



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede  
16-02-2023 09:00 - 10:10  
Online

## Details

---

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	16-02-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:10
Locatie	Online
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (plaatsvervangend voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Nico Zimmermann (plaatsvervangend architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

## Bezoekers

---

architect 9:10 Herenweg 44, 2101ML Heemstede (23020407)

## Zaken Heemstede (5)

## 1. Herenweg 44, 2101ML Heemstede

---

MOOI nummer	23020407
Zaaknummer partij	1164450
Omschrijving	het uitbreiden van een woonhuis en bouw van een kelder
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Anders

### Behandeling 16-02-2023

---

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het uitbreiden en verduurzamen van een geschakelde woning. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Op de vergunningplichtige onderdelen van het ontwerp is het volgende van toepassing:

- Een over alle gevels doorlopend overstek wordt geïntroduceerd.
  - De gevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met nieuwe gevelmaterialen: witte stuc + op de begane grond verticale houten geveldelen.
  - De burens hebben ook het voornemen om het huis van buiten te isoleren en willen dit hetzelfde uitvoeren.
  - De dakopbouw aan de voorzijde is een rechthoekig volume, dat in de voorgevel een dubbele deur krijgt.
  - De kozijnen in de voorgevel worden vergroot en in aluminium uitgevoerd.
  - De garagedeur wordt vervangen door een pui met zesdeling.
- De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte criteria.

De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen en kijkt uit naar de aanvraag. Ze geeft het volgende mee ter overweging:

- De maat van de negges dient verder te worden uitgewerkt.
- Let op het kleurcontrast tussen kozijnen en stuc, dit komt nu maximaal over terwijl een zachter contrast meer tegemoet komt aan het oorspronkelijke ontwerp. Dit kan door het wit wat af te zwakken en/of voor het kozijn een middengrijs of antraciet te kiezen.

- Gelijktijdige uitvoering met de buren heeft de voorkeur om bijvoorbeeld bouwfysische problemen te voorkomen.
- Het uitgangspunt is dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf de weg.
- Ontwerpsuggestie: de dakopbouw en dakkapellen zouden ook met hout bekleed kunnen worden (zoals reeds aanwezig in o.a. dakranden), zodat ze nog refereren aan de oorspronkelijke architectuur en de bestaande aangrenzende woning.
- Ontwerpsuggestie: de glazen doorvalbeveiliging aan de achterzijde steekt nu buiten de contour van het dak. Het strekt tot aanbeveling de glazen doorvalbeveiliging iets terug te plaatsen, zodat deze binnen de daklijn op de kopgevel kan worden aangesloten.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen  
Grote commissie  
Preadvies

## 2. Glipperweg 83, 2104AJ Heemstede

---

MOOI nummer	22120066
Zaaknummer partij	1135627
Omschrijving	het aanbrengen van geluidwerende gevelmaatregelen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	2. Linten + 4. Gevelwijziging + monumentencriteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 16-02-2023

---

Bevindingen	<p>Het plan ligt opnieuw voor. Er zijn nieuwe stukken aangeleverd, waaronder de redengevende omschrijving van het monument. Daaruit blijkt dat ramen B en C niet origineel zijn. Voorgesteld wordt om deze te vervangen; het raamhout wordt zwaarder uitgevoerd met een dikte van 78 mm en de maat van het aanzicht van de roedes blijft gelijk aan bestaand.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten), objectgerichte (4. Gevelwijziging) en monumentencriteria. Het gaat om een gemeentelijk monument.</p> <p>De commissie heeft waardering voor de grondige onderbouwing. Ze adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de scharnieren in dezelfde kleur als de kozijnen geschilderd worden (niet blank metaal). Ten overvloede geeft ze mee dat indien het sluitwerk deel uitmaakt van het monument, dit gehandhaafd dient te worden.</p>
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Erfgoedadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

### Behandeling 08-12-2022

---

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag Omgevingsvergunning voor het aanbrengen van geluidwerende gevelmaatregelen bij een woning aan de Glipperweg. Het pand is beschermd als gemeentelijk monument.</p> <p>De criteria voor gebied 2 en monumenten zijn hier van toepassing.</p>
-------------	--

De geluidwerende maatregelen bestaan uit het plaatsen van isolatie glas met wiener sprosse. Dit vindt plaats aan de voorgevel bij de openslaande deuren en bij de ramen op de verdieping, en bij de dakkapel in de linker zijgevel. De ramen op begane grond niveau zijn als bestaand en voorzien van achterzet ramen.

De commissie constateert dat de monumentale woning is gelegen aan een gezichtsbepalende route door de gemeente, deel uitmakend van een bijzonder welstandsgebied.

Om het karakter van de woning te behouden adviseert de commissie vacuümglas toe te passen in de bestaande ramen (zodat raamhout en roedes behouden kunnen blijven) of achterzet ramen te plaatsen. De beoogde oplossing wordt niet passend gevonden en tast het karakter van het monument aan. Behoud van materiaal dat onderdeel is van monumentale bescherming gaat voor vervanging. Indien sprake is van vervanging dient dit te worden aangetoond middels een bouwkundig rapport. In dat geval kan ook sprake zijn van een gedeeltelijke vervanging van houtprofiel.

Gezien het bovenstaande gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag. zij ziet een aangepast plan graag tegemoet.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, nader overleg**

**Niet akkoord, nader overleg**

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument

### 3. Drieherenlaan 34, 2103SC Heemstede

---

MOOI nummer	23020305
Zaaknummer partij	1147777
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw, het optrekken van de gevel en plaatsen dakkapel op het voor- en achtergevelvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 3. Dakkapel en dakraam en 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 16-02-2023

---

**Bevindingen** Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw, het optrekken van de gevel en het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak.

#### **Dakopbouw**

Met de dakopbouw wordt aangesloten op de dakvorm, nokhoogte en dakrand van de belendende woning op nummer 32, waar al een dakopbouw is uitgevoerd.

#### **Wijzigen voorgevel**

De voorgevel wordt opgetrokken tot en met de eerste verdieping. Dit deel van de voorgevel wordt bekleed met antracietkleurige horizontale keralit geveldelen (gelijk aan nummer 32, RAL7021). Op de begane grond worden het metselwerk, een deur en een kozijn vernieuwd - alle worden gelijk aan nummer 32.

#### **Dakkapel voordakvlak**

In het nieuwe voordakvlak wordt een dakkapel, voorzien van een driedeling, geplaatst. De dakkapel is in positie, grootte, detaillering en materialisering gelijk aan de dakkapel van nummer 32. De voorgevel en wangen worden bekleed met antracietkleurige horizontale geveldelen van keralit.

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 en 8. Dakopbouw) criteria.



Op detail 7 van de dakkapel van de achterzijde is te zien dat het boeideel daar 36,2 cm hoog is. Omdat er op de geveltekeningen geen verschil lijkt te bestaan tussen de boeidelen van de dakkapellen aan voor- en achterzijde adviseert de commissie niet akkoord te gaan, tenzij het boeideel van de dakkapel in het voordakvlak maximaal 25 cm hoog is en de dakkapel - zoals aangegeven op tekening - in positie, grootte, detaillering en materialisering gelijk wordt aan de dakkapel op nummer 32.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning



## 5. Van Merlenlaan 32, 2101GE Heemstede

---

MOOI nummer	22120098
Zaaknummer partij	1144162
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw, een erker, dakkapel voor- en achtergevel
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	4. Gemengd villagebied + 3. Dakkapel en dakraam en 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 16-02-2023

---

Bevindingen	<p>Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. In het ontwerp is de dakkapel in het bestaande dakvlak aan de voorzijde vervallen. In de binnenhoek van de erker is een kozijn geplaatst. De gewijzigde indeling van de puien in de erker past nu beter in de ritmiek van de overige kozijnen.</p> <p>Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (4. Gemengd villagebied) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam en 8. Dakopbouw) criteria.</p> <p>De commissie vindt het ontwerp opnieuw sterk verbeterd. Ze adviseert niet akkoord te gaan, tenzij het dakoverstek van de nieuwe dakopbouw ter plaatse van de van de zijgevel west kleiner wordt; gelijk aan het dakoverstek van het terugliggende dakdeel aan de oostzijde.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 22-12-2022

---

Bevindingen	<p>De architect is bij het overleg aanwezig. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen uit het vorige verslag en ligt nu als vooroverleg voor.</p> <p>De opbouw is nu opgenomen in een tweede verhoogde kap en voorzien van een loggia. Deze nieuwe kap wordt tegen de bestaande kap geplaatst. Een vijfdelige dakkapel in het naastgelegen dakvlak komt tegen de nieuwe zijmuur van de verhoogde kap aan te liggen.</p> <p>Ook de erker is aangepast. Het boeideel van de erker loopt door in de rabatdelen die aanwezig zijn in de achtergevel, de gestuukte zijgevel</p>
-------------	--

wordt voorzien van een meer vierkante gevelopening en de pui is conform de reeds aanwezige pui.

In het voorgeveldakvlak komt een driedelige dakkapel.

De commissie ziet een verbetering en is positief over de gekozen richting. De aanpassing in het dakvlak maakt nu meer deel uit van het karakter van de woning. De vijfdelige dakkapel in het bestaande dakvlak dient echter aangepast te worden. Conform het geldende welstandsbeleid is de afstand tot de zijmuur minstens 0.50m. Ook dient de hoogte van de dakkapel aan het beleid te voldoen.

Voor wat betreft de erker adviseert de commissie de hoek uit te voeren als pui, zoals de bestaande hoekpui bij de achtergevel, en het raam in de zijgevel meer los te maken van het boeideel of deze gevelopening te laten vervallen en de muur te voorzien van een plint als bestaand.

Concluderend is de commissie verheugd over de nieuwe ingrepen, zij ziet de aanpassingen aan de dakkapel en de erker graag tegemoet. Met inachtneming van de bovengenoemde punten kan de commissie op hoofdlijnen akkoord gaan.

De gemeente geeft aan dat de bestemmingsplan toets nog uitgevoerd moet worden.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Akkoord met voorwaarde  
Grote commissie  
Preadvies

## Behandeling 08-12-2022

---

### Bevindingen

De architect en aanvrager zijn aanwezig. Het betreft een vooroverleg voor het uitbreiden van een vrijstaande woning: op het voordakvlak wordt een driedelige dakkapel uitgebreid naar een zesdelige dakkapel (kleur antraciet), in het achterdakvlak wordt een dakkapel geplaatst (uitgevoerd zoals de dakkapel aan de voorzijde) en een dakopbouw voorzien van wit pleisterwerk. In de zijgevel langs het openbare pad wordt een erker gerealiseerd uitgevoerd in pleisterwerk en voorzien van een aluminium daktrim.

De ontwikkeling vindt plaats in gebied 4. Tevens zijn de objectgerichte criteria van toepassing. Conform het geldende welstandsbeleid dienen wijzigingen in stijl, maat en afwerking afgestemd te zijn op het hoofdvolume.

De commissie constateert dat de huidige woning is voorzien van karakteristieke, flauwe kappen met royale overstekken en lage goten. De beoogde aanpassingen zijn zichtbaar en overheersen het karakter van de woning. Zowel in de zij- als achtergevel gebeurt architectonisch

gezien veel qua ingezette beeldmiddelen. De aanpassingen aan de achter- en zijgevel worden, gezien het bovenstaande niet passend gevonden bij de bestaande architectuur.

De aanbouw aan de zijgevel overschrijdt de bouwgrens maar is wel toegestaan in de vorm van een erker maar dan dient deze zo transparant mogelijk en meer als een heldere maar ondergeschikte toevoeging aan te sluiten op de bestaande gevel.

Voor wat betreft de achtergevel dient gezocht te worden naar een andere vormgeving voor de opbouw en daarnaast wordt gevraagd de dakkapel meer ondergeschikt te maken. Het bestaande karakter van de kap dient meer gerespecteerd te worden.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van de dakkapel in het voordakvlak.

Als overweging ten overvloede geeft de commissie mee te zoeken naar een dakvorm die op vanzelfsprekende wijze uit het bestaande dak voortkomt, bijvoorbeeld door een tegenbeweging in het dak aan te brengen.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg  
Grote commissie  
Preadvies