



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede

15-02-2024 09:35 - 12:00

Raadhuis Heemstede

## Details

---

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	15-02-2024
Begintijd	09:35
Eindtijd	12:00
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Primo Reh (coördinator)
Aanwezigen	Anita Blom (voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), Ben Spee (zaaktoelichter Heemstede), Primo Reh (coördinator)

## Bezoekers

---

architect en stedenbouwkundige architect	Glipperweg 72, 2104AM Heemstede (23080660) Vogelenzangseweg 21, 2106NC Heemstede (23120721)
architect	Ritzema Boskade 3, 2101GL Heemstede (24010555)
architect	Raadhuisstraat 91, 2101HE Heemstede (24010975)

# Zaken Heemstede





## Glipperweg 72, 2104AM Heemstede

---

MOOI nummer	23080660
Zaaknummer partij	1228183
Omschrijving	nieuwbouw woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2. Linten
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

## Behandeling 15-02-2024

---

**Bevindingen** Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Naar aanleiding van het vorige advies van de commissie zijn twee varianten verder uitgewerkt. Het idee is om voor beide naar een positief advies van de commissie toe te werken, en later één variant uit te voeren.

### Variant 1

Het betreft een eenlaagse aanbouw met een plat dak. De drie gevels refereren aan de architectuur van het hoofdvolume.

### Variant 2

Het betreft een eenlaagse aanbouw met een zadeldak. De moderne vormgeving contrasteert met de traditionele architectuur van het hoofdvolume.

De architect en de stedenbouwkundige de gemeente zijn aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit volgt dat beide varianten volgens stedenbouw mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan.

### Beoordelingskader

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

### Advies

De commissie vindt de volumes stedenbouwkundig passend. Beide ontwerpen zijn voorstelbaar. Wat betreft de moderne variant vraagt de commissie het contrast nog groter te maken door ook met de dakkapellen, tuitgevel en kozijnen niet aan het hoofdvolume te refereren. Voor het vervolg dienen detailtekeningen en de materialenstaat aangeleverd te worden. De aanvraag wordt aangehouden.

### Aanhouden

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort



## Vogelenzangseweg 21, 2106NC Heemstede

---

MOOI nummer	23120721
Zaaknummer partij	1226590
Omschrijving	het renoveren van het vestigingsgebouw op drinkwaterproductielocatie Vogelenzang
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Erfgoedstatus omgeving	Gelegen in (de omgeving van) een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument
Beoordelingskader	9. Bedrijventerrein + 4. Gevelwijziging
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

## Behandeling 15-02-2024

---

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Naar aanleiding van het vorige advies van de commissie is het ontwerp deels aangepast:

- Het verticale volume in de kern van het gebouw krijgt volledig blauwe gevels, net als in het oorspronkelijke ontwerp.
  - De groene gevels worden verwijderd en in plaats daarvan worden de gevels van de technische ruimte bekleed met grijs stucwerk.
  - De houten gevelbekleding en hoge kozijnen in het laboratoriumgedeelte worden gehandhaafd. De verklaring is dat met het ontwerp de gedachte van gelijkwaardigheid tussen medewerkers in alle bouwdelen ondersteund wordt. Wel wordt in de detaillering eigenheid gezocht.
  - De opdrachtgever is op de hoogte van de verkleuringsrisico's van houten gevelbekleding. Er wordt nu uitgegaan van een geperste kleurechte geprofileerde bamboe.
  - Op de parkeerplaatsen aan het spoor worden grastegels toegepast.
  - Er is een conceptterreinrichtingsplan aangeleverd.
  - De zonnepanelen en installaties zijn ingetekend.
  - Het ritme in de gevels is versimpeld en afgestemd, waardoor een rustiger gevelbeeld ontstaat.
- De architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt dat de zonwering wordt geïntegreerd in de dagkanten.

### 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 (9. Bedrijventerrein) en objectgerichte (4. Gevelwijziging) criteria. Op het terrein bevinden zich enkele provinciaal monumenten. De gemeente heeft de provincie om advies gevraagd, en die heeft geen bezwaar tegen het plan.



Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

### **Advies**

De commissie bedankt voor de heldere toelichting en is enthousiast over de aanpassingen. Het gebouw is ontleed in massa's met eigen materialisering, in lijn met de postmoderne gedachte. Slechts één opmerking resteert. De commissie wil de architect uitdagen om het volume van het voormalige laboratorium nóg meer eigenheid te geven, in lijn met het oorspronkelijke ontwerp. De ontmoeting tussen - en gelijkwaardigheid van - medewerkers volgt eerder uit de routing en minder uit de gevelbekleding. Volgens de commissie ligt de oplossing in het verwijderen van de houten gevelbekleding en het enkel toepassen van composiet. De aanvraag wordt aangehouden in afwachting van een nieuw voorstel.

### **Aanhouden**

Grote commissie  
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	2
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 15-02-2024

---

**Bevindingen** Het plan ligt opnieuw voor. Er is een nieuw ontwerp ingediend waarin de uitbouw op de eerste verdieping is voorzien van een kap. De architect is aanwezig om een toelichting te geven.

#### 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 adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en vraagt de architect het juiste dakaanzicht ('Zolder verdieping nieuw') nog bij de gemeente aan te leveren

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

#### Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning



## Raadhuisstraat 91, 2101HE Heemstede

---

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

## Behandeling 15-02-2024

---

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Naar aanleiding van het vorige advies van de commissie wordt er een aantal mogelijke kapvormen voorgelegd. De architect is aanwezig om een toelichting te geven en spreek haar voorkeur uit voor variant 3.

### 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 de architect voor de studie en is blij dat er buitenruimte voor het bovenste appartement is toegevoegd. De voorkeur gaat sterk uit naar variant 8 omdat daarmee de eigenheid van het gebouw het beste wordt benadrukt, de beste geleding in de straatwand wordt bereikt en binnen de kapverdieping beleefbaar wordt gemaakt. Deze variant is voor de kwaliteit van het pand de beste keuze. De commissie vraagt de architect het ontwerp verder uit te werken en houdt de aanvraag aan.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

### Aanhouden

Grote commissie  
Omgevingsvergunning





### Berliozlaan 10, 2102EE Heemstede

---

MOOI nummer	24020357
Zaaknummer partij	1220318
Omschrijving	het uitbreiden van de badkamer op bestaand balkon
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 15-02-2024

---

**Bevindingen** Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbouwen van de eerste verdieping van de achtergevel van het linker gedeelte van een drie-onder-een-kapwoning. De uitbouw is ten behoeve van een badkamer en heeft een bestaande uitbouw op de begane grond als basis. De kap wordt plaatselijk verlengd. In de achtergevel van de uitbouw komt een raam.

#### **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 (1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk) criteria.

#### **Advies**

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

#### **Akkoord**

Grote commissie  
Omgevingsvergunning



### Zandvoortselaan 167A, 2106AM Heemstede

---

MOOI nummer	24020393
Zaaknummer partij	Z2024-00000028
Omschrijving	het plaatsen van een dakterras
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2. Linten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 15-02-2024

---

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van een dakterras aan de achterzijde van een appartement op de eerste verdieping.

#### 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 en objectgerichte criteria.

#### Advies

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

#### Akkoord

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning