

Vergadering ARK Heemstede
06-01-2022 09:00 - 11:00
Raadhuis Heemstede



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	06-01-2022
Begintijd	09:00
Eindtijd	11:00
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Eddo Carels (architectlid), Daan Knijnenburg (architectlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

architect.	9:15	Herenweg 191-193, 2106MJ Heemstede (21120224)
architect	9:30	Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede (21120200)
Architect	9:50	De Glip (200027)

Zaken Heemstede (6)

Vergadering ARK Heemstede, 06-01-2022 09:00 -
11:00

1. Drieherenlaan 28, 2103SC Heemstede

MOOI nummer	22010003
Zaaknummer partij	945659
Omschrijving	het uitbreiden van het woonhuis op de begane grond en eerste verdieping met dakterras, plaatsen dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 5
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een dakopbouw op een woning in een rij. In de rij zijn reeds twee opbouwen gerealiseerd. De woning waarop de voorliggende opbouw wordt voorgesteld is breder dan de overige woningen in de rij. Aan de achterzijde wordt een plat afgedekte aanbouw voorgesteld. Deze wordt gedeeltelijk voorzien van een dakterras.

Bevindingen commissie:

De commissie acht de opbouw voorstelbaar. Deze wordt conform de trendsetter gerealiseerd en de commissie adviseert akkoord te gaan. Als opmerking ten overvloede vraagt zij aandacht voor de aansluiting van de balustrade op de achtergevel. Zij doet de suggestie om deze op het penant tussen de deur en het raam aan te laten sluiten.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

2. Herenweg 191-193, 2106MJ Heemstede

MOOI nummer	21120224
Zaaknummer partij	958682
Omschrijving	Realiseren dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan is gewijzigd. Daarbij is het wolfseind ter plaatse van de dakopbouw met het zadeldak komen te vervallen. De zinken opbouw tussen de dwarskappen is verhoogd, waardoor deze boven de nokken van de dwarskappen komt te liggen. De hellingshoek van de linker- en rechterzijde van de zinken opbouw is gelijk aan die van de bestaande dwarskappen. Tevens is er bij de aanvraag een doorsnede aangeleverd, evenals visualisaties van de voorgestelde opbouw in het straatbeeld.

Bevindingen commissie:

De commissie handhaaft haar advies van 23 december 2021. Zij is van mening dat de opbouw ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdmassa en adviseert om de opbouw onder de nok van het hoofdvolume te leggen. Door de zinken opbouw ontstaat er naar mening van de commissie een rommelig beeld.

De commissie is ervan overtuigd dat de opgave gerealiseerd kan worden binnen de huidige nokhoogte en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies **Collegiaal overleg**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Informele advisering

Behandeling 23-12-2021

Bevindingen De architect en stedenbouwkundige namens de gemeente zijn aanwezig.

Het betreft een preadvies voor een dakopbouw met houten topgevel en

zadeldak op een plat afgedekt tussenlid. De hellingshoek van de dakopbouw is gelijk aan de hellingshoek van de bestaande topgevels. De aantakking van de dakopbouw met dwarskap op de langskap van het hoofdvolume is teruggelegd met een zinken aanheling.

De hoogte van de dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente is bereid om mee te werken middels een vrijstelling.

Bevindingen

De commissie is nog niet overtuigd van de architectonische oplossing waarbij de achterbouw hoger is dan het hoofdgebouw. Zij mist nog een beeld van de voorgevel en doorsnedes om de functionele noodzaak van de dakopbouw te kunnen beoordelen. Ook wordt de wolfseind niet passend gevonden. De commissie ziet graag een impressie waarbij de houten topgevel onder de nok van het hoofdgebouw blijft.

Concluderend behoeft het plan nog een ontwerpslag.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Grote commissie

Informeel advisering

3. Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede

MOOI nummer 21120200
Zaaknummer partij 956435
Omschrijving verbouwen pand naar detailhandel en appartementen
Aantal voorgaande behandelingen 1

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Woningcomplex
Beoordelingskader gebied 2
Bestemmingsplan Anders

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan. Het bestaand pand wordt volledig gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het volume is in het geheel naar rechts geschoven, zodat het gebouw twee meter uit de erfgrans staat. De rechter zijgevel is voorzien van twee topgevels. Ten opzichte daarvan ligt de gevel ertussen terug. Deze gevel is recht doorgetrokken tot de nok van de topgevels. Ook de linker zijgevel wordt voorgesteld zonder dakschild. Centraal in de achtergevel wordt op de eerste verdieping een loggia voorgesteld met daarboven twee balkons. Ter weerszijden daarvan een dubbelhoge dakkapel.

Bevindingen commissie:

De commissie uit haar waardering voor de stappen die zijn gezet. Door de vooruitspringende topgevels wordt de opzet helderder vormgegeven. Wel is zij van mening dat er nog een ontwerpslag gemaakt dient te worden. De karakteristiek van het straatbeeld met twee onder een kappers met forse dakoverstekken en assymetrische vooruitspringende topgevels is een aanknopingspunt voor wat betreft de massaopbouw. Een alzijdig bouwvolume met kappen is hier gewenst. De rijzige rechter- en linkerzijgevel maken het volume te zwaar. Laatstgenoemde is eigenlijk een blinde wand, wat naar mening van de commissie niet wenselijk is. Zij doet de suggestie om meer met hellende dakvlakken te werken. Ten aanzien van de rechter zijgevel doet de commissie de suggestie voor een derde topgevel.

Welstandsadvies **Collegiaal overleg**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies
Behandeling 23-12-2021

Het betreft een preadvies voor de nieuwbouw van een appartementencomplex op de plaats van een bestaande bedrijfsruimte. Het ontwerp bestaat uit een bedrijfsruimte in de plint en daarboven drie lagen met acht appartementen. Het rechthoekige volume staat haaks op de straat en bestaat uit twee bouwlagen met daarboven twee bouwlagen onder een steile, afgeknotte kap.

De straatzijde toont zich als een dubbel woonhuis met steile kap en vooruitspringend middendeel met topgevel, vergelijkbaar in materiaalkeuze met de belendende panden.

De linkerzijgevel is bijna volledig gesloten en de rechterzijgevel heeft verschillende soorten openingen in dakvlak en gevels, zoals dakramen, dakkappen en loggia's.

De ontsluiting van de woningen is bereikbaar vanaf de straat in het terugspringende bouwdeel en ligt binnen de gevels en het dakvlak aan de linker zijde. De bedrijfsruimte wordt ontsloten aan de voorgevel.

Bevindingen

De commissie is bezorgd over het forse programma en de korrelgrootte van het volume op deze locatie, dat zich niet voegt in het straatbeeld en inbreuk maakt op het groene achtergebied met privé tuinen. Door het verhogen van het bestaande volume verwordt de tussenruimte tussen 113A en 113B tot een steeg. Meer afstand tot de belendingen en een opgeknipte bouwmassa met horizontale geleiding zou meer passend zijn. De commissie mist daarnaast een duidelijke relatie tussen onderbouw en bovenbouw onder andere door de vooruitspringende plint. Ook de vormgeving van het zeer steile dakvlak is atypisch en de gevelcompositie vraagt nog aandacht. De entreepartij dient duidelijk afesbaar in de architectuur te worden vormgegeven.

Concluderend behoeft het plan nog een ontwerpslag. De commissie adviseert om een lager tussendeel aan de voorzijde te onderzoeken.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

4. De Glip

MOOI nummer

Zaaknummer partij

Omschrijving

Aantal voorgaande

behandelingen

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

200027

573588

stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit, Prinsenbuurt

5

Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen

De architect is aanwezig voor een toelichting. De situatie is bij de stukken aangeleverd. Aan de voorzijde van De Nachtegaal wordt groen voorgesteld (niet in de situatietekening aangegeven), evenals aan de overzijde ter plaatse van het hof en de bergingen. Aan de hand van verschillende voorbeelden is voor het hof gezocht naar een mogelijkheid om zowel privétuinen als een gemeenschappelijke tuin te realiseren. Voorgesteld wordt om tegen de gevels aan het hof privéterrassen te realiseren en in het midden een collectieve tuin en 2 prive buitenruimten. Wat betreft de materialisatie wordt er voor de woningen aan het hof gezocht naar een gemêleerde steen en voor De Nachtegaal worden de kaders om de deuren in grijze stenen voorgesteld en donkere dakpannen.

Wat betreft de warmtepompen wordt voorgesteld om er ter weerszijden van de entree van het hof één te realiseren achteren gemetselde muur, bij wijze van een poort tot het hof. Daarmee wordt het aantal warmtepompen op het dak verminderd. Daar staan er nu 4.

De voorgevel van De Nachtegaal is gewijzigd; de twee topgevels van de eindwoning zijn komen te vervallen. Er worden drie opties voorgelegd: met de plint tot de onderdorpel van de kozijnen (1), met de plint hoger opgetrokken en loggia's in het dakvlak (2) en de plint tot de onderdorpel van het kozijn en loggia's in het dakvlak (3).

Bevindingen commissie:

De commissie uit haar waardering voor de stappen die zijn gezet voor de inrichting van het hof. Wel vraagt zij daarbij aandacht voor de overgang tussen privé en openbaar en vraagt om de oplossing op tekening te tonen. Ook adviseert de commissie om eenheid aan te brengen in de omgang met de buitenruimten en extra buitenbergingen te voorkomen zowel aan de hof- als aan de straatzijde. Wat betreft de voorgevel van De Nachtegaal betreft de commissie het dat twee van de drie

topgevels zijn komen te vervallen. Hierdoor ontstaat er toch wel een groot blok dat naar mening van de commissie nog niet voldoende geparcelleerd is. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de relatie tussen De Nachtegaal en het hof en zij doet de suggestie om eenzelfde type gevelsteen te kiezen met een van elkaar verschillende kleurstelling. Tevens vraagt zij aandacht voor de warmtepompen. De voorgestelde oplossing is naar mening van de commissie niet wenselijk. Zij adviseert de warmtepompen zoveel mogelijk te clusteren en niet op het dakvlak te plaatsen. Daarnaast adviseert zij om de vormgeving ervan op te nemen in de architectuur. Zij doet daarbij onder andere de suggestie om de omkasting af te werken met steenstrips.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Behandeling 23-12-2021

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

Bevindingen

De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan.

Sinds de vorige behandeling is het VO Glipperweg op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Op de plaats van de bergingen is een extra woning toegevoegd.
- De vijf bergingen zijn buiten het hof geplaatst en één op de positie van de vervallen poort en één in een woning. De gevels en deuren zijn uitgevoerd in hout.
- De gevels aan de Nachtegaal hebben deuren naar de groenstrook gekregen
- Op de daken zijn PV/panelen geplaatst en de buitenunits van de warmtepompen;
- De poort aan de Glipperweg is vervallen;
- Er zijn dakkapellen vergroot en toegevoegd;
- Een aantal ramen is vergroot voor meer daglichtinval.

Bevindingen

De commissie is positief over de positie van de bergingen. De architect geeft aan dat de opdrachtgever de wens heeft om stukjes privé-groen toe te voegen op het binnenterrein. De commissie is niet overtuigd en refereert aan de eerder getoonde beelden met groen in het midden van de hof en bestrating langs de gevels ten behoeve van privé buitenruimte en looppaden. Zij vraagt om een overzichtstekening van de inrichting van het openbare gebied, buitenruimten, de routing naar woningen en groenvoorzieningen. Daarnaast adviseert zij om één type haag vast te leggen voor alle afscheidingen tussen openbaar en privé. De commissie vindt de individuele buitenopstelling van warmtepomp units niet

passend qua omvang en positie. Ten aanzien van de dakkapellen op de erfgrans geeft zij aan dat deze zeer fors zijn en voorzien moeten worden van kozijnen met beglazing, eventueel in matglas. De dubbele deuren aan de binnengevel (VO2.10) worden ook niet passend gevonden bij typologie van het hof. De deuren in de zuidgevel aan de Nachtegaal die uitkomen op de openbaar groenstrook roepen vragen op. De commissie ziet een aangepast plan graag tegemoet.

Welstandsadvies	Wegens tijdgebrek wordt het ontwerp voor de woningen aan De Nachtegaal doorgeschoven naar een volgende behandeling.
Behandelwijze	Collegiaal overleg
Aanvraagsoort	Grote commissie
	Preadvies
Behandeling 02-09-2021	

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor. De behandeling betreft de verplaatsing van de bergingen bij het hofe waarvoor enkele ruimtelijke uitgangspunten zijn gewijzigd. De bespreking beperkt zich derhalve tot de stedenbouwkundige situatie.

De ruimte in het hofe die gereserveerd was voor bergingen, in tekenwerk aangegeven met nummer 11, wordt nu gebruikt voor de realisatie van een extra woning. De bergingen worden nu links van het hofe, in het verlengde van de gevel aan de Patrijzenlaan geplaatst. De voorgevelrooilijn van het hofe aan de Patrijzenlaan wordt iets teruggelegd. Voor de bergingen en langs de gevel komt een groenstrook.

De commissie kan zich vinden in de voorgestelde locatie van de bergingen, maar vraagt het volume zo beperkt mogelijk te houden en ondergeschikt in de omgeving. Zij vraagt te onderzoeken of een kleinere, collectieve berging mogelijk is en overige bergingsruimte in de woningen kan worden ondergebracht. Bergingen in het hofe plaatsen ziet zij als ongewenst. Verder vraagt de commissie aandacht voor het groen in de omgeving. Zij vraagt de groenstrook langs de gevel aan de Patrijzenlaan, die vanuit het hofe gezien de achtertuin vormt, aan te wijzen als openbaar groen en niet uit te geven aan de woningen.

De commissie merkt verder nog een aantal andere wijzigingen op in het ontwerp die geen betrekking hebben op deze behandeling. Indien er wijzigingen zijn ten opzichte van het eerder voorgelegde ontwerp dan ziet de commissie deze graag uitgewerkt tegemoet.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies
Behandeling 18-03-2021	

Bevindingen De architecten en aanvrager zijn aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.
A - Hofe

Alle tussengelegen aanbouwen met platte kap die de verbinding vormen met de hoekpanden zijn nu voorzien van een schuine kap. Verder zijn de grote dakkapellen opgeknipt in twee dakkapellen van kleiner formaat waarin de gesloten delen zijn komen te vervallen. De detaillering van de dakkapellen wordt in zink uitgevoerd. De dakkapellen beginnen in de goot. Het hofe bevat nu enkel schuine kappen met enkele dakkapellen. Monument (nr 72): De dakopbouw tussen de zadeldaken is 1.5m terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn geplaatst. Aan de achterzijde is deze 0.5m terugliggend geplaatst. De gevels van de aanbouw worden van hout en krijgen een voorschoot met strakke detaillering. De kraal wordt van zink. De dakkapel in de hoek is komen te vervallen. De voorgestelde dakkapellen worden voorzien van zinken zijwangen. De kap van het monument wordt voorzien van oude holle pannen zoals op het bestaande monument lagen. Op de aanbouw worden mogelijk grijze pannen geplaatst, op het monument rode. Van het originele monument wordt een gevelsteen en ankers hergebruikt.

B - 7 nieuwbouwwoningen

Het blok heeft een schuine kap gekregen met een hellingshoek van 70 graden. In het blok zijn 3 topgevels toegevoegd. Verder worden dakkapellen voorgesteld op het zijdakvlak. Aan de kopse kanten komen mogelijk nog ramen ter hoogte van de begane grond, de gevels zijn nog indicatief. In het huidige ontwerp hebben de woningen geen voortuinen. Voor de woningen wordt geparkeerd.

C - Centrale open ruimte

Voorgesteld wordt het parkeerterrein te omzomen met een haag.

Bevindingen van de commissie:

A - De commissie is verheugd dat de platte daken plaats hebben gemaakt voor schuine zadeldakken en dat de grote dakkapellen zijn komen te vervallen. Zij is positief over de voorgestelde transparante dakkapellen met zinken detaillering. Voor het vervolg vraagt zij de verbindingspoort tussen het hofe en de openbare weg ook aan de binnenkant van het hof uit te werken met meer detaillering. Verder vraagt de commissie zich af waar installaties, zoals pv panelen en warmtepompen, zullen worden geplaatst. Gezien de kwaliteit van het hofe vraagt zij de installaties integraal op te nemen in het ontwerp. Tot slot vraagt de commissie zich af of er volgens een eenduidige systematiek naar de raamverdeling kan worden gekeken.

Ten aanzien van het monument (nr. 72) is de commissie verheugd over de voorgestelde wijzigingen. Zij kan zich vinden in het voorstel. B - De commissie is van mening dat voldaan is aan haar eerdere opmerkingen. De commissie ziet een goede ontwikkeling in het ontwerp. Zij stelt wel voor het blok iets naar achter te plaatsen zodat er meer ruimte is voor een voortuin of beplanting. Verder vraagt zij de dakkapellen op het blok meer aan te laten sluiten op de voorgestelde dakkapellen op het hofe.

C- Gezien het parkeren civiel nog wordt uitgezocht schort de commissie haar advisering over dit onderdeel op tot nader orde. Wel geeft zij op voorbaat aan dat de langspaarkeerplaatsen bij het blok zoals nu in het ontwerp zijn opgenomen zeer dicht op de woning staan, wat niet wenselijk is.

Concluderend is in grote lijnen voldaan aan de vragen van de commissie. Zij hoopt dat haar opmerkingen en suggesties ter harte worden genomen.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie Aanvraagsoort
Preadvies

Behandeling 04-03-2021

Bevindingen

De architecten, aanvrager en stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.

A- Hofe

Tussen nr. 70 en nr. 72 wordt vanaf de Glipperweg een poort gerealiseerd naar het hofe. Het hofe wordt ingevuld met groen. Alle woningen richten zich op het hofe. De hoekpanden worden verbonden door tussengelegen aanbouwen welke zullen bestaan uit één bouwlaag met platte kap.

Ten aanzien van nr. 70 zal het geveldeel ter hoogte van de begane grond naar historisch voorbeeld worden herbouwd. Het deel boven de begane grond wordt verhoogd, het gebouw krijgt aansluitend een hogere nok.

Ten aanzien van nr. 72 zal een deel van het kavel komen te vervallen om de weg te verbreden. Langs de kavel worden twee langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Op het kavel wordt een berging gerealiseerd. De aanbouw aan het monument wordt bekleed met houten stijgerdelen. De ramen in de aanbouw zijn verticaler gemaakt ten opzichte van de eerder voorgestelde vierkante ramen. In het geheel krijgen de gevels van de aanbouw een lichter uiterlijk, meer verticaliteit en een minder zichtbare verbinding tussen het monument en aanbouw.

B - 7 Nieuwbouwwoningen

De rechte optrek is komen te vervallen, de woningen hebben een schuine kap gekregen. De goot komt op 6m, de nok op 9m. Op de kap worden dakkapellen voorgesteld. Verder wordt gemêleerd metselwerk voorgesteld met donkere dakpan.

C - Centrale open ruimte

Het parkeergebied wordt omgeven door groen. In het midden van het gebied (Partijzenlaan) wordt een speeltuin voorgesteld met groen en zitgelegenheid. Uitgangspunt is de wijk omgeven met groen. Dit dient nog te worden uitgewerkt.

Bevindingen van de commissie:

A- De commissie is positief over hofe en toegang aan de Glipperweg. Wel heeft zij moeite met de plat afgedekte aanbouwen die de verbinding vormen tussen de hoekpanden. De commissie vraagt tussen de twee kopgevels van de hoekpanden een langsdak te plaatsen. Ook de platte dakkapellen stuiten op bezwaar. Deze dienen gedifferentieerder uitgevoerd te worden, met meer aandacht voor de historische materie. De optrekking vanuit de goot ziet de commissie niet als problematisch. Ten aanzien van nr. 72 stelt de commissie dat de verbinding tussen het monument en de aanbouw zorgelijk blijft, ook aan de achterkant van het pand. De commissie vraagt de architect te kiezen tussen de realisatie van een scherp contrast tussen aanbouw en monument, óf voor een historiserend ogende aanbouw. Het huidige ontwerp hangt er nog te veel tussenin. Verder wijst de commissie op de dakkapel op de aanbouw. Deze komt tegen het monument aan en dient iets terugliggend te worden uitgevoerd.

B - De commissie is verheugd over het feit dat de nieuwbouwwoningen qua massa (twee lagen met kap) aansluiten op de omgeving. Zij wijst wel op het feit dat de woningen qua vormgeving en detaillering nog teveel afwijken. Het gekozen woningtype doet nog erg stedelijk en hoog aan. De commissie stuurt op meer differentiatie en parcellering en vraagt om in de architectuur te zoeken naar manieren om de schaal te reduceren en beter passend te maken bij de kleinschaligheid van de omgeving. Zij geeft als oplossingsrichting mee de woningen terugliggend uit te voeren, een andere kap te kiezen (bv. zadeldak, dwarskap, langskap) en de goten te doorbreken (topgevels op kopse kanten).

C - De commissie vraagt de ideeën over de openbare ruimte en het daarin voorgestelde groen landschappelijk te ontwerpen. Haar advies over dit onderdeel wordt opgeschort tot de uitwerking duidelijker is, ze geeft wel als suggestie mee de randen van het gebied goed uit te werken.

Concluderend houdt de commissie de aanvraag vooralsnog aan. De commissie heeft diverse suggesties geboden en ziet een uitwerking van het plan graag tegemoet. Zij vraagt de aanvrager/ architecten voor het vervolg nog overleg te plegen met stedenbouw.

Welstandsadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 26-03-2020

Bevindingen

De gemeente vraagt vooralsnog overleg over de paragrafen Inleiding, Stedenbouwkundige opzet en Beeldkwaliteit uit het concept van de Ruimtelijke uitgangspunten plan 'Princenbuurt'.

Het betreft de wens om op de locatie van de voormalige timmerfabriek en omgeving een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het gaat om 13 woningen in de vorm van een hofe en een rijtje woningen. De projectlocatie ligt in het hart van De Glip, een van de historische kerntjes langs de oude route over de binnenste strandwal.

Stedenbouwkundige opzet

A: Langs de Glipperweg is het de bedoeling de historische straatwand te herstellen en aanhelen: bouwlaag met kap en het gevelbeeld van het afgebroken monument restauratief terug te brengen. Kleinschaligheid en individualiteit zijn essentieel.

Voor het hofe geldt een goothoogte van max. 4m en een bouwhoogte van max. 8m. Dit zijn echter indicatieve maten.

De commissie adviseert deze maximale hoogtematen niet te verhogen om de kleinschaligheid van dit gebied te behouden.

Voor wat betreft perceel Glipperweg 72 adviseert de commissie de historische contour op de hoek Patrijzenlaan / verlengde De Nachtegaal voor de gebouwcontour te handhaven, en daar ter plaatse geen gewijzigde bouwcontour voor te stellen. Het is wel mogelijk de bebouwing op te schuiven richting Patrijzenlaan.

B: De hoofdvorm van de nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen en hellende daken. De woningen mogen gebouwd worden als een recht blok, of met (een) onderlinge verspringing(-en).

De commissie adviseert de woningen onderling te laten verspringen, dit wordt meer passend bij de maat en schaal van de omgeving gevonden.

C: Voor wat betreft de centrale open ruimte vraagt de commissie zich af of 'groen en spelen' en 'parkeren' wel samengaan. De verwachting is dat het spelen een ondergeschikt element krijgt en dat daarmee de kwaliteit van de openbare ruimte achteruit gaat.

Zij adviseert bijzondere aandacht te besteden aan dit binnengebied, met name waar dit grenst aan de openbare ruimte, en zij vraagt dit zo groen mogelijk uit te voeren en het parkeren ondergeschikt daaraan te maken.

Beeldkwaliteit

De commissie adviseert meer aandacht te besteden aan het binnengebied, met name daar waar de achtergevels en eventueel tuinen van de bebouwing aan de Glipperweg grenzen aan de openbare ruimte.

Ze stelt voor in aanvulling op de criteria in de welstandsnota een paragraaf op te nemen om een kwalitatieve hechting tussen de woningen en de openbare ruimte te borgen.

Welstandsadvies

Behandelwijze
Aanvraagsoort

Grote commissie
Preadvies

5. Slotlaan 13, 2103XK Heemstede

MOOI nummer 22010001

Zaaknummer partij 959941

Omschrijving het plaatsen van een dakopbouw

Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede

Zaakbeheerder John van Wanum

Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen

Beoordelingskader gebied 6

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

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een dakopbouw op een hoekwoning van een rij. Op naastgelegen woning is reeds een dakopbouw gerealiseerd. In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om de opbouw over de breedte van het pand te realiseren waarbij het overstek van het bestaande dak wordt gehandhaafd.

Bevindingen commissie:

De commissie acht een opbouw, uitgevoerd conform de bestaande opbouw (trendsetter), voorstelbaar. Echter, zij acht het niet wenselijk dat de kopgevel blind wordt uitgevoerd, daarnaast wordt gevraagd te onderzoeken of de topgevel volledig kan worden doorgetrokken, waarbij het "restant" van de bestaande kap komt te vervallen en wordt voorzien van een dakoverstek gelijk aan bestaand en adviseert daarom vooralsnog niet akkoord te gaan.

Welstandsadvies

Niet akkoord

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

6. Chr. Bruningslaan 22, 2103ZB Heemstede

MOOI nummer 22010002

Zaaknummer partij 953252

Omschrijving het plaatsen van een dakraam

Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede

Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 8
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een zogenaamde Velux dakkapel in het linker zijdakvlak van een hoekwoning in een rij. Het heeft een andere helling dan het dakvlak en steekt ongeveer vijftien centimeter uit ten opzichte van het dakvlak.

Bevindingen commissie:

De commissie vraagt om aanvullende informatie, waaronder goede bouwkundige tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, inclusief doorsnedes. Op voorhand adviseert zij om te kiezen tussen de reeds toegepaste dakramen in de rij of de mee-ontworpen optionele dakkapel.

Concluderend adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning