



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede
26-04-2023 09:00 - 11:00
Online

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	26-04-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	11:00
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 + aanvrager	9:10	Narcissenlaan 17, 2106BK Heemstede (22100033)
architect + medewerkster afd.	9:25	Ir. Lelylaan 6, 2103XP Heemstede (22100284)
Ruimtelijk Beleid		
architect	9:40	Glipperpad 3, 2104AM Heemstede (23040287)
aanvrager	9:55	Van Merlenlaan 1, 2103GA Heemstede (23040640)

Zaken Heemstede (9)

1. Narcissenlaan 17, 2106BK Heemstede

MOOI nummer 22100033
Zaaknummer partij 1179096
Omschrijving vergroten van de kapconstructie
Aantal voorgaande behandelingen 1

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder Ben Spee
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader 5. Woongebied Interbellum
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp is aangepast:

- De kopgevel wordt bekleed met steenstrips die gelijk ogen aan het bestaande metselwerk.
 - De kopgevel wordt voorzien van een wit geschilderd houten kozijn.
 - De goot blijft gehandhaafd, de windveren zijn conform bestaand.
 - De dakkapellen in het voorgevel- en achtergevelvlak worden met zink omkleed, 1,7 m breed, 2,8 m hoog en voorzien van donkergrijze aluminium kozijnen.
- 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 (5. Woongebied Interbellum) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en vindt de zijgevel verbeterd. Ze houdt de aanvraag aan en vraagt:

- De dakkapellen zo te ontwerpen dat ze voldoen aan de criteria uit de welstandsnota.
- Aandacht voor de aansluiting van de steenstrips op de bestaande bakstenen.

Welstandsadvies
Behandelwijze

Aanhouden
Grote commissie

Behandeling 13-10-2022

Bevindingen

De architect is aanwezig. Het betreft een preadvies voor het vervangen van de kap op een woonhuis. Het zadeldak wordt gewijzigd in een hogere mansardekap. De nieuwe kopgevel en wachtgevel worden voorzien van houten delen. De dakpannen worden hergebruikt.

Het voorstel voldoet aan het bestemmingsplan.

De commissie begrijpt de insteek van het ontwerp maar constateert dat het nu nog fors oogt door de combinatie van de kapvorm met de blinde kopgevel. Voor wat betreft de kapvorm ziet de commissie het passend als bij deze eindwoning de kap wordt beëindigd door een wolfseind . Verder vraagt zij te onderzoeken of de kopgevel in metselwerk kan worden uitgevoerd en deze voorzien wordt van een venster(s). Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de criteria voor dakkapellen/ dakopbouwen en vraagt zij te onderzoeken of een traditionele vormgeving passend is .

De commissie kijkt uit naar het vervolg.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

2. Ir. Lelylaan 6, 2103XP Heemstede

MOOI nummer	22100284
Zaaknummer partij	1117889
Omschrijving	vervangen hekwerk bij het Oude Slot
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	6. Woongebied jaren '40-'60 + 5. Erfafscheiding
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het vervangen van het hekwerk bij het Oude Slot. De architect en een medewerker Ruimtelijk beleid van de gemeente zijn aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat er een tijdelijke vergunning aangevraagd gaat worden. In afwachting op de verduurzaming van het slot wordt een tijdelijk sober hekwerk voorgesteld; verzinkt en uitgevoerd in donkergroen.

Beoordelingskader

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (6. Woongebied jaren '40-'60) en objectgerichte (5. Erfafscheiding) criteria. Het betreft de omgeving van een rijksmonument.

Advies

De commissie gaat mee met het idee dat een tijdelijk hekwerk soberder kan zijn. Tegelijk constateert ze dat het voorgestelde hekwerk afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving van het monument. Ze gaat op hoofdlijnen akkoord met het voorstel, met de volgende kanttekening en voorwaarde:

·Kanttekening: het is gewenst dat het bestaande hekwerk langer blijft staan, waardoor een tijdelijk hekwerk overbodig wordt.

·Voorwaarde: de tijdelijke vergunning wordt afgegeven voor een jaar, met een eventuele verlenging van maximaal een jaar.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

3. Glipperpad 3, 2104AM Heemstede

MOOI nummer	23040287
Zaaknummer partij	1180720
Omschrijving	het uitbreiden van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
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 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een tweede preadvies. Er is een aangepast ontwerp ingediend, waarin de aankapping iets terug is gelegd. De dakkapel is uit dit dakvlak verwijderd en in plaats daarvan wordt er een dakraam met tweedeling voorgesteld.

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 waardeert het dat de dakkapel in het dakvlak van de aankapping vervallen is. Ze constateert dat het voorstel niettemin nog niet overtuigt, mede omdat de zijgevel zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De architect wordt uitgenodigd voor overleg. Daarbij doet de commissie de volgende ontwerpsuggestie. De extra benodigde ruimte kan gecreëerd worden door de verspringing van de twee hoofdvolumes te spiegelen. Daarbij kan het voorliggende achtergeveldakvlak richting de rechter zijgevel aangekapt worden totdat de verspringing tussen de volumes gelijk is aan die bij de voorgevel. Het bijkomende voordeel is dat de dakkapel toch vergroot kan worden omdat het dakvlak waarin die zich bevindt groter wordt. De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting op een aangepast ontwerp.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

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
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

4. Van Merlenlaan 1, 2103GA Heemstede

MOOI nummer	23040640
Zaaknummer partij	1182922
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen op een plat dak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	4. Gemengd villagebied + 9. Zonnepanelen en -collectoren + monumentencriteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning monument voor het plaatsen van zonnepanelen op het platte gedeelte van het dak van een drie-onder-een-kapwoning, die een gemeentelijk monument is. De zonnepanelen worden geplaatst onder een hoek van 12 graden en worden all black uitgevoerd. De aanvrager 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 (4. Gemengd villagebieden), objectgerichte (9. Zonnepanelen en -collectoren) en monumentencriteria. De richtlijnen van de RCE voor het plaatsen van zonnepanelen worden gevolgd.

Advies

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en ze minimaal 30 cm uit de voorgeveldakrand worden gelegd.

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

5. Madoerastraat 11, 2103XC Heemstede

MOOI nummer	23030233
Zaaknummer partij	1166286
Omschrijving	het wijzigen van de voorgevel
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	6. Woongebied jaren '40-'60
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Detailtekeningen zijn aangeleverd en het ontwerp is aangepast:

·De voorgevel van de dakopbouw wordt uitgevoerd in metselwerk, inclusief de drie in 2001 vergunde kozijnen.

·Aan de linker kant van de begane grond van de voorgevel worden twee voordeuren naast elkaar geplaatst met aan de rechter kant een kozijn met tweedeling.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan, maar wel aan het bestemmingsplan dat vigeerde ten tijde van de eerder verleende vergunning. Dat bestemmingsplan vormt het uitgangspunt. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (Woongebied jaren '40-'60) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. Daarbij gaat ze ervan uit dat de dakopbouw wordt uitgevoerd volgens de vergunning uit 2001: in metselwerk als bestaand en met rollaag. Ten overvloede adviseert ze het raamschema van de eerste verdieping op te pakken in de voorgevel van de dakopbouw.

Welstandsadvies

Akkoord

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 16-03-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een wijziging op een in 2001 verleende vergunning voor het plaatsen van een dakopbouw

en het wijzigen van de begane grond van de voorgevel van een rijwoning.

Begane grond

Op de begane grond wordt de gevel anders ingedeeld: de bestaande dubbele deur wordt verwijderd, de bestaande enkele deur wordt gewijzigd en er worden een enkele deur en een kozijn met tweedeling bijgeplaatst.

Dakopbouw

De voorgevel van de dakopbouw wordt anders ingedeeld dan eerder vergund: in plaats van drie kozijnen worden twee kozijnen geplaatst. De gevelbekleding wordt gewijzigd in horizontale naturelhouten rabatdelen.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan, maar wel aan het bestemmingsplan dat vigeerde ten tijde van de eerder verleende vergunning. Dat bestemmingsplan vormt het uitgangspunt. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (Woongebied jaren '40-'60) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie houdt de aanvraag aan en vraagt de volgende opmerkingen in acht te nemen:

- De voorgevel van de woning komt ten opzichte van de belendingen iets naar voren. Bij deze onderbreking in het straatbeeld past een verbijzondering. Het geniet daarom de voorkeur om de voorgevel van de dakopbouw uit te voeren in metselwerk. De positie van de voorgevel van de dakopbouw maakt dat de aansluitingen op de belendingen in bouwkundig opzicht aandacht behoeven.

- Eén deur op de begane grond geniet de voorkeur. De splitsing en toegang tot de twee appartementen kan inpandig plaatsvinden.

- Een kozijn met middenstijl op de positie van de dubbele deur is denkbaar.

- Het niveau van het bouwkundig tekenwerk is niet voldoende om het ontwerp en de bouwkundige aansluitingen te kunnen beoordelen. De commissie vraagt ook details uit te werken en aan te leveren.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

6. Billitonstraat 28, 2103XB Heemstede

MOOI nummer	23040612
Zaaknummer partij	830475
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	6. Woongebied jaren '40-'60 + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de kop van een rij woningen. Het platte dak van de woning wordt opgebouwd tot een afgeknot zadeldak met overstek en met windveren afgewerkte dakranden. De voor-, achter- en zijgevel worden bekleed met horizontale houten rabatdelen en in de voor- en achtergevel worden identieke kozijnen geplaatst, voorzien van een vierdeling.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (6. Woongebied jaren '40-'60) en objectgerichte (8. Dakopbouw) criteria.

Advies

De commissie constateert dat een dergelijke dakopbouw eerder is vergund en uitgevoerd. Zij adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de houten rabatdelen worden uitgevoerd in een gedekte kleur.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

7. Glipperweg 58, 2104AM Heemstede

MOOI nummer	23040628
Zaaknummer partij	1168641
Omschrijving	het isoleren van het dak en plaatsen van dakpannen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2. Linten
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het op metselen met een rollaag van de bovenkant van de topgevels van een historische vrijstaande woning in een lint, zodat het dakpakket kan worden verdikt te behoeve van isolatie. De bestaande zwarte oude Hollandse dakpannen worden vervangen door nieuwe rode verbeterde Hollandse dakpannen.

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 akkoord te gaan met de aanvraag. Ten overvloede adviseert ze tweedehands oude Hollandse dakpannen toe te passen, omdat deze qua maat en schaal beter bij het gebouw passen dan de verbeterde Hollandse dakpannen. De kleur zwart geniet de voorkeur.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

8. Herenweg 14,2, 2101MT Heemstede

MOOI nummer	23040644
Zaaknummer partij	1182746
Omschrijving	het uitvoeren van stucwerkzaamheden en terugbrengen naar de originele staat
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	2. Linten + monumentencriteria
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning monument voor het vervangen van de stuclaag op de zijgevel van een rijksmonument.

Beoordelingskader

De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten) en objectgerichte en monumentencriteria.

Advies

De commissie betreurt het dat de stuclaag inmiddels verwijderd is. Behoud van materiaal is bij een monument het uitgangspunt. Ze vraagt voor aanvang van de werkzaamheden bij de planvorming betrokken te worden, zodat ze kan beoordelen in hoeverre historische materialen behouden kunnen worden. Ze constateert dat het plan voor de nieuwe stuclaag niettemin zorgvuldig tot stand is gekomen. Over dit plan bestaan nog twee vragen:

- Hoe worden de scheuren in het metselwerk gestabiliseerd?
- Hoe wordt de nieuwe stuclaag aangesloten op dakranden?

De aanvraag wordt aangehouden in afwachting op aanvullende informatie.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

9. Laan van Rozenburg 37, 2106CA Heemstede

MOOI nummer	23040761
Zaaknummer partij	1180945
Omschrijving	Het herstellen van in afwijking van de vergunning uitgevoerde bouwwerkzaamheden
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor aanpassingen aan een woning, die de kop van een rij vormt. De aanpassingen worden gedaan in het kader van het herstel van in afwijking van de vergunning uitgevoerde bouwwerkzaamheden. De aanpassingen:

- De kozijnen in de eerste verdieping van de voorgevel worden uitgevoerd als eerder vergund.
- De op de belending aansluitende rollaag in de eerste verdieping van de voorgevel wordt aangebracht.
- Het raam in de tweede verdieping van de zijgevel wordt uitgevoerd als eerder vergund.
- De dakrandafwerking wordt uitgevoerd als eerder vergund. De gootbeëindiging wijkt af.
- Onder de kozijnen in de voor- en zijgevel worden keramische waterslagen aangebracht.

In deze aanvraag worden verder enkele in afwijking van de vergunning uitgevoerde bouwwerkzaamheden gelegaliseerd, op basis van het advies van de commissie van 2 maart 2023, zaaknummers 23011001 / 1180945:

- De dakkapel wordt in hoogte en positie gelijk aan die van de belending. De indeling en detaillering wijken af. De dakkapel wordt voorzien van een vierdeling, 3,2 m breed en 1,5 m hoog. De maatvoering van het boeideel en de materialisering van de dakkapel ontbreken.
- De roedeverdeling in de ramen van de wangen van de erker aan de voorgevel.
- De vervallen driedeling in het grote raam van de erker aan de zijgevel.

- Het rechter kozijn op de eerste verdieping van de zijgevel, dat niet in lijn staat met de erker op de begane grond.
- De verspringende rollaag op de begane grond van de voorgevel.
- Het ontbreken van de rollaag op de eerste verdieping van de zijgevel.
- De afwijkende lagenmaat van het metselwerk in de voorgevel.

Beoordelingskader

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.

Advies

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de maatvoering van het boeideel en de materialisering van de dakkapel nog worden aangeleverd bij de gemeente.

Niet akkoord, tenzij

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort