



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Heemstede, 15 april 2021 09:00

Details

Onderwerp	ARK Heemstede
Datum	15-04-2021
Begintijd	09:00
Eindtijd	11:00
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Jonk, Bo (b.jonk@mooinoord-holland.nl)
Aanwezigen	Freek Schmidt (Voorzitter), Eddo Carels (Plaatsvervangend architectlid), Daan Knijnenburg (Plaatsvervangend architectlid), Brigit de Werd (Burgerlid), Anke Zeinstra (Plaatsvervangend bijzonder adviseur), John van Wanum (Zaaktoelichter Heemstede), Bo Jonk (Coördinator)

Commissie: Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede

Zaken Heemstede locatie Raadhuis Heemstede

1	Omgevingsvergunning monument	Aantal voorgaande behandelingen: 1
21030008	Locatie Objecttype Erfgoedstatus Omschrijving Gemeente Zaaknummer partij Beoordelingskader Bestemmingsplan	Zandvoortselaan 153 B, 2106AM Heemstede Bedrijfsgebouw Gemeentelijk monument het vervangen van de liften en een deel van de liftschacht aanpassen bij station Heemstede-Aerdenhout Heemstede 789013 gebied 2 Voldoet aan bestemmingsplan
15-04-2021	<i>Grote commissie Bevindingen</i>	<i>Het plan ligt opnieuw voor en is ongewijzigd. Er is een aanvullende beeldrapportage aangeleverd. Inzichtelijk is gemaakt hoe de bestaande plunjelift, met een hydraulisch systeem onder de grond wordt vervangen door een tractielift met contragewicht. Het gehele systeem wordt in pandig ondergebracht en bevestigd aan de bestaande staalconstructie. De commissie is van mening dat haar eerdere vragen beantwoord zijn. Het is haar duidelijk dat het transparante karakter van de liften behouden zal blijven. De commissie heeft geen bezwaar tegen de wijzigingen en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</i>
	Advies	Akkoord

Vergadering, 15 april 2021 09:00

	<i>Erfgoedadvies</i>	<i>Akkoord</i>
04-03-2021	<i>Grote commissie Bevindingen</i>	<p><i>De aanvraag betreft het vervangen van de liften en het aanpassen van een deel van de liftschacht bij het monumentale station Heemstede-Aerdenhout. De lift valt niet onder de monumentale status.</i></p> <p><i>De wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de constructie (schacht). De liftdeuren en de blauwe glas blijven behouden. In het geheel wordt staal toegevoegd: nieuwe buizen en hoekstalen. Deze stalen toevoegingen zullen vanaf de buitenkant zichtbaar zijn.</i></p> <p><i>De commissie is van mening dat de aanvraag toelichting nodig heeft. Het is haar niet duidelijk hoe de wijzigingen zich zullen gaan manifesteren en zij wenst aanvullend beeldmateriaal te ontvangen waarin dit inzichtelijk wordt gemaakt. Het lijkt alsof het transparante karakter van de lift wordt aangetast door de toevoeging van staal, waarvoor de commissie haar zorgen uit. Transparantie ziet zij als essentieel onderdeel van de architectuur van de lift. De commissie vraagt de aanvrager te overleggen met de restauratiearchitect, welke bij wijzigingen elders in het station betrokken is.</i></p> <p><i>Concluderend houdt de commissie de aanvraag vooralsnog aan, zij wacht aanvullende informatie af.</i></p>
	<i>Advies</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Erfgoedadvies</i>	<i>Aanhouden</i>
2	Omgevingsvergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 0
21040038	Locatie Objecttype Omschrijving Gemeente Zaaknummer partij Beoordelingskader Bestemmingsplan	Valkenburgerlaan 79, 2103AM Heemstede Kleine bouwwerken bij woningen het uitbreiden van de 2e verdieping van de bestaande bovenwoning en plaatsen dakkapel op het voorgeveldakvlak t.b.v. nieuwe woning Heemstede 813872 gebied 1 Voldoet aan bestemmingsplan
15-04-2021	<i>Grote commissie Bevindingen</i>	<p><i>Het betreft een tussengelegen pand bestaande uit twee bouwlagen met kap. Voorgesteld wordt twee identieke dakkapellen te plaatsen in het voordakvlak van de bovenwoning. De linker dakkapel wordt nieuw geplaatst. De rechter dakkapel vervangt de reeds aanwezige kapel. De dakkapellen zijn hoger dan de reeds aanwezige dakkapellen op het doorlopende dakvlak van de buurpanden. Aan de achterzijde van de woning wordt de gevel opgetrokken en aangesloten aan de reeds aanwezige dakopbouwen van de belendende panden. Qua materialen wordt voorgesteld: rabatdelen in gevel en verzinkt staal hekwerk. Houten dakgoten en boeidelen. Als kleur wordt crème wit voorgesteld.</i></p> <p><i>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De woning is gelegen in gebied 1: bijzonder welstandsgebied. Het uiterlijk van dakkapellen aan de voorzijde dient zich te conformeren aan het Heemsteeds-type. Daarnaast dienen dakkapellen niet in hoogte toe te nemen. De commissie ziet iets hogere dakkapellen als voorstelbaar, maar dan dienen deze wel in horizontale belijning en hoogte aan te sluiten op de reeds aanwezige dakkapel op het rechter buurpand. Verder vraagt de commissie de horizontale roedeverdeling van de dakkapellen te behouden. Tegen de dakopbouw heeft zij geen bezwaar.</i></p> <p><i>Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij voldaan wordt aan bovenstaande opmerkingen.</i></p>
	<i>Advies</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
3	Omgevingsvergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 2
21030064	Locatie Objecttype Omschrijving Gemeente Zaaknummer partij	Jac. P. Thijsselaan 7, 2101GJ Heemstede Kleine bouwwerken bij woningen het uitbreiden van het woonhuis Heemstede 794128

Vergadering, 15 april 2021 09:00

	Beoordelingskader Bestemmingsplan	gebied 4 Voldoet aan bestemmingsplan
15-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p><i>De aanvrager is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.</i></p> <p><i>Het zadeldak van de aanbouw is deels naar voren gehaald. Links sluit deze aan op het hoofdhuis. Rechts van de nok functioneert een deel van de kap als luifel. De kap van de luifel is deels met glas ingevuld.</i></p> <p><i>De commissie is van mening dat met het voorgestelde ontwerp een goede richting is gevonden die architectonisch en qua ruimtelijke kwaliteit overtuigend is. Zij is er echter door de gemeente ambtenaar op gewezen, dat het plan zoals is voorgelegd in strijd is met het bestemmingsplan. Dit dient te worden overlegd met de afdeling Stedenbouw. De commissie wil niettemin aangeven dat zij de ontwerprichting mogelijk acht, mits het bestemmingsplan hier voldoende ruimte voor biedt. Wel geeft zij nog twee opmerkingen mee ten aanzien van de kap van de aanbouw aan de achterzijde: - Indien ervoor gekozen wordt om het voorgelegde ontwerp verder uit te werken, dan vraagt de commissie de plat afgedekte verbinding tussen de zadelkappen aan de achterzijde met meer afstand tot de achtergevel te plaatsen. -Tevens acht de commissie het mogelijk de contour van het zadeldak op de aanbouw door te trekken naar achteren, waardoor het plat afgedekte deel komt te vervallen en de zadelkappen ook aan de achterzijde in elkaar grijpen.</i></p> <p><i>De commissie adviseert vooralsnog niet akkoord te gaan met de aanvraag, zij wenst nader te overleggen.</i></p>
	Advies	Niet akkoord, nader overleg

01-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p><i>De aanvrager is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.</i></p> <p><i>Het dichtzetten van een deel van de voorgevel is ongewijzigd. De plat afgedekte kap van de uitbouw aan de rechter zijde van de woning is gewijzigd. De voorgestelde zadelkap heeft dezelfde helling als het hoofdhuis en grijpt in dit dakvlak. Het opgetrokken deel van de rechterzijgevel is als een rechthoekig volume uitgewerkt en loopt door tot op de achterliggende uitbouw.</i></p> <p><i>De commissie ziet een positieve ontwikkeling wat betreft het ontwerp. Zij is wel van mening dat het plat afgedekte volume in de rechtergevel nogal contrasteert met de uitwerking van de twee zadelkappen. Zij adviseert dit meer te betrekken bij de architectuur van het hoofdgebouw en het bijgebouw met zadelkappen, zodat er een evenwichtiger en passend beeld ontstaat dat aansluit bij de bestaande kwaliteit van de woning. De commissie zou zich kunnen voorstellen het zadeldak van de achterliggende uitbouw deels naar voren te halen : links van de nok aansluitend aan het hoofdhuis en rechts van de nok over te laten lopen in een luifel zodat dit meer aansluit bij de zadelkappen.</i></p> <p><i>Derhalve houdt de commissie de aanvraag vooralsnog aan.</i></p>
	Advies	Aanhouden

Vergadering, 15 april 2021 09:00

18-03-2021	Grote commissie Bevindingen	<p>De aanvraag betreft het uitbreiden van een vrijstaande woning bestaande uit één woonlaag met karakteristieke in elkaar geschoven asymmetrische zadel kappen. Er worden diverse wijzigingen voorgesteld bij de woning. Het dichtzetten van een deel van de voorgevel en het optrekken van de rechterzijgevel zijn vergunningsplichtig. Verder wordt het hoofdgebouw aan de rechterzijgevel vergunningsvrij uitgebouwd.</p> <p>Aan de voorgevel wordt het patiodeel dichtgezet. Aan de rechterzijgevel wordt de scheidingswand tussen de garage en het hoofdgebouw recht opgetrokken tot de eerste verdieping. Door deze ingreep wordt de kap van de woning doorbroken, de doorgestoken schuine kap wordt voor een klein deel behouden aan de voorzijde en komt voor het overgrote deel te vervallen. De reeds aanwezige garage wordt vergroot.</p> <p>De commissie is van mening dat met de voorgestelde wijzigingen de essentie van het ontwerp, met name de karakteristieke in elkaar geschoven asymmetrische kappen, verdwijnen. Het overgrote deel van de kap zal door de wijzigingen komen te vervallen, evenals de karakteristieke kap van de garage. Dit zadeldakje heeft dezelfde helling als de kap van het hoofdgebouw waardoor hoofdgebouw en bijgebouw samen een sterk ensemble vormen</p> <p>De commissie heeft dan ook bezwaar tegen het ontwerp. Zij heeft geen bezwaar tegen het dichtzetten van de voorgevel.</p> <p>De commissie stelt voor voort te borduren op de reeds aanwezige kwaliteiten van het hoofd- en bijgebouw, met name die van de kappen.</p> <p>De commissie geeft twee ontwerprichtingen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kap van de garage optillen en naar links te verleggen en hiermee meer in lijn met het oorspronkelijke ontwerp te blijven. . De kappen houden dan dezelfde helling en grijpen in elkaar. In dit voorstel wordt de architectuur van het hoofdhuis herhaald in kleinere vorm en terugliggend. De kap van het hoofdhuis wordt hiermee grotendeels behouden. - De uitbouw plat uit te voeren. Hierbij dient meer van de kap van het hoofdgebouw intact te worden gelaten. Ook wordt aandacht gevraagd voor de aansluiting van de kap aan het boeiboord. De maat van het voorgestelde boeiboord sluit niet aan op de elegante kap. In aanvulling op deze suggestie kan onderzocht worden of de aanbouw terugspringend ten opzichte van voor- en achtergevel kan worden geplaatst, enkel aansluitend op de zijgevel. Detaillering dient aan te sluiten op het hoofdhuis. <p>Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag en wenst zij nader overleg.</p>	
	Advies	Niet akkoord, nader overleg	
4	Omgevingsvergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 1	
21030120	Locatie Objecttype Omschrijving Gemeente	Glipper Dreef 125, 2104WC Heemstede Winkel uitbreiden winkel en wijzigen winkelpui Heemstede	
	Zaaknummer partij Beoordelingskader Bestemmingsplan	785408 gebied 4 Voldoet aan bestemmingsplan	
15-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p>De aanvrager is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.</p> <p>Voorgesteld wordt om in de pui zwarte profelen toe te passen. Het onderste deel (circa 1/3e) van het vaste deel van de pui wordt ingevuld met RVS panelen. De commissie is van mening dat de aanvrager met deze indeling van de pui tot een passende oplossing is gekomen. Zij heeft geen bezwaar tegen het dicht zetten van het onderste deel van de pui. Het verzoek van de aanvrager om mogelijk het kalf (/ de bovenste tussenregel) in de pui weg te laten vindt de commissie geen goed idee omdat daarmee de samenhang met de buurpanden verdwijnt.</p> <p>Concluderend adviseert de commissie akkoord te gaan met de aanvraag zoals deze in ontwerp is voorgelegd.</p>	

Vergadering, 15 april 2021 09:00

	Advies	Akkoord
01-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p>De aanvraag betreft het uitbreiden van een tussengelegen winkelpand en wijzigen van de winkelpui.</p> <p>De pui wordt naar voren gehaald en krijgt een nieuwe indeling.</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Zij heeft geen probleem met het naar voren halen van de pui.</p> <p>Omdat de commissie stuur op het behoud van eenheid in het gevelbeeld van het bouwblok vraagt zij de luifel door te zetten naar voorbeeld van het belendende winkelpand aan de linkzijde. Tevens dient de detaillering van de pui (het vaste glas) zich te conformeren aan de pui van dit belendende winkelpand, qua indeling en proporties. Tegen het plaatsen van een schuifpui heeft de commissie geen bezwaar.</p> <p>Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan.</p>
	Advies	Niet akkoord, tenzij
5	Omgevingsvergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 0
21040050	Locatie Objecttype Omschrijving Gemeente Zaaknummer partij Beoordelingskader Bestemmingsplan	Jo Vincentlaan 3, 2104 TV Heemstede Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakkapel op het achtergeveldakvlak Heemstede 815685 gebied 8 Voldoet aan bestemmingsplan
15-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p>De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het betreft een tussengelegen woning.</p> <p>Voorgesteld wordt om op het achterdakvlak in de tweede lijn van de woning een dakkapel te plaatsen.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Conform de nota zijn dakkapellen in de tweede lijn niet toegestaan. Echter heeft de commissie in dit geval geen bezwaar tegen de plaatsing ervan, gezien het feit dat er reeds diverse dakkapellen in de tweede lijn vergund zijn in dit bouwblok. De commissie is echter wel van mening dat deze dakkapel net als de trendsetters elders in het bouwblok, gecentreerd dient te worden boven de onderliggende dakkapel.</p> <p>De commissie adviseert daarom niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de dakkapel qua positionering wordt gecentreerd boven de onderliggende dakkapel.</p>
	Advies	Niet akkoord, tenzij
6	Omgevingsvergunning monument	Aantal voorgaande behandelingen: 4
190044	Locatie Objecttype Erfgoedstatus Omschrijving Gemeente Zaaknummer partij Beoordelingskader	Marisplein 5 2102 AC Bedrijfsgebouw Gemeentelijk monument verbouwen en uitbreiden van het clubhuis KR&ZV "Het Spaarne" op de verdieping ten behoeve van extra sportfaciliteiten Heemstede 815881 gebied 5
	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Vergadering, 15 april 2021 09:00

15-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p>Het plan ligt opnieuw voor als aanvraag omgevingsvergunning. Het plan is uitgewerkt conform het pre advies. De setback op de eerste verdieping is komen te vervallen, de opbouw wordt doorgetrokken tot de gevelrooilijn. Het plan is conform het pre advies uitgewerkt. De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de aanvraag, maar vraagt wel in de tweelaagse gevel een boeideel toe te voegen op hoogte van de oorspronkelijke daklijn, de boeidelen duidelijk wit te maken en als band om het gebouw af te werken zodat de horizontaliteit benadrukt wordt.</p> <p>Concluderend adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande opmerking voldaan wordt.</p>
	Advies	Niet akkoord, tenzij
	Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
07-11-2019	Grote commissie Bevindingen	<p>De architect en de aanvragers zijn aanwezig. De nieuwe geveltekeningen worden getoond en aan de hand van perspectief schetsen (volume studies) worden de twee modellen toegelicht, met en zonder de door de commissie aanbevolen setback.</p> <p>De dubbele rij kozijnen aan de westzijde van de opbouw wordt uitgelijnd aan de onderliggende gevelopeningen en aan de noordzijde wordt de opbouw voorzien van een dubbele gevelopening die wordt uitgevoerd conform de reeds aanwezig gevelopeningen op de verdieping. De nieuwe gevel aan de voorzijde wordt ook voorzien van een dubbele gevelopening, de gevel zelf wordt uitgelijnd aan het onderliggende voorgeveldeel. In het voorliggende ontwerp is geen sprake van een setback omdat de benodigde ruimte voor het invalidentoilet niet opgelost kan worden zonder de woning aan te tasten.</p> <p>De aanvragers geven aan dat na een weloverwogen keuze met respect voor het monument toch gekozen is voor een opbouw zonder setback.</p> <p>De commissie vindt de gevelindeling met de strookvensters een prima oplossing. Bij nader inzien en na onderling overleg gaat de commissie op hoofdlijnen akkoord met het voorliggende ontwerp. Met behulp van de perspectiefschetsen is het de commissie duidelijk geworden dat het gemeentelijk monument met de voorgestelde uitbreiding zonder setback voldoende wordt gerespecteerd en een weliswaar licht gewijzigd, maar evenwichtig gevelbeeld zal opleveren. De commissie ziet de uitgewerkte ontwerp- en de detailtekeningen graag tegemoet.</p>
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen
	Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
26-09-2019	Grote commissie Bevindingen	<p>De architect en de vertegenwoordiger van de aanvrager zijn aanwezig en lichten de aanpassingen toe, zij benadrukken het belang van de uitbreiding en het aanbrengen van een MIVA toilet.</p> <p>In het voorliggende plan wordt de opbouw voorzien van een pui bestaande uit een strook van verticale elementen voorzien van een borstwering, ramen en bovenlichten waarbij de borstwering en de bovenlichten worden uitgevoerd in Colorbel. Deze pui invulling loopt zowel aan de voor- als aan de achterzijde de hoek om. Aan de voorzijde is er sprake van een setback op de verdieping. De commissie wijst op de grens van de groei van het monument en vraagt daarom om een meer terughoudende en gesloten oplossing. Een invulling met strookvensters die een relatie aangaan met het bestaande heeft de voorkeur. De voorliggende variant wordt derhalve niet passend gevonden, niet in gevel verhouding en evenmin in de materiaalkeuze.</p> <p>In overleg met de architect wordt de voorkeur uitgesproken voor een opbouw waarbij de potdekselwerk gevel doorloopt en wordt afgedekt door een boeibord met een licht overstek dat aan de voorzijde doorloopt en aansluit op het bestaande boeibord. De opbouw is lager dan het hoofdvolume. In de nieuwe langgevel kan gekozen worden voor losse gevelopeningen of een raamstrook, beide afgestemd op de onderliggende gevelopeningen en voorzien van een borstwering.</p> <p>Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies	Niet behandeld

Vergadering, 15 april 2021 09:00

18-07-2019	Grote commissie Bevindingen	<p>De architect is aanwezig voor een toelichting en tevens sluit de stedenbouwkundige van de gemeente aan. Het plan is verder uitgewerkt waarbij kennis is genomen van de opmerkingen van de commissie. De uitbreiding kan aan de voorzijde iets omlaag gebracht worden. Het verlagen van de gehele uitbreiding gaat niet lukken omwille van het gebruik o.a. als krachthonk. Tevens is gekeken naar het aanbrengen van een setback op de eerste verdieping, ook dit blijkt niet mogelijk te zijn. De vereniging wil het MIVA toilet aldaar niet opgeven. Voor wat betreft de gevelopeningen in de nieuwe zijgevel wordt een strookpui voorgesteld die de ritmiek van de ondergelegen gevelopeningen volgt.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie betreurt het dat de setback niet gerealiseerd wordt. In de redengevende omschrijving van het gemeentelijke monument wordt gerefereerd aan de architectuur van Frank Loyd Wright. Juist vanwege die karakteristiek van het monument wordt het van belang geacht dat de architectuur een gelaagde opbouw behoudt met horizontale accenten. Door het toevoegen van het nieuwe volume over de volledige laag van de eerste verdieping wordt zowel de afesbaarheid als de compositie van het monument geschaad. De commissie blijft dan ook van mening dat het essentieel is om aan de voorzijde op de eerste verdieping een setback te realiseren om de getrapte opbouw, en daarmee de oorspronkelijke gevelcompositie, van het pand te respecteren. Tevens wordt daarmee de massa aan de straatzijde meer gereduceerd en wordt de opbouw beter afesbaar. De commissie handhaaft haar advies voor wat betreft de setback.</p> <p>Voor wat betreft de vorm van de gevelopeningen acht de commissie het aanbrengen van een pui-achtige invulling voorstelbaar, waarbij het dakoverstek naar het dak van de 1e verdieping wordt verplaatst en waarbij een duidelijk onderscheid tussen de gevels op de begane grond en de verdieping ontstaat, in plaats van het doorzetten van de houten gevelbekleding naar boven. De commissie adviseert om bovenstaande reden het plan aan te houden en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies	Aanhouden
	Erfgoedadvies	Aanhouden
09-05-2019	Grote commissie Bevindingen	<p>De architect en een bestuurslid van de Vereniging zijn aanwezig om de uitbreiding van het clubgebouw toe te lichten. Het betreft een vrijstaand gelegen, houten botenloods die in de loop van de tijd is uitgebreid. Het volume is grotendeels tweelaags met aan de voor- en zijgevel (grenzend aan de J.H. Weisenbruchweg) eenlaagse aanbouwen. De gevels zijn voorzien van potdekselwerk in een zwarte kleurstelling met witte kozijnen en witte boeiboorden. Het gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.</p> <p>Voor de uitbreiding liggen twee opties voor waarbij de hoek aan de voor- en zijgevel wordt dichtgezet en er een opbouw op de aanbouw aan de zijgevel (westzijde) wordt geplaatst. De opties geven verschillen in hoogte van de aanbouw aan: aansluiten op de bestaande gevellijn met terugliggend een gedeeltelijke verhoging of in de gevel extra hoogte ter plaatse van het krachthonk.</p> <p>In de nieuwe zijgevel worden grote openingen geplaatst.</p> <p>De commissie geeft als overweging en uit respect voor het monument mee om aan de voorzijde de setback op de verdieping terug te brengen in aansluiting op de karakteristieke elementen van het gebouw, de raamindeling ten opzichte van het getoonde voorstel te reduceren en meer aan te laten sluiten op de onderliggende, horizontale gevelopeningen. Tevens adviseert zij aan de achterzijde de hoogte te laten aansluiten op het bestaande hoofdvolume. De aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.</p>
	Advies	Aanhouden
	Erfgoedadvies	Aanhouden
7	Omgevingsvergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 3
190023	Locatie Objecttype	Binnenweg t.h.v. nr. 8o 2101 JM Winkel

Vergadering, 15 april 2021 09:00

	Omschrijving	de ontwikkeling van een VOMAR supermarkt met een ondergrondse parkeerkelder, een magazijn en 9 appartementen
	Gemeente	Heemstede
	Zaaknummer partij	801446
	Beoordelingskader	gebied 1
	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan
15-04-2021	Grote commissie Bevindingen	<p><i>Het plan ligt opnieuw voor als aanvraag omgevingsvergunning. Een deel van de dichte geveldelen in het pand zijn vervangen voor glas. De gevel aan de Eikenlaan wordt opnieuw afgewerkt met plaatwerk en steenstrips. Bij as 19 is een extra entree toegevoegd en een vast kozijn. De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is verheugd dat de transparantie in het ontwerp is toegenomen. Tegen de wijziging van de gevel aan de Eikenlaan heeft de commissie geen bezwaar. Wel heeft zij nog een aantal vragen en aandachtspunten: - De dakrand ter plaatse van de erker en dakkapellen is nog fors, de commissie vraagt deze iets slanker uit te voeren en binnen de toegestane 25cm te blijven. - Ook vraagt zij de dakkapellen (detailtekening Ao4) met een groter overstek (nu 8cm, naar circa 15cm) uit te voeren, passend bij de andere dakkapellen op het gebouw en in de omgeving. De dakkapellen in detailtekeningen Bo5 hebben een overstek van 15cm. - Verder vraagt de commissie om te onderzoeken of ter plaatse van de uitgang van de parkeergarage (as 19) nog meer transparantie aan het gevelbeeld kan worden toegevoegd. Derhalve houdt de commissie de aanvraag aan. Zij kijkt uit naar het vervolg en hoopt dat haar opmerkingen ter harte worden genomen.</i></p>
	Advies	Aanhouden
26-09-2019	Grote commissie Bevindingen	<p><i>Architect en de projectmanager zijn aanwezig om de aanpassingen toe te lichten en geven aan dat het alternatief waarbij de linker bovenwoning geen deel uitmaakt van het totaalontwerp niet meer aan de orde is. Aanpassingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-het rechter deel is voorzien van een kap met aan de voorzijde twee dakkapellen met aan weerszijden twee dakramen;</i> <i>-bij het linker deel zijn de loggia's uit het ontwerp gehaald. Uitgelijnd aan de onderliggende erkers worden nu twee grote en twee kleine dakkapellen geplaatst, waartussen dakramen;</i> <i>-de winkelpui heeft een andere indeling gekregen en de garagedeur van de parkeergarage komt in hetzelfde gevelvlak te liggen waardoor de arcade (in principe) doorloopt;</i> <i>-aan de achterzijde is een kap gerealiseerd, de langskap ligt terug ten behoeve van een galerij. In de kap bevinden zich uitsparingen ten behoeve van buitenruimten voor de appartementen. De entreedeuren van de appartementen zijn geplaatst in een soort dakkapel;</i> <i>-het galerijdek van de bovenwoningen ligt gelijk aan het dek van de winkelruimte.</i> <p><i>De commissie is positief over het nieuwe ontwerp waarbij de kap van het rechterdeel weer in het ontwerp is opgenomen en waarbij een goede oplossing is gevonden voor de galerij met inhammen aan de achterzijde. Zoals voorgesteld wordt het nieuwe gebouw passend in het straatbeeld gevonden. De commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan en ziet de definitieve aanvraag met belangstelling tegemoet. Als aandachtspunt geeft zij het belang van een transparante winkelpui mee, ook gezien het welstandsbeleid dat blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte niet toe staat.</i></p>
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

Vergadering, 15 april 2021 09:00

04-07-2019	Grote commissie Bevindingen	<p><i>De stedenbouwkundige van de gemeente, de architect en de ontwikkelaar zijn bij de planbehandeling aanwezig om de aanpassingen toe te lichten. De stedenbouwkundige geeft aan dat er overschrijdingen van het bestemmingsplan zijn geconstateerd en het nog onderzocht wordt of de gemeente meewerkt aan een binnenplanse afwijking.</i></p> <p><i>Het dak van de winkelruimte wordt voorzien van sedum en zonnepanelen. De condensor zal worden 'ingepakt' (aan het zicht onttrokken) en wordt geplaatst achter de verhoging die nodig is voor de inrit van vrachtwagens. Om het totaalvolume meer op te delen is het rechter deel van het nieuwe volume nu plat afgedekt waarbij de bovenste verdieping links en rechts een set back krijgt waardoor een dakterras mogelijk is. De verticale gevelopeningen op de verdieping zijn voorzien van een frans balkon. Er worden aluminium kozijnen toegepast. Op begane grond niveau ligt, rechts naast de winkelpui, de entree naar de bovenwoningen.</i></p> <p><i>Het linkerdeel heeft een langskap en wordt nu voorzien van drie dakkapellen die voor de helft open zijn waardoor naast de dakkapel een soort loggia ontstaat. Deze opbouwen liggen in de goot. De raampartijen op de verdieping (inclusief vier erkers) zijn voorzien van een roedeverdeling. Er worden houten kozijnen toegepast. Op begane grond niveau ligt links naast de winkelpui de uitrit van de parkeergarage.</i></p> <p><i>Aan de achterzijde ligt de bovenste verdieping terug van de achtergevel. Er wordt ook een alternatief besproken waarbij de linker bovenwoning blijft als bestaand en de uitrit van de parkeergarage tussen de fundering van de bovenwoningen komt te liggen. Ten opzichte van het eerder genoemde ontwerp wordt de uitrit meer naar het noorden verschoven.</i></p> <p><i>De nieuwbouw rechts van de bovenwoning wordt uitgevoerd als eerder besproken maar de maat van de twee volumes is verkleind.</i></p> <p><i>Aandachtspunten van de commissie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-het plat afgedekte volume met de set back wordt als stedelijk ervaren en daarom niet passend in dit winkelgebied gevonden. De commissie adviseert de oorspronkelijke twee bouwlagen met kap te handhaven;</i> <i>-er dient meer ontwerpaandacht te komen voor de dakkapellen met de loggia's van het linker deel in combinatie met de erkers op de verdieping. De beoogde dakkapellen worden niet als een ondergeschikte toevoeging gezien en in combinatie met de loggia als een te grote verstoring van het dakvlak;</i> <i>-de galerij ontsluiting wordt als niet passend gezien. De gevel dient meer als kapevel uitgewerkt te worden in relatie en eenheid met de architectuur van de voorgevels;</i> <i>-tevens wordt geadviseerd het hek van de uitrit van de parkeergarage terug te leggen ten opzichte van de rooilijn;</i> <i>-De verschillende bouwkundige elementen op het binnenterrein dienen eenzelfde uitstraling te krijgen.</i>
	Advies	Niet behandeld

Vergadering, 15 april 2021 09:00

14-03-2019	Grote commissie Bevindingen	<p>De stedenbouwkundige van de gemeente, de architect en een vertegenwoordiger van de HvHB zijn bij de planbehandeling aanwezig.</p> <p>De stedenbouwkundige geeft op voorhand aan dat het ontwerp op onderdelen niet voldoet aan het bestemmingsplan. Aandachtspunten zijn de massa op het binnenterrein, de toegangstrappen naar de appartementen en de uitwerking van de achtergevel van de appartementen in de vorm van een rechte gevel in plaats van een kap.</p> <p>Het bestaande volumen bestaat uit drie winkelpanden (met bovenwoning) en een woonhuis die onderdeel uitmaken van het centrumlint, met daarachter een toegankelijk binnenterrein met een aantal loodsen en garageboxen. Het binnenterrein is nu toegankelijk vanaf de Eikenlaan en de Binnenweg.</p> <p>Het bestaande volume, de loodsen en garageboxen worden gesloopt. Daarnaast wordt ook nog het hoekpand aan de Eikenlaan gesloopt om de toegang naar het toekomstige achterterrein voor vrachtwagens mogelijk te maken. Hiervoor in de plaats komt één winkelruimte op de begane grond met daarboven ruimte voor 10 appartementen. Het nieuwe volume wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage.</p> <p>De appartementen zijn toegankelijk via een entree rechts in de nieuwe voorgevel en via het binnengebied. Ook de bergingen en de parkeerkofer voor deze bewoners zijn op het binnenterrein. Het binnenterrein is voor auto- en/of vrachtverkeer alleen toegankelijk vanaf de Eikenlaan.</p> <p>Aan de Binnenweg komt het nieuwe front van de bebouwing dat in dezelfde lijn ligt als de bestaande (te slopen) bebouwing. Het front bestaat uit gemetselde penanten, zodat achter de kolommen een soort droogloop ontstaat. In de 'tweede' voorgevel komt de winkelpui met de entree naar de winkel. Links van de pui komt de uitgang van de parkeergarage.</p> <p>Het totaalvolume is opgedeeld in twee architectonische eenheden bestaande uit twee bouwlagen plus een woonverdieping in de kap. Het linker deel heeft een langskap (zwarte dakpannen) met op de hoeken een topgevel en een verholten goot. Het rechter volume heeft een langskap bedekt met rode dakpannen. In de kap komen dakkapellen en loggia's. Op de verdieping komen grote erkers.</p> <p>De achterzijde van het appartementencomplex oogt als een galerijfat, waarbij de appartementen op de eerste verdieping zijn voorzien van een terras. De winkelruimte van de begane grond loopt nog een stuk naar achteren door, waarbij het resterende dakvlak zal worden voorzien van mos sedum begroeiing en zonnepanelen. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk en er worden houten kozijnen en keramische dakpannen toegepast.</p> <p>Het welstandsbeleid (bijzonder welstandsgebied) geeft aan dat door de relatief kleinschalige winkels het 'dorpse' karakter van het centrum behouden dient te blijven. Binnen de ruimtelijke eenheid dient de aanwezige parcellering te worden gerespecteerd en afgestemd.</p> <p>De ontsluiting voor de expeditie ruimte van de winkel is aan de achterzijde, via de Eikenlaan. Hier is ook de toegang tot de parkeergarage.</p> <p>De commissie is van mening dat er aandacht is besteed aan de voorgevel waardoor twee volumes met een passende geleding zijn ontstaan, aansluitend op de korrelgrootte.</p> <p>Ze vraagt deze volumes meer onderscheidenlijk uit te werken in materiaalkeuze, detaillering en vormgeving van de gevelopeningen. Deze zijn in het voorliggende ontwerp bij beide volumes gelijk. Er dienen meer middelen ingezet te worden om de verschillen tussen beide volumes te benadrukken. Tevens constateert zij een verschil in ontwerp tussen voor- en achterzijde van het pand Ze vraagt het pand in één architectuur te ontwerpen, met meer aandacht voor de kwaliteit van de achtergevel. Wellicht wordt deze gevel naar aanleiding van het bestemmingsplan nog aangepast.</p> <p>De dakkapellen dienen te voldoen aan het geldende welstandsbeleid, waarbij de commissie verwijst naar de van toepassing zijnde criteria.</p> <p>Voor wat betreft het binnengebied vraagt zij de in het zicht komende wanden meer te parcelleren, de installaties op het dak in de architectuur te integreren en de bergingen in het totaalvolume op te nemen. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</p>
------------	--------------------------------	--

Vergadering, 15 april 2021 09:00

	<i>Advies</i>	<i>Niet behandeld</i>
--	---------------	-----------------------