



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede

01-02-2024 10:00 - 12:30

Online

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	01-02-2024
Begintijd	10:00
Eindtijd	12:30
Locatie	Online
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Anita Blom (voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Nico Zimmermann (plaatsvervangend architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), Ben Spee (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	Sportparklaan 12, 2103VT Heemstede (23120344)
architect	Lanckhorstlaan 91, 2101BB Heemstede (23120719)
architect	Ritzema Boskade 3, 2101GL Heemstede (24010555)
architect	Leidsevaartweg 1F, 2106NA Heemstede (24010557)
architect	Landzichtlaan 29, 2101ZE Heemstede (24010563)
aanvrager	Nijverheidsweg 24, 2102LL Heemstede (24010832)
architect	Raadhuisstraat 91, 2101HE Heemstede (24010975)

Zaken Heemstede

Sportparklaan 12, 2103VT Heemstede

MOOI nummer	23120344
Zaaknummer partij	1220812
Omschrijving	gevelrenovatie Clubhuis Heemsteedse Reddingsbrigade d.m.v vervanging van pvc schroten en houten delen door sandwichpanelen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Hendricks Charich
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	10. Sport + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er is een nieuw ontwerp ingediend, waarin het gevelmateriaal is aangepast naar sandwichpanelen met een verticale profilering. Er is een digitaal monster aangeleverd van het materiaal. De aanvrager en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat de groene kleur is gehandhaafd omdat dit minder onderhoud met zich meebrengt en het onderhoud door (oudere) vrijwilligers wordt gedaan. Het is exact hetzelfde groen als het groen van de naastgelegen botenberging.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (10. Sport) en objectgerichte (4. Gevelwijziging) criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en kan meegaan in de onderbouwing. Ze adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Lanckhorstlaan 91, 2101BB Heemstede

MOOI nummer	23120719
Zaaknummer partij	1226578
Omschrijving	vervangen/ vergroten van dakkapel op het voorgeveldakvlak en na-isoleren van pannendak woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen	Het plan ligt opnieuw voor. Er is een aangepast ontwerp ingediend, waarin de opmerkingen van de commissie verwerkt zijn en antwoord wordt gegeven op haar vragen. De ontwerper en aanvrager zijn 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 (3. Dakkapel en dakraam) criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en ziet de meeste van haar vragen beantwoord. De kantpan is een goede oplossing. Het enige overgebleven punt is de aansluiting van het verdikte dakpakket op de dakkapel. Er wordt een zinken waterslag toegepast, maar de commissie is niet overtuigd van de aansluitingen daarvan op de belending en op het dakpakket op de kopse kant van de dakkapel. Ze vraagt hier nog eens naar te kijken - in bouwkundig én esthetisch opzicht - en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij er detailtekeningen worden aangeleverd bij de gemeente waarin de oplossing inzichtelijk worden gemaakt.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Ritzema Boskade 3, 2101GL Heemstede

MOOI nummer	24010555
Zaaknummer partij	1226103
Omschrijving	het uitbreiden van de zijgevel op de 1e verdieping en vergroten dakkapel op het achtergeveldakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	4. Gemengd villagegebied + 3. Dakkapel en dakraam en 1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er is geen nieuw ontwerp ingediend. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat de dakkapel in het achtergeveldakvlak wordt aangepast naar de criteria uit de welstandsnota en dat het boeideel van de aanbouw op de begane grond wordt verlaagd met 8 cm. Tegen het advies van de commissie om de kap te verlengen om de badkamer op de eerste verdieping mogelijk te maken, wordt echter bezwaar gemaakt omdat er zo een vreemde verschijningsvorm zou ontstaan.

Beoordelingskader

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 (4. Gemengd villagegebied) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam en 1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk) criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en waardeert het om het perspectief van de architect te horen. Ze is niettemin van mening dat een getrapte kap juist past bij de bestaande architectuur en handhaaft haar advies. Ze houdt de aanvraag aan en kijkt uit naar het vervolg.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Leidsevaartweg 1F, 2106NA Heemstede

MOOI nummer	24010557
Zaaknummer partij	1226599
Omschrijving	uitbreiden kantoor met extra verdieping
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Erfgoedstatus omgeving	Gelegen in (de omgeving van) een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er is geen nieuw ontwerp ingediend; de architect is zoals gevraagd aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat er wordt gerelateerd aan het originele concept uit 1963, waarin er contrast werd gecreëerd tussen het naastgelegen monument en het moderne kantoorgebouw. Om ook de historische relatie te benadrukken - een tijd lang waren de gebouwen aan elkaar vast gebouwd - wordt de lijn van de plantenbakken voor de gevel van het monument opgepakt in het ontwerp van het kantoorgebouw.

Beoordelingskader

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. Woongebied Interbellum) en objectgerichte criteria. In de omgeving van een monument (ernaast).

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en kan zich op hoofdlijnen vinden in het ontwerp. Ze vraagt enkele details nog verder uit te werken:

- Er dient ook een goot in de dakrand gecreëerd te worden, zoals deze al is toegevoegd aan de rand tussen de begane grond en de eerste verdieping. Van beiden dienen detailtekeningen aangeleverd te worden.
 - In het algemeen wil de commissie graag overtuigd worden dat de witte gevel niet te snel zal vervuilen.
 - Ze snapt het concept van de plantenbakken, maar vraagt deze wel dezelfde kwaliteit te geven als de rest van het gebouw.
 - De detaillering van de kozijnen moet nader bekeken worden; de houten kozijnen moeten veel zwaarder worden of in ander materiaal worden uitgevoerd om het glas te kunnen accommoderen.
- De aanvraag wordt aangehouden in afwachting van de gevraagde



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

informatie en aanpassingen.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Landzichtlaan 29, 2101ZE Heemstede

MOOI nummer	24010563
Zaaknummer partij	1228212
Omschrijving	het uitbreiden van de badkamer
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er is geen nieuw ontwerp ingediend. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat er op de beleningen al een aantal trendsetters aanwezig zijn, waaraan in het ontwerp wordt gerefereerd. Ook wordt aangegeven dat er te weinig stahoogte is in de badkamer als deze wordt aangesloten onder de goot. De afwatering van de uitbouw op de bestaande goot wordt inzichtelijk gemaakt.

Beoordelingskader

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

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en verwijzing naar de trendsetters en is daardoor overtuigd. Ze adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie
Omgevingsvergunning



Nijverheidsweg 24, 2102LL Heemstede

MOOI nummer	24010832
Zaaknummer partij	Z2024-00000010
Omschrijving	Raamkozijnen aanbrengen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	9. Bedrijventerrein + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van gevelopeningen met kozijnen en ramen in de voorgevel van een bedrijfsgebouw. 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 (9. Bedrijventerrein) en objectgerichte (4. Gevelwijziging) criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting. Er wordt geconstateerd dat er een onvolledige geveltekening is aangeleverd. De commissie kan zich het plan goed voorstellen, maar dan moet de tekening wel kloppen. Ze adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij een volledige geveltekening - met de hele gevel en alle gevelelementen als bestaande deuren en ramen - wordt aangeleverd bij de gemeente.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Raadhuisstraat 91, 2101HE Heemstede

MOOI nummer	24010975
Zaaknummer partij	1227656
Omschrijving	Het realiseren van 2 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	1. Centrum
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het aanpassen van een tweelaagse woning, zodat deze gesplitst kan worden in twee appartementen. De werkzaamheden:

- De kap wordt vergroot en verhoogd, zodat die aansluit op de kap van de belendingen.
 - In het voorgeveldakvlak worden twee dakkapellen gemaakt van 2,1 m breed en 1,5 m hoog. Het boeideel is 25 cm hoog.
 - In het achtergeveldakvlak worden twee dakkapellen gemaakt van 2,75 m breed en 1,75 m hoog. Het boeideel is 25 cm hoog.
 - De luifel op de begane grond van de voorgevel wordt verwijderd.
 - Op de eerste verdieping van de achtergevel worden twee deuren en een raam gewijzigd in twee puien, voorzien van een driedeling.
- De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat met de kap wordt aangesloten op de kap van de linker belending met een hellingshoek van 70 graden.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (4. Gevelwijziging) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie bedankt voor de toelichting en denkt dat een opbouw goed mogelijk is. Ze zet wel vraagtekens bij de voorgestelde kapvorm. Door deze in vorm en positie aan te sluiten op de kap van de linker belending - die ook al aangesloten is op andere kappen - ontstaat een straatbeeld van een rij woningen met één en dezelfde typologie. Dat is echter niet het geval; het zijn gebouwen die met een eigen architectuur ontworpen zijn. Het is meer passend om die individualiteit te benadrukken en dat kan met een in vorm en/of positie afwijkende kapvorm. Er wordt door de commissie gesuggereerd een Amsterdamse



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

School-mansarde toe te passen, of anders te kijken of het doorzetten van de erker in de kapvorm mogelijkheden biedt om een asymmetrisch hoogteaccent te bewerkstelligen. In lijn met het bovenstaande wordt ook gevraagd de dakkapellen niet te relateren aan die van de burens, maar ook diezelfde eigenheid mee te geven. De aanvraag wordt aangehouden in afwachting van een nieuw voorstel.

Aanhouden

Grote commissie
Omgevingsvergunning

Alberdingk Thijmlaan 14, 2106EK Heemstede

MOOI nummer	24010826
Zaaknummer partij	Z2024-00000014
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel op het achtergeveldakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel in het achtergeveldakvlak van het linker deel van een twee-onder-een-kapwoning. De dakkapel wordt 5 m breed, 1,5 m hoog en voorzien van vijf ramen en een vast gevelpaneel. Het boeideel wordt 23 cm hoog.

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 met de aanvraag, tenzij het gevelpaneel sterk versmald wordt. Bijvoorbeeld door drie kozijnstijlen tegen elkaar aan te zetten of het paneel niet breder te maken dan 15 cm.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning