MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 21030137, Binnenweg 160, 2101JR Heemstede

Details

Gemeente	Heemstede
MOOI nummer	21030137
Zaaknummer partij	815807
Omschrijving	herontwikkeling
Zaakbeheerder	van Wanum, John (j.vanwanum@heemstede.nl)
Bouwsom	€ 0

Object/Locatie

Locatie	Binnenweg 160, 2101JR Heemstede
Postcode	2101 JR
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus	Geen
Beoordelingskader	Gebied 1, bijzonder welstandsniveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria

Behandeling 27 mei 2021

Bevindingen	De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd. Het expeditiegebouw aan de achterzijde van het postkantoor wordt tevens gesloopt. De vrijgekomen ruimte aan de achterzijde wordt benut voor parkeren. Een deel van de parkeerplaats wordt overdekt en voorzien van een groen dak. De twee langsparkeerplaatsen aan de voorzijde zijn bedoeld voor kortparkeren. Aan de achterzijde wordt tevens een bijvolume gerealiseerd ten behoeve van kantoorruimtes. De entree naar de kantoorruimte bevindt zich aan de voorzijde van het hoofdgebouw. Aan de achterzijde worden inpandig bergingen gerealiseerd. De plaatsing van eventuele containers aan de achterzijde wordt nog uitgezocht. Het programma van het hoofdgebouw is verkleind. De goot en nokhoogte zijn verlaagd. De nok komt nu onder de 13 meter. De begane grond verdieping wordt voorzien van twee erkers en

	daartussen twee entree's. Op de begane grond wordt 1 appartement gerealiseerd. Tevens is er ruimte voor installaties gereserveerd. Op de eerste verdieping komen 2 appartementen, die worden voorzien van balkons aan de voorzijde (op de erkers) en dakterrassen aan de achterzijde. Op de tweede verdieping worden 2 maisonette woningen gerealiseerd (tevens met balkons), die doorlopen naar de derde verdieping (kapverdieping). De kapverdieping wordt aan de voorzijde voorzien van franse balkons. In het daklandschap zijn de dakkapellen aan de voorzijde komen te vervallen, in plaats daarvan worden dakramen geplaatst. Het aantal daklichten zal op enkele plaatsen nog verminderd worden ten opzichte van de visualisatie. De dakbedekking wordt nog bepaald. De kozijnen worden voorgesteld in aluminium, mogelijk in licht grijs of licht groen. De lateien worden van beton. Ten aanzien van hergebruik uit het postkantoor wordt beoogd het kunstwerk op te nemen in de voortuin. Onderzocht wordt of er andere onderdelen, zoals glas in lood, kunnen worden opgenomen in de nieuwbouw. De commissie is van mening dat er een verbeteringsslag is gemaakt ten opzichte van de eerdere versies. Zij heeft waardering voor het nieuwe ontwerp en vindt de vorm passend in de omgeving. De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en geeft enkele punten mee voor het vervolg. - aandacht voor aansluiting op maaiveld van de begane grondwoning in de zijgevel en de achtergevel, in relatie tot het parkeren en de toegang tot de bergingen.- Zij ziet graag de defnitieve positionering van de daklichten en dakafwerking tegemoet. Zij vraagt zich daarbij nog af of de ramen aan weerszijden van de kap een noodzakelijke toevoeging aan het geheel zijn.- Zij vraagt door middel van hergebruik van de plastiek de link met het postkantoor in stand te houden. - Ten aanzien van de materiaalkeuze wijst zij erop dat de welstandsnota vraagt om keramische pannen en uit zij haar voorkeur voor houten kozijnen in wit.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 1 april 2021

Bevindingen	De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig bij de planbespreking. Het betreft een informele advisering over de (her)ontwikkeling van Binnenweg 160. Aan de Binnenweg in het centrum van Heemstede staat het voormalige postkantoor. Het voorste deel van het pand wordt gesloopt. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd tegen de de achterzijde van een deel van het gebouw dat behouden blijft (expeditie ruimte).

Zaak 21030137, Binnenweg 160, 2101JR Heemstede

Er worden twee ontwerpstudies voorgelegd. In beide varianten wordt aan de voorzijde een appartementencomplex voorgesteld dat het beeld van een Heemsteedse villa oproept, met daarin 6 appartementen. De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen met kap.. Een bouwhoogte van 13.5m wordt voorgesteld met een goothoogte van 8.8m. 2 appartementen worden voorgesteld op de begane grond, 2 op de eerste verdieping, 1 op de tweede verdieping en 1 in de kap.Variant A is het meest uitgewerkt, aanvragers uiten hun voorkeur voor deze variant. Voorgesteld wordt het gebouw te onderkelderen, ten behoeve van parkeren, met een inrit en hellingbanen opzij, die doorloopt naar het achterterrein. Er kan dan een tuin op het voorterrein gemaakt worden.. Aan de voorzijde worden terrassen voorgesteld op de begane grond en balkons daarboven. Het gebouw zal worden voorzien van een groot aantal gevelopeningen. In de kap worden dakkapellen voorgesteld die in de goot staan, deze hebben het uiterlijk van een erker. Het gebouw zal worden voorzien van een leien dak. Variant B gaat uit van parkeerplaatsen op het voorterrein. Het gebouw heeft aan de Binnenweg balkons op de hoeken, en in het dak 2 dakkapellen en een loggia.. Het ontwerp is minder ver uitgewerkt.

De commissie ziet de voorgestelde (her)ontwikkeling als een ambitieus plan. De commissie hecht veel waarde aan de kwaliteit van de plek in het als bijzonder gewaardeerde welstandsgebied. Zij merkt op dat in de gehele winkelstraat een maximale bouwhoogte van 11m en goothoogte van 7m is gehandhaafd. De voorgestelde nieuwbouw bevat naar haar mening een te overspannen programma wat er toe leidt dat een te groot volume ontstaat met te hoge bouw- en goothoogte, niet passend bij de kwaliteit van het gebied. De massa vindt zij nog niet overtuigend, met name door de voorgestelde goothoogte van 8.8m. Zij vraagt bij de uitwerking de goothoogte terug te brengen naar 8m. Ten aanzien van de voorgelegde ontwerpstudies uit zij haar voorkeur voor variant A met het parkeren onder het gebouw, en op het voorterrein een voortuin . De commissie stuurt op onbelemmerd zicht naar de Binnenweg toe, zodat het karakter van het lint wordt behouden. Verder geeft zij als ontwerprichting voor variant A mee dat het ontwerp nu oogt als Engels landhuis; de vorm zou beter passend kunnen worden gemaakt bij het Heemsteeds type. De commissie vraagt de kap meer vorm te geven als kap, met daarin ondergeschikte kapellen. Zij stelt voor de entree hoger en breder uit te voeren en de verhouding open en gesloten geveldelen te herzien. Verder geeft zij als suggestie mee in plaats van hekwerken er voor te kiezen de rand van de terrassen op de metselen. Tot slot is de commissie benieuwd naar de aansluiting van de nieuwbouw met de te behouden expeditie ruimte en hoe de parkeergelegenheden met hellingbaan zullen worden gerealiseerd. Zij kijkt uit naar het vervolg en hoopt dat haar opmerkingen ter harte worden genomen.

Zaak 21030137, Binnenweg 160, 2101JR Heemstede

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Informele advisering