

Groothandelsgebouw  
Stationsplein 45  
Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam  
Tel. 010 - 280 94 45  
Fax. 010 - 433 00 76  
Email. dsl@dorpstadenland.nl

ADVIES WELSTAND WILDEBOUW WILDEBOUW - 1 SEP. 2008			
REG.NR. 7407			
B	S		W
B en W	Oie:	Soed	Antw. N
			60
AFD.	BBB	PLW	

datum : 28.08.2008

p/1

**ADVIES WELSTAND** op verzoek van de gemeente **NOORDWIJKERHOUT** over het ondervermeld bouwplan:

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

betreft: Bouwaanvraag 1<sup>e</sup> fase  
nummer gemeente:   
omschrijving: nieuwbouwproject  
adres: Korenmolen  
welstandsgebied: 1: historische kern (bijzonder welstandsgebied)  
aanwezig: Dhr. D. v.d. Poel (opdrachtgever), Dhr. P. Winters (gemeente Noordwijkerhout), dhr. Guldmond (architectenbureau Piet Onderwater)  
datum vergadering 26.08.2008

Plan is in de commissievergadering besproken met de architect. De gemeente heeft aangegeven dat het bouwplan (op enkele punten na) past binnen de bebouwingsmogelijkheden van het toekomstige, inmiddels door de gemeenteraad vastgestelde, bestemmingsplan. Het plan is voorzien van een volledig ondergrondse parkeergarage. Voor de kleuren en materialen van de gevels wordt baksteen voorgesteld; enkele panden zullen wit gekeimd worden. Op de daken wordt een keramische pan voorgesteld, bij voorkeur OVH.

**Conclusie:** In principe akkoord

**Motivering:** -

**Opmerkingen:** De commissie spreekt haar waardering uit voor het bouwplan en stemt in hoofdlijnen in met het ontwerp. Wel mist de commissie nog een uitwerking van de toerit naar de parkeergarage; de architect geeft aan deze nader te zullen uitwerken. Daarnaast wordt de suggestie gedaan de kaders van de dakkapellen niet in wit uit te voeren, maar in een terughoudender kleur. (bijv. zink omzetten). Het plan kan verder in de gemeente door de gemandateerde architect afgehandeld worden.

Namens de commissie, mw. ir C.M. de Kovel





**Inlichtingen**  
M.E.H. van der Putten-Zonneveld  
(0252) 343 854  
mvdputten@noordwijkerhout.nl

## Commissie voor Monumenten

**Ons kenmerk**  
IN2008/08142  
22 december 2008

**Verzonden**

Aan: het College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Noordwijkerhout

Betreft: bouwplan Zeestraat/Corenmolert

De monumentencommissie stelt zich in algemene zin tot doel de cultuurhistorische waarden van de gemeente veilig te stellen en waar mogelijk te versterken. Zonodig brengen zij ook advies uit over wijzigingen in stedenbouwkundige of landschappelijke structuren. Nieuwbouwplannen in de kern van Noordwijkerhout zijn zeker mogelijk, waarbij een eigentijdse architectuur hier ook op zijn plaats kan zijn. Na het bouwplan voor het Wiela-terrein mist het onderhavige plan d.d. 30.06.2008 naar de mening van de commissie echter wederom de benodigde basiskwaliteiten, zodat zij gemeend hebben voor dit bouwplan opnieuw een ongevraagd advies uit te brengen.

### Stedenbouwkundig

Het beoogde nieuwbouwplan voegt zich voor wat betreft massaliteit, schaal, geleding, eenvormigheid en dakvormen niet in de dorpskern. De grootschaligheid verdraagt zich niet met het huidige karakter, in haar commentaar op het bestemmingsplan heeft de commissie reeds aandacht voor dit aspect gevraagd. Grootschaligheid wordt veroorzaakt door de monotone toepassing van eenvormige gevelopeningen en forse schiJDdaken, nl. lessenaarsdaken gecombineerd met platte daken. Het potentieel gemeentelijk monument Zeestraat nummer 7a wordt gedegradeerd van een karakteristiek tot een vreemd object. Dit wordt nog verstrekt door het terugleggen van de begane grondpuien rechts van het te behouden café hotel. Daardoor ontstaat een soort van passage die niet alleen a-typisch is maar ons inziens ook geen stedenbouwkundige/architectonische kwaliteit heeft.

### Architectonisch

De quasi historiserende vormtaal met pseudo kopgevels komen willekeurig over. Er is geen relatie met de begane grondlaag, die bestaat uit een monotone herhaling van identieke winkelpuien. De commissie heeft aanleiding te veronderstellen dat op de begane grond de huisvesting van een grootwinkelbedrijf mogelijk is. Ook dat versterkt de rigide, ongewenste splitsing tussen de begane grond en de bovenbouw. Verder zijn talrijke franse balkons, loggia's, dakkapellen en terrassen in het plan opgenomen. Deze elementen kunnen alleen in een zorgvuldige compositie en ordening en in een afgewogen detaillering en materialisering toegepast worden.

### Advies

De Welstands- en de Monumentencommissie hebben reeds concrete stappen ondernomen om hun adviezen beter op elkaar af te stemmen. De monumentencommissie adviseert u derhalve het positieve welstandsadvies aan te houden en het plan opnieuw te laten beoordelen door een gecombineerde vergadering van de Welstands- en de Monumentencommissie om op deze wijze een extra kwaliteitsslag te realiseren.

Hoogachtend,  
Namens de Commissie voor Monumenten,

ir. T. Remmerswaal  
voorzitter

# Zeestraat - Corenmolen te Noordwijkerhout

Zitting van Welstand en de Monumentencommissie

10 februari 2009

---

## Betreft

Beknopte tussenrapportage van de gang van zaken betreffende de behandeling van dit nieuwbouwplan t.b.v. de leden van de monumentencommissie.

## Aanwezig

- de voltallige regionale welstandscommissie (vijf personen)
- een delegatie van de monumentencommissie (drie personen)
- de projectleider van de gemeente
- de projectontwikkelaar
- de architect

Welstand heeft sinds 1 januari 2009 een nieuwe regiovoorzitter. De positie van de monumentencommissie en de procedurele gang van zaken werden vooraf toegelicht.

## Beoordeling

Het plan is aangepast n.a.v. de opmerkingen van de monumentencommissie in haar vergadering van 18 januari jl. Bovendien is het bouwvolume aan de rechterzijde van Hotel van der Geest aan de Zeestraat gewijzigd omdat een perceel niet aangekocht kon worden. Aan de linkerzijde van Hotel van der Geest is het bouwvolume vanwege de aankoop van twee panden substantieel uitgebreid. Welstand constateerde dat er in feite sprake is van een nieuw ontwerp. Een 3D-videopresentatie is in voorbereiding.

Diverse aspecten van het plan werden doorgenomen. De (oude) maquette was hierbij van nut. Plattegronden werden niet getoond. Hier en daar (uiteraard) verschil van inzichten en nieuwe kritische opmerkingen op het ontwerp door zowel welstand als de monumentencommissie. Welstand vroeg om de volgende keer een compleet plan te presenteren (incl. principedetails, kleurenschema's, monsters e.d.), dit om een akkoord van beide commissies te kunnen bespoedigen. Ook is gevraagd om aandacht te besteden aan de nieuwe reclame-uitingen.

## Tot slot

Al met al werd deze vergadering afgesloten met een positief gevoel van samenwerking. De projectontwikkelaar wil het opnieuw aan te passen plan in de eerste week van maart presenteren en vroeg de gemeente en de commissieleden om medewerking. De commissieleden wachten het nieuwe ontwerp af en ook op welke datum dit door de gemeente aan de commissies ter behandeling aangeboden zal worden. Medegedeeld is dat de zitting van de monumentencommissie later (op 16 maart) gepland is, Reinier Witteveen houdt zich zonnig ook voor deze datum beschikbaar. Wij wachten het verslag van welstand af.

Groeten Henk, Theo en Tammo

Groothandelsgebouw  
Stationsplein 45  
Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam  
Tel. 010 – 280 94 45  
Fax. 010 – 433 00 76  
Email. dsl@dorpstadenland.nl

datum : 19.02.2009  
ons kenmerk: NWH08-0122-W2

p1/3

**ADVIES WELSTAND** op verzoek van de gemeente **Noordwijkerhout** over het ondervermeld bouwplan:

betreft: BOUWAANVRAAG Regulier vergunningplichtig bouwplan  
nummer gemeente: 08142  
omschrijving: oprichten appartementen/ winkel/ horeca  
adres: Zeestraat/Coremolen, NOORDWIJKERHOUT  
datum vergadering: 10.02.2009

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

Welstandsgebied: 1: Historische Kern (bijzonder welstandsniveau)

Aanwezig: projectleider van de gemeente dhr. R. Koekkoek, de heren T. Remmerswaal, T. van Gijlswijk en H. van der Wal van de monumentencommissie, architect dhr. J. Guldemond (Piet Onderwater architecten) en opdrachtgever D. van de Poel (Van de Poel Vastgoed bv)

Dhr. Koekkoek geeft een korte toelichting op de geplande ontwikkeling aan de Zeestraat / Coremolenplein en overhandigt de commissieleden het "stedenbouwkundig advies Zeestraat Coremolenplein" d.d. juni 2008, waarin tevens (summier) beeldkwaliteitsaspecten worden aangegeven. (NB: de commissie was eerder niet op de hoogte van dit advies!) Dhr. Koekkoek geeft aan, dat het plan niet geheel past binnen de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Plan is in eerdere variant positief beoordeeld door de commissie; op verzoek van de raad is tevens advies gevraagd aan de monumentencommissie. N.a.v. de opmerkingen van de monumentencommissie heeft het plan enige aanpassingen ondergaan. Daarnaast zijn vanwege de ontwikkelingen inzake de aankoop van bestaande panden aan de zijde van de Zeestraat enkele panden toegevoegd aan het nieuwbouwplan, terwijl aan de rechterzijde van de Zeestraat juist een pand is afgevallen. De commissie wordt tevens op de hoogte gebracht van de door de monumentencommissie gemaakte opmerkingen. De architect heeft een toelichting gegeven op belangrijkste doorgevoerde wijzigingen:

- Er meer verschil in type en hoogte van de kozijnen van de verschillende "panden" aangebracht (n.a.v. opmerkingen monumentencommissie)
- Bij de winkelpuien op de begane grond is meer variatie aangebracht (n.a.v. opmerkingen monumentencommissie)

Groothandelsgebouw  
Stationsplein 45  
Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam  
Tel. 010 – 280 94 45  
Fax. 010 – 433 00 76  
Email. dsl@dorpstadenland.nl

datum :  
ons kenmerk:

19.02.2009  
NWH08-0122-W2

p2/3

- Aan de zijde van het Coremolenplein is de 4<sup>e</sup> bouwlaag als setback uitgevoerd
- Aan de zijde van de Zeestraat is het nieuwbouw vergroot (in de richting van de Dorpsstraat), terwijl in de andere richting juist een pand is afgevallen.

**Conclusie:**

**aanhouden**

**Motivering:**

-

**Opmerkingen:**

de commissie heeft n.a.v. de voorgelegde wijzigingen o.a. het volgende opgemerkt:

- M.b.t. de wijziging van de gevel aan de zijde van de Zeestraat: de ritmiek van de bovenramen van het witte pand wordt door de commissie niet als verbetering ervaren; de commissie kan zich wel vinden in de verschillen in hoogte die zijn aangebracht in de raamkozijnen van de verschillende "panden".
- De commissie merkt op, dat aan de zijde van de Coremolen het voorgestelde bouwblok een verbetering betekent t.o.v. de huidige situatie
- M.b.t. de toegevoegde bouwmassa aan de Zeestraat merkt de commissie op, dat de kopgevel van dit blok pontificaal in het zicht ligt; de gesloten gevel zoals die thans voorgesteld wordt acht de commissie niet gewenst. Bij nalezing van de in het bovengenoemde stedenbouwkundig advies genoemde beeldkwaliteitsaspecten (kopje 8 e.v.) valt op, dat in dit document "architectonische aandacht voor in het zicht vallende zijgevels" wordt gevraagd. De commissie adviseert om die reden een nadere studie op dit punt
- Tevens wordt bij deze beeldaspecten genoemd, dat geveltoppen dienen te worden "uitgevoerd met een kroonlijst, gootlijst, overstek of iets gelijkwaardigs"; dit betekent, dat bijzondere aandacht gevraagd wordt voor de detaillering. De commissie heeft daarbij tevens aangegeven met name de detaillering en materialisering van de begane grond laag belangrijk te vinden, omdat juist deze laag van groot belang is voor de beleving van de openbare ruimte van deze smalle straat.
- Daarbij wordt tevens genoemd, dat de plattegronden bij deze bespreking niet aan de orde zijn geweest. Voor een goede beoordeling van de gevels is echter ook noodzakelijk dat de plattegronden daarbij bekeken kunnen worden.
- De commissie adviseert aan te geven waar reclame-uitingen geplaatst kunnen worden (opnemen in bouwaanvraag), zodat

Groothandelsgebouw  
Stationsplein 45  
Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam  
Tel. 010 – 280 94 45  
Fax. 010 – 433 00 76  
Email. dsl@dorpstadenland.nl

datum : 19.02.2009  
ons kenmerk: NWH08-0122-W2

p3/3

na realisatie een goed toetsingskader aanwezig is voor reclameaanvragen.

- Door de monumentencommissie wordt aandacht gevraagd voor de massaliteit van de daken; gevraagd wordt meer variatie hierin aan te brengen en verschillende dakbedekkingmaterialen toe te passen.

Afgesproken is, in een gezamenlijk overleg met de monumentencommissie de materialen, kleuren (incl. een goede bemonstering) en detaillering te bespreken.

## **Wijzigingen ten opzichte van plan d.d. 170908 (zoals gepresenteerd aan raadscommissie)**

Pandsgewijs zijn de volgende wijzigingen toegepast, van links naar rechts in de tekening:

### **Zeestraat**

Pand 01 (niet op eerdere tekening):

- - Ramen verdieping verhoogd
- - Ramen verdieping borstwering verlaagd
- - Ramen verdieping andere indeling

Pand 02 (niet op eerdere tekening):

- - Ramen verdieping andere indeling

Pand 03 (niet op eerdere tekening):

- - Ramen verdieping verhoogd
- - Ramen verdieping andere indeling
- - Ramen verdieping borstwering verlaagd

Pand 04:

- - Ramen verdieping verhoogd

Pand 05:

- - Valbeveiliging aangepast

Pand 06:

- - Ramen verdieping andere verhouding en indeling

Pand 07:

- - Valbeveiliging aangepast

Pand 08 (rechts naast Van der Geest):

- - Afmetingen aangepast
- - Poort afgesloten
- - Formaat ramen verdieping veranderd
- - Gevelbekleding plint aangepast
- - Winkelpui aangepast

Pand 09:

- - Ramen verdieping borstwering verhoogd
- - Winkelpui aangepast

Pand 10:

- - Afmetingen aangepast
- - Winkelpui aangepast
- - Ramen verdieping andere indeling

Pand 11:

- - Aantal panden verwijderd tbv Daleman-Nulkes

Pand 12:

- - Winkelpui aangepast
- - Afmetingen aangepast
- - Ramen verdiepingen andere indeling

### **Coremolen**

Pand 01:

- - Niet aangepast

Pand 02:

- - Pand verwijderd tbv Daleman-Nulkes

Pand 03:

- - Afmetingen aangepast

Pand 04:

- - Ramen verdieping andere indeling

Pand 05:

- - Ramen verdiepingen andere indeling

Pand 06:

- - Ramen verdieping hogere borstwering

Pand 07:

- - Niet aangepast
- - Dak terugliggend

Pand 08:

- - Ramen verdieping verhoogd
- - Ramen verdieping borstwering aangepast
- - Dak terugliggend

Pand 09:

- - Niet aangepast
- - Dak terugliggend

Het doel van al voorgenoemde wijzigingen is dat er een grotere diversiteit ontstaan is in het gevelbeeld en de pandsgewijze indeling versterkt is versterkt, zoals op verzoek van de monumentencommissie.

**Wijzigingen ten opzichte van plan d.d. 100209 (presentatie welstands- & monumentencommissie)**

- - Aansluitende bebouwing links opnemen op tekening

Pand 06:

- - Gevel HEMA, witte gedeelte: terug naar vorige situatie

Pand 01:

- - Aansluiting op bebouwing aanpassen

Pand 01-03:

- - Integreren in geheel

Alle panden (waar nodig):

- - Reclame-uitingen toevoegen

Alle panden:

- - Materiaalkeuze en details uitwerken in onderling overleg met lokale welstand en monumentencommissie

Met vriendelijke groet,

ir. Jeroen Guldemond

V.O.F. Architectenbureau Piet Onderwater & Partners