



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede
09-12-2021 14:30 - 17:45
Raadhuis Heemstede

Details

| | |
|-------------|--|
| Vergadering | ARK Heemstede |
| Commissie | Heemstede |
| Datum | 09-12-2021 |
| Begintijd | 14:30 |
| Eindtijd | 17:45 |
| Locatie | Raadhuis Heemstede |
| Coördinator | Bo Jonk (coördinator) |
| Aanwezigen | Freek Schmidt (voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Anke Zeinstra (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Bo Jonk (coördinator) |

Bezoekers

| | | |
|-----------------------|-------|--|
| Architect | 14:35 | Binnenweg 160, 2101JR Heemstede (21030137) |
| Architect | 15:15 | Glipper Dreef 105, 2104WC Heemstede (21100061) |
| Architect | 15:30 | Bronsteeweg 94, 2101AG Heemstede (21120028) |
| aanvrager | 16:00 | Franz Lehár laan 92, 2102GT Heemstede (21120030) |
| architect + aanvrager | 16:15 | Tooropkade 1, 2102AA Heemstede (21120038) |
| Architect | 16:55 | Herenweg 75, 2105MD Heemstede (21120044) |

Zaken Heemstede (o)

1. Binnenweg 16o, 2101JR Heemstede

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| MOOI nummer | 21030137 |
| Zaaknummer partij | 815807 |
| Omschrijving | herontwikkeling |
| Aantal voorgaande behandelingen | 4 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Woningcomplex |
| Beoordelingskader | Gebied 1, bijzonder welstandsniveau |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen De architecten en projectontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking als bezoekers. Van de Historische Vereniging Heemstede is een toehoorder aanwezig. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. Het plan is onder voorbehoud van een bestemmingsplan check door de gemeente.

In het voorgebied is meer groen toegevoegd tussen het gebouw en de parkeergelegenheid. Bij het parkeren aan de voorzijde worden zgn graskeien toegepast. De entree naar het kantoor is extra benadrukt met een trap en luifel. De borstweringen bij de terrassen zijn verdwenen, als afscheiding is ter plaatse groen toegepast. De centrale entree ligt verdiept in een eenlaagse uitbouw. Het beeld van het postkantoor komt naast de entree te hangen. Onder de luifel bij een raam van het kantoor wordt het glas in lood raam uit het postkantoor geplaatst. De gevel boven de betonnen luifels op de verdieping is van metselwerk. Er wordt nog onderzocht of er meer beeldende kunst uit het te slopen pand kan worden gebruikt bij de nieuwbouw. De duurzaamheidsambities en installaties worden nog uitgewerkt. Toegelicht wordt dat er op korte termijn een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd voor belangstellenden.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is positief over het verder uitgewerkte ontwerp en de verwerking van de door haar gemaakte opmerkingen. Voor verdere uitwerking geeft zij nog mee het voorstelbaar te vinden wanneer de centrale entree van de woningen meer wordt benadrukt, bijvoorbeeld door deze te omzomen door plantenbakken. Zij is tevens benieuwd naar de inrichting van het achterterrein en de duurzaamheidsambities en inpassing van installaties. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan met de aanvraag en is benieuwd naar de uitkomsten van

Behandeling 11-11-2021

Bevindingen

De architecten en projectontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking als bezoekers. Van de Historische Vereniging Heemstede is een toehoorder aanwezig. Het plan ligt opnieuw voor, het ontwerp is ongewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.

De totstandkoming van het nieuwe ontwerp wordt toegelicht. Het nieuwe ontwerp is gebaseerd op behoud van de kelder. Ook blijven de erfafscheidingen behouden. Gebouwegebonden kunst zoals glas in lood en de gevelplastic worden herplaatst. Verwijzen naar het bestaande pand heeft het uitgangspunt gevormd in het voorgelegde ontwerp, het maken van een exacte kopie was daarbij ongewenst.

In het gebouw worden 5 appartementen en een commerciële ruimte ingepast. De voorgestelde nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorzijde en 2 bouwlagen aan de achterzijde. Het geheel staat op een plint van 65cm, in verband met de te handhaven kelder. De verdiepinglagen zijn vormgegeven als horizontale schijven die per verdieping terugliggen ten opzichte van de onderliggende bouwlaag. De setbacks passen binnen de contour van een 'dakhelling' van 70 graden. De gevels vertonen ook diverse setbacks, puien en verticale raampartijen. In de gevels worden transparante en gesloten geveldelen afgewisseld. Op de begane grond zijn op de hoeken aan de voorzijde twee uitbouwen geplaatst die het bouwvlak deels overschrijden. In de noord-oosthoek van appartement 1 is ook een overschrijding van het bouwvlak. De commerciële functie (kantoorruimte) die rechts op de begane grond van het pand wordt ingepast wordt gevisualiseerd door een omgaande pui en luifel. De bestaande gevelplastic kan gepositioneerd worden op de gesloten geveldelen. Glas in lood wordt voorgesteld in de gevel van de commerciële functie. Naast de hoofdentree is een entree voor de commerciële functie. Op de bovenste verdieping is op 2 verschillende hoogteniveaus een witte luifel toegevoegd. Het pand heeft platte daken. Appartement 3 heeft een loggia. De daklijst krijgt een slank aanzien. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het pand wordt opgetrokken in geelkleurig metselwerk, gedacht wordt aan een baksteen in Hilversums formaat.

De exacte ontsluiting naar het pand aan zowel de voorzijde als achterzijde wordt nog nader onderzocht, waarschijnlijk blijft de toegang op maaiveldniveau en wordt intern een lift ingepast. Alternatief is een hellingbaan aan de voorzijde. Parkeren wordt voor en achter het pand georganiseerd. Aan de voorzijde blijft de inrit behouden, deze zal voor het voorterrein en achterterrein worden gebruikt. Het voorterrein wordt semi-openbaar, verwijzend naar de voormalige openbare functie. Er

worden 2 varianten voor het voorterrein voorgelegd:

1. Het voorterrein wordt hoofdzakelijk verhard waarbij de parkeerplaatsen op het voorterrein worden omzoomd door hagen.
2. Er wordt een verdeling 50-50 gemaakt tussen verharde parkeerplaatsen en groen, waarbij het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd. Wel komt er een extra ontsluiting naar de hoofdentree vanaf de Binnenweg.

Aan de achterzijde komt een groengebied en parkeergelegenheid voor de bewoners. De carports aan de achterzijde worden tegen de bestaande stenen muur geplaatst.

De commissie bedankt voor de uitgebreide toelichting, die veel verduidelijkt. Zij geeft aan dat er een kwaliteitsslag is gemaakt ten opzichte van het eerder (op hoofdlijnen) goedgekeurde ontwerp. Voor wat betreft dit ontwerp vindt zij de bouwmassa met vertrapping een helder uitgangspunt. De gekozen richting wordt van harte ondersteund en de commissie is benieuwd naar het vervolg. Zij geeft een aantal opmerkingen en aandachtspunten mee voor verdere uitwerking.

- De verankering van het pand in de omgeving vraagt nog aandacht. De vormgeving van het centrale entreegebied is hierin van belang. Wellicht biedt het kansen als de plint naar buiten wordt getrokken als overgang tussen het openbaar gebied en het pand. In het ontwerp dient een logisch beeld te ontstaan tussen openbare ruimte, inrit, terrein en entree van het pand. De commissie heeft de voorkeur voor 1 inrit vanaf de Binnenweg.

,- De hoofdentree van de woningen kan nog verder worden aangezet, bijvoorbeeld door een luifel, portiek, afwijkende gevelbekleding of door de hoge pui te benadrukken.

- De commerciële functie kan meer worden onderscheiden in de architectuur evenals de entree.

- De commissie ziet de uit het bestaande pand over te nemen elementen graag ingetekend in het ontwerp.

- De vrije hoogte van de appartementen is erg minimaal, de commissie betwijfelt of dit aansluit bij de beoogde kwaliteit van de appartementen.

- Het bestaande pand heeft een staand klezoren verband. Het verband van het nieuwe pand is nog niet bepaald.

- De kozijntypes en positionering van de kozijnen lijkt willekeurig. De plattegronden kunnen hier richting aan geven.

- Het bestaande pand heeft rank gedetailleerde zwevende luifels. De luifels in het nieuwe ontwerp lijken dikker door de witte rand boven de luifel.

- De inrichting van het achterterrein met parkeren en toegang tot de bergingen vraagt nog aandacht, gezien het naast gelegen appartement.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 28-10-2021



Bevindingen

De architecten en projectontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking als bezoekers. Van de Historische Vereniging Heemstede is een toehoorder aanwezig. Er ligt een geheel nieuw plan voor. De commissie geeft aan kennis te hebben genomen van de publiciteit rondom het voormalige postkantoor en het feit dat er een procedure loopt voor aanwijzing tot monument. Deze procedure staat los van deze behandeling in de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede. Wel heeft de commissie ooit, aan het begin van de planvorming geconstateerd dat het pand zonder monumentstatus een waardevol wederopbouwland betreft in het als bijzonder gewaardeerde welstandsgebied.

Het huidige pand wordt gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Aangegeven wordt dat herbesteding niet mogelijk/ gewenst is. Wel wordt onderzocht of het glas in lood kan worden teruggebracht en voor de sculptuur wordt een plaats aan de voorgevel bedacht. In het gebouw worden 5 appartementen en een kantoorruimte ingepast. De voorgestelde nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorzijde en 2 bouwlagen aan de achterzijde. Het geheel staat op een plint van 65cm, in verband met de te handhaven kelder. De verdieplingslagen zijn vormgegeven als horizontale schijven die per verdieping terug liggen ten opzichte van de onderliggende bouwlaag. De gevels vertonen diverse setbacks, puin en verticale raampartijen. De commerciële functie (kantoorruimte) die rechts op de begane grond van het pand wordt ingepast wordt gevisualiseerd door een omgaande luifel. Op de bovenste verdieping is een luifel toegevoegd. Het pand wordt plat afgedekt en opgetrokken in geelkleurig metselwerk. Parkeren wordt achter en voor het pand georganiseerd. Voor het pand zijn parkeerplaatsen voor de kantoorruimte, op het achter terrein voor de bewoners. Er is een variant met 50-50 parkeren en groen op het voorterrein.

De commissie is verheugd te zien dat het nieuwe plan onder de toegestane hoogte van het bestemmingsplan blijft. Zij constateert dat de voorgestelde bouwmassa op het achterterrein hoger is en nu 2 bouwlagen op een plint heeft met een woning op de verdieping. De commissie staat positief ten opzichte van het gepresenteerde plan, dat inspiratie put uit het bestaande pand, maar is wel van mening dat de juiste balans tussen het oude en nieuwe volume nog niet gevonden lijkt. De commissie hecht veel waarde aan een zorgvuldige voorbereiding en behandeling van dit plan. Om die reden vraagt zij meer informatie over de uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 27-05-2021

Bevindingen

De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.

Het expeditiegebouw aan de achterzijde van het postkantoor wordt tevens gesloopt. De vrijgekomen ruimte aan de achterzijde wordt benut voor parkeren. Een deel van de parkeerplaats wordt overdekt en voorzien van een groen dak. De twee langsparkeerplaatsen aan de voorzijde zijn bedoeld voor kortparkeren. Aan de achterzijde wordt tevens een bijvolume gerealiseerd ten behoeve van kantoorruimtes. De entree naar de kantoorruimte bevindt zich aan de voorzijde van het hoofdgebouw. Aan de achterzijde worden inpandig bergingen gerealiseerd. De plaatsing van eventuele containers aan de achterzijde wordt nog uitgezocht.

Het programma van het hoofdgebouw is verkleind. De goot en nokhoogte zijn verlaagd. De nok komt nu onder de 13 meter. De begane grond verdieping wordt voorzien van twee erkers en daartussen twee entree's. Op de begane grond wordt 1 appartement gerealiseerd. Tevens is er ruimte voor installaties gereserveerd. Op de eerste verdieping komen 2 appartementen, die worden voorzien van balkons aan de voorzijde (op de erkers) en dakterrassen aan de achterzijde. Op de tweede verdieping worden 2 maisonette woningen gerealiseerd (tevens met balkons), die doorlopen naar de derde verdieping (kapverdieping). De kapverdieping wordt aan de voorzijde voorzien van franse balkons. In het daklandschap zijn de dakkapellen aan de voorzijde komen te vervallen, in plaats daarvan worden dakramen geplaatst. Het aantal daklichten zal op enkele plaatsen nog verminderd worden ten opzichte van de visualisatie.

De dakbedekking wordt nog bepaald. De kozijnen worden voorgesteld in aluminium, mogelijk in licht grijs of licht groen. De lateien worden van beton.

Ten aanzien van hergebruik uit het postkantoor wordt beoogd het kunstwerk op te nemen in de voortuin. Onderzocht wordt of er andere onderdelen, zoals glas in lood, kunnen worden opgenomen in de nieuwbouw.

De commissie is van mening dat er een verbeteringsslag is gemaakt ten opzichte van de eerdere versies. Zij heeft waardering voor het nieuwe ontwerp en vindt de vorm passend in de omgeving. De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en geeft enkele punten mee voor het vervolg.

- aandacht voor aansluiting op maaiveld van de begane grondwoning in de zijgevel en de achtergevel, in relatie tot het parkeren en de toegang tot de bergingen.

- Zij ziet graag de definitieve positionering van de daklichten en dakafwerking tegemoet. Zij vraagt zich daarbij nog af of de ramen aan weerszijden van de kap een noodzakelijke toevoeging aan het geheel zijn.

- Zij vraagt door middel van hergebruik van de plastic de link met het postkantoor in stand te houden.

- Ten aanzien van de materiaalkeuze wijst zij erop dat de welstandsnota vraagt om keramische pannen en uit zij haar voorkeur voor houten kozijnen in wit.

Behandeling 01-04-2021

Bevindingen

De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking. Het betreft een informele advisering over de (her)ontwikkeling van Binnenweg 160.

Aan de Binnenweg in het centrum van Heemstede staat het voormalige postkantoor. Het voorste deel van het pand wordt gesloopt. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd tegen de achterzijde van een deel van het gebouw dat behouden blijft (expeditie ruimte).

Er worden twee ontwerpstudies voorgelegd. In beide varianten wordt aan de voorzijde een appartementencomplex voorgesteld dat het beeld van een Heemstedse villa oproept, met daarin 6 appartementen. De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen met kap.. Een bouwhoogte van 13.5m wordt voorgesteld met een goothoogte van 8.8m. 2 appartementen worden voorgesteld op de begane grond, 2 op de eerste verdieping, 1 op de tweede verdieping en 1 in de kap.

Variant A is het meest uitgewerkt, aanvragers uiten hun voorkeur voor deze variant. Voorgesteld wordt het gebouw te onderkelderen, ten behoeve van parkeren, met een inrit en hellingbanen opzij, die doorloopt naar het achterterrein. Er kan dan een tuin op het voorterrein gemaakt worden.. Aan de voorzijde worden terrassen voorgesteld op de begane grond en balkons daarboven. Het gebouw zal worden voorzien van een groot aantal gevelopeningen. In de kap worden dakkapellen voorgesteld die in de goot staan, deze hebben het uiterlijk van een erker. Het gebouw zal worden voorzien van een leien dak.

Variant B gaat uit van parkeerplaatsen op het voorterrein. Het gebouw heeft aan de Binnenweg balkons op de hoeken, en in het dak 2 dakkapellen en een loggia.. Het ontwerp is minder ver uitgewerkt.

De commissie ziet de voorgestelde (her)ontwikkeling als een ambitieus plan. De commissie hecht veel waarde aan de kwaliteit van de plek in het als bijzonder gewaardeerde welstandsgebied. Zij merkt op dat in de gehele winkelstraat een maximale bouwhoogte van 11m en goothoogte van 7m is gehandhaafd. De voorgestelde nieuwbouw bevat naar haar mening een te overspannen programma wat er toe leidt dat een te groot volume ontstaat met te hoge bouw- en goothoogte, niet passend bij de kwaliteit van het gebied. De massa vindt zij nog niet overtuigend, met name door de voorgestelde goothoogte van 8.8m. Zij vraagt bij de uitwerking de goothoogte terug te brengen naar 8m.

Ten aanzien van de voorgelegde ontwerpstudies uit zij haar voorkeur voor variant A met het parkeren onder het gebouw, en op het voorterrein een voortuin . De commissie stuurt op onbelemmerd zicht naar de Binnenweg toe, zodat het karakter van het lint wordt behouden. Verder geeft zij als ontwerprichting voor variant A mee dat het ontwerp nu oogt als Engels landhuis; de vorm zou beter passend kunnen worden gemaakt bij het Heemsteeds type. De commissie vraagt de kap meer vorm te geven als kap, met daarin ondergeschikte kapellen. Zij stelt voor



de entree hoger en breder uit te voeren en de verhouding open en gesloten geveldelen te herzien. Verder geeft zij als suggestie mee in plaats van hekwerken er voor te kiezen de rand van de terrassen op de metselen. Tot slot is de commissie benieuwd naar de aansluiting van de nieuwbouw met de te behouden expeditie ruimte en hoe de parkeergelegenheden met hellingbaan zullen worden gerealiseerd. Zij kijkt uit naar het vervolg en hoopt dat haar opmerkingen ter harte worden genomen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Informeel advisering

2. Valkenburgerlaan 4 B, 2103AN Heemstede

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 21060087 |
| Zaaknummer partij | 918959 |
| Omschrijving | het plaatsen van een dakkapel in het voorgeveldakvlak, het verhogen van het dak aan de voorzijde, het wijzigen van het kozijn in de zijgevel, het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde, het plaatsen van een toegangshek in het voorerfgebied en het plaatsen van een fietsenberging in de voortuin |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 5 |
| Bestemmingsplan | Anders |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>Het plan ligt opnieuw voor als aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp is aangepast en er zijn aanvullende stukken ingediend. De zijgevel wordt gemetseld.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is akkoord met de zijgevel en de dakkapel. zij heeft nog steeds twijfels over de aansluiting tussen oud en nieuw voor wat betreft het metselwerk van de topgevel aan de voorzijde, zij vraagt dit op tekenwerk weer te geven. Zij geeft tevens aan dat voor een goede aansluiting van bestaand op nieuw metselwerk wellicht een gevelreiniging en nieuw voegwerk noodzakelijk zijn. Verder dienen de poort en fietsenberging nog te worden beoordeeld. De commissie houdt de aanvraag aan en nodigt de aanvragers uit om aan te sluiten voor overleg.</p> |
| Welstandsadvies | Aanhouden |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Behandeling 24-06-2021

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | <p>Bij een rechterhoek van een twee-onder-een-kapwoning aan de Valkenburgerlaan wordt voorgesteld de topgevel en het dak aan de voorzijde te verhogen en aan de voorzijde een dakkapel te plaatsen, aan de achterzijde een dakopbouw te realiseren en hier twee dakkapellen op te plaatsen.</p> <p>De commissie ziet de uitbreiding aan de voorzijde als voorstelbaar maar heeft twijfels over de aansluiting op het metselwerk van de bestaande</p> |
|-------------|--|

gevel. Daarbij dient de dakkapel de nota te volgen en qua vormgeving, hoogte en proportie aan te sluiten op wat op er het blok en in de omgeving aanwezig is. Ten aanzien van de achtergevel is de commissie niet overtuigd. Zij neemt een samenstel van ingrepen waar die, doordat de nokken uit elkaar worden getrokken, de dakhelling wijzigt en de harmonische proporties verdwijnen door het opmetselen van de gevel, te veel afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De commissie vraagt, ook vanwege de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, de ingreep aan de achterzijde te herzien en met een minder ingrijpend voorstel te komen dat beter aansluit op het bestaande.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

3. Glipper Dreef 105, 2104WC Heemstede

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 21100061 |
| Zaaknummer partij | 937233 |
| Omschrijving | uitbreiding achterzijde supermarkt, plaatsen privacy schermen bij de terrassen |
| Aantal voorgaande behandelingen | 2 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Winkel |
| Beoordelingskader | gebied 7 |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen De aanvrager is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. De omkasting wordt voorzien van gevelbegroeiing bestaande uit zwarte bakken met planten. Er komt een dik isolatiepakket op het dak en de constructie is zo berekend dat er in de toekomst een sedumdak kan worden gerealiseerd.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is verheugd dat alvast wordt voorgesorteerd op een toekomstig sedumdak. Zij vraagt de toegangshekjes te verlagen tot 1 vak en deze horizontaal uit te lijnen met de rest van het hekwerk. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan het bovenstaande wordt voldaan.

Welstandsadvies **Niet akkoord, tenzij**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 25-11-2021

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor als aanvraag omgevingsvergunning. De positie en afscherming van de installaties op het dakvlak is aangepast. Ook is de terrasafscherming aangepast. Aan de achterzijde worden de afscheidingen van de dakterrassen maximaal 1.2m hoog. Tussen de dakterrassen worden vergunningvrije privacyschermen geplaatst van 1,8m m hoog.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is nog niet overtuigd van de voorgestelde oplossing bij de installatieruimte op het dak die in volume is toegenomen. De commissie vraagt daarnaast een rooster te kiezen rondom de installaties dat zijn

kleur zal behouden. Herhalend geeft zij aan het passend te vinden wanneer een groen dak wordt gerealiseerd. Ter overweging geeft de commissie nog mee de toegangshekken tot de terrassen aan de gallerijzijde in de hoogte uit te lijnen met de panelen van het scherm. Derhalve houdt de commissie de aanvraag aan.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 28-10-2021

Bevindingen

De architect is aanwezig en toont de meest recente tekeningen. Het plan ligt voor als pre advies. Voorgesteld wordt het supermarktgebouw aan de Glipper Dreef uit te breiden aan de achterzijde en naar de westkant toe. Aan de achterzijde zal een nieuwe personeelsingang worden gerealiseerd. De reeds aanwezige aanbouwen aan de achterzijde worden gesloopt en in het nieuwe volume opgenomen. Het geheel wordt voorzien van nieuwe dakbedekking en bovenop komen dakterrassen voor de appartementen op de verdieping. De dakterrassen worden 5.25m diep. Bij de appartementen op de verdieping wordt het deurkozijn gewijzigd. De ingetekende installatie op het dakvlak betreft de bestaande installatie.

De uitbreiding wordt uitgevoerd in metselwerk conform bestaand. Kozijnen in de uitbreiding worden van hout en worden gebroken wit geschilderd, met antraciet raamhout/ draaiende delen. Het gewijzigde deurkozijn wordt van kunststof, omdat de kozijnen bij de appartementen hoofdzakelijk van kunststof zijn. De afscheidingen van de dakterrassen bestaan uit schermen van antraciet gekleurd aluminium met melkglas.

De commissie is verheugd over de beoogde kwaliteitsslag en ziet de uitbreiding als voorstelbaar. Zij geeft nog enkele aandachtspunten mee voor het vervolg:

- De installaties op het dak komen dicht bij de terrassen te liggen; wellicht is een andere positie en een geluidwerende ombouw wenselijker. De exacte positionering ziet de commissie graag ingetekend.
- Bij de voorgestelde kwaliteitsslag zou het passend zijn een groen dak te realiseren. Installaties kunnen dan eventueel ook door groen worden omringd.
- Uniformiteit in de dakterrassen is wenselijk. De commissie vraagt te onderzoeken of het mogelijk is alle appartementen te voorzien van een dakterras, nu ontbreekt er 1.
- De commissie ziet het door de architect getoonde (meest recente) ontwerp graag tegemoet.

De commissie ziet een aangepaste ontwerp met belangstelling tegemoet en hoopt dat haar opmerkingen ter harte worden genomen. Collegiaal overleg

Welstandsadvies



MOOI DARS

4. Bronsteeweg 94, 2101AG Heemstede

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 21120028 |
| Zaaknummer partij | 941855 |
| Omschrijving | het uitbreiden van het woonhuis en plaatsen dakkapellen |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 5 |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen De architect is aanwezig bij de planbespreking. Voorgesteld wordt de woning uit te breiden en dakkapellen te plaatsen. Het oorspronkelijke huis staat evenwijdig aan de straat. In 1918 is aan de achterzijde een vierkant volume bijgebouwd en op een later moment is een platafgedekt volume tussen het huis en de links naastgelegen woning gezet. Voorgesteld wordt een dakopbouw te plaatsen op de platte aanbouw. De dakopbouw kraagt uit over de begane grond van het bestaande volume. De dakhoogte van de opbouw krijgt dezelfde hoogte als de uitbreiding uit 1918. Op het hoofdhuis worden 2 dakramen of dakkapellen toegevoegd.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is positief over het voorstel. Zij wijst wel op onduidelijkheden in het tekenwerk, zoals de dakhoogte van de opbouw die in de tekening hoger uitkomt dan de uitbreiding uit 1918. Zij vraagt tevens aandacht voor de reeds bestaande pui op de begane grond. Op het moment dat het tussenvolume wordt uitgebreid is het wellicht een goed moment om ook hier een kwaliteitsslag door te voeren. Verder geeft de commissie aan een lichte voorkeur te hebben voor het voorstel waarbij het hoofdhuis wordt voorzien van dakkapellen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

5. Linge 57, 2105WD Heemstede

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| MOOI nummer | 21110012 |
| Zaaknummer partij | 920344 |
| Omschrijving | het uitbreiden van het woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 7 |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. De kozijnhoogte van de aanbouw is uitgelijnd met de kozijnhoogte van het keukenraam.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is van mening dat grotendeels voldaan is aan haar opmerkingen, maar is nog niet overtuigd van de aansluiting tussen de woning en de aanbouw. Zij vraagt een verbijzondering op de gevel aan te brengen zodat de twee volumes beter op elkaar kunnen aansluiten. Als ontwerprichting geeft de commissie mee een verkenning aan te brengen in de vorm van terugliggend- of staand metselwerk. Terugliggend metselwerk biedt vervolgens de mogelijkheid om daar een vierkante regenpijp in te verwerken. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande wordt voldaan.</p> |
| Welstandsadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Behandeling 11-11-2021

| | |
|-------------|---|
| Bevindingen | <p>De aanvraag betreft een rechter hoekwoning. Voorgesteld wordt de woning uit te breiden. In de oksel tussen het woonhuis en de garage rechts van de woning wordt een prefab uitbouw geplaatst. De gevel van de uitbouw wordt in steenstrips uitgevoerd en wordt aan de voorzijde voorzien van een pui met dubbele deuren. De kozijnen, borstweringen, dakgoten en boeidelen worden van kunststof.</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Zij ziet de uitbreiding als voorstelbaar, maar heeft twijfels over de hoogte en detaillering. De uitbouw dient de hoogte van de bovenkant van het keukenkozijn over te nemen met daarboven het boeideel. Qua gevelindeling dient de uitbouw beter aan te sluiten op de</p> |
|-------------|---|

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

bestaande uitbouw. Daarbij dient de lagenmaat over te worden
genomen in de nieuwe uitbreiding. De commissie ontvangt graag nog
een dwarsdoorsnede van de uitbouw en details van de kozijnen.
Vooralsnog adviseert zij niet akkoord te gaan met de aanvraag.
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

6. Franz Lehárlaan 92, 2102GT Heemstede

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| MOOI nummer | 21120030 |
| Zaaknummer partij | 945991 |
| Omschrijving | het plaatsen van een overkapping |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 7 |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen De aanvrager is aanwezig bij de planbehandeling. Het betreft een tussenwoning aan de Franz Lehárlaan. Voorgesteld wordt op het achtererf een overkapping te plaatsen, geïntegreerd in een erfafscheiding met toegangspoort. Het geheel wordt afgewerkt met naturelkleurige rabatdelen.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is van mening dat het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert akkoord te gaan bij afwerking conform tekenwerk. Ten overvloede geeft zij aan een klein kozijn of kijkgat te overwegen in verband met sociale veiligheid.

Welstandsadvies **Akkoord**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

7. Tooropkade 1, 2102AA Heemstede

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| MOOI nummer | 21120038 |
| Zaaknummer partij | 947955 |
| Omschrijving | renovatie/uitbreiden woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Overig |
| Erfgoedstatus | Gemeentelijk monument |
| Beoordelingskader | gebied 5 |
| Bestemmingsplan | Anders |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | <p>De architect, aanvrager en bouwhistoricus zijn aanwezig bij de planbehandeling. Het betreft een gemeentelijk monument, gelegen op de hoek van de Tooropkade en de Anton Mauvestraat. De villa heeft torenachtige opbouwen, hoge trappen, een veelheid aan versieringen en een bijzonder interieur met veel oorspronkelijke elementen. De villa is in 1928 ontworpen door C. Mesman, in samenwerking met de eigenaresse, mevrouw van Waveren-Scheltema. De villa werd in 1930 voltooid.</p> <p>Voorgesteld wordt het monument te renoveren, te verduurzamen en uit te breiden. In de vergadering wordt een toelichting gegeven op de staat en status van de aanwezige materie en de gewenste ingrepen. Een bouwhistorisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, de resultaten daarvan volgen nog.</p> <p>De volgende wijzigingen worden voorgesteld:</p> <p>Begane grond</p> <ol style="list-style-type: none">1. Terrasuitbouw achterzijde2. Positionering trap wijzigen3. Positie open haard (jaren 80) komt te vervallen4. Terugbrengen oude doorgang5. Inpassen nieuw toilet6. Herstel vestibule7. Onderzoeken mogelijkheden om bestaande trap te behouden maar beter beloopbaar te maken (lage doorloop hoogte).8. Deel vloer ophogen. <p>Verdieping:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Terrasuitbouw achterzijde2. Raamkozijn vervangen voor een deur.3. Positionering trap wijzigen |
|-------------|--|

4. Nieuwe sparing

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie bedankt voor de toelichting. Zij geeft aan bij voorkeur op voorhand een bouwhistorisch onderzoek te ontvangen zodat deze een handvat biedt bij de beoordeling. Vanwege het ontbreken van het bouwhistorisch onderzoek gaat de commissie nog niet in op de voorgestelde wijzigingen. Zij is benieuwd naar de resultaten van het onderzoek. Op voorhand wil zij meegeven aan de hand van het onderzoek een restauratievisie op te stellen voor het monument met alle aanwezige bouwfases en het gebruik ervan, ter onderbouwing van het plan. Een aanbouw aan de achterzijde ziet zij als voorstelbaar, maar het ontwerp dient zeer overtuigend te zijn en het monument in zijn waarde te laten. Dit vraagt om zorgvuldig ontwerpwerk. Verder wijst zij er alvast op dat het vervangen van materialen niet wenselijk is (bijvoorbeeld het vervangen van houten geveldelen voor zink, houten kozijnen voor aluminium kozijnen). Een bezoek aan de locatie acht de commissie wenselijk. Zij ontvangt graag een uitnodiging.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

8. Herenweg 75, 2105MD Heemstede

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 21120044 |
| Zaaknummer partij | 942300 |
| Omschrijving | Sloop bestaande woning en nieuwbouw 5 appartementen |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Woningcomplex |
| Beoordelingskader | gebied 2 |
| Bestemmingsplan | Anders |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen De architect is aanwezig bij de planbehandeling. Voorgesteld wordt de bestaande vrijstaande woning aan de Herenweg te slopen ten behoeve van een nieuwbouw appartementencomplex (5 wooneenheden). Het appartementencomplex krijgt een dakhoogte van 12.5m en de kniklijn van de rietgedekte kap ligt op 8m. De 5 appartementen worden verdeeld over 4 bouwlagen; 2 appartementen komen op de begane grond, en 1 per verdieping. Het complex staat op een zwarte plint. De begane grond is voorzien van wit stucwerk. De eerste verdieping is voorzien van donker gepotdekseld hout. De twee bovenste verdiepingen bevinden zich de kap. De ramen in de kapverdieping knikken mee met de knik in de kap. Er komen plat afgedekte bijgebouwen met een rieten omkraging.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is nog niet overtuigd van het voorstel omdat dit ontwerp haars inziens onvoldoende aansluit op wat er in de omgeving aanwezig is. Zij vraagt te onderzoeken of er meer aansluiting kan worden gevonden op de omgeving en adviseert daarbij de nota voor dit gebied te raadplegen.

Als aandachtspunten geeft de commissie verder mee:

- zoek meer aansluiting bij de architectuur en de materialen uit de omgeving: markante kappen met gebakken pannen, gevels van metselwerk en houten kozijnen
- Door de afgeknotte kap, oogt deze zwaar boven het tussenlid van gepotdekseld hout en de onderbouw
- De platte aanbouwen zijn te groot en vormen geen eenheid met het hoofdhuis.
- Door de stapeling van volumes en repeterende gevelindeling heeft het gebouw niet de gewenste villa-achtige uitstraling.
- probeer het gebouw zich te laten vertonen als een grote villa, eventueel

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

asymmetrie aan te brengen.

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

9. Abraham Kuypersstraat 12, 2104VL Heemstede

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 21120027 |
| Zaaknummer partij | 937915 |
| Omschrijving | het vergroten van een dakkapel op het voorgeveldakvlak |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 6 |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen Bij een woning in een rij wordt voorgesteld een dakkapel op het voorgeveldakvlak te vergroten.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie constateert dat de huidige dakkapel te dicht op de woningscheidende wand staat maar dat dit sinds de bouw van het pand al zo is. De nieuwe dakkapel wordt nog dichterbij deze wand gezet. De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de vergroting van de dakkapel maar vraagt de huidige afstand tot de woningscheidende wand te bewaren. Tevens vraagt zij om een driedeling door te voeren in de dakkapel, zodat wordt aangesloten op wat er in de omgeving reeds aanwezig is. Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande wordt voldaan.

Welstandsadvies **Niet akkoord, tenzij**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

10. Reggelaan 13, 2105VG Heemstede

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 21120029 |
| Zaaknummer partij | 943012 |
| Omschrijving | het vergroten van een dakkapel op het achtergeveldakvlak, het plaatsen van een dakkapel op het voorgeveldakvlak en een interne doorbraak en opvangconstructie dak |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | gebied 6 |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | Bij een linker hoekwoning wordt voorgesteld een dakkapel op het achterdakvlak te vergroten, een dakkapel op het voordakvlak te plaatsen, een interne doorbraak te realiseren en een opvangconstructie te plaatsen voor het dak. |
| Welstandsadvies | De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de voorgestelde wijzigingen, maar constateert dat de dakkapel op het voordakvlak te hoog is. Conform de nota dient een maximale hoogte van 1.5m aan te worden gehouden. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de dakkapel op het voordakvlak wordt aangepast. |
| Behandelwijze | Niet akkoord, tenzij |
| Aanvraagsoort | Grote commissie Omgevingsvergunning |

11. Herenweg 54, 2101ML Heemstede

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 21120031 |
| Zaaknummer partij | 940850 |
| Omschrijving | het plaatsen van een dakkapel op het voorgeveldakvlak, vergroten van een dakkapel op het achtergeveldakvlak |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2 |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | Bij een vrijstaande woning aan de Herenweg wordt voorgesteld een dakkapel te plaatsen op het voordakvlak en de dakkapel op het achterdakvlak te vergroten. De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is van mening dat het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. |
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

12. Bartoklaan 59- 106, 2102ZH Heemstede

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 21120032 |
| Zaaknummer partij | 824115 |
| Omschrijving | de ketels van de blokverwarming vervangen door een duurzaam hybride installatie met 2 warmtepompen en 3 gasketels bij complex Spaarneborgh |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Woningcomplex |
| Beoordelingskader | gebied 7 |
| Bestemmingsplan | Anders |

Behandeling 09-12-2021

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | Bij complex Spaaneborgh aan de Bartoklaan wordt voorgesteld de ketels van de blokverwarming te vervangen door een duurzaam hybride installatie met 2 warmtepompen en 3 gasketels. De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is van mening dat het geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet de plaatsing van de installaties in een hemelgrijze kleur voor zich en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. |
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

13. Kees van Lentsingel 10, 2101EK Heemstede

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 21120033 |
| Zaaknummer partij | 938873 |
| Omschrijving | het vervangen van een toegangspoort |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Heemstede |
| Zaakbeheerder | John van Wanum |
| Objecttype | Erfafscheiding |
| Beoordelingskader | gebied 4 |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen Bij een vrijstaande woning aan de Kees van Lentsingel wordt voorgesteld de toegangspoort te vervangen.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Tegen de voorgestelde materialen heeft de commissie geen bezwaar, echter is zij van mening dat het hekwerk een zeer gesloten uiterlijk heeft. Zij vraagt het hekwerk minimaal 50% transparant uit te voeren en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij hieraan wordt voldaan.

Welstandsadvies **Niet akkoord, tenzij**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning