



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 wijzigingen omgevingsvergunning gebouw 8
Datum: 10 augustus 2017

Op 13 maart 2017 is de bouwaanvraag verleend voor gebouw 8 in plan Plaza West te Haarlem. Tegen deze vergunning zijn bezwaren ingediend. Op 6 juni 2017 hebben we van de gemeente een schrijven ontvangen waarin zij deze zienswijze ongegrond verklaard, echter is er op de volgende onderdelen aanvulling/verduidelijking gevraagd: de berekening en aanduiding van het aantal parkeerplaatsen t.b.v. het gebouw, het aantal m2 supermarkt en de ontsluiting van de parkeerkelder indien gebouw 7 niet gerealiseerd zou worden. Naast de gevraagde verduidelijking zijn er o.b.v. hernieuwde inzichten een beperkt aantal wijzigingen voor gebouw 8 alsmede voor de maaiveldinrichting doorgevoerd. De wijzigingen voor gebouw 8 zelf zijn van ondergeschikte aard en betreffen: Een kleine verandering in de indeling van de begane grond (winkelverdeling en trap/lift) en de verschuiving van entree van de parkeergarage (en de positie van de fietsenbergingen). Dit schrijven omvat een toelichting op de wijzigingen voor gebouw 8 en de bovenstaande verduidelijkingsvragen en geeft daarbij ook een omschrijving van hernieuwde opzet voor het gebied.

Toelichting wijzigingen stedenbouwkundige opzet Plaza West

Vanwege de bezwaren die er zijn tegen de plannen voor Plaza West is bekeken hoe de plannen passend te maken binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is gekozen om gebouw 7 niet te realiseren waardoor het maaiveld in het gehele gebied lager aangelegd kan worden. Ondergrondse parkeervoorzieningen zullen daarmee alleen onder de gebouwen aanwezig zijn.

Voorheen waren er trappen en hellingen bedacht om het verhoogde maaiveld tussen de gebouwen te bereiken. Deze zijn in de nieuwe voorstellen anders van opzet en verschoven omdat alleen nog gebouw 8 t.o.v. het maaiveld een verhoogde begane grond heeft. Het binnengebied heeft net als in de vorige plannen een brede wandelpromenade met ruimte voor groen en het stallen van fietsen bij alle commerciële functies. Bij alle woonruimtes is er ruimte voor terrassen welke met hagen omzoomd zijn. Het binnen gebied krijgt een ander karakter omdat er meer parkeren op maaiveld is maar het behoud haar groene karakter doordat er voldoende ruimte is om bomen een plek te geven. De watercompensatie (waar nodig) zal in overleg met de waterbeheerder worden gerealiseerd.

Wijzigingen t.a.v. gebouw 8

Maaiveld

Aangezien het nieuwe maaiveld ongeveer op het huidige niveau komt blijft de begane grond van gebouw 8 verhoogd t.o.v. het maaiveld. Het gebouw krijgt een brede trappenpartij met geïntegreerde hellingen als verbinding met het maaiveld. Deze trappenpartijen versterken de bijzondere positie van het gebouw.

Parkeren

Plaza West heeft nu al een programma met diverse winkels, supermarkten, commerciële functies en woningen. Met de vervolgpunten is er extra ruimte voor winkels maar wordt er in het gebied ook een gedifferentieerd woonprogramma gerealiseerd. Voor de verschillende gebouwen is door Goudappel Coffeng een parkeerbalans opgesteld waarbij per gebouw de parkeerbehoefte is berekend. Deze sluit aan bij de eerdere berekeningen maar komt uit op een groter aantal parkeerplaatsen omdat er voor de omgevingsvergunningen gekozen is om alle gebouwen los van elkaar te beschouwen. Op tekening N_995 is aangeduid wat de positie is van de parkeervoorzieningen horend bij de notitie van Goudappel Coffeng. De berekening en de tekening tonen dat er nog ruimte is voor de geplande toekomstige ontwikkeling aan de oostzijde binnen het plan Plaza West.

Tijdelijke situatie (entree garage en trafo's)

Omdat de bouw van verschillende planonderdelen binnen het gebied niet gelijktijdig kan oplopen is het nodig in de tijdelijke situatie de helling naar de garage aan de voorkant te positioneren. Met de realisatie van gebouw 6 komt de entree voor de garage in het tussenstraatje te liggen.

Daarnaast zullen de trafo's die in gebouw 8 zitten tijdelijk in de trappenpartij worden opgenomen, deze zullen na de realisatie van de gebouwen 1, 6 en 5 en de bijbehorende nutstracés een plek krijgen binnen gebouw 8. De definitieve situatie voor de hoofdaansluitingen zal vastgesteld worden als er meer duidelijk is over de uitwerking van de gebouwen 2, 3 en 4 aan de oostzijde van Plaza West.

Gebouwhoogte, meetpeil/meetwijze

Gebouw 8 ligt niet aan de openbare weg maar op een privaat terrein. De meetwijze volgens bestemmingsplan is daarom gerelateerd aan het omliggende maaiveld. Omdat het peil van het maaiveld rondom gebouw 8 (grote) verschillen kent hebben we een gemiddelde hoogte bepaald. Daarbij kwalificeren we de trappen, hellingen en taluds die aan het gebouw zitten niet als maaiveld, deze zijn dan ook buiten de berekeningen gehouden.

Het maaiveld aan de spoorzijde is afgesloten met een hekwerk en alleen toegankelijk voor expeditieverkeer. De peilhoogte van het maaiveld t.p.v. deze expeditie (+1,35m NAP) is vastgelegd in de stukken van de omgevingsvergunning van het huidige gebouw. Deze en de meetwijze/berekeningen zijn te vinden op tekening N_996.

Om een gemiddeld maaiveld peil te kunnen vaststellen hebben we de volgende 2 methoden gehanteerd:

1. Het gemiddelde peil van het maaiveld op de hoeken van het gebouw (op basis van de bekende dichtst bij de hoek gelegen hoogtematen) Het gemiddelde peil volgens deze methode komt uit op +0,760m NAP
2. Het gemiddelde peil van het maaiveld op basis van het gemiddelde per gevel. Het gemiddelde peil volgens deze methode komt uit op +0,773m NAP.

De gemiddelde maaiveldhoogte van het omliggend maaiveld en meetpeil voor gebouw 8 is daarmee +0,76m NAP waarmee de gebouwhoogte voor gebouw 8 uit komt op 21,94m.

Programma (oppervlakte supermarkt)

De winkelindeling van de begane grond is iets gewijzigd t.o.v. de vorige indiening. In de oorspronkelijke plannen was er in de voorhal een tapis roulant welke aansloot op gebouw 7. Omdat gebouw 7 is komen te vervallen is net als in de huidige situatie de kelder van gebouw 8 vooral voor de gebruikers van dit gebouw en is er gekozen om in de voorhal een lift en trap te maken t.b.v. voor alle gebruikers van gebouw 8. De gekozen opzet komt overeen met de huidige situatie waarbij er ook verschillende winkels vanuit de gemeenschappelijke voorhal bereikbaar zijn.

De supermarkt omvat nu 2.563 m² (BVO) waarnaast er op de begane grond nog een aantal winkels aanwezig welke direct of indirect bereikbaar zijn via de voorhal.

Het BVO gebouw t.a.v. de supermarkt omvat de winkelruimte, de magazijnruimte (incl. laad perron), de sociale ruimte en technische ruimte op de verdieping (zie tekeningen 904_200 en 904_201). Tekening N_901 is het overzicht van gebruiksfuncties en geeft aan welke gebruiksfuncties er binnen het oppervlak van de supermarkt vallen.

Kleuren en materialen

Het beeld van het gebouw is gelijk gebleven maar de nieuwe trappen voor het gebouw maken dat aansluitingen met het maaiveld op de kopse kanten van de voorbouw net iets anders zijn geworden. Deze hebben nu een gelijksoortige materialisering als aan de spoorzijde ook word toegepast. Er zijn geen andere kleuren toegepast dan eerder voorzien.

Constructie

De constructieprincipes zullen niet wezenlijk veranderen. Voor de voorbouw en de tijdelijke situatie zijn constructieve gegevens aangeleverd (zie N_992_constructie gegevens voorbouw). De actualisatie van de stukken voor de definitieve situatie volgt t.z.t., deze stukken zijn nog in bewerking en zullen tijdig aangeleverd worden.

Brandveiligheid

De principes voor het vluchten en de brandveiligheid zullen niet wezenlijk veranderen. De actualisatie betreft het opnemen van de meest actuele tekeningen alsmede het wijzigen van een vluchtroute in de kelder en kleine verschuivingen in de posities van de brandscheidingen. Deze stukken zijn nog in bewerking en zullen tijdig aangeleverd worden.

Wijzigingen in de documenten

Vervallen en gewijzigde stukken t.a.v. de verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8

De nu verstrekte stukken omvatten een aantal aanvullingen,

De nieuwe stukken vervangen de eerder ingediende stukken met een gelijke naam, als niet het gehele document maar een deel gewijzigd is zoals bij de N_700 en de N_901 is dat in de documentenlijst aangegeven. In deze lijst zijn de nieuwe aanvullingen met groen aangeduid en de wijzigingen in geel.

Bij deze een overzicht van de eerder verstrekte stukken die komen te vervallen of zijn vervangen door een meer actueel document met een andere naam:

- N_200A **vervalt**
- N_201A **vervalt**
- N_200_supermarkt **vervalt** (vervangen door N_904_200 + N904_201)
- 20170512_Memo_parkeerbehoefte_Plaza_West **vervalt** (vervangen door NYS005_Not_Nbc_V3)
- OV2635_ParkeerKaart_170515 – tijdelijk **vervalt** (past binnen permanente situatie N_995)
- OV2635_ParkeerKaart_170515 **vervalt** (vervangen door N_995)