

Notulen commissievergadering

Zijpe

Vastgesteld:

Commissie Noord-Hollands
Noorderkwartier
Vergaderdatum 01-09-2010
Vergaderlocatie Stadskantoor
Schagen

Aantal bouwplannen: 7
Waarvan herhalingen: 2
Grote commissie: 7

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	R. J. Wijnjes (voorzitter); Marcel Heijmans (secr.arch); K. Aussems (architect); Jan Blaauw (Plan-toelichter); M. Bruin (Coördinator);
Bezoekers	00:00 uur mevr. L. Leclercq (toelichtster), inzake 100121, Beeldkwaliteitsplan

1	Behandeling ruimtelijke plannen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
100121	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Beeldkwaliteitsplan Niet van Toepassing Beeldkwaliteitsplan Buitenvaert Schagerbrug gemeente Zijpe Stedenbouwkundige 0000000 111111 Anders..	
	Bevindingen 01-09-2010 Aanwezig tijdens presentatie Beeldkwaliteitsplan Buitenvaert: Mevr. A. Wijnholds, Landschapsarchitect HzA Mevr. L. Le-Clercq, Beleidsmedewerker RO gemeente Zijpe Dhr. R. Tool, Projectontwikkelaar Mevr. M. Koning, Projectcoördinator Vastgoed De voorzitter van de welstandscommissie heet de bezoekers welkom. De bevindingen worden door de twee architectleden toegelicht, de voorzitter onthoudt zich van commentaar. Doel van de bijeenkomst is een toelichting op het BKP alvorens er in later stadium bouwplannen ter beoordeling ter tafel komen. Pas nadat het BKP door de gemeente is vastgesteld is het voor de welstandscommissie een document dat als toetsingskader gehanteerd kan worden. Mocht er sneller gehandeld moeten worden kan een supervisor als tussenpersoon fungeren. Mevrouw A. Wijnholds geeft uitleg over het plan. De Groote Sloot en de Schagerweg worden gezien als de structurerende elementen. De kruising van deze twee resulteert in een opdeling van vier kwadranten. Drie kwadranten zijn in de loop der jaren ingevuld. Het voorliggende BKP beslaat een klein deel van het vierde nog open kwadrant. Of het gehele kwadrant in de toekomst wordt ingevuld, is op dit moment niet zeker en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Het in te vullen deelgebied is, ingegeven door de ligging, opgedeeld in vier themagebieden. Een buitenplaats, Een buurt, Een eiland en Linten. De Buitenplaats is gelegen aan de Schagerweg en is een belangrijk drager in het plan. Verder wordt er veel waarde gehecht aan de randen van het gebied in relatie tot het open landschap. Dorps bouwen is het credo. Hieronder wordt verstaan bebouwing met een eenvoudige doch zorgvuldige uitwerking. Traditionele materialen verdienen hierin de voorkeur. Het gebied haakt aan bij een in verder stadium zijnde nieuwbouwlocatie, waar eenzelfde ambitieniveau geldt. De commissie vraagt hoe het BKP zich verhoudt tot deze eerdere	

		ontwikkeling in verband met de toetsingscriteria. De commissie kan zich vinden in de inspirerende ambities van het Beeldkwaliteitplan, maar ziet hier en daar valkuilen. Door het gekozen programma of door vrijblijvende omschrijvingen ziet zij het gevaar van gemiste kansen, waardoor een tegengesteld eindresultaat kan worden verwacht. Dit betreft met name De Buitenplaats. Door te kiezen voor een neoclassicistische opzet wordt een weg ingeslagen die aan bepaalde regels is gebonden. Dit betreft maat en verhouding, maar ook materialisering. Het gekozen programma, sociale woningbouw, zou hiermee op gespannen voet kunnen komen te staan. De woordkeuzen 'bij voorkeur' en 'zoveel mogelijk' spreken wel tot de verbeelding bij het lezen van het BKP, maar zijn van geringe waarde indien hier bij toekomstige planindiening aan getoetst moet worden. Beter zou zijn deze termen te vermijden of omschrijven dat andere invullingen mogelijk zijn, zodat de raad bij vaststelling van het BKP weet waarmee zij instemt en daarmee hanteerbare toetsingskaders worden vastgesteld. De inrichting van de openbare ruimte wordt zorgvuldig omschreven. De kwaliteit van het plan valt of staat bij de uitvoering hiervan. De eilanden worden gezien als een grote kwaliteit ten aanzien van de aansluiting met het open landschap. De commissie concludeert dat het BKP een zorgvuldig uitgewerkt verhaal is. Zij pleit echter voor eenduidige en zo simpel mogelijke kaders.
	Welstandscriteria	
	Advies	Duur van gesprek: 13.30 – 14.25 uur

2	Bouwaanvraag Nieuwbouw		Aantal voorgaande behandelingen: 1
100083	Bouwadres	Zeeweg 25 te Sint Maartensvlotbrug	
	Soort bouwwerk	Individuele woning	
	Omschrijving	bouw woning	
	Aanvrager	M.N. Smit	
	Architect	Hans van den Berg	
	Welstandsnota	2b	
	Code gemeente	15093	
	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan	
	Bevindingen	De aanvraag betreft een nieuw te bouwen woning. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.	
	Advies 09-06-2010	Akkoord op hoofdlijnen	
	Bevindingen	De definitieve bouwaanvraag wordt ingediend. Een enkel detail is toegevoegd, verder conform het op hoofdlijnen akkoord bevonden plan uitgevoerd.	
	01-09-2010	Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.	
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria	
	Advies	Akkoord	

3	Bouwaanvraag Nieuwbouw		Aantal voorgaande behandelingen: 1
100097	Bouwadres	Willem 't Hartplein/ C. de Leeuwstraat te 't Zand	
	Soort bouwwerk	Individuele woning	
	Omschrijving	het oprichten van 18 eengezinswoningen	
	Aanvrager	Bouwfonds en Kuin Vastgoedontwikkeling V.O.F.	
	Architect	Architectenbureau Aantjes	
	Welstandsnota	9	
	Code gemeente	15064	
	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan	
	Bevindingen	De aanvraag betreft de bouw van 18 eengezinswoningen. Materialisatie:	