



Haarlem

Afdeling Omgevingsvergunning

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

VOF Deo terrein
t.a.v. P. van Rheenen
Postbus 4052
3502 HB Utrecht

Datum	20 MAART 2014
Ons kenmerk	14/56394
Planbeoordelaar	de heer M. Suk
Kopie aan	Griffie
Bijlage(n)	-
Onderwerp	Dakopbouwen Maerten van Heemskerckstraat – Deo Neo

Geachte heer Van Rheenen,

U heeft op 11 februari 2014 een brief gestuurd waarin u vraagt om een dakopbouw op de nieuwbouwwoningen aan de Maerten van Heemskerckstraat 4 B t/m H en 28 t/m 38 in Haarlem mogelijk te maken. In deze brief informeren wij u hierover.

Dakopbouwen op de percelen Heemskerckstraat 4 A t/m H en 28 t/m 40 zijn onder voorwaarden mogelijk.

Toelichting

De betreffende locatie valt in het geldende bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2008 onder nummer 108/2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord Holland op 24 februari 2009 onder nummer 2009-9475. Dit bestemmingsplan is het enige geldende ruimtelijk kader.

Ter plaatse van de nieuwbouwwoningen aan de Maerten van Heemskerckstraat 4 B t/m H en 28 t/m 38 geldt bestemming “Woondoeleinden” met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften.

Een dakopbouw is een overschrijding van de maximale bouwhoogte en levert hierdoor strijd op met de voorschriften uit het bestemmingsplan (artikel 5 lid 3 sub b). Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking is alleen mogelijk met een “buitenplanse” afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is echter een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

Of medewerking kan worden verleend aan voornoemde afwijkingsmogelijkheid zijn de ruimtelijke en welstandstechnische aspecten onderzocht.



Ruimtelijke aspecten

Het plaatsen van dakopbouwen sluit aan op het beleid uit de “Nota dak”. Hierin is bepaald dat het volume boven de goot benut kan worden om de woonkwaliteit te vergroten.

Vanuit stedenbouw zijn er standaardregels voor dakopbouwen. De voorwaarde zijn dat de goot/bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag worden verhoogd en dat de dakopbouw aan de achterzijde moet worden afgeschuind of recht wordt opgetrokken binnen een contour van 70 graden. De achtergevel mag recht worden opgetrokken als de afstand tussen de tegenover elkaar liggende achtergevels meer dan 20 meter bedraagt en niet in een hoek van een bouwblok wordt gebouwd. Aan de voorzijde moet een opbouw ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. Soms wordt dit bereikt door de dakopbouw te voorzien van een dakvlak van 70 graden met daarin een dakkapel. Een opbouw is ook ondergeschikt indien deze (één meter) terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De keuze is afhankelijk van de architectuur van de woning waarop de opbouw wordt geplaatst.

Om wildgroei van dakopbouwen te voorkomen wordt verwacht dat de dakopbouw wordt ontworpen door de architect van de betreffende woningen.

Het ontwerp moet dan wel door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit worden goedgekeurd. De goedgekeurde dakopbouw wordt dan als een trendsetter beschouwd. Deze trendsetter geldt dan voor alle dakopbouwen in het bouwblok. Medewerking vindt dan alleen plaats als een dakopbouw conform de trendsetter wordt aangevraagd.

Stedenbouwkundig is er, mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, geen bezwaar tegen dakopbouwen in de Maerten van Heemskerckstraat.

Welstand

Vanuit het oogpunt van welstand zijn er geen bezwaren, mits de dakopbouw wordt ontworpen door de architect van de betreffende woningen en voldoet aan de ruimtelijke eisen als hier boven genoemd.

Leges

Omdat een dakopbouw in strijd is met het geldende bestemmingsplan “St Joannes de Deo” moet er een procedure worden gevoerd om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Hiervoor worden, naast de leges voor de activiteit bouwen, ook leges in rekening gebracht voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke ordening. Voor de activiteit bouwen geldt dat de leges worden bepaald aan de hand van een percentage van de bouwkosten. Dit percentage bedraagt in 2,87%. De leges voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke ordening bedragen in dit geval € 499,08.

Genoemde bedragen zijn conform de legesverordening 2014.

Bruto vloeroppervlak

In het bestemmingsplan “St Joannes de Deo” is in de voorschriften van de bestemming “Woondoeleinden” (artikel 5 lid 3 onder i) en de bestemming “Gemengde doeleinden” (artikel 8 lid 3 onder e) bepaald dat het gezamenlijke Bruto vloeroppervlak (BVO) van de bebouwing maximaal 34.600 m² mag bedragen.

Middels de ingediende berekening is aangetoond dat het maximale BVO nog niet is bereikt en er daarom nog ruimte is voor de dakopbouwen.



Haarlem

3

Bij iedere aanvraag dient wel worden aangetoond wat de toename is van het BVO. Wanneer het maximaal aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak is bereikt, kan er geen medewerking meer worden verleend aan een aanvraag waarbij het BVO toeneemt.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 023-5113874 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl.

Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur.

Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2014-00218 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning