



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede

19-06-2025 10:40 - 12:00

Online

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	19-06-2025
Begintijd	10:40
Eindtijd	12:00
Locatie	Online
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

aanvrager Tooropkade 1, 2102AA Heemstede (25040017)

Zaken Heemstede

Tooropkade 1, 2102AA Heemstede

MOOI nummer	25040017
Zaaknummer partij	Z2025-00000160
Omschrijving	het plaatsen van zonnepanelen en een afdekkap
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum + monumentencriteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-06-2025

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. Er is een reactie aangeleverd op het vorige advies van de commissie. De aanvragers zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Context

Het plan voldoet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum, regulier welstandsgebied), objectgerichte en monumentencriteria. Het betreft een gemeentelijk monument.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de gegeven toelichting. Ze licht haar vorige advies toe; de algemene lijn van advisering die de commissie volgt is dat eerst niet monumentale dakvlakken - vaak bijgebouwen - benut dienen te worden, voordat monumentale dakvlakken benut kunnen worden. In dit geval is het goed mogelijk om eerst het dakvlak van het bijgebouw te benutten; dit geeft de kans om de vanaf de straat zichtbare zonnepanelen van de garage naar de schuur te verplaatsen. De commissie denkt bovendien dat er door dakvlakken met verschillende oriëntaties te gebruiken een goede opbrengstspreading over dag en seizoen ontstaat.

Conclusie

Het vorige advies wordt gehandhaafd. Dat betekent dat de commissie niet akkoord gaat met de aanvraag, tenzij aan haar adviezen wordt voldaan.

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



Frederik van Eedenplein 5, 2106EB Heemstede

MOOI nummer	25060152
Zaaknummer partij	Z2025-00000289
Omschrijving	vergroten dakkapel op het achtergeveldakvlak
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 19-06-2025

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van dakkapellen in het rechter zijgeveldakvlak en het achtergeveldakvlak van een twee-onder-een-kapwoning.

Rechter zijgeveldakvlak

Deze dakkapel wordt voorzien van zes ramen en een tussenpaneel. De breedte wordt 4,57 m, de hoogte 1,44 m.

Achtergeveldakvlak

Deze gecombineerde (over de woningscheidende wand doorlopende) dakkapel wordt gelijktijdig met die van de burens vernieuwd. Ook in de nieuwe situatie gaat het om een gecombineerde dakkapel. Per woningdeel krijgt de dakkapel vijf ramen en twee tussenpanelen. De breedte per woningdeel is 4,53 m, de hoogte is 1,44 m.

Context

Het plan voldoet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum, regulier welstandsgebied) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam) criteria.

Bevindingen

De dakkapel in het achtergeveldakvlak voldoet niet aan het criterium uit de welstandsnota dat voorschrijft dat dakkapellen minimaal 50 cm afstand tot de woningscheidende wand moeten bewaren. In dit geval wil de commissie van dat criterium afwijken omdat het combineren van de dakkapellen in het achtergeveldakvlak een bestaande situatie is, en de vormgeving verder voldoet. Ten overvloede merkt de commissie op dat er waarschijnlijk een balklaag niet is ingetekend op de detailtekening.

Conclusie

De commissie adviseert om akkoord te gaan met de aanvraag.

Akkoord



Frederik van Eedenplein 7, 2106EB Heemstede

MOOI nummer	25060154
Zaaknummer partij	Z2025-00000290
Omschrijving	vergroten dakkapel op het zij- en achtergevel dakvlak
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 19-06-2025

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel in het achtergevel dakvlak van een twee-onder-een-kapwoning. Deze gecombineerde (over de woningscheidende wand doorlopende) dakkapel wordt gelijktijdig met die van de burens vernieuwd. Ook in de nieuwe situatie gaat het om een gecombineerde dakkapel. Per woningdeel krijgt de dakkapel vijf ramen en twee tussenpanelen. De breedte per woningdeel is 4,53 m, de hoogte is 1,44 m.

Context

Het plan voldoet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum, regulier welstandsgebied) en objectgerichte (3. Dakkapel en dakraam) criteria.

Bevindingen

De dakkapel in het achtergevel dakvlak voldoet niet aan het criterium uit de welstandsnota dat voorschrijft dat dakkapellen minimaal 50 cm afstand tot de woningscheidende wand moeten bewaren. In dit geval wil de commissie van dat criterium afwijken omdat het combineren van de dakkapellen in het achtergevel dakvlak een bestaande situatie is, en de vormgeving verder voldoet. Ten overvloede merkt de commissie op dat er waarschijnlijk een balklaag niet is ingetekend op de detailtekening.

Conclusie

De commissie adviseert om akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Landzichtlaan 82, 2101ZK Heemstede

MOOI nummer	25060168
Zaaknummer partij	Z2025-00000192
Omschrijving	het plaatsen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3. Dorps woongebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-06-2025

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw op het afgeknotte zadeldak van een tussenwoning in een rijtje van vier. De dakhelling van het schuine deel van het afgeknotte zadeldak wordt opgepakt; ook de dakopbouw krijgt een afgeknot zadeldak met aan weerszijden met horizontaal keraliet beklede wachtgevels. In het voorgeveldakvlak worden drie dakramen geplaatst.

Context

Het plan voldoet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (3. Dorps woongebied, regulier welstandsgebied) en objectgerichte criteria.

