

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Heiloo

Commissie
Vergaderdatum
Vergaderlocatie

Kennemerland
05-10-2020
digitaal

Aantal adviesaanvragen: 14
Waarvan herhalingen: 3
Gemandateerd: 9
Grote commissie: 5

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	ir. Peter de Ruyter (voorzitter); ir. Willemien van Duijn (architectlid); ir. Ron Baltussen (gemand. architectlid); Bon Hoetjes (burgerlid); Jim Hopman (plantoelichter); drs. Emmy Kanon (coördinator);
Bezoekers	09:45 uur dhr. E. Kleijer (aanvrager), inzake 200119, Heerenweg 221 (<i>niet aanwezig</i>) 09:55 uur dhr. A. Ranzijn (gemachtigde), inzake 200120, Westerweg 137 10:10 uur dhr. A. Ranzijn (gemachtigde), inzake 200117, Zeeweg 49 15:35 uur dhr. M. Min (gemachtigde), inzake 200118, Curtiuslaan 11 15:55 uur dhr. M. Nieuwstad (aanvrager), inzake 200114, Vrieswijk 114 (<i>niet aanwezig</i>) 16:15 uur dhr. L. Smits, dhr. R. Seckel en mevr. J. van Latum (aanvrager, architect en stedenbouwkundige), inzake 200084, Haagbeuk tussen nr 73 en Krommelaan (Middenduyn Zuid) 16:40 uur dhr. L. Smits, dhr. R. Seckel en mevr. J. van Latum (aanvrager, architect en stedenbouwkundige gemeente heiloo), inzake 200085, Vennewatersweg tussen Haagbeuk en Kennemerstraatweg

1	Omgevingsvergunning (verbouwing)		Aantal voorgaande behandelingen: 1
200107	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Van Foreestlaan 18 Individuele woning het verbouwen van de woning (2 dakkapellen, vernieuwen alle buitenkozijnen, plaatsen zonnepanelen en rietendak), het aanleggen van een uitweg. en het plaatsen van een toegangspoort L2.No1.001, d.d. 25/09/2020 Modernistische architectuur; blz. 150-155 WABO2001624 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 21-09-2020	<i>De aanvrager is via een beeldverbinding aanwezig. De woning wordt verbouwd. De wens is om de kapverdieping te vergroten en een meer eigentijds uiterlijk te geven. De nieuwe kap krijgt een rieten bedekking. De schoorsteen die niet meer gebruikt wordt, aan de kant van de openbare weg wordt verwijderd.</i> <i>Aan beide zijden van de kap komen brede dakkapellen. De dakkapellen krijgen een moderne uitvoering. Er is meer eenheid gebracht in de kozijnen. De garage wordt opengemaakt voor meer woongenot. De nieuwe garage komt achter op het terrein. De gevels hebben een ruwe steen met dikke voegen. Om dit meer weg te laten vallen worden de gevels nu wit geschilderd.</i> <i>Bevindingen commissie</i> <i>De woning dateert uit 1955 en kent nog de karakteristieke architectuur van een woning uit die tijd. Dit is volgens de commissie bijzonder. In plaats van een makeover met</i>	

		<i>eigentijdse elementen zouden juist de bijzondere karakteristieken gebruikt moeten worden bij een aanpassing. Een rieten kap is niet passend op een dergelijke woning. De schoorsteen zou behouden moeten blijven. Het kan misschien een ander doel dienen, bijv. als nestkast. Misschien kan er ook ruimte gezocht worden op een andere manier dan met dakkapellen. Over de kleur van de woning. Dit zal de commissie beoordelen bij een definitief ontwerp. Het is volgens haar in principe niet nodig om hem te schilderen. De commissie ziet met belangstelling een aangepast plan tegemoet.</i>
	<i>Advies 21-09-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Een eerder beoordeelde woning ligt opnieuw voor. Het rieten dak is verdwenen, de woning wordt nu niet wit geschilderd. De bestaande schoorsteen blijft gehandhaafd. De commissie is positief over de voorgelegde aangepaste tekening. De architectuur van de woning blijft nu beter overeind. Met betrekking tot de voorgestelde poort merkt de commissie op dat deze minimaal 50% transparant wordt uitgevoerd. De onderdorpel van het kozijn van de dakkapel in het voordakvlak moet direct aansluiten op het dakvlak en de hoogte van de dakkapel in het achterdakvlak dient zich tot een hoogte van 1,75 m te beperken inclusief boeiboord en onderrand. De commissie adviseert BW niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarden wordt voldaan.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Niet akkoord, tenzij

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200110	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Het Maalwater 3i Kleine bouwwerken bij woningen het veranderen van de woning (plaatsen balkonbeglazing) DO-03, d.d. 15-09-2020 Modernistische architectuur; blz. 150-155 WABO2001641 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Een bestaand balkon wordt dichtgezet met een glazen vliesgevel achter het bestaande hekwerk. Deze ingreep is bij dit appartementengebouw eerder vergund en uitgevoerd. Ook hier wordt aan redelijk eisen van welstand voldaan. De commissie adviseert BW akkoord te gaan.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Akkoord

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200112	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Havercampaan 6 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak van de woning D-01, d.d. 23 september 2020 seriematige architectuur; blz. 157-162 en sneltoetscriteria dakkapellen; blz. 184-187 WABO2001654 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Op het achterdakvlak van een woning wordt een dakkapel voorgesteld. De dakkapel sluit precies onder de nokpan aan. In dit geval, bij deze dakhelling is dat toelaatbaar. Wel dient het boeiboord ranker te worden uitgevoerd. Conform beleid mag het boeiboord maximaal 25 cm hoog zijn. De commissie adviseert BW niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarde wordt voldaan.

	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Niet akkoord, tenzij

4	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200120	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Westerweg 137 Individuele woning het vergroten van de woning 23-09-2020 Traditionele architectuur; blz. 144-150 WABO2001772 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Bij een bestaande woning met twee uitgebouwde kappen aan de achterzijde wordt voorgesteld deze twee kappen te verbinden en te verhogen. De ontwerper is bij de behandeling aanwezig. Het bestemmingsplan laat sowieso een verhoging van het hoofdvolume toe tot maximaal 11 meter bouwdiepte. De bestaande uitbouwen zijn 12 meter diep. De commissie twijfelt over het beeld dat gaat ontstaan als de twee kappen worden verbonden. Met name in het aanzicht van de voorgevel wordt het volume van de achterbouw wellicht te dominant. In afwachting van een verdere (schetsmatige) uitwerking door de ontwerper houdt de commissie het bouwplan aan.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Aanhouden

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200111	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Bergeonstraat 3 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van twee dakkapellen in de zijdakvlakken van de woning OMG1 A, d.d. 3 september 2020 Traditionele architectuur; blz. 144-150 en sneltoetscriteria dakkapellen; blz. 184-187 WABO2001789 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Op beide zijdakvlakken van een woning worden twee dakkapellen voorgesteld. De dakkapellen zijn hoger dan vergunningsvrij toegestaan. De maatvoering van de borstwering en de hoogte van deze dakkapellen dient terug gebracht te worden naar maximaal 1,75, vanaf het snijpunt met het dakvlak tot bovenkant boeiboord. Het kozijn dient zo laag mogelijk op het pannenvlak aan te sluiten (geen dichte rand). Daarmee ontstaat een evenwichtig gevelbeeld. Lengte en positie van de dakkapellen is akkoord. De commissie adviseert BW niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarde wordt voldaan.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Niet akkoord, tenzij

6	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200117	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente	Zeeweg 49 Kleine bouwwerken bij woningen het vergroten van de woning 11-09-2020 Traditionele architectuur; blz. 144-150 WABO2001843

	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Ontwerper en opdrachtgever zijn digitaal aanwezig bij de behandeling. Bij een bestaande woning wordt aan de achterzijde het bestaande bijgebouw vervangen door een groter bijgebouw. Het bijgebouw krijgt een kap. De compositie van hoofdgebouw, tussenlid en bijgebouw leidt tot een evenwichtig beeld in deze vorm. De architectuur van het hoofdgebouw blijft overeind en is de basis voor verdere uitwerking van de aanbouw. De commissie gaat dan ook op hoofdlijnen akkoord met de voorgelegde ingreep. Zij ziet de nadere uitwerking tegemoet.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
200119	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Heerenweg 221 Kleine bouwwerken bij woningen het bouwen van een schuur (na sloop bestaande schuur) B1, d.d. 30-09-2020 Traditionele architectuur; blz. 144-150 WABO2001913 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Bij een bestaande woning wordt aan de achterzijde een aanbouw vergroot. Het beeld naar de openbare ruimte verandert niet of nauwelijks. Het geheel voldoet aan redelijk eisen van welstand. De commissie adviseert BW akkoord te gaan.	
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria	
gemand.	Advies	Akkoord	

8	Omgevingsvergunning (verbouwing)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
200116	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Breedelaan 55 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakkapel in het rechterdakvlak van de woning T2-3, d.d. 25 september 2020 Kleinschalige architectuur; blz. 163-167 WABO2001925 Voldoet aan bestemmingsplan	
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Op het zijdakvlak van een woning wordt, hoog in het dakvlak een nieuwe dakkapel voorgesteld. De dakkapel is nu erg gesloten uitgevoerd. Ook is de dakkapel door de gekozen maat te aanwezig, zij verstoort het evenwicht in het gevelbeeld. De commissie adviseert de dakkapel maximaal 1,75 meter hoog te maken, inclusief boeiboord. Voorts dient het kozijn in het aanzicht te worden vergroot tot de breedte en hoogte van de dakkapel. De commissie adviseert BW niet akkoord te gaan tenzij aan deze voorwaarde wordt voldaan.	
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria	
gemand.	Advies	Niet akkoord, tenzij	

9	Preadvies (welstand)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
200121	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer	Dokterslaan 9 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning 30-09-2020	

	Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Traditionele architectuur; blz. 144-150 WABO2001950 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 05-10-2020	Bij een bestaande woning wordt een velux dakkapel voorgesteld op het voordakvlak. De dakkapel zit hoog in het dakvlak, boven een bestaande gevelopbouw. De combinatie van deze twee elementen in de relatief kleine voorgevel leidt tot een onevenwichtig gevelbeeld. Het geheel voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. het betreft een préadvies, maar de commissie adviseert BW niet akkoord te gaan met de voorliggende aanvraag.
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
gemand.	Advies	Niet akkoord, nader overleg

10	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200084	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Haagbeuk tussen nr 73 en Krommelaan (Middenduin Zu Woningcomplex het bouwen van een woongebouw 30 september 2020 Woongebied; blz. 31-59 en Beeldregieplan Zuiderloo WABO2001372 Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 13-07-2020</i>	<i>Het gaat om een preadvies voor de bouw van een appartementencomplex. De aanvragers (Timpaan) en de architect zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig.</i> <i>De stedenbouwkundige van de gemeente is jammer genoeg niet aanwezig, maar laat via een mail aan de commissie weten dat zij het plan voor het eerst zien en dat het niet voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige eisen, namelijk:</i> <i>•De footprint moet 20x25 meter zijn (inclusief balkons); Hij is nu 22 bij 27 meter.</i> <i>•Een doorzicht naar achteren (met 'publiek' wandelpad) naar de entree aan noordzijde van het complex;</i> <i>•In Zuiderloo/ aan de Haagbeuk staan al 3 appartementenblokjes die qua bouwvolume en architectuur als referentie dienen;</i> <i>•Parkeren (aan e overzijde van de Haagbeuk) ondergeschikt aan het groen;</i> <i>Ze geeft ook aan dat de bijgevoegde beeldreferenties sterk uiteen lopen en dat ze deze in relatie tot de omliggende woningen zou willen beoordelen.</i> <i>Gezien bovenstaande beschouwt de commissie het overleg als een collegiaal overleg. De architect en aanvragers geven aan dat zij de punten van de stedenbouwkundige van de gemeente zullen doornemen.</i> <i>De architect licht het voorliggende plan toe aan de hand van een beeldpresentatie: Het gaat om de bouw van een appartementencomplex in Middenduin in het gebied Zuiderloo, op een kavel tussen twee linten met singelbeplanting. Er is gekeken naar de uitgangspunten uit het Beeldregieplan. Hierin staat dat er een markant herkenningspunt moet komen. Verder worden er in het beeldregieplan geen aparte criteria voor het gebouw genoemd. Er worden referenties getoond die als voorbeeld kunnen dienen.</i> <i>De schets die getoond wordt bestaat uit een woongebouw met een rechthoekige plattegrond. Het krijgt risalieten met gebogen kap die boven het gebouw uitkomen en in een lichtere kleur worden uitgevoerd. De woningen worden gepositioneerd rondom een centraal trappenhuis binnenin. Bergingen zijn binnen. Aan de west- en oostzijde komen balkons. Door de hoge vensters wordt de verticaliteit benadrukt.</i> <i>Het parkeren is ondergeschikt; het komt aan de overzijde van de weg te liggen. Het wordt aan het oog onttrokken door een haag van ong. 1m hoog.</i> <i>Bevindingen:</i> <i>De commissie geeft aan dat als de footprint gaat wijzigen, dit wel consequenties heeft voor het ontwerp. Ze mist ook een beeld van het plan in zijn omgeving. Dit verwacht ze wel bij een volgend overleg.</i> <i>Het bouwvlak ligt bijna in de rooilijn van de omliggende bebouwing. De commissie adviseert om het gebouw meer naar achteren te plaatsen (ongeveer 10m) om een zekere maat aan voerf te verkrijgen, die past bij de grotere korrel van een monumentaal bouwwerk aan het lint.</i>

		<i>Er moet een goede oplossing komen voor de integratie van de bergingen. Deze mogen niet beeld verstorend zijn aan de belangrijkste gevel komen.</i> <i>Er is ook geen informatie van de al ontwikkelde woningen. De commissie kan daarom slecht in het algemeen iets zeggen over de architectuur. De meegeleverde referenties zijn zeer divers. Een klassiek gebouw met verticale indeling is mogelijk, maar de commissie acht de voorgestelde toogkap is onvoldoende passend bij de noordhollandse cultuur en de dorpse sfeer die voor Zuiderloo geldt. De commissie doet de suggestie om als referentie ook te kijken naar bebouwing van andere complexen aan de Haagbeuk. Bij een volgend overleg wil de commissie graag dat de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig is.</i>
	Advies 13-07-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 05-10-2020	De ontwikkelaar namens aanvrager Timpaan en de architecten zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. Zij geeft aan dat het plan stedenbouwkundig akkoord is. Het gaat om een collegiaal overleg. De architect toont het project via een beeldpresentatie. Het gaat om 11 appartementen met inpandige appartementen. Het is gelegen in een strook met landschappelijke allure. Het plan is flink gewijzigd sinds het overleg van de vorige keer. Het wordt nu een gebouw van 3 lagen van 25x20m met plat dak. De gevelopbouw benadrukt de verticaliteit. Het kent een goede relatie met de omgeving door de meer formele opbouw aan de kant van de tuin en het parkeerterrein aan de andere kant. De hoofdentree komt aan de straatzijde tegenover het parkeerterrein. Er zit een ritme in het gebouw door de penanten die uitsteken. Elke penant krijgt een sluitsteen die boven de dakrand uitkomt. De vensters kennen ook een verticale maat. Er worden referenties getoond van een gebouw in de omgeving met eenzelfde opbouw. In de tuin komt een paddenpoel. De commissie is blij dat het ontwerp is aangepast. Het is er volgens haar beter op geworden. Het gebouw heeft meer relatie met de omgeving en doet denken aan bijv. een bollenschuur of landelijke schuur uit de omgeving. De verticale ritmiek is een goede keuze gezien de schaal van het gebouw. Ook het materiaal gebruik lijkt passend. Een aantal opmerkingen ter verbetering worden gemaakt. - De bergingen zorgen voor geslotenheid in de gevel. In de dichte vlakken graag nog iets laten gebeuren en daar ook een ritme in toepassen. Iets meer profilering en detaillering in het metselwerk, bijv. een blindnis. Niet een kozijn met blind glas. Dit geldt ook voor de blinde metselwerkstroken in de zijgevels, hier wellicht een horizontale verdeling in aanbrengen. - Hoe zit het met de technische installaties? Deze moeten niet boven het dakvlak uitkomen, maar achter de dakrand komen. - Hoe zit het met borstwering in de kozijnen. Panelen zouden het beeld ontkrachten. De architect geeft aan dat het om glas gaat. - De entreepartij kan nog meer aandacht krijgen. De luifel nog wat ondergeschikt. - Waar komen de hemelwaterafvoeren? De architect gaat ervan uit dat deze inwendig worden opgelost, eventueel in de penanten.
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitsplan Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

11	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 1
----	-------------------------	------------------------------------

200085	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vennewatersweg tussen Haagbeuk en Kennemerstraatweg Woningcomplex het bouwen van 29 woningen 30 september 2020 Woongebieden; blz. 31-59 en Beeldregieplan Zuiderloo WABO2001373 Anders
grote com.	Bevindingen 13-07-2020	<i>Het betreft een preadvies. Het plan is al eerder in de commissie met de stedenbouwkundige van de gemeente besproken. Het plangebied Zuiderloo nadert zijn voltooiing.</i> <i>Voor het gebied geldt een beeldregieplan.</i> <i>Er zijn nog een paar stukken die ontwikkeld worden. Er zijn afspraken gemaakt over de soorten woningen. Het aantal duurdere woningen zit aan het maximum.</i> <i>Een van de locaties die besproken is de zogenaamde GP Groot locatie fase 3.</i> <i>Overleg oktober 2019:</i> <i>Ontwikkelaar Timpaan heeft een varianten gemaakt voor de stedenbouwkundige setting. Er zijn een tweetal varianten. De stedenbouwkundige heeft een derde variant gemaakt, waarbij de grotere blokken gedraaid worden. Hierdoor komt het parkeren meer naar de zijkanten en krijg je rondom meer groen. De adviseurs vinden de richting die de stedenbouwkundige volgt, zeer wel mogelijk. Het zorgt voor een echte openbare ruimte aan de Vennewatersweg, de hoeken van het plangebied blijven vrij van het parkeren. Er is meer ruimte voor groen en water. Er moet voldoende maat voor de buitenruimte worden genomen bij de rug aan rug woningen. En goede afspraken over de afscheiding tussen openbaar en privé.</i> <i>Overleg maart 2020:</i> <i>Er moet sprake zijn van wandvorming naar de Vennewatersweg, net zoals dat een de andere kant van het centrale lint het geval is. Dit kan worden bereikt door de driekappers een kwartslag te draaien met de voorgevels naar de weg gekeerd. De kopgevel van de rug-aan-rug woningen dient dan in dezelfde rooilijn te komen om de wandwerking te versterken.</i> <i>Voor de driekapper links op de hoek geldt dat deze een andere architectonische uitstraling dient te krijgen dan de overige. Deze driekapper vormt immers samen met de eerder ontwikkelde woningen aan de overzijde van de weg de poort naar Zuiderloo.</i> <i>De architectuur is in dit overleg nog niet echt beoordeeld.</i> <i>De hoofdvormen, met op belangrijke plekken een accent in de vorm van een topgevel.</i> <i>En de nu ontworpen tweedeling in plint met borstwering en afwijkende bovenbouw is denkbaar. Dit concept dient echter verder uitgewerkt en ook "plekspecifiek" te worden gemaakt.</i> <i>Overleg 13 juli 2020:</i> <i>De aanvragers (Timpaan) en de architect zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig.</i> <i>De stedenbouwkundige van de gemeente is jammer genoeg niet aanwezig. Daarom beschouwt de commissie het overleg als een collegiaal overleg. De stedenbouwkundige laat wel in een mail aan de commissie weten dat zij vindt dat de verkaveling van GP groot intussen passend in het beeldregieplan voor Zuiderloo: met 3 architectuurregimes: hoofdontsluiting Vennewatersweg achterveld.</i> <i>In het Beeldregieplan hst 5.1 worden 3 zones benoemd aan de Vennewatersweg.</i> <i>Omdat het bijzondere gebouwprogramma aan de oostzijde omgezet is naar woningen, wordt de beeldregie hier al 'centraal' beoordeeld. In de algemene tekst blz. 14 van het Beeldregieplan valt op dat in Zuiderloo veranda's voorgesteld zijn. Er zijn nog geen veranda's gerealiseerd. Zuidgevels met veranda's kunnen een goede verblijfskwaliteit bieden.</i> <i>De woningen van deze locatie zullen het gezicht vormen van Zuiderloo vanaf de Vennewatersweg.</i> <i>De architect licht het plan toe. Het gaat om de bouw van 29 woningen.</i> <i>Het betreft een vrijstaande woningen, een driekapper, 3x5 kappers, waarvan 2 blokken gescheiden worden door een smalle steeg en 10 rug-aan rugwoningen. De toegang tot het gebied ligt ten noorden van de vrijstaande woningen aan het lint. Parkeren gebeurt in koffers.</i> <i>De architect heeft gekeken naar de uitgangspunten van het beeldregieplan voor de architectuur. De vrijstaande woning en de driekapper reageren op de bebouwing aan de overkant van het lint. De vrijstaande woning kent twee lagen met zadeldak en wordt in een lichte kleur voorgesteld. Ook de driekapper krijgt een donkere kleur; 1 van de woningen wordt als dwarskap uitgevoerd.</i>

		<i>De blokken rijwoningen aan de Vennewatersweg bestaan uit twee lagen met langskap. Incidenteel is er een dwarskap. Ze worden in rood metselwerk met witte accenten op de hoeken (op de bovenlaag) uitgevoerd. Het losse blok met 5 woningen op een rij wordt als langskap uitgevoerd in een lichte kleur. Hier komen geen dwarskappen.</i> <i>De rug-aan-rugwoningen (Smart woningen) krijgen asymmetrische kappen (sheddak profiel) en transparante puien.</i> <i>Bevindingen:</i> <i>De commissie mist het beeld van de woningen geplaatst in de omgeving. Bij een volgend overleg vraagt ze aandacht hiervoor. Bijvoorbeeld: wat wordt nu het totale ruimtelijke beeld van de gevels/groen langs de Vennewatersweg?</i> <i>Volgens haar zijn er meer woningen bij gekomen. Zo blijft er weinig ruimte over voor gemeenschappelijk groen. De ontwikkelaar geeft aan dat dit de wens was van de gemeente.</i> <i>Het valt haar verder op dat het stedenbouwkundige beeld van dit deelgebied Zuiderloo wel uit elkaar aan het vallen is. De ontwikkeling is natuurlijk al jaren bezig en kent ook een fasering. Maar het lijkt wel steeds projectmatiger te worden. En gaat voorbij aan de dorpse uitgangspunten die oorspronkelijk bedoeld waren.</i> <i>De oorspronkelijke ambitie wordt hier niet herkend. Het plan dat voorgesteld wordt is bij de andere aanvraag op de Baza locatie ook voorgesteld.</i> <i>Ze vraagt om nogmaals te kijken naar de inrichting van de openbare ruimte. Zo moet je nu van het parkeren via een achtererf gebied naar de voordeur. Misschien kan er nog geschoven worden in de lengte van de bouwblokken Het groen moet anders ingericht worden. Er is nu heel weinig van over. Een van de woning staat zowat in de erfgrans. Is het niet een optie om de vrijstaande woning te verwisselen met de driekapper?</i> <i>Misschien kan nog geschoven worden in de lengte van de bouwblokken. Het hoeft ook niet symmetrisch 2x5 kappen te zijn.</i> <i>De commissie mist ook een parcelering in kleur.</i> <i>Overigens spreekt het beeldregie plan van "De entrees tot de wijk vanaf de Vennewatersweg worden door de hieraan gelegen hoekbebouwing geaccentueerd in vormgeving, bijvoorbeeld een gedraaide kap",</i> <i>"Alle volumes hebben een verticale geleiding" en "Detailering en gevelopeningen zijn verticaal gericht". Van deze beeldkwaliteitsaspecten is in het voorliggende voorstel onvoldoende sprake.</i> <i>Al met al is de voorgestelde beeldkwaliteit erg mager en staat onvoldoende in verhouding met het gevraagde beeld volgens het beeldregieplan als dorpsrand van Heiloo</i> <i>Ze vraagt ook nog aandacht voor de kopgevel van de eerste rug aan rug woning die naar de Vennewatersweg gericht is.</i> <i>De koppeling van de vrijstaande woning en de driekapper aan de overzijde van het lint is prima.</i> <i>In het algemeen moet ook een rijker beeld verkregen worden, dat meer voldoet aan het beeldregieplan op een zo prominente locatie.</i>
	Advies 13-07-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 05-10-2020	De ontwikkelaar namens aanvrager Timpaan en de architecten zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. Het gaat om een collegiaal overleg. De architect licht een gewijzigd plan toe aan de hand van een beeldpresentatie. Het plan heeft meer aansluiting gekregen bij het buurplan 2 en is meer gericht op de referentiebeelden uit het beeldkwaliteitsplan. Er is bij de entree naar de Haagbeuk een koppeling gemaakt van de volumes aan beide zijden van de straat. De verspringende bouwblokken reageren op de entree van de wijk. De smartwoningen (rug aan rug woningen) lopen mee in de regie van het beeldkwaliteitsplan. Op de vraag van de commissie naar de positie en het aantal smartwoningen geeft de stedenbouwkundige aan dat dit gelijk is gebleven. De woningen op de hoek bij de entree reageren nu op de overburen. Maar de sprongen en eventueel een verdraaiing zouden nog sterker mogen. Het is

		de belangrijkste entree van het gebied. Derhalve graag extra aandacht voor de compositie hier. De ingrepen aan de Vennewatersweg zijn een verbetering. Alleen is het jammer dat de topgevels in het gevelvlak liggen en niet even naar voren komen. Er moet in plasticiteit iets gebeuren in de gevel. Verder zijn er dakkapellen bedacht die eigenlijk een geveloptrekking zijn. De dakkapellen moeten voldoen aan de criteria uit de nota. Ten aanzien van de smartwoningen: hoe manifesteren de bergingen zich naar de openbare weg? Ze moeten binnen de voorgevelrooilijn van de woningen komen. De stedenbouwkundige voegt toe dat er misschien twee aan de zijgevel geplaatst kunnen worden. Een aantal kopgevels komt aan de openbare ruimte. Er wordt meer openheid gevraagd. Dit geldt zeker ook voor de kopgevel van de smartwoningen aan de Vennewatersweg. Het blok met witte gevel komt vrij hard over. Architect geeft aan dat het om een witte steen zal gaan (niet geel) als het niet gekeimd mag worden. De commissie geeft aan dat keimen mogelijk is.
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitsplan Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

12	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200118	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Curtiuslaan 11 Individuele woning het bouwen van een woning (na sloop bestaande woning) 01-09-2020 Woongebied 2b Blockhovemark; blz. 31-59 WABO2001706 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 05-10-2020	Het betreft een preadvies. De architect is via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig voor een toelichting. Hij geeft aan dat de schetsen nog niet uitgewerkt zijn. De bestaande woning is een zodanige slechte staat dat besloten is om hem te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning wordt iets naar voren geplaatst op het perceel. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat het buiten het bouwvlak valt. De bouwhoogte is ook strijdig. Over afwijking wordt beslist na advies van de commissie. In de omgeving is de architectuur divers. De hoofdwoning bestaat uit een volume met dwarskap. Aan de achterkant komt een grote veranda. De woning krijgt wit gestukte gevels en een rieten kap. De plint en accenten zijn van donker metselwerk. De kolommen van de veranda zijn van hetzelfde donkere metselwerk. Aan de voorkant komt tegen de gevel een houten omlijsting. De commissie betreurt het dat de bestaande woning wordt gesloopt Een andere positie op de kavel is mogelijk, maar er moet in een ruime maat achter de rooilijn van de belendende panden komen om de lijn van de weg te volgen en voldoen groen aan de voorkant van de woning te krijgen, hetgeen een karakteristiek is van het dorp. Er moet in ieder geval een verschil ervaren worden. De kap is ook een kwart slag gedraaid ten opzichte van de bestaande woning. De commissie vraagt om deze weer te draaien. Nu komt de witte topgevel dominant naar de openbare weg te staan. Ze heeft een voorkeur

		voor een richting als bestaand. De vervlechting van hoofdgebouw en aanbouwen is nog niet helder. Op de gevel gericht naar de openbare ruimte gebeurt nog te weinig. Het houten spant is een vreemde eend in de bijt, maar kan zijn omdat het plan nog niet verder uitgewerkt is. Het lijkt nog niet van toegevoegde waarde te zijn. De commissie dient hierin overtuigd te worden. De dakkapel is niet open genoeg. De architect geeft aan dat hij hier nog niet mee bezig geweest.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

13	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
200113	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Lijnbaan 1 Individuele woning het bouwen van een woning (na sloop bestaande woning) 01, wijziging D, d.d. 10-09-2020 Ontwikkelingsgebied; blz. 93-94 en Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom WABO2001811 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	
	Bevindingen 05-10-2020	De aanvraag betreft de bouw van een woning . De aanvragers zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Het plan is beoordeeld door het Q-team Zandzoom. De aanvraag ligt nu als definitieve aanvraag voor. Het Q-teamlid van de commissie licht het plan toe. Het is een aantal keren bij het Q-team geweest. Er zijn aanpassingen gedaan, bijv ten aanzien van de gevelindeling en de entreepartij is kleiner geworden. De overstekken aan weerszijden zijn niet gewijzigd. Kleur en materialen voldoen aan de criteria. Er komt een mat keramische pan op het dak. Op het voorerf verdwijnt een boom. Gevraagd is om een boom van een flinke maat terug te brengen. Dit is ook een uitgangspunt voor het gebied. De commissie betreurt het wel dat de bestaande boom komt te verdwijnen. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.	
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria	
	Advies	Akkoord	

14	Omgevingsvergunning (verbouwing)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
200114	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vrieswijk 114 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een airco unit op de dakkapel in het voordakvlak van de woning 16-09-2020 Seriematige architectuur; blz. 157-162 WABO2001836 Voldoet aan bestemmingsplan	
	Bevindingen 05-10-2020	De aanvrager is niet aanwezig in de vergadering. Het gaat om de plaatsing van een airco unit. Hij komt aan de voorkant van de woning op het dak van een dakkapel te staan. De commissie gaat niet akkoord met de aanvraag, tenzij de airco unit op het achterdakvlak achter de nok wordt geplaatst.	
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria	
	Advies	Niet akkoord, tenzij	

