



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering ARK Haarlem

24-10-2022 10:45 - 17:15

Zijlpoort

Details

Vergadering	ARK Haarlem
Commissie	Haarlem
Datum	24-10-2022
Begintijd	10:45
Eindtijd	17:15
Locatie	Zijlpoort
Coördinator	Sander van Alphen (coördinator)
Aanwezigen	Dorine van Hoogstraten (voorzitter), Anouk Vermeulen (architectlid), Rob de Vries (erfgoed specialist), Debby Alferink (gemandateerd commissielid), Robbert Jan Wijntjes (plaatsvervangend stedenbouwkundige), Annamaria van Enk (zaaktoelichter Haarlem), Sander van Alphen (coördinator)

Bezoekers

Architect	11:30	Kleine Houtweg 69, 2012CC Haarlem (22100513)
Aanvragers		Kleine Houtweg 69, 2012CC Haarlem (22100513)
Adviseur erfgoed		Kleine Houtweg 69, 2012CC Haarlem (22100513)
Landschapsarchitect Gemeente	12:30	Houtplein 29, 2012DE Haarlem (21120075)
Procesmanager Gemeente		Houtplein 29, 2012DE Haarlem (21120075)
Architect	12:50	Zocherstraat 4, 2021DJ Haarlem (22090157)
Aanvragers		Zocherstraat 4, 2021DJ Haarlem (22090157)
Stedenbouwkundige gemeente		Zocherstraat 4, 2021DJ Haarlem (22090157)
Ontwerper/tekenaar	13:10	Nassaustraart 25 rd, 2011PH Haarlem (22060090)
Aanvragers		Nassaustraart 25 rd, 2011PH Haarlem (22060090)
Architect	13:30	Grote Houtstraat 27, 2011SB Haarlem (22100518)
Adviseur erfgoed		Grote Houtstraat 27, 2011SB Haarlem (22100518)
Stedebouwkundige	13:50	Slaperdijkweg 200, 2026BM Haarlem (22100521)
Architect	14:45	Oorkondelaan 3 L, 2033MN Haarlem (22010287)
Landschapsarchitect		Oorkondelaan 3 L, 2033MN Haarlem (22010287)
Procesmanager		Oorkondelaan 3 L, 2033MN Haarlem (22010287)
Stedenbouwkundige		Oorkondelaan 3 L, 2033MN Haarlem (22010287)
Architect	15:15	Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Ontwikkelaar		Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Procesmanager		Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Stedenbouwkundige		Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Adviseur erfgoed		Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Landschapper		Oostvest 60, 2011AK Haarlem (22090590)
Stedenbouwkundige	15:45	Gedempte Oude Gracht 2 (22100524)
Jurist Omgevingsbeleid		Gedempte Oude Gracht 2 (22100524)
Procesmanager		Gedempte Oude Gracht 2 (22100524)

Zaken Haarlem (9)

1. Kleine Houtweg 69, 2012CC Haarlem

MOOI nummer	22100513
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Verbouwing rijksmonument Kleine Houtweg 69
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Beschermende regie, villagebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen Architectlid Debby Alferink heeft de vergadering verlaten vanwege een persoonlijke relatie met de architect.

De architect, projectmanager en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting op het plan.

Het betreft een preadvies voor de verbouwing van een 19e-eeuws rijksmonument. Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble van drie herenhuizen. De aanvraag heeft betrekking op het middelste pand.

De wens van de opdrachtgever is om meer licht en ruimte in huis te verkrijgen. Daarvoor wordt de oorspronkelijke indeling deels gewijzigd maar de waardevolle structurelementen blijven herkenbaar. De volgende ingrepen worden onder andere voorgesteld:

- Voorgevel: Het terugbrengen van de oorspronkelijke kleurstelling en de verdwenen T-naalden in de schuifvensters.

- Achtergevel: Op het bovenste dakvlak komen twaalf zonnepanelen te liggen (type all black). De bestaande twee dakkapellen worden vervangen door één grote dakkapel, afmetingen conform huisnummer 71, en het realiseren van een transparante uitbouw over twee verdiepingen die aansluit op de uitbouw van de burens (3,3 m) met een Frans balkon van 70 cm.

- Interieur:

- Begane grond: Bestaande kozijn met deur verplaatsen en het realiseren van een nieuw kozijn met deur;

- Beletage: Opdrachtgever verzoekt om het bestaande plafond over te schilderen in een lichte kleurstelling of opnieuw weg te werken boven een nieuw aan te brengen verlaagd plafond.

- Tweede verdieping: Deur reconstrueren, schouw verplaatsen en later

aangebrachte sparing dichtzetten.

·Derde verdieping: Bestaande indeling is niet meer oorspronkelijk en daarom volledig nieuwe indeling.

In verband met de grote ruimte tussen de bestaande spijlen en de veiligheid van de kinderen stelt de architect voor om tussen elke bestaande spijl een eenvoudig vormgegeven moderne spijl te plaatsen.

Verder worden de volgende maatregelen voorgesteld om het pand te verduurzamen:

·Het aanbrengen van isolerende beglazing binnen de bestaande profilering;

·Het isoleren van de kap aan de binnenzijde;

·Het isoleren van de vloer op de begane grond.

Eventuele vloerverwarming en een warmtepomp binnenshuis zijn nog in onderzoek.

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige omgang met de historische structuur en de monumentale waarden. Zij ziet geen bezwaar tegen de zonnepanelen op de voorgestelde wijze aangebracht en het toevoegen van een moderne spijl tussen de bestaande spijlen. Door het overschilderen van het rijk geornamenteerde stucplafond zouden uitzonderlijke monumentale waarden verloren gaan. De commissie verzoekt om deze dan maar opnieuw weg te werken achter een verlaagd plafond zodat ze wel bewaard blijven. Ook is de commissie niet overtuigd van het lichtgrijze stucwerk voor de uitbouw. Een aluminium kader wordt passender gevonden bij gewenste slanke en strakke detaillering en de voorkeur van de commissie gaat uit naar een glazen hekwerk. Verder adviseert de commissie om nog even goed te kijken naar de oorspronkelijke kleurstelling van de kozijnen in de voorgevel en de beëindiging van de keuken. Concluderend is de commissie op hoofdlijnen positief. Zij besluit het plan aan te houden. Het aangepaste plan, inclusief de detaillering en de positionering van een eventuele warmtepomp, kan worden voorgelegd aan de gemandateerde restauratiearchitect.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Informeel advisering

2. Houtplein 29, 2012DE Haarlem

MOOI nummer	21120075
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Entree fietsenstalling Houtplein
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Beschermende en bijzondere regie (Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012)
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen De landschapsarchitect en procesmanager van de gemeente zijn aanwezig voor overleg. Het betreft een collegiaal overleg voor de inpassing van een entree naar de bestaande fietsparkeergarage onder het kantoorgebouw van de provincie Noord-Holland. Sinds de vorige behandeling is de entree van de garage wat naar het noorden verschoven. Daardoor is er meer ruimte ontstaan voor extra verblijfskwaliteit op maaiveldniveau. De groenvoorziening vormt de ruimtelijke drager en er is voldoende wortelruimte om flinke bomen te planten. Daarnaast komen er zitelementen van natuurstenen banden en wordt de entree gemarkeerd met borden (2,8 m hoog) in de huisstijlkleuren groen en wit.

Bevindingen

De commissie is overtuigd van de verblijfskwaliteit van het toekomstige plein maar vraagt zich af of er door de voorgestelde zitelementen wel voldoende functionele ruimte over blijft voor alle verkeersbewegingen op en rond het plein? Dit dreigt met name krap te worden ter hoogte van de Tempeliersstraat bij de ingang van de fietsenstalling. De commissie adviseert om een aanlandplein te ontwerpen en de bewegwijzering in te tekenen om te voorkomen dat er straks onvoldoende beweegruiimte is.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Informeel advisering

Behandeling 15-12-2021

Bevindingen De landschapsarchitect en procesmanager van de gemeente zijn aanwezig voor overleg. Het betreft een collegiaal overleg voor de entree tot een

fietsparkeergarage onder het kantoorgebouw van de provincie Noord-Holland. De entree met monding naar het noorden is gesitueerd op het Houtplein en maakt onderdeel uit van een groter herinrichtingsplan voor het plein. De beschermrand van chromen palen en oranje zijwanden zijn overgenomen van de fietsparkeergarage onder het stationsplein. De vormgeving van de poort staat nog ter discussie. Langs de gevel van de provincie loopt een voetgangersverbinding in noord-zuidelijke richting.

Bevindingen

De commissie heeft haar vraagtekens bij de stedenbouwkundige inrichting van het plein maar realiseert zich dat de uitvoering van het plein al in opdracht is gegeven. Wel merkt ze op dat er kansen gemist zijn voor de situering van de entree en de ruimtelijke kwaliteit van het toekomstige plein. Voor wat betreft het ontwerp van de entree naar de fietsparkeergarage adviseert zij om verder te studeren op de (historische) betekenis van de plek als entree naar de stad en het toevoegen van meer verblijfskwaliteit. Een generiek model voor alle fietsparkeergarages in Haarlem lijkt daar vooralsnog aan voorbij te gaan. Boven het maaiveld is een maatwerkoplossing meer voor de hand liggend. De commissie besluit het plan aan te houden en hoopt dat haar opmerkingen nog verwerkt worden in een volgend stadium.

Aanhouden

Grote commissie
Informeel advisering

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

3. Zocherstraat 4, 2021DJ Haarlem

MOOI nummer	22090157
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Maken van een nieuw hofje
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Beschermende regie, gebieden 1920-1960
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 24-10-2022

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

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

- De poort naar het hofje is verbreed;
- De muren achterin het hof zijn vervangen door een hekwerk met hедера;
- De binnentuin is vergroot en er wordt een zitelementen met twee bomen geïntroduceerd;
- De drie private tuintjes zijn verkleind en de vierde is komen te vervallen;
- Het fietsparkeren is naar de straat verplaatst;
- De gevels aan het hofje zijn verzacht door toepassing van zinken felsplaten;
- De plint is voorzien van een borstwering.

Bevindingen

De commissie constateert dat er een goede stap is gezet door het verplaatsen van het fietsparkeren en het toevoegen van een borstwering aan de voorgevel. Zij heeft nog de volgende opmerkingen om de verblijfskwaliteit in het hofje te vergroten:

·Het voorgestelde zitelement is vrij dwingend en ruimtebepalend. De commissie pleit voor een meer vrije invulling van de gemeenschappelijke ruimte met behoud van de bomen.

·In plaats van een zitelementen stelt de commissie voor om voor alle eigenaren aan het hofje een persoonlijke (groen)strook tegen de gevel te ontwerpen waar bewoners bijvoorbeeld een bankje of bloempotten neer kunnen zetten.

·Gezien de beperkte ruimte van het hofje adviseert de commissie om

de gevels op de verdieping zo sober en eenvoudig mogelijk te houden. Een doorgaande goot met daarboven per woning een sobere dakkapel zou wat haar betreft een betere keuze zijn dan de zeer aanwezige dakopbouwen. Bovendien kan de akoestiek (galm) nog verder beperkt worden door de materiaalkeuze.

·De commissie is positief over het introduceren van een groene gevel als erfafscheiding maar adviseert een ander type beplanting te kiezen en de nooddeur ook in te tekenen aangezien deze zeer zichtbaar is in het hof.

·Tot slot adviseert de commissie om de entree te accentueren door middel van bijvoorbeeld verlichting en een kunstwerk.

De commissie ziet de definitieve aanvraag, met inachtneming van de bovenstaande opmerkingen, met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies

Preadvies

Grote commissie

Informele advisering

Behandeling 12-09-2022

Bevindingen

Preadvies/vooroverleg.

De opdrachtgever en ontwerper / architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven, aan de hand van een presentatie.

De aanvraag betreft het verbouwen van de benedenverdieping van een bedrijfspand (een showroom).

De ambitie is om een kleinschalige woningbouwproject te ontwikkelen, door een nieuw hofje toe te voegen aan hofjesstad Haarlem. Het gaat om kleine woningen voor starters, dichtbij het station (geen parkeren nodig).

De bedrijfsruimten aan de straat worden gehandhaafd en het hofje wordt bereikbaar via een onderdoorgang, een poort naar een gemeenschappelijke buitenruimte, met daaraan negen appartementen. Drie woningen aan de westzijde hebben een privé-tuin. De gemeente kan zich vinden in wijziging van de bedrijfsfunctie als er werkunits aan de straat (met kleinschalige kantoorfuncties) komen, ten behoeve van de levendigheid.

Om aan te sluiten bij de kenmerken van een hofje bestaan de volumes uit één laag met een kapje (dat afwijkt van de toegestane hoogte van het bestemmingsplan), met dakopbouwen omkaderd met baksteen en daarachter een vide ten behoeve van daglichttoetreding.

De architectuur is nog op schetsniveau, bedoeld voor overleg over de hoofdopzet en de richting.

Impressies worden getoond. In de plattegrond is het binnenterrein groener ingericht, zullen de gevels ook begroeien en is er ruimte voor fietsparkeren.

Advies commissie

De commissie vindt het een positieve en een sympathieke ontwikkeling, goed voor de buurt.

De hoofdopzet als een hof met appartementen is mogelijk, maar er zijn



wel twijfels over de beperkte ruimte en de te kleine schaal. Aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte die in dit ontwerp nog onvoldoende een prettige verblijfsruimte is door de stapeling van functies en de verstening, en daarmee ook weinig geschikt is voor klimaatadaptie en gevoelig is voor hittestress.

Ook zijn er twijfels bij de situering van de appartementen 4 en 5, die slechts aan een gang grenzen en over de woonkwaliteit van de appartementen met slaapkamers met bovenlichten in de passage. Als mogelijke oplossingsrichting adviseert de commissie om het programma aan te passen naar 4 in plaats van 5 woningen aan deze zijde en het fietsparkeren uit de gemeenschappelijke binnentuin te halen en in de steegzone op te lossen.

Ten aanzien van de architectuur wordt in de nota ruimtelijke kwaliteit gevraagd om in de voorgevel aan de straat een (kleine) plint toe te passen conform de criteria uit de NRK. De commissie adviseert om de architectonische uitwerking van de hofgevels licht en luchtig te houden, zowel in kleur als door de robuuste kaders lichter te detailleren.

De commissie ziet met belangstelling uit naar het volgende plan.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Informeel advisering

4. Nassastraat 25 rd, 2011PH Haarlem

MOOI nummer	22060090
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Uitbreiding orde-3 pand in beschermd stadsgezicht
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kernen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen	<p>De aanvragers en ontwerper zijn aanwezig voor overleg.</p> <p>Het betreft een preadvies. Naar aanleiding van het voorstel van de commissie voor een zadeldak zijn er zes varianten aangeleverd. De eerste variant heeft de voorkeur bij de aanvrager.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie geeft aan dat niet alleen het gevelbeeld van het pand van uit de twee straten belangrijk is maar dat het toegevoegde volume ook zeer zichtbaar is op de hoek richting het Nassauplein. Ze constateert dat een overhoeks beeld hiervan ontbreekt en is van mening dat dit straatbeeld dermate belangrijk is dat zij de aanvraag niet goed kan beoordelen. De commissie besluit het plan aan te houden en vraagt om een volumestudie vanuit verschillende richtingen, in het bijzonder het aanzicht vanuit het Nassauplein, waarbij ze aangeeft dat de kapuitbreiding aan beide kanten voldoende dient terug te liggen uit de gevel.</p>
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Informeel advisering

Behandeling 08-06-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een orde-3 pand binnen het beschermd stadsgezicht. Het voorstel is een dakkapel in het linkerdakvlak en een dwarskap met twee dakramen in het rechterdakvlak. Ook wordt een Frans balkon geïntroduceerd in de topgevel.</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de</p>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

gebiedsgerichte criteria (historische kernen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. In de nota staat onder andere:

- '(Een ingreep in) de bebouwing past binnen de maat en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel.
- Oorspronkelijke architectuur en architectonische bijzonderheden bij verbouw respecteren.'

Bevindingen

De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan bovenstaande criteria, omdat de vorm van de uitbreiding te weinig aansluit bij de architectuur van het pand en op de gevelwand als geheel. De uitbreiding is zeer zichtbaar vanuit openbaar gebied. Ze adviseert de gemeente te waken voor precedentwerking en suggereert een oplossing (tweede zadeldak terugliggend aan beide kanten) die beter past bij het pand zelf en het gevelbeeld vanuit de straat zelf. Zij adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag en nodigt de architect uit voor nader overleg met de gemandateerde architect.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord

Niet akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

5. Grote Houtstraat 27, 2011SB Haarlem

MOOI nummer	22100518
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Ontwerp winkelpui
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kern
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen De ontwerper en projectleider zijn aanwezig voor een toelichting op het plan.
Namens de gemeente zijn de adviseur erfgoed en stedenbouwkundige aanwezig.

Het betreft een preadvies voor de verbouwing van een winkelpand op de hoek van de Grote Houtstraat en de Anegang. De uitgangspunten voor de verbouwing zijn:

- 1.Het originele ontwerp uit 1930 te herstellen door het terugbrengen van de bovenlichten;
- 2.Het gebruik van meer eigentijdse en duurzame materialen (GFRC-beton) in drie grijstinten.

De oorspronkelijk plint komt vooralsnog niet terug in het nieuwe ontwerp.

Bevindingen

De commissie is positief over de moderne interpretatie van het oorspronkelijke gevelbeeld en de voorgestelde materiaalkeuze. Zij heeft nog de volgende opmerkingen:

- De bestaande plint te handhaven, conform de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- De bevoorradingsdeur, qua materiaal en kleurstelling, af te stemmen op de rest van de plint;
- Rekening te houden met de criteria uit de Reclamenota qua reclame-uitingen en bestickering, waarbij de commissie aangeeft dat de positie van het bedrijfslogo zoals in de perspectieven aangegeven voldoende bescheiden is toegevoegd en daarmee passend is;
- De dikte van de spijlen af te stemmen op de bestaande kozijnen;
- Aandacht te hebben voor de detaillering van de luifel, koppelstukken

en naden van de onderdelen, zowel kozijnen en randen.

Concluderend is de commissie akkoord op hoofdlijnen. De definitieve aanvraag, met inachtneming van de bovenstaande opmerkingen, kan worden voorgelegd aan de gemandateerde architect.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie

Informele advisering

7. Oorkondelaan 3 L, 2033MN Haarlem

MOOI nummer	22010287
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Oorkondelaan 3 (Slachthuisterrein)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	Transformatie regie, divers
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen	<p>De landschapsarchitect en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente zijn de stedenbouwkundige en landschapsarchitect aanwezig.</p> <p>Het betreft een preadvies voor het hoofdgebouw, de directeurswoning, het kantinegebouw, de bedrijfsunits aan de noordzijde en de inrichting van de openbare ruimte op het Slachthuisterrein. Het overleg concentreert zich op de inrichting van de openbare ruimte.</p> <p>Sinds de vorige behandeling zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp:</p> <ol style="list-style-type: none">1.De laan richting het hof gaat over in een pad van 3,5 m breed met behoud van de aslijn.2.De beplanting rond het monument concentreert zich op de hoeken en de bomen zijn qua soort en maat afgestemd op het monument.3.Het voorstel voor de pleinverharding is Romano punto - patroon van Griggio en Grezzo (330x110mm) in twee lichte grijs tinten.4.De wadi wordt niet ingericht speelplek en bloedpomp blijft behouden als relict. De watertuin is wel vormgegeven als gebruiksgroen onder andere door de pergola met schommels. <p>Bevindingen</p> <p>De commissie reageert puntsgewijs op de openstaande opmerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none">1.Overgang van laan naar hof: De commissie is overtuigd door de vernauwing van de as aan het eind.2.Inrichting rond het monument: Door behoud van de bestaande bomen blijft de inrichting nog enigszins versnipperd, maar behoud draagt wel bij aan de historische authenticiteit. Verder is door de concentratie van de aanplant rond de hoeken het beeld van het groen wel versterkt. De commissie is nog wel bezorgd over aantasting van de
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

gevel door het groen en vraagt dit af te stemmen met de architect.

3. Pleinverharding: het nieuwe voorgestelde verband laat meer continuïteit zien, de lichtere kleur maakt de verharding op het oog rustiger. Vormt een overtuigende ondergrond voor het monument en brengt ook daarmee rust in het geheel.

4. Wadi en watertuin: De watertuin is duidelijk gekoppeld aan het woonblok en is vormgegeven als gebruiksgroen. Dat breekt op een positieve manier de stenen inrichting rondom het monument en verzacht de ruimte ter plaatse. De wadi ligt op het plein direct bij het monument en doorbreekt de strenge opzet van het stenen plein - door het ontwerp draagt het bij aan het verschil in inrichting van de verschillende hoeken rondom het gebouw en voegt zich als zodanig naar het concept.

De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de detaillering van de hoeken rond het monument. De definitieve tekeningen kunnen worden voorgelegd aan de gemandateerde architect.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Informele advisering

Behandeling 10-10-2022

Bevindingen

De architecten, landschapsarchitect, projectmanager en ontwikkelaars zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente zijn de adviseur erfgoed en stedenbouwkundige aanwezig.

Het betreft een preadvies voor het hoofdgebouw, de directeurswoning, het kantinegebouw, de bedrijfsunits aan de noordzijde en de inrichting van de openbare ruimte op het Slachthuisterrein. Het overleg concentreert zich op het hoofdgebouw en de bedrijfsunits.

Hoofdgebouw

Tijdens een eerder overleg is de restauratievisie besproken. De architect geeft een overzicht van de voorgestelde ingrepen:

Zuidgevel:

- Gootlijst herstellen
- Penanten terugbrengen ten behoeve van de gevelstructuur
- Ramen in regelmatig stramien in relatie tot voorkeelhuis
- Metselwerk ruw laten aangezien het slempwerk niet hecht, grote beschadigingen repareren

Westgevel: voornamelijk herstel in overeenstemming met restauratievisie

Noordgevel:

Het popcentrum is reeds opgeleverd. Naar aanleiding van een schouw op locatie is het volgende overeengekomen met de adviseur erfgoed:

- Reconstructie penant

- Aanhelen met nieuwe metselwerk
- Ruw metselwerk (tegels afgebikt, geschuurd)
- Verdiept nieuw metselwerk in raamsparing

Oostgevel: voornamelijk herstel in overeenstemming met restauratievisie.

Dakontwerp:

- Daklichten zoveel mogelijk binnen de bestaande springen
- Vluchtweg via de watertoren
- Sedum en panelen

Interieur:

- De Slachthuisstraat wordt voorzien van een grote lichtstraat.
- De Grootveehal, Kleinveehal en Voorkoelhuis krijgen een nieuwe insteekvloer.
- De Grootveehal wordt voorzien van nieuwe houten ramen met aluminium kader in de bestaande sparing.
- De stalen ramen in de Kleinveehal worden gerestaureerd en voorzien van achterzetramen.
- In het Voorkoelhuis worden twee plafonddelen verwijderd om een daklicht te maken. De techniek en het tegelwerk blijven in het zicht.
- De Vriesruimte krijgt ook een daklicht.

Watertoren:

- Vaten verwijderen en markeren met een aanduiding in de vloer, plafond of verlichting
- Raamnissen bovenste verdiepingen openen
- Vluchtweg maken buitenlangs aan de achterzijde via het dak
- Dakterras toevoegen naar aanleiding van vluchtroute

Machinekamer:

- Vloer opvullen tot ca 45 cm onder huidige vloer
- Insteekvloer maken los van de monumentale wanden

Bevindingen

De commissie complimenteert de architect met de heldere presentatie en de zorgvuldige omgang met het monument.

Zij sluit zich aan bij de afdeling erfgoed en maakt bezwaar tegen het verlagen van de vloer in de machinekamer en het introduceren van een insteekvloer op die locatie.

De commissie heeft begrip voor de behoefte aan daglicht in het Voorkoelhuis maar vraagt om een betere onderbouwing van het verwijderen van de plafonddelen.

Verder is de commissie positief over het openen van de Watertoren maar kijkt zij graag mee bij de vormtaal van de hekwerken en trappen. Tot slot vraagt de commissie nog aandacht voor de omgang met de gevels maar heeft zij vertrouwen in een goede oplossing.

Bedrijfsunits noordzijde

Het betreft een Voorlopig Ontwerp voor de transformatie van 11 bedrijfsunits aan de noordzijde van het Slachthuissterrein. Door de

voorgestelde opbouwen ontstaat een lessenaarsdak dat afloopt naar de pergola aan de zuidzijde, naar het voorbeeld van de nieuwbouw. De gevels aan de voorkant (aan het plein van het Slachthuissterrein) zijn opgebouwd uit lichtgewicht houtskeletbouw gevelelementen bekleed met houten delen, steenstrips, houten kozijnen, spijlenhekken, kleine dakterrassen en een Veluxdakraam.

Aan de achterkant (noordzijde) hebben de huidige units grid-vormige panelen en ramen. De wens van de eigenaren is om de bestaande gevel door te zetten in verband met de financiële haalbaarheid. De wens van de afdeling stedenbouw is om een hoogwaardige gevel te creëren aan het plantsoen door een houtskeletbouw gevel, bekleed met steenstrips, conform de slachthuiszijde.

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor het plan maar vraagt zich af in hoeverre de units zich straks onderscheiden van de andere woningen? Zij adviseert om de vormtaal van de nieuwbouw op te pakken maar toch een subtiel onderscheid aan te brengen door te refereren aan de oorspronkelijke functie van de units en de pergola meer industrieel vorm te geven. Wat betreft de noordzijde van de bedrijfsunits adviseert de commissie om voet bij stuk te houden en de gevel niet als achterkant vorm te geven.

Afgesproken wordt om voor de directeurswoning en het kantinegebouw een apart overleg te plannen met de restauratiearchitect. De volgende keer gaat de commissie in op de openbare ruimte.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies

Preadvies

Grote commissie

Informele advisering

8. Oostvest 60, 2011AK Haarlem

MOOI nummer	22090590
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Gebiedsontwikkeling Fietsznfabriek (Oostvest 60)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlem
Zaakbeheerder	Annamaria van Enk
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Beschermende regie, historische kernen
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen	<p>De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeenten zijn de adviseur erfgoed, stedenbouwkundige en procesmanager aanwezig.</p> <p>Het betreft een preadvies voor de gebiedsontwikkeling Fietsznfabriek. Het plan concentreert zich uitsluitend op de Drukkerij uit 1928. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en bestaat uit drie bouwlagen. Het achterste bouwdeel uit 1935 is inmiddels gesloopt. Ook zijn de originele kozijnen in de zijgevel vervangen maar in de voorgevel zitten nog de originele stalen kozijnen. Opvallend is ook de situering van de begane grond-vloer onder maaiveldniveau.</p> <p>Het plan voorziet in de volgende ingrepen:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het verlagen van de verdiepingsvloeren voor 2,6 m vrije hoogte;·Het realiseren van nieuwe gevelopeningen op de oorspronkelijke positie uit 1928;·Het isoleren van de gevel en het dak aan de binnenzijde;·Het realiseren van een gemeenschappelijke dakterras terugliggend uit de voorgevel;·Het realiseren van een trappenhuis op positie van huidige liftkoker;·Het realiseren van een inpandige fietsenstalling en twee portiekontsluitingen in Biersteeg;·Het verwijderen van de achtergevel voor een nieuwe aanbouw waarbij de verlaagde gevelopeningen dezelfde penantmaat hebben. <p>Bevindingen</p> <p>De commissie constateert dat de Drukkerij is aangewezen als orde-2 pand. De bescherming beperkt zich daarom tot de gevel en het volume. De commissie is positief over de voorgestelde kozijnindeling waarbij het tussenliggende raam refereert aan het oorspronkelijke gevelbeeld. Zij acht de dakopbouw voorstelbaar maar adviseert deze zo transparant</p>
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

mogelijk vorm te geven en het dakterras te vergroenen en rekening te houden met de windhinder. Ook is de commissie bezorgd over de kwaliteit van de woningen aan de 5 meter brede steeg en de kans op vervuiling van het keimwerk in de plint. Verder wordt er aandacht gevraagd voor de kleurstelling en detaillering van het gebouw. De volgende keer ontvangt de commissie graag een bemonstering van de materialen en de principedetailering en gaat zij graag nader in op de openbare ruimte.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies
Grote commissie
Informeel advisering

