



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede

28-04-2022 09:00 - 12:00

Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	28-04-2022
Begintijd	09:00
Eindtijd	12:00
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Bo Jonk (coördinator)
Aanwezigen	Marjorie Verhoek (voorzitter), Daan Knijnenburg (architectlid), Eddo Carels (architectlid), Hans van Zoest (burgerlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Bo Jonk (coördinator)

Bezoekers

architect + aanvrager	9:15	Toorpkade 1, 2102AA Heemstede (22030193)
Architect	10:40	Hageveld 15, 2102LM Heemstede (22040293)
Architect	11:00	Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede (21120200)
Architect	11:15	Camplaan 4, 2103GW Heemstede (22040106)
aanvrager	11:30	Valkenburgerlaan 4 B, 2103AN Heemstede (21060087)

Zaken Heemstede (8)

1. Tooropkade 1, 2102AA Heemstede

MOOI nummer 22030193
Zaaknummer partij 947955
Omschrijving Interne en externe verbouwing
Aantal voorgaande behandelingen 3

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Individuele woning
Erfgoedstatus Gemeentelijk monument
Beoordelingskader Monument
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen De architect en aanvrager zijn aanwezig. Er is een presentatie aangeleverd en inventarisatie van de staat van alle kozijnen.

·Kozijnen: 50 kozijnen zijn onderzocht, 27 zijn nog origineel, 23 zijn reeds vervangen. Toegelicht wordt dat een groot aantal van de kozijnen in dermate slechte staat is dat herstel niet mogelijk is. Er zijn drie scenario's bekeken voor de kozijnen:

1. Origineel/ vast kozijn renoveren en voorzien van achterzetraam, m.u.v. einde levensduur.
2. Alles renoveren, m.u.v. einde levensduur.
3. Alles vervangen

Voorgesteld wordt om alle kozijnen te vervangen. De noordgevel behoud daarbij het glas in lood. Bij de overige gevels vervalt het glas in lood.

·Balustrade: Wegens de veiligheid wordt de balustrade vervangen. De nieuwe balustrade wordt iets hoger dan bestaand. Achter de bestaande houten balusters komt een lat. In de hardhouten staanders komen twee sleuven waar een glasplaat tussen valt. Dit wordt ontspiegeld glas.

·Uitbreiding serre: het volume is kleiner geworden. De zonwering wordt aan de binnenzijde in een koof aangebracht.

·Opening achterzijde: De bestaande deur kan blijven, de kozijnen worden naar beneden toe verlaagd. De metselwerk penanten tussen de huidige kozijnen blijven behouden.

·Binnentrap: Toegelicht wordt dat de binnentrap indifferente monumentale waarde heeft is. De nieuwe trap heeft een andere

draairichting. De trapsparring wordt iets vergroot ten behoeve van betere doorloop.

Bevindingen:

De commissie bedankt voor de uitgebreide aanlevering van informatie. Zij herhaald dat - conform de gemeentelijke welstandsnota - een restauratieve aanpak uitgangspunt is bij monumenten. Een restauratievisie op het monument ontbreekt nog. Daar waar reeds wijzigingen hebben plaatsgevonden of waarvan aangetoond wordt dat herstel onmogelijk is, is renovatie of vervanging van monumentale onderdelen denkbaar.

·Kozijnen: De commissie waardeert zoals eerder gezegd de ambitie tot verduurzamen, maar is van mening dat het doel ook bereikt kan worden door maatwerkoplossingen waarbij zoveel mogelijk van het historisch waardevolle materiaal behouden kan blijven. De voorgestelde oplossing is nog te generiek. Zij geeft daarbij aan dat het behoud van het karakteristieke glas in lood erg belangrijk te vinden. Met het oog op de gewenste verduurzamingslag ziet de commissie het als tussenweg voorstelbaar wanneer de gevels aan de openbare ruimte (de noord- en oostgevel) restauratief benaderd worden, inclusief behoud van glas in lood, waardoor aan de west- en zuidgevel meer mogelijkheden ontstaan voor aanpassingen. Het vinden van de juiste balans is van belang voor het monument. De commissie ziet de aanpassingen graag ingetekend in gevelbeelden, zodat duidelijk wordt hoe de afzonderlijke ingrepen zich in het totaalbeeld zullen gaan vertonen. Voor de kleurstelling geeft de commissie aan dat onderzocht moet worden wat de historische kleuren zijn (middels kleurtrap) zodat afgewogen kan worden of deze toegepast kan worden of dat een nieuwe kleur, passend bij de architectuur van het pand kan worden toegepast. Een afgevaardigde van de commissie komt op locatie langs om de kozijnen en het glaswerk te bekijken voor een volledig beeld. Een metallic kleur past naar de mening van de commissie niet in het historisch beeld.

·Balustrade: De nieuwe glazen balustrade doet naar inziens van de commissie geen afreuk aan het monument en de commissie heeft hiertegen geen bezwaar. Het toepassen van ontspiegeld glas is een verbetering.

·Uitbreiding serre: het volume is verkleind. De zonwering wordt in pandig ondergebracht, dit is een passende oplossing. De commissie zal op een later moment detaillering beoordelen.

·Opening achterzijde: Deze wijziging is voorstelbaar indien de noord- en oostgevel gerestaureerd worden, echter wenst de commissie het totaalbeeld te beoordelen.

·Binnentrap: de commissie begrijpt de wens tot de wijziging mede omdat er geen monumentale waarden worden geschaad met de ingreep.

De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting van het locatiebezoek en een aangepast voorstel en kijkt uit naar het vervolg.

Aanhouden

Aanhouden

Welstandsadvies
Erfgoedadvies

Bevindingen

De architect en aanvrager zijn aanwezig bij de planbehandeling. Het plan ligt opnieuw voor ter preadvies. Er is onderzoek gedaan naar de kleuren van de raamopeningen en het gevelhout. Toegelicht wordt dat de ambitie bestaat om het monument van het gas te krijgen. De behandeling betreft de volgende onderdelen:

·Doorbraak/ gevelwijziging:

Op de begane grond wordt intern een muur weggebroken om de oorspronkelijke looproute terug te brengen. In achtergevel wordt de deur en naastgelegen kozijnen verwijderd en vervangen voor een grotere stalen pui met openslaande deuren.

·Houtwerk en kleuren:

Voor de houtengevelbekleding wordt RAL 7006 voorgesteld, een warme bruintint. De nieuwe serre en kozijnen worden voorgesteld in C34, donker brons. Voor wat betreft de kozijnen wordt aangegeven dat de kozijnen van Hoogendoorn het meeste overeenkomen met bestaande profelen. De draaiende deel blijven bij nieuwe kozijnen 40mm conform bestaand. Het kozijnenprofiel wijzigt van 45 mm bestaand naar 50 mm bij de nieuwe varianten.

·Glas in lood:

De wens bestaat om het glas in lood te laten vervallen. Aangegeven wordt dat het glas in lood niet op de originele bouwtekeningen staat.

Bevindingen:

De commissie bedankt voor de analyse en toelichting. Zij geeft aan het een waardevolle ambitie te vinden om het monument "van het gas te willen halen" en graag mee te denken met de mogelijkheden. Echter, er worden nu vooral generieke ingrepen voorgesteld. Het bijzondere monument vraagt om een restauratieve aanpak en maatwerk.

Het is de commissie nu niet duidelijk wat de staat van het materiaal is waarvan vervanging wordt voorgesteld. De commissie vraagt te onderbouwen waarom wijzigingen op specifieke plekken kunnen plaatsvinden en waar het bestaande historisch waardevolle materiaal gehandhaafd of hersteld kan worden. Het reeds opgemaakte cultuurhistorische onderzoek en onderzoek naar de staat van de materialen dienen startpunt te zijn voor de ingrepen. Aanvullend kleurenonderzoek is gewenst.

Verder geeft de commissie de volgende opmerkingen mee:

·Doorbraak/ gevelwijziging: Het voorstel voor de gevelwijziging is niet voldoende onderbouwd. De originele relatie tussen plattegrond, gevelindeling en aanzicht lijkt nu te vervallen.

·Houtwerk en kleuren: Herstel van kozijnen is het uitgangspunt. Het toevoegen van bijvoorbeeld achterzetbeglazing is daarbij voorstelbaar om alsnog de gewenste duurzaamheidsslag te kunnen doorvoeren. Indien er kozijnen vervangen moeten worden dan zijn de profelen bepalend voor het aanzicht.

