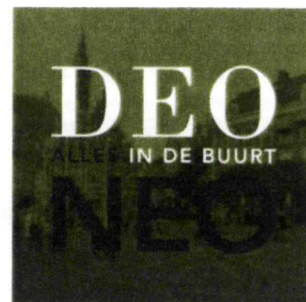




Gemeenteraad Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum 27 januari 2014

Uw referentie

Ons kenmerk CZOM-140124-003

Onderwerp Dakopbouwen Maerten van Heemskerckstraat – Deo Neo Haarlem

■ Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij aandacht vragen voor het mogelijk maken van dakopbouwen bij de nieuwbouwwoningen aan de Maerten van Heemskerckstraat in Haarlem.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan St. Joannes de Deo was er bij deze woningen de mogelijkheid van het realiseren van een dakopbouw. Naar aanleiding van inspraakreacties over het totale bebouwingsoppervlak van Deo Neo is deze derde bouwlaag geschrapt. Bij de twee hoekpanden is wel een derde laag toegestaan. Het bestemmingsplan is op 26 juni 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

Overigens zijn er tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan van Deo Neo nog twee wijzigingen doorgevoerd aan de zijde van de Maerten van Heemskerckstraat. Het meest zuidelijke blok (C1) is naar achteren gelegd zodat de tweede bomenrij gespaard bleef en er meer ruimte ontstond. Ook is de rooilijn van het noordelijkste blok (E1) op de kadastrale grens gelegd.

Dakopbouwen gewenst bij fase 1

De nieuwbouwwoningen aan de Maerten van Heemskerckstraat vormen samen fase 1 van het Deo Neo en zijn in september 2011 opgeleverd. Meerdere eigenaren willen nu een dakopbouw realiseren. Door het vergroten van de woning kunnen zij in de stad blijven wonen. Pas in 2018 zal het bestemmingsplan worden herzien, dit is te ver weg voor de huidige en toekomstige bewoners.

Het toestaan van dakopbouwen bij deze 13 eengezinswoningen aan de Maerten van Heemskerckstraat 4B t/m 4H en 30 t/m 38, past naar onze mening stedenbouwkundig en architectonisch binnen het Masterplan van Deo Neo en bij de omliggende buurt.

Dana Ponec, auteur van het masterplan, heeft hiervoor bijgaande ruimtelijke onderbouwing geschreven. Zij betoogt hierin dat opbouwen bij de bestaande bouw al veel zijn toegepast, dat dit bijdraagt aan de diversiteit van de straatwand en dat de nieuwbouwwoningen zich daarmee nog beter mengen in de bestaande context.

Beste auteur, denkt u aan het
afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie

Een nagenoeg vergelijkbaar woningtype (Weissenbruch 3) wordt momenteel gerealiseerd aan de kant van de basisschool De Ark. HVDN heeft hiertoe een fraaie dakopbouw ontworpen, die door vijf kopers is gekozen. Voor de overige kopers is dit in de toekomst mogelijk. Een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid past binnen de trend van het realiseren van een levensloop bestendige woningen.

Toets aan bestemmingsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan stond de voor deze woningen aan de Maerten van Heemskerckstraat de mogelijkheid van het realiseren van een dakopbouw die een meter terugligt van de voorgevel. In de nota van beantwoording werd door de gemeente betoogd dat het mogelijk maken van deze dakopbouwen past binnen de wijk, waar dit ook mag. Dit niet toestaan zou rechtsongelijkheid creëren. Met de vaststelling van het bestemmingsplan in 2008 is dit wel ontstaan. Naburige percelen van de Maerten van Heemskerckstraat hebben soms ook een dakopbouw.

De derde woonlaag is destijds geschrapt in verband met een overschrijding van het totale bebouwingsoppervlak van het bestemmingsplan voor Deo Neo. Met de grondruil voor basisschool De Ark en de herontwikkeling van A2 van een appartementenblok naar grondgebonden woningen is er echter een nieuwe situatie ontstaan. Door adviesbureau Stevens Van Dijck is in november 2013 een berekening uitgevoerd conform de NEN 2580 van het vergunde en gerealiseerde bebouwingsoppervlak. Hieruit blijkt dat er momenteel nog 727 m² ruimte is ten opzichte van de maximale 34.600 m² BVO.

Vervolgens is berekend wat er gebeurt als alle overige woningen van Weissenbruch 3 een dakopbouw realiseren, de twee hoekpanden van fase 1 een laag opbouwen, 13 woningen van fase 1 een dakopbouw maken en bij de twee woningen van A2 alsnog ook een uitbreiding op de tweede verdieping gekozen wordt. Hiermee wordt in totaal maximaal 688 m² BVO gerealiseerd. Ten opzichte van het maximum blijft er dan dus 39 m² BVO over. Dit is nog exclusief de vrijstellingsgevoegdheid van 10%. De nu gewenste dakopbouwen zouden dus conform het bestemmingsplan rekentechnisch prima kunnen, alleen vermeldt de plankaart een maximale bouwhoogte van 7 meter in plaats van de benodigde 11 meter.

Verzoek

Zoals in het voorontwerp bestemmingsplan was voorzien wordt voorgesteld om de derde bouwlaag minimaal één meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel te plaatsen. Aan het ontwerp kunnen door de gemeente nog nadere eisen worden gesteld, waarbij gekeken kan worden naar reeds gerealiseerde opbouwen in de buurt en bij het nieuwbouwwoningtype Weissenbruch 3.

Hierbij doen wij het verzoek aan de Gemeenteraad van gemeente Haarlem om de ruimtelijke mogelijkheid te bieden om bij deze 13 woningen aan de Maerten van Heemskerckstraat dakopbouwen te realiseren. Deze mogelijkheid tot het vergroten van de woning, biedt continuïteit in de buurt en de wijk doordat woningen kunnen worden aangepast aan veranderende levensfasen. Wij hopen dat u als gemeenteraad dit maatschappelijke belang onderschrijft.

Blad 3
Onze referentie CZOM-140124-003
Onderwerp Dakopbouwen Maerten van Heemskerckstraat – Deo Neo Haarlem
Datum 27 januari 2014

Wij hebben als VOF Deo terrein de ambtelijke organisatie van de gemeente Haarlem en de wijkraden van de Frans Hals buurt en Kleverpark buurt volledig geïnformeerd over dit verzoek. Wij doen dit verzoek niet voor VOF Deo terrein maar voor de bewoners van deze woningen. Deze brief is daarom mede ondertekend door de kopers van de nieuwbouwwoningen.

Uiteraard zijn wij graag bereid een nadere toelichting te komen geven.

Met vriendelijke groet,
Namens VOF Deo terrein,



ir. P. van Rheenen
Projectontwikkelaar

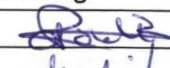
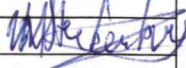
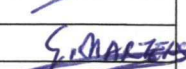
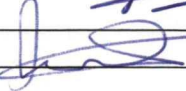
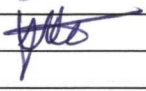
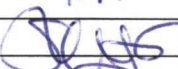
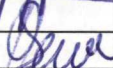
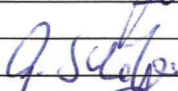
VOF Deo terrein is een samenwerkingsverband tussen AM en De Key

Bijlagen:

- Handtekeningenlijst eigenaren fase 1 Maerten van Heemskerckstraat
- Situatietekening, 27 januari 2014
- Ruimtelijke onderbouwing Dana Ponec Architecten, 18 december 2013
- Illustratie aan de hand van foto's Dana Ponec Architecten, 22 januari 2014
- Berekening BVO's conform NEN 2580 Stevens Van Dijck, 1 november 2013
- Berekening BVO's in relatie tot bestemmingsplan, 27 januari 2014

Bijlage:

Handtekeningenlijst eigenaren fase 1 Maerten van Heemskerckstraat

Huisnummer	Voornaam	Achternaam	Emailadres	Handtekening
4A	Daphne	Pouwis	daphnepouwis@live.nl	
4B	Matthys	van Sterkenburg	MBVS76@HOTMAIL.COM	
4C	GABY	MARTENS	MARTENS.GABY@gmail.com	
4D	Bert	van Willigenburg	wilgogrop@dand.nl	
4E	Jeroen	Wouters	jeroen.wouters@live.nl	
4F				
4G	Margje	Huider	margje.huider@gmail.com	
4H	A. Kok	Kok	agneta.h.k@hotmaill.com	
28	Wim Same	Louter Post	slouter@hotmail.com	
30	R. Postma		ruurdpostha@gmail.com	
32	Pia	Sorensen	pc.sorensen@gmail.com	
34	Guido	SCHAEFER	GUIDO.SCHAEFER@CNX.DE	
36	Brij. He	Aubertijn	baubertijn@gmail.com	
38	PATRICK	SPAAN	j.dittmar@chello.nl	
40	Philine	uld Giesen	philine@gmail.com	

NB Bij de huisnummers 4A en 40 is reeds een derde bouwlaag mogelijk.

Situatietekening De Neo, Haarlem

27 januari 2014

= fase 1, gelegen aan de Maarten van Heemskerckstraat

Legenda

- Huismarkt type C1, D1 en E1
- In verkoop voorbereiding
- In ontwikkeling
- Bestemming
- Bestemming bestaand
- Ingang Woningen
- In- / Uitgang Parkeren / Fietsen
- Hoofdweg
- Oudegracht / Afvalwaterkanaal
- Zijkanaal
- Fictiemak
- A-kwaliteit
- Luchtwegwiel
- Kolk
- Erftgrens
- Nieuwe baan
- Bestaande baan

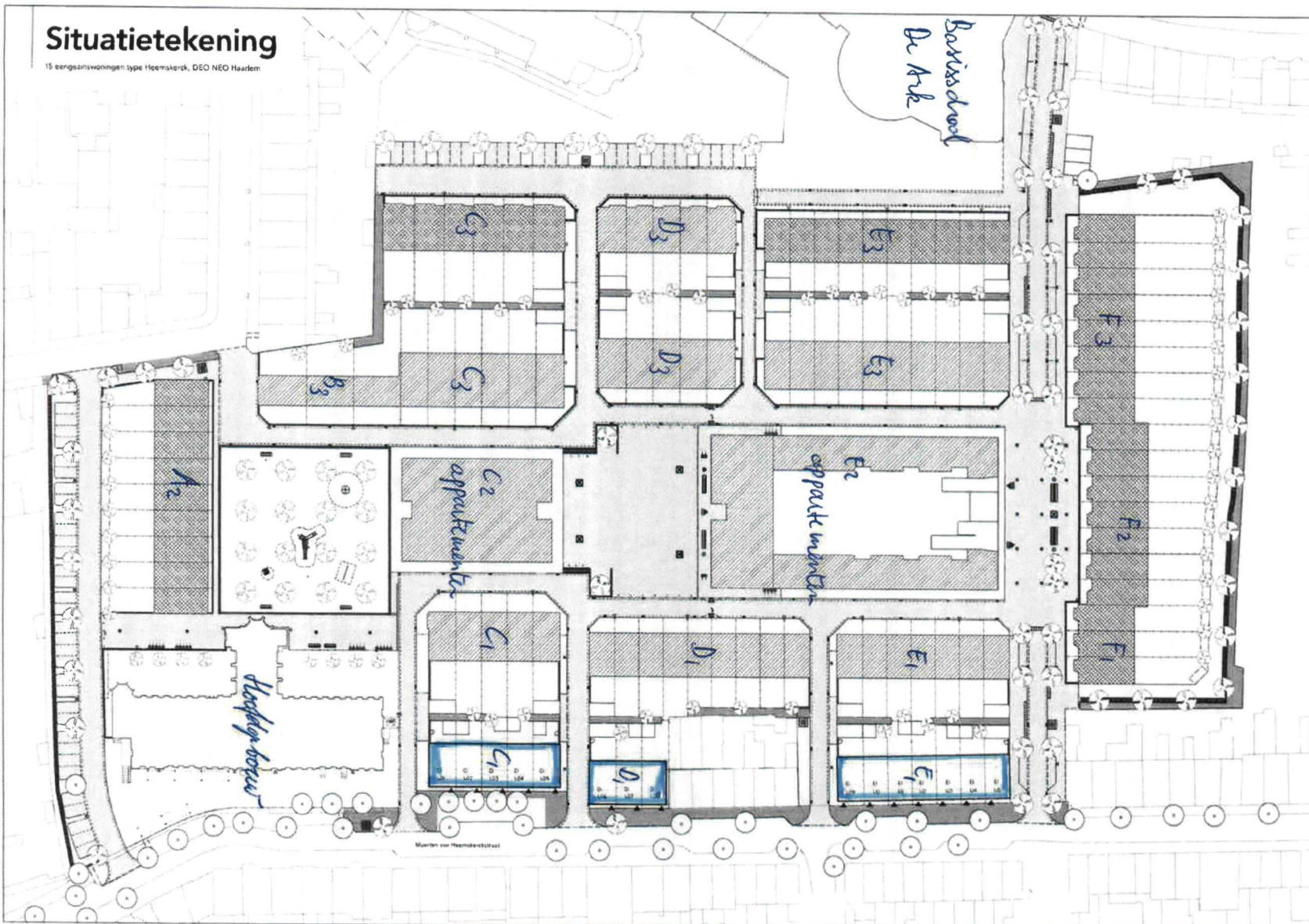
15 eenheden
Type Huismarkt
DEO NEO Haarlem
27-04-2014

pmeijer

+ + uitbreiden | bouwen

Situatietekening

15 eenhedenwoningen type Huismarkt, DEO NEO Haarlem



Gevelaanricht type Huismarkt C1



Gevelaanricht type Huismarkt D1



Gevelaanricht type Huismarkt E1





NOTITIE

AAN ■ V.O.F. DEO Terrein - de heer ir. P. van Rheeën

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

BETREFT ■ opbouwen Maerten van Heemskerkstraat

DATUM ■ 18 december 2013

Geachte heer van Rheenen, Beste Peter,

De woningen in het DeoNeo plangebied aan de Maerten van Heemskerkstraat zijn al enige tijd bewoond. Een aantal eigenaren hebben het verzoek ingediend voor een opbouw op de, nu tweelaagse, woningen.

Het mogelijk maken van deze dakopbouwen past mijns inziens uitstekend in het Masterplan voor DeoNeo, bovendien passen de opbouwen heel goed in de omgeving.

De Maerten van Heemskerkstraat kent, vooral aan Schotersingel zijde, een profiel waar over drie lagen gewoond wordt. Veel bebouwing is oorspronkelijk lager geweest maar in de loop der tijd zijn er een groot aantal opbouwen in de straat verzeen. Ook in het kleine blokje bestaande bebouwing dat tussen de DeoNeo invulling staat, is al een opbouw gerealiseerd.

Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben opbouwen op de nieuwbouw een grote meerwaarde voor het straatprofiel. Ze zullen bijdragen aan de diversiteit in de straatwand en daarmee nog beter aansluiten op de bestaande context. De nieuwe woningen worden zo een vanzelfsprekend onderdeel van de straat. Ruimtelijk is er dus geen enkele reden waarom opbouwen op de nieuwbouw niet zou kunnen worden toegestaan. Ze zullen zich uiteraard wel moeten voegen naar de architectuur van de woningen.

DANA PONEC ARCHITECTEN BV ■ JAN EVERTSENSTRAAT 755
1061 XZ AMSTERDAM

T 020 585 40 30

WWW.DANAPONECARCHITECTEN.NL
INFO@DP-A.NL

KVK: 341 57 925

IBAN: NL63 RABO 0313 563 934
BIC: RABONL2U

BTW: 8098.83.259.B.02

dana pond
dp
architects

Nieuwe bebouwing is lager dan omgeving



Derde laag in de straat is eerder regel dan uitzondering



Ook al opbouw in ingepaste bestaande bouw



Overkant straat



Vervolg straat integraal 2 lagen met kap en kapel



NOTITIE

Project

NEN 2580 - Oppervlakten van gebouwen Deo Neo te Haarlem

Betreft

Opmerkingen NEN 2580 BVO meting

Opgesteld door

Dieter Beijersbergen

Datum

1 november 2013

Kenmerk

0867/2013 16996/db

Aantal pagina's

1

OPMERKINGEN EN UITGANGSPUNTEN NEN 2580 METING DEO NEO TE HAARLEM

Algemeen

De meetstaat is geheel gebaseerd op de door VOF Deo Terrein beschikbaar gestelde tekeningen van architecten AIG/Koppes, DPA en HVDN.

Inhoudelijk

Bij het bepalen van de BVO is de definitie van bruto vloeroppervlakte aangehouden zoals vermeld in artikel 1 'Begripsbepalingen' van het bestemmingsplan 'St. Joannes de Deo': "De som van de totale vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende bouwlagen, met inbegrip van de bouwconstructie. Behalve de hoofdfunctie zijn dit bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten etc, met uitzondering van balkons en galerijen."

Conform dit zelfde artikel wordt verstaan onder een bouwlaag: "Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder."

Als afgeleide van bovenstaande zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte:

- Ruimten op souterrain niveau maken geen onderdeel uit van deze meting;
- Galerijen en balkons (gebouwgebonden buitenruimten) maken geen onderdeel uit van deze meting;
- De in blok E2 gelegen parkeerruimte en de bijbehorende technische ruimten op maaiveldniveau maken geen onderdeel uit van deze meting;
- Op verzoek zijn in het Hoofdgebouw, blok C2 en blok E2 de BVO van de woningen en de overige ruimten (algemene ruimten of commerciële ruimten) apart gespecificeerd;
- Op verzoek is van blok A2 een drietal opties gemeten van de 2^e verdieping – een basis optie met terugliggende gevel, een optie met 7 dakuitbouwen conform tekening en een optie met 9 dakuitbouwen. De optie met 7 dakuitbouwen wordt gerealiseerd – deze optie is opgenomen in de totaal telling.
- Op verzoek is van blok E3 HVDN één dakopbouw ingemeten. Hiervan worden er 5 gerealiseerd – deze zijn opgenomen in de totaal telling.



Meetstaat bruto vloeroppervlakte (NEN 2580:2007 NL)

Gebouwdeel	Gemeten waarde
(1) Onderdeel	(2) bruto vloeroppervlakte
Blok A2 - DPA	1.829,0
Begane grond	613,0
1e verdieping	623,2
2e verdieping - 7 x dakuitbouw	592,8
Blok C1 - DPA	936,1
Begane grond	315,5
1e verdieping	317,3
2e verdieping	303,3
Blok D1 - DPA	1.408,9
Begane grond	476,3
1e verdieping	478,6
2e verdieping	454,1
Blok E1 - DPA	1.097,9
Begane grond	370,2
1e verdieping	372,6
2e verdieping	355,1
Blok C1 - HVDN	544,3
Begane grond	272,1
1e verdieping	272,2
Blok D1 - HVDN	331,1
Begane grond	165,2
1e verdieping	165,9
Blok E1 - HVDN	718,7
Begane grond	359,5
1e verdieping	359,2
Blok C2 - HVDN	3.312,6
Begane grond - woningen	528,7
Begane grond - overig	201,2
1e verdieping - woningen	618,1
1e verdieping - overig	79,1
2e verdieping - woningen	609,8
2e verdieping - overig	79,0
3e verdieping - woningen	584,4
3e verdieping - overig	79,3
4e verdieping - woningen	452,8
4e verdieping - overig	80,3

Gebouwdeel	Gemeten waarde
(1) Onderdeel	(2) bruto vloeroppervlakte
Blok E2 - HVDN	6.649,1
Begane grond - woningen	764,4
Begane grond - overig	564,5
1e verdieping	1.542,8
1e verdieping	81,2
2e verdieping	1.317,5
2e verdieping	81,3
3e verdieping	1.317,5
3e verdieping	81,2
4e verdieping	419,5
4e verdieping	50,4
5e verdieping	175,9
5e verdieping	41,3
6e verdieping	170,4
6e verdieping	41,2
Blok B3+C3 - DPA	1.880,0
Begane grond	637,5
1e verdieping	637,5
2e verdieping	605,0
Blok C3 - DPA	980,4
Begane grond	333,3
1e verdieping	333,3
2e verdieping	313,7
Blok D3 - DPA	1.722,8
Begane grond	586,5
1e verdieping	586,5
2e verdieping	549,8
Blok C3 - HVDN	1.188,4
Begane grond	408,3
1e verdieping	408,3
2e verdieping	371,8
Blok D3 - HVDN	906,4
Begane grond	310,9
1e verdieping	310,9
2e verdieping	284,7
Blok E3 - HVDN	1.175,6
Begane grond	511,3
1e verdieping	514,1
5 x Dakopbouw	150,3
Blok F1+F2+F3 - DPA	3.771,2
Begane grond	1.327,4
1e verdieping	1.234,9
2e verdieping	1.208,9
Hoofdgebouw	4.320,7
Begane grond - woningen	570,7
Begane grond - overig	547,1
1e verdieping - woningen	836,1
1e verdieping - overig	258,0
2e verdieping - woningen	865,7
2e verdieping - overig	228,8
3e verdieping - woningen	811,2
3e verdieping - overig	203,4
Totaal	32.773,2

Meetstaat bruto vloeroppervlakte (NEN 2580:2007 NL)

Gebouwdeel	Gemeten waarde
(1)	(2)
	bruto vloeroppervlakte
Blok A2 - DPA	
2e verdieping - basis (geen dakuitbouw)	484,8
2e verdieping - 9 x dakuitbouw	623,2
Blok E3 - HVDN	
Dakopbouw	30,1

Berekening oppervlakten ten behoeve van vergelijking bestemmingsplan Deo

VOF Deo terrein, 27-1-2014

Bruto Vloer Oppervlak
(BVO)**Bestemmingsplan**

Maximum cf artikel 5, lid 3 sub i in bestemmingsplan	34.600
Ten behoeve van Basisschool De Ark	1.100
Beschikbaar voor woningbouw Deo Neo	33.500
Vrijstelling bestemmingsplan cf artikel 13 lid 1	10% 3.460

Bouwdelen Deo Neo

Berekeningen Stevens & Van Dijk dd 1 november 2013

Architect	Blokcodes	Bouwfase	aantal won.	type	
hvdn	C1,D1,E1	1	15	eengezinsw.	1.594
hvdn	C2 en E2	2	74	appartementen	9.962
DPA	A2*	3	9	eengezinsw.	1.829
hvdn	C3,E3,E3**	3	21	eengezinsw.	3.270
DPA	C1,D1,E1,B3,C3,D3,E3	4	45	eengezinsw.	8.026
DPA	F1,F2,F3	5	18	eengezinsw.	3.771
subtotaal			182		28.453
Koppes	Hoofdgebouw	H	30	zorgapp.	4.321
					32.773

Totale bouwplan Deo Neo

212

* 7 van de 9 A2 woningen hebben een uitbreiding op de tweede verdieping

** 5 van de 10 E3 woningen hebben een dakopbouw

Vergelijking

Beschikbaar	33.500
Huidig bouwplan	32.773
Marge ten opzichte van bestemmingsplan	727

Mogelijk toekomstige aanvragen door particulieren

	fase	aantal	BVO	
C1, verdieping	1	1	59	59
E1, verdieping	1	1	57	57
C1,D1,E1, dakopbouwen	1	13	30	391
A2, uitbr 2e vd, rest ook	3	2	15	30
E3, dakopbouwen, rest ook	3	5	30	151
Totaal				688

Restant marge ten opzichte van bestemmingsplan

39

Conclusie; als alle uitbreidingsmogelijkheden worden gerealiseerd blijft er 39 m2 BVO over

AM

NIEUW ADRES:
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT



Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

