

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Heemstede

Commissie Heemstede
Vergaderdatum 30-01-2020
Vergaderlocatie Raadhuis Heemstede

Aantal adviesaanvragen: 11
Waarvan herhalingen: 7

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	dr. Freek Schmidt (voorzitter); ir. Anke Zeinstra (architectlid); Egon Kuchlein (architectlid); Brigit de Werd (burgerlid); John van Wanum (plantoelichter); Willy Meekes (coördinator);
Bezoekers	10:45 uur aanvrager / gemeente (), inzake Binnenweg / Raadhuisstraat 11:00 uur aanvrager (), inzake Dr. Schaepmanlaan 2 11:15 uur architect (), inzake Raadhuisstraat 90A 11:30 uur architect (), inzake Glipper Dreef 199

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 8
180082	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Glipper Dreef 199 Bijzonder bouwwerk verbouwing Marriënheuvel Marienheuvel Estate Aannemingsbedrijf JCN gebied 11 396565 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p> <p style="text-align: right;"><i>Rijksmonument</i></p>
<i>grote com.</i>	<p><i>Bevindingen</i> 16-08-2018</p>	<p><i>Het bouwplan betreft het verbouwen van het voormalige klooster tot een hotel met aanleg van een parkeerterrein. Het parkeerterrein past in het zoekgebied dat in het cultuurhistorisch onderzoek is aangegeven. 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. In de kapel wordt een entresol geplaatst op een ranke stalen vrijstaande constructie. Bevindingen: De commissie heeft de locatie en de gebouwen op een eerder moment bezocht. Zij heeft ook het cultuurhistorisch onderzoek ontvangen. Parkeerterrein. 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. 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>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. De aansluiting van de kolommen op de vloer is onduidelijk en verdient een nadere uitwerking.</p> <p>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.</p> <p>Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, vooralsnog niet aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Advies 16-08-2018	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 16-08-2018	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 09-05-2019	<p>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.</p> <p>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 luchtbehandelings situatie is ook komen te vervallen.</p> <p>In de plattegrond wordt de scheidingswand in het linker deel van het hoofdgebouw verwijderd.</p> <p>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.</p>
	Advies 09-05-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 09-05-2019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 23-05-2019	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik wordt alles conform bestaand.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie spreekt haar waardering uit voor de terughoudende omgang met het monument. Zij vraagt op de hoogte te worden gehouden 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</p>
	Advies 23-05-2019	Akkoord
	Mon. Advies 23-05-2019	Akkoord
grote com.	Bevindingen 18-07-2019	<p>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:</p> <p>Gebouw A</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:</p> <p>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 18-07-2019	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 26-09-2019	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 21-11-2019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 05-12-2019	De architect is aanwezig voor overleg en toont een aangepaste tekening met installatieonderdelen. 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. In de tekening geplakte afbeeldingen van forse luchtbehandelingskasten blijven buiten de aanvraag. 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.

		<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 bouwbesluiteis, 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. Vooral nog 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>
	Advies 05-12-2019	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 05-12-2019	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 16-01-2020	<p><i>De projectmanager van Mariënheuveld 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 ontluichtingspijpen.</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>
	Advies 16-01-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 16-01-2020	Aanhouden
	Bevindingen 30-01-2020	De projectmanager van Mariënheuveld en de projectleiders van de aannemer en de installateur zijn aanwezig. Daarnaast is een vertegenwoordiger van de HvHB als toehoorder aanwezig.

		<p>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 ontluichtingspijpen en in de gevels wordt, 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 ontluichtingspijpen worden gecombineerd met de bestaande pijpen geplaatst.</p> <p>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.</p> <p>De commissie waardeert het dat er inspanning 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>
	Welstandscriteria	
	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

2	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190109	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 129 Kleine bouwwerken bij woningen restaureren en aanpassen Rijksmonument Aannemersbedrijf van der Worp gebied 2 515942 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-12-2019</i>	<i>Het betreft de tuinderswoning behorende bij het complex historische buitenplaats Berkenrode en is even ten zuiden van het voormalige koetshuis gelegen. Een gebouw van één bouwlaag, met gepleisterde en gekeimde gevels, in oorsprong daterend uit de</i>

