

Vergadering ARK Heemstede

05-01-2023 09:00 - 10:45

Online

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	05-01-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:45
Locatie	Online
Coördinator	Bo Jonk (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Bo Jonk (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

architect.		Herenweg 125, 2105MG Heemstede (22120396)
aanvrager	9:10	Glipperweg 83, 2104AJ Heemstede (23010020)
architect	9:30	Binnenweg 148, 2101JP Heemstede (22120130)

Zaken Heemstede (10)

1. Glipperweg 83, 2104AJ Heemstede

MOOI nummer 23010020
Zaaknummer partij 1156949
Omschrijving het plaatsen van een tuinhuis met overkapping
Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus Gemeentelijk monument
Beoordelingskader gebied 2
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig. De aanvraag betreft het plaatsen van een tuinhuis met overkapping bij een gemeentelijk monument. De woning is gelegen op de kruising van de Glipperweg en Dr. H.th de Visserstraat. Het tuinhuis wordt van hout met zwarte deur, zwarte staanders en plat dak belegd met EPDM.

De criteria voor gebied 2, monumenten en objectgerichte criteria zijn van toepassing.

Het bijgebouw komt los te staan van het monument en is niet zichtbaar van de weg. De commissie stelt voor het bijgebouw donker (zwart-grijs) te beitsen zodat het minder opvalt en beter aansluit bij de overige bijgebouwen op het perceel. Zij adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij hieraan wordt voldaan.

Ter suggestie: er kan wellicht sedumbegroeiing op het dak worden toegevoegd.

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

2. Binnenweg 148, 2101JP Heemstede

MOOI nummer	22120130
Zaaknummer partij	1144702
Omschrijving	gevelwijziging
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Winkel
Beoordelingskader	gebied 1
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 22-12-2022

Bevindingen	<p>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.</p> <p>De luifel wordt, op aanraden van de commissie ter plaatse van de bloemenwinkel haaks geplaatst.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
-------------	--

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. Vooralsnog 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	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	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.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

3. Bronsteeweg 96, 2101AG Heemstede

MOOI nummer 22100511
Zaaknummer partij 1149284
Omschrijving een opbouw op de bestaande berging
Aantal voorgaande behandelingen 2

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

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. De gestuukte achtergevel is meer naar achteren gezet. Het boeibord loopt nu door.

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

Er is voldaan aan de opmerkingen van de commissie. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies **Akkoord**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 24-11-2022

Bevindingen Het betreft het tweede preadvies. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Er is gekozen de opbouw aan te laten sluiten bij de bestaande architectuur:

·Overgenomen worden: de donkere plint van de voorgevel, het wit gekeimde metselwerk van de begane grond, de wit gestuukte gevel op de eerste verdieping, herhaling van bestaande ornamenten en het boeideel.

·De voorgevel van het bestaande volume op de begane grond - waarop gebouwd wordt - wordt dus aangepast.

·De ramen van de zijgevel vallen niet binnen de contour van de opbouw. Dit kan niet als de opbouw binnen de contouren van de momenteel geconstrueerde opbouw van de burens moet vallen.

·De achtergevel van de opbouw wordt wit gestuukt.

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

De commissie kan zich vinden in de gekozen lijn. Ze gaat akkoord op hoofdlijnen en adviseert om in de aanvraag de volgende punten nog uit te werken:

·De gestuukte achtergevel van de opbouw dient iets terug te liggen ten opzichte van de achtergevel van het bestaande volume.

·Het boeibord van de opbouw dient gelijk te liggen met de achtergevel van het bestaande volume (waardoor de gevel iets terug komt te liggen).

Welstandsadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

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 ligt ten opzichte van het bestaande volume. Er is gekozen om de dakopbouw van nummer 96 ook iets terug te leggen, waardoor geleding 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 villagegebied) 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

4. 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 behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Gemengd villagebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	Het ontwerp is nu verder uitgewerkt en voorzien van details. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Gemengd villagebied) en objectgerichte criteria. Het voorstel is uitgewerkt conform het preadvies. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

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 word 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

5. L. van Wijkplein 15, 2101EL Heemstede

MOOI nummer	22120841
Zaaknummer partij	1135816
Omschrijving	vervangen twee gevelkozijnen voorgevel, vervangen gevelbetimmeringen en wijzigen kleur gevelmetselwerk van naturel naar wit
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 7
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van twee gevelkozijnen in de voorgevel, vervangen van de gevelbetimmeringen en keimen van het gevelmetselwerk in een witte kleur (vergunningvrij).</p> <p>De woning maakt deel uit van een ensemble van zorgvuldig ontworpen geschakelde woningen met lessenaarsdaken en samenhangende materialisering rondom een pleintje.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 7 en objectgerichte criteria.</p> <p>Tegen de gevelwijzigingen heeft de commissie geen bezwaar, deze voldoen aan redelijke eisen van welstand en de commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p> <p>Ter overweging: de commissie raadt af de woning te keimen omdat de witte kleurafwijkt van het ensemble van gemetselde woningen.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

6. Zandvoortselaan 2B, 2106CN Heemstede

MOOI nummer	22120843
Zaaknummer partij	1150583
Omschrijving	het bouwkundig splitsen van het pand, plaatsen van een dakterras en inpandige constructiewijziging
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van het pand, plaatsen van een dakterras en inpandige constructiewijzigingen. Het dakterras wordt voorzien van een transparant glazen balustrade.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 2 en objectgerichte criteria. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat dakterrassen 2 meter vanaf de erfgrans dienen te beginnen.</p> <p>De commissie heeft geen bezwaar tegen de ingrepen en de realisatie van het dakterras. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p> <p>Ten overvloede: Een houten balustrade biedt meer beschutting en privacy dan een glazen balustrade.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

7. Raadhuisplein 1, 2101HA Heemstede

MOOI nummer	22120847
Zaaknummer partij	1156780
Omschrijving	het plaatsen van een vlaggenmast (10 meter)
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Masten en antennes
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	gebied 1
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een vlaggenmast bij een rijksmonument. De huidige vlaggenmast van 7 meter wordt vervangen door een van 10 meter hoog.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 1, monumenten en objectgerichte criteria.</p> <p>De commissie heeft geen bezwaar tegen de nieuwe vlaggenmast. De vlaggenmast komt op de bestaande positie te staan op voldoende afstand van het rijksmonument en is ondergeschikt aan het gebouw. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

8. Raadhuisplein 1, 2101HA Heemstede

MOOI nummer	22120859
Zaaknummer partij	1156771
Omschrijving	het plaatsen van een vlaggenmast (7 meter)
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Masten en antennes
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gebied 1
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een vlaggenmast bij een rijksmonument. De vlaggenmast is 7 meter hoog. De vlaggenmast wordt geplaatst op het grasveld aan het Raadhuisplein.
-------------	---

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 1, monumenten en objectgerichte criteria.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de vlaggenmast. De mast is ondergeschikt aan het rijksmonument en staat op voldoende afstand van het gebouw. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

9. Binnenweg 125A, 2101JE Heemstede

MOOI nummer 22120863
Zaaknummer partij 1153780
Omschrijving vervangen van een pui op de 1e verdieping
Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader Gebied 1
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van een kozijn over de volle breedte, op de 1e verdieping. Het nieuwe kozijn is voorzien van draai-kiepramen, wordt in de bestaande opening geplaatst en is uitgevoerd in hout.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 1 en objectgerichte criteria.

De commissie ziet een verbetering van de bestaande situatie en kan zich vinden in de ingreep. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies **Akkoord**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

10. Glipper Dreef 177, 2104WE Heemstede

MOOI nummer	22120865
Zaaknummer partij	1154720
Omschrijving	het uitbreiden van de entree
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 4
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de entree. De entree wordt uitgebreid in metselwerk.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria voor gebied 4 en de objectgerichte criteria. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan.</p> <p>Er zijn reeds trendsetters in de omgeving aanwezig, het volume op deze plek acht de commissie daarom voorstelbaar. De uitvoering in metselwerk komt nog niet voor maar de commissie vindt deze passend bij de woning. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning