



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Kennemerland grote commissie

07-10-2024 12:30 - 16:45

Gemeentehuis Castricum

Details

Vergadering	Kennemerland grote commissie
Commissie	Kennemerland
Datum	07-10-2024
Begintijd	12:30
Eindtijd	16:45
Locatie	Gemeentehuis Castricum
Coördinator	[REDACTED] (coördinator)
Aanwezigen	[REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] (architectlid), [REDACTED] (architectlid), [REDACTED] (erfgoedsspecialist), [REDACTED] (erfgoedsspecialist), [REDACTED] (burgerlid), [REDACTED] (zaaktoelichter Heiloo), [REDACTED] (zaaktoelichter Bergen), [REDACTED] (zaaktoelichter Castricum), [REDACTED] (coördinator)

Bezoekers

aanvrager en gemachtigde	12:45	Westerweg 11, 1851AA Heiloo (22120228)
gemachtigde	13:00	Tulpencroftlaan 18a, 1851XN Heiloo (24090749)
aanvrager en gemachtigde	13:20	Kennemerstraatweg 201, 1851BE Heiloo (24080263)
Gemachtigde	13:50	Breelaan 50, 1861GG Bergen (NH) (24100017)
Gemachtigde	14:10	Herenweg 273, 1934BC Egmond aan den Hoef (24070855)
Aanvrager en gemachtigde	14:25	Herenweg 273, 1934BC Egmond aan den Hoef (24080148)
Gemachtigde	14:40	Slotlaan 2a, 1871BD Schoorl (24080158)
architect	15:15	Naast Runxputteweg 11, 1906LC Limmen (24100011)
architect	15:35	Zanderijweg 19 - Kavel 5 - in Castricum (24100016)
Stedenbouwkundige	15:55	Koekoeksbloem 55, 1902GK Castricum (24100028)
Kennemer Wonen		Koekoeksbloem 55, 1902GK Castricum (24100028)

Zaken Heiloo



Westerweg 11, 1851AA Heiloo

MOOI nummer	22120228
Zaaknummer partij	Z2024-00002781
Omschrijving	het bouwen van een woning (na sloop bestaande woning)
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Westerweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Naar aanleiding van het advies van 9 september jl. is het plan aangepast. De indiener en bouwer zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er is teruggegrepen op een eerder sober ontwerp: de woning is uitgevoerd in lichtgekleurd gekeimd metselwerk met zandkleurig metselwerk als verticaal accent in de kopgevel en smalle plint. De entree is geaccentueerd met een risalietvormig element van donker gepatineerd gefelds zink. De warmtepompunit bij de garage achter het huis is omkast. Het parkeren gebeurt achter op het erf. <u>Bevindingen</u> Met de aanpassingen is voldoende tegemoet gekomen aan het advies met uitzondering van de gerende kappen op de koppen. Deze komen van oorsprong niet voor in deze streek. Een (grote) gewone overstek is passend, mits niet schuin oplopend. Een alternatief is om een kleine gerende overstek te maken met maximaal 60-70 cm overstek van de nok. <u>Conclusie</u> In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan met het plan vanwege de afwijkende kapvorm. Dit is eenvoudig oplosbaar en de commissie wacht met belangstelling een aangepast plan af.
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Tulpencroftlaan 18a, 1851XN Heiloo

MOOI nummer	24090749
Zaaknummer partij	Z2024-00001984
Omschrijving	het vergroten van het woongebouw met een 3e appartement
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	3.2.3 Woongebied s Zuid
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft het vergroten van het woongebouw met een derde appartement. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. Het bestaande bakstenen gebouw op de hoek van de straat is tweelaags en plat gedekt. Hierop wordt een tweede verdieping geplaatst als een afgeschuinde en afgeplatte zinken kap. Het volume past in het omgevingsplan. De bestaande woningen in de straten hebben bijna alle een kap. In de kap wordt een balkon op de hoek gemaakt. Voor de extra woning staat aan de straatzijde een extra parkeerplaats getekend, maar op basis van een recente parkeerstudie is die toch niet nodig en vervalt. <u>Bevindingen</u> De commissie bedankt de ontwerper voor de toelichting. De kap als volume is voorstelbaar in deze omgeving, maar de kap is wel atypisch, groot, gefragmenteerd en qua materiaalgebruik afwijkend. De kap wordt aangetast door het beeldbepalende balkon op de hoek; wellicht kan dit ondervangen worden door de contouren (nok, balustrade) van het dak voort te zetten. De zinken dakbedekking wijkt te veel af en pannen zijn passender. Ook aan de achterzijde is de kap teveel aangetast door de aanbouwen die bekleed zijn met een horizontale gevelbekleding. De kap overtuigt echter niet in combinatie met het bestaande kubistische gebouw. Vanzelfsprekender is het om de architectuur door te zetten en een hoger kubistisch gebouw op de hoek te maken. De commissie vraagt de ontwerper dit te onderzoeken. Aandachtspunt in het ontwerp zijn de bergingen. Voorwaarde is wel dat de extra parkeerplaats niet nodig is, zodat het kenmerkende Heilooer straatprofiel niet te veel wordt aangetast. <u>Conclusie</u> Een extra verdieping op het hoekpand is voorstelbaar. Een kap is in de omgeving weliswaar gebruikelijk, maar oogt vreemd bij het bestaande gebouw. De hoek vraagt om een markante en eenvoudige hoofdvorm.
-------------	---



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie ziet hiervoor goede mogelijkheden met het voortzetten van de bestaande architectuur. De afstemming met stedenbouw is wenselijk.

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

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

Kennemerstraatweg 201, 1851BE Heiloo

MOOI nummer	24080263
Zaaknummer partij	Z2024-00002830
Omschrijving	Het veranderen, restaureren en uitbreiden van het monument
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heiloo
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	3.2.1 Lintstructuren Kennemerstraatweg
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft het wijzigen, restaureren en uitbreiden van het gemeentelijk monument: een schuurvormig, klein houten gebouwtje direct aan de weg. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. Ook de beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening van de gemeente zijn aanwezig. Het advies Ruimtelijke Ordening is positief en Stedenbouw vindt het voorstelbaar, mits de aanbouw niet hoger is dan het monument. De bijgebouwtjes achter het monument worden gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw achter het monument. Dit is verbonden met een terug liggend en transparant trappenhuis en entree. De nieuwbouw is iets lager en heeft een mansardekap met drie dakkapellen boven drie smalle openslaande deuren in de langsgevel aan de achterzijde. Aan de zijkant, ver terug liggend van de straat, komt een nieuwe houten garage, op de plek van de bestaande garage. <u>Bevindingen</u> Het gemeentelijk monument is gelegen aan de Kennemerstraatweg en behalve de monumentencriteria zijn ook de criteria van toepassing vallend onder 'de Lintstructuren'. De aanvraag betreft een BOPA en de gemeente beslist na advies van de commissie. De commissie heeft veel waardering voor het in gebruik nemen en restaureren van het bouwvallige monument. Ze bedankt de ontwerper voor de toelichting. De commissie mist echter een bouwhistorisch onderzoek ter onderbouwing van de aanpassing: wat heeft monumentale waarde en wat niet, waar heeft het gebouw eerst gestaan, hoe is het gebruikt, wat is in het verleden gewijzigd, etc.? Het concept van restauratie en terug brengen naar de oorspronkelijk bouw en een nieuw bouwvolume met tussenlid erachter is voorstelbaar. Het historiserend ontwerp van het nieuwe bouwvolume is echter niet evenwichtig en niet in verhouding, noch in zichzelf, noch in relatie met het monument. De commissie adviseert juist een onderscheidend
-------------	---



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

modern en strak, maar wel ingetogen nieuw bouwvolume te ontwerpen. Tevens is de gebruikswaarde van de nieuwbouw heel beperkt en het advies is dit groter en bruikbaar te maken. Het tussenlid is in verhouding erg groot en het advies is dit éénlaags te houden. Ruimtelijke impressies vanaf de straat zijn belangrijk om duidelijk te maken dat de nieuwbouw in verhouding is en vanaf de straat er niet te groot uitziet. Aandachtspunt is om de erfinrichting gelijk mee te ontwerpen.

Conclusie

De commissie heeft veel waardering voor het initiatief en de aanpak om het monument te restaureren en weer te gebruiken. Een historisch onderzoek is nodig om de gemaakte keuzes voor de restauratie en aanpassingen van het monument te onderbouwen. Het ontwerp voor de nieuwbouw heeft echter onvoldoende kwaliteit, maar de commissie ziet goede mogelijkheden voor een passend en bruikbaar ontwerp. Ze ziet met belangstelling een aangepast plan tegemoet.

Collegiaal overleg

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

Zaken Bergen



Breelaan 50, 1861GG Bergen (NH)

MOOI nummer	24100017
Zaaknummer partij	Z2024-00004202
Omschrijving	het bouwen van een woning (na gedeeltelijk slopen)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Bergen 3.2.1 Dorpskernen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft het bouwen van een woning na gedeeltelijk sloop van de voormalige stolpboerderij die door de gemeente gekwalificeerd is als 'karakteristiek'. De ontwerpers zijn aanwezig om een toelichting te geven. Ook de beleidsadviseur erfgoed en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig. Het stedenbouwkundig advies is positief over het initiatief, mits de oorspronkelijke stolpvorm behouden blijft. Die beoordeling wordt overgelaten aan de commissie. De bouwtechnische kwaliteit is dermate slecht dat het gebouw zeer beperkt te behouden is. Alleen het vierkant en delen van de fundering worden hergebruikt. Het vierkant wordt als lichthof gebruikt in het (nieuwe) afgeplatte stolpvormige dak. Aan de voorzijde zijn moderne ingrepen met een rechthoekige aanbouw en een strak doorlopend raam onder de kap. Het voorerf dat nu verhard is wordt een tuin. <u>Bevindingen</u> Het pand is gelegen aan de Breelaan grenzend aan het dorpscentrum. De gemeentelijke kwalificatie 'Karakteristiek pand' geeft geen juridische bescherming. De voormalige stolpboerderij komt op hele oude kaarten voor, maar is in het omgevingsplan niet aangemerkt als stolp. Van toepassing zijn de criteria vallend onder 'Dorpskernen'. De aanvraag betreft een BOPA en de gemeente beslist na advies van de commissie. De commissie bedankt de ontwerper voor de toelichting. Ze heeft waardering voor het initiatief om de vervallen stolpboerderij te hergebruiken. Het plan overtuigt echter niet en roept veel vragen op. Ondanks de beperkte bescherming van de oude stolp, is een voormalige stolpboerderij binnen de bebouwde omgeving in de kern van het dorp heel erg bijzonder. De geschiedenis van de stolp en de verschijningsvorm is daarom belangrijk. De manier waarop dit onderdeel is van het ontwerp is te beperkt: alleen het vierkant komt in het interieur terug als ruimtelijk element. De stolpvorm is te veel aangetast, omdat het plan te veel en te grote ingrepen heeft; onder andere een bredere kap die afgeknot is, een
-------------	---



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

andere dakhelling, de detaillering en het materiaalgebruik. Het zijn veel ingrepen die te veel de aandacht van de eenvoudige stolpvorm afleiden. Hierdoor ontstaat er een villa met een totaal nieuw karakter door de modernistische vormtaal.

De commissie merkt op dat de tekeningen nog te beperkt en schematisch zijn voor een goede beoordeling van de beeldkwaliteit van het ontwerp. Daarnaast ontbreekt een tekening van de bestaande situatie waardoor beoordeling ten opzichte van het nieuwe plan lastig wordt.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het initiatief, maar is van mening dat het plan op deze manier nog niet bijdraagt aan het bereiken en in stand houden van goede omgevingskwaliteit, omdat de karakteristieke stolpvorm te veel is aangetast en onvoldoende de basis is voor het ontwerp. Ze ziet goede mogelijkheden dit wel te realiseren. Er zijn veel voorbeelden van een eigentijds gebruik en ontwerp met behoud van de kenmerkende stolpvorm.

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

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

Herenweg 273, 1934BC Egmond aan den Hoef

MOOI nummer	24070855
Zaaknummer partij	Z2024-00002940
Omschrijving	het bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Bergen 3.2.3 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan is 12 augustus jl. behandeld en akkoord bevonden. Er is een gewijzigd ontwerp, waarbij het volume hetzelfde is maar het gevelstukwerk veranderd is in verticaal antraciet kleurig metselwerk. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. De wijziging is de wens van de opdrachtgever om minder onderhoudsgevoelig hout toe te passen. <u>Bevindingen</u> De commissie bedankt de ontwerper voor de toelichting. Bakstenen gevels passen niet bij een schuurwoning. Het voldoet niet aan het beeldkwaliteitplan. De baksteen geeft de woning een te zware uitstraling. <u>Conclusie</u> In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om niet akkoord te gaan.
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Herenweg 273, 1934BC Egmond aan den Hoef

MOOI nummer	24080148
Zaaknummer partij	Z2024-00005544
Omschrijving	het wijzigen van de (vergunde) gevel
Aantal voorgaande behandelingen	1

Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	 J
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Bergen 3.2.3 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan is 12 augustus jl. behandeld en akkoord bevonden. Het vergunde ontwerp is gewijzigd en dit ligt nu voor. De indiener en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. De volumeopbouw, kleur en materiaal zijn ongewijzigd, maar bij nader inzien waren er in de voorgevel te weinig ramen: op de verdieping van het voorhuis is een raam toegevoegd en in de terug liggende gevel van het hoofdgebouw is ook een raam toegevoegd. Tevens is het wolfseinde bij het voorhuis teruggebracht. <u>Bevindingen</u> De commissie bedankt de betrokkenen voor de toelichting. Het wolfseind is niet bezwaarlijk, omdat het voorhuis al versmald was en het nu kleiner en minder beeldbepalend is. De extra kozijnen in het hoofdvolume verzwakken echter wel de verhouding in de houten bekleding. Het advies is de gemetselde zeer brede kopse kant van de zijgevel te laten vervallen en het zwarte hout tot op de hoek door te zetten. Het advies is ook om in de tuin aan de weg bomen te plaatsen voor een goede landelijke inpassing. <u>Conclusie</u> In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om op hoofdlijnen akkoord te gaan.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies



Slotlaan 2a, 1871BD Schoorl

MOOI nummer	24080158
Zaaknummer partij	Z2024-00003685
Omschrijving	het, na sloop, bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	1

Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Bergen 3.2.1. Dorpskernen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Naar aanleiding van het advies van 12 augustus jl. is het plan aangepast. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. Het ontwerp is iets kleiner dan het bestaande bouwvlak en daardoor als afwijking mogelijk. Er is voor een afgeplatte rieten dak gekozen om uit het zicht pv-panelen te plaatsen, zodat het beeld van de rieten kap niet verstoord wordt door pv-panelen. Aan beide zijden van het kavel is een inrit voor parkeerplekken. <u>Bevindingen</u> Op basis van de nieuwe informatie vindt de commissie het bij nader inzien een passend ontwerp. Ze merkt wel op dat twee inritten onwenselijk zijn omdat deze het groene straatbeeld verstoren. Beeldbepalende details ontbreken voor een definitieve beoordeling. <u>Conclusie</u> In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om niet akkoord te gaan, tenzij de beeldbepalende details passen bij de architectuur.
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Bakhuisduintjes 2, 1865BS Bergen aan Zee

MOOI nummer	24100019
Zaaknummer partij	Z2024-00004544
Omschrijving	het renoveren van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Bergen
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Bergen 3.2.3 Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft het renoveren van een woning en het plaatsen van een trap in de tuin. Dit laatste past niet in het omgevingsplan en ook niet binnen het afwijkingenbeleid. De gevels worden bekleed met smalle houten latten. <u>Bevindingen</u> Van toepassing zijn de criteria vallend onder 'Woongebieden'. De aanvraag betreft een BOPA en de gemeente beslist na advies van de commissie. De ingreep is eenvoudig, maar geeft een grote verandering van het beeld. De commissie mist een toelichting van de architect. Ze nodigt de architect uit. <u>Conclusie</u> Het plan wordt aangehouden in afwachting van een toelichting van de architect.
Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Zaken Castricum



Naast Runxputteweg 11, 1906LC Limmen

MOOI nummer	24100011
Zaaknummer partij	Z2024-00005239
Omschrijving	het bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Castricum
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	basis - 3.2.8 buitengebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft een nieuwe woning. De indieners en ontwerpers zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het is gelegen in een landelijke omgeving waarbij er veel ruimte tussen de gebouwen is. De woning ligt ver terug van het open landschap met een diepe achtertuin. De architectuurstijl is modern landelijk conform het beeldkwaliteitplan. Het concept is een traditionele kap zwevend boven het landschap. Het hoofdhuis is een eenduidig lichtgekleurd bakstenen volume met grote verdiepingshoge gevelopeningen en een metalen felsdak. Daarachter staat een lager bijgebouw met een eenduidige zadelpak en de pv-panelen. Het ligt deels naast het hoofdhuis en optisch los door de verbinding met een glazen gang. De gevels bestaan uit muurdammen met daartussen enkele grote gevelopeningen. De topgevel aan de straat is bekleed met donkerkleurige verticale houten latten, terwijl de achtergevel volledig van glas is. De begane grond wordt beëindigd met een horizontale doorlopende zandkleurig natuurstenen band. <u>Bevindingen</u> De gemeente werkt mee aan de BOPA. Het plan is eerder in het Kwaliteitsteam Limmerlinten besproken. De uitwerking is conform die bespreking. De commissie bedankt de betrokkenen voor de duidelijke toelichting. Ze heeft waardering voor het ontwerp. Het concept is sterk en is in de achtergevel overtuigend uitgewerkt. De voorgevel overtuigt echter nog niet, omdat de donkere houten topgevel het concept verzwakt. Belangrijk is een integraal ontwerp met de terreininrichting. De informatie is onvoldoende om te beoordelen of de dakkapel in verhouding is en voldoet aan de criteria. <u>Conclusie</u> Het plan is voorstelbaar en de commissie heeft waardering voor de ambitie en de uitwerking. De voorgevel past hier nog onvoldoende bij en vraagt om een verdere ontwerpstudie, maar de commissie heeft
-------------	--

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

vertrouwen dat hiervoor een goede oplossing wordt bedacht.
In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op
grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Ze wacht met
belangstelling een aangepast ontwerp af.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie
Omgevingsvergunning

Zanderijweg 19 - Kavel 5 - in Castricum

MOOI nummer	24100016
Zaaknummer partij	Z2024-00004270
Omschrijving	het bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Castricum
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	BKP
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft een nieuwe gemetselde woning met een asymmetrische gebogen kap over de lengterichting in de nieuwe wijk Zanderij. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. De woning heeft in de langsgevel met de lage goot een risaliet over de volle hoogte met de voordeur. De gevels zijn van licht gekleurde baksteen. Het terras is aan het hoofdvolume verbonden en heeft een stenen afscheiding. <u>Bevindingen</u> De commissie bedankt de ontwerper voor de toelichting. De gekromde kapvorm past niet in het beeldkwaliteitplan (BKP), omdat de nok ontbreekt. Daarmee is het niet één laags met een duidelijke kapvorm zoals in het BKP beschreven. De commissie ziet het echter als een special die wel past in het BKP. Aandachtspunt is de detaillering van de vlakke pannen in relatie tot de sterke kromming. Voor een overtuigende uitwerking is het ook belangrijk dat de zichtbare onderkant van het omgezette deel van het dak dezelfde bekleding heeft. <u>Conclusie</u> De commissie acht het voorgestelde ontwerp als special voorstelbaar op voorwaarde dat de detaillering van het bijzondere dak overtuigend wordt uitgewerkt. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om op hoofdlijnen akkoord te gaan.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies



Koekoeksbloem 55, 1902GK Castricum

MOOI nummer	24100028
Zaaknummer partij	ruimtelijk beleid
Omschrijving	presentatie ruimtelijkkader Koekoeksbloem in Castricum
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Castricum
Zaakbeheerder	
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Welstandsvrij - 3.2.4. woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-10-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> Het plan betreft het fabrieksmatig bouwen van woningen op de locatie van een voormalige basisschool. Dit was een laag gebouw. De projectleider van de woningcorporatie en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. De locatie is gelegen aan de rand van Castricum en stamt uit de jaren 70. Inmiddels is de groene ruimte volgroeid en beeldbepalend. Het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw is vastgesteld in de raad. De belangrijkste punten hieruit zijn: - De stedenbouwkundige opzet is gebouwen in het groen. - Het plan bestaat uit twee rechthoekige blokken van 5 en 6 verdiepingen voor 90 betaalbare appartementen. - De gebouwen zijn alzijdig. - De openbare ruimte is kwalitatief. - Het parkeerterrein ligt in het groen, bestaande bomen worden het liefst gespaard. - Het zuidelijke blok ligt in lijn met de Dotterbloem en heeft een accent in de kopgevel. Er is overleg geweest met omwonenden en dit resulteerde in aanvullende punten: - Geen identieke gebouwen, maar wel samenhang. - De gebouwen moeten niet massaal ogen. Dit kan optisch bereikt worden door bijvoorbeeld de bovenste verdiepingen een setback te geven. - Balkons moeten zo ontworpen worden dat de privacy van de omwonenden geborgd wordt. - De architectuur sluit aan op de bakstenen en pannen van de bestaande gebouwen. Er volgt een toelichting over fabrieksmatig bouwen, waarbij het proces anders is dan bij traditioneel en de meeste beslissingen die met omgevingskwaliteit te maken hebben veel eerder worden genomen. Er zijn nu twee aanbieders geselecteerd op basis van het woningtype (appartementen).
-------------	--



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Bevindingen

De commissie bedankt de stedenbouwkundige en de projectleider voor de toelichting. Ze waardeert het om in deze fase al betrokken te zijn. De commissie geeft aan dat zeker bij dit niet-traditionele proces advisering vroegtijdig in het vervolg essentieel is. De ervaring met andere projecten in andere gemeenten is dat de selectiefase cruciaal is voor de uiteindelijke kwaliteit. Daarom is de commissie al graag betrokken bij de selectie van de aanbieder om te adviseren over de (on)mogelijkheid van een bepaald systeem om de beoogde kwaliteit waar te maken. Dit kan ook middels een gemandateerde vanuit de commissie.

Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied, maar vanwege de grootte wordt advies van de commissie gevraagd.

Enkele aandachtspunten die opvallen:

- De parkeerplaatsen doorbreken de bestaande lange groene lijnen.
- Het pad langs het water is nu onderbroken en belangrijk is dit door te zetten.
- Veel uitgangspunten zijn nog generiek en meer verfijning is wenselijk, bijvoorbeeld met behulp van een eenvoudig beeldkwaliteitplan zodat de commissie het plan goed kan toetsen en om het bouwsysteem en de uitgangspunten goed op elkaar te laten aansluiten. Denk aan vluchtrampen, bergingen die de alzijdigheid niet verstoren, de aansluiting op het maaiveld (encroachmentzone), hoekoplossingen etc.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het vroegtijdig overleg. Ze heeft een aantal inhoudelijke aandachtspunten en suggesties voor haar bijdrage om de kwaliteit en de ambitie te borgen.

Collegiaal overleg

Grote commissie
Informele advisering