

Haarlemmerplein 2 (OLO V3986443) – plan d.d. 24 maart 2020

Eerder advies:

Door het toevoegen van een vierde bouwlaag wordt de toegestane bouwhoogte met 1 bouwlaag overschreden.

Het bestemmingplan kent hiervoor een afwijkingmogelijkheid voor geringe afwijkingen, mits de karakteristiek van het stadsgezicht en van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Met een voorgesteld volumen dat terugspringt van de dakrand en zich door zijn vormgeving duidelijk onderscheidt van het oorspronkelijke gebouw is de aantasting van de karakteristiek van het stadsgezicht en van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied aanvaardbaar.

Om deze redenen is het te motiveren om af te wijken van het bestemmingsplan.

Reactie op gewijzigd plan d.d. 02-06-2021

De eerste indruk is positief. Wel zijn er een paar opmerkingen die R&D mee wil geven:

- In het nieuwe ontwerp is het toegevoegd volume met voldoende afstand tot de dakranden aan de straatkant geplaatst, waarbij een goede ruimtelijke inpassing in de stedenbouwkundige situatie en t.o.v. het bestaande gebouw gevonden is.
- Het afstand houden aan de achterkant naar de burens op 5.1.2.e is positief voor de lucht- en lichttoetreding en privacy voor de bewoners daar. Onduidelijk is of zich in het zijdakvlak tussen de schoorstenen een dakkapel bevindt. Indien dit zo is dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de verhouding/afstand is tot het nieuwe volume is. Wat is het gebruik achter de dakkapel?
- De afstand naar het pand op 5.1.2.e heeft aandacht nodig. In het schetsontwerp lijkt de afstand eerst ca. 1m te zijn, maar is op de uitgewerkte plattegrond gereduceerd tot 0,50m. Het nieuwe dakvolume met een dichte muur staat daardoor nogal dicht op het dakvlak van de burens waarin zich ook dakramen bevinden. Hier moet zorgvuldig naar gekeken worden en onderzocht wat ruimtelijk acceptabel is.
- Aandacht moet ook de hoogte van de dakopbouw krijgen. Deze is nu hoger dan het hoekaccent. Is dit per se nodig, kan het volume iets zakken? Wat doet dat met de zichtbaarheid vanuit het Haarlemmerplein/ lange zichtlijnen. Duidelijke doorsneden en perspectieven dienen aangeleverd te worden.
- Installaties op het dak mogen in beginsel niet – installatieconcept moet verduidelijkt worden, ook alle afvoerpijpjes e.d.
- Dakterrassen aan de straatkant zijn niet toegestaan, de te openen puien dienen voorzien te worden met een doorvalbeveiliging.
- De groene daken zijn een pre.
- De 'dakpatio' is niet zichtbaar vanuit de openbare weg. Onduidelijk is hoe men naar buiten kan komen. Middels een scheepsluik of een deur? Hoe wordt de inham in het dak tegen regen beschermd en bruikbaar gehouden? Onduidelijk is ook hoe de 'dakpatio' zich verhoudt tot de eventueel aanwezige dakkapel van 5.1.2.e indien hier sprake is van een verblijfsruimte. Er lijkt inzicht mogelijk (privacy voldoende gewaarborgd?).

In grote lijnen kan zich R&D vinden in de gekozen oplossing. Het plan dient nader uitgewerkt te worden met inachtneming van de boven genoemde punten.