



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Agenda ARK Haarlem

19-12-2022 10:45 - 17:00

Zijlpoort

Details

Vergadering	ARK Haarlem
Commissie	Haarlem
Datum	19-12-2022
Begintijd	10:45
Eindtijd	17:00
Locatie	Zijlpoort
Coördinator	Sander van Alphen (coördinator)
Aanwezigen	Dorine van Hoogstraten (voorzitter), Paul Kramer (adviseur), Anouk Vermeulen (architectlid), Rob de Vries (erfgoed specialist), Egon Kuchlein (plaatsvervangend gemandateerd commissielid), Miranda Reitsma (stedenbouwkundige), Annamaria van Enk (zaaktoelichter Haarlem), Sander van Alphen (coördinator)

Vergaderagenda

10:45	Opening
10:50	Terugkoppeling regie- en kwaliteitsteams
11:00	Voorbespreking plannen
11:30	Zaken Haarlem (7 zaken, waarvan 7 met bezoek)
16:45	Rondvraag: HRPP
17:00	Einde

Opmerking agenda:

Debby Alferink is ziek en wordt vervangen door Egon Kuchlein.

10.45-11.30 uur Voorbespreking
11.30-12.00 uur Kuipersweg
12.00-12.30 uur pauze
12.30-13.00 uur Grote Houtstraat 104
13.00-13.30 uur Houtmanpad 27 t/m 30
13.30-13.50 uur Izaak Enschedeweg 48
13.50-14.00 uur Langebrug
14.00-15.00 uur Stephensonstraat
15.00-15.15 uur pauze
15.15-16.15 uur Fietszfabriek nieuwbouw
16.15-16.45 uur Rijksstraatweg 370

Behandelingen en bezoek

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Haarlem Business Centre Waarderpolder (22061131)
11:30 Architect
Stedenbouwkundige
Behandelend ambtenaar | Haarlem |
| 2 | Grote Houtstraat 104, 2011ST Haarlem (22120529)
12:30 Adviseur erfgoed
Stedenbouwkundige
Ontwerper
Aanvrager | Haarlem |
| 3 | Houtmanpad 29, 2014AZ Haarlem (22120535)
13:30 Ontwerper
Behandelend ambtenaar
Aanvragers | Haarlem |
| 4 | Langebrug (22050620)
13:50 Advies- en ingenieursbureau
Procesmanager
Architect | Haarlem |
| 5 | Stephensonstraat 38-46 (22080250)
14:00 Architect
Procesmanager
Stedenbouwkundige | Haarlem |
| 6 | Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
15:15 Architect
Procesmanager
Stedenbouwkundige
Ontwikkelaar | Haarlem |
| 7 | Rijksstraatweg 370, 2025DR Haarlem (22090596)
16:15 Architect
Adviseur erfgoed
Behandelend ambtenaar | Haarlem |

Zaken Haarlem (7)

1. Haarlem Business Centre Waarderpolder

MOOI nummer 22061131
Zaaknummer partij
Omschrijving Bedrijfsverzamelgebouw
Aantal voorgaande behandelingen 2

Gemeente Haarlem
Zaakbeheerder Annamaria van Enk
Objecttype Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader Bijzonder regie, waterlopen
Bestemmingsplan Anders
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Bezoek Architect / Stedenbouwkundige / Behandelend ambtenaar om 11:30

Behandeling 18-07-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan. Namens de gemeente is de stedenbouwkundige aanwezig.

Het betreft een preadvies voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Sinds de vorige behandeling is het plan op de volgende onderdelen aangepast:

- De kolommen en toog zijn verzaard met een metselwerk invulling en schuine detaillering van kozijnen met borstwering op de tweede verdieping;
- Het overstek van de setback loopt door in de pergola van het dakterras. De detaillering van de dakrand is zoveel mogelijk teruggebracht;
- Aan het binnengebied zijn meer warme kleurtinten en houten delen toegevoegd;
- Aan de achterkant van het gebouw verschilt het programma maar zijn de detaillering, maaiveldaansluiting, kleurstelling en materiaalgebruik hetzelfde;
- De omgekeerde bogen kolommenstructuur zijn doorgezet om de westgevel.

Bevindingen

De commissie stemt in met alle aanpassingen, alhoewel het metselwerk nog wat meer mag worden aangezet. Zij kan zich een setback voorstellen, aangezien deze het onderscheid tussen de functies aangeeft maar is van mening dat de pergola meer mee dient te worden ontworpen in de verdere uitwerking waardoor de contouren van het gebouw meer worden geborgd, waarbij verlichting een belangrijke rol speelt. Een aandachtspunt blijft de verbinding met de oever. De

commissie begrijpt dat de huurders geen behoefte hebben aan een volledig transparante invulling, maar is van mening dat de gevel nog te gesloten oogt en niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria die meer openheid vraagt. Zij adviseert daarom de gevelopeningen van de entresol in de bedrijfsunits, hoger te maken om zo te voldoen aan de criteria en tevens te anticiperen op een toekomstige route langs het Spaarne.

Voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning vraagt de commissie:

- Het metselwerk in de gevel nog zo veel mogelijk aan te zetten;
- De pergola verder uit te werken;
- De verlichting van het gebouw te concretiseren;
- De schuine kozijninvulling door te zetten in de gevel langs de Waarderweg;
- De fietseningang nader uit te werken;
- De criteria uit het reclame- en uitstillingsbeleid van de gemeente in acht te nemen.

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies

Grote commissie
Preadvies

2. Grote Houtstraat 104, 2011ST Haarlem

MOOI nummer	22120529
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Grote Houtstraat 104 (ontwerp pui rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kernen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Adviseur erfgoed / Stedenbouwkundige / Ontwerper / Aanvrager om 12:30

3. Houtmanpad 29, 2014AZ Haarlem

MOOI nummer	22120535
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Houtmanpad 27 t/m 30
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Consolidatie regie, gebieden 1920-1960
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Ontwerper / Behandelend ambtenaar / Aanvragers om 13:30

4. Langebrug

MOOI nummer	22050620
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Trap en faunapassage Langebrug
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kernen
Bestemmingsplan	Anders
Aanvraagsoort	Informele advisering
Bezoek	Advies- en ingenieursbureau / Procesmanager / Architect om 13:50

Behandeling 23-05-2022

Bevindingen De externe projectleider en procesmanager van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting op het plan.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor twee aanpassingen aan de Langebrug (ook wel bekend als de Verfrrollerbrug):

- 1.Het plaatsen van een toegangstrap naar brugkelder aan de noordzijde van de brug ten behoeve van de veiligheid van monteurs en fietsers/voetgangers. Het ontwerp van de trap is afgestemd op de bestaande trap naar het bediengebouw.

- 2.Het realiseren van een faunapassage langs/onder de brug van oost naar west.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK). Daarvoor geldt een beschermd regieniveau.

Bevindingen

- 1.De commissie heeft begrip voor het verplaatsen van de toegangstrap naar de brugkelder. Zij adviseert om het ontwerp voor de de trap en het hekje af te stemmen op de balustrade van de brug, in plaats van de trap naar het bediengebouw, om verdere verrommeling te voorkomen. Ze adviseert daarbij de afstand tussen de balusters gelijk te maken aan bestaand.

- 2.De commissie is positief over de terughoudende vormgeving van de faunapassage maar heeft nog wel vraagtekens bij de functionaliteit en de impact van de toevoeging op het aanzien van de brug. Zij verzoekt om de stalen beugels om te draaien zodat ze minder zichtbaar aanwezig zijn en vraagt om een voorbeeldfoto van een vergelijkbaar project aan te leveren om de impact van de passage beter in te kunnen schatten.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie besluit het plan aan te houden. De aangepaste tekeningen kunnen worden voorgelegd aan de gemandateerde architect.

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

5. Stephensonstraat 38-46

MOOI nummer	22080250
Zaaknummer partij	
Omschrijving	VO stedenbouwkundig ontwerp
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Consolidatie regie, bedrijven/kantoorgebied
Bestemmingsplan	Anders
Aanvraagsoort	Informele advisering
Bezoek	Architect / Procesmanager / Stedenbouwkundige om 14:00

Behandeling 15-08-2022

Bevindingen	<p>De architect, opdrachtgever en supervisor zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente zijn de stedenbouwkundige en procesmanager aanwezig.</p> <p>De architect geeft een toelichting op het plan. Naar aanleiding van het advies van de supervisor en overleg met de buurt en de afdeling stedenbouw is het vorige Voorlopig Ontwerp op de volgende onderdelen gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">·De parkeerkelder is gekoppeld aan de entree Vomar en publiek toegankelijk·Wijziging van de woninggrootte en het aantal vrije sector: 67 m2 naar 44 m2·Geen setback gebouwdeel 1 (akkoord 2021)·Gebouwddeel 2: 55 cm naar achteren geschoven·Doorlopende luifel verwijderd·Collectief terras bewoners bovenop gebouwdeel 1·Gebouwddeel 1: 1m verdiept met (Franse) balkons 60 cm diep·Het groendak met daklichten aan de achterzijde is niet meer toegankelijk. <p>Ieder gebouwdeel krijgt een andere behandeling van de metselwerk plint. De geleding van de entrees naar de commerciële ruimtes is flexibel naar de toekomst. De balustrades van de balkons op de verdiepingen worden gemaakt van geperforeerd gevouwen metaal. De gevelopeningen hebben metalen kaders. De twee stadswoningen met bijbehorende onderdoorgang hebben een oculus gevelopening in rechterzijgevel en langskap met een groen dak.</p> <p>De stedenbouwkundige geeft aan dat de beoogde gracht niet meer</p>
-------------	---

nodig is om de waterberging op te lossen. In plaats daarvan wordt de Stephensonstraat onderdeel van een doorlopende fietsroute door Haarlem Zuidwest.

Bevindingen

De commissie is bezorgd over de verharding van het plan door het ontbreken van de gracht, met name van de lange gevel aan de Stephensonstraat. Ze betreurt ook het verlies van de luifel als verbindend element op de schaal van het blok maar kan zich wel vinden in de opdeling in verschillende gebouwdelen. Maar daarom is het des te belangrijker dat er straks volwaardige bomen komen te staan aan het Remiseplantsoen als verbindende ruimte voor de buurt. De architectuur aan het plein verdient om die reden ook meer aandacht dan nu. In het bijzonder de balkons van gevouwen staalplaten. Daarnaast mag hoogteverschil tussen gebouw 1 en 2 wel wat meer zijn dan 0,5 m. De afwijkende uitwerking van de twee stadswoningen is interessant; er kan een intiem, semiopenbaar gebied ontstaan aan de achterzijde, in plaats van de huidige, anonieme parkeerstrook. De commissie pleit er bij de gemeente voor om een vergelijkbaar poortgebouw mogelijk te maken aan de andere zijde. Zij twijfelt wel of de architectuur van de stadswoning niet te eigenzinnig is door toevoeging van het grote ronde raam en er zijn wat twijfels over de zware en symmetrische balkons. Er wordt bijvoorbeeld een hellend groendak voorgesteld, dat zou passend kunnen zijn in deze context, maar het welstagen is sterk afhankelijk van een goede detaillering. Tot slot adviseert de commissie om de reclame-uitingen en installaties mee te nemen in het ontwerp. Zij zal daar de volgende keer kritisch naar kijken. Bij de volgende planbehandeling krijgt de commissie graag een presentatie van het plan in de context van het hele ontwikkelgebied Zuid-West.

Preadvies

Grote commissie
Informeel advisering

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

6. Oostvest 60, 2011AK Haarlem

MOOI nummer	22090590
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Gebiedsontwikkeling Fietszfabriek (Oostvest 60)
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kernen
Bestemmingsplan	Anders
Aanvraagsoort	Informele advisering
Bezoek	Architect / Procesmanager / Stedenbouwkundige / Ontwikkelaar om 15:15

Behandeling 05-12-2022

Bevindingen	<p>Aanwezig zijn ontwikkelaar, projectmanager en architecten voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente zijn de stedenbouwkundigen en procesmanager aanwezig.</p> <p>Het betreft een preadvies voor de gebiedsontwikkeling Fietszfabriek. De planbehandeling concentreert zich uitsluitend op De Drukkerij en De Drie Pakhuizen.</p> <p><u>De Drie Pakhuizen</u> Sinds de vorige behandeling zijn de drie panden op de volgende onderdelen gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">·Bredere penant en dakrand·Gevelindeling: Vier gevelopeningen in de top en daaronder zes in plaats van vijf gevelopeningen.·Donkere kleur metselwerk, kozijnen en voeg.·Plint van gepolijst beton met hoofdentree in het midden <p>Bevindingen De commissie ziet dat er goede stappen zijn gezet maar is van mening dat de doorgevoerde wijzigingen onvoldoende zijn om de massaliteit van de drie panden te nuanceren. Door het samenvoegen van de plint zijn de drie panden nog meer één volume geworden. De commissie heeft behoefte aan meer differentiatie en verticaliteit. Bijvoorbeeld door een meer pandsgewijze parcellering van de gevel, te variëren met de gevellijn, de ramen, de hoogte van de plint en/of de metselwerkverbanden. De volgende keer krijgt de commissie graag ook een beeld van de achterzijde.</p>
-------------	---

De Drukkerij

Sinds de vorige behandeling is het plan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Het hele pand is ingemeten en de hoogte van de verdiepingsvloeren/borstweringen opnieuw ingetekend.
- Eén lift is komen te vervallen en de andere liftopbouw heeft een transparante uitloop met lessenaarsdak.
- Het dakterras ligt terug uit de gevel door het plaatsen van plantenbakken.
- De levendigheid aan de steeg is vergroot door de woonkamers te verplaatsen naar de gevel en meer deuren toe te voegen.

Bevindingen

De commissie is positief over de gemaakte wijzigingen en heeft alleen nog een aantal opmerkingen over het dak. Zij adviseert de liftopbouw en transparante daktoegang als één geheel vorm te geven. Ook verzoekt zij om de uitlopen van de schachten zo laag mogelijk te houden, mee te ontwerpen en uit te voeren in een donkere kleurstelling.

De commissie ziet de definitieve aanvraag voor De Drukkerij, inclusief de detaillering van de ingrepen in het pand en de nieuwe dakopbouw, met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies

Grote commissie
Informeel advisering

7. Rijksstraatweg 370, 2025DR Haarlem

MOOI nummer	22090596
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Restauratie en transformatie Rijksstraatweg 370
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	Consoliderende regie, Gebieden 1920-1960 en bijzondere regie, historische route
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning
Bezoek	Architect / Adviseur erfgoed / Behandelend ambtenaar om 16:15

Behandeling 26-09-2022

Bevindingen	<p>De architect en aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente is de adviseur erfgoed aanwezig.</p> <p>Het betreft een preadvies voor de restauratie en transformatie van een voormalige onderwijzerswoning. Het pand is aangewezen als een gemeentelijk monument. De planbehandeling concentreert zich op de samengestelde aanbouw (7,15 m breed) met verschillende hoogtes (3,15 m en 2,75 m) aan de achtergevel. De aanbouw heeft een L-vormige plattegrond die mede veroorzaakt wordt door de getrapte perceelgrenzen en overlapt de oorspronkelijke gevelopeningen, waarvan de invulling is vernieuwd. De bestaande aanbouwen zijn van indifferente waarde en worden gesloopt.</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische routes) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK). Daarvoor geldt een bijzonder regieniveau. Tevens heeft de commissie de monumentale waarden meegewogen in haar beoordeling.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie heeft waardering voor de inspanningen van de aanvragers om dit monument te behouden voor de toekomst en staat positief tegenover het verwijderen van de bestaande aanbouwen. Zij heeft echter bezwaar tegen het verdwijnen van het zicht op de oorspronkelijke gevelopening in de achtergevel en acht een aanbouw over de hele breedte van de gevel een te grote inbreuk op de monumentale waarden.</p>
-------------	---

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie adviseert een diepere aanbouw te onderzoeken, mits het bestemmingsplan dit toelaat, en de aanbouw vorm te geven als één overwegend transparant volume. Een volledig transparante aanbouw met zicht op de oorspronkelijke gevelopening is eventueel bespreekbaar. De commissie besluit het plan aan te houden.

Preadvies

Aanhouden

Grote commissie

Informele advisering