



Extern planvormingsoverleg Eigen Haard verslag & reactie

Datum: 12 oktober 2023

Ontwikkelcombinatie Eigen Haard vertegenwoordigd door:

5.1-1-d

Gemeente vertegenwoordigd door:

5.1-1-d

1 Opening/mededelingen

- In het vervolg graag het plan comprimeren zodat het makkelijker is om door te scrollen.
- 5.1-1-c

2 Reactie gemeente

Stedenbouw

Supermarkt:

- Projectteam HK is akkoord met de verplaatsing van de entree van de supermarkt naar het Gedempt Hamerkanaal.

Balkons:

- Eigen Haard geeft aan dat balkons aan dat de kwaliteit van de balkons aan de noordzijde van het bouwblok beperkt zijn en daardoor niet wenselijk. Afgesproken is om samen met de supervisor te zoeken naar extra geschikte ruimtes voor balkons.
- Projectteam HK vindt dat het westelijk bouwblok aan het pocketpark wel moet worden voorzien van balkons. Dit voegt namelijk iets toe. Hier is verder ook geen probleem met de inrichting van de openbare ruimte (afvalinzameling, bomen etc.).
- Blok C2 in plattegronden: Projectteam HK geeft als suggestie om balkons aan de daktuin te realiseren.

Bouwhoogte:

- Eigen Haard blijft onder de vereiste 70 meter qua bouwhoogte. Door projectteam is aangegeven dat voldoende voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de ophoging tot 70 meter en dat het op deze manier op dit onderdeel aan supervisie kan worden voorgelegd. Kanttekening van Eigen Haard bij de bouwhoogte is dat de 70 meter die in kader van LIB is opgenomen gemeten is vanaf NAP. Dat is afwijkend tov maaiveld. Eigen Haard heeft onderzoek uitstaan om consequenties voor radar in beeld te brengen.

Taal:

- Projectteam HK is akkoord voor wat betreft de verdeling van de blokken.

Plint:

- Plinthoogte in vormgeving akkoord, overal 9 meter behalve daar waar de supermarkt zichtbaar is.
- Maar jammer dat de 9 meter plint niet te lezen is in de toren. Bespreken met de supervisor.
- Met supervisor bespreken: aantal bouwlagen in plint irt welk soort woningen, in principe 3 x3 mogelijk maar dan 1 woning, nu ingetekend als kleine woningen, (check nog even bij iruma wat we hierover precies hebben afgesproken). Plint van 4m is te begrijpen vanaf functionele ontwerp, maar dit moet nog wel worden besproken met de CRK.

Plattegrond BG- pagina 13:

- Goed checken breedte van het blok op pagina 13. 53860-afmeting lijkt niet tot aan de rechts grens aan het blok te komen. Graag DWG van begane grond op coördinaten met gemeente delen.
- Hoek tussen toren en rest van het blok aan de Fabriekstraat is blind en vol fietsenstalling. Dit geeft geen goede uitstraling en is geen passende reactie op stedenbouwkundige geste om de toren buiten de rooilijn te zetten.
- Te krappe ruimte tussen lobby en stijgpunt. Goed als deze twee ruimtes beter communiceren.
- Bijna de hele oostelijke gevel in de plint is blind. Dit is niet gewenst.

Tweede huid:

- **5.1-1-d**
[Redacted]
[Redacted] **5.1-1-c**
[Redacted]
- Projectteam HK geeft aan dat het grid ook is bedacht om in te zetten voor duurzaamheidsmaatregelen. Eigen Haard verwacht niet dat de tweede huid nodig is voor de duurzaamheidsambities. Projectteam HK heeft aangegeven nog geen inzicht te hebben gekregen in de wijze waarop aan de duurzaamheidsambities invulling wordt gegeven en kan het plan op dit onderdeel daarom nog niet beoordelen. Projectteam HK en Eigen Haard hebben de afspraak gemaakt om in een latere fase (mede in samenspraak met de supervisor) de grid in zijn integraliteit te beoordelen.

Daktuin:

- Eigen Haard geeft aan dat de "kas" nog samen met een landschapsarchitect zal worden uitgewerkt. De daktuin moet ook worden besproken met de supervisor en de CRK.

Techniek

Technische ruimtes:

- IMSR station moet gerealiseerd worden aan het gedempt hamerkanaal met een afmeting van 3,9x5,85m. Deze is nog niet ingetekend. Er moet samen gekeken worden hoe we dit kunnen inpassen.
- Technische ruimte WKO ontbreekt

Hangverlichting:

- In de tekeningen is nog geen rekening gehouden met hangverlichting. Verzoek is om hier in de volgende uitwerkingen wel rekening mee te houden (aan alle zijden met uitzondering van Gedempt Hamerkanaal). (Voor ontwerp en positionering verlichting zie Masterplan K&L)

- Houd rekening met de werkstappen K&L en WIOR-proces (Zie daarvoor handreiking KL en de samenvatting 2.4)

Parkeren/mobiliteit/fietsparkeren

- Voorstel van Eigen Haard is nu om één rijbaan onder het pocketpark te hebben. Hierdoor wordt het een kleinere parkeerbak met minder parkeerplekken. In totaal worden er 204 parkeerplekken gerealiseerd onder A2/A3 in dubbel gebruik.
- Fietsparkeren en technische ruimtes ontbreken nog in de parkeerbak onder A3. Hier moet ook alvast over worden nagedacht.
- Fietsparkeerbalans zal in de volgende ontwerpfase getoetst worden. In het ontwerp worden 118 pp gerealiseerd onder A2 terwijl er 150 pp gemaakt moeten worden (volgens studie door Goudappel voor Eigen Haard gemaakt: 009349.20211214.R1.05_Ontwikkeling Kromhout Hamerkwartier_onderzoek parkeren en deelmobiliteit, op januari 2023 met de gemeente gedeeld). Het verlagen van het aantal parkeerplaatsen heeft een relatie met het niet afnemen van het parkeerprogramma behorende bij het maatschappelijke programma. Maar projectteam HK ontvangt nog graag een aangepaste parkeerbalans waar dat uitgangspunt in is verwerkt. En ziet dit dan ook graag gerelateerd aan het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden in de parkeerbak onder A3.
- In het ontwerp wordt er nu vanuit gegaan dat de parkeerkelder onder A3 een eigen ingang/uitgang heeft. De koppeling tussen de twee parkeergarages is juist om geen parkeerentree bij A3 te realiseren. Volgens de Investeringsnota moeten alle parkeergarages een entree aan het Gedempt Hamerkanaal hebben.
- De exacte diepte ligging van de verbinding tussen de parkeergarage onder blok A2 en A3 moet nog nader bepaald worden en is onderwerp van overleg.

Logistiek/Expeditie

- Projectteam HK geeft aan dat voorgestelde logistieke oplossing een grote impact heeft op de openbare ruimte. Projectteam heeft daarom gestudeerd op een alternatieve oplossing. Geconcludeerd is dat er geen oplossing denkbaar is die zowel voor openbare ruimte als gebouw optimaal is. Afgesproken is hier in gezamenlijkheid een werksessie over te organiseren en dan op dit onderwerp een definitief besluit te nemen.

Duurzaamheid

- Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog niet uitgewerkt in SO. Reactie op dit onderdeel volgt daarom pas in de volgende ontwerpfase.

Groenplan

- Projectteam HK geeft de volgende zaken alvast mee voor de inhoud van het VO-groenplan:
 - Toelichting op de visie achter het groenontwerp, natuurinclusieve maatregelen;
 - Tekeningen van de maaiveld- daken- en/ of gevelontwerp op maatvastе ondergrond, schaal 1:500/ 1:200;
 - Belangrijke dwarsdoorsnedes;
 - Toelichting van de gebruikte groentypes en indicatie van de toekomstige beplanting;
 - Principeprofiel van de groeiruimte van het groen per groen type, met maatvoering van de pakketdikte;

- Berekening van het aantal vierkante meters levend groen, met een toelichtende kaart (ten behoeve van toetsing 40% norm);
- Berekening van het aantal kubieke meters waterberging, met een toelichtende kaart.

Overig

- Projectteam HK geeft aan de entree op de zuidwestelijke hoek te smal is. Wellicht is het mogelijk om extra woningen aan het park te realiseren en dat de lobby opschuift naar de westelijke gevel.
- Graag een toelichting van de glasbewassingsinstallaties. Er moet worden voorkomen dat dit via het maaiveld wordt gedaan en dit geeft belemmering voor het aantal te realiseren groen in de openbare ruimte.
- Toekomstige vloerpeil van de begane grond opnemen in de tekeningen.
- Plattegrond 1ste verdieping: De sociale ruimte dient een entree te krijgen.
- Blok B, deel aan Gedempt Hamerkanaal: oriëntatie plattegrond>> overwegen woonruimte aan de daktuin, om van de zon te genieten en interactie te organiseren op dit niveau. Tenzij expeditie aan Gedempt Hamerkanaal komt, dan is het beter om de woonruimte aan die kant te hebben (vanwege geluidoverlast).

3 Vervolg

Het document is door de gemeente acceptabel gevonden om voor te leggen aan de supervisor. Een aantal BKP-punten die tijdens de supervisie besproken moeten worden zijn;

- Lijn van de 8m plint in het basement van de toren laten zien
- Positionering van eventuele balkons op sommige plekken aan de straatzijden, vanaf 9 meter hoog (na afstemming met OR)
- Balkon op hoek van blok B als accent of liever een ander accent met balkons op te zoeken?
- Gelijke uitstraling rondom blok C2 terwijl aan de pocket parkzijde wel balkons mogelijk zijn
- Gevel en BG- blok C2 beter verbinden met pocket park en met hoek Fabriekstraat/ pocket park (entree van dit blok liever om de hoek?)
- Uitzondering maisonnettes in 3x3 plint (zie pgn. 18)
- Basement van toren van 4 verdiepingen werkt niet als de gewenste 8/9 meter hoge plint
- Materiaalkeuze van gevel van de supermarkt
- Raster rondom de toren

Supervisie is op 2 nov van 10:00-13:00. Definitieve tijdslot wordt een week van tevoren bekend gemaakt.

Eigen Haard heeft aangegeven dat zij eerst meer duidelijkheid willen over de expeditie alvorens zij starten met het VO.