Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuizen
T +31 [0] 79 342 6728
F +31 [0] 79 341 1501
info@bdpkhandekar.com
www.bdpkhandekar.com

BDP. khandekar

Reactie op Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex, inspraakexemplaar, 08-04-2013

Algemeen:

Dit uitwerkingsplan en de voorgestelde bouwmassa is het afgelopen jaar een aantal keren met mij besproken. In de loop van het proces is er dus ruim gelegenheid geweest om op het plan te reageren.

Het Uitwerkingsplan voldoet in hoofdlijnen aan de set ruimtelijke randvoorwaarden uit 2011 (onderdeel rooilijnen en onderdeel bouwhoogtes en accentbebouwing) en aan de Memo Aanscherping Ruimtelijke Randvoorwaarden voor heel CNW, die in juni 2012 is vastgesteld.

Het UWP wijkt op één punt, de zuidelijke rooilijn, af van de set ruimtelijke randvoorwaarden en aan de memo Aanscherping Ruimtelijke Randvoorwaarden. Dit punt wordt beneden onder de aandachtspunten besproken.

De aandachtspunten, die hieronder zijn aangegeven, kunnen bij het opstellen van het definitieve uitwerkingsplan worden verwerkt. Mijn advies is om de versie van 08-04-2013 vrij te geven voor Inspraak.

[redacted]

[redacted]BDP Khandekar

Supervisor CNW, 16 april 2013

Hierbij volgt een aantal aandachtspunten:

1. Op sommige plekken zijn er discrepanties in de bouwhoogtes. Op p 23 en op p 66 staat dat het hotel 13 lagen hoog is terwijl er in het beeldkwaliteitplan een maximum hoogte van 12 lagen wordt genoemd. Het aantal getekende lagen op p 29 is ook 12 lagen. Mijn voorstel is om het aantal lagen eenduidig in het plan op te nemen.

2. Op p 66 wordt genoemd dat de hoogte van de basismassa voor Fase Noord en Fase Zuid 22m is. In de randvoorwaarden heeft de basismassa een hoogte van 3 tot max 5 lagen. Ter vergelijking; in het uitwerkingsplan voor Plein Zuid is aangegeven dat de maximumhoogte van de 'basis' 18m is. In de doorsnede op p. 29 blijkt dat de basishoogte 13,5 tot 17m hoog is. Een basishoogte van 18m, zoals bij Plein Zuid, zal dus ruim voldoende moeten zijn.

BDP Khandekar Limited, registered in the Netherlands 2207415, registered office Secr.Runsinkbrink 1, 2731 AG Benthuizen, The Netherlands, BDP Khandekar is a registered trade mark.
Printed on FSC certified paper, comprising of fibres sourced from well-managed sustainable forest reserves and bleached without the use of chlorine.

3. De impressies (bijv. op p 30 en 31) komen niet in alle gevallen overeen met de beschrijvingen in de Beeldkwaliteitparagraaf. In de beeldkwaliteitparagraaf staat bijvoorbeeld het volgende:
   'Ieder gebouwdeel heeft geveldelen oftewel penanten die doorlopen tot het maaiveld'
   'Een grote pui, ononderbroken over de gehele begane grond van een gebouwdeel is niet toegestaan'
   De ramen op de verdieping krijgen vorm als 'gaten in de muur', niet als grote glasvlakken.
   Het materiaalgebruik is grotendeels solide en combinaties met solide, steenachtige materialen zijn daarvoor geschikt.

   De impressies van met name het hotelgedeelte wijken hier sterk vanaf. De impressies suggereren dat het hele hotel uit een lichte metalen vliesgevel is opgetrokken en dat de hele begane grond uit grote glasvlakken bestaat. De verschillen tussen de geschreven tekst en de impressies is verwarrend.

4. De uitbouw aan de zuidkant van de Meervaart is in de oostelijke richting groter dan in de Ruimtelijke randvoorwaardenkaarten en in de memo is opgenomen. Destijds is de toegestane uitbreiding 'korter' gehouden, omdat er onzekerheid was of het doortrekken in de oostelijke richting van de uitbouw mogelijk was in verband met de verkeersafwikkeling van het centrum. Indien het doortrekken van de uitbouw geen verkeerstechnische problemen oplevert, dan ben ik akkoord met deze 'vergroting' in de oostelijke richting van de uitbouw.