Behandeling 26-09-2022

Bevindingen

De architect, externe stedenbouwkundige en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente zijn de stedenbouwkundigen, adviseur erfgoed en procesmanager aanwezig.

Het betreft een preadvies voor de gebiedsontwikkeling Fietsznhof. Het wooncomplex bestaat uit zeven blokken (A t/m G):

- De Herenhuizen (blok A): drie panden aan de Dijkstraat die qua architectuur familie zijn van het Fietsznhof.

- Het Scheepje (blok B); twee panden met een eigen kapvorm die de overgang vormen tussen de Drie Pakhuizen en de kleine korrel van de Oostvest.

- De Drie Pakhuizen (blok C): ensemble van drie panden met afgeknot zadeldak in dwarsrichting die de straatwand langs de Oostvest afmaken.

- De Drukkerij (blok D en F); orde-2 pand met daktuin en gekeimde nieuwbouw aan de achterzijde. De oorspronkelijke raamverdeling vormt het uitgangspunt voor de herbestemming maar de ramen zijn qua materialisatie en indeling wel gewijzigd.

- De Brouwerij (blok E); twee panden met steile kappen, houten gevelbekleding en boogramen die refereren aan de Amsterdamse Poort. In de plint is een multifunctionele ruimte voorzien.

- Het Fietsznhof (blok G): 14 woningen met houten lamellen, dubbelhoge dakopbouwen en steile felsdaken met geïntegreerde zonnepanelen.

Het hof is in principe openbaar toegankelijk maar in eigendom bij de bewoners.

In het hof staat een grote boom en waterkunstwerk. De ondergelegen parkeerbak ligt anderhalve meter verdiept. De smalle collectieve tuin wordt ingericht als een tegenpool van het hof en is minder gecultiveerd.

Bevindingen

De commissie deelt een compliment uit voor de zorgvuldige analyse en de rijke invulling van het plan. Zij heeft de volgende opmerkingen:

- De commissie is bezorgd over de hoge dichtheid van het plan, met name ter hoogte van de smalle collectieve tuin is zij nog niet overtuigd. Ze vraagt hier van een doorsnede te laten zien. Ook ontbreken de bezonningstudies. Zij adviseert te kiezen



voor schaduwrijke beplanting.

·Blok C: De drie pakhuizen komen grof over door de hoge mate van aftopping en de grote hoeveelheid glas en de gemeenschappelijke rasterwerkgevel met raamindeling die bij elkaar toch een massief en te horizontaal beeld opleveren. Geadviseerd wordt een iets sterkere pandsgewijze geleding aan te brengen met een duidelijkere kap.

·Blok D en F: De commissie vraagt zich af wat de toestand is van De Drukkerij? Zij benadrukt dat het uitgangspunt bij de herbestemming van een orde-2 pand behoud of verbetering moet betreffen van de bestaande situatie. De daktuin is voorstelbaar maar past niet binnen bestemmingsplan. De commissie adviseert de daktuin daarom wat meer terug te leggen uit de voorgevel.

·Blok E: De commissie heeft waardering voor de vormgeving van dit pand maar vraagt nadrukkelijk wel aandacht voor de detaillering van de houten topgevels.

·Blok G: De commissie is van mening dat de kappen aan het hof teveel worden onderbroken door de dubbelhoge dakopbouwen, met name de overhoekse opbouw richting de steeg waar een schaalverkleining gewenst is. Ze vraagt dit te heroverwegen en door middel van een perspectief vanuit de steeg het beeld te illustreren.

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

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Preadvies

Grote commissie
Informeel advisering