



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede
02-02-2023 09:00 - 12:40
Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	02-02-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	12:40
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (plaatsvervangend voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

Bezoekers

4 omwonenden, aanvrager en architect	9:10	Frans Lisztlaan 1, 2102CJ Heemstede (21090058)
aanvrager en buurtbewoners	9:25	Chr. Bruningslaan 14, 2103ZB Heemstede (22120080)
aanvrager + architect	9:40	Jacob van Campenstraat 41, 2101VJ Heemstede (22030140)
aanvrager	9:50	Kraanvogellaan 20, 2106DD Heemstede (23010960)
architect	10:05	Binnenweg 148, 2101JP Heemstede (22120130)
aanvrager	10:20	Wagnerkade 91, 2102CV Heemstede (23010996)

Zaken Heemstede (16)

1. Frans Lisztlaan 1, 2102CJ Heemstede

MOOI nummer	21090058
Zaaknummer partij	1158666
Omschrijving	nieuwbouw villa
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	5. Interbellum
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp is niet veranderd. Wel worden de materialisering en kleurstelling gespecificeerd:</p> <ul style="list-style-type: none">·De gevels, rollagen en metselwerkaccenten worden gebroken wit gekeimd.·De gevelplint wordt uitgevoerd in antraciet hardsteen.·De ramen, kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout, de boeidelen en goot afwerking in hout. Alle worden ze antraciet geschilderd.·De hemelwaterafvoeren en dakkapelwangen worden uitgevoerd in zink.·Op het dak komen antracietgrijze keramische pannen. <p>De architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven. Vier omwonenden zijn in de vergadering aanwezig als toehoorders. Uit de toelichting blijkt dat de hellingshoek van de dakvlakken overal gelijk is. Er komen geen installaties en/of zonnepanelen op het dak.</p> <p>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 (5. Interbellum) criteria.</p> <p>De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en vraagt te zijner tijd een situatietekening aan te leveren met inrit, parkeren, bijgebouwen en aanduiding van de erfscheidingen, voor zover vergunningsplichtig.</p>
Welstandsadvies	Akkoord

Behandeling 13-10-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Er zijn 3D beelden aangeleverd van de nieuwbouw in relatie tot de omgeving. Toegelicht wordt dat de weg voor de woningen omhoog loopt, de woningen liggen iets lager dan de weg. Er wordt ook een tuinplan gemaakt.

De aanvraag is beoordeeld op hetgeen vermeld in de welstandsnota: gebied 5, interbellum. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het advies van de welstandscommissie wordt meegewogen in het afwijkingsbesluit.

De commissie bedankt voor de aanvullende verhelderende stukken en toelichting. De beelden tonen aan dat de ontwikkeling op deze plek mogelijk is en de nieuwbouw op een goede manier wordt ingepast in de straat. De ruimtelijke impact is naar mening van de commissie acceptabel en daarom adviseert zij op hoofdlijnen akkoord te gaan met de aanvraag. De commissie ziet het definitieve ontwerp graag tegemoet.

Welstandsadvies Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 15-09-2022

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor en wordt dit keer als een preadvies behandeld. Er zijn nieuwe stukken ingediend waarop te zien is dat de kap met een halve meter is verlaagd tot 11 meter.

De aanvraag is beoordeeld op hetgeen vermeld in de welstandsnota: gebied 5, interbellum. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het advies van de welstandscommissie wordt meegewogen in het afwijkingsbesluit.

De commissie is blij dat de kap verlaagd is. De relatie van het volume en de kaphoogte tot de naastgelegen woningen is echter nog onduidelijk. Daarom vraagt de commissie om een ruimtelijke onderbouwing, bestaande uit een 3D aanzicht van de voorgevel met daarin opgenomen de contouren van de naastgelegen woningen op Frans Lisztlaan 3 en Jan Miense Molenaerplein 1 en 2. In afwachting van dit stuk wordt de aanvraag aangehouden.

Welstandsadvies Aanhouden
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 07-07-2022



Bevindingen

Het plan ligt opnieuw voor. Er zijn aanvullende details aangeleverd en foto's van de omgeving ingediend. Aangetoond is dat er in de omgeving diverse bouwhoogtes aanwezig zijn.

De aanvraag is beoordeeld op hetgeen vermeld in de welstandsnota: gebied 5, interbellum. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het advies van de welstandscommissie wordt meegewogen in het afwijkingsbesluit.

De commissie bedankt voor de toelichting en aanvullende stukken maar is van mening dat niet voldaan is aan haar opmerkingen. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan doordat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Dit betekent dat de gemeente vrijstelling dient te geven voor een afwijking van haar ruimtelijk beleid. De commissie heeft gedurende alle voorgaande behandelingen (30 september 2021, 28 oktober 2021 en 23 juni 2022) aangegeven het volume te fors te vinden op deze plek en gezien de te verwachten impact op de omgeving gevraagd te onderzoeken of de kap verlaagd kon worden. De commissie verduidelijkt daarnaast dat zij enkel medewerking kan verlenen aan een afwijking indien middels een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeduid dat de afwijking hier gegrond is en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze onderbouwing ontbreekt.

De commissie houdt daarom de aanvraag aan. Herhalend vraagt zij nogmaals om het verlagen van de kap ofwel een ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangeduid dat de afwijking hier gegrond is en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. De commissie geeft aan dat hiervoor geen in detail uitgewerkt ontwerp voor hoeft te worden aangeleverd maar vraagt in elk geval doorsnedes en plattegronden aan te leveren in schets (voorafgaand aan de vergadering) ter beoordeling.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 23-06-2022

Bevindingen

Het plan ligt opnieuw voor en is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. De exacte kleur van het keimwerk wordt nader bepaald tijdens de werkzaamheden en wordt afgestemd op het gebouw en de omgeving. De kap is niet verlaagd.

De aanvraag is beoordeeld op hetgeen vermeld in de welstandsnota: gebied 5, interbellum. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan. Aan het oordeel van de welstandscommissie wordt dan meer waarde gehecht.

De commissie geeft aan vertrouwen te hebben in het keimwerk. Voor wat betreft de kaphoogte constateert zij dat er geen wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerp dat in het vooroverleg werd getoond, tevens is niet aangetoond waarom de kap niet verlaagd zou kunnen worden. Eerder al gaf de commissie aan het programma op deze plek erg fors te vinden. De commissie vraagt daarom nogmaals te onderzoeken of de kap iets kan zakken. Zij ziet hier graag een schets van tegemoet. Omdat de architect aangeeft dat de hoogte van de woning eerder met de afdeling Stedenbouw is afgestemd vraagt de commissie de stedenbouwkundige van de gemeente aan te sluiten voor een toelichting.

Tot slot constateert de commissie dat details en een uitwerking van het hekwerk bij de vergunningstekening ontbreken.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie houdt de aanvraag aan.
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 28-10-2021

Bevindingen

De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.
De dakkapellen zijn in hoogte verkleind en horizontaal uitgelijnd. De dakgoot is links en rechts op gelijke hoogte gebracht. Aanvullend zijn details van de goot aangeleverd. De kozijnen zijn gerangschikt en boven elkaar uitgelijnd. De voorgevel is gewijzigd en heeft drie erkers gekregen. Aan de achterzijde wordt een (vergunningvrije) uitbouw gerealiseerd. De gesloten linker zijgevel is voorzien van schijnramen in het metselwerk. De dakkapel heeft een kozijn met melkglas. Op het dak worden installaties geïntegreerd in de gemetselde schoorstenen. Techniek komt in de kelder. Langs het voorerf komt een hekwerk te staan, die nog nader bepaald wordt (voorstel is metselwerk poeren met houten open hekwerk ertussen).
De kleuren van de kozijnen en het keimwerk worden nader bepaald tijdens de bouw, om een kleurcontrast te voorkomen.

De commissie ziet een positieve ontwikkeling van het ontwerp. Zij is verheugd over de wijzigingen en adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen. Wel vraagt zij nogmaals te onderzoeken of de kap iets kan zakken en herhaalt zij haar sterke voorkeur voor schoon metselwerk, passend bij de jaren 30 stijl van de woning. In het geval van keimwerk vraagt zij waakzaamheid bij het kiezen van de witte kleur, deze dient niet spierwit uit te vallen. Verder is de commissie benieuwd naar het hekwerk. Zij ziet met belangstelling het uitgewerkte plan tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Bevindingen

De architect is aanwezig bij de planbespreking. De aanvraag betreft een pre advies voor de bouw van een woning aan de Frans Lisztlaan. De aanwezige woning op het kavel wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met kapverdieping. Door uitstekende volumes in de plattegrond zijn er verspringingen zichtbaar in de kap. In de gevels komen staande kozijnen. Op de begane grond worden meerdere erkers geplaatst. Aan de rechter zijgevel wordt een transparante uitbouw gerealiseerd. De woning wordt uitgevoerd in baksteen en wit gekeimd. De hoofdentree wordt bekleed met hardsteen. Op het perceel wordt tevens een bijgebouw gerealiseerd.

De aanvraag is beoordeeld op hetgeen vermeld in de welstandsnota: gebied 5, interbellum.

De commissie bedankt voor de toelichting en is verheugd dat zij in een vroeg stadium wordt geraadpleegd. De commissie is nog niet overtuigd van het voorstel en geeft enkele aandachtspunten en vragen mee voor het vervolg:

- De tweelaagse, blinde linker zijgevel met gesloten dakkapel op korte afstand van de erfgrans levert geen aantrekkelijk straatbeeld op.
- De commissie vraagt de goot naar beneden te halen zodat de kap markanter wordt en meer aansluit bij wat in de welstandsnota omschreven wordt. Daarnaast zullen de dakkapellen ook meer ondergeschikt worden aan het dak.
- Door de veelheid aan stijlelementen en materialen oogt het ontwerp onrustig.
- Typische Heemstedse dakkapellen hebben een beperkte hoogte, zijn horizontaal geled, in wit hout uitgevoerd en hebben een ranke detaillering.
- De ramen op de verdieping staan vrij willekeurig in de gevel en dienen te worden uitgelijnd.
- De aanbouwen vindt de commissie voorstelbaar, maar deze dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdhuis, danwel als erker te worden vormgegeven. (Hierbij wordt tevens aangesloten op de regels van het bestemmingsplan, dat aangeeft dat bouwgrenzen enkel mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, etc.)
- Er dient tevens een passende oplossing te worden gezocht tussen aan- en achterbouwen.
- De commissie vraagt de architect aan te sluiten bij wat in de welstandsnota gevraagd wordt voor dit gebied, en het metselwerk niet te keimen, en uit te gaan van roodbruin metselwerk.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

2. Chr. Bruningslaan 14, 2103ZB Heemstede

MOOI nummer	22120080
Zaaknummer partij	1140284
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel op het voor- en achtergevel dakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	8. Woongebied jaren vanaf '90 + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>De aanvraag ligt opnieuw voor. Er is onderzoek gedaan naar een geschikte trendsetter en er wordt een voorstel aan de commissie voorgelegd. De dakkapel aan de voorzijde bezit een driedeling en wordt 2,9 m breed en 2,07 m hoog. Voor de dakkapel aan de achterzijde worden twee varianten voorgesteld, afhankelijk van het woningtype. Voor de 5400 woningen wordt een dakkapel voorzien van vierdeling voorgesteld van 4 m breed en 2,07 m hoog, voor de 5700 woningen wordt een identiek ingedeelde dakkapel voorgesteld van 4,25 m breed en 2,07 m hoog. Het vaste glas heeft in beide varianten een breedte van 1,10 meter; er wordt gevarieerd met de breedte van de draaiende delen. De kozijnen en ramen worden uitgevoerd in kunststof (RAL7016), de wangen in zink en het boeideel (RAL9010) en de gevelbekleding in red cedar (RAL9016). De aanvrager en buurtbewoners zijn aanwezig om een toelichting te geven.</p> <p>Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (8. Woongebied jaren vanaf '90) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam) criteria. De meeontworpen, al enkele malen gerealiseerde, dakkapel is hierbij als uitgangspunt gehanteerd, zodat een familie van dakkapellen ontstaat.</p>
Welstandsadvies	De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
Behandelwijze	Akkoord
Aanvraagsoort	Grote commissie Omgevingsvergunning

Behandeling 08-12-2022

Bevindingen	De woning is gelegen in gebied 8. Tevens zijn de objectgerichte criteria van toepassing (dakkapellen).
-------------	--

De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan.

De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een driedelige dakkapel aan de voorzijde en een vijfdelige dakkapel op het achterdakvlak van een tussenwoning. De dakkapel aan de voorzijde wordt uitgevoerd conform de vergunde, maar niet uitgevoerde dakkapel van huisnr. 18. De beoogde dakkapel aan de achterzijde wijkt, qua afmeting en indeling ook af.

De commissie wil de aanvraag graag aanhouden. Er wordt nu gesproken over meerdere varianten terwijl zij graag ziet dat de dakkapellen deel gaan uitmaken van één familie. Ook omdat de breedte van de woningen verschilt zal er op meerdere vlakken onderzoek gedaan moeten worden naar wat mogelijk is om tot een voor meerdere woningen geschikte trendsetter te komen. Daarbij is van belang de detaillering van de dakrand en het afwisselende ritme van breed vast glas ($\pm 1,10\text{m}$) en ramen in een smalle maat consequent aan te houden. Aansluitingen van scheidingswanden kunnen ook op een dubbele kozijnstijl worden aangesloten in plaats van een tussenpaneel wat het ritme verstoort. In het vooroverleg van 13 oktober voor de Chr. Bruningslaan 18 is aangegeven dat aan de achterzijde bredere varianten mogelijk zijn, maar met een maximale breedtemaat van 4 meter. Een van de toen gepresenteerde varianten voldoet hieraan en dient als uitgangspunt te worden gebruikt voor het ontwerp (tekeningnummer 22-369, met wijzigingsdatum 5-10-2022)

De aanvraag wordt aangehouden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

3. Jacob van Campenstraat 41, 2101VJ Heemstede

MOOI nummer	22030140
Zaaknummer partij	1158321
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw en een dakkapel op het voor- en zijgevelvlak
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Detailtekeningen zijn aangeleverd, maar niet allemaal. Zoals gevraagd in het vorige advies wordt de dakkapel iets slanker en tegen de schoorsteen aangebouwd, en zijn de ramen van de dakkapel hetzelfde gedetailleerd als de andere ramen in de zijgevel. Er zijn twee ontwerpvarianten aangeleverd: een met schoorsteen en een zonder schoorsteen. De aanvrager en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Toegelicht wordt dat de schoorsteen door de grotere hellingshoek van het dakvlak zijn architectonische waarde verliest en daarom verwijderd kan worden. Het ontwerp van de dakkapel is niet gemaatvoerd.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte criteria.</p> <p>De commissie concludeert dat het verwijderen van de schoorsteen acceptabel is en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de ontbrekende maatvoering van de dakkapellen (het boeideel mag maximaal 25 cm hoog zijn) en de ontbrekende detailtekeningen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de plantoelichter van de gemeente.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 24-11-2022

Bevindingen	Het betreft het tweede preadvies. Het plan is aangepast. De contour van
-------------	---

de dakopbouw op het achterdakvlak van de belendende woningen wordt gevolgd. De dakopbouw wordt aan de zijgevel beëindigd met een met pannen bedekt schuin dakvlak. Hierdoor wordt het bestaande zijdakvlak steiler. De overhoekse dakkapel komt te vervallen, hiervoor in de plaats komt een kleinere dakkapel in het zijdakvlak. De schoorsteen op de zijgevel wordt verwijderd. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte criteria.

De commissie waardeert de inspanning die wordt geleverd om tot het juiste ontwerp te komen. Ze gaat akkoord op hoofdlijnen en adviseert om bij de aanvraag de volgende punten nog uit te werken:

- De schoorsteen dient gehandhaafd te worden en in hoogte aan te sluiten bij de te bouwen dakkapel in het zijdakvlak.
- De dakkapel in het zijdakvlak dient aan de rechterzijde iets slanker te worden, zodat deze meer vrij blijft van de hoekkeper. De positie van de linkerzijde kan volgens ontwerp worden behouden, zodat de dakkapel tegen de schoorsteen aan wordt gebouwd.
- De ramen van de dakkapel dienen hetzelfde te worden gedetailleerd als de ramen op de eerste verdieping van de zijgevel.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 17-03-2022

Bevindingen

De architect en aanvrager zijn aanwezig bij de planbehandeling. Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een dakopbouw op een goed zichtbare hoekwoning. Er wordt verwezen naar twee mogelijk trendsetters op nummer 8 en 51. De aanvrager geeft aan dat nummer 51 de voorkeur heeft omdat deze variant geen interne verbouwing vraagt.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

Bevindingen

De commissie is van mening dat nummer 8 de trendsetter is, te meer omdat nummer 51 eigenlijk een tussenwoning betreft. Een steiler dakvlak is daarom op deze plek voorstelbaar, mits gedekt in dezelfde pannen. De commissie is niet akkoord met de overhoekse dakkapel en vraagt eventueel om de dakkapellen op de splitsen en voldoende afstand te behouden tot de hoekkeper. De welstandsnota is hierbij uitgangspunt. Concluderend behoeft het plan nog een ontwerpslag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

4. Kraanvogellaan 20, 2106DD Heemstede

MOOI nummer	23010960
Zaaknummer partij	1159273
Omschrijving	het plaatsen van een hybride warmtepomp op een dakkapel op het achtergeveldakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	8. Woongebied jaren vanaf '90 + 10. Installaties
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een hybride warmtepomp op de dakkapel in het achtergeveldakvlak van een twee-onder-een-kap woonhuis.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (8. Woongebied jaren vanaf '90) en objectgerichte (10. Installaties) criteria.</p> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de warmtepomp of de omkasting wordt uitgevoerd in een kleur passend bij de dakbedekking. De pomp of omkasting dient zo ver mogelijk, uit het zicht, naar achter op de dakkapel geplaatst te worden, tegen de kap aan.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

5. Binnenweg 148, 2101JP Heemstede

MOOI nummer	22120130
Zaaknummer partij	1159554
Omschrijving	wijziging winkelpui - luifel
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Winkel
Beoordelingskader	1. Centrum
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. De luifel met dubbel dakje is iets teruggelegd. De driehoekige luifel bij de bloemenzaak is vervallen. De nieuwe slanke kozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in zwart aluminium. Er wordt een donkere natuurstenen plint aangebracht van 40 cm hoog. 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 (1. Centrum) en objectgerichte criteria.

De commissie bedankt voor de toelichting en vindt de nieuwe maat van de luifel goed passen. Ze adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen De architect is aanwezig en licht het aangepaste plan toe. In de voorkeursvariant wordt het gebouw voorzien van doorlopende luifels afgerond op de hoek. De luifel aan de Binnenweg is vrijgehouden van de aangrenzende luifel. De bestaande portiek blijft gehandhaafd. Aan de Kloosterweg volgt de luifel met een kleine overstek de maat van de erker en schiet over de luifel van de bloemist heen. De bestaande betonafdekking van alle erkers blijft gehandhaafd.

De commissie acht de variant met het slanke boeideel en terugliggende opstand passend. Zij is echter nog niet overtuigd van de luifel aan de Binnenweg, deze luifel is erg groot ten opzichte van de overige luifels

aan het pand en sluit daarom niet goed aan. Zij vraagt dan ook te onderzoeken of de luifels meer in balans kunnen worden gebracht door de maat van de straal te herzien. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet het uitgewerkte voorstel met inachtneming van haar opmerking met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 22-12-2022

Bevindingen

De architect is aanwezig en licht het aangepaste plan toe. De entree blijft iets terugliggend en wordt voorzien van een dubbele deur onder een toog. Het naastgelegen etalage kozijn is hierdoor versmald en gaat nu de hoek om.

De luifel wordt, op aanraden van de commissie ter plaatse van de bloemenwinkel haaks geplaatst.

De commissie waardeert de aanpassingen maar handhaaft haar advies voor wat betreft de entreepartij. Zij is nog niet overtuigd van de behoefte voor een bredere opening.

De nieuwe verhoudingen in dit geveldeel worden niet passend gevonden, er is geen samenhang meer met het bestaande en met de omgeving. Er wordt nu toevoeging op toevoeging toegepast. Wellicht is het mogelijk naast de bestaande entree met de getoogde deur ook de entree in de zijgevel te handhaven.

De nieuwe luifel is een ander aandachtspunt. De commissie maakt zich zorgen over de aansluitingen zowel aan de kant van de Binnenweg, aansluiting op de bestaande luifel en aansluiting op de zijgevel, als bij de Cloosterlaan waar de aansluiting op het bestaande zinken dak niet duidelijk is. Vooralnog is het beeld niet kloppend en voorziet de commissie bouwkundige problemen.

Na een aantal oplossingsrichtingen besproken te hebben adviseert zij de bestaande luifel van de kledingzaak qua breedte en hoogte aan te houden en deze zelfstandig te houden.

De commissie ziet de aanpassingen en voor de verduidelijking een 3D uitwerking graag tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 08-12-2022

Bevindingen

De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor een aanpassing (gevelwijziging) van een hoekpand, deel



uitmakend van een winkelgalerij met bovenwoningen.

De gevelwijziging bestaat uit het doorzetten van de bestaande luifel van nr. 148, en het in een ronde vorm ook de hoek om te zetten zoals gerealiseerd op de ander hoek van de winkelgalerij.

Tevens worden de puien (voor- en zijgevel) voorzien van een hardstenen plint. De deuropening in het portiek wordt uitgebreid naar een dubbele deur.

Ter plaatse van de semipermanente parasol wordt een vierkante luifel voorgesteld.

De ontwikkeling vindt plaats in gebied 1, bijzonder welstandsgebied.

Tevens zijn de objectgerichte criteria van toepassing.

Conform het geldende welstandsbeleid dient er extra aandacht te zijn voor, onder andere entreepartijen.

De commissie constateert dat de nieuwe, doorlopende luifel en de nieuwe plinten aansluiten op het bestaande gevelbeeld van de winkelgalerij en heeft geen bezwaar. De aanpassing in de karakteristieke, gemetselde portiek wordt betreurd. Zij adviseert dan ook de huidige entreepartij te handhaven.

Voor wat betreft de nieuwe luifel bij de bloemenwinkel adviseert zij een driehoekige luifel haaks op de Cloosterlaan te realiseren zodat deze meer ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume.

De commissie ziet een aangepast plan graag tegemoet.

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

6. Wagnerkade 91, 2102CV Heemstede

MOOI nummer	23010996
Zaaknummer partij	1156886
Omschrijving	inpandig terras bij de woning betrekken, door plaatsen van een zijgevel in de bestaande opening en vervangen van een raam beide identiek aan de bestaande kozijnen en vervangen kozijn in de voorgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bij de woning betrekken van een inpandig terras in de voorgevel aan de César Francklaan en het vervangen van een kozijn in de voorgevel aan de Wagnerkade. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.

Betrekken inpandig terras in voorgevel aan de César Francklaan

Hiertoe wordt in de bestaande opening van het terras naar de tuin een dubbele deur geplaatst, voorzien van zijlichten, die in detaillering identiek is aan de bestaande dubbele paneeldeur van het woonhuis naar het inpandige terras. De naar voren gelegde gevel wordt gesloten door aan weerszijden van de bestaande kolommen kozijnen te plaatsen. Boven de dubbele deur en de kozijnen aan weerszijden van de dubbele deur worden bovenlichten gemaakt.

Vervangen van het boogkozijn in de voorgevel aan de Wagnerkade

Het boogkozijn wordt vervangen door een boogkozijn met middenstijl en kalf. Het glas in lood vervalt.

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 bedankt voor de toelichting. Ze beoordeelt de bouwtekening en niet de aangeleverde impressie. Ze adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de aansluiting van de kozijnen op de bestaande kolommen reversibel wordt gemaakt door middel van een tussenlat en de profilering van de kolommen behouden blijft. De detaillering van

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

deze aansluiting dient nog aangeleverd te worden. De commissie adviseert een achterzetraam te overwegen bij het boogkozijn in de gevel aan de Wagnerkade, zodat het glas in lood behouden kan blijven.
Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning

7. Spaarnzichtlaan 5, 2101ZL Heemstede

MOOI nummer	22110506
Zaaknummer partij	1136093
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het betreft het derde preadvies. Het ontwerp is aangepast. De hellingshoek van het voor- en achterdakvlak van de dakopbouw is kleiner gemaakt. Ook is de dakkapel nu uitgelijnd met de kozijnen in de onderliggende gevel.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte criteria.

De commissie is akkoord met het aanpassen van de hellingshoek van de kap. Wel handhaaft zij haar advies dat het nieuwe volume ondergeschikt dient te zijn. Ze vraagt daarom de nokhoogte te verlagen, bijvoorbeeld door een dunner dakisolatiepakket toe te passen, en de vrije hoogte intern te verlagen. Daarnaast dienen de wachtgevels een gedekte kleur te krijgen. De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen en ziet het definitieve ontwerp - met inachtneming van haar opmerkingen - tegemoet.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 22-12-2022

Bevindingen Het betreft een heroverweging, de commissie handhaaft echter haar advies om de samenhang binnen het ensemble zoveel mogelijk te handhaven. Aandachtspunten zijn de ondergeschiktheid ten opzichte van de belendende woningen en het aanzicht van de wachtgevels.

Voor de commissie is het denkbaar als de hellingshoek van het bestaande pannendakje aan de achterzijde van de tussenwoning als uitgangspunt voor de dakhelling van een dakopbouw wordt genomen.

	Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de aanvraag.
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 24-11-2022

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een dakopbouw met een afgeknot zadeldak op een woning met een plat dak. De woning is onderdeel van een vrijstaand symmetrisch gebouw met aan weerszijden van de betreffende woning twee woningen met een puntgevel. De dakopbouw wordt 9,60 meter hoog, krijgt aan de voor- en achterzijde een schuin dakvlak met oranje-rood gebakken pannen en wordt aan weerszijden beëindigd met kantpannen. De nokken worden bekleed met chaperonpannen. In de dakvlakken van de dakopbouw worden aan de voor- en achterzijde dakkapellen geplaatst. Die aan de voorzijde is 3 m breed en 1,50 m hoog en wordt uitgevoerd met zinken wangen.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte criteria.

De commissie bedankt voor het vooroverleg en constateert dat het plan een behoorlijke wijziging van het straatbeeld en ensemble tot gevolg heeft, waarbij de ondergeschiktheid van de tussenwoning verloren gaat en de wachtgevels van de opbouw overhoeks dominant aanwezig zullen zijn. De commissie denkt dat een voorgestelde dakopbouw op grond van omgevingskwaliteit denkbaar is, maar dan wel met dakvlakken van maximaal 60 graden. Daarnaast geeft de commissie een andere denkrichting mee: de opbouw zou ook kunnen bestaan uit een volume met een zadeldak dat dezelfde oriëntatie heeft als de daken van de belendende woningen.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

8. Glipper Dreef 197, 2104WG Heemstede

MOOI nummer	22120145
Zaaknummer partij	1160246
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak van de aanbouw
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	4. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning monument. Het legplan is aangepast; op het platte dak van de aanbouw worden nu negen zonnepanelen gelegd.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (4. Gemengd villagebied), objectgerichte criteria en monumentencriteria. Het betreft een rijksmonument. De commissie neemt de richtlijnen van de RCE voor het plaatsen van zonnepanelen in acht.</p> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij er all black-panelen worden gelegd.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Behandeling 08-12-2022

Bevindingen	<p>De aanvrager is aanwezig. Het betreft een vooroverleg over het plaatsen van acht zonnepanelen op het schilddak van de voormalige dienstwoning (rijksmonument) van de historische buitenplaats Meer en Berg. Het is de bedoeling om in het zijdakvlak van de woning, tegen de hoekkeper aan twee zonnepanelen te plaatsen en zes zonnepanelen te plaatsen op het platte dak van de aanbouw aan de zijgevel.</p> <p>De ontwikkeling vindt plaats in gebied 4. De aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan.</p>
-------------	---

Om het monumentale dakvlak zoveel mogelijk intact te houden suggereert de commissie alle panelen op het platte dak van de aanbouw te plaatsen. Indien de panelen dakpansgewijs in een oost-west richting worden geplaatst zal de opbrengst nagenoeg hetzelfde zijn. Tevens vraagt zij te onderzoeken of het mogelijk is panelen te monteren op de bestaande tuinmuur links van de villa en dan zo horizontaal mogelijk zodat ze vrijwel uit het zicht blijven.

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

10. Van 't Hofflaan 10, 2105RL Heemstede

MOOI nummer	23010721
Zaaknummer partij	1157928
Omschrijving	het plaatsen van 2 kozijnen in de zijgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	7. Woongebied jaren '70-'80 + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van twee kozijnen in de zijgevel van een woning, die op de kopse kant van een woonblok is gelegen. De kunststof kozijnen worden boven elkaar geplaatst op de begane grond en de eerste verdieping.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (7. Woongebied jaren '70-'80) en objectgerichte (4. Gevelwijziging) criteria.</p> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de kleur van de kozijnen aansluit bij de bestaande kozijnen.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

11. Strawinskylaan 33, 2102CN Heemstede

MOOI nummer	23010727
Zaaknummer partij	1157914
Omschrijving	het uitbreiding van de eerste verdieping t.p.v bestaand balkon en plaatsen dakkapel op het zijgeveldakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	7. Woongebied jaren '70-'80 + 3. Dakkapel en dakraam + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de eerste verdieping van de aanbouw en het plaatsen van een dakkapel op het rechter zijgeveldakvlak.

Uitbreiden eerste verdieping

De eerste verdieping van de aanbouw wordt uitgebreid door het bestaande terras bij de woning te betrekken. In de gevel komt een tweedelig kunststof kozijn (nog niet gemaatvoerd). De gevel wordt bekleed met horizontale antraciet kleurige keraliet geveldelen.

Dakkapel rechter zijgeveldakvlak

De dakkapel, voorzien van vierdeling, is 3,4 m breed en 1,65 m hoog en wordt uitgevoerd met antracietkleurige keraliet wangen en kunststofkozijnen in RAL9005. Het boeideel wordt tevens in antracietkleurig keraliet uitgevoerd.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (7. Woongebied jaren '70-'80) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam + 8. Dakopbouw) criteria.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de dakkapel op dezelfde positie wordt geplaatst als de dakkapel op Strawinskylaan 7 en de maat, detaillering, materialisering en kleurstelling van deze dakkapel worden aangehouden.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

12. Vondelkade 46, 2106AK Heemstede

MOOI nummer	23010732
Zaaknummer partij	1158113
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel op het achtergeveldakvlak en op het zijgeveldakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel op het achter- en op het linker zijgeveldakvlak van een drie-onder-een-kap woonhuis.

Achtergeveldakvlak

De dakkapel, voorzien van tweedeling, is 2,17 m breed en 1,5 m hoog. Het antracietkleurige keraliete boeideel wordt 28,5 cm hoog. De kozijnen worden aan de buitenzijde in RAL7016 geschilderd. De wangen worden in zink uitgevoerd.

Linker zijgeveldakvlak

De dakkapel, voorzien van vierdeling, is 4,01 m breed en 1,5 m hoog. Het antracietkleurige keraliete boeideel wordt 28,5 cm hoog. De kozijnen worden aan de buitenzijde in RAL7016 geschilderd. De wangen worden in zink uitgevoerd.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam) criteria.

De commissie constateert dat de maatvoering in de opdrachtbevestiging, bouwtekening en details niet overeenstemmen. Deze dient consistent te zijn. Het boeideel mag maximaal 25 cm hoog zijn. Daarnaast is het onduidelijk of er een dakverhoging wordt toegepast bij de kleine dakkapel. De aanvraag wordt aangehouden in afwachting van de gevraagde informatie en aanpassing.

Welstandsadvies
Behandelwijze

Aanhouden
Grote commissie

13. Glipperweg 86, 2104AM Heemstede

MOOI nummer	23010914
Zaaknummer partij	1072048
Omschrijving	het uitbreiden van de kap
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2. Linten + 3. Dakkapel en dakraam + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een dakopbouw op de linker zijgevel van een villa. De kap wordt uitgebouwd. De bestaande dakpannen worden vervangen door blauwgesmoorde exemplaren. De schoorsteen op de linker zijgevel wordt verwijderd. De dakkapel op het rechter dakvlak is vergunningsvrij.

Dakopbouw

De smalle dakopbouw wordt vanuit de goot opgetrokken en heeft de vorm van een dakkapel. De breedte wordt 1,73 m en de hoogte 2,13 m. Aan de voorzijde worden twee kozijnen geplaatst, de wangen worden uitgevoerd in zink. De bestaande aangeluifde dakkapel wordt verwijderd.

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam + 8. Dakopbouw) criteria.

De commissie kan het plan niet goed beoordelen omdat er geen tekeningen van de bestaande toestand zijn ingediend. Ze kijkt uit naar aanvullende informatie en geeft het volgende mee:

- De dakopbouw voldoet niet aan het bestemmingsplan.
- De dakopbouw dient anders te worden ingedeeld, zodat de nu te verticale kozijnen beter bij de architectuur van de villa passen.
- Wat is de reden om de bestaande dakkapel te vervangen?
- Omdat de schoorsteen onderdeel is van het gevelbeeld vraagt de commissie deze te behouden.
- Wat is de reden om de dakpannen te vervangen?

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

