

EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T 0548 – 65 69 50
F 0548 – 65 69 95
E info@eve-bv.nl
I www.eve-bv.nl



Gemeente Haarlem
Afdeling Vergunningen
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Ons kenmerk: U.16.615.AJF/2635

Datum: 4 augustus 2017

Onderwerp: Aanvulling bouwaanvraag gebouw 1, Plazawest (kenmerk 2016-05312)

Geachte dames, heren,

Aanleiding

Op 17 januari 2017 is de bouwaanvraag verleend voor gebouw 1 op het voormalige EKP terrein in Haarlem. Tegen deze vergunning is een bezwaar ingediend door de omwonenden. Volgens de omwonenden wordt (onder andere) aangegeven dat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Op basis van het bestemmingsplan heeft de gemeente echter vrijstelling op deze bouwhoogte verleend. Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden ontvangt u een aanvulling op de bouwaanvraag, waarin de bouwhoogte is aangepast. In deze begeleidende brief ga ik nader in op gevolgen van de wijziging.

Aanleghoogte

In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte gerelateerd aan het omringende peil van het maaiveld. In deze aanvulling is de aanleghoogte aangepast conform de meetwijze van het bestemmingsplan. De gebouwen worden daardoor minder hoog, conform de wensen van de omwonenden. Het gebouwconcept blijft echter ongewijzigd. De aanleghoogte bedraagt nu 0.578 + NAP. Als bijlage treft u een toelichting aan waarin inzichtelijk is gemaakt vanaf welk peil er gemeten dient te worden.

Ontwerp

De vloerhoogte ten opzichte van het omringende maaiveld is verminderd ten opzichte van de reeds afgegeven vergunning. Aan de buitenzijde leidt dit tot een ondergeschikte wijziging van de gevels. De gevelindelingen en het door de ARK goedgekeurde ontwerpconcept blijven ongewijzigd. De maatvoeringen van de entree pui zijn aangepast naar aanleiding de aanpassing van de aanleghoogte. Intern leidt de aanpassing tot enkele ondergeschikte wijzigingen van de (vlucht)trappen van en naar de eerste verdieping. De verdiepingen 1 tot en met 5 blijven ongewijzigd. Op kelderniveau vervalt de toekomstige aansluiting op de gemeenteschappelijke half verdiepte parkeerkelder (gebouw 7).

Constructie

Door de wijziging van de aanleghoogte blijft het constructieconcept ongewijzigd. De wijziging van de aanleghoogte heeft wel gevolgen voor de heipalen en de keldervloer. De heipalen worden korter en de keldervloer krijgt een hogere belasting door de toenemende grondwaterdruk. Deze wijzigingen zijn als ondergeschikt te beschouwen. Bij deze aanvulling treft u een memo van de constructeur aan waarin de wijzigingen nader worden toegelicht. Conform de voorwaarde uit de vergunning ontvangt u de constructieve detailuitwerking voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Bouwbesluit

Het aanpassen van de aanleghoogte leidt niet tot een ontwerp dat niet voldoet aan de regels van het bouwbesluit. Op detailniveau moet de toetsing aangepast worden. Zo wordt bijvoorbeeld de vluchtroute korter door het aanpassen van de vluchtrappen.

In verband met de vakantieperiode ontvangt u deze toetsingen begin september.

Parkeren en verkeer

In de oorspronkelijke plannen was er een mogelijkheid opgenomen om, middels een aanvullende vergunning, een gemeenschappelijke half verdiepte parkeervoorziening (gebouw 7) te realiseren. Omdat deze parkeervoorziening aan zou gaan sluiten op meerdere gebouwen, was destijds gekozen voor eenzelfde aanleghoogte voor alle gebouwen met als gevolg dat gebouw 1 alleen met vrijstelling kon worden gerealiseerd. Nu er minder hoog wordt gebouwd is een gemeenschappelijke ondergrondse parkeervoorziening niet meer mogelijk. De gemeenschappelijke parkeervoorziening is echter geen onderdeel van deze bouwaanvraag.

De ontsluiting van de parkeerkelder van gebouw 1 blijft mogelijk via de aangrenzende kelder van gebouw 6. De voormalige aansluiting op de gemeenschappelijke half verdiepte parkeervoorziening komt te vervallen.

U treft bij deze aanvulling een concept terreintekening aan waarop wordt aangegeven hoe het parkeren op het maaiveld is ingepast. Deze tekening is een nadere uitwerking van tekening 'telmodel tijdelijk situatie' welke is ingediend ten tijde van de behandeling van de bouwaanvraag.

De ontsluiting van het Plaza West terrein wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Herplantingsplicht

Voor de bestaande bomen is een kapvergunning aangevraagd. Deze kapvergunning is verleend onder voorwaarde van een herplantplicht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De te herplanten bomen zijn ingepast op de bijgevoegde concept terreintekening.



EVE Architecten BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal
T 0548 – 65 69 50
F 0548 – 65 69 95
E info@eve-bv.nl
I www.eve-bv.nl



Waterberging

Volgens het Waterhuishoudingsplan d.d. 6 september van LBA is een waterberging noodzakelijk. Op de concept terreintekening is te zien hoe deze waterberging is ingepast.

De opdrachtgever heeft ons gemachtigd alle werkzaamheden met betrekking tot deze aanvraag voor hen te verzorgen. Wij zijn derhalve het aanspreekpunt voor al uw inhoudelijke vragen, opmerkingen, verzoeken om aanvulling met betrekking tot deze aanvraag en de vergunning. Dit geldt ook voor eventuele overige aanvragen die in relatie staan tot deze aanvraag.

Als u nog vragen hebt, neemt u dan contact op met de heer ing. Lennaert Heet, bouwkundig tekenaar van ons kantoor, via telefoonnummer 0548-656950.

Wilt u bij al uw schriftelijke reacties ons kenmerk vermelden?

Met vriendelijke groet,

ing. Arie-Jan Fransen
Projectmanager