



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Heemstede
20-01-2022 09:00 - 10:45
Raadhuis Heemstede

Details

Vergadering	ARK Heemstede
Commissie	Heemstede
Datum	20-01-2022
Begintijd	09:00
Eindtijd	10:45
Locatie	Raadhuis Heemstede
Coördinator	Bo Jonk (coördinator)
Aanwezigen	Freek Schmidt (voorzitter), Marjorie Verhoek (voorzitter), Eddo Carels (architectlid), Anke Zeinstra (architectlid), John van Wanum (zaaktoelichter Heemstede), Bo Jonk (coördinator)

Bezoekers

architect	9:25	Herenweg 75, 2105MD Heemstede (21120044)
architect.	9:45	Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede (21120200)
architect.	10:15	Cruquiusweg 49, 2102LS Heemstede (22010144)

Zaken Heemstede (6)

1. Franz Lehárlaan 31, 2102GH Heemstede

MOOI nummer	21040040
Zaaknummer partij	804524
Omschrijving	het verbouwen van de carport naar een garage
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 7
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen	<p>Het plan ligt opnieuw voor als handhavingszaak. Het dichtzetten van de carport is anders uitgevoerd dan vergund. De linker zijwand staat dichterbij de dakrand, waardoor de overstek nog maar de helft meet van het vergunde.</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op de geldende welstandscriteria. Er is voorafgaand aan de eerdere vergunningverlening veel discussie geweest over een passende oplossing voor het dichtzetten van carports in deze buurt. De commissie houdt vast aan haar mening dat de trendsetter bij nr. 31 het gewenste (voor)beeld vormt voor de straat. Het uitgevoerde bouwwerk druist in tegen de zorgvuldige discussie die gevoerd is over de vormgeving. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de uitgevoerde situatie. Met het oog op eventuele toekomstige aanvragen vraagt zij het bouwwerk aan te passen naar de vergunde situatie.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Handhaving en excessen

Behandeling 27-05-2021

Bevindingen	<p>Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd.</p> <p>Het ontwerp is afgestemd op de trendsetter. Er is voldaan aan de opmerkingen van de commissie en zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. Wel wilt zij meegeven dat in het tekenwerk zijwand 5 niet geïsoleerd lijkt te worden.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Bevindingen

Het betreft een tussengelegen woning bestaande uit twee bouwlagen met kap. Voorgesteld wordt de reeds aanwezige carport aan de voorzijde van de woning te wijzigen naar een garage.

De penant van metselwerk rechtsvoor bij de carport wordt aan de voorzijde bekleed. Aan de rechterzijde blijft de penant zichtbaar. De opening aan de rechterzijde wordt dichtgezet. Aan de voorzijde worden garagedeuren geplaatst. Aan de linkerzijde wordt de carport dichtgezet met een houten gevel, ramen en een toegangsdeur.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie heeft vastgesteld dat er in de straat reeds een carport is dichtgezet bij nr. 9. Deze garage fungeert als trendsetter. Het ontwerp dient zich daarom qua vorm en afmetingen te conformeren aan de trendsetter. Afwijkend op de trendsetter vraagt de commissie de deuren in de voorzijde van de garage in een gedekte kleur uit te voeren of meer transparantie aan de voorzijde te brengen.

Gezien bovenstaand adviseert de commissie vooralsnog niet akkoord te gaan met de aanvraag, zij wenst nader te overleggen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

2. Herenweg 75, 2105MD Heemstede

MOOI nummer	21120044
Zaaknummer partij	942300
Omschrijving	Sloop bestaande woning en nieuwbouw 5 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen De architect is aanwezig bij de planbespreking. Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. In de nieuwbouw zijn nog steeds 5 appartementen al dan niet van een iets kleiner volume. De villa krijgt bakstenen gevels en dakpannen (antraciet). De voorgevel is asymmetrisch vormgegeven met een middenrisaliet waarin de entree is geplaatst en daarboven een topgevel. Aan de voorgevel zijn twee erkerachtige uitbouwen aanwezig. Op het voordakvlak zitten in de eerste lijn dakkapellen en in de tweede lijn dakramen. Op de zijdakvlakken zijn loggia's in de eerste en tweede lijn en dakkapellen getekend. Op het achterdakvlak zijn tevens dakkapellen aanwezig, in de eerste en tweede lijn. Aan beide zijgevels achteraan zitten aanbouwen.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie maakt zich nog steeds zorgen over de grootte van het programma en de hierdoor ontstane volumes. Met name in de kap wringt het. Verder geeft zij als suggestie mee zij het volume alzijdig te benaderen en de kap die afgeknot is (overhoeks) te wijzigen tot een samengestelde kap met een nok waar de dakvlakken samenkomen. De asymmetrie kan naar haar inziens meer worden opgezocht en biedt wellicht kans om in de kap ruimte te winnen zonder dat daar dakkapellen, uitbouwen en aanbouwen voor nodig zijn. verder suggereert zij het aantal appartementen te verminderen door bijvoorbeeld maar één woning in de kap onder te brengen. In de stijl mist zij nog eenduidigheid. Verder geeft zij mee dat lage dakkapellen van Heemsteeds type passend zouden zijn.

De commissie ziet de terreininrichting graag uitgewerkt, waar komen bergingen, parkeerplaatsen en fietsparkeren?

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Bevindingen

De architect is aanwezig bij de planbehandeling. Voorgesteld wordt de bestaande vrijstaande woning aan de Herenweg te slopen ten behoeve van een nieuwbouw appartementencomplex (5 wooneenheden). Het appartementencomplex krijgt een dakhoogte van 12.5m en de kniklijn van de rietgedekte kap ligt op 8m. De 5 appartementen worden verdeeld over 4 bouwlagen; 2 appartementen komen op de begane grond, en 1 per verdieping. Het complex staat op een zwarte plint. De begane grond is voorzien van wit stucwerk. De eerste verdieping is voorzien van donker gepotdekseld hout. De twee bovenste verdiepingen bevinden zich de kap. De ramen in de kapverdieping knikken mee met de knik in de kap. Er komen plat afgedekte bijgebouwen met een rieten omkraging.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is nog niet overtuigd van het voorstel omdat dit ontwerp haars inziens onvoldoende aansluit op wat er in de omgeving aanwezig is. Zij vraagt te onderzoeken of er meer aansluiting kan worden gevonden op de omgeving en adviseert daarbij de nota voor dit gebied te raadplegen.

Als aandachtspunten geeft de commissie verder mee:

- zoek meer aansluiting bij de architectuur en de materialen uit de omgeving: markante kappen met gebakken pannen, gevels van metselwerk en houten kozijnen
- Door de afgeknotte kap, oogt deze zwaar boven het tussenlid van gepotdekseld hout en de onderbouw
- De platte aanbouwen zijn te groot en vormen geen eenheid met het hoofdhuis.
- Door de stapeling van volumes en repeterende gevelindeling heeft het gebouw niet de gewenste villa-achtige uitstraling.
- probeer het gebouw zich te laten vertonen als een grote villa, eventueel asymmetrie aan te brengen.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies

3. Kerklaan 113 B, 2101HM Heemstede

MOOI nummer	21120200
Zaaknummer partij	956435
Omschrijving	verbouwen pand naar detailhandel en appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Anders

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 flauwer 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

Behandeling 06-01-2022

Bevindingen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 23-12-2021

Bevindingen	<p>De architect is aanwezig voor overleg.</p> <p>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</p>
-------------	---

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 geleding 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. Zomerlaan 17 A, 2103AH Heemstede

MOOI nummer	22010142
Zaaknummer partij	963750
Omschrijving	het wijzigen van de entree van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	Hendricks Charich
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	gebied 5
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen	<p>De aanvraag betreft het wijzigen van de entree van een woonhuis aan de Zomerlaan. De overkapping bij de entree wordt dichtgezet en er wordt een nieuwe toegangsdeur met zijlicht geplaatst in het nieuwe volume. Aan de zijkant worden de potdekselde delen onderbroken door een raamkozijn.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie vindt het voorstel passend en is van mening dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

5. Cruquiusweg 49, 2102LS Heemstede

MOOI nummer	22010144
Zaaknummer partij	969644
Omschrijving	Verbouw kantoor gemeentewerf
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	gebied 9
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen	<p>De architect is aanwezig bij de planbespreking. De aanvraag betreft het verbouwen van de kantoorruimte op de zolderverdieping van de gemeentewerf. Het hele gebouw wordt energieneutraal gemaakt en in het kader daarvan wordt ook de kantoorruimte aangepakt.</p> <p>Aan de voorzijde van de lange hal wordt de kantoorfunctie meer getoond door hier een deel van de hal te verhogen. De gevels worden ter plaatse opgetrokken en voorzien van kozijnen en de kapvorm wijzigt. De ramen in de nieuwe geveldelen zijn gebaseerd op kozijnen elders in het pand. Het opgehoogde dakdeel wordt belegd met sedum. Intern wordt de bordestrap gewijzigd naar een steektrap. Er komen vaste en flexibele kantoorruimtes. De detaillering wordt nog uitgewerkt, voor de gevelbekleding wordt gedacht aan hetzelfde type en kleur sandwich-paneel als bestaand.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is enthousiast over het project. Wel uit zij haar voorkeur voor het verhogen van de bestaande dakvorm/ dakhelling. Of het bestemmingsplan hiertoe ruimte geeft wordt nog uitgezocht. Verder ziet zij de dakrand in het definitieve ontwerp graag verjongd worden. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en is benieuwd naar de bestemmingsplan mogelijkheden en het definitieve ontwerp.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

6. Wilhelminaplein 12 2103 GS

MOOI nummer	200052
Zaaknummer partij	766829
Omschrijving	restaureren pand en wijzigen bestemming winkelfunctie naar wonen met winkelfunctie
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Heemstede
Zaakbeheerder	John van Wanum
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	gebied 2
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-01-2022

Bevindingen	<p>Het plan ligt opnieuw voor. De behandeling heeft betrekking op een interne wand met historische "graffiti" bij een gemeentelijk monument aan het Wilhelminaplein. De wand is niet als hoog monumentaal aangewezen, de tekst wel. Voorgesteld wordt de houten wand uit te zagen en de tekst in te lijsten en tentoon te stellen op de begane grond.</p> <p>De aanvraag is beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. De commissie is enthousiast dat de gebruiksgeschiedenis van het pand op deze manier beter zichtbaar wordt. Wel vraagt zij de panelen waarop de tekst staat volledig uit te nemen in plaats van rondom de tekst uit te snijden. Ook vraagt zij een nagelvaste tentoonstelling van de uitgenomen materie (wellicht verdiept in het stucwerk), zodat deze altijd bij het pand bewaard blijft. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij aan bovenstaande wordt voldaan.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Behandeling 21-01-2021

Bevindingen	<p>De detailuitwerking is aangeleverd. Aandachtspunt was het hekwerk, deze is conform het advies van de commissie in hout uitgevoerd en terugliggend ten opzichte van de dakranden.</p> <p>De commissie heeft voldoende vertrouwen in de uitwerking en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie

Behandeling 17-12-2020

Bevindingen	<p>De architect is bij de planbehandeling aanwezig en licht de aanpassingen toe. De dakopbouw (bestemd voor de trapopgang) is verkleind (met name in de hoogte) en het aansluitende dakterras wordt (voor een deel) voorzien van een glazen balustrade met een metalen afwerking.</p> <p>De commissie constateert een verbetering, op de beoogde tekening is zichtbaar dat de maximale maat op deze manier goed is verwerkt. De commissie adviseert voor de borstwering een meer traditionele oplossing te zoeken (bijvoorbeeld een houten, geschilderd spijlen hekwerk) en deze iets terug te leggen van de dakrand zodat de ingreep minder zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Tevens dient het hekwerk aan te sluiten op het hellende dakvlak of de dakkapel. Als suggestie geeft de commissie nog mee de afmeting van het dakterras in de huurovereenkomst over te nemen ter voorkoming van mogelijke toekomstige verrommeling.</p> <p>Concluderend kan de commissie op hoofdlijnen akkoord gaan, zij is verheugd dat er voor het monumentale pand een duurzame bestemming is gevonden die positief bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. De commissie ziet de definitieve aanvraag graag tegemoet.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies (erfgoed en welstand)

Behandeling 22-10-2020

Bevindingen	<p>De projectleider is voor overleg over de dakopbouw aanwezig. Het complex is opgebouwd uit een aantal bouwdelen: voor- en achterhuis (vier bouwvolumes) dat nu als één pand in gebruik is. Bij de wijzigingen worden de bouwvolumes aangehouden. De monumentale trap in het achterhuis kan worden hergebruikt maar dan is een uitbouw in het dak nodig.</p> <p>Het plan is het voorhuis te gebruiken voor één woning en het achterhuis voor twee woningen. Naast de monumentale trap wordt nog een trap geplaatst die beide uitkomen in de dakopbouw.</p> <p>De commissie heeft een bezoek op locatie gebracht en heeft geconstateerd dat het programma dermate fors is dat het knelpunten gaat opleveren. Met name bij het achterhuis is de dakopbouw duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte en daarbij wordt de historische kapvorm en het monument aangetast.</p> <p>De commissie adviseert om een minder ingrijpend plan te maken. Zij handhaaft haar advies, de beoogde dakopbouw voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.</p>
Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies (erfgoed en welstand)

Behandeling 08-10-2020

Bevindingen	<p>De commissie constateert dat er kleine, interne wijzigingen zijn aangebracht zoals een deur bij een trapkast en het behouden van een tussenwand op de verdieping. Op de slooptekening is nu de relatie inzichtelijk gemaakt tussen het bouwhistorische onderzoek en de bouwplannen. Er wordt geconstateerd dat dit als een goed uitgangspunt kan dienen voor enkele aanpassingen.</p> <p>De commissie handhaaft echter haar belangrijkste aandachtspunten, het programma is fors en de uitbouw wordt als te groot ervaren, niet passend bij het volume. Het is van belang het pand in de huidige context meer in zijn waarde te laten.</p> <p>Concluderend geeft de commissie aan dat er onvoldoende tegemoet gekomen is aan haar opmerkingen en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Het monument verdraagt het programma op deze manier niet.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Erfgoedadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies (erfgoed en welstand)

Behandeling 04-06-2020

Bevindingen	<p>Er wordt een terugkoppeling gegeven van het locatiebezoek op 26 mei 2020.</p> <p>Belangrijkste punten:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het programma is fors, wellicht is één of twee woning(en) meer haalbaar in plaats van drie.·Aandacht vereist voor de 17e -eeuwse trap.·Aan de achterzijde een te forse uitbouw.·De kap dient intact te blijven, daar kunnen hooguit een aantal dakramen geplaatst worden.·Onduidelijk is voornamelijk hoe het bouwhistorisch rapport als uitgangspunt is genomen bij de gewenste ingrepen.
Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning (erfgoed en bouwen)

Behandeling 22-05-2020

Bevindingen	<p>De commissie heeft, onder andere een bouwhistorisch rapport en een uitgebreide werkomschrijving ontvangen.</p> <p>Het betreft een woning met detailhandel, van oorsprong een boerderij en later een herberg zijnde, aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand ligt in de oudste dorpskern van Heemstede. De huidige winkelpui is in 1918 aangebracht. Het pand bestaat uit meerdere bouwdelen die uit diverse periodes stammen. Met name het metselwerk, de balklagen, de bouwhoogtes en de overgangen op de zolder maken het verschil duidelijk.</p> <p>Het pand bestaat uit een bouwlaag waarbij de voorste twee bouwdelen</p>
-------------	--

onder een mansardekap liggen met, achter de lijstgevel aan de voorzijde een wolfseind. De achterste twee bouwdelen hebben een dwars geplaatst zadeldak.

De voor- en zijgevels zijn voorzien van Empire T- vensters. De entree van de winkel ligt iets terug van de voorgevel met daarnaast een winkelpui. Het pand heeft cultuurhistorische waarde als onderdeel van de historische bebouwing van de oude dorpskern. Het pand heeft belangrijke stedenbouwkundige en situationele waarde vanwege de markante ligging op de hoek van het Wilhelminaplein. De zijgevel vormt daarbij een belangrijke (noordwestelijk) markering en begrenzing van het plein. Voor het ervaren van de kleinschaligheid van het dorpsplein is de situering van het pand zelf van essentieel belang. De stedenbouwkundige waarde wordt versterkt door het gegeven dat de voorgevel precies in de zichtlijn van de Camplaan ligt.

De commissie heeft waardering voor het bouwhistorisch rapport. Zij mist echter de relatie met de voorgestelde bouwkundige ingrepen. Voor wat betreft de wijzigingen aan de buitenzijde wordt het achterdakvlak van het zadeldak voorzien van een opbouw ten behoeve van de entree naar de bovenverdieping. De overige gevels blijven in principe ongewijzigd en worden hersteld daar waar nodig. Er vinden diverse interne wijzigingen plaats om het pand geschikt te maken voor twee woningen en een winkel/ woning.

Gezien de complexiteit en de waarde van het monumentale pand brengt de commissie graag, onder begeleiding van de architect een bezoek ter plaatse.

Tevens ziet de commissie graag een geschreven toelichting op het nieuwe gebruik en de inrichting van het pand tegemoet. Op voorhand vraagt zij, gezien het overspannen programma, om terughoudendheid qua ingrepen, toevoegingen en uitwerking.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning (erfgoed en bouwen)