



MOOI

NOORD- HOLLAND

ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede

Commissie	Heemstede 27-02-	Aantal	adviesaanvragen: 8
Vergaderdatum	2020	Waarvan	herhalingen: 3
Vergaderlocatie	Raadhuis Heemstede		

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch: 27-03-2020 p/o akkoord P. Weidema

Aanwezig	dr. Freek Schmidt (voorzitter); ir. Anke Zeinstra (architectlid); Egon Kuchlein (architectlid); Brigit de Werd (burgerlid); John van Wanum (plantoelichter); Willy Meekes (coördinator);
Bezoekers	11:30 uur aanvrager (), inzake Herenweg 61 11:45 uur aanvrager (), inzake Blekersvaartweg 15 12:00 uur architect (), inzake Nicolaas Beetslaan 9

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 10
180082	<p>Bouwadres</p> <p>Soort bouwwerk</p> <p>Omschrijving</p> <p>Aanvrager</p> <p>Architect</p> <p>Welstandsnota</p> <p>Code gemeente</p> <p>Bestemmingsplan</p>	<p>Glipper Dreef 199</p> <p>Bijzonder bouwwerk <i>Rijksmonument</i></p> <p>bezoek op locatie Mariënheuvel</p> <p>Marienheuvel Estate</p> <p>Aannemingsbedrijf JCN</p> <p>gebied 11</p> <p>396565</p> <p>Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>



<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-08-2018</i>	<p><i>Het bouwplan betreft het verbouwen van het voormalige klooster tot een hotel met aanleg van een parkeerterrein.</i></p> <p><i>Het parkeerterrein past in het zoekgebied dat in het cultuurhistorisch onderzoek is aangegeven.</i></p> <p><i>Het gebouw wordt voornamelijk intern aangepast met geringe gevelwijzigingen, behalve in gebouw B waar intern de kamers zijn vergroot. Deze interne verbouwing correspondeert met de bestaande gevels, die dus niet veranderen.</i></p> <p><i>In de kapel wordt een entresol geplaatst op een ranke stalen vrijstaande constructie.</i></p> <p><i>Bevindingen:</i></p> <p><i>De commissie heeft de locatie en de gebouwen op een eerder moment bezocht. Zij heeft ook het cultuurhistorisch onderzoek ontvangen.</i></p> <p><i>Parkeerterrein.</i></p> <p><i>De RCE heeft aangegeven om niet gelijk alle parkeerplaatsen aan te leggen vanwege de grote ruimtelijk impact hiervan. De opdrachtgever heeft hierop nog niet gereageerd.</i></p> <p><i>Vanuit de cultuurhistorische waarde volgt de commissie het advies van de RCE om voorlopig alleen het eerste deel van het parkeerterrein aan te leggen tot het schuine oude dwarspad. Tevens volgt ze het advies om geen beton klinker te gebruiken maar een gebakken klinker. Ook voor de verharding rondom het huis volgt ze het voorstel van de RCE om dit met split uit te voeren. Gebouwencomplex</i></p>
-------------------	-------------------------------	--

		<p><i>De entresol in de kapel is voorstelbaar als een losstaand element. De vormgeving ervan mist echter ontwerp kwaliteit en overtuigt nog niet qua detaillering, materialisatie en maatvoering. Het past onvoldoende bij de hoge kwaliteit van het historische interieur.</i></p> <p><i>De aansluiting van de kolommen op de vloer is onduidelijk en verdient een nadere uitwerking.</i></p> <p><i>Bij gebouw A adviseert de commissie om de houten kamers (chambrettes) in de kap op één of andere manier (deels) te behouden en te hergebruiken om de gebruiks- en cultuurgeschiedenis zichtbaar te houden.</i></p> <p><i>Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, vooralsnog niet aan redelijke eisen van welstand.</i></p>
	<i>Advies 16-08-2018</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Mon. Advies 16-082018</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 09-05-2019</i>	<p><i>De interne wijzigingen in het gebouwencomplex worden door de commissie besproken. De entresol in de kapel is uit het ontwerp gehaald, de chambrettes worden verwijderd, de kap blijft echter in tact.</i></p> <p><i>Concluderend kan worden gesteld dat in principe alle monumentwaardige elementen van het landhuis behouden blijven met uitzondering van de houten kamers op zolder. Tevens worden de bestaande slaapvertrekken aan de moderne eisen van deze tijd aangepast. De luchtbehandelingssituatie is ook komen te vervallen.</i></p> <p><i>In de plattegrond wordt de scheidingswand in het linker deel van het hoofdgebouw verwijderd.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat het ensemble vrijwel intact blijft, samen met een groot deel van de inventaris. Zij heeft geen bezwaar tegen de gekozen, terughoudende aanpak. Zij geeft als overweging ten overvloede mee om iets van de historische substantie van de chambrettes te handhaven en daarmee een zichtbaar blijvende verwijzing te maken naar de gebruiksgeschiedenis van de kapverdieping van het hoofdgebouw. Tevens zijn de details en kleuren nog punt van aandacht.</i></p>
	<i>Advies 09-05-2019</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Mon. Advies 09-052019</i>	<i>Aanhouden</i>



<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-05-2019</i>	<p><i>De architect is aanwezig voor een toelichting, het plan is ongewijzigd. De buitenschil van het pand verandert nagenoeg niet, de bouwkundige elementen blijven gehandhaafd of worden vervangen conform de bestaande detaillering. De belangrijkste interne wijziging vindt plaats op de begane grond van het hoofdgebouw A. Daar wordt in de grote ruimte aan de linker zijde zoveel mogelijk het oorspronkelijke plafond teruggebracht.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de chambrettes in de kap van gebouw A : deze zijn qua materiaal van indifferente waarde, maar zijn waarde voor de cultuurhistorische betekenis van het gebouw als voormalige kloostercomplex (het verhaal dat ermee verteld kan worden). De architect geeft aan dat er bij de verdere uitwerking, nadat het pand gestript is, mogelijk nog minimale veranderingen te verwachten zijn.</i></p> <p><i>Voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik wordt alles conform bestaand.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i></p> <p><i>De commissie spreekt haar waardering uit voor de terughoudende omgang met het monument. Zij vraagt op de hoogte te gehouden te worden van de veranderingen en wijzigingen in het plan die nog gaan plaatsvinden naar aanleiding het strippen van het pand en het definitieve installatieplan. Verder geeft zij aan de chambrettes zodanig te hergebruiken in de kap dat de gebruiksgeschiedenis van het pand afleesbaar blijft. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. Zij adviseert akkoord te gaan met inachtneming van de gemaakte opmerkingen van de commissie</i></p>
	<i>Advies 23-05-2019</i>	<i>Akkoord</i>
	<i>Mon. Advies 23-05-2019</i>	<i>Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-07-2019</i>	<p><i>De architect is aanwezig voor een toelichting. Voortschrijdend inzicht leert dat niet alleen het hoofdgebouw (gebouw A), maar ook de bijgebouwen (gebouwen B en C) uit de jaren '50 behoren tot het rijksmonument. De status van rijksmonument betekent dat de commissie kritischer naar de wijzigingen ten behoeve van gebouw B en C dient te kijken. De volgende wijzigingen worden aan de commissie voorgelegd:</i></p> <p><i>Gebouw A</i></p>



		<ul style="list-style-type: none"> • Plaatsen van 11mm dik monumentenglas. Uitgangspunt is dat het glas gemonteerd wordt in de bestaande kozijnen en bewegende delen. • 4 deuren worden vervangen door brandwerende deuren met een vergelijkbare uitstraling. <p>Bijgebouwen B en C</p> <ul style="list-style-type: none"> • De stalen kozijnen in de zuidoostgevel van gebouw C worden vervangen door Schüco aluminium kozijnen voorzien van dubbel glas. Indeling en kleur als oorspronkelijk. • Aanbrengen van 11mm dik monumentenglas in de bestaande stalen kozijnen. Bij de naar binnen draaiende delen kan het glas niet op de bestaande sponning gemonteerd worden. Om dit mogelijk te maken wordt aan de binnenzijde van het profiel een stripje gelast. Bij de naar buiten draaiende delen kan het glas wel op de bestaande sponning gemonteerd worden. • In de grotere puien wordt doorvalveilig glas geplaatst. • Een groot deel van de binnendeuren wordt vervangen door brandwerende deuren met een vergelijkbare uitstraling. Het bestaande kozijn blijft hierbij gehandhaafd. <p>Aan de uitwerking van de chambrettes en de installaties wordt nog gewerkt. Dit wordt in een later stadium aan de commissie voorgelegd.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige aanpak en staat positief tegenover de voorgestelde wijzigingen. Wel heeft zij bezwaar tegen de toepassing van de voorgestelde aluminium kozijnen. Bij een monument is het van belang dat het beeld behouden of versterkt wordt. Behoud en herstel heeft de voorkeur. De commissie vraagt deze mogelijkheid te onderzoeken naast mogelijke alternatieven waarbij de slankheid van de oorspronkelijke stalen profilering het uitgangspunt is. De commissie adviseert om bovenstaande reden het plan aan te houden en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 18-07-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 18-072019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 26-09-2019	De commissie constateert dat er, voor wat betreft de aluminium kozijnen gekozen is voor een slanker profiel en dat het desbetreffende detail op tekening is aangepast. De commissie heeft geen bezwaar, de voorgestelde aanpassingen zullen de monumentwaardige kwaliteiten van het voormalige klooster niet aantasten. De aanvraag is tevens beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied 11.
	Advies 26-09-2019	Akkoord
	Mon. Advies 26-092019	Akkoord
grote com.	Bevindingen 21-11-2019	Eerder is aangegeven dat aan de keuze voor en uitwerking van de installaties nog gewerkt wordt. Nu wordt een tekening voorgelegd waarop globaal plaats en type dakdoorvoer zijn aangegeven, de maatvoering ontbreekt. De situatie is voor de commissie niet duidelijk, zij wil graag een toelichting van de architect. De tekening geeft onvoldoende uitsluitsel over het eindbeeld. De aanvraag wordt aangehouden.
	Advies 21-11-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 21-112019	Aanhouden



<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-12-2019</i>	<p><i>De architect is aanwezig voor overleg en toont een aangepaste tekening met installatieonderdelen.</i></p> <p><i>De aanvraag betreft het gebouwdeel B, met name de gevel en dakdoorvoeren voor de luchtbehandeling op ruimteniveau en de dak-doorvoer voor de rioolontspanning. De rozetvormige geveldoorvoeren zijn opgenomen in het ritme van de gevelopeningen, dan wel onder de daklijst geplaatst, dan wel achter de luiken.</i></p> <p><i>In de tekening geplakte afbeeldingen van forse luchtbehandelingskasten blijven buiten de aanvraag.</i></p> <p><i>Verder wordt het gebouwdeel C getoond, waar in de nieuwe puien de ventilatie is geïntegreerd en de overige onderdelen nog niet bepaald zijn. Voor gebouwdeel A zijn de plannen nog in progressie.</i></p>
		<p><i>De commissie constateert dat er forse ingrepen in het gebouw worden voorgesteld en vraagt zich af wat de consequenties zijn voor het monument, zowel qua exterieur als interieur. In een eerder stadium is aangegeven dat deze installaties terughoudend zouden worden toegepast. Hier is nu kennelijk geen sprake van. Ze zou, gezien het veranderend gebruik, mee kunnen gaan met aanpassingen op het bouwbesluitniveau bestaande bouw, mits goed ingepast. Ze vraagt voor een goede beoordeling een uitgewerkt plan, geïntegreerd in het ontwerp en afgestemd op de monumentale kwaliteit van het pand voor deze installaties en de onderdelen.</i></p> <p><i>In afwachting hiervan worden de geveldoorvoeren in gebouw B besproken. De commissie kan zich goed voorstellen dat, indien noodzakelijk gezien de bouwbesluit, op ruimteniveau de luchtbehandeling wordt geregeld. Ze heeft hierbij de voorkeur voor de aansluiting op dakdoorvoeren boven geveldoorvoeren en merkt op dat wellicht een warmteterugwinningssysteem, bijvoorbeeld Climarad Sensa V2X, kan worden toegepast met geveldoorvoeren in de vorm van een metselsteen. Met dit systeem zijn dakdoorvoeren (waarschijnlijk) overbodig. Vooralsnog is de commissie van mening dat het voorstel voor de installaties in het monument nog onvoldoende rekening houdt met de monumentale kwaliteiten van het pand en deze aantast. Ze adviseert daarom niet akkoord te gaan met de aanvraag.</i></p>
	<i>Advies 05-12-2019</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Mon. Advies 05-12-2019</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>



<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-01-2020</i>	<p><i>De projectmanager van Mariënheuvel en de projectleiders van de aannemer en de installateur zijn aanwezig.</i></p> <p><i>De definitieve uitwerking van gebouw B worden voorgelegd evenals de aanpassingen op de andere bouwdelen.</i></p> <p><i>Bouwdeel B: Het aantal geveldoorvoeren is gehalveerd. Per hoteleenheid wordt er één rond gevelrooster (kunststof) geplaatst. Het aantal ventilatie hoeveelheden is aangepast naar het niveau van bestaande bouw. Centraal op de zolders komt per vleugel één doorvoer naar het dak, in de vorm van een ronde, aluminium pijp van 40cm hoog. Tevens wordt er gebruik gemaakt van de bestaande ontluuchtingspijpen.</i></p> <p><i>De installateur geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar het Climarad Sensa systeem maar dat zou meer impact hebben op het interieur.</i></p> <p><i>In vleugel C wordt bij de hotelkamers op dezelfde manier omgegaan met de geveldoorvoeren. Evenals bij vleugel C1, al wordt op de zolderverdieping gebruik gemaakt van dakdoorvoeren.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat er, voor wat betreft de dak- en geveldoorvoeren op een zorgvuldig en terughoudende wijze met het monument wordt omgegaan en heeft geen bezwaar.</i></p> <p><i>In het gehele project wordt bij de nooduitgangen verlichting aangebracht in de vorm van donkergrijze armaturen.</i></p> <p><i>De kapel (tek. BK) krijgt een restaurantfunctie en het is de bedoeling de benodigde luchtbehandelingskast buiten op te stellen, verdiept in het landschap.</i></p> <p><i>De commissie maakt bezwaar, het grote volume, ter grootte van een zeecontainer, tast het landschap aan mede omdat het volume zich niet verhoudt tot het gebouw. De commissie geeft aan dat de gekozen oplossing niet de juiste is. Als optie geeft zij mee om de kast nog meer verdiept aan te leggen en op verdere afstand van het gebouw, of naar een mogelijkheid te zoeken in de kruipruimte.</i></p> <p><i>Bij vleugel C1 wordt een vergelijkbare luchtbehandelingskast op het platte dak van een lage aanbouw geplaatst. Ook hier maakt de commissie bezwaar omdat het volume zich niet verhoudt tot het gebouw en vraagt naar andere mogelijkheden te zoeken.</i></p> <p><i>Concluderend heeft de commissie geen bezwaar tegen de besproken dak- en geveldoorvoeren maar dient er voor de luchtbehandelingskasten een andere oplossing gezocht te worden waarbij de monumentale kwaliteiten gerespecteerd worden.</i></p>
	<i>Advies 16-01-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Mon. Advies 16-01-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-01-2020</i>	<p><i>De projectmanager van Mariënheuvel en de projectleiders van de aannemer en de installateur zijn aanwezig. Daarnaast is een vertegenwoordiger van de HvHB als toehoorder aanwezig.</i></p> <p><i>Bouwdeel C : Op basis van de uitwerking van de dak- en geveldoorvoeren zoals besproken voor bouwdeel B wordt voor bouwdeel C hetzelfde principe toegepast. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontluuchtingspijpen en in de gevels wordt,</i></p>



		<p>gezien de kwetsbare constructie van de gevels, geen gebruik van gevelroosters, maar worden glasroosters toegepast. De luchttoevoer van de verblijfruimten in de kap wordt verkregen door Velux dakramen met een ventilatievoorziening.</p> <p>De commissie adviseert voor de glasroosters een vlakke variant te gebruiken om de architectuur in stand te houden. De dakvensters liggen binnen de bestaande spanten en de ontluchtingspijpen worden gecombineerd met de bestaande pijpen geplaatst. Voor wat betreft de luchtbehandelingskasten worden de mogelijkheden besproken. Bij bouwdeel BK spreekt de commissie haar voorkeur uit voor variant 2 waarbij de kast op een afgesloten deel van de zolder kan worden geplaatst. De benodigde roosters worden in de gevel geplaatst en in het dakvlak komt het rooster in lijn te liggen met de pannen. De commissie waardeert het dat er in pandig naar een oplossing is gezocht, zij ziet nog graag meer details over de plaatsing van de roosters in het schuine dakvlak en in de zijgevel tegemoet. Hiervoor dient een architectonische oplossing te komen waarbij de ingrepen in het dakvlak minimaal zijn.</p> <p>Ook voor bouwdeel C wordt de diverse opties voor de locatie van de luchtbehandelingskast besproken: tussen de kappen op het dak, buiten of in een voormalige keukenruimte. De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de kast in de voormalige keuken. Wellicht dient er uitgezocht te worden of de ruimte nog waardevolle monumentale elementen bevat. In de bestaande pui kan een rooster geplaatst worden en een tweede rooster in de blinde zijgevel. De commissie constateert dat deze zijgevel zichtbaar is, wellicht is er een andere locatie te vinden voor het tweede rooster.</p> <p>Bouwdeel A: Voor de ventilatie voor de vergaderruimtes wordt een luchtbehandelingskast voorgesteld in de kap waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande schoorstenen. De commissie adviseert echter de kast in het midden van de kap te plaatsen op een te creëren tussenvloer (tafelplateau). De tekening voor het kanalenverloop roept vragen op. Ze vraagt zich af in hoeverre er een aantasting van de monumentale waarde plaatsvindt.</p> <p>De commissie ziet de uitwerkingen graag tegemoet en wil graag uitleg op de locatie, met name betreffende de werkzaamheden van het middendeel en het kanalen verloop</p>
	Advies 30-01-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 30-012020	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 13-02-2020	<p>De commissie heeft een bezoek ter plaatse gebracht.</p> <p>Bouwdeel A: de commissie constateert dat er met relatief weinig ingrepen in het monument een extra tussenvloer kan worden geplaatst.</p> <p>Bouwdeel C: de commissie constateert dat er met respect voor het bestaande en de buitengevels wordt omgegaan. De voorgestelde oplossing voor een koekoek wordt als positief gezien.</p> <p>Ook de oplossing die gevonden is voor bouwdeel B (afgesloten deel op de zolder) wordt bekeken en de commissie is positief.</p> <p>Plaatsing van een luchtbehandelingskast buiten, nabij de kapel (BK) levert een te zichtbare, en daarmee onacceptabele aantasting op van de ruimtelijke kwaliteit en de bijzondere samenhang van gebouw en landschapstuin. Zij adviseert een kelderachtige ondergrondse oplossing te zoeken maar heeft een voorkeur voor een interne plaatsing.</p>
	Advies 13-02-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 13-022020	Aanhouden
	Bevindingen 27-02-2020	<p>Voor wat betreft bouwdeel C wordt op tekening aangegeven waar de ventilatieroosters in de kozijnen komen.</p> <p>De commissie heeft geen bezwaar en gaat akkoord met het plaatsen van roosters bij bouwdeel C.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

□

	Mon. advies	Akkoord
--	--------------------	----------------

2	Omgevingsvergunning (alleen monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200012	Bouwadres	Herenweg 92



	Soort bouwwerk	Bijzonder (openbaar) bouwwerk	Provinciaal monument
	Omschrijving	herstelwerkzaamheden wegens houtrot en vervanging niet herstelbare delen aan de voorzijde ter voorbereiding van schilderwerk. Plaatsen dubbel glas in te vervangen delen (3-tal ramen/kozijnen en 2-tal openslaande deuren)	
	Aanvrager		
	Welstandsnota	gebied 2	
	Code gemeente	479633	
	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 13-02-2020</i>	<p><i>Een vertegenwoordiger van de aanvrager is aanwezig. Het betreft een Provinciaal Monument, Huize Postlust, een pand uit 1832 dat bestaat uit verschillende, achter elkaar geplaatste bouwvolumes, opgetrokken in een classicistische stijl. De bakstenen gevels van het rechthoekige hoofdvolume langs de Herenweg hebben een crèmekleurige pleisterlaag in blokvorm. De kozijnen in de lange voorgevel en de rechter zijgevel zijn voorzien van schuiframen en roedeverdeling. De gevels worden afgesloten door een witte kroonlijst.</i></p> <p><i>In verband met de slechte staat van een aantal kozijnen worden drie kozijnen aan de voorzijde op begane grondniveau en het kozijn met de openslaande deuren op de verdieping boven de entree vervangen. In de ramen wordt zogenaamd Ruysdael glas geplaatst. In het kader van onderhoud worden bij de overige ramen delen partieel vervangen.</i></p> <p><i>De gemeente geeft aan dat de RCE ook om advies is gevraagd.</i></p> <p><i>De commissie geeft aan dat het behoud van zoveel mogelijk monumentale elementen (materialen) het doel is, waarbij aanpassingen het aanzien van een gebouw niet mogen schaden. Ingrijpende wijzigingen zijn in de regel zorgvuldig en terughoudend en dienen in het bestaande beeld ingepast te worden.</i></p> <p><i>Gezien het bovenstaande wil de commissie graag meer inzicht in de bouwhistorie van het pand en in de precieze detaillering van zowel de kozijnen op de begane grond als op de verdieping. De aanvrager geeft namelijk aan dat tussen de kozijnen beneden en boven verschil bestaat. Het is van belang dat de aanpassingen aansluiten op het bestaande.</i></p> <p><i>De aanvraag wordt aangehouden.</i></p>	
	<i>Advies 13-02-2020</i>		
	<i>Mon. Advies 13-02-2020</i>	<i>Aanhouden</i>	
	<i>Bevindingen 27-02-2020</i>	<p>De details van zowel de kozijnen op de begane grond als op de verdieping zijn aanwezig. Bij het kozijn met de openslaande deur op de verdieping vindt partieel herstel plaats.</p> <p>De commissie vindt de aanpak begrijpelijk en geeft een positief advies af, de herstelwerkzaamheden zullen het karakter van het monument niet schaden.</p>	
	Welstandscriteria	Algemene criteria	
	Mon. advies	Akkoord	

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200016	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente	IJssellaan 16 Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van zonnepanelen op een dakkapel op het achtergeveldakvlak gebied 6 539005

□

	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 27-02-2020	Bij een tussenwoning zijn op een dakkapel aan de achterzijde van de woning zonnepanelen geplaatst. Deze zonnepanelen zijn dwars/schuin op het platte dakje geplaatst, en staan onder een hoek van ongeveer 38gr.
		Conform het gemeentelijke welstandsbeleid voor zonnepanelen is het plaatsen van zonnepanelen op platte daken mogelijk indien deze binnen het dakvlak worden geplaatst, waarbij de afstand tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van het zonnepaneel. Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de manier waarop de zonnepanelen op de dakkapel zijn geplaatst. Zij gaat daarom niet akkoord met de aanvraag, de geplaatste zonnepanelen voldoen niet aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200015	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 61 Bijzonder bouwwerk Gemeentelijk monument het herbouwen/restaureren van een klompenhok gebied 2 540419 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 27-02-2020	De boerderij is gebouwd in de 19 ^{de} eeuw, met een oudere kern en is als gemeentelijke monument aangewezen. De aanvrager is aanwezig en geeft aan dat de bestaande aanbouw (klompenhok) aan de rechterzijde van de langveldboerderij zal worden vervangen. De nieuwe aanbouw krijgt dezelfde afmeting, uitvoering en detaillering als de bestaande aanbouw. De commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan. De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200017	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente	Ir. Lelylaan 2-6 Bijzonder bouwwerk Rijksmonument het plaatsen van een tijdelijke overkapping (stretchdoek) bij het Oude Slot voor 7 maanden (april t/m oktober 2020) Het Oude Slot Heemstede B.V. gebied 6 541009

□

	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 27-02-2020	Het betreft Slot Heemstede, aangewezen als rijksmonument: deels middeleeuws/17e eeuw. Koetshuis dienstgebouw, langgerekt 17e eeuw met beeldhouwwerk van het verdwenen slot. Aan de achterzijde van Het Oude Slot, in het midden van de binnentuin wordt een tijdelijke terrasoverkapping geplaatst (van april tot oktober). De overkapping staat los van het monument en is reversibel.
		De commissie heeft bezwaar. In tegenstelling tot een eerder geplaatste terrasoverkapping is de nu voorliggende overkapping manifest aanwezig en daarbij prominent zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De voorliggende terrasoverkapping tast daarmee het aanzien van het monument en de historische tuin teveel aan.
	Welstandscriteria	Algemene criteria
	Advies	Niet akkoord , nader overleg
	Mon. advies	Niet akkoord , nader overleg

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200018	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Blekersvaartweg 15 Kleine bouwwerken bij woningen het dak van het achterhuis wordt vanaf 4 pannen van de top, horizontaal doorgetrokken naar het voorhuis gebied 2 545123 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 27-02-2020	De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een volume bestaand uit twee achter elkaar gelegen panden, ieder met een langskap. De twee kappen worden door middel van een klein tussenlid met elkaar verbonden. De aanvraag betreft het uitbreiden van het tussenlid over de hele lengte waardoor het onderste deel van de tussenliggende kap van het achterhuis komt te vervallen. De bestaande gevelopening aan de noordzijde wordt teruggeplaatst. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en adviseert akkoord te gaan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200007	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect	Raadhuisstraat 90A Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakopbouw Zuiver Bouwgroep Zuiver Bouwgroep



	Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	gebied 1 527734 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-01-2020</i>	<i>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. De aanvraag betreft een woning die deel uitmaakt van een ensemble van twee panden die qua contour vrijwel identiek zijn met een gelijke kapvorm: een lessenaarskap met aan de voorzijde een afgeschuind dakvlak met een dakkapel in de goot. De kap van een van de woningen wordt vervangen door een dakopbouw voorzien van schuine dakvlakken aan de voor- en achterzijde en wachtgevels aan de langszijden. Zowel aan de voor- als achterzijde wordt het schuine dakvlak voorzien van een dakkapel.</i>
		<i>Conform het welstandsbeleid heeft het centrum een bijzonder welstandsniveau waarin veranderingen in beginsel dienen te leiden tot kwaliteitsverbetering. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter. De bebouwing in het centrum is dorps van schaal met in de regel een hoogte van twee, soms drie lagen met kap. Het zijn individuele panden en kleine ensembles, die in lijn met het dorpse karakter op losse wijze aaneen zijn geschakeld. Bouwmassa's zijn afgestemd op de maat en schaal van het dorp. De commissie is van mening dat het voorstel van de dakopbouw met schuin voor- en achtervlak en wachtgevels hier niet aan voldoet. Gezien het bovenstaande maakt de commissie op voorhand bezwaar, de aanpassing wordt qua massa niet passend gevonden binnen de schaal van het dorpse karakter van het centrum.</i>
	<i>Advies 16-01-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-01-2020</i>	<i>De aanvrager is aanwezig en licht een gewijzigd ontwerp toe. De opbouw wordt nu aan drie zijden voorzien van een schuine dakhelling met aan de voorzijde een tweedelige dakkapel en in zowel het linker als rechter dakvlak een dakkapel. De rechte achtergevel wordt voorzien van een gevelopening met frans balkon.</i> <i>De commissie constateert een verbetering maar heeft nog de volgende aandachtspunten.</i> <i>-de achtergevel met afgeplatte top heeft een utilitaire uitstraling die op deze locatie niet passend wordt geacht. Ook het achterdakvlak dient als dak herkenbaar te blijven;</i> <i>-de dakkapel in het rechterdakvlak dient als dakkapel herkenbaar te zijn;</i> <i>-de dakkapel in het linker dakvlak wordt niet noodzakelijk geacht en in verband met verdichting van het daklandschap niet wenselijk gevonden. De aanvrager geeft aan een aangepast plan te zullen voorleggen.</i>
	<i>Advies 30-01-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 27-02-2020	De aanvraag is aangepast. De dakopbouw is nu gewijzigd in een afgeknot schilddak. In het schuine achterdakvlak wordt een dakkapel in de goot geplaatst (de onderliggende gevel wordt opgetrokken), voorzien van een uitkragend balkon. De dakkapel in het linker dakvlak is komen te vervallen en de dakkapel in het rechter dakvlak wordt niet aangepast. De commissie spreekt haar waardering uit en in afwachting van de detailtekeningen wordt de aanvraag vooralsnog aangehouden.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200020	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving	Nicolaas Beetslaan 9 Kleine bouwwerken bij woningen renoveren/verduurzamen/uitbreiden woonhuis en plaatsen 5 dakkapellen



	Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	KPG Architecten KPG Architecten gebied 5 548078 Anders
	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: De doorgestoken kap aan de achtergevel (Zuidoost) wordt vervangen door een recht opgetrokken gevel en het bestaande schilddak wordt hierover doorgetrokken.</p>
		<p>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 gevel worden gewijzigd.</p> <p>Aan de gevel (Noordwest aan de Heemstedse 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.</p> <p>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. De buitengevels worden voorzien van isolatiemateriaal en afgewerkt met stucwerk en tevens komt de roedeverdeling in alle de ramen te vervallen.</p> <p>Op de aanvraag is het beleid is gericht op het beheer van het groene straatbeeld met karakteristieke bebouwing. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit het zogenaamde 'Heemstedse 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.</p> <p>Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar. 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.</p>
	Welstandscriteria	
	Advies	Collegiaal overleg