

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Heemstede

Commissie
Vergaderdatum
Vergaderlocatie

Heemstede
05-11-2020
Via Microsoft Teams

Aantal adviesaanvragen: 5
Waarvan herhalingen: 1

Vastgesteld:

Voorzitter:
Secr. Arch:
p.o akkoord P.W.

Aanwezig	dr. Freek Schmidt (voorzitter); ir. Anke Zeinstra (architectlid); Egon Kuchlein (architectlid); Brigit de Werd (burgerlid); John van Wanum (plantoelichter); Willy Meekes (coördinator);
Bezoekers	10:15 uur aanvrager + architect, inzake Spaarnzichtlaan 35 10:30 uur aanvrager, inzake Bronsteeweg 92A

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200111	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Herenweg 121A Kleine bouwwerken bij woningen uitbreiden benedenwoning</p> <p><i>Rijksmonument</i></p> <p>gebied 2 696547 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	<p>Bevindingen 05-11-2020</p>	<p>Het betreft twee dubbele (dienst-) woningen met poortje behorend bij de historische buitenplaats Berkenrode, die aangewezen zijn als rijksmonument. Het totaal volume bestaat uit twee bouwlagen, afgedekt met een door dakpannen belegde schildkap.</p> <p>In 2015 is er een vergunning afgegeven voor het vervangen van een veranda, deels onder het balkon gelegen: "<i>geconstateerd is dat de aanpassingen en de overkapping het monument ernstig aantasten. Maar de commissie kan hier coulant zijn, de overkapping is reversibel. De commissie kan, ondanks de grote aantasting akkoord gaan met de overkapping</i>".</p> <p>De aanvraag betreft nu een uitbreiding aan de achterzijde waarbij de huidige overkapping wordt dichtgezet en gaat aansluiten op het bestaande bijgebouw. Het nieuwe volume wordt uitgevoerd als één volume waarbij het bijgebouw wordt opgehoogd.</p> <p>De commissie betreurt de mogelijkheid omdat in het verleden de overkapping is toegestaan, aangezien deze reversibel was. De voormalige overkapping gaat nu vast onderdeel uitmaken van het monument en dient derhalve afgestemd te zijn op het monument. Dit betekent dat de vormgeving, materiaalkeuze en detaillering van de kozijnen in de achtergevel en zijgevel dienen aan te sluiten bij de bestaande detaillering en om eenheid te borgen onder de recente aanpassingen zoals toegepast op respectievelijk de verdieping (met roedeverdeling) en zijgevel.</p>

		Concluderend gaat de commissie daarom vooralsnog niet akkoord met de aanvraag, tenzij de alle details aansluiten op de bestaande details van het monument.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en erfgoed criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij de details worden aangepast.
	Mon. advies	Niet akkoord tenzij de details worden aangepast

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200104	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Spaarnzichtlaan 35 Kleine bouwwerken bij woningen plaatsen opbouw gebied 3 682586 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 08-10-2020</i>	<i>De aanvrager en de bouwkundige zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een vrijstaande woning afgedekt met een zadeldak, waarbij de kap wordt gewijzigd in een mansardekap en de bestaande details worden meegenomen. De gevelindeling op zowel begane grondniveau als op de verdieping worden niet gewijzigd, ook de gootlijn blijft als bestaand. Het bovenste deel van de kopgevels worden opgemetseld waarbij gebruik gemaakt wordt van eenzelfde soort baksteen. De commissie constateert een vrij forse ingreep, maar aangezien de opbouw past binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft zij geen bezwaar tegen een opbouw, maar geeft aan dat de bijzonderheid van het pand verloren gaat. De commissie geeft dan ook in overweging de knik in de mansardekap wat lager te leggen, zodat het effect op de kwaliteit van de openbare ruimte minder wordt aangetast. De commissie wil graag meegenomen worden in het proces van de gekozen uitbreiding.</i>
	<i>Advies 08-10-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 22-10-2020</i>	<i>De aanvragers en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig. Er ligt een alternatief voorstel voor waarbij de knik in de mansardekap is verlaagd en aansluit op de nok van het zadeldak van de erker in de straatgevel. De commissie constateert een verbetering, de verhouding tussen het onder- en bovendakvlak is verbeterd en op deze manier goed uitvoerbaar. Echter, de commissie constateert dat de dakkapel boven de knik van de mansardekap wordt geplaatst in verband met de locatie van de trap. Conform het geldende welstandsbeleid voor dakkapellen dient een dakkapel in een mansardekap aan te sluiten op de knik. Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de locatie van de dakkapel, zij vraagt om een inwendige aanpassing. De aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.</i>
	<i>Advies 22-10-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
	Bevindingen 05-11-2020	De aanvragers en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig om de aanpassing toe te lichten. In het achterdakvlak wordt nu een driedelige, traditioneel uit te voeren dakkapel voorgesteld, die aansluit op de knik van de mansardekap. De commissie constateert een verbetering voor wat betreft de locatie van de dakkapel. Zij ziet nu nog graag de detailtekening met de maatvoering van de dakkapel tegemoet. Vooralsnog geeft zij aan dat, conform het geldende welstandsbeleid de detaillering dient afgestemd te zijn op het hoofdgebouw en het boeibord een maximale hoogte heeft van 0,25m.

		<p>Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de aanvraag tenzij de uitwerking / maatvoering van de dakkapel wordt aangepast.</p> <p>De commissie geeft daarom als overweging mee de opstand van de dakkapel te laten zakken en de goot te verzinken achter het boeibord, of de profilering van de 'dakkapel' in de voorgevel over te nemen.</p>
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200112	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Meindert Hobbemastraat 47 Kleine bouwwerken bij woningen het wijzigen van de voorgevel en plaatsen dakkapel op het voorgeveldakvlak</p> <p>gebied 5 696554 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	Bevindingen 05-11-2020	<p>Het betreft een tussenwoning deel uitmakend van seriematige bouw. Bij de tussenwoning vindt een uitbreiding plaats waarbij de loggia bij de entree aan de voorzijde wordt dichtgezet, de loggia bij het balkon wordt dichtgezet en in het voordakvlak een driedelige dakkapel wordt geplaatst.</p> <p>Entreepartij: De gemeente geeft aan dat deze uitbreiding eerder in de wijk heeft plaats gevonden. De uitbreiding vindt plaats binnen het vlak van de voorgevel en de commissie heeft geen bezwaar. De uitbreiding wordt uitgevoerd volgens de aangewezen trendsetter (Jacob van Ruisdaellaan 45).</p> <p>Loggia op de verdieping: Om het kenmerkende gevelbeeld (nis - balkon) meer intact te houden adviseert de commissie de nieuwe gevel iets verdiept te plaatsen (bijvoorbeeld 1 strek). Op deze manier blijft het balkon ook nog functioneel.</p> <p>Dakkapel voordakvlak: De beoogde dakkapel wordt uitgevoerd conform de dakkapel van de belendende woning. Echter, conform het geldende welstandsbeleid dient de afstand tussen de dakkapel en de tussenmuur minstens 0,90m. te zijn. Tevens geeft het welstandsbeleid aan dat een eventuele trendsetter gevolgd wordt. Op de Jacob van Ruisdaellaan 24 is een dergelijke trendsetter gerealiseerd.</p> <p>Concluderend gaat de commissie, gezien het bovenstaande, vooralsnog niet akkoord met de aanvraag tenzij het dichtzetten van de loggia en de locatie en vormgeving van de dakkapel worden aangepast.</p>
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200109	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Wagnerkade 37 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakopbouw en plaatsen dakkapel op het voor- en achtergevelvlak gebied 5 708538 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 05-11-2020	Bij een twee-onder-een-kapwoning wordt, conform de belendende woning een dakopbouw geplaatst. De dakopbouw komt aan de voorzijde tussen de twee schoorstenen te liggen, aan de achterzijde wordt de opbouw om de schoorsteen heen, in het midden van het bouwblok geplaatst. De commissie adviseert akkoord te gaan, de aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

5	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200110	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Bronsteeweg 92A Bijzonder bouwwerk het plaatsen van een tonvormig element op de aanbouw gebied 5 714781 Anders
	Bevindingen 05-11-2020	De aanvrager is voor overleg aanwezig. Bij een woning gelegen op een hoekkavel wordt op een bestaande aanbouw aan de achterzijde een tonvormig element (sauna) geplaatst. Tevens wordt aangegeven dat de aanbouw als het ware opgesloten ligt tussen de woning en een PEN huisje van Stedin (eenlaags met zadeldak). De ton wordt uitgevoerd in hout, eventueel te schilderen in een antraciet kleur. In verband met de zichtbaarheid vanaf de straat ligt er een optie voor waarbij de kap van de woning voor een deel wordt doorgezet als schijngevel. Aangezien de ton zichtbaar is vanaf de openbare weg en de commissie herhaling van een dergelijk element wil voorkomen stelt zij een meer terughoudende vormgeving voor, of het volume als een extra bouwlaag te zien, dus af te dekken met een kap. De commissie geeft ter overweging nog mee dat het wellicht mogelijk is de voorgestelde sauna onderdeel te laten uitmaken van een constructie.
	Welstandscriteria	
	Advies	Collegiaal overleg