		<p><i>eerste helft van de 19de eeuw. Tegen het eind van de 19de-eeuw verbouwd en van een mansarde kap voorzien. Het dak is met pannen gedekt en steekt over de beide topgevels. De toegang tot het huis bevindt zich in de lange oostgevel, waarin tevens nog enkele vensters met luiken aanwezig zijn. De zuidelijke topgevel is bij het aanbrengen van het mansarde dak van decoratief houtwerk en twee vensters in de geveltop voorzien. Op de begane grond zijn nog de twee oudere vensters met ramen met een middenstijl en luiken. Het gebouw is schilderachtig gelegen aan een brede watergang en uitkijkend over de weilanden.</i></p> <p><i>De aanvragers en de beheerder van het landgoed Berkenrode zijn aanwezig. De voormalige tuinderswoning wordt in oude luister te hersteld en de aanvragers zijn aanwezig om de aanpassingen te bespreken.</i></p> <p><i>Op begane grond niveau worden de houten gevelluiken gerenoveerd. De achterdeur wordt vervangen en voorzien van nieuw isolatieglas. De kozijnen worden gerepareerd of vervangen, de originele details wordt teruggebracht. Er wordt een wanddoorbraak gemaakt voor een binnendeur naar de schuur en de niet dragende binnenwand tussen de zitkamer en de huidige keuken wordt deels verwijderd. Tussen de kamer en de gang wordt een binnendeur teruggebracht. De vloer van de zitkamer en de keuken is verzakt, deze houten vloer wordt verwijderd en er komt een nieuwe (isolerende) vloer van schuimbeton voor in de plaats, met daarop vloerverwarming en een nieuwe afwerkvloer.</i></p> <p><i>De bestaande trap wordt vervangen voor een meer luie trap, hiertoe wordt het trapgat vergroot.</i></p> <p><i>Op de verdieping worden de bestaande binnenwanden gesloopt en komt er een nieuwe indeling. Ook hier worden de bestaande ramen en kozijnen afhankelijk van de staat vervangen of gerepareerd waarbij de originele details en de luiken worden teruggebracht worden. De Polynorm kozijnen worden verwijderd en vervangen door houten kozijnen.</i></p> <p><i>De bestaande dakramen worden vervangen door nieuwe velux ramen (type classico) die in de kap komen te liggen. De bestaande balken van de kapconstructie worden in het zicht gebracht en de kap wordt aan de binnenkant geïsoleerd.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de buitengevels wordt de vakverdeling gerenoveerd, de gevels gereinigd en opnieuw gesausd, de scheuren en oneven heden hersteld en de goot en het waterbord vervangen en er worden nieuwe zinken goten aangebracht. De pleisterwerk kopgevel wordt plaatselijk hersteld.</i></p> <p><i>De bestaande carport aan de zijgevel wordt verbreed.</i></p> <p><i>De commissie is positief over het feit dat er een definitieve woonbestemming voor het monument is gevonden en de woning met zorg en aandacht wordt gerestaureerd en geconserveerd.</i></p> <p><i>Ten aanzien van de aanpassingen wil zij graag enkele punten onder de aandacht brengen.</i></p> <p><i>Het vervangen van de begane grond vloer: de commissie geeft als verzoek mee zoveel mogelijk te behouden van wat er is. Wellicht is er voor het toepassen van schuimbeton een andere oplossing mogelijk.</i></p> <p><i>De commissie heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van de dakramen, het gekozen alternatief en het plaatsen in het dakvlak is beter passend bij het monument.</i></p> <p><i>Bij de aanpassingen aan de buitengevels dient onderzocht te worden wat minimaal nodig is, met name bij de gestuukte kopgevel.</i></p> <p><i>De commissie heeft geen bezwaar tegen het herintroduceren van de deur tussen de kamer en de gang. Aandachtspunt is de doorbraak naar de keuken. Hier dient zoveel mogelijk van de bestaande scheidingsmuur gerespecteerd te worden. Wellicht is een kleinere doorgang mogelijk, waarbij de breedte meer passend (in stijl) is bij de overige bestaande doorgangen.</i></p> <p><i>Het isoleren van het dak aan de binnenzijde vraagt bouwfysisch gezien om een zorgvuldige aanpak.</i></p>
	Advies 05-12-2019	collegiaal overleg
	Mon. Advies 05-12-2019	collegiaal overleg
	Bevindingen 30-01-2020	De aanvraag is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De bouwkundige aanpassingen worden op tekening toegelicht

		<p>De doorbraak in de keuken is nu minder hoog en eindigt bij de schouw. Alle houten vloeren worden vervangen door een isolerende vloer bestaande uit schuimbeton en vloerverwarming. Het wordt inzichtelijk gemaakt hoe de meer luie trap wordt aangebracht. Het is de bedoeling het bestaande trapgat te handhaven. De beoogde dakramen (type classico) worden dieper in het dakvlak gelegd. Aan de binnenzijde van de kap wordt isolatie aangebracht waarbij de bestaande balken in het zicht blijven.</p> <p>De scheuren en oneffenheden in het stucwerk van de kopgevel worden gerepareerd.</p> <p>De commissie constateert dat de indeling en de structuur van het rijksmonument behouden blijven en dat er zorgvuldig met de buitengevels omgesprongen wordt.</p> <p>De details van de uit te voeren werkzaamheden zijn nog niet aangeleverd en in afwachting daarvan wordt het plan aangehouden</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en erfgoed criteria
	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

3	Omgevingsvergunning (alleen monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200011	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Leidsevaartweg 73 Bijzonder (openbaar) bouwwerk <i>Provinciaal monument</i> restaureren voormalig pompstation Stichting Waternet gebied 5 502363 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 30-01-2020	<p>De aanvraag betreft het restaureren van het voormalige drinkwaterpompstation, aangewezen als provinciaal monument. In opdracht van de eigenaar heeft er een onderzoek plaats gevonden met betrekking op de diverse degradaties van het gevelmetselwerk, natuursteen, pleisterwerk en voegwerk. Aanleiding voor het onderzoek is om het pand te gaan onderhouden, waarbij authentieke details behouden dienen te blijven. In het onderzoeksrapport zijn de gebreken en bevindingen per geveldeel geïnventariseerd en gelokaliseerd.</p> <p>De werkzaamheden die nu aan de commissie worden voorgelegd betreffen fase 1: het waterdicht maken van de kelder. De commissie heeft geen bezwaar.</p> <p>Voor wat betreft fase 2 (het restauratieplan voor het exterieur van het object) wil de commissie graag overleg met de aanvrager. Zij vindt het van belang om te weten wat de werkzaamheden aan de buitenzijde zijn en wil daarom graag overleg over de te nemen keuzes en de samenhang tussen de verschillende scenario's.</p>
	Mon. advies	Akkoord fase 1

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
170067	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota	Borneostraat 2 Kleine bouwwerken bij woningen reactie op welstandsadvies Bouwburo Herman Bosman gebied 5

	Code gemeente Bestemmingsplan	143584 Anders
<i>kleine com.</i>	<i>Bevindingen 24-05-2017</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor een nokverhoging in aansluiting op het aangrenzende buurpand. Op het nieuw te realiseren zijdakvlak wordt een dakkapel geplaatst. Opvallend is de deels gesloten voorzijde van deze dakkapel. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria geven aan dat een dergelijke dakkapel aan de voorzijde transparant dient te zijn. Het plan voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de dakkapel aan de voorzijde transparant wordt uitgevoerd</i>
	<i>Advies 24-05-2017</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 12-04-2018</i>	<i>Het betreft een hoekwoning van een rij woningen met een doorlopend dakvlak belegd met oranje/ rode dakpannen. De gemeente heeft geconstateerd dat de nieuwe kap in afwijking van de verleende vergunning is belegd met zwart, glimmende dakpannen, in plaats van de aangevraagde matte rode pan Op de aanvraag zijn de criteria van het regulier welstandsniveau van toepassing. De Borneostraat maakt deel uit van complexmatige woningbouw, kleinschalig en meestal aaneengesloten. De wijk is als een stedenbouwkundige en architectonische eenheid ontworpen. Conform het beleid is de architectonische uitwerking verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik. Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de toepassing van zwarte, glimmende dakpannen. De woning maakt deel uit van een stedenbouwkundig patroon, de architectonische uitwerking en detaillering dient verfijnd en zorgvuldig te zijn en de toe te passen materialen dienen te zijn afgestemd op het hoofdvolume. Aangezien de woning deel uitmaakt van een woningblok dat wordt afgedekt met een oranje/ rode dakpan gaat de commissie niet akkoord met het toepassen van een zwart, glimmende dakpan. Het toepassen van andere materialen dan de oorspronkelijke beïnvloedt de kwaliteit van de openbare ruimte in negatieve zin. De commissie is van mening dat hierbij sprake van een exces zoals omschreven in hoofdstuk 2 "Welstand op hoofdlijnen" pagina 11 van de Welstandsnota 2016 Heemstede.</i>
	<i>Advies 12-04-2018</i>	<i>Niet Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 20-12-2018</i>	<i>De commissie handhaaft haar advies en zal haar motivatie in een schriftelijk advies toelichten.</i>
	<i>Advies 20-12-2018</i>	<i>Niet Akkoord</i>
	Bevindingen 30-01-2020	De aanvrager heeft bij de gemeente een tegenadvies voorgelegd en de commissie wordt gevraagd inhoudelijk op dit advies in te gaan.
	Welstandscriteria	
	Advies	

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190063	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Landzichtlaan 78 Individuele woning wijziging op verleende vergunning: wijziging in de nok Barst Architecten gebied 3 435334 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 04-07-2019</i>	<i>Het betreft een eindwoning deel uitmakend van een ensemble (rijtje van vier woningen). De woningen zijn eenlaags en worden afgedekt door een langskap met afgeschuinde dakvlakken aan de kopgevels. De beide hoekwoningen hebben aan de voorzijde een erker met daarboven een dwarskapje met topgevel. De uitbreiding van de hoekwoning bestaat uit het optrekken van de zijgevel waarbij ook de kap met top wordt opgehoogd en waarbij de topgevel wordt verbreed over de hele</i>

		<p>breedte van de woning. Hierdoor ontstaat een volwaardige tweede bouwlaag en een zolderverdieping. Aan de achterzijde wordt de gevel tot de nok opgetrokken. Er ligt ook een variant voor waarbij in het nieuwe linker dakvlak een dakkapel wordt geplaatst onder de nok.</p> <p>Op de aanvraag zijn de criteria van het Dorps woongebied van toepassing waarbij de waarde is gelegen in het kleinschalige straatbeeld met gevarieerde bebouwingsensembles. Het beleid is gericht op beheer waarbinnen woningensembles met een kleine schaal de toon zetten.</p> <p>Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar, De nieuwe bouwmassa is niet afgestemd op het ensemble. Het blokje woningen wordt gezien als een ensemble en is gespiegeld opgezet waarvan de topgevels een belangrijk deel uitmaken. De voorgestelde vergroting van één woning binnen de compositie wordt niet wenselijk geacht, met name de uitvergroting van de topgevel aan de voorzijde wordt als een te grote afwijking gezien. Concluderend gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag, de uitbreiding is vanuit architectonisch oogpunt niet wenselijk en zij adviseert de grenzen van het bestemmingsplan te handhaven.</p>
	Advies 04-07-2019	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 18-07-2019	<p>De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning. De vorige keer heeft de commissie de verkeerde tekening gezien, de tekening die nu voor ligt is de juiste waarin de opmerkingen van de commissie zijn meegenomen. Er worden twee varianten getoond: een opgetrokken goot met daarboven dakschild met dakkapel of het realiseren van een topgevel langs de zijgevel. De opgetrokken gevel aan de achterzijde is in beide varianten komen te vervallen.</p> <p>Bevindingen commissie: De voorkeur van de commissie gaat uit naar de variant met de opgetrokken goot, dit wordt als trendsetter passend gevonden voor een eventuele vervoluitbreiding van de overige woningen in het blok. Voor wat betreft het vergroten van de topgevel aan de voorzijde geeft de commissie mee dat hierdoor de eenheid in het blok wordt verstoord, toch adviseert de commissie hiermee akkoord te gaan gezien de eventuele toekomstige uitbreiding van de andere hoekwoning. Hiermee zal de gevelcompositie weer in balans worden gebracht.</p>
	Advies 18-07-2019	Akkoord
	Bevindingen 30-01-2020	<p>Er ligt een wijziging op de verleende vergunning voor: in plaats van de vergunde topgevel uitgevoerd in metselwerk wordt nu een houten topgevel voorgesteld.</p> <p>De commissie heeft geen bezwaar, zij wijst er echter wel op dat er onjuiste tekeningen voor liggen waarbij de dakhelling is aangepast en de nok is opgehoogd.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

6	Reclameaanvraag	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200009	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Cruquiusweg 29A Reclameobject het plaatsen van een reclamezuil Luykx Heemstede BV VIM Group gebied 9 506711 Voldoet aan bestemmingsplan

	Bevindingen 30-01-2020	Op de hoek van de kavel, gelegen op het bedrijventerrein wordt een lichtzuil, hoogte 3m. geplaatst. Gezien het ontwerp en de bestaande zuilen in de omgeving en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt heeft de commissie geen bezwaar. Zij adviseert akkoord te gaan. De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en reclamecriteria
	Advies	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190086	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Dr. Schaepmanlaan 2 Kleine bouwwerken bij woningen het uitbreiden van een woonhuis met een erker De Bats architecten gebied 6 517399 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 10-10-2019</i>	<i>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een dakopbouw op een 1 laagse woning en het toevoegen van twee erkers. Het betreft een bungalow uit de jaren '60 gelegen in een woonwijk te midden van voornamelijk tweelaagse woningen met zadeldak. Midden op het platte dak wordt een opbouw gerealiseerd bestaande uit een vierkant volume met vrij forse overstekken. Op het dak komt verder geen balkon of balustrade. Op de begane grond wordt aan de voorzijde en rechterzijde een erker gerealiseerd eveneens met een vrij fors overstek, die in materiaal- en kleurgebruik aansluit op het hoofdgebouw. De kozijnen vormen als het ware een band die wordt doorgetrokken over de erkers. Aan de rechter zijgevel worden nog twee smalle, gevelhoge puien toegevoegd. De bestaande schoorsteen wordt verwijderd, op de opbouw wordt een nieuwe schoorsteen geplaatst. De woning wordt aan de buitenzijde gepleisterd in een lichte kleurstelling. De overstekken worden uitgetimmerd en beplaat met gepatineerd zink. Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 6. Woongebied jaren '40-'60, een welstandsgebied met een reguliere beoordeling. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de objectgerichte criteria. Bevindingen commissie: De commissie acht een dergelijke uitbreiding aan het hoofdvolume in principe voorstelbaar, maar kan zich niet geheel vinden in de voorgelegde architectonische uitwerking. De commissie is van mening dat het ontwerp nog teveel hinkt op twee gedachten. Om de eenvoud van de bestaande architectuur te bewaren adviseert de commissie een erker te realiseren die overhoeks loopt en daarbij duidelijk herkenbaar is als toegevoegd volume in de verder blokvormige opbouw. Indien de erker overhoeks wordt gerealiseerd, dan dient deze wel minder diep te worden uitgevoerd. Maximaal 1.20m diep. Tegen de dakopbouw heeft de commissie geen bezwaar, wel vraagt zij aandacht voor de schoorsteen. In de huidige situatie maakt de schoorsteen onderdeel uit van de architectuur. Overweging ten overvloede: De commissie geeft als overweging ten overvloede mee om van de twee smalle, gevelhoge puien in de rechterzijgevel één grote pui te maken en geeft als suggestie mee de erker uit te lijnen met de plattegrond van het interieur.</i>
	<i>Advies 10-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 30-01-2020	De architect / eigenaar is aanwezig en licht de wijzigingen toe. De dakopbouw is uit het ontwerp gehaald en de erker wordt nu overhoeks geplaatst.

		<p>De commissie constateert dat de uitbouw aansluit onder het boeiboord van het hoofdvolume en is voorzien van een zinken luifel. De overige details van de erker zijn als bestaand. De entree in de zijgevel wordt iets naar voren gezet en voorzien van een luifel. De kleur van de kozijnen wordt gezocht in de beige / taupe tinten.</p> <p>Tevens geeft de architect aan dat de gevels opnieuw worden gekeimd en dat daarbij ook de schoorsteen wordt meegenomen. De bakstenen plint blijft zoals bestaand (niet gepleisterd).</p> <p>Om de compositie in het totaalbeeld te behouden geeft de commissie als overweging mee het stuken van de schoorsteen achterwege te laten aangezien ook de plint bestaat uit baksteen. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van de woning.</p> <p>De commissie adviseert akkoord te gaan. De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

8	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200010	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nijverheidsweg 14 Bedrijfsgebouw het vergroten van de bedrijfsruimte Timber and building supplies Holland NV RD plan gebied 9 523948 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 30-01-2020	Het betreft een uitbreiding als bestaand aan de achterzijde van de bedrijfsruimte en een gevelwijziging aan de voorzijde. De commissie constateert dat de gevelwijzigingen binnen het bestaande stramien passen en heeft geen bezwaar. De commissie adviseert akkoord te gaan. De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Op voorhand geeft de commissie mee dat de reclame uitingen zoals voorgesteld op de voorliggende tekeningen, qua aantal en locatie niet voldoen aan het geldende welstandsbeleid voor reclame-uitingen
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

9	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200007	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Raadhuisstraat 90A Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakopbouw Zuiver Bouwgroep Zuiver Bouwgroep gebied 1 527734 Anders
<i>grote com.</i>	Bevindingen 16-01-2020	<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</i>

		<p>achterzijde en wachtgevels aan de langsijden. Zowel aan de voor- als achterzijde wordt het schuine dakvlak voorzien van een dakkapel.</p> <p>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.</p> <p>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 dorps 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.</p> <p>Gezien het bovenstaande maakt de commissie op voorhand bezwaar, de aanpassing wordt qua massa niet passend gevonden binnen de schaal van het dorps karakter van het centrum.</p>
	Advies 16-01-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 30-01-2020	<p>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.</p> <p>De commissie constateert een verbetering maar heeft nog de volgende aandachtspunten.</p> <ul style="list-style-type: none"> -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; -de dakkapel in het rechterdakvlak dient als dakkapel herkenbaar te zijn; -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.
	Welstandscriteria	
	Advies	Collegiaal overleg

10	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200008	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Binnenweg / Raadhuisstraat Niet van Toepassing het vervangen van armaturen Gemeente Heemstede / afd. VOR gebied 1 534178 Anders
	Bevindingen 30-01-2020	<p>Een aantal armaturen langs de Binnenweg en de Raadhuisstraat dient in verband met schade vervangen te worden. De medewerker van de gemeente is aanwezig om het plan toe lichten.</p> <p>De huidige armaturen zijn uit het leveringsprogramma van de leverancier gehaald en om die reden is gekozen voor een ander armatuur (van dezelfde leverancier) dat geplaatst kan worden op de bestaande masten.</p> <p>Het nieuwe armatuur, met indirecte verlichting aan de onderkant zoals bestaand, wijkt aan de bovenkant iets af.</p> <p>Voorgesteld wordt een proefopstelling op afgebakende plekken binnen een duidelijk herkenbare ruimte.</p> <p>De commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
	Welstandscriteria	
	Advies	Akkoord

11	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190111	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Leidsevaartweg 1F Niet van Toepassing aanbrengen façade palen Manshande Bouw Bouw offerte Winkel gebied 5 467569 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 19-12-2019</i>	<i>Voor ligt een aanvraag voor het legaliseren van een reeds geplaatste voorzetgevel. Deze gevel is 60 cm voor de huidige voorgevel geplaatst en bestaat uit een regelmatig geplaatste rij van onbehandelde Douglas delen van 90x25 mm. met een tussen ruimte van 100 mm. De delen steken 700 mm. boven de dakrand van de achterliggende gevel uit. Het doel van deze voorzetgevel is de uitstraling van de gevel te verbeteren. Tevens dient deze ingreep als inbraak werende maatregel. De commissie kan zich in de ontwerprichting vinden, maar is van mening dat de relatie met de achterliggende gevel nog onvoldoende is uitgewerkt. Wellicht kan een aanpassing van deze achterliggende gevel bijdragen aan de ontwerp eenheid. Verder heeft ze vragen bij de detaillering en vraagt ze zich af wat de houdbaarheid van het geheel is. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand. Ze verzoekt bij een eventueel vervolg het plan uit te werken in relatie met de achterliggende gevel en te voorzien van een solide detaillering om een bestendige uitvoering te garanderen.</i>
	<i>Advies 19-12-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
	Bevindingen 30-01-2020	Er ligt een aangepast voorstel voor en de commissie constateert dat de details zijn gewijzigd en constructief beter zijn uitgewerkt. Er is achter de verticale geveldelen (op het maaiveld) een lage constructie geplaatst voor het bevestigen van de deze geveldelen. De geveldelen zijn nu niet meer in de grond verankerd, maar ongeveer 10 cm. vrijgehouden van het maaiveld. Ook is de bevestiging van de geveldelen aan het boeiboord gewijzigd, er is gekozen voor een meer solide constructieve oplossing met houten delen van 70x130 mm. De commissie constateert een verbetering maar gaat vooralsnog niet akkoord met de aanvraag tenzij de panelen in de achterliggende gevel, de kozijnen en het boeiboord van een donkere kleur worden voorzien.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

