

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



Gemeente Haarlem
De heer H. Rots
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Ons kenmerk: U.21.510.EVE/3906
Uw kenmerk: 2021-02675

Datum: 21 juli 2021

Onderwerp: notitie/onderbouwing binnenplanse afwijking – aanvraag omgevingsvergunning
Plaza Residences

Beste heer Rots,

Naar aanleiding van het mailbericht van mevrouw J. Perquin d.d. 15 juli jl. waarin wordt meegedeeld dat de gemeente mogelijk voornemens is om de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuwbouw van de 75 appartementen op het perceel Westergracht/Menno Simonszplein in Haarlem (plan Plaza Residences) te weigeren, ontvangt u hierbij van ons, mede naar aanleiding van uw eigen verzoek, een notitie waarin wij het ontwikkelproces nader toelichten. Tevens is een onderbouwing bijgevoegd waarom gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan.

Aanleiding

De herontwikkeling van het gebied Plaza West (voormalige EKP-terrein) heeft een lange geschiedenis. Sinds 2014 zijn wij - EVE Architecten - betrokken bij de planvorming en zijn wij in gesprek met de gemeente over de invulling van het nieuwe Plaza Westterrein. De afgelopen maanden heeft de oplevering van de gebouwen 1, 6 en 5 aan de spoorzijde (westzijde) plaatsgevonden. Deze fase behelst 306 appartementen en een winkelplint, die volledig ingevuld is. Een mooi resultaat!

De appartementen in de gebouwen 1, 6 en 5 zijn verkocht aan Syntrus Achmea. Aldi Vastgoed is inmiddels eigenaar van de volledige winkelplint van gebouw 5 en AH Vos heeft vorig jaar gebouw 8 in zijn geheel gekocht samen met het gehele terrein Plaza West, exclusief het terrein t.b.v. Plaza Residences. Reden voor met name AH Vos om gebouw 8 en het gebied Plaza West te verwerven is dat grip wordt gehouden op de parkeerfaciliteit van Plaza West en dan met name op het parkeren ten behoeve van de

Rekeningnummer IBAN NL13RABO03273.19.046 / BIC RABONL2U. Besloten Vennootschap ingeschreven bij KvK onder nummer 08098089.
Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden.
De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin onder meer opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, dit laatste voor zover tussen partijen overeengekomen.
DNR 2011 is gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011.

Onderdeel van EVE Concept



retailfuncties in de gebouwen 8 en 5; korte loopafstanden en parkeren op maaiveld zijn cruciaal voor een gezonde exploitatie van deze winkels.

Het terrein ten behoeve van plan Plaza Residences is verkocht aan Plaza Residences BV.

EVE Architecten heeft vervolgens in opdracht van Plaza Residences vol enthousiasme en met veel plezier een nieuw plan uitgewerkt op dit terrein, met als kader onder meer:

1. de mogelijkheden binnen het vigerend bestemmingsplan
2. de randvoorwaarden die zijn gesteld in eerdere uitvoerige gesprekken met de afdeling Stedenbouw van de gemeente en de ARK m.b.t. het voormalige gebouw 2 Plaza West, en
3. de reeds gerealiseerde gebouwen 1, 6 en 5 op Plaza West als referentie.

Tevens is door de opdrachtgever veel ruimte gegeven om een kwalitatief hoogwaardig gebouw te maken, met voldoende gebouwde parkeergelegenheid t.b.v. auto's en fietsen in een tweelaagse(!) parkeerkelder.

In een digitaal overleg met de gemeente (d.d. 3 november 2020) is het nieuwe plan Plaza Residences informeel besproken met de gemeente. Een belangrijk advies van de gemeente was om het parkeren goed op te lossen, zo mogelijk op eigen terrein, ter voorkoming van eerder gevoerde discussies. Daar is door onze opdrachtgever op geanticipeerd door te investeren in een tweelaagse parkeerkelder (i.p.v. de gepresenteerde éénlaagse kelder).

In datzelfde overleg heeft de gemeente tevens een eerste verkenning laten zien van de ontwikkelzone Zuidwest. Bij de verdere uitwerking van deze visie zou een deel van Plaza West betrokken kunnen worden. Daarop is door Plaza Residences duidelijk aangegeven dat zij binnen het wettelijk kader van het bestemmingsplan (en in het verlengde van hetgeen verder is gerealiseerd op Plaza West) een planologisch en architectonisch passend plan wenst te realiseren. Gemeld is ook dat AH Vos wellicht mee wil denken in de toekomstvisie van Zuidwest. Het gebied vanaf het voormalige gebouw 4 en verder zuidelijk daarvan zou hierbij betrokken kunnen worden, waarbij het plot van het voormalige gebouw 3 de functie parkeren blijft houden.

Op 6 april 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning voor plan Plaza Residences ingediend; een kwalitatief hoogwaardig gebouw dat is ontworpen binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan en conform het ontwerpprincipe van de gebouwen 1, 6 en 5. Voor de realisatie van de buiten de gevel uitstekende balkons is gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid, maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak.

De geconstateerde beperkte overschrijding van de bouwhoogte (enkele centimeters) is desgewenst op te lossen binnen de lopende procedure door constructief een aanpassing te doen.

Er is -begrijpen wij- momenteel een discussie gaande binnen de gemeente om al dan niet mee te werken aan het verlenen van de binnenplanse vrijstelling t.b.v. de uitstekende balkons, dit in relatie tot de visie voor gebied Zuidwest. Wij begrijpen dat de gemeente graag zo veel mogelijk ruimte wil houden voor een zo breed mogelijk stedenbouwkundig onderzoek. Echter dat mag plan Plaza Residences niet raken. Dat zou het doel voorbij schieten. Een andere invulling dan het voorliggende plan kan er niet komen. Dit wordt niet alleen bepaald door Plaza Residences, maar ook door de directe omgeving (AH Vos, Aldi, omwonenden), die niets anders accepteren dan deze mooie invulling van de hoek Westergracht – Menno Simonzplein.



Uitgangspunten ontwerp (stedenbouw & architectuur)

Het voorliggende plan is met grote zorgvuldigheid ontworpen. Er is veel aandacht besteed aan de detaillering in en rondom het gebouw. De korrelmaat sluit aan op de omgeving en rondt de hoek bij het gebouw van 't Trionk verder af. Het gebouw is alzijdig ontworpen en heeft ook aan de achterzijde een "voorgevel"-uitstraling. Alle appartementen op de begane grond hebben een eigen entree op maaiveld-niveau. Hierdoor ontstaat er een directe interactie met het omliggende openbaar gebied. De ruimtelijke overgangen tussen voetpad/Delftsstoepje en de entree van de woningen op de begane grond is zorgvuldig uitgewerkt. Gemetselde muurtjes, mee-ontworpen groen en hekwerken/paaltjes creëren een fraaie overgang.

Het ontwerp is volledig binnen het vigerend bestemmingsplan ontworpen. Voor de uitkragende balkons, de bouwhoogte en de hoekoplossing Westergracht en het plein wordt gebruik gemaakt van de afwijkingmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Deze afwijkingen zijn ook ruimtelijk en stedenbouwkundig goed te onderbouwen:

- § De balkons liggen boven eigen terrein, zie de situatietekening zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- § De balkons komen niet verder dan maximaal 1,5m buiten de gevel aan de pleinzijde en 0,9m aan de Westergrachtzijde.
- § De balkons geven de bouwmassa geleiding en reliëf. Dit versterkt de architectonische kwaliteit.
- § De uitpandige balkons sluiten aan bij de direct naastliggende bebouwing van fase 1 Plaza West.
- § De balkons op de eerste verdieping geven de appartementen op maaiveld een geborgen toegang.
- § De overkraging en de dwarsmuurtjes zorgen voor privacy op de buitenruimte voor het appartement.

Ter overweging: consequenties van het al dan niet meewerken aan de binnenplanse afwijking voor de uitstekende balkons

1. Medewerking gemeente binnenplanse afwijking

- § Toevoegen van een kwalitatief hoogwaardig gebouw in dit gebied. Dit zorgt er vanuit stedenbouwkundig perspectief voor dat de entree van het Plaza Westterrein en de aansluiting met het solitaire gebouw van 't Trionk op een stedenbouwkundige en architectonisch passende manier wordt afgerond.
- § Toevoegen van 75 woningen aan Haarlem, in een gevarieerd programma, binnen afzienbare tijd. De tijdelijke Actionwinkel wordt deze maand afgebroken en afgevoerd, daarna volgt na afgifte van de omgevingsvergunning het bouwrijp maken en een beperkte bodemsanering (vergunning is reeds verleend), de woningen zijn verkocht aan een professionele belegger, de aannemer is reeds gecontracteerd en start bouw is gepland in Q1-2022.
- § Veel aandacht (en geld) is besteed aan architectuur en stedenbouwkundige kwaliteit.
- § Parkeren is ondergronds opgelost middels een tweelaagse parkeerkelder. Deze ontwikkeling zal op deze manier niet voor extra geparkeerde auto's in het straatbeeld zorgen.
- § Het plan voldoet aan het eerder gestelde kader van de ARK, zoals het ontwerpen van een alzijdig gebouw en de zijgevels van gebouw 5 en gebouw Plaza Residences in één lijn.
- § Richting de buurt en omgeving is dit een passende invulling die niet op bezwaren stuit en is bovendien in het belang van de gemeente.
- § De medewerking aan dit plan heeft geen beperking voor de verder te ontwikkelen visie van het verderop gelegen gebied. Het naastgelegen parkeerterrein in eigendom van AH Vos gaat niet bebouwd worden en (maaiveld)parkeren en korte loopafstand is voor de retail in de gebouwen 8 en



5 van levensbelang. Wellicht kan het gebied vanaf het voormalige gebouw 4 Plaza West en dan verder zuidelijk bij de visie Zuidwest betrokken worden, maar Zuidwest heeft geen directe relatie met plan Plaza Residences.

2. *Geen medewerking gemeente binnenplanse afwijking*

- § De negatieve consequenties zijn in veel opzichten en voor veel partijen aanzienlijk, zie voormelde uiteenzetting.
- § De tijdelijke Actionwinkel wordt deze maand afgebroken en afgevoerd. Het terrein zal braak blijven liggen tot afgifte omgevingsvergunning. Dat kan dan nog vele jaren duren ...
- § We gaan op deze manier weer terug naar een situatie zoals we die helaas eerder hebben gehad, dus veel 'gedoe', veel commotie met veel partijen, een omgeving die zich gaat roeren en vrijwel geen kans op een succesvol einde.
- § Indien het plan zou worden aangepast, waarbij dus geen gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijking, geeft dat een forse verarming van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit; er resteert een flauw aftreksel van het plan dat momenteel voorligt om te vergunnen.
- § Het huidige woonprogramma gaat niet passen, de alzijdigheid van het gebouw gaat niet meer lukken, de tweelaagse parkeerkelder vervalst en het parkeren moet ook op maaiveld worden opgelost. Dit is wat niemand wil.
- § Voor de volledigheid is een studie met dit beeld bijgevoegd. Maar het mag duidelijk zijn dat dit voor onze opdrachtgever geen optie is.

Tot slot

Wij doen een beroep op de gemeente om medewerking te verlenen met de afwijkingsmogelijkheid die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Hierdoor kan de afhandeling van de lopende procedure voor de afgifte van de omgevingsvergunning doorgang vinden. Dit is voor onze opdrachtgever de enige manier om de afronding van de entree van het Plaza Westterrein op een kwalitatief hoogwaardige wijze af te ronden.

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, neem dan contact op met de heer ing. Martijn Schulenburg, procesmanager zakelijke markt van ons kantoor, via telefoonnummer 0548-656950.

Wilt u bij al uw eventuele schriftelijke reacties ons kenmerk vermelden?

Met vriendelijke groet,

ir. Edwin van Elk
Hoofdarchitect



Bijlagen:

- 01_3906 Artist Impression Plaza Residences entree Plaza West.jpeg
- 02_3906 Artist Impression Plaza Residences achterzijde gebouw.jpeg
- 03_3906 Artist Impression Plaza Residences vogelvlucht.jpeg
- 04_3906 Onderzoek consequenties ontwerp zonder medewerking binnenplase afwijking.pdf

