goed op. Een accent in de entreegevel met bijvoorbeeld een luifel is

nodig om overhoeks op te vallen.

Het aantal en de grootte van de bomen aan de voorzijde aan de groene weg is erg beperkt en het advies is enkele dennenbomen te plaatsen aansluitend op die van de burens.

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.

Overweging ten overvloede om de reservering voor de lift aan de binnenzijde te plaatsen om de binnentuin helder en open te houden.

Akkoord op hoofdlijnen

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Grote commissie
Preadvies

Westerweg 226, 1852AP Heiloo

MOOI nummer	24060407
Zaaknummer partij	Z2024-00002118
Omschrijving	het bouwen van een woongebouw (33 appartementen)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Westerweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Preadvies
Bezoek	aanvrager, gemachtigde en stedenbouwkundige om 14:50

Behandeling 15-07-2024

Bevindingen

Naar aanleiding van het advies van 17 juni jl. is het plan aangepast. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven op een ontwerpstudie met een andere gevelopbouw en andere kleuren en materialen. De gevelopbouw is gewijzigd waarbij de donkere gevelstenen zijn veranderd in witte bakstenen om het volume minder zwaar te laten lijken. Aan de Zeeweg is een smal houten 'pand' ingevoegd om de straatgevel op te delen en meer als panden te laten lijken. De kozijnen kleuren mee met de kleur van de gevel, om de verdeling in het volume te versterken.

De entree is verzelfstandigd met een houten omkadering, zodat het hoekpand minder groot en massief lijkt.

Er is een variant met in de straatgevels franse balkons met spijlenhekken om het gebouw meer als een woongebouw te laten lijken.

Aan de achterzijde is bij de kop een groenstrook toegevoegd. Bij de vluchtrappen op de kop van de galerijen is de spijlenbalustrade doorgezet tot op het maaiveld om een verdiepingshoog hek te maken.

Bevindingen

De commissie bedankt de betrokkenen voor de toelichting en de inspanning om het plan aan te passen. Het plan is verbeterd door het verzachten van de kleurstelling en het smallere hoekpand.

Het verzelfstandigen van de entree is positief, maar overtuigt nog niet omdat de bovenliggende ramen qua beeld niet bij de entree horen, maar bij de woningen, terwijl hier sprake is van een doorgaand trappenhuis.

De Franse balkons zijn duidelijk een verbetering waardoor een tussenschaal wordt toegevoegd. De commissie adviseert deze variant.

Ondanks deze verbeteringen is de commissie nog niet volledig overtuigd

door de ontwerpstudie. Het ontwerp oogt nog wat onrustig en geeft onvoldoende antwoord op de gewenste grootte en geleding van het volume. De commissie verwijst naar het concept zoals in de Omgevingstafel is besproken, waar het voorliggende plan teveel van afwijkt. Het Omgevingstafel-plan betrof een volumestudie waarbij de vierde bouwlaag naast het hoekpand als set-back een overtuigend beeld gaf. Dit was de aanleiding om mee te werken aan het plan. In het voorliggende ontwerp is de vierde bouwlaag echter niet duidelijk ondergeschikt. De hiërarchische opbouw en geleding wordt tevens verstoord door het grote grijze vlak in het hoekvolume. Dit verstoort het beeld met de logische positie van de andere grijze vlakken in de vleugels. Op hoofdlijnen zou de voorliggende compositie waarbij de vierde en de derde bouwlaag deels in zink(look) worden uitgevoerd wel kunnen werken. Het houten 'tussenpand' verzwakt de volumeopbouw. Het advies is het hout als accent alleen bij het hoekpand (aan beide zijden van het hoekblok) en de entree te gebruiken.

Een goed ontworpen plint ontbreekt en kan mogelijk ook een middel zijn voor geleding en samenhang. De fietsenberging naast de entree is gesloten en verstoort de gevelopbouw. Het advies is deze open te maken (ook aan de galerijzijde) en een integraal onderdeel van de gevel te laten zijn.

Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de galerijgevels aan het binnenplein die gesloten en onaantrekkelijk ogen en onvoldoende ritmiek en transparantie hebben.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Grote commissie
Preadvies

Holleweg 58, 1851KJ Heiloo

MOOI nummer	24070345
Zaaknummer partij	Z2024-00003961
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel in het rechter zijdakvlak van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Holleweg
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	aanvrager om 15:05

Behandeling 15-07-2024

Bevindingen	Op het rechterzijdakvlak van een bestaande woning wordt een dakkapel hoog in het dakvlak voorgesteld. Het bestaande dakvlak is nog gaaf en goed te zien vanuit de openbare ruimte. De voorliggende invulling doet afbreuk aan het beeld. De voorgestelde dakkapel heeft een dicht deel onder het kozijn. De maat ten opzichte van de bovenkant nokpan dient minimaal 50 cm te zijn. De commissie adviseert B&W niet akkoord te gaan, tenzij deze twee voorwaarden (geen borstwering en 50 cm uit de nok) worden ingevuld.
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning