



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede

18-01-2024 09:55 - 11:30

Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	18-01-2024
Begintijd	09:55
Eindtijd	11:30
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	10:05	Leidsevaartweg 1F, 2106NA Heemstede (24010557)
architect	10:25	Vogelenzangseweg 21, 2106NC Heemstede (23120721)

Zaken Heemstede

Leidsevaartweg 1F, 2106NA Heemstede

MOOI nummer	24010557
Zaaknummer partij	1226599
Omschrijving	uitbreiden kantoor met extra verdieping
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 18-01-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een eenlaags kantoorgebouw met een eerste verdieping. Daarnaast wordt de bestaande begane grond verdieping sterk gewijzigd. Onder andere wordt gevelbekleding verwijderd en worden de gevelopeningen aangepast. Alle gevels worden bekleed met wit plaatmateriaal.

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.

Advies

De commissie is blij dat de bestaande houten gevelbekleding wordt verwijderd; dit is een verbetering. Het ontwerp dat nu voor ligt is echter te sober. De commissie is niet overtuigd van de manier waarop de materialisering van de schil van het gebouw zich voegt in haar omgeving. Ook heeft ze twijfels over hoe het materiaal zal verouderen en vervuilen, bijvoorbeeld bij de rand tussen de begane grond en de eerste verdieping. De commissie nodigt de architect uit om bij de volgende behandeling een toelichting te geven. De aanvraag wordt aangehouden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie
Omgevingsvergunning



Vogelenzangseweg 21, 2106NC Heemstede

MOOI nummer	23120721
Zaaknummer partij	1226590
Omschrijving	het renoveren van het vestigingsgebouw op drinkwaterproductielocatie Vogelenzang
Aantal voorgaande behandelingen	1
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 18-01-2024

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor en is niet gewijzigd. Zoals gevraagd is de architect aanwezig om een toelichting te geven. Daaruit blijkt het volgende:

- Alle buitenbladen van de gevels worden verwijderd om te kunnen isoleren. Daarna worden de gevels bekleed met nieuw materiaal.
- Eén van die materialen is een gegolfd biocomposiet, voor een gedeelte gemaakt van een restproduct uit het productieproces van Waternet - kalk.
- De installaties worden grotendeels intern geplaatst. Alleen een luchtbehandelingskast zal buiten het gebouw geplaatst worden.

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.

Advies

De commissie waardeert het hoge ambitieniveau en vindt het een mooi concept om een restproduct te verwerken in de gevelbekleding. Het hoge ambitieniveau heeft er anderzijds ook toe geleid dat er teveel gebeurt in het beeld - er dient meer rust gezocht te worden. De aanvraag wordt aangehouden en de commissie geeft het volgende mee:

- Het is meer in lijn met de postmoderne architectuurstijl om de verschillende volumes ieder met één materiaal te bekleden.
- Houten gevelbekleding rondom het gebouw brengt het risico op



plaatselijke verwerings- en verkleuringsverschillen met zich mee en daarmee een verarming van het beeld.

·Er bestaan twijfels over de groene gevel. Hoe ziet die er over tien jaar uit? Als de groene gevel gehandhaafd wordt, dient een goed plan ingediend te worden met beplantingssoorten en een onderhoudsplan. De commissie suggereert dat - als er voor groene gevels gekozen wordt - het hele volume met de schuine zijden hiermee bekleed kan worden, zie het punt hier boven.

·De groene ambitie kan ook tot uiting komen in de terreininrichting.

·De commissie vraagt de zonnepanelen in te tekenen, net als installaties die extern geplaatst worden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Bronsteeweg 46, 2101AD Heemstede

MOOI nummer	24010519
Zaaknummer partij	1225422
Omschrijving	het uitbreiden van de achtergevel op de 1e verdieping, aanpassingen aan balkon en kozijnen voorzijde, interne constructieve wijzigingen en voordeur verhogen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + 1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-01-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbouwen van de eerste verdieping aan de achterzijde van een herenhuis en wijzigingen van de voorgevel. In de achtergevel van de uitbouw worden een enkele deur en een dubbele deur met zijlichten geplaatst. Op het balkon komt een zwart stalen hekwerk. In de voorgevel wordt de voordeur naar onder toe verlengd. Op de erker wordt een houten balkonhek geplaatst, dat een replica is van het balkonhek uit de originele situatie. Op de eerste verdieping van de voorgevel wordt een schuifpui vervangen door een houten kozijn met twee deuren en twee zijlichten. De uitbouw op de begane grond, het pleisteren van de achter- en zijgevel, aanpassingen van de gevelopeningen in de zijgevel en de zonnepanelen op het dak zijn vergunningsvrij.

Beoordelingskader

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum) en objectgerichte (1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk) criteria.

Advies

De commissie vindt het plan goed uitgewerkt en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

Akkoord

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	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 niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 18-01-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor wijzigingen aan het rechter deel van een twee-onder-een-kapwoning:

- In het voorgeveldakvlak wordt een dakkapel, voorzien van een driedeling, geplaatst. Dit ontwerp is reeds in 1987 vergund.
- Het balkon op de eerste verdieping van de zijgevel wordt dichtgezet en de goot en kroonlijst worden verlengd langs het platte dakje van het nieuwe volume. In de voorgevel worden twee ramen gemaakt, de zijgevel is blind.
- De bestaande dakkapel in het achtergeveldakvlak wordt vervangen door een groter exemplaar, voorzien van een driedeling.
- Op de eerste verdieping van de achtergevel wordt een kozijn met een dubbel raam bijgeplaatst.
- De kap wordt aan de buitenzijde geïsoleerd.
- Het vervangen van de bestaande garage aan de zijgevel door een eenlaagse aanbouw is vergunningsvrij.

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 ziet mogelijkheden, maar het ontwerp dient op onderdelen nog aangescherpt te worden. De aanvraag wordt aangehouden en de commissie maakt de volgende opmerkingen:



·Bij het uitbreiden van de eerste verdieping - het dichtzetten van het balkon - is van binnenuit geredeneerd. Dit levert aan de buitenkant echter een atypisch beeld op. Er dient een keuze gemaakt te worden. Of de uitbreiding wordt verlaagd, zodat die onder de goot van de kap uitkomt, of de kap dient met goot en kroonlijst mee verlengd te worden.

·De dakkapel in het achterdakvlak dient te voldoen aan de criteria in de welstandsnota. Dat betekent dat de dakkapel of aan dient te sluiten op de dakkapel van de belending in maat, positie, detaillering en materialisering, of dat deze de voorgeschreven afstanden dient te bewaren tot (onder andere) de woningscheidende wand, nok en hoekkeper.

·Er dienen detailtekeningen aangeleverd te worden van de aansluitingen van de geïsoleerde kap en goten op die van de belending. Ten overvloede geeft de commissie mee dat het boeideel van de vergunningvrije aanbouw op de begane grond beter in het beeld past als dat wordt afgestemd op de bestaande architectuur.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie
Omgevingsvergunning

Schouwbroekerstraat 6, 2101ZN Heemstede

MOOI nummer	24010559
Zaaknummer partij	1225928
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied + 8. Dakopbouw
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 18-01-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op een tweelaagse rijwoning. De dakopbouw krijgt een afgeknot zadeldak. De schuine vlakken worden bekleed met dakpannen en het platte gedeelte met bitumen. De wachtgevels worden bekleed met horizontale rabatdelen. In het voorgeveldakvlak worden dakraam en een dakkapel geplaatst, voorzien van een asymmetrische driedeling. In het achtergeveldakvlak wordt een loggia gemaakt met dubbele deur en balkonhek en er wordt een dakraam geplaatst.

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 (3. Dorps woongebied) en objectgerichte (8. Dakopbouw) criteria.

Advies

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij hetzelfde type en kleur dakpannen worden gebruikt als van de andere dakopbouwen in de straat.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij

Grote commissie
Omgevingsvergunning



Landzichtlaan 29, 2101ZE Heemstede

MOOI nummer	24010563
Zaaknummer partij	1228212
Omschrijving	het uitbreiden van de badkamer
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-01-2024

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een uitbouw op de eerste verdieping om een badkamer te kunnen maken. De uitbouw is een rechthoekig volume met een plat dak en boeideel. De gevels worden bekleed met horizontale houten delen. In de achtergevel wordt een raam 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 is niet overtuigd van de aansluiting van het boeideel op de bestaande goot. Ze vraagt de badkamer te verlagen en het boeideel aan te sluiten onder de goot. Ze vraagt detailtekeningen aan te leveren van de aansluiting. De aanvraag wordt aangehouden in afwachting van een aangepast ontwerp.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie
Omgevingsvergunning

