

# Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. C. Hubers
Telefoon 0235113366 E-mail: c.hubers@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2011/462852
Te kopiëren: A en B
B & W-vergadering van 6 december 2011

## Onderwerp

Verkoop Prinsen Bolwerk 3

## DOEL: Besluiten

De gemeente is al lange tijd doende de panden van de voormalige school 'De Sleutel' aan het Prinsen Bolwerk 3 te verkopen met als doel herbestemming en het genereren van opbrengsten ten behoeve van de financiering van het project Stationsplein. Dit gebeurt via openbare inschrijving en aangescherpte stedenbouwkundige voorwaarden. Een eerdere poging om Prinsen Bolwerk 3 per openbare inschrijving te verkopen eind 2008 is vanwege de financiële crisis mislukt.

---

## B&W

Het college stelt de raad voor:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
6. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt de bijlage B niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55.
7. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

## Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Verkoop Prinsen Bolwerk 3

**Reg. Nummer:** 2011/462852

## **1. Inleiding**

De gemeente is al lange tijd doende de panden van de voormalige school 'De Sleutel' aan het Prinsen Bolwerk 3 te verkopen met als doel herbestemming en het genereren van opbrengsten ten behoeve van de financiering van het project Stationsplein.

Door middel van een openbare inschrijving die in 2008 werd uitgeschreven was het de bedoeling Prinsen Bolwerk 3 aan de firma Korswagen te verkopen die de panden geschikt zou maken voor huisvesting van kantoren. Als gevolg van de financiële crisis is het de firma Korswagen niet gelukt de financiering en daarmee de herontwikkeling te realiseren. Vervolgens heeft de gemeente getracht het object te verkopen aan andere bidders die hun interesse voor de aankoop van het pand aan de gemeente kenbaar hadden gemaakt. Ook de biedingen van deze partijen waren te afwijkend van prijs of een gewenste ontwikkeling zodat geconstateerd moest worden dat de openbare inschrijving is mislukt.

Ook bleken de voorafgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor meerdere uitleg vatbaar. Dit leidde tot te grote volumes en te zware programma's in een gevoelige omgeving als de Haarlemse Bolwerken.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

## **3. Beoogd resultaat**

In de historische, goed geconserveerde Bolwerken een hotelontwikkeling mogelijk te maken die past in de groene parkomgeving van de Bolwerken. Zonder dat dit ten koste gaat van het monumentale groen en waarbij het publieke karakter van de Bolwerken wordt versterkt. De binnenstad van Haarlem krijgt door de keuze voor deze functie op een historische plek, in een oude villa, er een publiekstrekker bij. Stedenbouwkundig zijn er een tweetal opties mogelijk waarbij in variant A een lagere bebouwingsmogelijkheid geldt dan bij variant B.

## **4. Argumenten**

De villa staat al jaren leeg en loopt als gevolg van deze leegstand en verwaarlozing sterk in kwaliteit achteruit. De villa is echter wel de parel die de herontwikkeling mogelijk kan maken. In de conceptnota Hotelbeleid (2011/283836) die het college op 25 oktober 2011 heeft vrijgegeven voor inspraak staat Prinsen Bolwerk 3 in de bijlage van het marktonderzoek genoemd als een van de locaties waar de hotelmarkt in geïnteresseerd is. Van deze locaties staat het Prinsen Bolwerk aangegeven als locatie waarvan de meeste zekerheid bestaat dat deze door zou kunnen gaan. Het

hotelbeleid geeft aan de markt zijn werk te laten doen. Gezien de interesse voor deze locatie van de hotelmarkt, en de ruimte die het recente marktonderzoek laat zien (400 extra hotelkamers tot 2020 mogelijk) ligt het voor de hand om voor deze locatie een hotelontwikkeling te kiezen.

Terugkijkend op de discussie die is ontstaan bij de vorige openbare verkoopprocedure is het belangrijk te kiezen voor heldere stedenbouwkundige uitgangspunten die tevens als voorwaarden dienen voor de herontwikkeling. Zo wordt voorkomen dat er opnieuw discussie ontstaat over te omvangrijke bebouwing.

### **5. Kanttekeningen**

Door in te zetten op het behoud van zoveel mogelijk groen en te kiezen voor meer kwaliteit wordt de bebouwingsmogelijkheid van de kavel beperkt en daarmee de opbrengst als vanzelf gereduceerd. Dat heeft als groot nadeel dat de opbrengst die uit de verkoop van de kavel zou moeten komen van € 4,7 miljoen niet gerealiseerd zal worden. De verwachte verkoopopbrengsten zijn substantieel lager dan de opbrengsten zoals die in 2007 voorzien waren. De redenen daarvoor zijn een sterk verslechterde vastgoedmarkt en een verdere achteruitgang van de villa. De verkoop tegen een naar verwachting lagere prijs brengt dekkingsproblemen met zich mee in het project Stationsomgeving. Aangezien bij het project Stationsplein is uitgegaan van deze opbrengst zal in de kredietaanvraag Stationsomgeving (naar verwachting in januari in de Raad) een voorstel worden gedaan hoe hier mee om te gaan. Bijgevoegd is een financiële doorrekening van de afdeling Vastgoed waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat de opbrengsten zouden kunnen zijn bij beide varianten.

Het is echter geen optie de verkoop uit te stellen om een tweetal redenen. Allereerst vanwege het risico dat het gedeelte van de subsidie die van het Rijk ontvangen is in het kader van de BIRK, bestemd voor de herinrichting van de Bolwerken (€ 2 miljoen), komt te vervallen. Daarnaast zijn er forse investeringen nodig om de villa voor verder verval te behoeden.

### **6. Uitvoering**

Het streven is nog dit jaar de openbare verkoop op te starten middels plaatsing van een advertentie waarbij dan de nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld en wordt aangegeven dat een hotelontwikkeling de meest wenselijke is.

### **7. Bijlagen**

A. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, oktober 2011

*Ex. artikel 55, economisch belang:*

B. Financiële doorrekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter



Haarlem

Reageren  
antwoord@haarlem.nl

Vragen  
023 - 511 51 15

Meer informatie  
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

# *Prinsen Bolwerk 3*

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden, oktober 2011*



## *Colofon*

Cécile Hubers, programmamanager Spoorzone

Rolf Tjerckstra, stedenbouwkundige

Roland Schreuder, planeconoom, afdeling vastgoed

Evert Winkelman, planeconoom, afdeling vastgoed

Marjon Molenaar, programma assistent

Joost van den Tilaart, stedenbouwkundige

## *Inleiding*

De gemeente Haarlem bezit op het Prinsen Bolwerk nr.3 een monumentale villa. Dit rijksmonument maakte sinds de dertiger jaren onderdeel uit van een schoolcomplex. De villa staat sinds jaren leeg en heeft nodig een volwaardige bestemming en restauratie. De andere schoolgebouwen zijn nu nog tijdelijk in gebruik maar zullen ook eendaags vrijkomen. Indertijd is daarom door de gemeente Haarlem besloten het complex te verkopen. De eerste bieding heeft geen bruikbare plannen opgeleverd. Op advies van de stadsadvocaat wordt dit najaar een nieuwe bieding uitgeschreven met heldere criteria

De gemeente is zich bewust van de kwaliteiten en gevoeligheden van dit gebouw, de omgeving en de betekenis van de bolwerken voor de stad Haarlem. Voorafgaande aan de verkoop heeft de wethouder gevraagd om nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen.

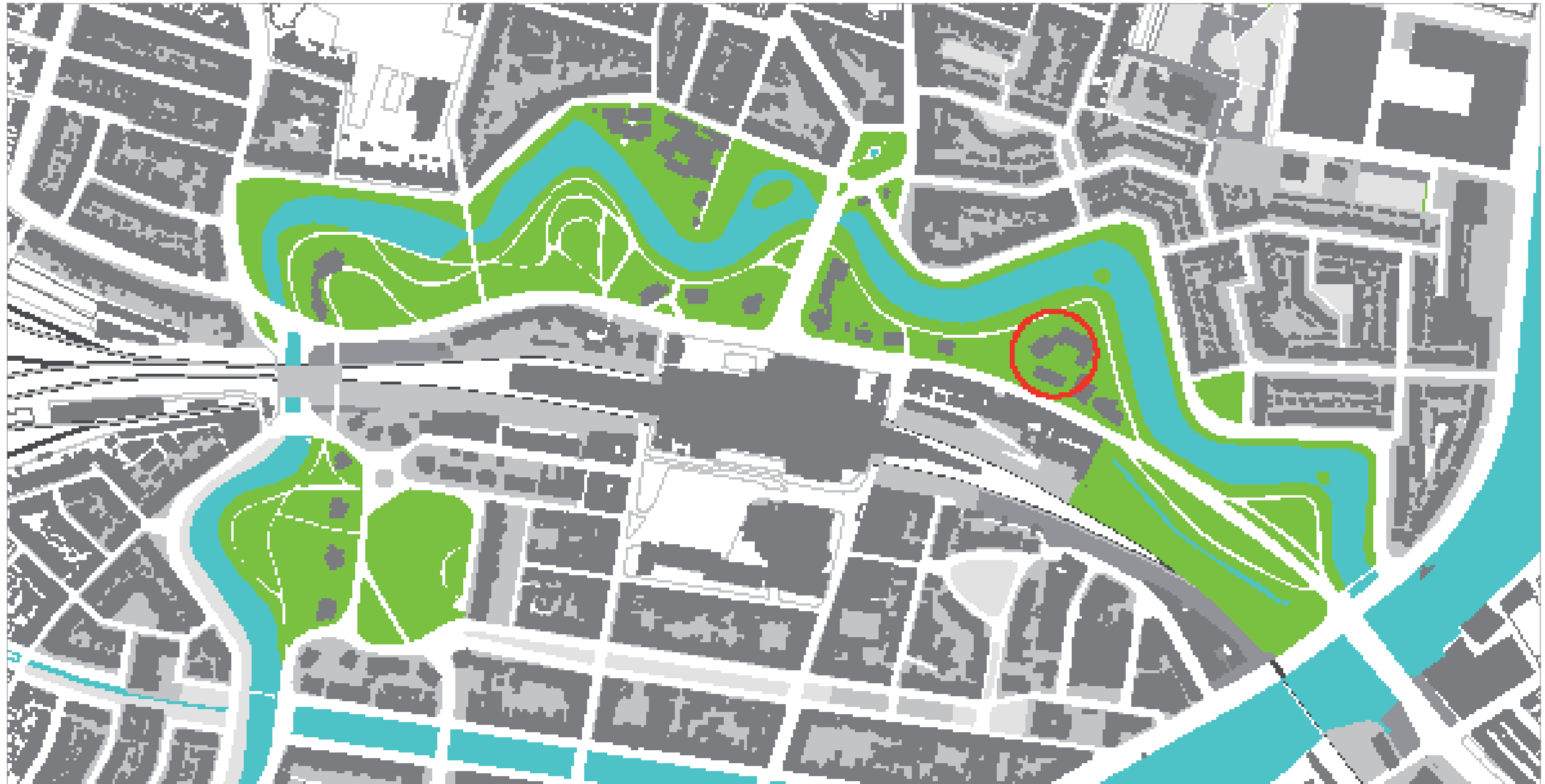
Het idee achter deze herziening is tweeledig. Vooraf willen we duidelijkheid verschaffen aan bieder en opdrachtgever over de actuele ruimtelijke en programmatische kaders voor herontwikkeling. Hiervoor zullen o.a. de inzichten en ervaring uit de eerste bieding worden gebruikt. En nieuwe wensen van de Haarlemse gemeenteraad op gebied van groen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit kunnen we zo binnen dit visiedocument meenemen.

## *De bolwerken*

Prinsen Bolwerk nr. 3 ligt binnen de zogenaamde bolwerken. De bolwerken, voorheen onderdeel van de Haarlemse vestingwerken, zijn begin 19e eeuw onder leiding van Zocher omgevormd tot een stadswandeling. Een wandelgebied in Engelse landschapsstijl met panoramische uitzichten op het omringende landschap. Met de groei van Haarlem is de stadsrand van Haarlem langzamerhand midden in de stad komen te liggen.

## *Ligging bolwerken*

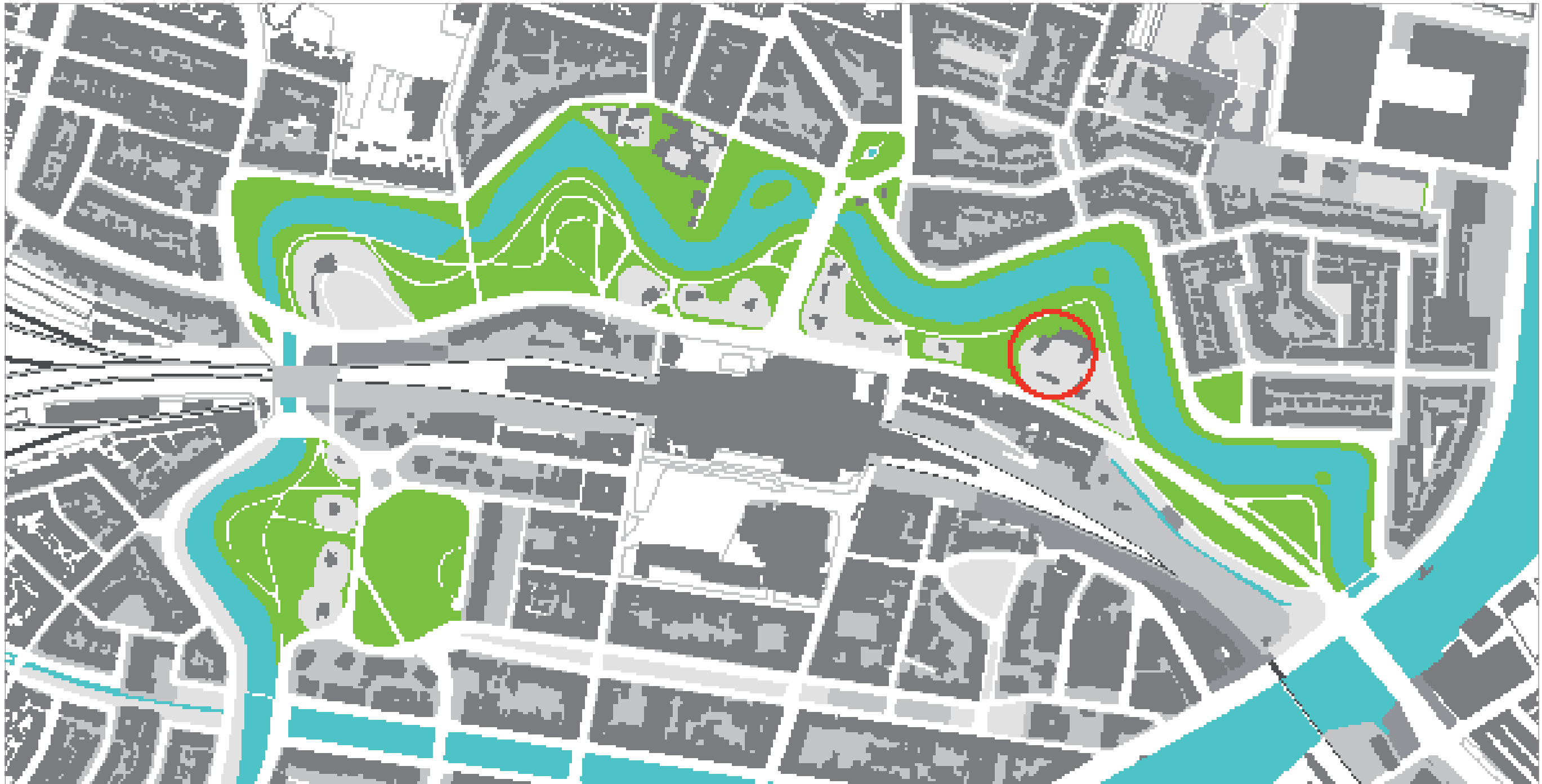
Kijken we nu naar de kaart van Haarlem dan valt op dat de bolwerken een langgerekt groengebied in de stad vormen. Een groot deel van het oppervlak bestaat uit water. Het groengebied is vaak doorsneden door hoofdroutes als spoor, de Bolwerkenroute of het Kennemerplein. Waardoor de bolwerken bij veel voorbijgangers goed zichtbaar en beleefbaar zijn. Tegelijkertijd is het groengebied versnipperd geraakt.

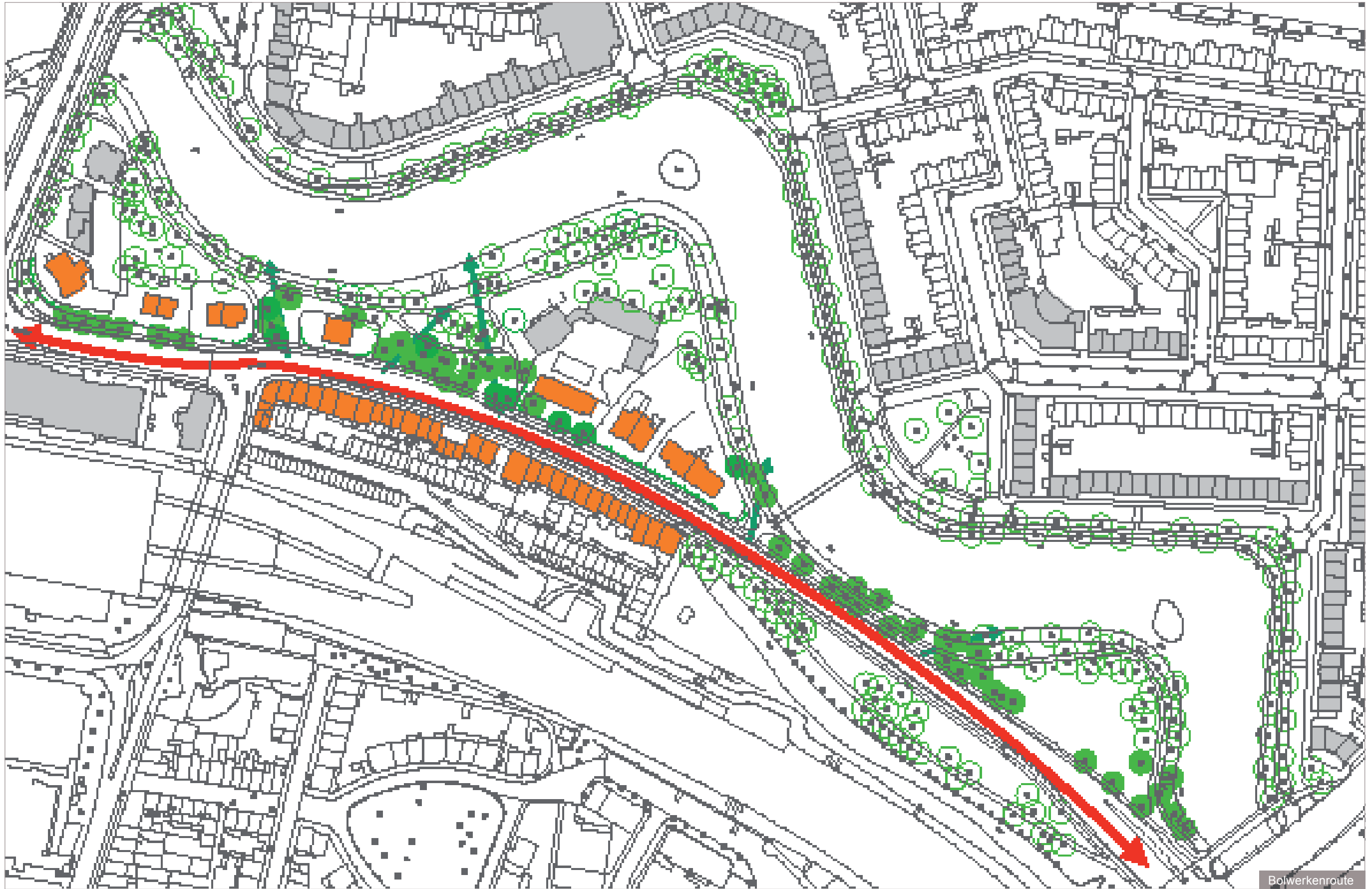




### *Openbaar groen bolwerken*

Laten we het particulier groen weg, zoals in deze tekening, dan blijft het openbaar toegankelijk groen over. Gelijk valt op dat de bolwerken eigenlijk geen grote groenpartijen bevatten. Het parkoppervlak voor een Haarlemse icon als de bolwerken is eigenlijk heel beperkt. De kracht van de bolwerken zit dan ook in de kwaliteit en belevingswaarde van het groen ontwerp. Door middel van de drie hoofdroutes over het Prinsen Bolwerk zal in de volgende tekeningen de kwaliteit van het ontwerp worden toegelicht.





Bolwerkenroute



Weelderige voortuinen langs Bolwerkenroute



Voortuint ter plekke van nr.3 met armoedig hek

## ***Bolwerkenroute***

De Bolwerkenroute is de drukste route over de bolwerken en als zodanig bij de meeste gebruikers bekend. Door de lichte kromming van het wegverloop wordt de blik van de gebruikers automatisch naar buitenzijde, de kant van het bolwerk gericht. De bolwerken manifesteren zich als aaneenschakeling van weelderig begroeide tuinen behorende bij losse villa's, die regelmatig worden afgewisseld door brede beboste stukken die terloops een blik dieper in de bolwerken gunnen. De beboste stukken bevatten ook de entrees voor wandelaars





Zicht vanuit donker, hooggelegen bos op lage bebouwing over het water

### *Zocherroute*

De Zocherroute loopt echt over de oude bolweken. Qua sfeer en inrichting ademt de route nog steeds het ontwerp van Zocher. Een ontwerp maakt gebruik van contrasten tussen donker-licht, laag-hoog, besloten-open, bebouwd-onbebouwd. Door afwisseling van contrasten wordt op het relatief kleine grondstuk een maximale beleving geboden. Het uitgekende ontwerp zorgt ervoor dat de wandelaar op ieder moment in een aparte sfeer zit en gelijktijdig een doorkijk wordt geboden naar een volgend gebied. Elke plek in het park kent een eigen voorgrond, achtergrond en perspectief. Gaande over de paden hoef je je geen moment te vervelen.

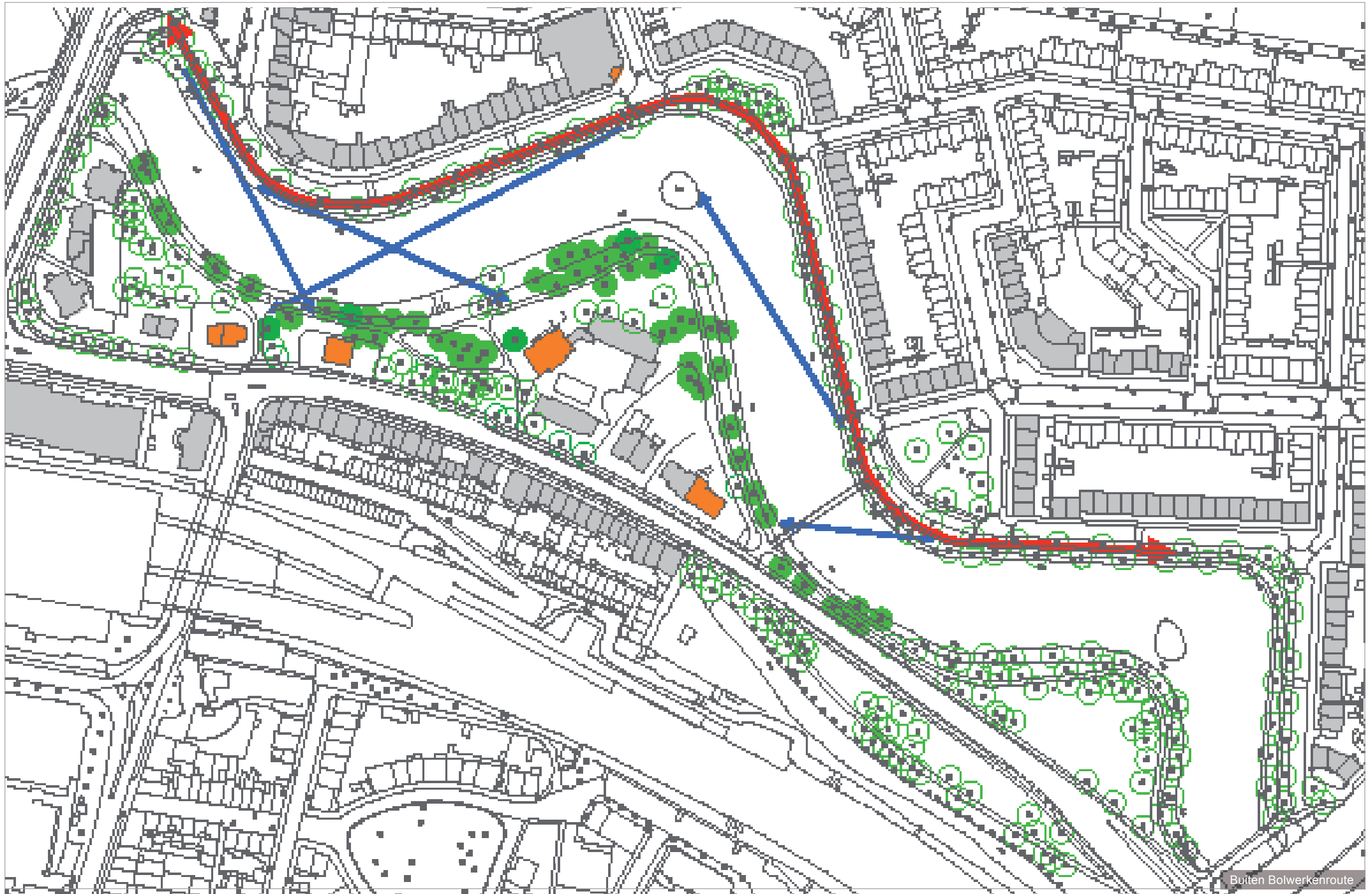
De bebouwing speelt een belangrijke rol binnen dit ontwerp als blikvanger op de voor of achtergrond. Door de overwegende lichte kleur valt de bebouwing goed op ten opzichte van het dominerende groen.



Vanaf de olopende helling zicht op monumentale villa met bomen

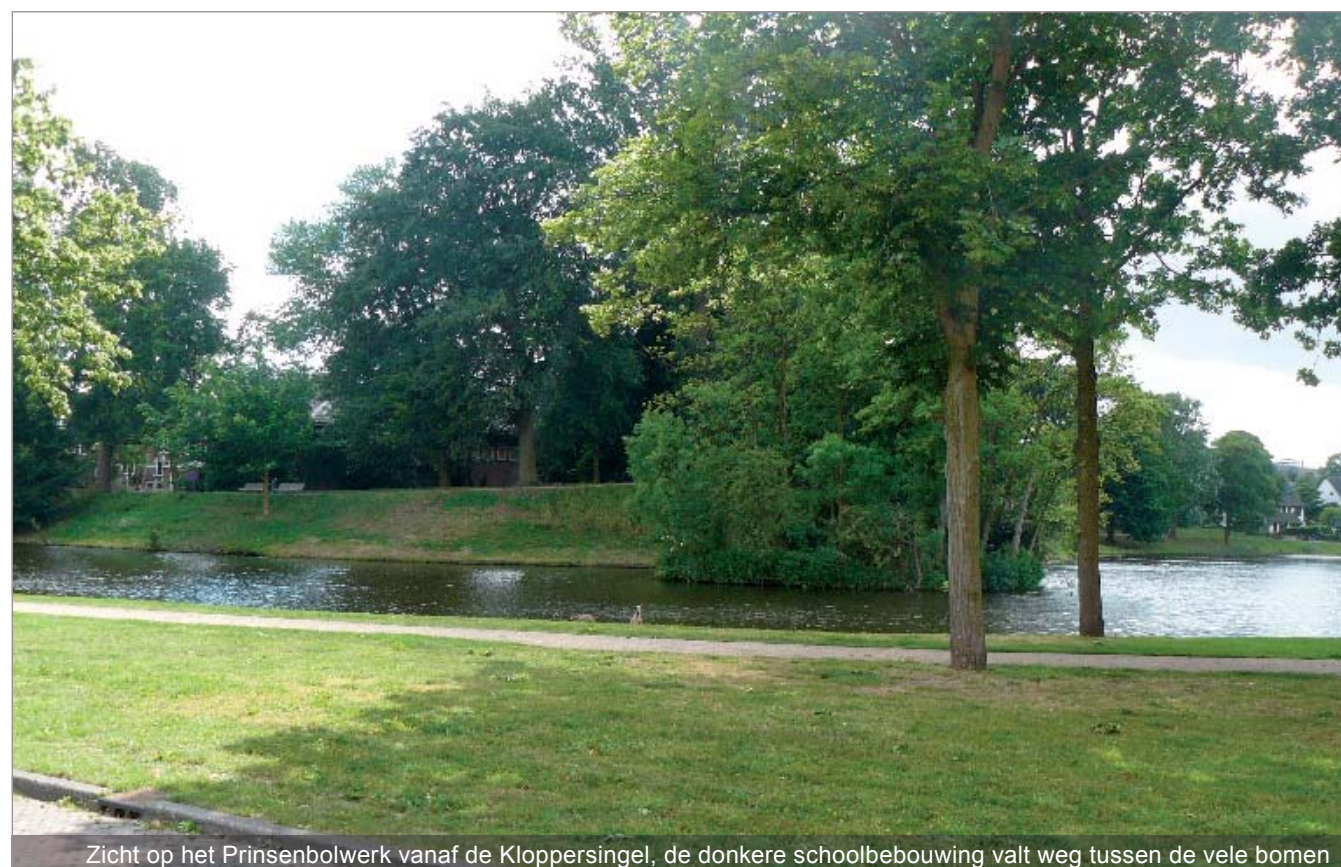


Zicht op water en pad scheppen diepte over de glooiingen tussen de bomen door





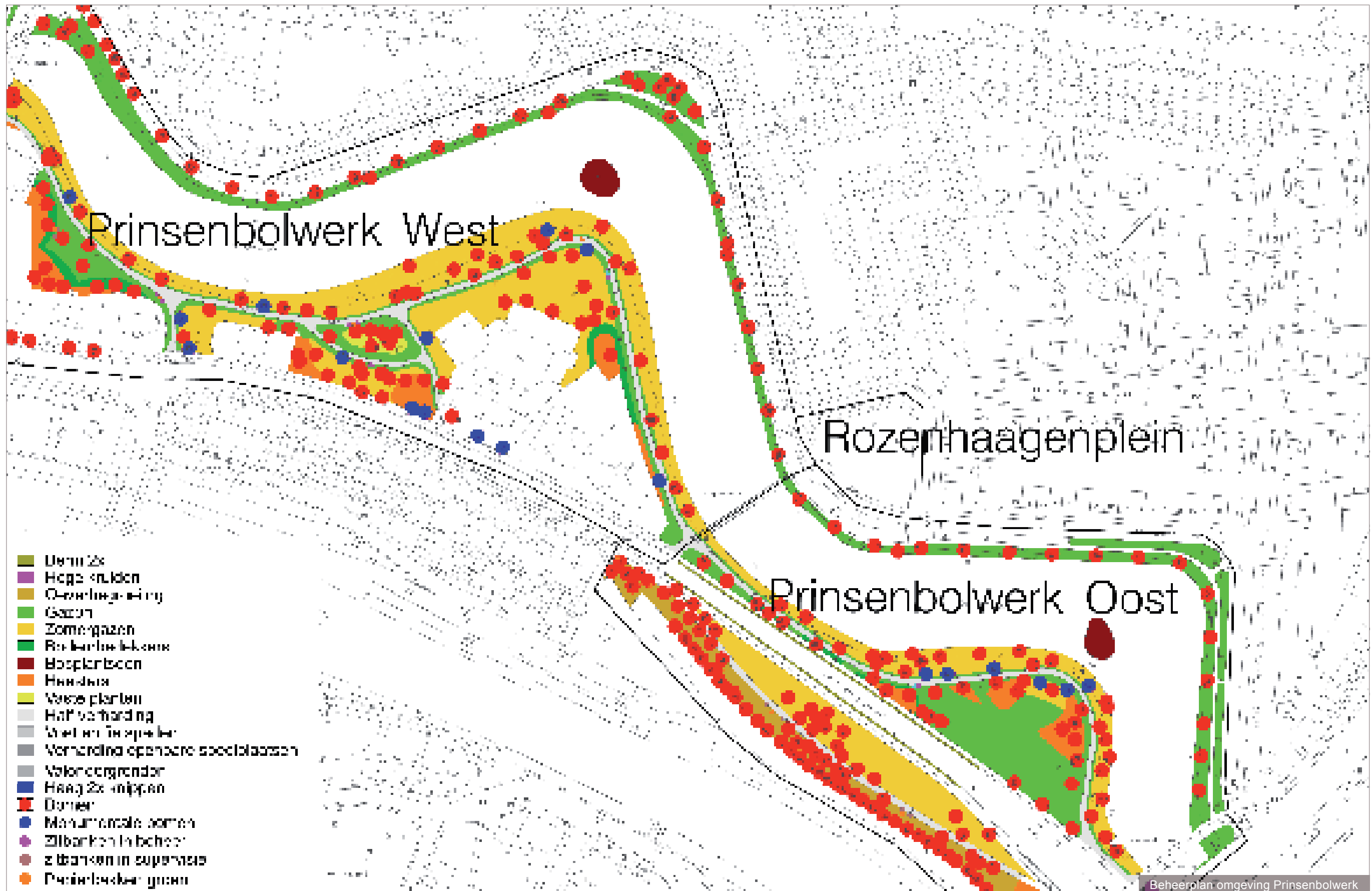
Zicht over het water met op het eind een bolwerk met witte villa



Zicht op het Prinsbolwerk vanaf de Kloppersingel, de donkere schoolbebouwing valt weg tussen de vele bomen

### ***Buiten Bolwerkroute***

Achter het water buiten de eigenlijke bolwerken ligt een derde, vlakke route. Door het gekante verloop van route wordt de blik van de passant bij iedere bocht gedraaid. Het brede water op de voorgrond biedt vrij zicht op de bolwerken, die door de draaiing steeds vanuit een ander perspectief wordt gepresenteerd. Op strategische plekken in het groen van de bolwerken staan de villa's opgesteld. De villabebouwing neemt ook van deze zijde de rol van blikvanger op.



Beheerplan omgeving Prinsenvolwerk



### ***Beheerplan Bolwerken***

In 2007 zijn de bolwerken van Haarlem opgeknapt. Na jaren veronachtzaming is de inrichting hersteld en de oorspronkelijke allure teruggebracht. Sindsdien is het 'Beheerplan Bolwerken' van kracht dat het aanzien en onderhoud van deze Haarlemse icoon op peil houdt.



## Hoogteligging

Hoogteverschillen zijn een wezenlijk onderdeel van de bolwerken. Zo ook op het Prinsen Bolwerk waar prachtig valt te zien hoe de oorspronkelijke villa prachtig was geïntegreerd in het talud. Met als gevolg dat de villa oorspronkelijk over twee entrees op verschillende verdiepingen beschikte.



Hoogtekaart

## *Bomenbestand*

Het Prinsen Bolwerk is flink bebost. Onder de bomen bevinden zich 10 monumentale exemplaren. Twee daarvan zijn de rode beuken die in de 'voortuin' staan.

Als regel geldt dat nieuwbouw buiten de projectie van de bladeren kroon moet blijven.



## Eigendommen

Grote delen van de bolwerken zijn particulier terrein. Ze doen echter wel mee in de compositie van de bolwerken. Ook het terrein van Prinsen Bolwerk, 2800 m<sup>2</sup> zal worden verkocht. Bij de uiteindelijke uitgifte is het de bedoeling dat de toegang voor voetgangers naar het park wordt verbreed en dat aan de achterzijde geen 'enge' hoeken ontstaan. Het oppervlak uit te geven terrein staat vast maar de precieze begrenzing kan al naar gelang het uiteindelijke voorstel worden aangepast.



## Waardevolle elementen

De bolwerken zelf zijn onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Het park zelf is een monument. In het park staan vele monumentale bomen. De villa, evenals de directe burens zijn ook monumenten.

Van groot belang is verder de aanwezigheid van de glooiingen en hoogteverschillen op het terrein. De kwaliteit en uistraling van de voortuinen dragen voor een belangrijk deel bij aan de rijkdom van de omgeving.

Dat geldt natuurlijk ook voor de doorkijken die tussen de bebouwing in op de bolwerken.

Herontwikkeling van Prinsen Bolwerk nr.3 mag er niet toe leiden dat deze kwaliteiten verloren gaan maar ervoor zorgen dat ze worden verbeterd.



## *Knelpunten*

Met de ombouw van de oorspronkelijke villa tot een school is de samenhang tussen villabebouwing en parklandschap ernstig verstoord. Van een losstaande villa verankerd in het talud, zit het monument nu ingebouwd in een schoolcomplex. Het schoolcomplex, georganiseerd rond het schoolplein, sluit zich af van de omgeving. Als gevolg zijn de achterkanten van de school naar de bolwerken gekeerd en wordt er niet ingespeeld op het speciale reliëf, het rijke groen of de bijzondere uitzichten. Het gebruik als schoolplein betekent dat heel het binnenterrein verhard is, terwijl we op de bolwerken zouden willen dat het terrein zijn parkinrichting had behouden.

Het gymgebouw ontnemt voor een groot deel het zicht op de villa vanaf de Bolwerkenroute. Zodra de villa in beeld komt is weinig zichtbaar van de achterliggende bolwerken en bomen erachter. Hek en inrichting zorgen ervoor dat de 'voortuin' van het scholencomplex detoneert met de rijke voortuinen van de burens aan de Bolwerkenroute. De schutting op de erfafscheiding met de burens is voor de Haarlemse bolwerken wel een heel armoedige invulling. De geconstateerde knelpunten zullen met de herontwikkeling van Prinsen Bolwerk nr.3 worden weggenomen.

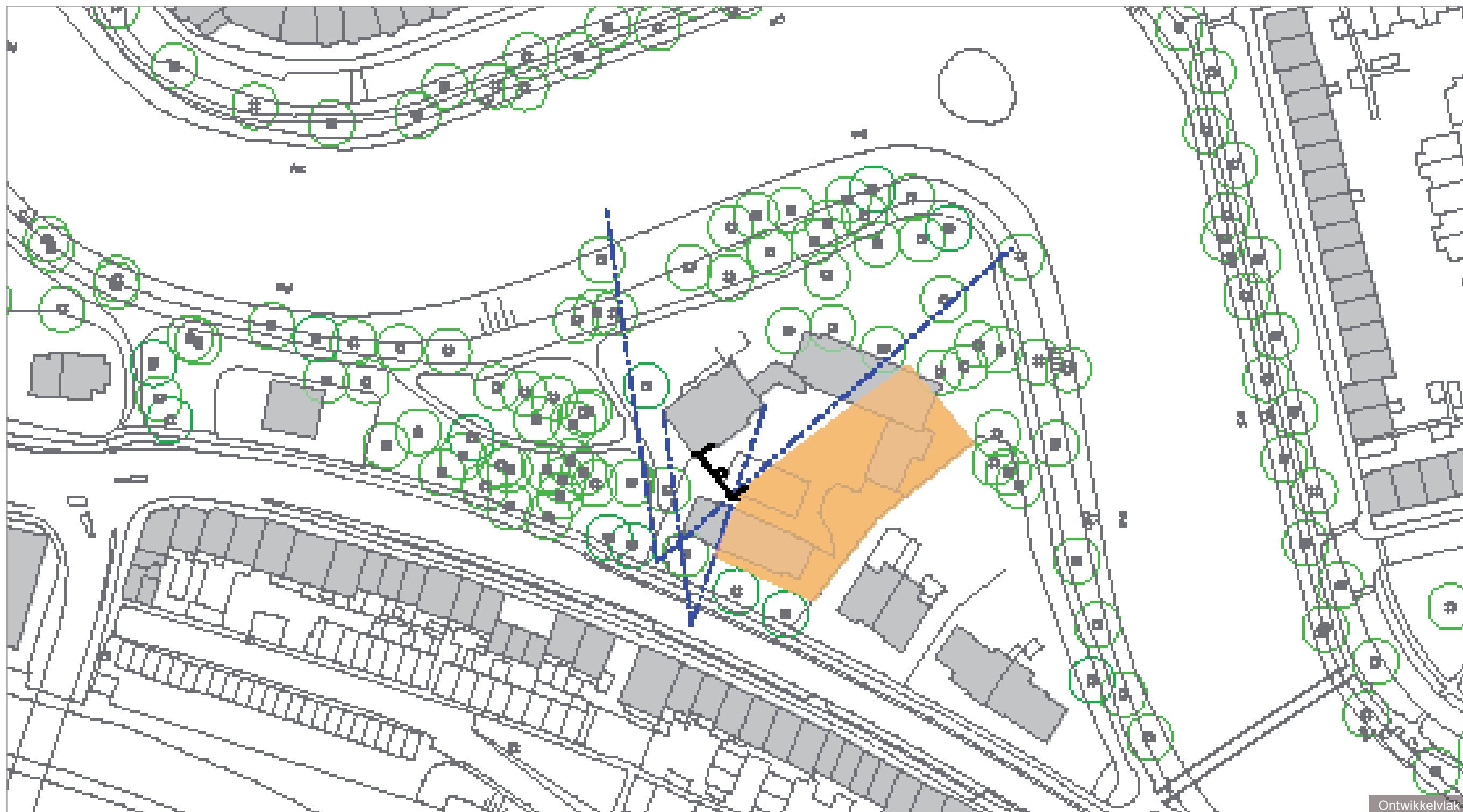


## Ontwikkelvak

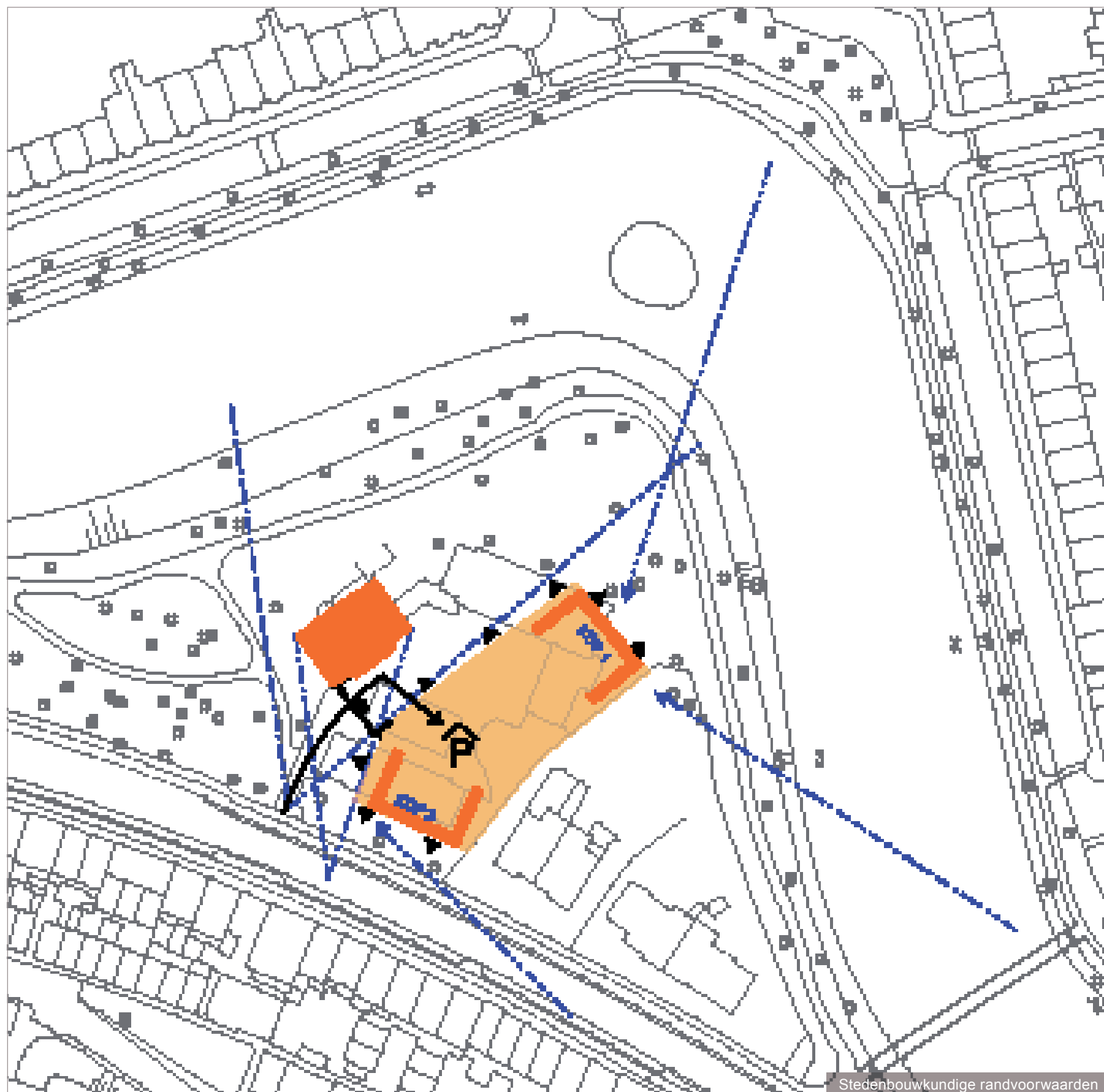
Aan de hand van de eerder vastgestelde randvoorwaarden is een ontwikkelvlak gedefinieerd waarbinnen, ter vervanging van de schoolgebouwen, nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Uitgangspunt voor de bepaling van dit vlak zijn:

- De monumentale villa komt weer los te liggen
- De villa is vanaf de Bolwerkenroute eerder zichtbaar
- Het vlak volgt de rooilijn langs de Bolwerkenroute
- Vanaf het wandelpad zijn villa en park weer samen zichtbaar
- Nieuwbouw blijft zoveel mogelijk buiten de bomenkronen







## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aan de herontwikkeling worden nadere eisen gesteld. Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat de uitwerking, aansluit op zijn omgeving, helpt knelpunten op te lossen en bijdraagt aan een verrijking van dit stukje Haarlem. De nieuwe randvoorwaarden zijn een aanpassing van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2007, en zorgt ervoor dat voorafgaand aan de verkoop duidelijk is waaraan de gemeente de plannen toetst. Tevens biedt de herziening de mogelijkheid om de aandachtspunten uit het Coalitieakkoord ten aanzien van groen en duurzaamheid mee te nemen.

- Binnen het ontwikkelvlak is ruimte om twee kopgebouwen te ontwikkelen die onderdeel uitmaken van de compositie van groen en bebouwing op de bolwerken. Kop 1 richt zich op de bolwerken en is deels zichtbaar vanaf de Kloppersingel. Kop 2, volgt de rooilijn van de Bolwerkenroute en richt zich op deze zijde
- De koppen hebben een verschijningsvorm van een villa: alzijdig, licht van kleur en met een opbouw van (hoge) plint, middenbouw met (echte) kap.
- Beide koppen hebben een maximum oppervlak van 250m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met de monumentale villa. De bouwhoogte is drie lagen plus kap
- Voor beide villas geldt een kapverplichting. Alle noodzakelijke installatie(ruimtes) zijn in de kap weggewerkt en niet zichtbaar op dak.
- Balkons worden ontworpen in samenhang met de compositie van de façade, dus geen opeenstapeling van buitenruimtes aan de gevel. Het balkonoppervlak telt mee in het maximum bouwvlak.
- De monumentale villa wordt gerestaureerd
- Het terrein tussen monument en kopbebouwing wordt visueel opgehouden en zicht op omringende bolwerken blijft gegarandeerd.
- Uit te geven terrein wordt zo groen mogelijk, ten opzichte van de bestaande situatie komt er geen extra verharding bij.
- Parkeerbehoefte is waarschijnlijk te groot om zonder extra verharding te worden opgelost. De behoefte zal dan moeten uitwijken naar parkeergarages in de omgeving. De parkeervraag die op eigen terrein wordt opgelost dient uit het zicht of onder de grond te worden opgelost.
- Toegang tot het terrein blijft op dezelfde plek echter zonder een volledige ontsluiting. Dat wil zeggen vanuit de oostelijke richting rijd je het terrein op en in westelijke richting het terrein af.
- Langs de Bolwerkenroute komt een representatieve voortuin met dito tuinhek zoals nr. 5 t/m 11.
- Herontwikkeling van Prinsen Bolwerk nr.3 draagt ook bij aan de verduurzaming van Haarlem: Het project zorgt voor opwekking en/of hergebruik van energie. Energiegebruik wordt zoveel mogelijk beperkt. Al het hemelwater wordt afgekoppeld.



Voorstel 1



Voorstel 2

## ***Varianten***

### ***Variant 1***

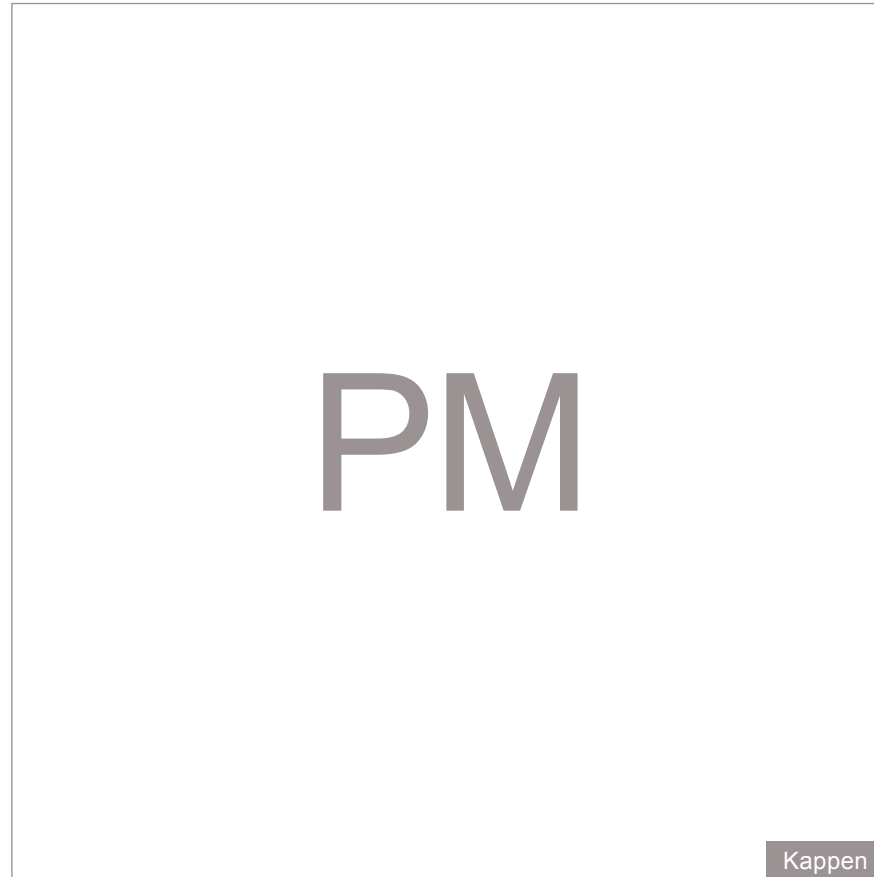
Een mogelijke impressie van de bovenstaande randvoorwaarde is in nevenstaande tekening uitgewerkt.

### ***Variant 2***

In deze variant is, gelet op ervaringen met de eerdere bieding gezocht naar een manier waarbij meer volume op het terrein kan worden opgericht zonder het karakter van de bolwerken en de compositie van blikvangers te verstoren.

Dat betekent een extra mogelijkheid om maximaal 60% van het ontwikkelvlak te mogen bebouwen. Het ontwikkelvlak bedraagt 1360m<sup>2</sup>. Het te bebouwen oppervlak bedraagt dan 816m<sup>2</sup>. Na aftrek van de twee kopgebouwen resteert er nog 316m<sup>2</sup>. De extra bebouwing is ondergeschikt aan de villa's op beide koppen. Hier geldt een maximum bouwhoogte van twee bouwlagen. Architectonisch is het een verbindingsvleugel tussen de twee kopgebouwen.

*Referentiebeelden*



## *Bijlagen, afkomstig uit het S.P.v.E. van mei 2007:*

### *Visie Masterplan Spoorzone m.b.t. de bolwerken*

'De groene bolwerken zijn bovenal openbare ruimte voor de stad. Versterking met één of twee publiekstrekkende functies in de sfeer van cultuur/horeca is waardevol. Zo kunnen de bolwerken aan de noordzijde versterkt worden met een tentoonstellingsruimte. Tot slot lenen de bolwerken zich heel goed voor horeca. Dat kan variëren van een grand café in de categorie 'koffie met appeltaart', tot zelfs een restaurant met allure. Verder zal geprobeerd worden de villa's meer bij het park te betrekken, door waar mogelijk afspraken te maken over de omvorming van hekwerken in hagen en groen passend bij de bolwerken. Indien functies vervangen worden, zijn wonen en/of horeca of eventueel kleinschalige kantoren de meest aangewezen functies. Voor de kwaliteit van de bolwerken is van belang dat voor de hier gesuggereerde nieuwe functies geen parkeerfaciliteiten in het park gerealiseerd worden.'

- Programma Kern
- Tentoonstellingsruimte 1.000 m<sup>2</sup>
- Horeca 500 m<sup>2</sup>

### *Verkeer en parkeren*

Het Prinsen Bolwerk is in termen van het HVVP "een gebiedsontsluitingsweg type A" en maakt daarmee onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Haarlem. Met oog op de beperkte verkeersafwikkeling van de nabijgelegen kruising met de Jansweg is het van belang dat de doorstroming van het autoverkeer, als gevolg van de ontsluiting, niet aangetast wordt. Wegens ruimtegebrek (benodigde extra opstelstrook) is volledige ontsluiting van het terrein niet mogelijk. Daarom is het noodzakelijk dat gebruikers van de ontsluiting vanuit oostelijke richting in rijden en uitrijden in westelijke richting.

Afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen op het adres kan dit op twee manieren opgelost worden. Tot 10 plaatsen door een doorgetrokken streep op de rijbaan en daarboven door een fysieke scheiding (middeneiland) tussen de twee rijrichtingen. Bij de tweede optie is het wenselijk de inrit te verplaatsen richting Prinsen Bolwerk 5

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen kan worden bepaald op basis van de volgende parkeernormen.

- hotel: 0,5 pp per arbeidsplaats plus 1, 0 pp per kamer
- woningen: 1,2 pp per woning
- museum: 0.5 1,0 per 100 m<sup>2</sup>

### *Milieugegevens*

#### *Geluid*

##### *Wegverkeerslawaai*

Het perceel ligt binnen de geluidzone van de weg Prinsen Bolwerk. De geluidbelasting op het meest nabij de weg staande pand bedraagt 65 dB(A), inclusief een aftrek van 5 dB(A) (art. 103 Wet geluidhinder). De waarde geldt voor het peiljaar 2010. Met deze geluidbelasting zijn alle functies (zowel wonen als werken) mogelijk. Omdat de overige panden verder van de weg staan, is de geluidbelasting daar lager. Ook daar zijn dus alle functies mogelijk.

##### *Railverkeerslawaai*

Het perceel ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn Amsterdam - Haarlem - Leiden. Vanwege de bebouwing tussen het spoor en het Prinsen Bolwerk zal geluid vanwege het doorgaande spoorwegverkeer geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het perceel.

##### *Industrielawaai*

Het emplacement Haarlem station valt juridisch gezien onder de Wet milieubeheer. Vanwege de hierboven genoemde bebouwing tussen het spoor en het Prinsen Bolwerk zal geluid vanwege het spoorwegemplacement geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het perceel.

#### *Luchtkwaliteit*

Voor Prinsen Bolwerk 3 is de huidige situatie getoetst aan de Verkeersmilieukaart. Hieruit blijkt dat er een overschrijding is van de grenswaarde voor fijn stof (situatie 2010) op 7 meter uit de wegas (trottoir).

Het thema luchtkwaliteit kent momenteel onzekerheden: het thema is in ontwikkeling. Daarnaast kent het model waarmee gewerkt wordt beperkingen. Zo kan er enkel gerekend worden op trottoirniveau. Tot slot moet de Provincie het (bestemmings)plan toetsen. Het is momenteel onduidelijk met welke toetsingscriteria zij zullen werken.

Gezien de overschrijdingen van de grenswaarde, zijn er momenteel geen ontwikkelingen mogelijk. Bij de invulling van het plangebied zal de luchtkwaliteit nader onderzoek behoeven.

#### *Bodemkwaliteit*

Ter plaatse van de het perceel Prinsen Bolwerk 5 is een ernstige bodemverontreiniging met minerale olie aanwezig als gevolg van een lekkende huisbrandolietank. In 2002 is een grondsanering uitgevoerd waarbij een deel van de grondverontreiniging is verwijderd.

Langs de perceelsgrens met Prinsen Bolwerk 5 moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een bodemsaneringssysteem en een ernstige verontreiniging van de bodem met minerale olie. De verontreiniging strekt zich uit tot onder de gymzaal en onder de kruin van de monumentale bomen.

Grotendeels op het terrein van Prinsen Bolwerk 3 is een grind/lavakoffer aangelegd (ca. 6 x 8 m). Via deze grind/lavakoffer wordt de oliedrijflaag afgescheiden. Het grondwater wordt met een zeer laag debiet onttrokken en via een olieafscheider geloosd op het riool. Vanwege de monumentale bomen mag de grondwaterstand niet te laag worden.

De rest van de verontreiniging wordt door middel van biologische afbraak verder verwijderd. De verwachting is dat de saneringsmaatregel nog tien jaar in stand gehouden moet worden.

Bij herontwikkeling van het perceel zullen mogelijk extra kosten gemaakt moeten worden in verband met de aanwezige bodemverontreiniging. Er dient rekening mee gehouden te worden dat mogelijk een aanvullend saneringsplan geschreven moet worden.

## ***Bijlagen:***

### ***Functionele randvoorwaarden:***

#### ***Bestemmingen***

De meest gewenste bestemming(en) die recht doen aan de ambities uit het masterplan spoorzone en de Bolwerkvisie zijn publieksfuncties. Vanuit planologisch opzicht is de woonfunctie ook mogelijk. Gezien de potentie van de plek voor wat betreft bebouwing is een combinatie van functies de eerste optie. Hierbij kan dan gedacht worden aan de volgende functies:

- horeca
- hotel
- overige publiektrekkende functies
- woondoeleinden

Colofon:  
Uitgave van de  
gemeente Haarlem

Adres:  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00  
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:  
20 Oktober 2011