



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering ARK Heemstede
27-10-2022 09:00 - 10:45
Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	27-10-2022
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:45
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Marjorie Verhoek (plaatsvervangend voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

Bezoekers

Architect
aanvrager

	9:15	Kadijk 29, 2104AA Heemstede (22100638)
	9:30	Koediefslaan 97, 2101BT Heemstede (21110080)
Architect + medewerker afd. (22030335)	9:45	Strawinskylaan 54, 2102CR Heemstede
Ruimtelijk Beleid		
Architect Heemstede	10:00	Heemsteedse Dreef 243, 2101KH (22090694)
Architect (22100511)	10:10	Bronsteeweg 96, 2101AG Heemstede

Zaken Heemstede (8)

1. Van Slingelandtlaan 9, 2101BP Heemstede

MOOI nummer 22100646
Zaaknummer partij 1120136
Omschrijving het creëren van een topgevel aan de zijgevel van het woonhuis
Aantal voorgaande 0
behandelingen

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader 5. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het optrekken van een topgevel op de zijgevel van een woonhuis. Hiervoor heeft eerder een vooroverleg plaatsgevonden: MOOI nummer 22070608. De topgevel wordt vanaf het bestaande metselwerk tot aan de knik in het dak uitgevoerd in metselwerk, een driedelig raam met aan weerszijden verticale houten gevelbekleding en een pannenkop. De materialisering sluit aan bij de bestaande architectuur; oude pannen worden hergebruikt.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Gemengd villagebied) en objectgerichte criteria.

Het ontwerp is uitgevoerd zoals besproken in het vooroverleg. Enkele aansluitdetails en kozijndetails ontbreken. Het isolatiepakket ingetekend te worden. De commissie houdt de aanvraag aan totdat het bovenstaande is aangeleverd.

Welstandsadvies Aanhouden
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

2. Kadijk 29, 2104AA Heemstede

MOOI nummer	22100638
Zaaknummer partij	1120118
Omschrijving	een wijziging op eerder verleende vergunning: constructiewijzigingen, onderhoud buitengevel stuclaag, onderhoud buitengevel schilderwerk, schilderen / vernieuwen hemelwaterafvoeren, aanpassen kozijnindeling zuidgevel en kozijnindeling linker zijgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Provinciaal monument
Beoordelingskader	11. Landgoederen en buitengebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning monument voor reeds uitgevoerde wijzigingen op een eerder verleende vergunning. Het pand is aangewezen als provinciaal monument. De wijzigingen betreffen: 1) constructiewijzigingen, 2) onderhoud buitengevel stucwerk, 3) onderhoud buitengevel schilderwerk, 4) schilderen / vernieuwen hemelwaterafvoeren, 5) aanpassen kozijnindeling zuidgevel en 6) kozijnindeling oostgevel. De architect en aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting.

Toelichting 1

De indeling van het interieur is niet veranderd door deze wijziging.

Toelichting 2 en 3

De detaillering van de gevel blijft ondanks het stuc- en schilderwerk behouden.

Toelichting 5

In plaats van het vergunde kozijn met dubbele deuren en zijlichten is een lager kozijn met dubbele deuren geplaatst.

Toelichting 6

Het blijkt dat er voorafgaand aan de ingreep al kozijnen met uitzetramen in de oostgevel aanwezig waren. De nieuw geplaatste uitzetramen wijken daarom niet af van bestaand (ook al was in de vergunning sprake van schuiframen). Het voorstel is om de niet vergunde horizontale roedes te verwijderen.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (11. Landgoederen en buitengebied) en objectgerichte criteria.

Tegen wijziging 1 t/m 4 heeft de commissie geen bezwaar. Wat betreft wijziging 5 oordeelt de commissie dat de kleinere gevelopening in de zuidgevel logischer is dan de vergunde opening. Wat betreft wijziging 6 constateert de commissie dat de kozijnen in deze vorm al bestonden en ook dat deze wijzigingen (ten opzichte van de vergunning) beperkt zichtbaar zijn vanaf de straat. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument

3. Koediefslaan 97, 2101BT Heemstede

MOOI nummer	21110080
Zaaknummer partij	1120294
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	5. Gemengd villagegebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen	<p>Het plan is gewijzigd en uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning monument. Het betreft een rijksmonument. In plaats van de zonnepanelen wordt nu een zonnecollector (212 x 118 cm) voor een zonneboiler aangevraagd. De zonnecollector wordt op het achterdakvlak geplaatst tussen de middelste en zuidoostelijke dakkapellen. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Gemengd villagegebied), objectgerichte criteria en monumentencriteria. De richtlijnen van de RCE voor zonnepanelen zijn gehanteerd: in één vlak, niet zichtbaar, aan de achterzijde van het pand.</p> <p>De commissie heeft begrip voor de plek van de zonnecollector, ook gezien de afstand tot de CV installatie (die bevindt zich ter hoogte van de schoorsteen). Ze adviseert daarom akkoord te gaan met de aanvraag. Ten overvloede geeft de commissie mee dat de achterzetbeglazing die mogelijk in de toekomst wordt geplaatst waarschijnlijk vergunningplichtig is. Ze raadt aan</p>
-------------	--

om hier vooraf over in gesprek te gaan met de behandelend medewerker van de gemeente.

Welstandsadvies Akkoord
Erfgoedadvies Akkoord
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning monument

Behandeling 03-02-2022

Bevindingen De aanvrager is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw

voor ter pre advies. Het aantal panelen is verminderd naar zes stuks. De panelen krijgen een rode kleur zodat deze minder opvallen in combinatie met de rode dakpannen. Er wordt nog onderzocht of de panelen staand of liggend worden geïnstalleerd.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie bedankt voor de toelichting. Zij is van mening dat een passende plaats op het dakvlak is gekozen. Ook gezien er rode panelen worden toegepast is zij van mening dat de ingreep beperkte invloed heeft op het monument. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en kijkt uit naar de definitieve aanvraag. Voor de uitwerking uit de commissie haar voorkeur voor liggende panelen (landscape, met enige afstand tot de goot).

Welstandsadvies Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 23-12-2021

Bevindingen De aanvrager is aanwezig bij de planbehandeling. Het betreft een preadvies voor het plaatsen van zonnepanelen op een rijksmonument. De aanvrager geeft aan dat verplaatsing van (een deel van) de panelen naar een lager dakvlak niet de voorkeur heeft vanwege verlies aan opbrengst.

Bevindingen

De commissie kan de beargumentering van de aanvrager volgen en acht

het plaatsen van acht panelen op het hoofdhuis voorstelbaar. Zij verzoekt om de panelen bij de aanvraag

omgevingsvergunning zorgvuldig in te tekenen op het dakvlak en voor een goede beoordeling de daarbij behorende aanzichten, doorsnedes en bouwkundige aansluitdetails te tekenen.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Erfgoedadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 25-11-2021

Bevindingen

De aanvrager is aanwezig bij de planbehandeling. Ter pre advies ligt de plaatsing van zonnepanelen op een rijksmonument aan de Koediefslaan voor. Het pand betreft een lage gecementeerde woning uit de 18e eeuw. Op het achterdakvlak van het hoofdhuis worden 8 zonnepanelen voorgesteld. De panelen worden rood van kleur en sluiten daarmee aan op de dakbedekking (met rode pannen). De panelen zijn 1.75m x 1.05m.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie volgt voor wat betreft zonnepanelen op rijksmonumenten het beleid van de RCE. Haar voorkeur gaat daarom uit naar zonnepanelen op bijgebouwen of ondergeschikte delen van het

monument. Zij heeft geconstateerd dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg maar vraagt te onderzoeken of de panelen of een deel daarvan op het lagere dakvlak van het monument - de voormalige wasserij - geplaatst kunnen worden. Zij vraagt zich tevens af of de ruimte op de garage voor zonnepanelen volledig benut is (mogelijk biedt een oost-west opstelling meer ruimte). De commissie ziet het huidige voorstel en eventuele andere positioneringen van de panelen tevens graag ingetekend ter beoordeling.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Erfgoedadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

4. Strawinskylaan 54, 2102CR Heemstede

MOOI nummer 22030335
Zaaknummer partij 1011072
Omschrijving het aanpassen van de zijgevel; gevelbekleding en zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen 1

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader 7. Woongebied jaren '70-'80
Bestemmingsplan Anders

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het betreft het tweede preadvies. Wijzigingen in het ontwerp zijn dat de zonnepanelen in gekleurde materialen zijn uitgevoerd en met passtukken worden ingepast in de vorm van de gevel. Daarnaast wordt het dak opgehoogd om te kunnen isoleren. De verhoging van het dakpakket wordt aan de bovenkant van de gevel opgevangen met een aluminium strook in de kleur van de pannen. De architect is aanwezig voor een toelichting.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (7. Woongebied jaren '70-'80) en objectgerichte criteria.

Het ontwerp van de voorgevel is goed voorstelbaar. Wel stelt de commissie vragen bij het overhoekse aangezicht: het patroon van de zonnepanelen op de zijgevel sluit niet aan bij dat van de voorgevel. Wat betreft de uitvoering van de zonnepanelen vraagt ze te onderzoeken welke print het beste past - dat zou een horizontale belijning kunnen zijn die de suggestie van houten geveldelen werkt. Het ophogen van het dakpakket is goed voorstelbaar. De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen en complementeert de architect voor het uitgevoerde onderzoek.

Welstandsadvies **Akkoord op hoofdlijnen**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 31-03-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Het betreft een preadvies voor het plaatsen van zonnepanelen aan de zijgevel en voorgevel.

De commissie is verheugd over de ambitie de woning te verduurzamen.

Plaatsing van zonnepanelen op het dak is wenselijk. Van de plaatsing van de panelen is zij echter niet overtuigd. De panelen op de gevels zijn niet passend bij de architectuur van de woning en zullen daarnaast ongewenste precedentwerking veroorzaken. Daarnaast is nog niet onderbouwd waarom de panelen niet op het lessenaarsdak en de garage kunnen worden geplaatst. De commissie vraagt daarom te onderzoeken of de panelen onzichtbaar op het dakvlak en/of de garage kunnen worden neergelegd.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

5. Heemsteedse Dreef 243, 2101KH Heemstede

MOOI nummer	22090694
Zaaknummer partij	1088720
Omschrijving	vervangen uitbouw, verhogen trappenhuis, vergroten dakkapel en diverse gevelwijzigingen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het voorstel is verder uitgewerkt waarbij de dakopbouw nu een kap heeft. De dakhelling van die kap is gelijk aan het bestaande dak. Wat betreft materialisering wordt aangesloten op de bestaande architectuur. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Gemengd villagebied) en objectgerichte criteria.

De commissie adviseert om akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 13-10-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor overleg. Er zijn stukken meegenomen naar de vergadering. Er worden alternatieven opbouwen getoond met een kap.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 5 en objectgerichte criteria.

De commissie bedankt voor de studie. Zij acht variant 4 het meest passend bij de woning en de omgeving. Intern kan wellicht nog een draaiing van de trap gemaakt worden

zodat er voldoende ruimte ontstaat. De commissie wacht het uitgewerkte ontwerp af en vraagt eventuele dakramen integraal mee te ontwerpen.

Welstandsadvies Aanhouden
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 29-09-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van een uitbouw (vergunningvrij), verhogen van het trappenhuis, vergroten van de dakkapel op het zijdakvlak en diverse gevelwijzigingen. Het trappenhuis wordt verhoogd middels een dakopbouw die plat wordt afgedekt.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 5 en objectgerichte criteria.

De commissie heeft geen bezwaar tegen het verlengen van de dakkapel op het zijdakvlak. Tegen de wijze waarop het trappenhuis wordt verhoogd heeft zij bezwaar. Het platte dak van de opbouw oogt oneigenlijk bij dit woningtype en komt massaal over. De commissie vraagt om betere aansluiting bij de architectuur van de woning door hier een topgevel met hellende kap met dakpannen toe te passen, in dezelfde helling als de hoofdkap. De commissie adviseert vooralsnog niet akkoord te gaan met de aanvraag, een aangepast ontwerp ziet zij met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

6. Bronsteeweg 96, 2101AG Heemstede

MOOI nummer	22100511
Zaaknummer partij	1121985
Omschrijving	het plaatsen van een opbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een dakopbouw op de berging van een historisch woongebouw. De burens op nummer 94 realiseren ook een opbouw, die iets terug terug ligt ten opzichte van het bestaande volume. Er is gekozen om de dakopbouw van nummer 96 ook iets terug te leggen, waardoor geleiding ontstaat. Er zijn verschillende voorstudies aangeleverd voor een opbouw met een plat dak, waarin gevarieerd wordt in materialisering en detaillering. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Gemengd villagebied) en objectgerichte criteria.

De commissie bedankt voor de studie en merkt het volgende op:

- De kwaliteit van de bestaande zuidelijke zijgevel vermindert doordat de karakteristieke ramen verdwijnen. Kunnen de ramen binnen de contour van de opbouw vallen, waardoor de huidige buitengevel een binnengevel wordt?

- De opbouw is nu wat bescheiden. Kies een duidelijke richting. Ofwel aansluiting bij de architectuur van de bestaande woning, ofwel meer eigen karakter: een abstract doosje met rijke detaillering.

- De aansluiting aan de achterzijde op de serre verdient aandacht?

Welstandsadvies Collegiaal overleg

Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies
Vergadering ARK Heemstede, 27-10-2022 09:00 - 10:45

7. Herenweg 191-193, 2106MJ Heemstede

MOOI nummer 21120224
Zaaknummer partij 1071613
Omschrijving vergroten zolderverdieping
Aantal voorgaande 4
behandelingen

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Individuele woning
Beoordelingskader 2. Linten
Bestemmingsplan Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het ontwerp is aangepast en ligt nu voor als aanvraag omgevingsvergunning. Details zijn aangeleverd. De tussenleden zijn nu uitgevoerd in zink, verlaagd tot onder de nokvorst en meer teruggeplaatst. Ook zijn de gevelopeningen in de tussenleden komen te vervallen.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte criteria.

De aanpassingen zijn doorgevoerd zoals de commissie had gevraagd en ze adviseert daarom akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies Akkoord
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 03-03-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Het plan ligt opnieuw voor ter preadvies en is daarbij aangepast. Het materiaalgebruik van de tussenleden is gewijzigd naar rabatdelen in de kleur blauw. De tussenleden zijn iets naar achteren

geplaatst, de hoogte is ongewijzigd. Wel wordt de hoogte optisch verlaagd door het boeideel vooruit te laten steken. Tevens zijn gevelopeningen aangebracht in de tussenleden.

De commissie heeft bezwaar en acht de tussenleden onvoldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume. De commissie adviseert terug te grijpen naar het eerdere ontwerp in zink en de tussenleden meer naar achteren te plaatsen en te verlagen tot onder de nokvorst. Tevens adviseert de commissie de gevelopeningen in de tussenleden te laten

vervallen en de wens tot daglicht toetreding op de lossen in het platte dak van de tussenleden. Het is van belang dat de tussenleden zo geruisloos mogelijk opgaan in de architectuur, het aanbrengen van blauwe rabatdelen en gevelopeningen draagt daar niet aan bij.

Ook bouwkundig gezien zijn er twijfels, met name met betrekking tot de hoeveelheid aansluitingen en ontmoetingen. De commissie ontvangt graag de details. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met een uitwerking van de detaillering met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 03-02-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan ligt opnieuw voor ter pre advies en is gewijzigd. De nok van de opbouw is verlaagd. De zinken tussenleden zijn op gelijke hoogte gebracht met de nokken van de twee bestaande topgevels. De dakhelling van de opbouw is fauwer dan de bestaande topgevels.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie ziet een positieve ontwikkeling van het ontwerp. Zij adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan. De commissie vraagt bij uitwerking te onderzoeken of de tussenleden nog meer ondergeschikt kunnen worden gemaakt. Ook ziet zij graag nog een detail van de aansluiting van de opbouw op de bestaande kappen.

Welstandsadvies Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan is gewijzigd. Daarbij is het wolfseind ter plaatse van de dakopbouw met het zadeldak komen te vervallen. De zinken opbouw tussen de dwarskappen is verhoogd, waardoor deze boven de nokken van de dwarskappen komt te liggen. De hellingshoek van de linker- en rechterzijde van de zinken opbouw is gelijk aan die van de bestaande dwarskappen. Tevens is er bij de aanvraag een

doorsnede aangeleverd, evenals visualisaties van de voorgestelde opbouw in het straatbeeld.

Bevindingen commissie:

De commissie handhaaft haar advies van 23 december 2021. Zij is van mening dat de opbouw ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdmassa en adviseert om de opbouw onder de nok van het hoofdvolume te leggen. Door de zinken opbouw ontstaat er naar mening van de commissie een rommelig beeld.

De commissie is ervan overtuigd dat de opgave gerealiseerd kan worden binnen de huidige nokhoogte en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Informele advisering

Behandeling 23-12-2021

Bevindingen De architect en stedenbouwkundige namens de gemeente zijn aanwezig.

Het betreft een preadvies voor een dakopbouw met houten topgevel en zadeldak op een plat afgedekt tussenlid. De hellingshoek van de dakopbouw is gelijk aan de hellingshoek van de bestaande topgevels. De aantakking van de dakopbouw met dwarskap op de langskap van het hoofdvolume is teruggelegd met een zinken aanheling.

De hoogte van de dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente is bereid om mee te werken middels een vrijstelling.

Bevindingen

De commissie is nog niet overtuigd van de architectonische oplossing waarbij de achterbouw hoger is dan het hoofdgebouw. Zij mist nog een beeld van de voorgevel en doorsnedes om de functionele noodzaak van de dakopbouw te kunnen beoordelen. Ook wordt de wolfseind niet passend gevonden. De commissie ziet graag een impressie waarbij de houten topgevel onder de nok van het hoofdgebouw blijft.

Concluderend behoeft het plan nog een ontwerpslag.

Welstandsadvies Collegiaal overleg

Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Informele advisering
Vergadering ARK Heemstede, 27-10-2022 09:00 - 10:45

8. Anna Blamanlaan 37, 2104SC Heemstede

MOOI nummer 22100272
Zaaknummer partij 1117812
Omschrijving 1 zijde van de dakkapel recht maken en te bekleden met dakpannen i.p.v. schuin dak met dakpannen
Aantal voorgaande behandelingen 0
Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader 8. Woongebied jaren vanaf '90
Bestemmingsplan Anders

Behandeling 27-10-2022

Bevindingen Het betreft een preadvies voor een in afwijking van de verleende vergunning gebouwde dakopbouw op de rechter zijgevel van een woonhuis. De dakopbouw is vergund met twee schuine zijdes voorzien van pannen. De opbouw is echter aan één zijde verticaal opgetrokken en uitgevoerd in rabatdelen. Het voorstel is om de verticaal opgetrokken zijde te bekleden met dakpannen. Daarnaast is geconstateerd dat de dakopbouw niet is uitgevoerd met een goot ter beëindiging van het dakvlak in de erfgrans met het buurpand.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (8. Woongebied jaren vanaf '90) en objectgerichte criteria.

Analyse wijst uit dat de achterzijde van de woning vanaf het water goed te zien is. Het weglaten van de goot en de verticale uitvoering van de dakopbouw, al dan niet bekleed met dakpannen, wordt niet passend gevonden en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert daarom de dakopbouw uit te voeren zoals vergund en gaat niet akkoord met het voorstel. Ze vraagt de architect in overleg te gaan met de behandelend medewerker van de gemeente om tot een ontwerp te

komen dat voldoet aan de redelijke eisen van welstand, met als uitgangspunt de vergunde dakopbouw. Daarnaast wijst de commissie erop dat het egaal vergrijzen van de houten delen kan worden versneld door deze te behandelen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Preadvies

