

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Heemstede

Commissie Heemstede Aantal adviesaanvragen: 6
Vergaderdatum 27-08-2020 Waarvan herhalingen: 2
Vergaderlocatie Digitaal via Microsoft
Teams

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	10:00 uur projectleider, inzake t.o. Heemsteedse Dreef, Havenstraat, Industrieweg 11:00 uur ontwerper, inzake Zandvoortselaan 68 11:30 uur ontwerper, inzake Bosboom Toussaintlaan 5

1 200084	Omgevingsvergunning (verbouwing) Bouwadres Zandvoortselaan 68 Soort bouwwerk Kleine bouwwerken bij woningen Omschrijving het plaatsen van een dakopbouw Aanvrager Architect Welstandsnota gebied 2 Code gemeente 610501 Bestemmingsplan Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-07-2020</i>	<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> <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 dorps bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren.</i> <i>Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de voorgestelde kapverhoging.</i> <i>Voor wat betreft de voorgestelde dakserre aan de voorzijde constateert de commissie dat deze niet voldoet aan de criteria geldend voor dakkapellen.</i> <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> <i>Advies 30-07-2020 Niet akkoord, tenzij</i>

Bevindingen 27-08-2020	<p>De aanvragers zijn voor overleg aanwezig en vragen om een heroverweging. Daarnaast worden twee alternatieven besproken.</p> <p>Variant 1 (doorlopende kap): een opbouw zoals voorgesteld met een zelfde opbouw bij de tussenliggende woning (nr. 64) waarbij de overgebleven ruimte naar de bestaande opbouw van de hoekwoning (nr. 66) zal worden afgedekt door een schijnkap.</p> <p>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.</p> <p>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. 66.</p> <p>Het voorgestelde beeld van variant 2 laat zien dat in de toekomst de drie zelfstandige dakopbouw voldoen aan redelijke eisen van welstand.</p>
Welstandscriteria Advies	<p>Gebieds- en objectgerichte criteria</p> <p>Niet akkoord tenzij de opbouw wordt uitgevoerd conform de bestaande opbouw van het ensemble</p>

2 200091	<p>Omgevingsvergunning (nieuwbouw)</p> <p>Bouwadres t.o. Heemstedse Dreef, Havenstraat, Industrieweg,</p> <p>Soort bouwwerk Bijzonder (openbaar) bouwwerk</p> <p>Omschrijving het herinrichten van de Haven</p> <p>Aanvrager</p> <p>Architect</p> <p>Welstandsnota gebied 8</p> <p>Code gemeente 624237</p> <p>Bestemmingsplan Anders</p> <p>Bevindingen De projectleider van de gemeente is bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft de herinrichting van De Haven.</p> <p>27-08-2020</p>	<p>Aantal voorgaande behandelingen: 0</p>
	<p>Naar aanleiding van de nieuwbouw aan de Havenstraat met de vergunde vingerpielen en de horeca steiger voor de woontoren wordt dit beeld doorgezet naar het openbare gedeelte van De Haven.</p> <p>De reeds gerealiseerde horeca steiger sluit aan op een nieuwe steiger langs de Havenstraat richting de Heemstedse Dreef bedoeld als passantenhaven. Op het bestaande, lager gelegen straatniveau wordt, tijdens het vaarseizoen een houten sanitair unit geplaatst (fase 2). Langs de parallel weg van de Heemstedse Dreef wordt de hoek ingevuld met een 'tribune'. Deze tribune bestaat uit drie niveaus voorzien van lichtlijnen om de verschillende niveaus te accentueren. Het verlichtingsplan van de tribune komt bij fase 2 aan de orde.</p> <p>Langs de Van den Eijndekade komt direct aan de kade een openbaar toegankelijke steiger, uitgevoerd als hellingbaan met balustrade. Op enige afstand komt in het water een drijvende steiger met toegang tot vaste ligplaatsen langs vingerpielen. Deze steiger is door middel van een hek niet openbaar toegankelijk. Langs de Industrieweg komt een openbaar toegankelijke steiger voorzien van afmeerpalen (boxpalen).</p> <p>De steigers worden voorzien van een stalen constructie en de planken zijn van een bamboe composiet met anti sliplaag. De uitwerking sluit aan op de bestaande vingerpielen van de nieuwbouw aan de Havenstraat.</p> <p>Op straatniveau, boven de tribune, aan de kop van de haven en langs de passantenhaven worden houten banken met een massieve uitstraling geplaatst.</p>	

De commissie is positief, het is goed dat de haven een meer publieke functie

krijgt die aansluit op de reeds gerealiseerde, nieuwe ontwikkelingen aan de Havenstraat. Zij heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan met het plaatsen van de steigers en de tribune.

De commissie ziet de verschillende inrichtingselementen uit fase 2 graag tegemoet en vraagt op voorhand aandacht voor de samenhang van de verschillende elementen als banken, sanitair unit, hekken en balustrades en verlichting. Deze inrichtingselementen dienen duidelijk te worden omschreven aangezien het beeldbepalende elementen zijn.

	Welstandscriteria Advies	Gebiedsgerichte criteria Akkoord
3 200081	Omgevingsvergunning (verbouwing) Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Aantal voorgaande behandelingen: 1 Bosboom Toussaintlaan 5 Kleine bouwwerken bij woningen het optrekken van de zijgevel, het maken van een trapopgang naar de zolderverdieping en het plaatsen van dakkapellen op het zijgeveldakvlak gebied 5 628139 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-07-2020</i>	<i>Het betreft een hoekwoning deel uitmakend van een ensemble van vier woningen. Bij de betreffende woning wordt, ten behoeve van een trapopgang een deel van de zijgevel opgehoogd en voorzien van een dakopbouw met topgevel. De schoorsteen komt te vervallen en in het tweede deel van het dakvlak worden twee dakkapellen geplaatst.</i> <i>De commissie maakt bezwaar tegen de dakkapellen en de dakopbouw. Conform het welstandsbeleid voldoen de dakkapellen qua ligging niet aan de criteria voor dakkapellen en de dakopbouw is in vorm, maat en stijl niet afgestemd op het hoofdgebouw.</i> <i>De commissie constateert dat er in de omgeving meerdere dakopbouwen gerealiseerd zijn en adviseert deze als voorbeeld te nemen.</i> <i>De commissie gaat vooralsnog niet akkoord met de aanvraag.</i>
	<i>Advies 30-07-2020 Bevindingen 27-08-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i> De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. In het aangepaste plan (opbouw met een afgeknotte topgevel met twee identieke dakvlakken) zijn de details (zoals gootklossen en overstek) en de hellingshoek van de bijbehorende woning meegenomen. De commissie is positief over de gekozen richting maar merkt op dat er nog niet wordt aangesloten bij de vormgeving van de bestaande topgevels in de omgeving. De commissie ziet graag meer eenheid in de rij woningen en vraagt derhalve meer onderzoek te doen naar een andere vormgeving van de opbouw. De commissie handhaaft derhalve haar advies en gaat vooralsnog niet akkoord met de aanvraag.
	Welstandscriteria Advies	Gebieds- en objectgerichte criteria Niet akkoord, nader overleg
4 200090	Omgevingsvergunning (verbouwing) Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Aantal voorgaande behandelingen: 0 Jacob van Campenstraat 53+ 55 Kleine bouwwerken bij woningen het verbreden van de gezamenlijke dakkapel van 2 woningen gebied 3 643341 Voldoet aan bestemmingsplan

	Bevindingen 27-08-2020	Bij twee naast elkaar gelegen woningen, deel uitmakend van een rij woningen, worden de geschakelde, tweedelige dakkapellen vergroot naar twee vierdelige dakkapellen. De dakkapellen worden weer geschakeld en uitgevoerd in kunststof. De afmeting, vormgeving en plaatsing in het dakvlak is gelijk aan de naastliggende woningen.	
	Welstandscriteria Advies	Gebieds- en objectgerichte criteria Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan	
5 200092	Omgevingsvergunning (verbouwing) Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 27-08-2020	Kennemerwaard 23 Kleine bouwwerken bij woningen het wijzigen van de voorgevel, deel woonkamer wordt buitenruimte gebied 11 662244 Voldoet aan bestemmingsplan Bij een woning in een appartementencomplex wordt aan de achterzijde van het gebouw een balkon vergroot door op de hoek een deel van de woonkamer aan de buitenruimte toe te voegen De commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan, de uitbreiding van het balkon tast de architectonische eenheid van het complex niet aan. De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.	Aantal voorgaande behandelingen: 0
	Welstandscriteria Advies	Gebieds- en objectgerichte criteria Akkoord	
6 200093	Reclameaanvraag Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan Bevindingen 27-08-2020	Binnenweg 125 Reclameobject het plaatsen van lichtreclame gebied 1 663228 Voldoet aan bestemmingsplan Bij een winkelpand, deel uitmakend van het lint wordt een reclamebord haaks op de gevel geplaatst. De commissie constateert dat op het pand al een reclame-uiting haaks op de gevel aanwezig is. Conform het geldende beleid voor reclames is slechts één dubbelzijdige reclame haaks op de gevel toegestaan. Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar, de aanvraag voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Zij adviseert niet akkoord te gaan. Als overweging ten overvloede geeft zij aan dat de aangevraagde haakse reclame uiting wel geplaatst zou kunnen worden ter vervanging, en na verwijdering, van de reeds bestaande haakse reclame-uiting.	Aantal voorgaande behandelingen: 0
	Welstandscriteria Advies	Gebieds- en objectgerichte criteria en Niet akkoord	