

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	13-04-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:45
Locatie	Online
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (plaatsvervangend voorzitter), Daan Knijnenburg (architectlid), Eddo Carels (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), Ben Spee (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

Bezoekers

architect	9:25	Herenweg 114, 2101MR Heemstede (23030291)
architect + aanvrager	10:00	Glipperpad 3, 2104AM Heemstede (23040287)
architect + aanvrager	10:15	Koediefsaan 121, 2101BT Heemstede (23040311)

2. Herenweg 114, 2101MR Heemstede

MOOI nummer	23030291
Zaaknummer partij	1168633
Omschrijving	het uitbreiden van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2. Linten
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 13-04-2023

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor en er is een aangepast ontwerp ingediend. De aanpassingen:

- Het bestaande en nieuwe volume zijn naast elkaar gezet.
 - De 'poot onder het historische huis' is gehandhaafd, zij het dat de penant versmald wordt.
 - De berging is los van de aanbouw geplaatst en met groen omkleed.
 - De hoogte van het raam in de zijgevel van de aanbouw is afgestemd op de hoogte van het aanrechtblad aan de binnenzijde.
- De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de bestaande penant wordt gehandhaafd en er een detailtekening van de hemelwaterafvoer van de aanbouw wordt aangeleverd.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 16-03-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van een aanbouw aan een hoekhuis. De nieuwe aanbouw krijgt een flauw zadeldak en tegen de zijgevel wordt een met groen omklede berging

geplaatst. De gevels en dak van de aanbouw worden bekleed met antraciet verticale zinken delen. In het dak worden zonnepanelen geïntegreerd en twee dakramen geplaatst. In de zijgevel wordt een raam geplaatst. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. In de zijgevel van het bestaande hoekhuis wordt een dubbele deur met zijlichten vervangen door een schuifpui, die aansluit op de glazen voorgevel van de aanbouw.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting. Ze houdt de aanvraag aan en vraagt de volgende opmerkingen in acht te nemen:

- Op het punt waar hoofdvolume en aanbouw elkaar ontmoeten gebeurt er teveel. Wanneer de volumes niet in elkaar zouden grijpen, maar naast elkaar gezet worden, ontstaat er meer rust en wordt bovendien de aansluiting in bouwkundig opzicht helder.
- Het metselwerk op de begane grond van de zijgevel van het bestaande volume, rechts naast de dubbele deur met zijlichten, dient gehandhaafd te worden. Dit is 'de poot onder het historische huis'.
- Hoe ziet de aansluiting van de nieuwe aanbouw op de bestaande garage van de belending eruit?
- De berging dient los van de aanbouw geplaatst te worden.
- De vormgeving van het raam in de zijgevel van de aanbouw vraagt nog wat aandacht.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

4. Glipperpad 3, 2104AM Heemstede

MOOI nummer	23040287
Zaaknummer partij	1180720
Omschrijving	het uitbreiden van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2. Linten + 1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 13-04-2023

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het aanpassen van een vrijstaand woonhuis. De beoogde aanpassingen:

- De bestaande dakopbouw wordt aangekapt waardoor de sprong in de kappen deels verdwijnt.
 - Het uitbreiden aan de achtergevel van de woning met een eenlaagse aanbouw met een plat dak met overstek en grote puien .
 - Het doorzetten van de bestaande dakkapel over het nieuwe aangekapte deel met een totale lengte van 9 m.
- De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, over een afwijking wordt beslist na het advies van de commissie. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte (1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk) criteria.

Advies

De commissie bedankt voor het vooroverleg en merkt het volgende op. Een uitbreiding is denkbaar, maar het ontwerp dient heroverwogen te worden. Daarbij moet het bestaande concept van twee verschoven volumes met kappen herkenbaar blijven. De verbreding van de dakkapel is te groot in verhouding tot het dakvlak, hiervoor gelden de criteria uit de welstandsnota. De commissie kijkt uit naar het vervolg.

Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

5. Koediefslaan 121, 2101BT Heemstede

MOOI nummer	23040311
Zaaknummer partij	1180829
Omschrijving	verbouwen begane grond van het pand naar woonruimte
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Monumentencriteria
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 13-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning monument voor het aanpassen van het interieur van een rijksmonument. Op de begane grond wordt woonruimte gerealiseerd. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Volgens zijn toelichting zijn de interieurtoevoegingen reversibel en tasten ze het historische materiaal minimaal aan.

Beoordelingskader

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de monumentencriteria. Het betreft een rijksmonument.

Advies

De commissie houdt de aanvraag aan en vraagt om het volgende:

- De beschikbare bouwhistorische informatie en foto's en tekeningen van de bestaande situatie dienen aangeleverd te worden.
- Aangetoond dient te worden dat het historische materiaal niet wordt aangetast.
- Aanbevolen wordt de isolatie van de schil gelijktijdig uit te voeren en onderdeel te maken van deze aanvraag.
- De installaties dienen ingetekend te worden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

6. Spaarnzichtlaan 5, 2101ZL Heemstede

MOOI nummer	22110506
Zaaknummer partij	1176722
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 13-04-2023

Bevindingen	<p>Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Aanpassingen aan het ontwerp zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">·Naast de dakkapel in het voorgeveldakvlak is een Velux dakraam toegevoegd.·De hoogte van de dakkapel in het achterdakvlak is verlaagd tot 1,5 m.·De nokhoogte is verlaagd naar 9,4 m. <p>Beoordelingskader De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte (8. Dakopbouw) criteria.</p> <p>Advies De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de wachtgevels van de dakopbouw worden uitgevoerd in een gedekte kleur.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 02-02-2023

Bevindingen	<p>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.</p> <p>De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied) en objectgerichte criteria.</p> <p>De commissie is akkoord met het aanpassen van de hellingshoek van de</p>
-------------	---

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
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies