



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede
06-06-2024 09:10 - 12:00
Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	06-06-2024
Begintijd	09:10
Eindtijd	12:00
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Nico Zimmermann (plaatsvervangend voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), Ben Spee (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

Bezoekers

architect	9:20	Achterweg 26, 2103SX Heemstede (24050790)
architect	9:35	Binnenweg 39, 2101JB Heemstede (24050805)
architect	9:50	Valkenburgerlaan 44, 2103AP Heemstede (24020364)
aanvrager	10:00	Hageveld 106, 2102LN Heemstede (24040768)
architect	10:10	Leidsevaartweg 15, 2106NA Heemstede (24050453)
aanvrager	10:40	Valkenburgerlaan 28, 2103AP Heemstede (24050731)
architect	10:55	Kerklaan 109, 2101HM Heemstede (24050807)
aanvrager	11:10	Burgemeester van Rappardlaan 1, 2104WR Heemstede (24050820)

Zaken Heemstede

Achterweg 26, 2103SX Heemstede

MOOI nummer	24050790
Zaaknummer partij	Z2024-00000115
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2. Linten + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de rechter helft van een eenlaagse twee-onder-een-kap woning. Er wordt een verdieping toegevoegd door het voorgeveldakvlak te verlengen tot 9,16 m. De opbouw krijgt een plat dak, een wachtgevel, bekleed met horizontale delen, aan de linker zijde en een verticale achtergevel met ramen, bekleed met een ander materiaal dan baksteen, en een Frans balkon. Aan de rechter zijde buigt de dakrand in eerste instantie schuin af, maar wordt iets terugliggend overgegaan op een verticale gevel. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

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 (2. Linten, bijzonder welstandsgebied) en objectgerichte (8. Dakopbouw) criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. Een opbouw is denkbaar, maar dient een in de omgeving passende kapvorm krijgen, bijvoorbeeld een mansarde. De commissie vraagt ook de toevoeging op het linker deel te tekenen; het betreft immers een twee-onder-een-kapwoning. Wanneer de burens ook een opbouw doen moet de kap weer een samenhangend en passend geheel vormen. De verhoogde achtergevel is zichtbaar vanuit de openbare ruimte en verdient extra aandacht. Een verticale gevel met Frans balkon refereert teveel aan een appartementengebouw. De commissie vraagt ook aan de achterzijde een schuin dakvlak toe te passen, waarin een dakkapel denkbaar is. Het toepassen van een van bestaand afwijkend gevelmateriaal is een goed idee.



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Conclusie

De aanvraag wordt aangehouden.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Binnenweg 39, 2101JB Heemstede

MOOI nummer	24050805
Zaaknummer partij	Z2024-00000180
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw t.b.v het realiseren van een appartement
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	1. Centrum + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op een woning in een winkelstraat. Er wordt een verdieping opgebouwd met een plat dak, aan de voor- en achterzijde een schuine kap met dakpannen en aan weerszijden verticale gevels, bekleed met horizontale delen. In het voorgeveldakvlak worden twee kleine dakkapellen geplaatst, in het achtergeveldakvlak een dakopbouw vanuit de goot met drie openslaande deuren naar een hangend balkon en een tussenpaneel. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

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 (1. Centrum, bijzonder welstandsgebied) en objectgerichte (8. Dakopbouw) criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. De opbouw is een toevoeging die goed kan. Op deze plek luistert het ontwerp nauw:

- De rechter zijgevel dient kwaliteit te hebben omdat deze goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, als de gevel wordt bekleed met horizontale delen dienen die van hout te zijn.
- Overweeg om de gehele dakopbouw te bekleden met zink.
- De dakopbouw en de daarop geplaatste dakkapellen dienen één familie te zijn. Het boeideel van de dakkapellen oogt zwaar.
- De bestaande dakrand van de zijgevel dient gehandhaafd te worden als sobere voortzetting van de rijkere balustrade op de voorgevel. De dakopbouw kan iets teruggelegd worden.



·Details van de gevelbekleding en de dakkapellen dienen aangeleverd te worden.

Conclusie

De aanvraag wordt aangehouden.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Valkenburgerlaan 44, 2103AP Heemstede

MOOI nummer	24020364
Zaaknummer partij	Z2024-00000089
Omschrijving	Gevelwijziging begane grond.
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	1. Centrum + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. De oprichtingstekening is aangeleverd, de hoogte van de onderdorpel is gehandhaafd. De architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Context

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (1. Centrum, bijzonder welstandsgebied) en objectgerichte (4. Gevelwijziging) criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting. Ze complimenteert aanvrager en architect met het onderzoek van de bouwhistorie van het pand. Ze kan zich vinden in het ontwerp.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan en merkt het plan aan als trendsetter voor het wijzigen van een winkelpui naar een woongevel.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie
Omgevingsvergunning



Hageveld 106, 2102LN Heemstede

MOOI nummer	24040768
Zaaknummer partij	Z2024-00000090
Omschrijving	aanbrengen van zonnepanelen op delen van het platte dak van Landgoed Hageveld
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	11. Landgoederen en buitengebied + 9. Zonnepanelen en -collectoren + monumentencriteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er zijn foto's aangeleverd met daarop de positie van de nieuwe regenpijp. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (11. Landgoederen en buitengebied), objectgerichte (9. Zonnepanelen en -collectoren) en monumentencriteria. Het betreft een rijksmonument. De richtlijnen van de RCE voor het plaatsen van zonnepanelen op rijksmonumenten worden toegepast.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting. Ze vindt de aangeleverde informatie helder. Ze vraagt nog één aanpassing: er dient onder het maaiveld aangesloten te worden op de kelderverdieping door middel van een doorvoer door de voeg van de gevel, niet door een raam. Er wordt aandacht gevraagd voor de aansluiting van de regenpijp op het dakoverstek; die dient op dezelfde manier uitgevoerd te worden als de aansluiting van de bestaand regenpijp.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij het aangepaste plan wordt aangeleverd bij de gemeente.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij

Niet akkoord, tenzij

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument



Leidsevaartweg 15, 2106NA Heemstede

MOOI nummer	24050453
Zaaknummer partij	1228133
Omschrijving	renovatie bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw bedrijfsunits
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	9. Bedrijventerrein
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Het ontwerp is aangepast. Het blinde vlak in de linker zijgevel is opengewerkt met een overhoeks kozijn op de eerste verdieping, dat ook over de voorgevel doorloopt. Hiermee wordt gerefereerd aan een ander bedrijfsgebouw in deze rij. Ook is er naar het voorerf gekeken. Het stenen muurtje wordt verwijderd en het voorerf wordt half verhard. De architecten zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Context

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 (9. Bedrijventerrein) en objectgerichte criteria.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting en complimenteert met het onderzoek naar de verkeersveiligheid en het antwoord op haar eerder gemaakte opmerkingen. Door de aanpassingen past het ontwerp goed in de omgeving; het voorerf refereert meer aan een voortuin, waardoor het gebouw zich beter voegt in dit tussen wonen en werken gemengde gebied.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Valkenburgerlaan 28, 2103AP Heemstede

MOOI nummer	24050731
Zaaknummer partij	Z2024-00000179
Omschrijving	dakisolatie
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van dakisolatie aan de buitenzijde van de kap van een geschakeld woonhuis. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum) en objectgerichte criteria.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting. Het isoleren van de kap wordt toegejuicht, maar een goede uitvoering is altijd maatwerk. In dit geval gaat het om een complexe kap, waarbij dakvlak en gootrand in één lijn liggen. Dat betekent dat het water in de bestaande situatie maar net in de goot terecht komt en dat er complexe aansluitingen ontstaan. Wanneer het dakpakket teveel wordt opgedikt zal het water over de goot heen stromen. De commissie vraagt isoleren aan de binnenkant te overwegen. Wanneer er gekozen wordt voor isoleren aan de buitenkant zit het 'm in de details:

- Of de goot moet verlengd worden, of er dient een dunner isolatiepakket gekozen worden waardoor de goot gehandhaafd kan worden. Het laatste heeft de voorkeur van de commissie.
- Dat komt ook de aansluiting op de dakkapellen ten goede. Van de aansluitingen dienen goede bouwkundige detailtekeningen aangeleverd te worden.
- Een knikpan als dakbeëindiging in de goot is niet passend. Als het nodig blijkt dient de goot verlengd te worden.

Conclusie

De aanvraag wordt aangehouden.

Aanhouden

Grote commissie
Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort



Kerklaan 109, 2101HM Heemstede

MOOI nummer	24050807
Zaaknummer partij	Z2024-00000181
Omschrijving	plaatsen van een dakkapel op het achtergeveldakvlak en raamkozijnen zijgevels
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2. Linten + 3. Dakkapel en dakraam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van twee schoorstenen, het plaatsen van een raam in de linker zijgevel, het vergroten van een raam in de rechter zijgevel en het plaatsen van een dakopbouw in het achtergeveldakvlak. De dakopbouw wordt vormgegeven als een dakkapel, voorzien van een vijfdeling en uitgevoerd in zink. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na het advies van de commissie. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (2. Linten, bijzonder welstandsgebied) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam) criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting, vindt het ontwerp zorgvuldig en kan zich vinden in het plan. Ze vindt dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat het ontwerp architectonisch passend is.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Burgemeester van Rappardlaan 1, 2104WR Heemstede

MOOI nummer	24050820
Zaaknummer partij	937753
Omschrijving	het verplaatsen van een bestaande voederplaats voor vee en een bestaand ooievaarsnest
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Beoordelingskader	11. Landgoederen en buitengebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verplaatsen van een bestaande voederplaats voor vee en een bestaand ooievaarsnest. De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven.

Context

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 (11. Landgoederen en buitengebied, bijzonder welstandsgebied) criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting en kan zich vinden in het plan. Ten overvloede suggereert ze tweedehands dakpannen te zoeken voor de voederplaats.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie
Omgevingsvergunning



Lombokstraat 46, 2103TL Heemstede

MOOI nummer	24040173
Zaaknummer partij	Z2024-00000102
Omschrijving	het plaatsen van een erker, voordeur en vervangen vloer voor schuimbetonvloer
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Het ontwerp is aangepast; boven de entree is de luifel onderbroken en bovenlichten zijn toegevoegd.

Context

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum) en objectgerichte criteria (4. Gevelwijziging).

Bevindingen

De commissie bedankt voor de aanpassingen, maar constateert dat haar eerdere advies niet volledig is opgevolgd.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de entreepartij exact zo wordt uitgevoerd als op Javalaan 61.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



W. Denijslaan 17, 2101EN Heemstede

MOOI nummer	24050729
Zaaknummer partij	Z2024-00000122
Omschrijving	het plaatsen van een dakkapel op het voor- en achtergevel dakvlak en uitbreiden woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
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 aan bestemmingsplan

Behandeling 06-06-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel en een dakraam in het voorgevel dakvlak, twee kleine ramen in de garagedeuren in de voorgevel, een dakkapel in het achtergevel dakvlak en een uitbreiding aan de zijgevel van een geschakeld woonhuis.

Context

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. 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.

Bevindingen

Het plan is denkbaar. Ten overvloede merkt de commissie op dat de bouwkundige uitwerking anders zal zijn bij de aansluiting van het glas op de goot en bij de plek waar de glasplaten elkaar in verstek treffen.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning



