



Gemeente Haarlem

**Jeroen van Spijk**

Wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 17 maart 2016  
Ons kenmerk 2016/140390  
Contactpersoon drs. J. (Ans) Kippersluis  
Doorkiesnummer (023-511)4499 of 06 46 21 56 45  
E-mail jkippersluis@haarlem.nl  
Onderwerp project Tempeliersstraat: HKB gebouw

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In vervolg op mijn brief van 26 januari en mijn toezegging om met een voorstel te komen, treft u hieronder in het kort de varianten aan in relatie tot sloop (eventueel met herbouw van voor- en zijgevel) dan wel behoud van het HKB gebouw. Deze mogelijkheden zijn met u gedeeld tijdens de technische sessie op 22 februari jl.

Alvorens in te gaan op de resultaten van de technische sessie, schets ik eerst kort de historie van het dossier.

### ***Bouwplan 2010***

In 2007 heeft de gemeente projectontwikkelaar HBB verzocht om te komen tot planontwikkeling en realisatie van het terrein aan de Tempeliersstraat. Op basis van een bouwplan met een positief welstandsadvies heeft de gemeenteraad in 2010 besloten tot verkoop van het parkeerterrein aan HBB. Dat plan is destijds opgenomen in het ontwerpbestemmingplan Koninginnebuurt, eerste partiele herziening. Dit bestemmingplan is in 2012 door de Raad van State vernietigd. De ruimtelijke randvoorwaarden, waaronder sloop van het HKB pand, waren hierbij geen aanleiding tot vernietiging. De wettelijke verplichting om ingeval van een bestemmingplanwijzing een gebouw te onderwerpen aan een Cultureel Historisch onderzoek bestond op dat moment ook nog niet.



### ***Cultuurhistorie en onderzoeksplicht***

De wettelijke verplichting om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan cultureel historisch onderzoek uit te moeten voeren dateert uit 2012. De aanwezige cultuurhistorische waarde van het HKB gebouw – zoals in 2015 is

onderkend door Steenhuis/Meurs – kan indien gewenst op twee manieren worden geborgd.

Allereerst kan het pand worden aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. De tweede manier van borging is planologisch, door in het bestemmingsplan de aanduiding orde 2 op te nemen. Orde 2 panden zijn bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouwhistorische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn. Een orde 2 pand kan worden gesloopt indien identiek wordt teruggebouwd of dat kan worden aangetoond dat aanpassing leidt tot een herstel of verbetering van de cultuurhistorische waarden. Van elk orde 2 pand wordt een redengevende omschrijving gemaakt welke onderdelen van het gebouw het bouwwerk waardevol maken.

### ***Het contract met HBB en erfdienstbaarheid (servituut)***

In het contract tussen gemeente en HBB is een inspanningsverplichting opgenomen om het parkeerterrein vrij van erfdienstbaarheden te leveren. In verband met een nog lopende procedure rondom de erfdienstbaarheid is destijds besloten verder te gaan met een nieuw bestemmingplan voor dit deel van de Koninginnebuurt, dus zonder inpassing van het bouwplan van HBB. Het desbetreffende bestemmingplan is inmiddels onherroepelijk.

De uitkomst van het cultuurhistorisch onderzoek in relatie tot de bestaande plannen en het contract met HBB zijn de aanleiding geweest voor een technische sessie, die op 22 februari jl. is gehouden. Tijdens deze sessie zijn de varianten “behoud van het HKB gebouw” versus “sloop nieuwbouw (met herbouw van voor- en zijgevel “ met u besproken. De stadsbouwmeester en HBB hebben impressies laten zien, waarin sprake is van sloop/nieuwbouw met “monumentale” gevel(elementen) die zijn/worden teruggebouwd. Een extern bureau heeft de varianten financieel beoordeeld.

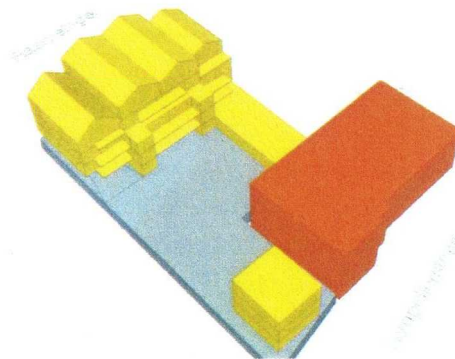


Haarlem

3

Resumerend zijn de besproken varianten als volgt:

## 1 Ontwikkeling met behoud van het gebouw:



- 17 woningen aan Raamsingel
- circa 15 woningen HKB gebouw
- 2 woningen Urban Villa
- totaal 34 woningen
- 45 parkeerplekken ondergronds
- parkeernorm 1,3pp won
- entree garage Raamsingel

### *De effecten van behoud van het pand zijn navolgend:*

Aantal woningen

- 34 woningen i.p.v. 43 stuks

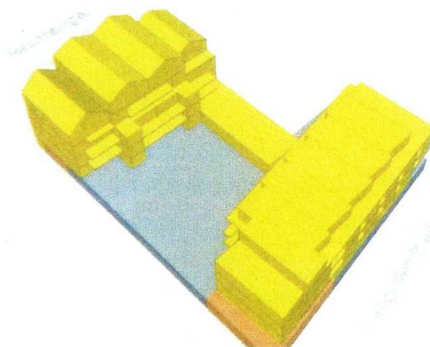
Parkeren

- 30% kleinere ondergrondse parkeergarage, lagere parkeernorm per woning
- Ingang aan de raamsingel

Financieel

- Ca 1 mio lagere opbrengst.

## 2 Ontwikkeling van het gebouw ingeval van sloop



- 18 woningen aan Raamsingel
- 25 woningen Tempelierstraat
- totaal 43 woningen
- 65 parkeerplekken ondergronds
- parkeernorm 1,5pp won
- entree garage Tempelierstraat



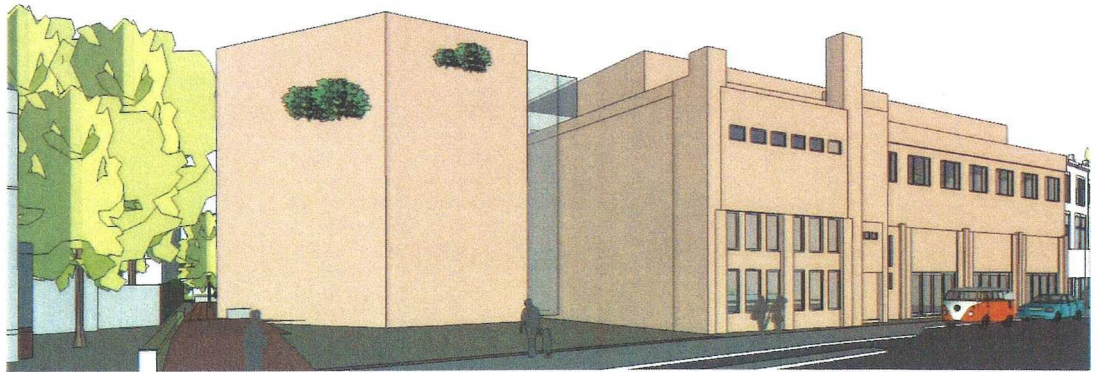


Haarlem

4

### 3 Alternatief

Als alternatief is de volgende een impressie getoond, waarbij uitgegaan wordt van sloop/nieuwbouw waarbij de voor -en zijgevel kan worden terug gebouwd, zodat rekening wordt gehouden met het bijzondere karakter en de alzijdigheid van het pand.



Indien de Raad in het kader van de bestemmingplanprocedure het HKB gebouw aanwijst als een orde 2 pand zodat de cultuurhistorische waarde van het pand gedeeltelijk kan worden behouden door het in de oorspronkelijke vormgeving terugbouwen van de voor – en zij-gevel , dan bestaat er een goede kans dat het bestemmingplan met goed gevolg kan worden doorlopen. Immers in een “beschermend” bestemmingplan hoeft de bestaande toestand niet te worden “bevroren”. De cultuurhistorische waarden van beschermde gezichten wordt beschermd door bij veranderingen rekening te houden met het bijzondere karakter. Het uitgangspunt is de historische structuur en ruimtelijke karakteristiek van het gebied te behouden, maar vooral ook te versterken en te benutten bij ontwikkelingen.

Kortom onder verwijzing naar het hiervoor gestelde kan gesteld worden dat uitgaande van het alternatief de cultureel historische waarden middels een orde 2 worden behouden. Dat dit alternatief stedenbouwkundig en architectonische zorgvuldig inpasbaar is ondermeer aangetoond door de referentiebeelden, die aan u zijn getoond door de stadsbouwmeester. Bijkomend voordeel is dat het programma voor wat betreft woonvolume nauwelijks afwijkt en een ondergrondse parkeergarage zorgt dat kan worden voldaan aan de vastgestelde parkeernorm. Hiermee blijven ook de financiële kaders van de plannen gewaarborgd.

- ⇒ Graag hoor ik van u of u overeenkomstig het bovenstaande kunt instemmen met deze variant.



Haarlem

5

**Aandachtspunt**

Indien u kiest voor de variant tot behoud van het HKB pand, dan ligt de vraag voor of en op welke voorwaarde HBB nog kans ziet om tot ontwikkeling te komen. Daarbij moet op voorhand worden aangetekend dat de grondwaarde bij verkoop residueel is bepaald. Vermindering van het volume leidt op basis van het contract tot lagere gemeentelijke inkomsten.

**Aanvullend: stand van zaken erfdienstbaarheid (servituut)**

Zoals eerder in de ze brief aangegeven is in het contract een inspanningsverplichting opgenomen aangaande erfdienstbaarheid. De in de vaststellingsovereenkomst geformuleerde wensen van de mediationpartners - op basis waarvan de erfdienstbaarheid wordt opgeheven - zijn gebaseerd op een sloop/nieuwbouwplan. Met de sloop nieuwbouwvariant is er een gerede kans dat de vaststellingsovereenkomst kan worden opgevolgd en een verdere gang naar de rechter kan worden voorkomen. Immers Het door de Raad gestelde voorbehoud tot borging van de publiekrechtelijke rol in het licht van de bestemmingsplanprocedure heeft eerder niet geleid tot overeenstemming. De onzekerheid rondom het HKB gebouw speelde hierin een belangrijke rol. Het is denkbaar dat de mediationpartners zich alsnog conformeren aan uw voorbehoud als duidelijk wordt dat sloop/nieuwbouw van het pand het uitgangspunt wordt.

Indien het gevolg van uw keuze niet leidt tot overeenstemming dan zal de rechter een uitspraak moeten doen over de erfdienstbaarheid terplekke. De zaak staat voorsnog op 3 april aanstaande op de rol.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk