

## Adviezen Heemstede

**Vergaderdatum:** 24 juni 2021 Raadhuis Heemstede

### Aanwezige personen

De volgende personen waren aanwezig namens de adviescommissie:

| Naam              | Functie                             |
|-------------------|-------------------------------------|
| Freek Schmidt     | Voorzitter                          |
| Eddo Carels       | Architectlid                        |
| Daan Knijnenburg  | Architectlid                        |
| Hans van Zoest    | Burgerlid                           |
| Anke Zeinstra     | Plaatsvervangend bijzonder adviseur |
| Hendricks Charich | Plantoelichter Heemstede            |
| Bo Jonk           | Coördinator                         |

De volgende bezoekers waren aanwezig:

| Tijdstip | Naam/namen | Omschrijving   |
|----------|------------|--|
| 9:20     | Architect  | inzake 200042, Binnenweg 183-185 2101 JJ             |
| 9:35     | Architect  | inzake 21060076, Narcissenlaan 25, 2106BK Heemstede  |
| 9:50     | Architect  | inzake 21060013, Strawinskylaan 11, 2102CM Heemsted  |
| 10:05    | Architect  | inzake 21050022, Kerklaan 13, 2101HK Heemstede       |
|          |            | inzake 21060084, Nicolaas Beetslaan 9, 2103SH Heemst |
|          |            | inzake 21060088, Heemsteedse Dreef 274, 2102KV       |
|          |            | Heem inzake 210007, Herenweg 129A 2105 MG            |
|          |            | inzake 21060077, Fazantenlaan 39, 2104BC Heemstede   |
| 11:05    | Architect  | inzake 21050062, Manpadslaan 2, 2105MA Heemstede     |
|          |            | inzake 21060087, Valkenburgerlaan 4 B, 2103AN Heems  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen): Binnenweg 183-185 2101 JJ**

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Woningcomplex  |
| Omschrijving                    | revisie: verbouw/uitbreiden winkelpanden, het verbouwen/uitbreiden bovenwoningen met een extra bouwlaag tot 6 appartementen  |
| Beoordelingskader               | gebied 1   |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 200042   |
| Bestemmingsplan                 | Voldoet aan bestemmingsplan  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 4  |
| Bevindingen 24-06-2021          | Het plan ligt opnieuw voor als revisie op de eerder verleend vergunning. Als wijziging wordt voorgesteld de nok van beide panden 90 centimeter omhoog te brengen.<br>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie kan zich voorstellen dat de panden stapsgewijs uitgebreid worden en ziet in het omhoog brengen van de nok een passende oplossing die voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft geen bezwaar tegen de uitvoering en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte criteria   |
| Welstandsadvies                 | Akkoord  |
| Erfgoedadvies                   |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen): Narcissenlaan 25, 2106BK Heemstede**

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen   |
| Omschrijving                    | het plaatsen van een dakkapel op het voorgeveldakvlak  |
| Beoordelingskader               | gebied 5   |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21060076   |
| Bestemmingsplan                 | Voldoet aan bestemmingsplan  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0  |
| Bevindingen 24-06-2021          | Het betreft een woning aan de Narcissenlaan, bestaande uit twee bouwlagen met kapverdieping.<br>Voorgesteld wordt in het voordakvlak een dakkapel met driedeling te plaatsen. De dakkapel heeft een hoogte van 150cm. Het boeideel meet 30cm. De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen het plaatsen van een dakkapel, zij merkt echter op dat dat er reeds een dakkapel op de belendende woning (nr. 27) aanwezig is. De commissie vraagt de dakkapel horizontaal uit te lijnen op deze dakkapel en de detaillering overeenkomstig uit te voeren. Daarbij dient het boeideel fijner gedetailleerd te worden, die is nu nog te fors en mag conform de nota maximaal 25 cm meten. Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan de bovenstaande opmerkingen wordt voldaan. |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria   |
| Welstandsadvies                 | Niet akkoord, tenzij   |
| Erfgoedadvies                   |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen): Strawinskylaan 11, 2102CM Heemstede**

| Gegevens                        | Details                                |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Overig                                 |
| Omschrijving                    | uitbreiden begane grond met een opbouw |
| Beoordelingskader               | gebied 7                               |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21060013                               |
| Bestemmingsplan                 | Anders                                 |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1                                      |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bevindingen 24-06-2021 | De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor. Toegelicht wordt dat tot deze vorm van de uitbreiding en opbouw is gekomen in samenspraak met de afdeling Stedenbouw van de gemeente. Verder wordt aangegeven dat elders in de wijk reeds platte aanbouwen en uitbreidingen aanwezig zijn. De voorgestelde uitbreiding zal onder de hoogte van het lessenaarsdak van het woonhuis blijven. Qua materiaal wordt een houten bekleding voorgesteld, qua kleuren donkerbruin en antraciet. De materialen en kleuren sluiten daarmee aan op wat reeds aanwezig is in de wijk. De commissie bedankt voor de heldere toelichting. Zij is echter nog niet overtuigd van de voorgestelde vorm omdat zij van mening is dat de te verwachten precedentwerking het architectonische karakter van de wijk (met vertrapping en schakeling) negatief zal beïnvloeden. De commissie uit bij herhaling haar voorkeur voor het laten vervallen van de opbouw op de uitbreiding. Omdat het bestemmingsplan een dergelijke uitbreiding met opbouw toestaat stuurt de commissie op een hoogwaardige ontwerp met maximale vertrapping, die als trendsetend kan worden aangewezen. Zij geeft als ontwerprichting mee de opbouw terugliggend vorm te geven. Verder vraagt zij nog aandacht voor de hoekaansluiting tussen uitbreiding en woonhuis. Voor het vervolg vraagt zij een afgevaardigde van de afd. Stedenbouw aan te sluiten voor overleg. |
| Welstandscriteria      | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria   |
| Welstandsadvies        | Collegiaal overleg   |
| Erfgoedadvies          |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Kerklaan 13, 2101HK Heemstede

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen   |
| Omschrijving                    | het verlengen van de pergola aan de achterzijde en deze deels met glas bedekken  |
| Beoordelingskader               | gebied 2   |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21050022   |
| Bestemmingsplan                 | Voldoet aan bestemmingsplan  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 2  |
| Bevindingen 24-06-2021          | De architect is aanwezig bij de planbespreking voor een toelichting. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. De pergola heeft een groter overstek gekregen en meet nu 20cm. Het glas heeft een minimale overstek in verband met de breekbaarheid van het materiaal. De zonwering wordt onder het hout geplaatst als een 'rolgordijn'. Het hout blijft naturel. De commissie ziet een positieve ontwikkeling van het ontwerp. Zij vraagt het overstek nog iets te vergroten (10cm extra) en na te denken over de afvoer van water op het maaiveld. Als houtsoort vraagt zij te kiezen voor een variant die licht van kleur blijft, zoals Douglas of eiken, dan wel met een lichtgekleurde beits wordt behandeld, en dit te specificeren in de details. Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan. |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte criteria, monumentencriteria en objectgerichte criteria  |
| Welstandsadvies                 | Niet akkoord, tenzij   |
| Erfgoedadvies                   | Niet akkoord, tenzij   |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Nicolaas Beetslaan 9, 2103SH Heemstede

| Gegevens          | Details   |
|-------------------|---|
| Objecttype        | Individuele woning  |
| Omschrijving      | het vervangen van dakkapellen, het maken van een dakloggia op de 1e verdieping aan de achtergevel en het wijzigen van de hoofdconstructie |
| Beoordelingskader | gebied 5  |
| Zaaknummer partij |   |
| MOOI nummer       | 21060084  |
| Bestemmingsplan   | Anders  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Aantal voorgaande behandelingen | o  |
| Bevindingen 24-06-2021          | De architect is aanwezig bij de planbespreking voor een toelichting. Het betreft een vrijstaande woning aan de Nicolaas Beetslaan waarbij een aantal wijzigingen worden voorgesteld. De kap wordt voorzien van nieuwe dakpannen, die conform bestaand worden geplaatst. Het gehele dak wordt 14cm naar buiten gebracht ten behoeve van een nieuw aan te brengen isolatiepakket. Het dakoverstek wordt hierdoor rondom circa 14cm breder. De goot wordt verbreed en tevens circa 14cm naar buiten gebracht. De schoorstenen op het dakvlak blijven behouden. In het voordakvlak wordt een dakkapel rechts naast de topgevel geplaatst. De roedes in de ramen komen te vervallen. Er worden nieuwe ramen met beglazing en een nieuwe voordeur geplaatst met bovenlicht. Aan de zijgevels worden de reeds aanwezige dakkapellen vervangen door grotere varianten. Aan de achterzijde wordt de bestaande loggia doorgetrokken. De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De woning is gelegen in Woongebied interbellum. De commissie stuurt op wijzigingen passend bij het karakter van de woning en wat er in de omgeving reeds aanwezig is. Zij hecht veel waarde aan de bestaande kwaliteiten van het woonhuis, waaronder de fijnheid van de detaillering van de kozijnen (met roedeverdeling ) en de voordeur, passend bij de architectonische vormtaal van het interbellum. Zij vindt het dan ook bezwaarlijk deze te wijzigen. Ten aanzien van de dakkapellen stelt zij dat deze zorgvuldig en passend gedetailleerd zijn. Echter merkt zij wel op dat deze moeten voldoen aan de welstandsnota en 90cm van de kilkeper dienen te worden geplaatst in het dakvlak en dat de hoogte van de dakkapel op de zijgevel niet voldoet aan de toegestane 150cm. Als uitdaging ziet zij verder het naar buiten brengen van de kap ter plaatse van de topgevel, gezien deze geen boeideel heeft en bestaande detaillering dient te houden. Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, zij wenst nader te overleggen. |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria   |
| Welstandsadvies                 | Niet akkoord, nader overleg  |
| Erfgoedadvies                   |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Heemstedse Dreef 274, 2102KV Heemstede

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen   |
| Omschrijving                    | het plaatsen van 3 loggia's aan de achterzijde, het wijzigen van de achtergevel en de bouw van een zwembad |
| Beoordelingskader               | gebied 5   |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21060088   |
| Bestemmingsplan                 | Anders   |
| Aantal voorgaande behandelingen | o  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bevindingen 24-06-2021 | <p>De architect is aanwezig bij de planbespreking. Bij een vrijstaande villawoning aan de Heemsteedse Dreef wordt voorgesteld 3 loggia's aan de achterzijde te plaatsen, de achtergevel te wijzigen, een berging, een zwembad en parkeerplaatsen op het terrein te realiseren.</p> <p>Links in het achterdakvlak is reeds een loggia aanwezig, die wordt vervangen en iets verdiept geplaatst ten opzichte van de huidige positionering. In het midden van het dakvlak en rechts daarvan worden nieuwe loggia's geplaatst. De loggia's worden identiek uitgevoerd en gepositioneerd en voorzien van een licht stalen hekwerk. Verder wordt in het midden van de achtergevel en in de linker aanbouw een nieuwe pui met openslaande deuren geplaatst. Rechts naast de pui wordt een nieuw kozijn geplaatst, identiek aan het kozijn links naast de pui. Op het erf wordt de bestaande garage gesloopt en een overdekt zwembad en berging gerealiseerd, beide voorzien van een zadeldak. Verder wordt de huidige erfafscheiding, die bestaat uit een laag gemetselde muur met daarboven een haag, aangepast. Een deel daarvan verdwijnt voor de realisatie van 2 extra parkeerplaatsen.</p> <p>De woning is gelegen in gebied 5: gemengd villagebied, een gebied dat zich kenmerkt door vrijstaande villa's met daartussen tweekappers. Deze villa's staan op enige afstand van de weg op ruime groene kavels afgezoomd met heggen. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter, waarbij de verzorgde bebouwing een ondergeschikte rol speelt (p. 40). De commissie stuurt bij wijzigingen op het respecteren van de aanwezige waarden en kwaliteiten. De commissie kan zich vinden in de realisatie van de loggia's. Ten aanzien van de pui vraagt zij een heroverweging van de ingreep, gezien het zeer lastig aan te helen metselwerk.. Zij vraagt bij een wijziging het bovenstaande als uitgangspunt te nemen. Tegen het realiseren van het zwembad heeft zij in principe geen bezwaar, echter vraagt zij de daarvoor te wijzigen en te bouwen bijgebouwen aan te laten sluiten op de reeds aanwezige kwaliteiten. Zij vraagt de garage aan de voorzijde met ondergeschikte plat dak te behouden zodat een evenwichtig straatbeeld behouden blijft. Achter het huidige bijgebouw ziet zij een nieuw bijgebouw met kap als voorstelbaar, waarbij een schilddak passender wordt gevonden bij de villa. Verder is de commissie niet overtuigd van het verdwijnen van een deel van de gemetselde muur met haag gezien deze bijdragen aan het karakter van de omgeving. Daarbij vraagt zij zich af of de te realiseren parkeerplaatsen wenselijk zijn gezien de verkeersveiligheid en de inpassing van het terrein in deze groene buurt en vraagt advies van de afd. Stedenbouw van de gemeente.</p> |
| Welstandscriteria      | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria  |
| Welstandsadvies        | Collegiaal overleg  |
| Erfgoedadvies          |   |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Herenweg 129A 2105 MG

| Gegevens                        | Details   |
|---------------------------------|---|
| Objecttype                      | Individuele woning  |
| Omschrijving                    | nieuwbouw woning  |
| Beoordelingskader               | gebied 2  |
| Zaaknummer partij               |   |
| MOOI nummer                     | 210007  |
| Bestemmingsplan                 | Voldoet niet aan bestemmingsplan  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 3   |
| Bevindingen 24-06-2021          | <p>Het plan ligt opnieuw voor als omgevingsvergunning. De detaillering is (deels) aangepast.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand en de commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. Collegiaal geeft de commissie mee dat enkele detailtekeningen niet kloppen, waardoor er in de toekomst wellicht problemen kunnen ontstaan met regenwater en vervuiling. Gezien er gebouwd wordt in de nabijheid van een Rijksmonument vraagt zij het ontwerp met uiterste zorgvuldigheid te realiseren.</p> |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria  |

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Erfgoedadvies   | Akkoord |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Fazantenlaan 39, 2104BC Heemstede

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen   |
| Omschrijving                    | het plaatsen van een opbouw op de bestaande berging  |
| Beoordelingskader               | gebied 7   |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21060077   |
| Bestemmingsplan                 | Voldoet aan bestemmingsplan  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0  |
| Bevindingen 24-06-2021          | <p>Het betreft een hoekwoning bestaande uit twee bouwlagen met kapverdieping. Voorgesteld wordt een opbouw te plaatsen op de bestaande berging naast de woning.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de opbouw. Van de kapvorm is zij niet overtuigd. Zij vraagt een zadeldak te kiezen en deze met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw uit te voeren. Verder vraagt zij de zijgevel van de uitbreiding in metselwerk te realiseren. Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan.</p> |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria   |
| Welstandsadvies                 | Niet akkoord, tenzij   |
| Erfgoedadvies                   |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Manpadslaan 2, 2105MA Heemstede

| Gegevens                        | Details  |
|---------------------------------|--|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen                         |
| Omschrijving                    | het uitbreiden van het woonhuis en verhogen van de nok |
| Beoordelingskader               | gebied 11  |
| Zaaknummer partij               |  |
| MOOI nummer                     | 21050062   |
| Bestemmingsplan                 | Anders   |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bevindingen 24-06-2021 | <p>De architect en aanvrager zijn aanwezig bij de planbespreking voor een toelichting . Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast.</p> <p>In wijziging op het eerdere ontwerp is de voordeur iets uit de hoek gehaald en heeft deze een luifel gekregen. De achterliggende hal is iets verbreed. De verbinding tussen de daken is 1m teruggebracht vanaf de dakrand. In de goten is meer eenheid gebracht, deze zijn tevens voorzien van sierklossen. De dakkapellen zijn verkleind en staan niet langer in de goot. In de roede verdeling van de kozijnen is meer eenheid gebracht. De muurankers en houten luiken zijn teruggebracht. Het boeideel loopt meer door. Het dak wordt voorzien van dakpannen Tuille du Nord. De plaatsing van zonnepanelen wordt technisch nog uitgedetailleerd. De uitbouw is meer bij de woning betrokken. De verbindinggang tussen het woonhuis en de kas is aangepast en transparant uitgevoerd, waarbij de maatvoering van kozijnstijlen van de woning is overgenomen. Het huis staat in het tekenwerk zichtbaar op een sokkel met plint, de omgeving rondom het huis zal met groen worden aangekleed. De commissie ziet een positieve ontwikkeling van het ontwerp. Er is voldaan aan haar opmerkingen en meer rust in het ontwerp gebracht. Zij adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen, waarbij zij nog enkele opmerkingen en aandachtspunten mee geeft voor uitwerking.- De woningentree en luifel boven de deur kan meer in stijl met het ontwerp worden vormgeven zodat deze herkenbaar is als entree (bijvoorbeeld door een arcade toe te voegen). - Het platte dak van de verbindinggang vraagt zorgvuldige detaillering, met name bij de aansluitingen en tbv de afvoer van regenwater.- Verder ontbreken de plattegronden nog, ziet de commissie het voorgestelde groen graag terug in tekenwerk en ontvangt zij bij de definitieve aanvraag graag de detaillering van de inpassing van zonnepanelen.</p> |
| Welstandscriteria      | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria   |
| Welstandsadvies        | Akkoord op hoofdlijnen   |
| Erfgoedadvies          |  |

**Aanvraag Omgevingsvergunning (monument en bouwen):** Valkenburgerlaan 4 B, 2103AN Heemstede

| Gegevens                        | Details   |
|---------------------------------|---|
| Objecttype                      | Kleine bouwwerken bij woningen  |
| Omschrijving                    | het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak, het verhogen van het dak aan de voorzijde , het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde en plaatsen van twee dakkapellen  |
| Beoordelingskader               | gebied 5  |
| Zaaknummer partij               |   |
| MOOI nummer                     | 21060087  |
| Bestemmingsplan                 | Anders  |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0   |
| Bevindingen 24-06-2021          | <p>Bij een rechthoek 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 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 afreuk 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.</p> |
| Welstandscriteria               | Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria  |
| Welstandsadvies                 | Collegiaal overleg  |
| Erfgoedadvies                   |   |

