

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Heemstede

Commissie Heemstede
Vergaderdatum 08-10-2020
Vergaderlocatie Digitaal via
Microsoft Teams

Aantal adviesaanvragen: 8
Waarvan herhalingen: 4

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 architect (), inzake Provinciënlaan 7 10:45 uur architect (), inzake Provinciënlaan 3 11:00 uur architect (), inzake Nicolaas Beetslaan 9

1	Preadvies (monument en welstand)		Aantal voorgaande behandelingen: 2
200052	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Wilhelminaplein 12 Kleine bouwwerken bij woningen restaureren pand en wijzigen bestemming gebied 2 604,008 Voldoet aan bestemmingsplan	<i>Gemeentelijk monument</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 22-05-2020	<p><i>De commissie heeft, onder andere een bouwhistorisch rapport en een uitgebreide werkschrijving ontvangen.</i></p> <p><i>Het betreft een woning met detailhandel, van oorsprong een boerderij en later een herberg zijnde, aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand ligt in de oudste dorpskern van Heemstede. De huidige winkelpui is in 1918 aangebracht. Het pand bestaat uit meerdere bouwdelen die uit diverse periodes stammen. Met name het metselwerk, de balklagen, de bouwhoogtes en de overgangen op de zolder maken het verschil duidelijk.</i></p> <p><i>Het pand bestaat uit een bouwlaag waarbij de voorste twee bouwdelen onder een mansardekap liggen met, achter de lijstgevel aan de voorzijde een wolfseind. De achterste twee bouwdelen hebben een dwars geplaatst zadeldak.</i></p> <p><i>De voor- en zijgevels zijn voorzien van Empire T- vensters. De entree van de winkel ligt iets terug van de voorgevel met daarnaast een winkelpui.</i></p> <p><i>Het pand heeft cultuurhistorische waarde als onderdeel van de historische bebouwing van de oude dorpskern. Het pand heeft belangrijke stedenbouwkundige en situationele waarde vanwege de markante ligging op de hoek van het Wilhelminaplein. De zijgevel vormt daarbij een belangrijke (noordwestelijk) markering en begrenzing van het plein. Voor het ervaren van de kleinschaligheid van het dorpsplein is de situering van het pand zelf van essentieel belang. De stedenbouwkundige waarde wordt versterkt door het gegeven dat de voorgevel precies in de zichtlijn van de Camplaan ligt.</i></p> <p><i>De commissie heeft waardering voor het bouwhistorisch rapport. Zij mist echter de relatie met de voorgestelde bouwkundige ingrepen.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de wijzigingen aan de buitenzijde wordt het achterdakvlak van het</i></p>	

		<p>zadeldak voorzien van een opbouw ten behoeve van de entree naar de bovenverdieping. De overige gevels blijven in principe ongewijzigd en worden hersteld daar waar nodig. Er vinden diverse interne wijzigingen plaats om het pand geschikt te maken voor twee woningen en een winkel/ woning.</p> <p>Gezien de complexiteit en de waarde van het monumentale pand brengt de commissie graag, onder begeleiding van de architect een bezoek ter plaatse.</p> <p>Tevens ziet de commissie graag een geschreven toelichting op het nieuwe gebruik en de inrichting van het pand tegemoet. Op voorhand vraagt zij, gezien het overspannen programma, om terughoudendheid qua ingrepen, toevoegingen en uitwerking.</p>
	Advies 22-05-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 22-05-2020	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 04-06-2020	<p>Er wordt een terugkoppeling gegeven van het locatiebezoek op 26 mei 2020.</p> <p>Belangrijkste punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het programma is fors, wellicht is één of twee woning(en) meer haalbaar in plaats van drie. • Aandacht vereist voor de 17e -eeuwse trap. • Aan de achterzijde een te forse uitbouw. • De kap dient intact te blijven, daar kunnen hooguit een aantal dakramen geplaatst worden. • Onduidelijk is vooralsnog hoe het bouwhistorisch rapport als uitgangspunt is genomen bij de gewenste ingrepen.
	Advies 04-06-2020	collegiaal overleg
	Mon. Advies 04-06-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 08-10-2020	<p>De commissie constateert dat er kleine, interne wijzigingen zijn aangebracht zoals een deur bij een trapkast en het behouden van een tussenwand op de verdieping. Op de slooptekening is nu de relatie inzichtelijk gemaakt tussen het bouwhistorische onderzoek en de bouwplannen. Er wordt geconstateerd dat dit als een goed uitgangspunt kan dienen voor enkele aanpassingen.</p> <p>De commissie handhaaft echter haar belangrijkste aandachtspunten, het programma is fors en de uitbouw wordt als te groot ervaren, niet passend bij het volume. Het is van belang het pand in de huidige context meer in zijn waarde te laten.</p> <p>Concluderend geeft de commissie aan dat er onvoldoende tegemoet gekomen is aan haar opmerkingen en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Het monument verdraagt het programma op deze manier niet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord , nader overleg
	Mon. advies	Niet akkoord , nader overleg

2	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200020	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Nicolaas Beetslaan 9 Kleine bouwwerken bij woningen renoveren/verduurzamen/uitbreiden woonhuis</p> <p>gebied 5 548078 Anders</p>
grote com.	Bevindingen 27-02-2020	<p>De architect en de opdrachtgever zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een uitbreiding van een vrijstaande, karaktervolle villa gelegen op een hoekkavel.</p> <p>De uitbreiding omvat globaal de volgende elementen:</p>

		<p><i>De doorgestoken kap aan de achtergevel (Zuidoost) wordt vervangen door een recht opgetrokken gevel en het bestaande schilddak wordt hierover doorgetrokken.</i></p> <p><i>De topgevel in de Noordoost gevel (voorgevel Nic. Beetslaan), deel uitmakend van de vooruitspringend entreepartij wordt verwijderd en de bestaande goot doorgetrokken. In het nieuwe dakvlak worden twee dakkapellen geplaatst. Ook de entree zelf wordt naar links verschoven en diverse gevelopeningen in deze Noordoostgevel worden gewijzigd.</i></p> <p><i>Aan de gevel (Noordwest aan de Heemsteedse Dreef) wordt de uitbouw die deel uitmaakt van een doorlopende erker partij met afgeschuinde hoeken op begane grond niveau verbreed. De loggia naast deze erker wordt dichtgezet.</i></p> <p><i>Aan de Zuidwest gevel wordt een uitbouw over twee verdiepingen gemaakt. In de Zuidwest gevel wordt in de verdiepingslaag tevens een loggia gemaakt. In het dakvlak wordt een vierdelige dakkapel geplaatst.</i></p> <p><i>De buitengevels worden voorzien van isolatiemateriaal en afgewerkt met stucwerk en tevens komt de roede verdeling in alle de ramen te vervallen.</i></p> <p><i>Op de aanvraag is het beleid gericht op het beheer van het groene straatbeeld met karakteristieke bebouwing. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit het zogenaamde 'Heemsteedse type' met nadrukkelijke, samengestelde schildkappen. Het gebied kenmerkt zich verder door een strakke baksteenarchitectuur met markante pannendaken. Wijzigingen en toevoegingen dienen in stijl en afwerking afgestemd te zijn op het hoofdvolume, inclusief karakteristieke detaillering.</i></p> <p><i>Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat het een markante villa betreft met verfijning in de gevels. Door de beoogde verbouwing komt de kwaliteit van de woning te vervallen. Bij een verbouwing is het van belang de bestaande, specifieke kwaliteiten als uitgangspunt te nemen.</i></p> <p>Advies 27-02-2020 Bevindingen 08-10-2020</p> <p>collegiaal overleg</p> <p>Het plan is gewijzigd, de architect is aanwezig om de aanpassingen toe te lichten. Ten opzichte van het vorige plan worden de buitengevels volledig verwijderd en opnieuw opgemetseld en voorzien van een isolatielaag. De kozijnen en de rollagen worden teruggebracht en de erkers aan de zijde van de Heemsteedse Dreef worden rechthoekig uitgevoerd. De loggia op de verdieping wordt verkleind.</p> <p>Voor wat betreft de aanpassingen in de kap wordt er in het voorgeveldakvlak (noordoost, Nicolaas Beetslaan) een zesdelige dakkapel geplaatst, aan de zuidwestgevel komt ook een zesdelige dakkapel en aan de zuidoostgevel komt een eendelige dakkapel.</p> <p>De commissie constateert een verbetering ten opzichte van het eerste plan, het toepassen van metselwerkgevels wordt beter passend in de omgeving gevonden, evenals de doorlopende erkerpartij.</p> <p>De plantoelichter geeft aan dat de beoogde dakkapel aan de voorgevel niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, een dakkapel op het voorgeveldakvlak mag maximaal 50% van de gevelbreedte bedragen. Op basis van het bestemmingsplan zal deze dakkapel dus moeten worden verkleind.</p> <p>Aandachtspunten zijn het verwijderen van de topgevel en de beoogde dakkapel aan de voorgevel, zijnde de Nicolaas Beetslaan. De bestaande topgevel maakt onderdeel uit van de fijne karakteristiek van de woning en de commissie geeft aan dat het behouden van de topgevel voldoende mogelijkheden kan bieden voor de beoogde uitbreiding, eventueel aangevuld met een dakkapel aan weerszijden van de topgevel. Tevens adviseert de commissie de uitbouw aan de zijde van de Heemsteedse Dreef te voorzien van een verkenning en de entreepartij aan de Nicolaas Beetslaan meer aandacht te geven, passend bij de architectuur van de woning. Ook de afmeting van de bovenlichten in de erkers is een</p>
--	--	--

		aandachtspunt.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200035	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Provinciënlaan 3 Woningcomplex het plaatsen van een luchtbehandelingsinstallatie gebied 7 574757 Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 23-04-2020	<i>Op het lage bouwdeel, aan de straatkant van het complex wordt een luchtbehandelingsinstallatie met warmtewisselaar geplaatst. De commissie maakt bezwaar, de installaties zijn zichtbaar vanaf de weg en doen afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De commissie geeft als overweging mee de installaties zodanig te verplaatsen dat ze minder zichtbaar zijn of de installaties zodanig in te pakken of vorm te geven (afstemmen op de architectuur van het gebouw) dat ze als minder storend ervaren worden.</i>
	<i>Advies 23-04-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 04-06-2020	<i>Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De installatiekasten op het dak worden omkleed, maar de kanalen blijven voor een groot deel in het zicht. Bevindingen: De commissie constateert uit de perspectieven dat de kanalen nog steeds zichtbaar zullen zijn vanuit de openbare ruimte. Zij is van mening dat de voorgestelde oplossing te mager is en vraagt een extra ontwerpinspanning. Hierbij adviseert de commissie te overwegen om de installaties op een andere locatie te plaatsen die minder prominent zichtbaar is, dan wel met platte kanalen te ontwerpen. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 04-06-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 30-07-2020	<i>De gemeente geeft aan dat de installatie reeds geplaatst is. De aanvrager stelt voor de installaties in een rood/bruine tint te schilderen conform de getoonde impressie. De commissie maakt bezwaar en verwijst naar haar eerder afgegeven advies, het voorliggende voorstel wordt niet passend gevonden en komt niet tegemoet aan de opmerkingen.</i>
	<i>Advies 30-07-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Bevindingen</i> 08-10-2020	<i>De architect is aanwezig om het gewijzigde plan toe te lichten: de hoge, achterste installatie wordt voorzien van een omkadering in de vorm van een lamellenwand (1,70m hoog), evenals de voorste installatie (h=1m). De lange buis wordt verlaagd geplaatst. De omkaderingen zullen worden uitgevoerd in een grijstint. De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de achterste omkadering. Zij is van mening dat de voorste omkadering lager zou moeten worden uitgevoerd gezien de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, Ze adviseert te onderzoeken of het mogelijk is de buizen minder hoogte te geven door deze bijvoorbeeld rechthoekig uit te voeren en lager te plaatsen, zodat ze wegvallen achter de dakrand. In afwachting van het onderzoek wordt de aanvraag aangehouden.</i>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200084	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zandvoortselaan 68 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakopbouw gebied 2 610501 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
grote com.	<i>Bevindingen</i> 30-07-2020	<p><i>Bij het rechter volume van een drie- onder- een- kapensemble wordt een verandering van de bestaande kap voorgesteld. De huidige, flauwe schildkap (aansluitend op het flauw hellende zadeldak van de naast gelegen woning) wordt opgehoogd en voorzien van een dakserre in het voordakvlak, een dakopbouw (dakkapel in de goot), een dakraam in het zijdakvlak en een tweedelige dakkapel aan de achterzijde. Aan de zijde van de belendende woning wordt een rechte wachtgevel voorgesteld waarvan onduidelijk is wat hier het toe te passen materiaal zal zijn.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat de rechter hoekwoning van het ensemble een zelfstandige opbouw heeft met vier schuine dakvlakken die los staat van de belending. Conform het geldende welstandsbeleid (Linten, gebied 2) is het beleid gericht op behoud en variatie zonder verrommeling. Hierbij is een individuele woning binnen een rij (of ensemble) deel van het geheel en volgt de architectuur het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren. Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de voorgestelde kapverhoging.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de voorgestelde dakserre aan de voorzijde constateert de commissie dat deze niet voldoet aan de criteria geldend voor dakkapellen.</i></p> <p><i>Concluderend gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag tenzij de dakopbouw wordt uitgevoerd conform de andere hoekwoning van het ensemble (Zandvoortselaan 64), in maat en uitvoering.</i></p>
	<i>Advies 30-07-2020</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
grote com.	<i>Bevindingen</i> 27-08-2020	<p><i>De aanvragers zijn voor overleg aanwezig en vragen om een heroverweging. Daarnaast worden twee alternatieven besproken.</i></p> <p><i>Variant 1 (doorlopende kap): een opbouw zoals voorgesteld met een zelfde opbouw bij de tussenliggende woning (nr. 66) waarbij de overgebleven ruimte naar de bestaande opbouw van de hoekwoning (nr. 64) zal worden afgedekt door een schijnkap.</i></p> <p><i>Variant 2 (losse kappen): zowel de betreffende woning (nr. 68) als de tussenliggende woning (nr. 66) worden voorzien van een zelfstandige opbouw conform de bestaande opbouw van nr. 66.</i></p> <p><i>Gezien het bovenstaande handhaaft de commissie haar eerder afgegeven advies en gaat niet akkoord met de aanvraag tenzij de dakopbouw wordt uitgevoerd conform de opbouw van de andere hoekwoning, zoals bij variant 2 voorgesteld. Ook adviseert zij de dakopbouw in de zijgevel uit te voeren als bij nr. 64.</i></p> <p><i>Het voorgestelde beeld van variant 2 laat zien dat in de toekomst de drie zelfstandige dakopbouw voldoen aan redelijke eisen van welstand.</i></p>
	<i>Advies 27-08-2020</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
	Bevindingen 08-10-2020	<p>Het plan is aangepast, er wordt een dakopbouw aangevraagd conform de bestaande dakopbouw van de andere hoekwoning van het blok, echter voorzien van een dakkapel aan de voorzijde.</p> <p>De commissie constateert dat de dakkapel aan de voorzijde niet voldoet aan de geldende criteria voor dakkapellen (te dicht op de hoekkepers) en dat de gevelopening van de dakkapel (dakopbouw) aan de zijgevel niet conform de dakopbouw van de andere hoekwoning (nr.64) wordt uitgevoerd.</p> <p>Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de aanvraag, tenzij de gevelopening van de dakkapel (dakopbouw) aan de zijgevel in</p>

		indeling en profilering wordt uitgevoerd als de opbouw van de andere hoekwoning (nr. 64) en de dakkapel aan de voorzijde op 90 centimeter uit de hoekkepers wordt geplaatst overeenkomstig de objectcriteria.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200106	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 08-10-2020	Claus Sluterweg 2 Kleine bouwwerken bij woningen de garagedeuren vervangen door een glazen pui gebied 5 654563 Voldoet aan bestemmingsplan Bij een tussenvolume (garage) worden de openslaande deuren vervangen door een volglazen pui. De commissie adviseert om het grote raam te verdelen, bijvoorbeeld in drie delen (meer spijlen) om meer aan te sluiten bij de bestaande kwaliteit van de woning. De commissie gaat derhalve vooralsnog niet akkoord met de aanvraag, tenzij de glazen pui een onderverdeling krijgt, passend bij de architectuur van de woning.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

6	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200104	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 08-10-2020	Spaarnzichtlaan 35 Kleine bouwwerken bij woningen het vervangen van een zadeldak voor een mansardedak om een extra verdieping te creëren gebied 3 682586 Voldoet aan bestemmingsplan De aanvraagster 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.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria

	Advies	Akkoord op hoofdlijnen
7	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200107	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 08-10-2020	Provinciënlaan 7 Woningcomplex gevelwijziging gebied 7 698654 Anders Het betreft een gevelwijziging op de hoek van de eerste verdieping. Binnen het ritme van de raamindeling worden enkele smalle ramen gewijzigd in een groot te openen raam (draaikiep constructie). Tevens wordt in de rechter zijgevel een uitstekend, glazen volume geplaatst (soort groot bloemkozijn). De commissie kan zich een gevelwijziging voorstellen, maar is van mening dat het bestaande ritme meer behouden dient te blijven. Zij ziet daarom graag een alternatief plan tegemoet. De aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden
8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200105	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 08-10-2020	Raadhuisstraat 86-88 Winkel aanbrengen reclame gebied 1 O-20-05 Voldoet aan bestemmingsplan De vraag is of het mogelijk is om bij een winkelpand een naam aanduiding aan te brengen op de eerste bouwlaag. De commissie wijst erop dat, conform het geldende welstandsbeleid, in de huidige situatie een reclame uiting op de gevel van de verdieping niet mogelijk is. Zij adviseert voor een reclame in/op de verdieping laag gebruik te maken van de bestaande kozijnen, bijvoorbeeld een (verlicht) element aan de binnenzijde van de kozijnen.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg