



Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 9 juni 2008
Ons kenmerk WZ/ORGV/2008/104106
Contactpersoon A.M. Schneider
Doorkiesnummer 023-5113916
E-mail a.schneider@haarlem.nl
Bijlage(n) 2
Onderwerp BVO bouwplan Deo

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan dd. 5 juni 2008 stuur ik u bij deze de BVO berekeningen van het plan voor het Deo-terrein van Dana Ponec architecten. Daarnaast treft u hieronder voor de volledigheid een samenvatting aan van mijn toezeggingen aan u (brief dd. 28 juni 2007) en de antwoorden van de ontwikkelaar (brief dd. 22 november 2007) en een impressie van het bouwplan.

In mijn brief heb ik de volgende toezeggingen gedaan:

- 3^e laag aan de Maerten van Heemskerckstraat schrappen
- Passend maken van bestemmingsplan op bouwplan van 34.000m² en 1300m² extra voor parkeren (met normale marge voor afronding en flexibiliteitsregeling)
- De erfbebouwing telt niet mee in de 34.000m², valt buiten de NEN norm en is het recht van elke Haarlemmer met erf.
- Parkeergarage: gekozen is voor één toerit aan de Maerten van Heemskerckstraat voor in- uitgaande auto's. Het betreft slechts een kleine parkeergarage (48 ppl.), waarmee de verkeersdruk te gering is om op dure of omslachtige wijze een extra ingang te realiseren (wat ook openbare ruimte kost).
- Rooilijn: De ontwikkelaar is verzocht om het plan t.a.v. het verschuiven van het zuidelijke blok te wijzigen.
- Groen en spelen: De ontwikkelaar is verzocht haar visie op spelen uit te breiden en een bomenplan te maken.
- Over de school zijn de toezeggingen inmiddels achterhaald omdat zij niet in het hoofdgebouw van de Deo gevestigd wordt. Dit was financieel niet haalbaar.



De reactie van de ontwikkelaar in de brief van 22 november '08 is als volgt (samengevat):

- De ontwikkelaar (de Principaal en AM wonen) ontwikkelt het terrein op basis van de afspraak niet meer dan 34.000m² BVO te bouwen. Er worden hiervoor twee (mogelijke) uitzonderingen gemaakt: 1) extra BVO's ten behoeve van extra parkeerplaatsen (was verzoek van wijkraden en gemeente). 2) een derde bouwlaag op nieuwe woningen aan Maerten van Heemskerckstraat. De ontwikkelaar wil deze bouwlaag ook niet aanbieden.
- School: Er is afgezien van de verhuizing van de school naar het hoofdgebouw.
- Parkeren: het parkeren in de kleine parkeergarage wordt gerealiseerd volgens voorstel wethouder in brief van 28 juni 2007.
- Rooilijn: De nieuwe woningen van het meest zuidelijke blok kunnen 1.50 m naar achteren verplaatst worden t.o.v. de vastgestelde rooilijn in de Maerten van Heemskerckstraat. De drie woningen naast de bestaande eengezinswoningen worden niet naar achter geplaatst i.v.m. stedenbouwkundig beeld en voorkomen van rafelige rooilijn.
- Bomen: de 36 bestaande bomen blijven gehandhaafd (er zijn bomen hiervan vanwege de storm gekapt, die worden teruggeplaatst). Er komen 66 bomen bij in de openbare ruimte. Alle bewoners van eengezinswoningen (m.u.v. verlengde Soutmanstraat) krijgen een boom cadeau van ontwikkelaar (78 bomen). Het totaal komt op 180 bomen in het gebied. Tweede bomenrij aan Maerten van Heemskerckstraat kan niet gehandhaafd blijven, de ruimte is gering. De ontwikkelaar biedt extra vervanging aan.
- Groen: zijtuinen zijn conform afspraak in ontwerp voor openbare ruimte opgenomen.
- Spelen: De ontwikkelaar zegt toe mee te werken aan ontwikkeling voor extra spelen voor kinderen boven acht jaar.

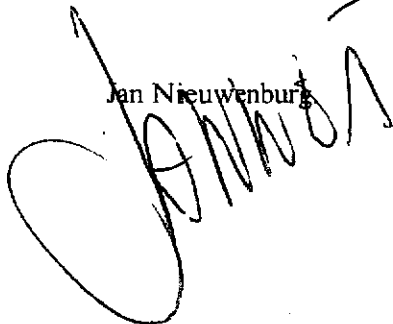
Het bestemmingsplan maakt een derde bouwlaag voor de nieuwe woningen aan de Maerten van Heemskerckstraat niet mogelijk, de extra m² die ten behoeve van de extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden zijn in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. Naar verwachting zal de school op haar huidige locatie een unielocatie realiseren. Er vinden gesprekken met de ontwikkelaar plaats om dit met een overname van grond mogelijk te maken. Ten behoeve van de uitwerking van dit plan is een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Het parkeren wordt opgelost volgens mijn voorstel en de rooilijn is voor het zuidelijke blok in het bestemmingsplan 1.5 meter naar achteren gelegd.

Het is mogelijk om de bouwplannen in te zien en te controleren op m². Hiervoor kunt u een afspraak maken met de projectmanager. Nog niet alle onderdelen zijn al tot in detail uitgewerkt (zie bijlage).

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg



NOTITIE

AAN ■ V.O.F. DEO Terrein - de heren R.J. Tol en M. Meijer

PROJECT ■ 07018 | Haarlem - St. Joannes De Deo - bouwkundig

BETREFT ■ Totaal bruto vloeroppervlak

DATUM ■ 28 maart 2008

blok	bvo woningen [m2] *
hvdn (bestek)	
C1/D1/E1	1.608
C3/D3	2.079
E3	983
C2	3.295
E2 woningen	6.708
totaal hvdn	14.673

Dana Ponec architecten (bestek)	
C1/D1/E1	3.466
B3/C3/D3/E3	4.671
F1/F2/F3	3.796
F4 (Schetsontwerp)	900
A2 (Voorlopig ontwerp)	3.236
totaal Dana Ponec architecten	16.069

VWAU	
Hoofdgebouw	4.130
TOTAAL BVO Deo Terrein	34.872

*) Het berekende bruto vloeroppervlak is bovengronds bvo, exclusief de parkeergarage op maaiveldniveau in blok E2.

