

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: De bouw van 62 appartementen en 124 parkeerplaatsen (Spaarnelicht)
- Locatie: César Francklaan
- Activiteit: bouwen
- Zaaknummer: 273249
- Aanvrager: VOF Aan het Spaarne
De heer F.G. Meijer
Postbus 7070
2701AB Zoetermeer

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De reguliere besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

Juridische grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d) De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

Bestemmingsplan

De planologische regeling die hier van toepassing is, is het bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost". De activiteit is hiermee in overeenstemming.

Welstand

Het plan is op 31 augustus 2017, 18 januari 2018, 1 februari 2018 en 26 april 2018 beoordeeld door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. De adviezen luiden als volgt:

31-08-2017

De stedenbouwkundige is aanwezig. De opdrachtgever en de architect lichten het plan toe. Het betreft de laatste invulling op de locatie van het voormalige Diaconessenziekenhuis (gesloopt in 2006), naast het huidige Spaarne Gasthuis Heemstede, gelegen langs de Cesar Francklaan en grenzend aan het Spaarne.

Op een beperkte footprint wordt het ontwerp voor twee woontorens voorgelegd. De torens, verspringend geplaatst en met zicht op het Spaarne, bestaan beide uit 10 bouwlagen. Het zijn twee forse volumes met appartementen in verschillende groottes waarbij de meeste appartementen zicht op het Spaarne hebben. Er wordt zoveel mogelijk luchtigheid in het plan gebracht om transparantie, doorzichten en 'groen' te waarborgen.

De torens hebben een dubbele hoge hoekentree gericht op het water en zijn gelegen op het parkeerdek waarop een collectieve groen tuin cq. plein voor bewoners is aangebracht. De ingang naar de parkeerkelder ligt in de plint gericht naar het parkeerterrein van het ziekenhuis. De plint is aan de zijde van het Spaarne niet zichtbaar.

De gevels van de torens bestaan uit horizontale banden en metselwerk penanten die een rijzigheid in het gebouw introduceren. Het idee is om een gelaagde gevel te maken uitgaande van metselwerk. Er wordt veel variatie aangebracht in de opeenstapeling van de gevelopeningen rond de penanten, die verschillend van grootte, voorzien zijn met diepe negges en een kader. Er zijn doorgaande lijnen maar tussen de verdiepingen verspringt de indeling van de gevelopeningen om sculpturaliteit te krijgen. De torens hebben verschillende 'open' hoeken en in- en uitspringende balkons, die ook in grootte kunnen verschillen. De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde massa, die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan, maar mist in de presentatie een beeld van de torens in relatie tot hun omgeving en vraagt zich af wat deze bouwwerken locatie specifiek maakt. Zij maakt zich zorgen over het aanzicht vanaf de brug over het Spaarne, zijnde de entree tot Heemstede.

Het gemeentelijke welstandsbeleid is gericht op herkenbare samenhang in harmonie met het karakter van het gebied. Ze kan zich vinden in de schetsen voor de inrichting van de openbare ruimte en de inpassing van het parkeerdek en vraagt bij de uitwerking aandacht voor de nu dichte wand van de plint. Hier is het behoud van kwaliteit van belang. Ze is van mening dat in de getoonde schetsen de opbouw en ritmering van de gevels goed is, al mist zij nog de gelaagdheid die in de referentiebeelden getoond wordt en een duidelijke beëindiging van de torens.

Bij het detailleren van de balkons dient gelet te worden op de mogelijkheid van het dichtzetten, wellicht kan dit een extra laag in het ontwerp opleveren.

18-01-2018

De architect en de project ontwikkelaar zijn bij de planbehandeling aanwezig en lichten de wijzigingen toe. Ook de verschillende invalshoeken in samenhang met de omgeving worden getoond. Qua architectuur is aansluiting gezocht bij de traditionele, residentiële architectuur waarbij zowel de horizontale als de verticaliteit (rijzige torens) tot uiting komt. Ook de 'groene' inbedding en de aansluiting van de parkeerplint op het 'groen' worden getoond.

De architect geeft aan dat er meer aandacht is besteed aan de dieptewerking (gelaagdheid) van de gevels.

De twee kubusachtige maar rijzige torens hebben een horizontale belijning waarin de structuur van de penanten en de smalle en brede gevelopeningen geaccentueerd wordt. Waarbij de gevelopeningen zijn voorzien van een diepe negge.

Ten opzichte van het eerder voorgelegde ontwerp zijn de betonnen banden vervangen door staand metselwerk (als rollaag), en de balkons worden nu voorzien van een hekwerk in plaats van glazen balkonschermen.

In het landschapsplan is duidelijk gemaakt dat het parkeerdek grotendeels omzoomd wordt door een haag. Bij het zichtbare deel van de dichte plint ligt de haag vóór de plint. Hier komt de bovenkant van de haag iets onder de rand van de plint. De haag maakt onderdeel uit van het bouwkundige ontwerp en vormt ook de overgang van privé naar openbaar. Tevens geeft de architect aan dat de dichte wand van de plint wel wordt uitgevoerd in hetzelfde metselwerk met een penanten structuur. Langs de Spaarne oever en langs de doorgaande weg wordt de plint opgenomen in het glooiende landschap. De inrichting van de tuin is halfopen met heggen waardoor een coulisselandschap ontstaat. Ook heeft de tuin een verblijfplek en worden de paden omzoomd door half verharding.

Voor wat betreft de keuze van materialen is voor een warme, gemêleerde zandkleurige baksteen gekozen en heeft het toegepaste metaal (zoals de balkonhekken) een goud kleur. Deze hekken lopen voor de betonrand langs. Het dicht zetten van de balkons is qua bestemmingsplan niet mogelijk.

De eventuele zonwering is niet standaard opgenomen in het ontwerp, wel is er in de detaillering rekening mee gehouden.

Een bemonstering van de materialen zal nog worden voorgelegd.

De commissie heeft vragen over de zichtbare betonrand bij de balkons, de kleur wit springt er uit en lijkt geen deel uit te maken van het integrale onderwerp. Misschien is het mogelijk het beton of de betonranden mee te kleuren, cq. de materiaalkeuze aan te passen.

Tevens is het stapelen van de balkons nog een aandachtspunt, dit mag iets subtieler. In de gevel zit een driedeling in verticale zin. En daar zou de stapeling van balkons van afgeleid zijn. De architect geeft aan dat de balkons die de hoek overlappen al uit het ontwerp zijn gehaald.

Ook wordt opgemerkt dat de verticale inkepingen (cannelures) lijken te stoppen per verdieping (uitgezonderd de twee onderste en twee bovenste verdiepingen). Ook hier zou meer gereageerd kunnen worden op de beoogde verticaliteit en driedeling in de gevel.

Ook van belang voor de commissie is de borging van de heggen met name bij de zichtbare dichte plint. De aansluiting van de bebouwing op het maaiveld dient goed vast gelegd te worden.

Verder wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke installaties op het dak en de kleur van de steen (onderbouwings keuze steen alsmede varianten). Als conclusie wil de commissie mee geven dat het ontwerp verbeterd is en zij ziet de uitgewerkte aanvraag graag tegemoet.

01-02-2018

De architect, de projectontwikkelaar, de landschapsarchitecten en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn bij de planbehandeling aanwezig. De aanpassingen worden toegelicht.

De balkonranden worden afgezet met een (goudkleurige) metalen strip die de hele rand bedekt en ook wordt toegepast bij de franse balkons. Zo is er meer eenheid in het totaalbeeld ontstaan.

Voor wat betreft de verticale stapeling en het samenspel met de horizontale lijnen in de gevels wordt de toegepaste hiërarchie aan de hand van schema's toegelicht. Op het dak liggen de installaties en de zonnepanelen achter een hoge dakrand en zijn dus vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar. De liftinstallatie (opbouw) is nauwelijks zichtbaar. Voor wat betreft de landschappelijke invulling worden de overgangen van privé naar openbaar toegelicht. De tuin is voor een deel iets verhoogd en wordt omzoomd door een haag, ook daar waar de plint boven het maaiveld uitkomt. De plint wordt bekleed met hetzelfde metselwerk. Op een aantal plekken is een trap. In de plint die zichtbaar is vanaf het Spaarne is ruimte tussen de hagen omdat hier nog voorzieningen moeten komen die te maken hebben met technische eisen (ventilatioerooster bijvoorbeeld). De bemonstering wordt getoond: het prefab door en door gekleurd (geel) en een monsterbord van het geel genuanceerde metselwerk. De commissie heeft geen bezwaar, met een lichte voorkeur voor de donkere voeg. Vanuit de gemeente komt de vraag of er rekening is gehouden met het duurzaamheidsconcept van de gemeente. Indien er naar aanleiding hiervan nog wijzigingen komen vraagt de commissie deze te integreren in de architectuur. De commissie constateert dat er veel vooruitgang is geboekt, zij gaat op hoofdlijnen akkoord met het plan en ziet de definitieve aanvraag graag tegemoet.

26-04-2018

De definitieve aanvraag en de materialenstaat liggen nu voor waaruit blijkt dat er een middellicht grijze voeg wordt toegepast. De uitgewerkte tekeningen en het inrichtingsplan zijn door de commissie in detail bekeken en komen overeen met de eerder voorgelegde adviesaanvraag. De commissie gaat van harte akkoord met de aanvraag.

Wij hebben het advies overgenomen en zijn dus van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

Heemstede,

datum besluit: 31 mei 2018

datum verzending: **31 MEI 2018**

namens burgemeester en wethouders van Heemstede,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht,

A.J. Borg