



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Agenda Heiloo gemandateerd

15-07-2024 09:00 - 10:30

Gemeentehuis Castricum

## Details

---

Vergadering	Heiloo gemandateerd
Commissie	Kennemerland
Datum	15-07-2024
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:30
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Ron Baltussen (gemandateerd commissielid), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), Kees van Hoek (coördinator)

## Vergaderagenda

---

9:00	Opening Zaken Heiloo
10:25	Datum en tijd volgende vergadering: 16-7-2024 09:00

## Behandelingen en bezoek

---

Kennemerstraatweg 321, 1851NC Heiloo (24050658/Z2024-00003871) 9:00 <i>gemachtigde</i>	Heiloo
De Hoefsmid 5, 1851PZ Heiloo (24060860/Z2024-00003020) 9:10 <i>gemachtigde</i>	Heiloo
Obriglaan 65, 1852KC Heiloo (24070335/Z2024-00003179) 9:20 <i>gemachtigde</i>	Heiloo
Raadhuisweg 10-11 1851 JA (210080/Z22 067743) 9:30	Heiloo
Bollendorp 47 t/m 57, De Moestuin 23 t/m 31 en Duinzicht 2 t/m 12 (sectie E 3218;Duinzicht) in Heiloo (24020742/Z2024-00003096) 9:35	Heiloo
Burenweg 12, 1851CP Heiloo (24041016/Z2024-00003353) 9:40	Heiloo
Het Vierkant 8, 1852RA Heiloo (24060434/Z2024-00003804) 9:45	Heiloo
Standerdlaan 8, 1852RX Heiloo (24070337/Z2024-00003633) 9:50	Heiloo
Cruijscamplaan 29, 1851XA Heiloo (24070339/Z2024-00003564) 9:55	Heiloo
Cruijscamplaan 27, 1851XA Heiloo (24070341/Z2024-00003573) 10:00	Heiloo
Arklaan 13, 1852CA Heiloo (24070343/Z2024-00003515) 10:05	Heiloo
Holleweg 58, 1851KJ Heiloo (24070345/Z2024-00003961) 10:10	Heiloo
Holleweg 15, 1851KC Heiloo (24070347/Z2024-00000229) 10:15	Heiloo
Holleweg 101, 1851KE Heiloo (24070353/Z2024-00003036) 10:20	Heiloo

# Zaken Heiloo

### Kennemerstraatweg 321, 1851NC Heiloo

---

MOOI nummer	24050658
Zaaknummer partij	Z2024-00003871
Omschrijving	het vergroten van de woning (uitbouw kap als 323)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Kennemerstraatweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	gemachtigde om 09:00

### Behandeling 03-06-2024

---

Bevindingen	Bij een bestaande woning (de helft van een tweekapper) wordt aan de achterzijde uitgebouwd. Qua volume is de uitbreiding identiek aan de eerder vergunde en uitgevoerde uitbreiding bij de burens. De commissie gaat ook in dit geval op hoofdlijnen akkoord met het voorliggende bouwplan. De gewijzigde gevelindeling aan de achterzijde ten opzichte van de burens is vooralsnog geen probleem.
Welstandsadvies	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

## De Hoefsmid 5, 1851PZ Heiloo

---

MOOI nummer	24060860
Zaaknummer partij	Z2024-00003020
Omschrijving	het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een Welkoop winkel
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	Heiloo 3.2.5 Bedrijventerreinen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	gemachtigde om 09:10

## Behandeling 01-07-2024

---

**Bevindingen** Het bouwplan betreft het verbouwen van een bedrijfspand voor een tuincentrum. Het bestaande pand ligt op een bedrijventerrein met grootschalige winkels en is een eenlaags gebouw met aan de voorzijde een gebogen gevel richting de straathoek. De nieuwe entree komt naast de huidige en om het te accentueren is er een groot houten kader om de schuifdeuren van de entree geplaatst met daartegen de reclame. Naast de entree staat een gevelhoge afbeelding in een buisframe op de plek van de huidige entree. Voor de winkelwagens wordt een standaard overkapping naast de entree geplaatst.

### Bevindingen

De gevelwijziging is voorstelbaar, maar de reclame voldoet niet aan de sneltoetscriteria in de nota. De naam boven de entree is echter in verhouding met de gevel en daarmee akkoord. Het doek in het buisframe heeft onvoldoende duurzame kwaliteit en is een ongewenst precedent.

De winkelwagenoverkapping op het voorterrein is niet integraal ontworpen en verstoort het beeld van de voorgevel. Het scheidt tevens een ongewenst precedent, omdat een overkapping van de winkelwagens bij de andere grote winkels ontbreekt. Het hek rond het groen aan de zijkant aansluitend op het parkeerterrein oogt industrieel en is onwenselijk in de bestaande groene buitenruimte. Een haag is passender. De groeninvulling is tevens onduidelijk en lijkt beperkt. Een goede tekening van de beplanting met aanduiding van het bestaande groen is belangrijk voor een goede beoordeling.

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

### Obriglaan 65, 1852KC Heiloo

---

MOOI nummer	24070335
Zaaknummer partij	Z2024-00003179
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak van de aanbouw van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied Zuidwest
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	gemachtigde om 09:20



### Raadhuisweg 10-11 1851 JA

---

MOOI nummer	210080
Zaaknummer partij	Z22 067743
Omschrijving	het bouwen van een woongebouw (15 appartementen)
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Jim Hopman
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Gebieden met centrumfuncties; blz. 71-79 en aanvullende uitgangspunten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 25-04-2022

---

Bevindingen	Bezoek. Het eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden bouwplan ligt nu definitief voor. Het geheel is zorgvuldig uitgewerkt en sluit aan bij de eerder gemaakte opmerkingen. Het geheel voldoet aan redelijk eisen van welstand. Het plan doet recht aan deze belangrijke centrumlocatie in Heiloo. De commissie adviseert B&W akkoord te gaan.
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

**Bollendorp 47 t/m 57, De Moestuin 23 t/m 31 en Duinzicht 2 t/m 12 (sectie E 3218;Duinzicht) in Heiloo**

---

MOOI nummer	24020742
Zaaknummer partij	Z2024-00003096
Omschrijving	het bouwen van 17 grondgebonden senioren woningen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.6 Sport- en recreatieterreinen en beeldkwaliteitsplan Duinzicht
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

**Behandeling 22-04-2024**

---

Bevindingen Naar aanleiding van het advies van 26 februari jl. is het plan aangepast. De indieners en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. De bergingen zijn in eenzelfde materiaal en detaillering als de woningen uitgevoerd, namelijk in metselwerk met eenzelfde rollaag. De bergingen aan de zijde van het park zijn versmald en dieper gemaakt, zodat de opening naar de binnenhof groter is. De erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen aan de binnenhof zijn vervallen voor een betere eenheid tussen privé en gemeenschappelijk. Verder is het plan ongewijzigd.

Bevindingen

De commissie bedankt de betrokkenen voor de duidelijke toelichting en heeft waardering voor het plan. Het metselen van de bergingen en de verbreding van de opening zijn een verbetering. Het plan kan versterkt worden door de daken van de bergingen te voorzien van mossedum. Aandachtspunt blijft het stallen van scootmobiel, waar nu geen ruimte voor is in het stedenbouwkundige plan. Een berging voor de woning is niet wenselijk voor het beeld vanuit de openbare ruimte. Het advies is om dit probleem niet vooruit te schuiven, maar nu op te lossen, bijvoorbeeld met een reservering aan de achtertuinen in de binnenhof gecombineerd met een rondgang op de erfgrans. Aandachtspunt is ook de verlichting van de binnenhof en de route van de berging naar de woningen. Het advies is de verlichting bescheiden en ondergeschikt te houden maar wel te zorgen voor een functionele en veilige route. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie met inachtneming en verwerking van bovenstaande aandachtspunten, op hoofdlijnen akkoord te gaan.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

## Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie  
Preadvies

### Burenweg 12, 1851CP Heiloo

---

MOOI nummer	24041016
Zaaknummer partij	Z2024-00003353
Omschrijving	het vergroten van de woning (uitbouw voorgevel en dakkapel linker zijdakvlak)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied j Oost
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 06-05-2024

---

Bevindingen	Bij een bestaande woning wordt een dakkapel toegevoegd op het linker dakvlak. Tevens wordt aan de voorzijde een uitbouw met luifel gerealiseerd. De gevels worden gekaleid in een bruine kleur. De dakkapel is passend, de uitbouw aan de voorzijde sluit aan bij de mogelijke erkers in deze zone. Voor het kaleien vraagt de commissie een bemonstering in de definitieve kleur. De commissie zit nadere uitwerking en detaillering tegemoet en gaat op hoofdlijnen akkoord.
Welstandsadvies	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

### Het Vierkant 8, 1852RA Heiloo

---

MOOI nummer	24060434
Zaaknummer partij	Z2024-00003804
Omschrijving	het vergroten (zijaanbouw) van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Rahmi Turkmen
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Heiloo 3.2.3 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 17-06-2024

---

Bevindingen	Bij een bestaande woning wordt aan de zij- en achterkant een aanbouw met kap gerealiseerd. De vormgeving en dakhelling sluiten aan op de bestaande woning. Er is sprake van een passende invulling, waarbij met name de metselwerkdetaillering als positief wordt ervaren. Vergelijkbare ingrepen zijn in deze buurt eerder vergund en gerealiseerd. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan.
Welstandsadvies	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Preadvies

**Standerdlaan 8, 1852RX Heiloo**

---

MOOI nummer	24070337
Zaaknummer partij	Z2024-00003633
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied f Nieuw Varne en 2.2.2 sneltoetscriteria dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### **Cruijscampaan 29, 1851XA Heiloo**

---

MOOI nummer	24070339
Zaaknummer partij	Z2024-00003564
Omschrijving	het vergroten van de woning (dakopbouw)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied s Zuid en 2.2.3 sneltoetscriteria dakopbouwen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### **Cruijscampaan 27, 1851XA Heiloo**

---

MOOI nummer	24070341
Zaaknummer partij	Z2024-00003573
Omschrijving	het vergroten van de woning (dakopbouw)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied s Zuid en 2.2.3 sneltoetscriteria dakopbouwen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



**Arklaan 13, 1852CA Heiloo**

---

MOOI nummer	24070343
Zaaknummer partij	Z2024-00003515
Omschrijving	het vervangen en vergroten van twee dakkapellen in het achterdakvlak v.d. woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied i Noordwest (plan west 1) en 2.2.2 sneltoetscriteria dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	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	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Holleweg
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Holleweg 15, 1851KC Heiloo

---

MOOI nummer	24070347
Zaaknummer partij	Z2024-00000229
Omschrijving	het vergroten van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Holleweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Preadvies

**Holleweg 101, 1851KE Heiloo**

---

MOOI nummer	24070353
Zaaknummer partij	Z2024-00003036
Omschrijving	het bouwen van een schuur (na sloop bestaande)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Holleweg en 2.2.1 sneltoetscriteria bijbehorende bouwwerken
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking
Aanvraagsoort	Preadvies



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Agenda Kennemerland grote commissie

15-07-2024 12:10 - 16:15

Gemeentehuis Castricum

## Details

---

Vergadering	Kennemerland grote commissie
Commissie	Kennemerland
Datum	15-07-2024
Begintijd	12:10
Eindtijd	16:15
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	Kees van Hoek (coördinator)
Aanwezigen	Peter de Ruyter (voorzitter), Ron Baltussen (architectlid), Willemien van Duijn (architectlid), Hendrik Postuma (erfgoed specialist), Bon Hoetjes (burgerlid), Onno Vink (zaaktoelichter Castricum), Jim Hopman (zaaktoelichter Heiloo), René Potma (zaaktoelichter Uitgeest), José Perez van Aken (zaaktoelichter Bergen), Kees van Hoek (coördinator)

## Vergaderagenda

---

12:10	Opening Mededelingen Notulen vorige vergadering vaststellen: 3-7-2024
12:25	Zaken Bergen
14:15	Pauze
14:25	Zaken Heiloo
15:15	Pauze
15:25	Zaken Castricum
15:55	Zaken Uitgeest
16:10	Actie en evaluatiepunten Wat verder ter tafel komt en rondvraag
16:15	Datum en tijd volgende vergadering: 16-7-2024 09:00

## Behandelingen en bezoek

---

Prins Hendrikstraat 10 (tegenover) in Egmond aan Zee (24060078/Z23 129681) <i>12:25 gemachtigde</i>	Bergen
Spaanschedpad 8, 1861LM Bergen (NH) (24050031/Z23 156983) <i>12:40 Gemachtigde</i>	Bergen
Gerbrandtslaan 13, 1871AP Schoorl (24070349/Z2024-00002694) <i>12:55 Gemachtigde</i>	Bergen
Teugelaan 5, 1871AJ Schoorl (24070360/Z2024-00003883) <i>13:15</i>	Bergen
Kruisweg 44, 1861LB Bergen (NH) (23110856/Z2024-00002873) <i>13:25</i>	Bergen
Herenweg 273, 1934BC Egmond aan den Hoef (24070354/Z2024-00002940) <i>13:35</i>	Bergen
Kerkstraat 5, 1861KR Bergen (NH) (24040617/Z23 153704) <i>13:45 Gemachtigde</i>	Bergen
Lijtweg 52, 1861 VB Bergen (NH) (24070357/Z2024-00002793) <i>14:00</i>	Bergen
Heerenweg 201, 1851KP Heiloo (210015/WABO1800869) <i>14:25 gemachtigde</i>	Heiloo
De Rookamer 4, 1852EC Heiloo (24050824/Z2024-00002691) <i>14:40 aanvrager</i>	Heiloo
Westerweg 226, 1852AP Heiloo (24060407/Z2024-00002118) <i>14:55 aanvrager</i>	Heiloo
Brakersweg 19 - 21 in Castricum (23120403/Z2024-00003970) <i>15:25 Ontwikkelaar</i>	Castricum
Kadastrale secie D, perceelnummer 1986 Zeeweg Castricum (24030088/Z23 156529) <i>15:40 aanvrager</i> <i>projectleider Beheer Openbare Ruimte - De BUCH</i>	Castricum
Uitgeestermeer in Uitgeest (24050670/Z2024-00002251) <i>15:55 Aanvrager</i>	Uitgeest

# Zaken Heiloo



## Heerenweg 201, 1851KP Heiloo

---

MOOI nummer	210015
Zaaknummer partij	WABO1800869
Omschrijving	het realiseren van een commerciële ruimte en 3 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	2

Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus object	Karakteristiek pand
Beoordelingskader	3.2.4 centrumgebied Stationsomgeving
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Bezoek	gemachtigde om 14:25
--------	----------------------

## Behandeling 01-02-2021

---

Bevindingen	<p><i>Als 180075 10 september 2018:</i></p> <p><i>De architect is op uitnodiging van de gemeente op bezoek in de commissie voor een collegiaal overleg. De aanvraag betreft een uitbreiding op het achtererf van een bestaand pand aan de Heerenweg. De uitbreiding voorziet in een uitbreiding van de parterre met daarboven 2 kleine appartementen. De architect is voornemens de uitbreiding vorm te geven als een plat afgedekt volume met voldoende afstand tot de achterfgrens voor buitenruimte en daglichtvensters. De uitbreiding is voorgesteld tot op de belendende erfgrenzen en heeft een hoogte van minder dan 10m. Het bestaande karakteristieke oorspronkelijke pand blijft behouden. De ambtenaar cultuurhistorisch heeft dit als waardevol aangemerkt. Het bestemmingsplan staat een volledige bebouwing tot 11 m toe, maar er dient een afstand van 3m tot de belendende perceelgrens te worden gehanteerd.</i></p> <p><i>Met een binnenplanse afwijking kan toestemming worden gegeven aan het voorstel om tot de erfgrrens te bebouwen, wat bij de omliggende panden ook reeds als zodanig is vergund.</i></p> <p><i>Volgens het bestemmingsplan dient de bebouwing te worden afgedekt met een kap met een maximale nokhoogte van 11m. De plat afgedekte blijft daar weliswaar ruim onder, maar overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte. Deze regels zijn ook bij de omliggende panden ruimer geïnterpreteerd.</i></p> <p><i>De commissie kan zich vinden in het planvoorstel van de architect, waarbij winst voor de openbare ruimte is gemaakt door het handhaven van het karakteristieke pand aan het lint van de Heerenweg. De achtererfbebouwing is, doordat die ruimschoots is teruggelegd van de voorgevelrooilijn, niet van grote invloed op de beleving van de openbare</i></p>
-------------	--

*ruimte. In het kader van ruimtelijke kwaliteit is met dit planvoorstel een gewogen afweging gemaakt tussen de rechten volgens het bestemmingsplan en de intenties van het beeldkwaliteitsplan, die overigens niet helemaal congruent zijn met elkaar. Volgens de commissie is er met het planvoorstel een goede balans gevonden hierin.*

*De commissie doet de suggestie, om tijdig de omwonenden op de hoogte te stellen van het voorgenomen plan en met hen te overleggen op welke wijze hun belangen zo goed als mogelijk kunnen worden ingepast bij de uitwerking van het voorstel.*

*Collegiaal overleg.*

Er ligt een plan voor ten behoeve van het uitbreiden van een bestaand pand in het centrum. Eerder, in 2018, is er een plan goedgekeurd waarbij een rechthoekig volume achter het bestaande pand wordt gerealiseerd. Na overleg met de burens aan de rechterzijde is er een aangepast voorstel gemaakt waarbij het rechter dakvlak naar achter wordt doorgetrokken. Aangezien het voorhuis nog steeds behouden blijft, is ook deze "halve" oplossing op zich bespreekbaar. Na toelichting van de stedenbouwkundige die via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig is, geeft de commissie aan dat deze weg verder ingezet kan worden.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Collegiaal overleg**

Gemandateerd  
Preadvies

### De Rookamer 4, 1852EC Heiloo

---

MOOI nummer	24050824
Zaaknummer partij	Z2024-00002691
Omschrijving	het vervangen en vergroten van een dakkapel in het achterdakvlak van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	Selver Sarikaya-Dogan
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebieden Zuidwest en 2.2.2. sneltoetscriteria dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	aanvrager om 14:40

### Behandeling 17-06-2024

---

Bevindingen	Een bestaande tweede-lijns dakkapel op een achterdakvlak wordt vergroot. De commissie is van mening dat er door de vergroting een onevenwichtig beeld ontstaat. De nieuwe dakkapel is groter dan de onderliggende loggia op de eerste verdieping. De bestaande omgevingskwaliteit wordt aangetast door deze niet passende ingreep. De commissie adviseert B&W niet akkoord te gaan.
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, nader overleg</b>
Erfgoedadvies	
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Westerweg 226, 1852AP Heiloo

---

MOOI nummer	24060407
Zaaknummer partij	Z2024-00002118
Omschrijving	het bouwen van een woongebouw (33 appartementen)
Aantal voorgaande behandelingen	1
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 om 14:55

### Behandeling 17-06-2024

---

Bevindingen	<p>Het bouwplan voor een appartementencomplex is eerder in een omgevingstafel behandeld. De indiener en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. Belangrijk in de omgevingstafels was dat de hoogte voorstelbaar was indien de geleding de hoogte verzacht. Het gebouw is een vier verdiepingen hoog gebouwencomplex met sociale huurwoningen. Het staat in een reeks drie verdiepingshoge urban villa's. De dubbele bomenrij aan de Zeeweg wordt in verband met de herstructurering van de Zeeweg teruggebracht tot één rij, waardoor er ruimte ontstaat voor het grote bouwvolume. Aan de andere zijde van de kruising ligt een zwart-witte urban villa van drie verdiepingen op een halfverdiepte plint. Het voorliggende appartementengebouw heeft ook zwarte en witte kleuren maar in meer genuanceerde tinten met houtaccenten tussen de kozijnen. Het gebouw is opgebouwd uit verschillende volumes: een licht gekleurd bakstenen volume met een hoger gelegen zinken volume dat ingrijpt op het licht gekleurde bakstenen volume en een antracietkleurig volume op de hoek. De ontsluiting is middels galerijen aan de achterzijde. Deze achtergevel is van hout.</p> <p>Aan deze kant van het L-vormige gebouw zijn de parkeerplaatsen gelegen. De parkeerplaatsen worden omzoomd met hagen en hebben gastegels voor waterberging. Op verschillende plekken zijn collectieve buitenruimtes. De rand van het gebouw wordt begroeid met diverse beplanting. Er zijn verschillende nestkasten voor vogels en insecten.</p> <p>Bevindingen De commissie bedankt de betrokkenen voor de toelichting. Er is</p>
-------------	--

waardering voor de inpassing van de grote opgave. Het ontwerp overtuigt nog niet en oogt zwaar en op de hoek en de kop gesloten. Het hoekvolume oogt hard en zwaar als een gesloten donker volume. Dit wordt versterkt doordat de entree opgenomen is in dit volume. Er is te weinig verschil tussen de gevels en de schaal aan de Westerweg en de Zeeweg. Door het ontbreken van balkons en terrassen in de straatgevel ziet het er nog te weinig uit als een woongebouw. De zinken bekleding op de licht gekleurde gevel verzwaart het beeld. Een ontwerpstudie is nodig om varianten te onderzoeken, bijvoorbeeld van drie gemetselde lagen met de vierde laag als setback of van een geleding met smallere gevelbreedtes voor een kleinere korrel. Het advies is meer geleding en parcellering in de volumeopbouw te ontwerpen dat beter aansluit bij het dorpse karakter. Daarbij zijn de contrasten te scherp en het advies is dit te verzachten met een ton-sur-ton pallet.

De aansluitingen van het zink op de onderliggende raamopeningen is een aandachtspunt, zoals ook de vervuiling van het gekeimde licht gekleurd metselwerk.

De collectieve buitenruimtes zijn mooi, maar aandachtspunten is mogelijk overlast voor de omgeving. De groene aankleding is positief, maar aan de achterzijde valt de kop van het gebouw op die direct aan het trottoir staat en daardoor een hard beeld geeft. De noodtrappenhuizen bij het einde van de galerijen zijn voorstelbaar, zolang ze naderhand door de verhuurder op de begane grond niet worden afgesloten. Het advies is de noodtrappen op te nemen in het gebouwwolume, dan wel de aansluiting op het maaiveld te ontwerpen en de hekken van de trappen dezelfde kwaliteit te geven als de balustrades. Aandachtspunten zijn verder de fietsenberging die te klein oogt en de grootte van de inpandige bergingen.

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