



KNSM-laan 75 | 1019 LB Amsterdam

T 020 719 23 55

www.commonaffairs.nl

Project: Plaza West, Haarlem
Projectnummer: 15028 Plaza West, gebouw 8
Onderwerp: toelichting indiening omgevingsvergunning gebouw 8
Datum: 16 december 2016

Toelichting Plaza West

Het bestaande EKP gebouw (gebouw 8) omvat op dit moment een twee tal supermarkten op de begane grond, de sociale ruimtes van deze supermarkten bevinden zich op de 1^e verdieping. Op de tweede verdieping zijn er een twee tal bedrijfsruimtes in aanbouw waarvan er 1 een sportfunctie heeft. Op de 1^e en 3^e verdieping worden er op dit moment de voormalige kantoorruimtes omgebouwd tot studioappartementen en wordt de kelder omgebouwd tot parkeergarage. Hoewel sommige delen nog in aanbouw zijn beschouwen wij de reeds verleende vergunning als bestaande situatie (indienings tekening B_200.PDF). Om de ontwikkelingen van Plaza West te kunnen realiseren zullen een aantal gebouwen en bouwdelen op het terrein gesloopt moeten worden. Rond gebouw 8 zullen het huidige bruggebouw en de huidige overkappingen en aanbouwen aan de spoorzijde gesloopt worden t.b.v de nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied. Voor de sloop is door de gemeente reeds een vergunning afgegeven, met de sloop van deze onderdelen is al gestart.

Indiening stukken 2016 gebouw 8

De aanvraag voor de omgevingsvergunning d.d. 16-12-2016 omvat de verbouwing van het bestaande EKP gebouw en betreft grofweg een drie tal delen:

1. Een nieuwe voorbouw als 'markthal' aan de Oostzijde t.b.v de commerciële ruimtes (incl. rolpaden vanuit de kelder naar de passage voor de supermarkt)
2. Een nieuwe aanbouw aan de spoor zijde t.b.v de expeditieruimtes (met nieuwe vluchttrappenhuizen)
3. Een tweetal opbouwen met appartementen als 'strandhuisjes' op het dak.

Daarnaast worden er een beperkt aantal aanpassingen gedaan aan het bestaande gebouw, zo worden de bestaande gevels schoongemaakt en verfraait met metalen frames, nieuwe hekwerken, luifels en panelen geplaatst een nieuwe lift t.b.v. de woningen geplaatst en een extra vluchttrap vanuit de kelder geplaatst.

Programma

De programmaonderdelen welke nu in het gebouw zitten zullen blijven, daarbij zullen een aantal delen vervallen door sloop en een aantal nieuwe ruimtes worden toegevoegd. In totaal zal er circa 5.500m² vloeroppervlak worden toegevoegd aan het bestaande gebouw.

Het totale gebouw zal na de verbouwing circa 17.650m² aan programma omvatten (zie de oppervlaktestaat in bijlage N_903.PDF en gebruiksfuncties in bijlage N_901.PDF)

Het nieuwe vloeroppervlak betreft o.a. de vergroting van de huidige supermarkt met circa 186m², het toevoegen van 212m² winkels het bijbehorende kantoor op de 1^e verdieping wordt vergroot met 385m², deze vergroting gaat ten koste van 4 studio appartementen. De bedrijfsruimtes op de 2e verdieping worden verbouwd omdat een van deze ruimtes doorliep in het bruggebouw welke gesloopt wordt. De eerste bedrijfsruimte omvat in de huidige situatie 1955m² en zal in de nieuwe situatie verkleind worden naar 1875m² en zal een sportfunctie bevatten, de tweede bedrijfsruimte welke in de huidige situatie 2451m² omvat (incl. de brug) zal in de nieuwe situatie verkleind worden naar 2215m².

De studio appartementen op de 3^e verdieping krijgen een algemeen dakterras op de voorbouw, een aantal studio's hebben ook een eigen terras. Er worden 2 studio's op deze verdieping bij gemaakt (de algemene wasruimte voor deze studio's is verplaatst). In de kelder zijn nieuwe (algemene) fietsenbergingen gemaakt waarin alle studio's ruimte hebben voor het stallen van 2 fietsen. De aanpassingen van het bestaande gebouw met de frames die in de gevel geplaatst worden maakt dat er voor de bestaande studio's een herijking gedaan is t.a.v. de vorige aanvraag omgevingsvergunning (zie de eerste 3 blz in bijlage N_991_Bouwbesluittoets_brandveiligheid_daglicht.PDF).

Op het dak komen 21 nieuwe appartementen als 'strandhuisjes', deze appartementen hebben elk een eigen dakterras en een veranda aan het dakstraatje. In de kelder hebben deze woningen elk ruimte voor het stallen van 2 fietsen in algemene fietsenstallingen.

Parkeren

Het gebouw heeft een openbare parkeergarage in de kelder deze heeft nu een eigen hellingbaan maar zal op termijn bereikbaar zijn vanuit de naastgelegen parkeergarage (gebouw 7). Voor het gehele gebied is een verkeersrapportage (met parkeerbalans) opgesteld door bureau Rho (zie daartoe de bijlagen van de vergunningsaanvragen van de gebouwen 1, 6 en 5).

Brandveiligheid en vluchtten

De functies welke nu in het gebouw zitten blijven in het gebouw aanwezig en de principes voor vluchtroutes van deze functies zal in de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn al zullen de bestaande vluchtrampen aan de spoorzijde vervangen worden door nieuwe welke tegen het gebouw aan komen. De woningen op het dak zullen ook gebruik maken van deze trappen. Voor deze omgevingsvergunning is voor het gebouw 8 een brandveiligheidsrapportage opgesteld door Deerns (zie bijlage N_991_Bouwbesluittoets_brandveiligheid.PDF).

In de bestaande garage zullen een aantal ruimtes worden toegevoegd, maar de principes voor het vluchten en de vluchtafstanden zullen gelijkwaardig zijn aan de huidige situatie. Omdat de garage in gebouw 8 in de uiteindelijke situatie verbonden wordt met de andere garages in het gebied is er door Deerns voor het totaal van alle garages een brandveiligheidsconcept opgesteld (zie bijlage Blok 7 - Brandbeveiligingsconcept v1 0.PDF).