·Glas in lood: Het glas in lood is bepalend voor het aanzicht van de woning. De commissie streeft naar handhaven van het glas in lood. Zij ziet mogelijkheden voor handhaving glas in lood én verduurzaming, bijvoorbeeld door het glas in lood te combineren met hoogwaardig monumentenglas of vacuümglas.

De commissie houdt de aanvraag aan. De volgende keer wenst zij graag van groot naar klein meegenomen te worden met de ingrepen. Ook verwijst zij nog terug naar haar vorige adviezen.

Welstandsadvies

Aanhouden

Erfgoedadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 17-03-2022

Bevindingen

Voorafgaand aan de behandeling zijn de commissieleden op locatie geweest.

Het betreft een preadvies voor de restauratie van een vrijstaande woning aan het Spaarne. De woning bestaat uit twee bouwlagen onder een rieten tentdak en is beschermd als gemeentelijk monument.

De aanvraag omvat de volgende ingrepen:

Souterrain

·Bestaande uitbouw (uit 2002) verwijderen en nieuwe uitbouw realiseren

·Bestaand kozijn en raam verwijderen en nieuw kozijn met deur realiseren (gedeeltelijk terugbrengen naar bestaand)

·Bestaand kozijn, ramen en deur verwijderen en nieuw kozijn met deur realiseren (gedeeltelijk terugbrengen naar bestaand).

Begane grond

·Bestaande kozijnen met ramen en deuren verwijderen en nieuw kozijn met deuren realiseren

·Bestaande kozijnen en ramen terugbrengen

·Bestaande openhaard (1982) verwijderen

·Bestaand haardkanaal dichtzetten, niet verwijderen (mogelijkheid tot terugbrengen in toekomst)

·Bestaande houten aftimmering (plafond) schilderen

·Bestaande trap verwijderen en nieuwe trap realiseren

·Balkonhekken transparanter maken door opening te vergroten en deze dicht te zetten met glas Eerste verdieping

·Bestaande vide vergroten

·Bestaande trap verwijderen en nieuwe trap realiseren

Bevindingen

De commissie is gecharmeerd van de bijzondere woning: de ligging aan het water, het originele timmerwerk en het glas op lood aan de binnen- en buitenkant. Zij is van mening dat het uitgangspunt voor de verbouwing een restauratieve aanpak zou moeten zijn. Het ongedaan maken van de latere wijzigingen uit de jaren '80 en '00 is daarom voorstelbaar.

De voorgestelde pui in de zuidgevel ter plaatse van de eetkeuken op de BG kan de commissie zich niet helemaal voorstellen met name vanwege het verdwijnen van de originele gedifferentieerde gevelopeningen en siermetselwerk. De balkonhekken uitvoeren zonder glas, en eventueel opgedeeld in kleinere vlakken en terugspringen t.o.v. de relingen. De kleurstelling van alle kozijnen en schilderwerk vraagt nader onderzoek en onderbouwing. Qua ontwerp is de commissie nog niet overtuigd van de nieuwe serre tegen de zuidgevel van het souterrain. Dat deze vernieuwd wordt is voorstelbaar. De verticaliteit, geleding en maatverhoudingen zijn goed maar gezien de oriëntatie is een integraal ontwerp inclusief zonwering essentieel voor het uiteindelijke beeld. De keuze voor aluminium profelen voor de nieuwe kozijnen vraagt nog nadere onderbouwing. De stalen kozijnen, inclusief hang-en-sluitwerk, verkeren in de slechte staat maar vertonen geen roestvorming. De commissie vraagt waar mogelijk achterzetbeglazing toe te passen. De commissie vraagt zorg voor de monumentale trap en vraagt zich af hoe deze precies wordt aangepast.

De commissie ziet een volgende fase van het plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

2. Hageveld 15, 2102LM Heemstede

MOOI nummer	22040293
Zaaknummer partij	1019022
Omschrijving	het wijzigen van bestemming fetsenstalling naar leslokaal en medewerkerskamer
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	gebied 11
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning. Bij het rijksmonumentale complex Hageveld wordt voorgesteld de fetsenstalling naar leslokaal te wijzigen en de medewerkerskamer te wijzigen. De fetsen worden elders ondergebracht.

De commissie constateert dat een soortgelijke ingreep reeds bij de andere vleugel is doorgevoerd. Zij begrijpt het in vorm afwijken van de reeds aangepaste vleugel, maar vraagt daarbij wel aandacht voor de aansluiting van de kolom en de voet van de kolom op de nieuwe gevel. Daarvan ontvangt zij graag nog een bouwkundig detail. Ook vraagt zij de installaties aan te geven op tekening. De commissie gaat er vanuit dat de achtergevel in klamp sier metselwerk gehandhaafd blijft en is akkoord met de voorgestelde openingen.

De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting op aanvullende informatie.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Vergadering ARK Heemstede, 28-04-2022 09:00 - 12:00

3. Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede

MOOI nummer	21120200
-------------	----------

Zaaknummer partij 1022460
Omschrijving verbouwen pand naar detailhandel en appartementen
Aantal voorgaande behandelingen 5

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

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Het plan is uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Er hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden. Voorgevel: de hoofdentree van de winkel is benadrukt door rondom de entree ander metselwerk toe te passen dan bij de rest van het complex (geglazuurde steen). Er is tevens ruimte voor reclame ingetekend. De entree van de appartementen is tevens aangepast, er is een luifel met kolommen toegevoegd.
Achtergevel: het dak is aangepast, in het midden van het dakvlak komen nu twee loggias boven elkaar, verder worden dakkapellen en dakramen toegepast. De blinde muur op de begane grond is - vanwege de privacy op de erfgrans - voorzien van 2 bovenlichten.
De rechter zijgevel: de glazen pui is verkleind. Het bovenste driehoekje binnen de glazen topgevel wordt van colorbell i.v.m. de achterliggende patio.
Op het dak komen buitenunits van de installatie die niet zichtbaar zullen zijn vanuit de openbare ruimte, het overgrote deel van de installaties worden intern ondergebracht.

De commissie bedankt voor de aanpassingen. Zij ziet een verbetering van het ontwerp maar heeft nog enkele vragen, derhalve houdt zij de aanvraag aan. De commissie vraagt de installaties op tekening weer te geven en tevens een (bij voorkeur groene) erfafscheiding in te tekenen. De volledige terreininrichting ontbreekt nog. Tot slot bestaat er onduidelijkheid over de parkeernorm en de mogelijkheid tot parkeren in de omgeving, indien er minder parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden ontstaat er ruimte voor meer kwaliteit in de voortuin. Deze is nu teveel gericht op parkeren wat atypisch is voor voortuinen in deze straat.

De commissie kijkt uit naar het vervolg.

Welstandsadvies **Aanhouden**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 03-03-2022

De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor ter preadvies. De commissie wordt meegenomen in de situatie. Aan de voorzijde is een bedrijf gevestigd, links staat een woonhuis en recht ligt de oprit naar de achterliggende sportschool. Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie op de volgende punten aangepast:

- de vormgeving van de voorgevel is geïnspireerd op het pand dat links staat met een topgevel in het midden.
- De plint aan de voorzijde is aangepast en ook de indeling van de raamkozijnen op de begane grond is aangepast.
- De entree naar het bedrijfspand ligt iets verdiept in het midden van de gevel.
- de hellingshoek van de kap is aangepast.
- de entree van de appartementen is ondergebracht in de plat afgedekte aanbouw aan de linkerzijde. Deze entreepartij is meer geaccentueerd door een luifel en een pergola aan te brengen.
- de indeling van de raamkozijnen in de rechterzijgevel is aangepast.
- in het achterdakvlak wordt een loggia gerealiseerd met daarboven een dakkapel met balkon.

Bevindingen:

De commissie heeft waardering voor de stappen die gezet zijn, maar is nog niet overtuigd. Met name de voorgevel vertoont nog weinig voorgeveltypologie en vraagt om allure. Als oplossingsrichting handhaaft de commissie haar vorige advies waarin zij mee gaf om het middelste kozijn te voorzien van een borstwering en accenten toe te voegen. Grote gevelopeningen op de begane grond vindt zij onwenselijk. Verder heeft de commissie de volgende opmerkingen gemaakt:

- De entree is nog verstopt/ slecht zichtbaar. De commissie adviseert de entrees meer accent te geven en het volume meer vorm te geven als entree. De commissie geeft als suggestie mee om accenten in het metselwerk aan te brengen.
- De commissie heeft moeite met de parkeerplaatsen in de voortuin en de vraagt voor het voorterrein een terreininrichtingsplan aan te leveren waarbij parkeren en groen samen komen. Ook is zij benieuwd naar de parkeernorm.
- De commissie acht het middelste travee van de rechterzijgevel niet overtuigend, de variatie in kozijnen roept vragen op.
- De commissie blijft van mening dat de achtergevel een onaantrekkelijk beeld op levert, met name door de blinde muur op de begane grond. Tevens heeft zij bezwaar tegen de stapeling van loggia met dakkapel met balkon,
- Verder is de commissie benieuwd naar de eventuele toekomstige installaties. Zij adviseert deze mee te ontwerpen en op te tekening te

zetten.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met veel belangstelling tegemoet. Tevens ontvangt de commissie graag visualisaties van het plan in zijn omgeving en zou daarin ook graag willen zien wat er bestemmingsplantechnisch qua volume mogelijk ter plaatse van de sportschool zou kunnen komen in relatie tot het voorliggende plan.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Behandeling 17-02-2022

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie

Preadvies

Bevindingen

De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. Er is meer referentie gezocht bij panden in de omgeving.

- De topgevels aan de zijkant zijn aangepast. De middelste topgevel is verlaagd en ingevuld met glas.
- Het achterdakvlak is gewijzigd en bevat nu dakramen en één loggia.- De linker zijgevel heeft een doorlopende dakkapel gekregen tussen de topgevels. Het trappenhuis en de lift vallen nu binnen het dakvlak. De gevel is in één lijn gebracht.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie bedankt voor de toelichting. Zij ziet een positieve ontwikkeling van het ontwerp, met name de glazen invulling van de rechter zijgevel vindt zij passend. Voor het vervolg heeft zij nog enkele aandachtspunten/ opmerkingen:

- De commissie twijfelt nog steeds aan de steile helling van de kap zoals zichtbaar bij de linker en rechter zijgevel. Het beeld zal hier eerder als gevel met pannen tonen dan als kap. - De linker zijgevel vertoont zich nog zwaar.
- De voorgevel vertoont nog weinig voorgeveltypologie en vraagt om allure. Als oplossingsrichting geeft de commissie mee een hogere plint te realiseren, het middelste kozijn te voorzien van een borstwering en accenten toe te voegen. Grote gevelopeningen op de begane grond vindt zij onwenselijk.
- De entree is nog verstopt/ slecht zichtbaar. Het volume dient meer te worden vormgegeven als entree.
- De rechter zijgevel vertoont op de begane grond een herhaling van grote gevelopeningen. Meer variatie is hier wenselijk. De eind traveeën dienen minimaal 0,5m te verspringen ten opzichte van het middendeel.
- Het bergingblok aan de achterzijde vertoont een dichte gevel. De

commissie vraagt de gevel vriendelijker vorm te geven vanwege de toegankelijkheid van het achtergebied.

De commissie kijkt uit naar het vervolg en vraagt daarbij tevens een terreininrichting aan te leveren.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie Aanvraagsoort
Preadvies

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen

De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. Er zijn tevens referentiebeelden aangeleverd. In het midden van de rechter zijgevel is een derde topgevel toegevoegd. Aan de linker zijde achterzijde zijn meer openingen in het dakvlak geplaatst.

De commissie dankt voor de verschillende studies. Zij is van mening dat het complex erg massaal is op deze plek en dat de voorgestelde vormgeving de massaliteit nog benadrukt. Daarom geeft de commissie enkele opmerkingen/ aandachtspunten mee voor het vervolg:

- De commissie ziet de herhaling van topgevels als positief, maar om het daklandschap minder zwaar te laten overkomen vraagt zij aan alle zijden de nok van de langskap te verlagen en fauwer te maken. Een verschil in nokhoogten is denkbaar.
- De variant waarbij de risalerende topgevels op de uiteinden van de rechter zijgevel tot aan het maaiveld komen heeft haar voorkeur.
- Aan de voorzijde ziet de commissie graag een hogere plint toegevoegd en een rijkere entree, deze vertoont zich nu als achteringang.
- Voor wat betreft de totale bouwmassa en de linker zijgevel is de commissie niet overtuigd, deze gevel is erg zwaar naar de belending. De uitspringende topgevel aan deze gevel komt te dicht bij de burens te liggen, de commissie vraagt hier één rechte terugliggende gevellijn aan te houden en de topgevels daar in te passen.
- Het aantal appartementen, het programma lijkt te groot voor deze plek, met name aan de achterzijde.
- De grootte van de bergingen is minimaal, wellicht kan er een gemeenschappelijke fietsenstalling in het pand worden ondergebracht.
- De commissie vraagt om een goede terrein inrichtings tekening met fietsparkeren en minder parkeerplaatsen.

Welstandsadvies Collegiaal overleg
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Preadvies

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

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Behandeling 23-12-2021

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

Bevindingen

De architect is aanwezig voor overleg.

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, dakkappellen 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 afleesbaar 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

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

4. Camplaan 4, 2103GW Heemstede

MOOI nummer	22040106
Zaaknummer partij	999458
Omschrijving	het splitsen/verbouwen van een bestaande woning in 3 losse appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen De architect is aanwezig. Het ontwerp is aangepast. De kap is aan beide zijkanten voorzien van een hellend dakvlak. De plint is rechtgemaakt. Toegelicht is dat de doorgang voorlopig gehandhaafd moet worden voor auto's of gebruikers van het achterliggende kantoor, hierover volgt nog advies van de afdeling Stedenbouw van de gemeente. De dakkapel op het rechterdakvlak is aangepast en wordt voorzien van kunststof kozijnen met colorbel panelen. Het nieuwe hellende dakvlak links wordt nu tevens voorzien van een dakkapel. Op de begane grond wordt wit keimwerk toegepast. Het dak wordt voorzien van een rode dakpan. De kozijnen worden wit met groene draaiende delen. Het spijlen hekwerk ter plaatse van de onderdoorgang wordt donkergroen.

De commissie bedankt voor de aanpassingen, zij ziet een verbeterd voorstel. Wel constateert zij dat details en specificaties van de kleurstellingen nog ontbreken en houdt de aanvraag daarom aan. De commissie vraagt verder aandacht voor de onderdoorgang, indien de afdeling Stedenbouw adviseert dat deze kan komen te vervallen wijzigt het ontwerp wellicht. Datzelfde geldt voor de constructieberekening die nog uitgevoerd dient te worden en de invloed hiervan op de voorgestelde slanke kolommen. De commissie ziet het plan graag tegemoet wanneer het compleet is, inclusief advies stedenbouw en constructieadvies.

Welstandsadvies **Aanhouden**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 14-04-2022

Bevindingen

De architect is digitaal aanwezig. De aanvraag betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen/verbouwen van een bestaande winkel/woning in 3 appartementen.

In de huidige situatie bevat het pand een roldeur rechts op begane grondniveau met daarachter een brede onderdoorgang met (auto)toegang tot het achter terrein. De appartementen worden via de onderdoorgang ontsloten. De winkelpui in de voorgevel komt te vervallen. De woning wordt verder voorzien van een extra verdieping, die rechts wordt beëindigd middels een hellend dak en links met een rechtopstaande wand. In het rechterdakvlak komt een gesloten dakkapel.

Het parkeren wordt nog uitgezocht. Op een later moment zal de kantoorruimte op het achter terrein worden voorgelegd aan de commissie.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

De commissie ziet de uitbreiding van het pand als voorstelbaar, maar is nog niet overtuigd van het ontwerp.

De commissie vraagt het pand meer individueel vorm te geven met een symmetrische voorgevel en een individuele kap die aan beide zijanten een helling vertoont. De dakkapel op het rechter dakvlak is nu volledig gesloten. De commissie vraagt hier om meer transparantie, bijvoorbeeld melkglas in kozijnen. Verder is de goot in het ontwerp erg klassiek en niet passend bij de architectuur van het bestaande pand. De kozijnen, plint en metselwerk aan de voorzijde ziet de commissie graag in detailtekeningen uitgewerkt. Verder ontbreekt de constructie nog van de overbouw, deze ziet de commissie graag ingetekend. Tot slot vraagt de commissie de onderdoorgang mee te ontwerpen met aandacht voor de sociale veiligheid.

De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting op een aangepast ontwerp.

Welstandsadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Vergadering ARK Heemstede, 28-04-2022 09:00 - 12:00

5. Valkenburgerlaan 4 B, 2103AN Heemstede

MOOI nummer

21060087

Zaaknummer partij

918959

Omschrijving

het plaatsen van een dakkapel in het voorgeveldakvlak, het verhogen van het dak aan de voorzijde, het wijzigen van het kozijn in de zijgevel,

het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde, het plaatsen van een toegangshek in het voorerfgebied en het plaatsen van een fietsenberging in de voortuin

Aantal voorgaande 3

behandelingen

Gemeente Heemstede

Zaakbeheerder John van Wanum

Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen

Beoordelingskader gebied 5

Bestemmingsplan Anders

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen De aanvrager is aanwezig. Het plan ligt opnieuw voor. De boeidelen zijn verkleind en in lijn met het buurpand gebracht. Het raam boven de voordeur is aangepast.

De commissie ziet een verbetering van de ingrepen aan de woning. Zij constateert echter dat het hekwerk is nog niet aangepast. Daarom adviseert zij niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij het hekwerk 50% transparant wordt uitgevoerd en dit op tekening wordt aangegeven voor ambtelijke afhandeling.

Welstandsadvies **Niet akkoord, tenzij**

Behandelwijze Grote commissie

Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 23-12-2021

Bevindingen De aanvrager en tekenaar zijn aanwezig voor overleg naar aanleiding van de openstaande vragen over de aansluiting tussen oud en nieuw voor wat betreft het metselwerk van de topgevel aan de voorzijde.

De aanvrager geeft aan dat het voegwerk in slechte staat verkeert en de gevel daarom helemaal wordt gereinigd en het metselwerk zorgvuldig aangeheeld.

Bevindingen

De commissie constateert dat de tekening van de bestaande toestand niet lijkt te kloppen: De dakkapel van de burens is dichter op de topgevel geplaatst dan destijds vergund. De commissie voorziet daarom dat de verhoogde topgevel te dicht bij de bestaande dakkapel komt en kan om die reden niet akkoord gaan. Zij raadt de aanvrager aan om in gezamenlijk overleg met de burens te streven naar het plaatsen van de dakkapel op de vergunde plek. Ten overvloede adviseert zij een andere maatverhouding te kiezen voor het raam in de topgevel en het gewicht van metselwerk mee te nemen in de materiaalkeuze van de zijwangen. De voorgestelde poort met penanten maakt een te gesloten indruk. De commissie adviseert deze 50% open te maken en inclusief de penanten te verlagen tot het niveau van de bestaande penanten van de belending.

Welstandsadvies

Niet akkoord

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 09-12-2021

Bevindingen

Het plan ligt opnieuw voor als aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp is aangepast en er zijn aanvullende stukken ingediend. De zijgevel wordt gemetseld.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is akkoord met de zijgevel en de dakkapel. zij heeft nog steeds twijfels over de aansluiting tussen oud en nieuw voor wat betreft het metselwerk van de topgevel aan de voorzijde, zij vraagt dit op tekenwerk weer te geven. Zij geeft tevens aan dat voor een goede aansluiting van bestaand op nieuw metselwerk wellicht een gevelreiniging en nieuw voegwerk noodzakelijk zijn. Verder dienen de poort en fetsenberging nog te worden beoordeeld. De commissie houdt de aanvraag aan en nodigt de aanvragers uit om aan te sluiten voor overleg.

Welstandsadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 24-06-2021

Bevindingen

Bij een rechterhoek van een twee-onder-een-kapwoning aan de Valkenburgerlaan wordt voorgesteld de topgevel en het dak aan de voorzijde te verhogen en aan de voorzijde een dakkapel te plaatsen, aan de achterzijde een dakopbouw te realiseren en hier twee dakkapellen op te plaatsen.

De commissie ziet de uitbreiding aan de voorzijde als voorstelbaar maar heeft twijfels over de aansluiting op het metselwerk van de bestaande

gevel. Daarbij dient de dakkapel de nota te volgen en qua vormgeving, hoogte en proportie aan te sluiten op wat op er het blok en in de omgeving aanwezig is. Ten aanzien van de achtergevel is de commissie niet overtuigd. Zij neemt een samenstel van ingrepen waar die, doordat de nokken uit elkaar worden getrokken, de dakhelling wijzigt en de harmonische proporties verdwijnen door het opmetselen van de gevel, te veel afreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De commissie vraagt,

ook vanwege de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, de ingreep aan de achterzijde te herzien en met een minder ingrijpend voorstel te komen dat beter aansluit op het bestaande.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

6. Leidsevaartweg 69, 2106NB Heemstede

MOOI nummer	21100071
Zaaknummer partij	915743
Omschrijving	het verhogen van de kap, uitbreiden woonhuis en plaatsen dakkapel op het voor- en achtergevelvlak
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 5
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen Het plan ligt opnieuw voor ter preadvies.

De commissie ziet een verbetering van het ontwerp maar heeft vragen over de dakbedekking. Bij de officiële aanvraag wenst de commissie verduidelijkt te hebben of er PV panelen of dakpannen worden toegepast. In het geval van dakpannen vraagt de commissie de rode kleur zoals bij het bestaande huis door te zetten op de uitbreiding.

Welstandsadvies **Collegiaal overleg**

Behandelwijze Grote commissie

Aanvraagsoort Preadvies

Behandeling 28-10-2021

Bevindingen Bij een linker twee-onder-een-kapwoning aan de Leidsevaartweg worden diverse wijzigingen voorgesteld. Het buurpand doet niet mee. De woning is reeds uitgebreid aan de zijkant en achterkant. Voorgesteld wordt nu om de uitbouw aan de zijgevel te voorzien van een verdiepingslaag met kap. De uitbreiding op de verdieping wordt afgewerkt met panelen op gevel en dak. De kozijnen in de uitbreiding worden van aluminium. Verder wordt een nokverhoging van het hoofdhuis voorgesteld en de plaatsing van een dakkapel in het nieuwe voor- en achterdakvlak.

De commissie bedankt voor de toelichting. Zij is van mening dat de verdiepingslaag op de uitbreiding denkbaar is, maar is nog niet overtuigd van het ontwerp. Een uitbouw aan de zijkant met een pannendak heeft haar voorkeur, zoals reeds bij de belending aanwezig

is. Verder vraagt zij de uitbreiding in metselwerk uit te voeren, zij is van mening dat panelen op den duur ongewenst gaan verarmen. De kozijnen dienen van hout te zijn, conform het hoofdhuis.

Tegen de nokverhoging heeft zij in principe geen bezwaar, wel heeft zij informatie over hoe de wachtgevel wordt vormgegeven. Tot slot merkt de commissie op dat de dakkapel op het voordakvlak in breedtemaat niet voldoet aan de criteria uit de welstandsnota. De commissie ziet een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet en hoopt dat haar opmerkingen ter harte worden genomen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

7. Cruquiushaven 20, 2102LX Heemstede

MOOI nummer 22040285
Zaaknummer partij 1018153
Omschrijving het vervangen van een woonark
Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Individuele woning
Beoordelingskader gebied 11
Bestemmingsplan Anders

Behandeling 28-04-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw van een woonark aan de Cruquiushaven.

De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de nieuwe woonark, maar heeft nog vragen en houdt de aanvraag daarom aan. De commissie vraagt informatie over de plaatsing van eventuele installaties, of de PV panelen zichtbaar zijn vanaf de straat en of er melkglas bij de badkamer en inloopkast komt.

Welstandsadvies **Aanhouden**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Vergadering ARK Heemstede, 28-04-2022 09:00 - 12:00

8. Cruquiweg 116, 2103LT Heemstede

MOOI nummer 22040287
Zaaknummer partij 1008849
Omschrijving het uitbreiden van de eerste verdieping van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen 0

Gemeente Heemstede
Zaakbeheerder John van Wanum
Objecttype Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader gebied 4
Bestemmingsplan Anders

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de eerste verdieping van het woonhuis. De onderbouw is van metselwerk, waarboven een houten opbouw wordt geplaatst.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte (gebied 4) en objectgerichte criteria.</p> <p>De commissie constateert dat een soortgelijke uitbreiding reeds bij de burens aanwezig is. De uitbreiding is daarnaast vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning