

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit  
Heemstede

Commissie  
Vergaderdatum  
Vergaderlocatie

Heemstede  
13-08-2020  
Virtueel via  
Microsoft Teams

Aantal adviesaanvragen: 5  
Waarvan herhalingen: 2

## Vastgesteld:

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

<b>Aanwezig</b>	dr. Freek Schmidt (voorzitter); ir. Anke Zeinstra (architectlid); Egon Kuchlein (architectlid); John van Wanum (plantoelichter); Willy Meekes (coördinator);
<b>Bezoekers</b>	11:15 uur aanvrager (), inzake Spaarnzichtlaan 31

1	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200078</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Zandvoorstelaan 48b</b> Individuele woning Stucen van de gevel  gebied 2 521217 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-07-2020</i>	<p><i>De aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Bij de hoekwoning van een drie- onder- een- kapensemble worden de gevels voorzien van een stuclaag in de kleur biscuit. De aanvrager geeft aan dat de voorgevel op diverse plaatsen is ingeboet met nieuwe bakstenen delen, met name ook langs de dakrand ten behoeve van het aanbrengen van dakisolatie, met als gevolg dat de gevel nu een verrommelde aanblik biedt.</i></p> <p><i>Het stukadoren van de gevel is op verzoek van de gemeente door de aanvragers voor advies voorgelegd aan de adviescommissie. Voor het stukadoren en schilderen van gevels is op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning verplicht, maar zou op basis van de welstandsnota mogelijk een welstandsexces kunnen vormen.</i></p> <p><i>Op de aanvraag is het bijzonder welstandsniveau van toepassing (Linten gebied 2) waarbij het beleid gericht is op behoud van variatie zonder individuele verrommeling. Langs de Zandvoortselaan zet de baksteenarchitectuur de toon van het straatbeeld: -een individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel; -wijzigingen en toevoegingen dienen in stijl en afwerking afgestemd te zijn op het hoofdvolume; -de materialen en kleuren zijn terughoudend, traditioneel of per rij of ensemble in samenhang.</i></p> <p><i>Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen het stukadoren van de gevels. De commissie adviseert de voorgevel in oude luister te herstellen door de reparaties uit het verleden meer af te stemmen op de oorspronkelijke baksteen (kleur, textuur en afmeting), wellicht is dat een meer eenvoudige en goedkope oplossing. Het aanbrengen</i></p>

		<p>van stucwerk wordt door de commissie niet als een oplossing van het probleem gezien. Om de eenheid van het ensemble te behouden dient de tactiele kwaliteit van de bakstenen gevel en daarbij de uitstraling van het ensemble behouden te blijven.</p> <p>Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het stukadoren van de voorgevel op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert niet over te gaan tot het stuken van gevels.</p>
	Advies 30-07-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 13-08-2020	<p>De vraag wordt ter heroverweging aan de commissie voorgelegd. Zij handhaaft echter haar advies en adviseert niet over te gaan tot het stukadoren van de gevel.</p> <p>Om de eenheid van het ensemble te behouden dient de tactiele kwaliteit van de bakstenen gevel en daarbij de uitstraling van het ensemble behouden te blijven. Tevens zal de noodzaak om de gevel te stukadoren verdwijnen indien de gevel op een ordentelijke wijze zal worden gerepareerd zoals bij de belendende woning het geval is geweest (gevel reinigen en voorzien van nieuwe voegwerk).</p> <p>De voorkeur van de commissie gaat, zoals verwoord in de gemeentelijke welstandsnota uit naar bakstenen gevels met name voor panden met een woonfunctie deel uitmakend van een ensemble.</p> <p>Als overweging wil de commissie het schilderen van de gevel voorstellen. Het schilderen van de gevel is een reversibele ingreep met een relatief korte levensduur. Echter, kleur biscuit die door de aanvrager wordt voorgesteld wordt niet echt passend bij het ensemble gevonden. De te kiezen kleur dient gedekt en terughoudend te zijn. De commissie adviseert de kleur ter bemonstering voor te leggen.</p>
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Collegiaal overleg.</b>

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200089</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Franz Leharlaan 59</b> Kleine bouwwerken bij woningen Uitbreiden woonhuis aan de voorgevel  gebied 7 636939 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 13-08-2020	<p>Het betreft een tussenwoning met aan de voorgevel een aangebouwde combinatie van berging, carport en luifel.</p> <p>De aanvraag gaat over het uitbreiden van keuken en entreepartij door het naar buiten zetten van de voorgevel, zodat deze aan de voorzijde in lijn aansluit op de voorgevel van de aanbouw.</p> <p>De commissie constateert dat de hoogte van de aanbouw met boeiboord ruim boven het bestaande boeiboord van de carport komt te liggen.</p> <p>Op de aanvraag is het regulier welstandniveau van toepassing waarbij onder meer aandacht geschonken wordt aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.</p> <p>Gezien het bovenstaande heeft de commissie geen bezwaar tegen de massa maar adviseert de hoogte van de aanbouw, en daarbij het boeiboord af te</p>

		stemmen op de uitbreiding van de belendende woning (nr.57), hoogte 2.90m in plaats van de voorgestelde 3.11m.  Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de woning tenzij aan bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	<b>Niet akkoord tenzij</b> aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200087</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>César Francklaan 41</b> Kleine bouwwerken bij woningen Uitbreiding aan de achterzijde  gebied 5 647835 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 13-08-2020	Aan de achterzijde van een hoekwoning wordt het achterdakvlak doorgezet en sluit met een plat dak aan op de opgehoogde achtergevel. De nieuwe zijgevel wordt voorzien van metselwerk steenstrips en de nieuwe achtergevel wordt voorzien van hout.  De commissie constateert dat de uitbreiding qua massa en uitvoering gelijk is aan uitbreiding bij nr. 43 (trendsetter) en heeft geen bezwaar. Zij adviseert akkoord te gaan, de aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	<b>Akkoord</b>

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200031</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Reggelaan 14</b> Individuele woning nieuwbouw woning  gebied 6 660854 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 09-04-2020</i>	<i>De stedenbouwkundige is geraadpleegd en de architect is bij de digitale planbehandeling aanwezig. Een bestaand volume is verwijderd en grotendeels binnen de bestaande bouwvlek wordt een vrijstaande bungalow met kelder gerealiseerd.  Het nieuwe volume heeft een L-vormige plattegrond waarvan zowel de lange, rechter zijgevel als de korte, linker zijgevel zo goed als tegen de erfgrans staan. De lange voorgevel springt in midden uit met rechts daarvan een terugliggende entree. Vóór het vooruitspringende deel komt een koekoek voor de kelder, afgesloten door een soort bruggetje met een glazen balustrade. In de voorgevel wordt het linker deel voorzien van horizontaal geplaatste houten latten. Achter deze bekleding liggen drie gevelopeningen die een afwijkend lattenpatroon hebben. De rechter zijgevel is geheel gesloten en wordt uitgevoerd in lichtgrijze natuursteen. De korte linker zijgevel is ook gesloten en hier wordt de lattenbekleding doorgezet.</i>

		<p><i>Overige geveldelen worden voorzien van stucwerk, de kozijnen aluminium donkergrijs en de dakrand van hout, kleur wit.</i></p> <p><i>De commissie heeft geen bezwaar, het ontwerp wordt passend gevonden in de omgeving. Aandachtspunt is de toch redelijk gesloten voorgevel.</i></p> <p><i>De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord.</i></p>
	Advies 09-04-2020	Akkoord op hoofdlijnen
	Bevindingen 13-08-2020	De definitieve tekening ligt nu voor, het stucwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit (Ral 9001) en de kozijnen in de kleur grijs (Ral 7021). De commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

5	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200088</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Spaarnzichtlaan 31</b> Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakopbouw en 2 dakkapellen  gebied 3 664655 Anders
	Bevindingen 13-08-2020	<p>De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. Bij een hoekwoning, deel uitmakend van een ensemble wordt een alzijdige dakverhoging aangevraagd (1m.), met in het achter- en zijgeveldakvlak een dakkapel.</p> <p>De commissie heeft op zich geen bezwaar tegen de massa, aandachtspunt is de wachtgevel en de dakkapel op het zijdakvlak.</p> <p>De dakkapel in het zijdakvlak dient meer ondergeschikt te zijn aan het dakvlak. Conform het geldende welstandsbeleid is een dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. "Het voorvlak dient grotendeels ingevuld te zijn met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt), de onderdorpel van het glaskozijn sluit daarbij direct aan op het dakvlak. Dakkapellen met een gesloten kistachtige borstwering zijn niet toegestaan".</p> <p>Tevens vraagt zij aandacht voor zorgvuldige materiaal keuze van de wachtgevel.</p> <p>De commissie kan, met een aantal opmerkingen, op hoofdlijnen akkoord gaan. Zij ziet graag een definitieve tekening tegemoet waarin de gemaakte opmerkingen zijn meegenomen.</p>
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Op hoofdlijnen akkoord</b>