Bevindingen

De commissie constateert dat de vormgeving van de dakopbouw aansluit bij soortgelijke ingrepen in de omgeving, en nog belangrijker, bij de al geplaatste dakopbouw op een van de hoekwoningen van dit rijtje van vier. Omdat dit niet expliciet wordt gemaakt op tekening merkt de commissie op dat de dakhellingen van de schuine dakvlakken van de voorgestelde dakopbouw dienen te corresponderen met die van de bestaande dakopbouw op nummer 78. Ook dient de kleur van de wachtgevels te worden afgestemd op deze dakopbouw.

Conclusie

De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan het bovenstaande wordt voldaan.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Orchideeënlaan 1, 2106BH Heemstede

MOOI nummer	25060170
Zaaknummer partij	Z2025-00000122
Omschrijving	plaatsen dak uitbouw, vervangen balkonhek, dak isoleren, dakpannen, zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	5. Woongebied Interbellum
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-06-2025

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor deels al gerealiseerde aanpassingen aan een hoekwoning. De aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none">·Op de begane grond van de voorgevel wordt het raamkozijn van de erker anders ingedeeld.·Op de eerste verdieping van de voorgevel wordt het bestaande houten balkonhek vervangen door een glazen balkonhek.·In de twee rechter segmenten van de voorgevel worden de kozijnen vervangen door nieuwe hardhouten kozijnen in de kleur donkergroen.·Ook worden deze twee segmenten van de voorgevel voorzien van verticale houten gevelbekleding. Deze bekleding loopt door over de rechter zijgevel en over de eerste verdieping van de achtergevel.·De kap wordt vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van betonpannen en geïntegreerde zonnepanelen. De kap wordt verticaal doorgetrokken over de eerste verdieping van de linker zijgevel.·Op de eerste verdieping van de achtergevel wordt een raam dichtgezet en wordt een kozijn vervangen. Op de opbouw wordt een glazen balkonhek geplaatst.·De indeling van de begane grond en de eerste verdieping van de rechter zijgevel wordt sterk gewijzigd met negen nieuwe ramen.·Op de tweede verdieping van de rechterzijgevel wordt een dakopbouw geplaatst met daarvoor een dakterras met glazen doorvalbeveiliging.
-------------	---

Context

Het plan voldoet niet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (5. Woongebied Interbellum, langs de doorgaande routes een bijzonder welstandsgebied) en objectgerichte criteria. In een bijzonder welstandsgebied wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.



Bevindingen

De commissie constateert dat de woning is gelegen op een zichtlocatie en dat ze daarbij in stedenbouwkundig opzicht het verbijzonderde sluitstuk vormt van een karakteristieke wijk uit het interbellum. Veel van het voorgestelde - en soms al gerealiseerde - voldoet niet aan de criteria uit de welstandsnota. Dat had de commissie liever vooraf vastgesteld, wanneer er een vergunning was aangevraagd. Nu is ze gedwongen te reageren op deels voltrokken ingrepen, wat voor alle betrokkenen zeer onprettig is. De opmerkingen zijn:

·Het doorzetten van de kap is niet passend bij deze architectuur en de omgeving. In de nota worden hellende kappen voorgeschreven. Het verticale deel van de kap dient te worden verwijderd; het dan ontstane zadeldak dient beëindigt te worden met een traditioneel overstek met dakrand.

·Daarbij is de toegepaste betonpan niet passend, in de welstandsnota wordt een keramische pan voorgeschreven. De commissie vraagt een bij deze architectuur passende pan te gebruiken.

·Het deels met houten delen bekleden van de gevels maakt dat het gebouw niet meer herkenbaar is als architectonische samenstelling; het gebouw is niet meer afleesbaar. Daarbij schrijft de nota voor dat 1) de detaillering passend dient te zijn bij interbellumarchitectuur, 2) wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afgestemd dienen te zijn op het hoofdvolume, 3) de materialen en kleuren per blok in samenhang zijn. De commissie gaat daarom niet akkoord met de houten gevelbekleding en vraagt de bestaande baksteen te handhaven.

·De glazen balkonhekken zijn niet passend bij deze architectuur. De commissie vraagt met een passend voorstel te komen zonder glas.

Conclusie

De aanvraag wordt aangehouden.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort



Reggelaan 11, 2105VG Heemstede

MOOI nummer	25060191
Zaaknummer partij	Z2025-00000300
Omschrijving	isoleren dak aan de buitenzijde
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Ben Spee
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	6. Woongebied jaren '40-'60
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-06-2025

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren van het dak van het rechter deel van een rijtje van drie woningen. In het voorgeveldakvlak bevindt zich een dakkapel waarvan het dakpakket wordt vernieuwd; de nokhoogte van de hoofdkap gaat 9 cm omhoog vanwege het dikkere dakpakket. Er worden nieuwe dakpannen geplaatst als bestaand.

Context

Het plan voldoet aan de planologische aspecten van het omgevingsplan. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (6. Woongebied jaren '40-'60, regulier welstandsgebied) en objectgerichte criteria.

Bevindingen

De commissie kan zich in het plan vinden. Ten overvloede maakt ze twee opmerkingen:

·Uit het gootdetail blijkt dat het water over de goot heen gaat stromen. De goot kan beter worden verlengd om dit te voorkomen.

·In het kader van duurzaamheid vraagt de commissie de bestaande dakpannen her te gebruiken. Dakpannen kunnen doorgaans meer dan honderd jaar mee. Dat betekent dat de bestaande pannen nog een minimale levensduur van 30-40 jaar hebben.

Conclusie

De commissie adviseert om akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

