

Startnotitie Project Wijngaardtuin

Bestuurlijk opdrachtgever: J. van Spijk
Ambtelijk opdrachtgever: M. Hanou (RB) en F. Molenaar (GOB)
Ambtelijk opdrachtnemer: M. Kaldenhoven

Start: 1 oktober 2015

Opgesteld door: K. Glas

Kernteam: M. van Eeghen (stedenbouwer), M. Kaldenhoven (procesmanager), M. van Schaik (Architectuurhistoricus), K. Glas (jurist)
Gebiedsmanager: F. Molenaar
Gebiedsverbinder: I. Hamer
Communicatieadviseur: C. Entveld

Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gaat de voormalige rechtbank aan de Jansstraat 46-46a en Ceciliasteeg 12 verkopen. Het RVB en de gemeente hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de panden met de (privé)tuin te herontwikkelen (raadsbesluitnr. 2012477712). De (privé)tuin van deze Rijksmonumenten grenst aan de Wijngaardtuin in eigendom van de gemeente.



De Wijngaardtuin is een van de weinige openbare groene ruimten in de Haarlemse binnenstad. Deze waardevolle historische tuin is oorspronkelijk ingericht door landschapsarchitect Zocher. De tuin van Jansstraat 46-46a was onderdeel van de oorspronkelijke aanleg van de Wijngaardtuin.

Het onderhoud en de inrichting van de Wijngaardtuin laat helaas te wensen over. De Wijngaardtuin is in zijn geheel omgeven door achterkanten van bebouwing, schuttingen en bergingen en wordt slechts aan twee zijden ontsloten. De tuin van het complex Jansstraat 46 is momenteel vol gebouwd met verouderde kantoorunits.

Het bestemmingsplan Oude Stad biedt voor de herontwikkeling van de panden aan de Jansstraat een actueel kader. Een uitzondering hierop vormt de bebouwingsmogelijkheid voor de tuin. Deze mogelijkheden zijn te ruim en dragen niet bij aan een herstel van cultuurhistorische relatie tussen beide tuinen en het pand. Het bestemmingsplan dient op dit onderdeel te worden aangepast.

In onderling overleg tussen RVB en de gemeente is door het Atelier Rijksbouwmeester een studie verricht naar de randvoorwaarden voor herontwikkeling en de mogelijkheden voor het toekomstig gebruik van de Jansstraat 46-46a en Ceciliasteeg 12, waarbij beter passende bebouwingsmogelijkheden voor de tuin een van de uitgangspunten is geweest. Het RVB is akkoord met de voorgestelde uitwerking van de bebouwing in de tuinen en gaat het verkoopproces opstarten.

Dit vormt de aanleiding voor het opstarten van twee procedures, te weten het opstellen van een beeldkwaliteitsplan - waaraan initiatieven kunnen worden getoetst ter bescherming en verbetering van de kwaliteit van en rond de Wijngaardtuin – en het voeren van een bestemmingsplanprocedure ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden van de privétuin van het complex Jansstraat 46 en het vastleggen van de monumentale bomenvoorraad in de gehele tuin.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Samenwerkingsovereenkomst RVB en gemeente
- Studie Jansstraat-Wijngaardtuin
- Coalitieakkoord 'Samen doen'
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Structuurvisie Openbare Ruimte (concept)
- Ecologisch beleidsplan
- Bestemmingsplan Oude Stad (2014)
- Motie 'monumentale bomen in bestemmingsplannen'
- Programmabegroting 2016

Probleemstelling

Hoewel de grootste groenplek van de binnenstad, is de Wijngaardtuin geen veelgebruikte plek. Dat hangt samen met het introverte karakter van de tuin, de verstopte ligging, en de staat van onderhoud. De Wijngaardtuin is in zijn geheel omgeven door achterkanten van bebouwing, schuttingen en bergingen. Nergens is een bouwwerk met toegang naar de tuin of met een publieksaantrekkende functie.

De toegang vanaf de Schoolsteeg is alleen bereikbaar via het parkeerterrein aan de Jansstraat. De gemeente heeft het voornemen dit parkeerterrein te verkopen en te laten herontwikkelen, waarbij een gat in de straatwand van de Jansstraat wordt gedicht door middel van het toevoegen van bebouwing. De entree van de Wijngaardtuin dient hierbij gegarandeerd te blijven.

De inrichting van de tuin is in het verleden versoberd met oog op het onderhoud. Toch is het onderhoud amper toereikend voor een binnenstadstuin. De tuin achter het oude gerechtsgebouw staat vol met portacabins.

De bebouwingsmogelijkheden van de tuin van het complex Jansstraat 46 zijn te ruim. Er ontbreken stedenbouwkundig-landschappelijke en cultuurhistorische criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor deze locatie op dit schaalniveau, waaraan kan worden getoetst bij ontwikkelingen of wijzigingen in de tuin.

Doel

Het verbeteren van de cultuurhistorische kwaliteit, de toegankelijkheid en de kwaliteit van de Wijngaardtuin en de monumentale panden van het Jansstraat-complex.

Resultaat

1. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de Wijngaardtuin, dat kaders geeft voor het gebruik, inrichting en beheer van de bebouwde en de openbare ruimte, waaraan alle toekomstige initiatieven in en rond de tuin aan zullen worden getoetst. De stedenbouwkundig-landschappelijke en cultuurhistorische criteria vormen een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
2. Het opstellen van een actueel juridisch planologisch kader waarbij het gewenste gebruik en bebouwingmogelijkheden worden vastgelegd, aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.

Risicoanalyse

Toegang Wijngaardtuin via historisch binnenstadsteegje Jansstraat

Met het RVB is overleg geweest over de grote wens van de gemeente om de Wijngaardtuin mede te ontsluiten via het thans afgesloten steegje, waarvan de ingang zich aan de Jansstraat bevindt.

Het RVB is als eigenaar van het object van mening dat een opvolgend eigenaar niet op voorhand moet worden beperkt in de transformatiemogelijkheden. Dit zou zijns inziens mogelijk de toekomstige stedenbouwkundige kwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Voorts heeft het een negatieve invloed op toekomstige marktwaarde.

Het risico dat hiermee de doelstelling tot het vergroten van de toegankelijkheid van de tuin niet wordt gehaald is daarmee groot. Het ontbreekt de gemeente echter aan middelen om dit af te dwingen.

Planning

Startnotitie in B&W 23 februari 2016, in cie's 17 maart 2016
Start beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan februari/maart 2016
Ontwerp BKP en BP in B&W en cie's juni 2016
Vaststelling BKP en BP 13 okt 2016
Inwerkingtreding BP 4^e kwartaal 2016

Parallel aan het proces beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan start de RVB starten met de verkoop van het eigendom aan de Jansstraat. De verkoopprocedure van de RVB heeft een doorlooptijd van circa 9 maanden. Bij de verkoop wordt door de RVB rekening gehouden dat ten aanzien van de privétuin van de Jansstraat 46 nog een aanpassing aan het bestemmingplan gemaakt.

Participatie en inspraak

Samenvatting:

Er wordt een ontwerpnamiddag georganiseerd met de stakeholders, waarin een concept van het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voor de tuin met randvoorwaarden voor aanpalende

bebouwing en toekomstige initiatieven rond de tuin. Dit wordt nader uitgewerkt tot een ontwerp.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt via het college vrijgegeven voor inspraak. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ambtelijk opgesteld en gelijktijdig via het college vrijgegeven voor de zienswijzen. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan worden ter inzage gelegd, nadat het aan de cie's ontwikkeling en beheer ter bespreking wordt voorgelegd. Belanghebbenden kunnen in één procedure zienswijzen indienen op beide producten.

B: Afweging participatie en C Part- en inspraakplan zie bijlage 2

Proces

Rapportage

Wanneer wordt gerapporteerd aan staf wethouder en evt. raadscommissie?

Aan de wethouder:

1. De wethouder wordt met een annotatie geïnformeerd, voorafgaand aan besluitvorming door B&W over het vrijgeven van de ontwerpbesluiten voor inspraak.
2. De wethouder wordt met een annotatie geïnformeerd, voorafgaand aan besluitvorming door B&W om het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan te vaststelling aan de raad voor te leggen.

Aan de cie's RO en Beheer:

1. De door B&W vastgestelde startnotitie wordt ter informatie naar beiden commissies gestuurd.
2. Het B&W besluit het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen wordt ter bespreking naar de commissies gestuurd.
3. Het B&W voorstel aan de raad tot vaststelling van beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan aan de raad wordt ter bespreking naar de commissies gestuurd.

Bijlagen

1. Studie Jansstraat-Wijngaardtuin
2. Kaart plangebied
3. B: Afweging participatie en C Part- en inspraakplan
4. Processchema Wijngaardtuin



Herontwikkeling Jansstraat 46 -46a Ceciliasteeg 12 Haarlem

Atelier Rijksbouwmeester

september 2015



Inhoud

Inleiding	5
DEEL 1: CONTEXT	
Bestemmingsplan	8
Parkeren en ontsluiting	9
Huidige situatie	10
Cultuurhistorie	20
DEEL 2: MODELLEN VOOR HERONTWIKKELING	
Inleiding	28
Model 1: viersterrenhotel	29
Model 2: herenhuizen	34
Model 3: appartementen	36
Nieuwe bebouwing tuin	40
Colofon	44

Inleiding

Sinds het vertrek van het Kantongerecht uit het pand aan de Jansstraat 46 in Haarlem wachten de gebouwen op een nieuwe bestemming. Het Rijk beoogt de verkoop van dit gebouwencomplex aan een partij die met veel enthousiasme en overtuiging nieuw leven in dit monumentale complex kan blazen. De Gemeente Haarlem en het Rijksvastgoedbedrijf hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin zij gezamenlijk het belang van een zorgvuldige herbestemming van het voormalige Kantongerecht ondersteunen.

Het doel van deze studie is enerzijds om de randvoorwaarden voor herontwikkeling in kaart te brengen en anderzijds om een (eventuele) koper suggesties te geven over herontwikkelingsmogelijkheden. In het eerste deel wordt de context geschetst, zowel de beleidskaders waarbinnen een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden, als de huidige en de historische situatie.

Deel twee bevat een studie van Atelier Rijksbouwmeester naar de mogelijkheden van een toekomstig gebruik in drie modellen: hotel, herenhuizen en appartementen. De studie is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Haarlem.

Het complex Jansstraat 46, 46a en Ceciliasteeg12 is als geheel geplaatst op de lijst van Rijksmonumenten.¹ Dit betekent dat de gebouwen om hun cultuurhistorische waarde bescherming genieten. Zie verder onder "Cultuurhistorie".

De gemeente zal een Beeldkwaliteitsplan opstellen voor de Wijngaardtuin. Dit 'pocketparc' was in het verleden moeilijk toegankelijk en erg verwaarloosd. De Wijngaardtuin is één van de weinige groene ruimten in de Haarlemse binnenstad. De gemeente wil de toegankelijkheid tot dit park vergroten en de sociale veiligheid en ook de inrichting van het park verbeteren. Dit park is oorspronkelijk ingericht door landschapsarchitect Zocher. De tuin van Jansstraat 46 was onderdeel van deze aanleg. Er zijn nog twee bomen in deze tuin die aan de oorspronkelijke aanleg herinneren. Het beeldkwaliteitsplan zal uitspraken doen over de inrichting van het park, en ook over de aangrenzende belendingen.

¹ bron: <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>
zie voor het complex: <http://bit.ly/1h7cOld>



DEEL 1

CONTEXT

Bestemmingsplan

Bestemmingen

In het vigerende bestemmingsplan (Oude Stad, vastgesteld op 29 mei 2014) zijn aan het complex aan de Jansstraat nieuwe bestemmingen toegekend.

1. Panden aan de Jansstraat 46 en Ceciliasteeg 12: Gemengd 4

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Begane grond

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- kantoor;
- praktijkruimte;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca t/m categorie 2;
- mogelijkheid voor horeca van categorie 4 (Restaurants, koffiehuisen, lunchroom, ijssalon)
- bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Overige verdiepingen

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- kantoor zonder loketfunctie;
- praktijkruimte.

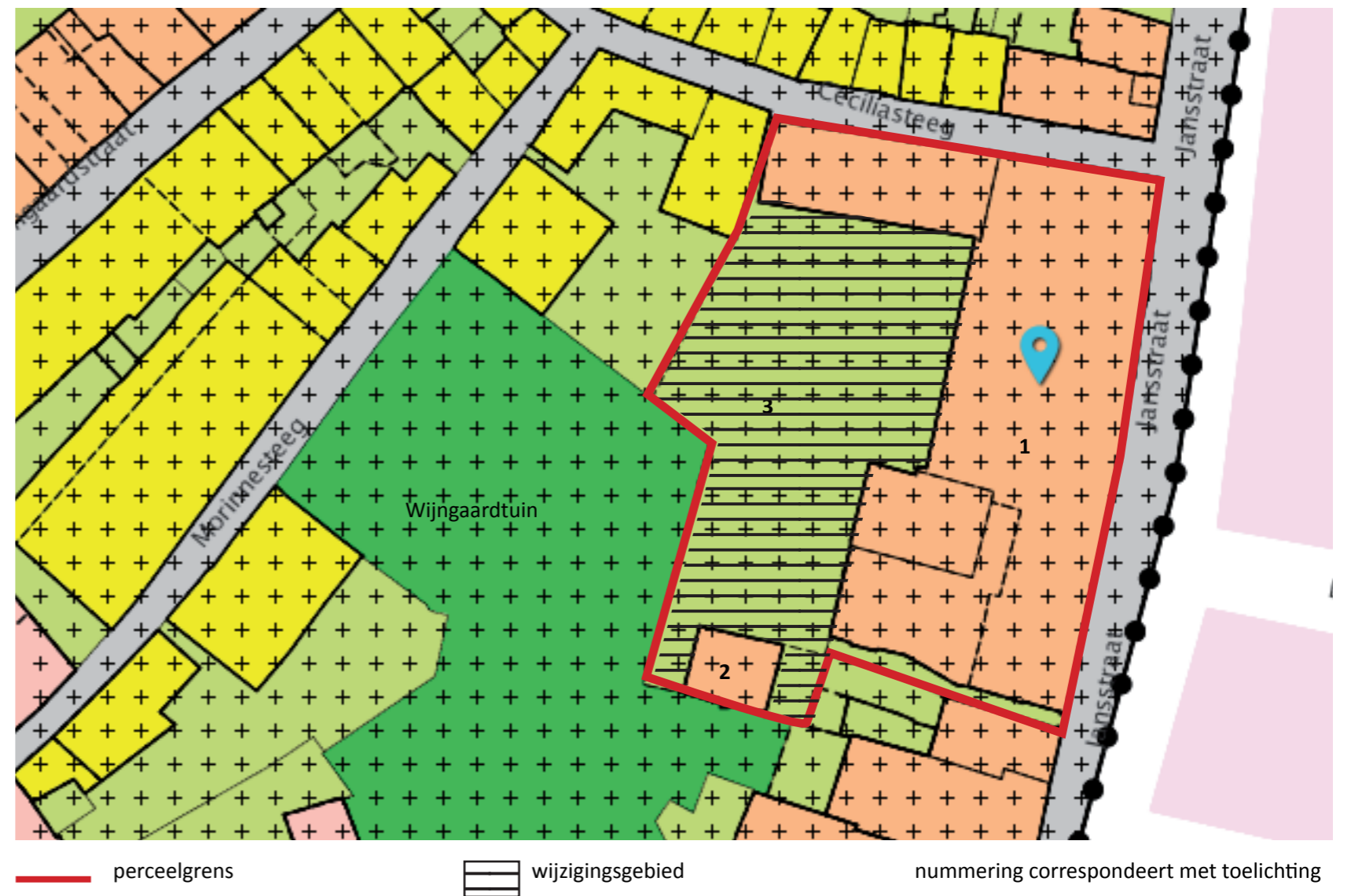
2. Tuinhuis

Het tuinhuis heeft de bestemming 'Gemengd 1' en is bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- kantoor zonder loket, praktijkruimte, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
- bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

3. Tuin behorende bij het complex aan de Jansstraat 46

De gemeente heeft een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding waarbij andere eisen gesteld worden aan bebouwing in de tuin.



Nieuwe bebouwing in de tuin

Volgens het huidige bestemmingsplan is het toegestaan nieuwe bebouwing in de tuin te realiseren, ter vervanging van de huidige noodgebouwen. Deze bebouwing kent een bebouwingspercentage van 40% van de oppervlakte van de tuin en een maximum hoogte van 3m. Deze bijgebouwen mogen niet worden bestemd als zelfstandige woning en onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

In cijfers

totale oppervlakte tuin	820 m ²
tijdelijke bebouwing	270 m ² = 33 % van het totaal oppervlak
maximum bouwingspercentage volgens bestemmingsplan	330 m ² = 40 % van het totaal oppervlak

De gemeente heeft een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding waarbij andere eisen gesteld worden aan bebouwing in de tuin. Zie hiervoor "voorstel nieuwe bebouwing in tuin" op de volgende pagina's. Dit voorstel geeft een indruk van de toekomstige mogelijkheden om in de aanvullende bebouwing in de tuin te realiseren. Deze bebouwing is geconcentreerd langs de randen van het binnenterrein zodat de tuin, ruimtelijk weer een geheel vormt met de aangrenzende Wijngaardtuin.

Parkeren & ontsluiting

Parkeren

De gemeente ziet geen mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein derhalve zijn tav parkeren de standaard vrijstellings- en ontheffingscriteria van toepassing.

De beleidsregels parkeernormen 2015 verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van autos in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de nevenstaande tabel parkeernormen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk vrijstelling te verlenen. De beleidsregels vereisen indien van toepassing eveneens de aanleg parkeerplaatsen voor gehandicapten en/of ten behoeve van laden en lossen. Voor woningen zijn de twee laatst genoemden niet van toepassing. Onder bepaalde voorwaarden is ontheffing of vrijstelling van de plicht tot aanleg van parkeerplaatsen mogelijk.

Behalve de beleidsregels parkeernormen is ook het aanvullend gevoerde parkeerbeleid in de omgeving van invloed. Onderhavig adres ligt binnen de zone binnenstad, waar tussen 9:00 en 23:00 parkeerbelasting verschuldigd is. Uitsluitend bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning. Met dit beleid wordt bevordert dat wijkvreemdverkeer wordt geweerd en gestimuleerd om van de openbare parkeergarage gebruik te maken. In nevenstaande afbeelding zijn de openbare parkeergarages in de binnenstad weergegeven. Extra toegevoegd is de nabijgelegen parkeergarage van de Janskliniek, waar ook tegen vergoeding geparkeerd kan worden.

Bevoorrading via Ceciliasteeg

De gemeente vindt de bevoorrading via de Ceciliasteeg middels vrachtverkeer niet wenselijk. In de steeg wordt gewoond en er zijn dus veel woningtoegangen die uitkomen in de steeg. Bewoners hebben en beheren hier allerlei geveltuintjes welke gedoogde obstakels vormen in de steeg. De steeg is maar 3m50 breed en is nu voetgangersgebied en afgesloten met een paal. Een vrachtwagen heeft een grote draaicirkel en het is niet aangetoond dat een dergelijke cirkel voor elk voertuig type mogelijk is. Een vrachtwagen moet er achterin in of uit rijden, want keren of een bocht nemen is in de achterliggende smalle straatje niet mogelijk. De steeg heeft blinde hoge muren. Bij het uitrijden is het zicht op de Jansstraat nihil en daarom verkeersonveilig. Indien partijen wensen te bevoorraden via de steeg dan zal hier klein materieel voor moeten worden ingezet welke is toegestaan in een voetgangersgebied.

Ontsluiting Wijngaardtun

Een ontsluiting van de achterzijde van het complex voor fietsers en voetgangers is om verkeerskundige redenen niet bezwaarlijk. De tuin is nu voetgangersgebied en dat moet zo blijven. Dit betekent dat fietsers moeten afstappen (net als nu). Om beheerstechnische redenen wordt de tuin nu 's nachts afgesloten. Nieuwe bewoners/gebruikers van de tuin moeten afspraken maken over toegang met de beheerders van de openbare ruimte.

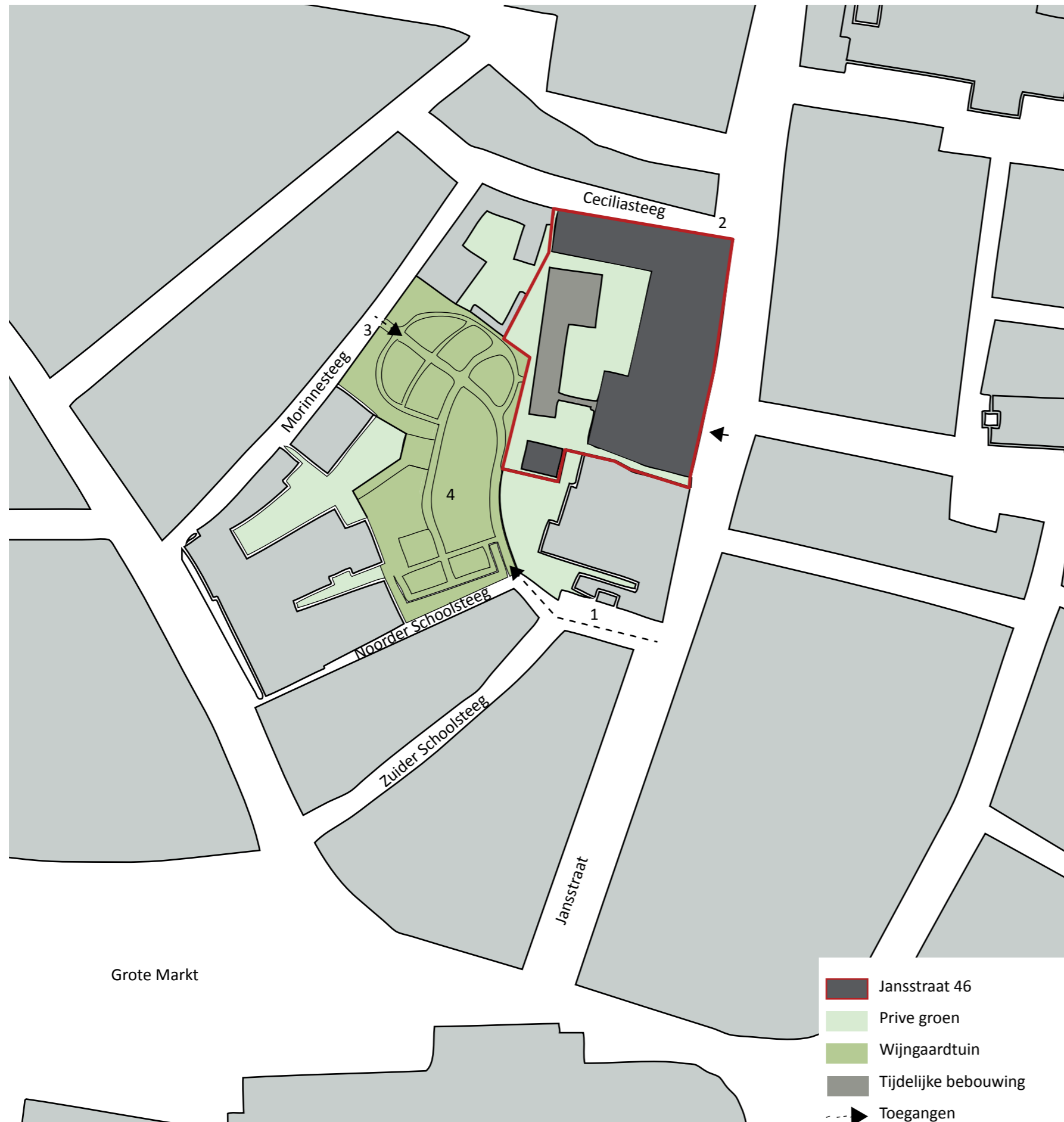


● Jansstraat 46

- Parkeergarage
- Aanrijroutes
- Parkeerroute Centrum
- Route vanaf Parkeerroute

	centrum	Aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,2	0,3 pp per woning	
woning midden	1,2	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,2	0,3 pp per woning	
serviceflat/aanleuning	0,3	0,3 pp per woning	Per woning (zelfst. won. met beperkte zorgvoorz.)
kamerverhuur	0,2	0,2 pp per woning	
binnenstedelijke/hoofdwinkelgebieden	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
stadsdeelcentra	-	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
wijk-, buurt-, dorpscentrum	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
grootsch. detailhandel	-	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
(week)markt	2,5	85%	Zie NB1
kantoren met baliefunctie	1,5	20%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
kantoren zonder baliefunctie	0,8	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsintensief, bezoekersintensief bedrijf	0,2	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB2
arbeidsintensief, bezoekersintensief bedrijf	0,7	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB3
arbeidsintensief, bezoekersintensief bedrijf	0,4	35%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB4
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	10%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
café, bar, disco, cafeteria	4,0	90%	Per 100 m2 bvo
Restaurant	8,0	80%	Per 100 m2 bvo
museum/bibliotheek	0,3	95%	Per 100 m2 bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,1		Per zitplaats
sporthal (binnen)	1,5	95%	Per 100 m2 bvo en zie NB 5
sportveld (buiten)	13,0	95%	Per ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	2,0	95%	Per 100 m2 bvo
squashbanen	1,0	90%	Per baan
tennisbanen	2,0	90%	Per baan
golfbaan	-	95%	Per hole
bowlingbaan/biljartzaal	1,5	95%	Per baan/tafel
stadion	0,04	99%	Per zitplaats
evenementenhal, beurs- of congresgebouw	3,0	99%	Per 100 m2 bvo
zwembad	7,0	90%	Per 100 m2 opp. bassin
thema-/pretpark	4,0	99%	Per ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal	3,0	90%	Per 100 m2 bvo
manege	-	90%	Per box
cult. centr., wijkgeb.	1,0	90%	Per 100 m2 bvo
ziekenhuis	1,5		Per bed
verpleeg-	0,5	60%	Per wooneenheid

Omgeving



1. toegang tot Wijngaardtuint aan Jansstraat



2. Ceciliasteeg

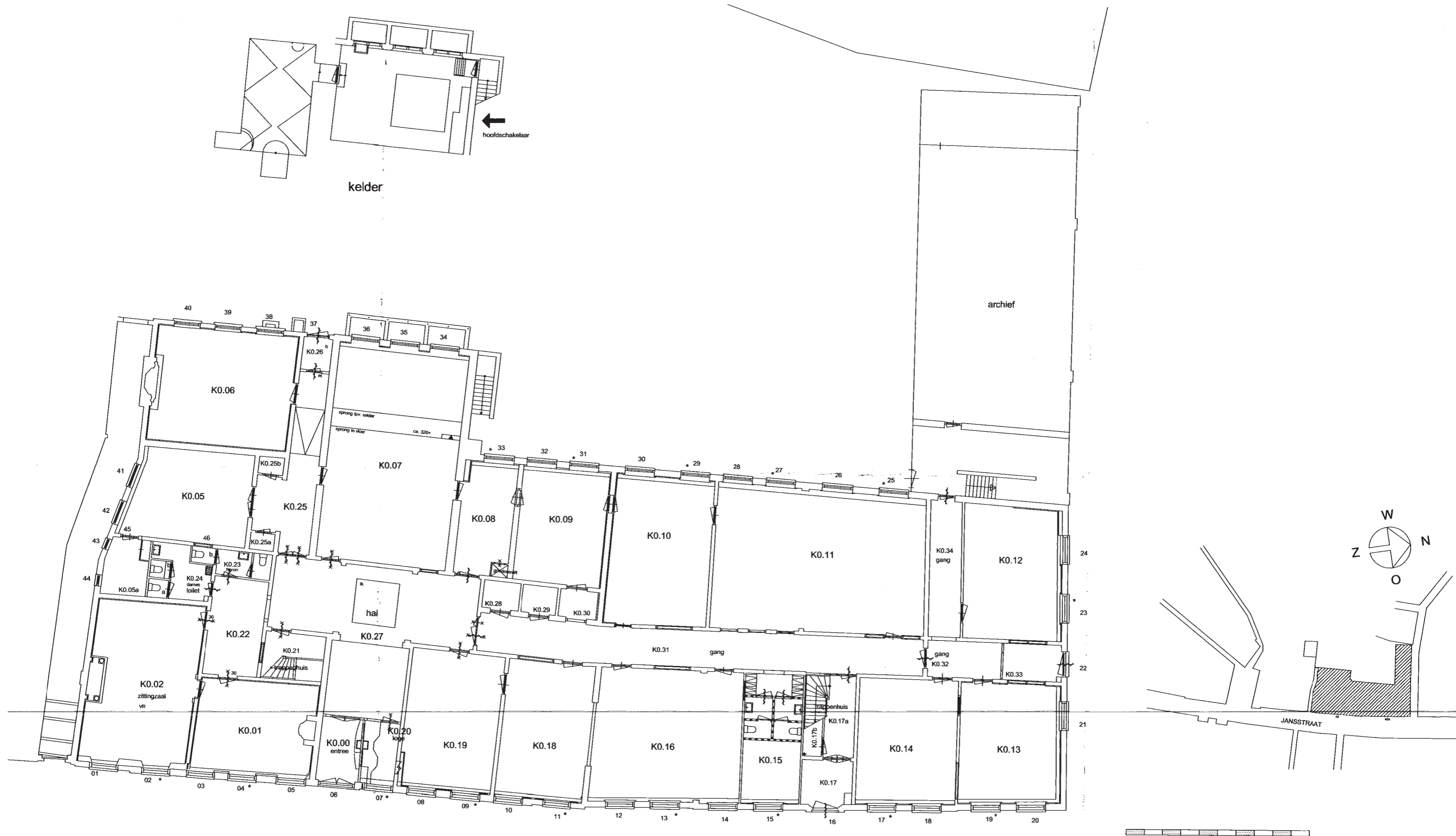


3. toegang tot Wijngaardtuint aan Morinnesteeg

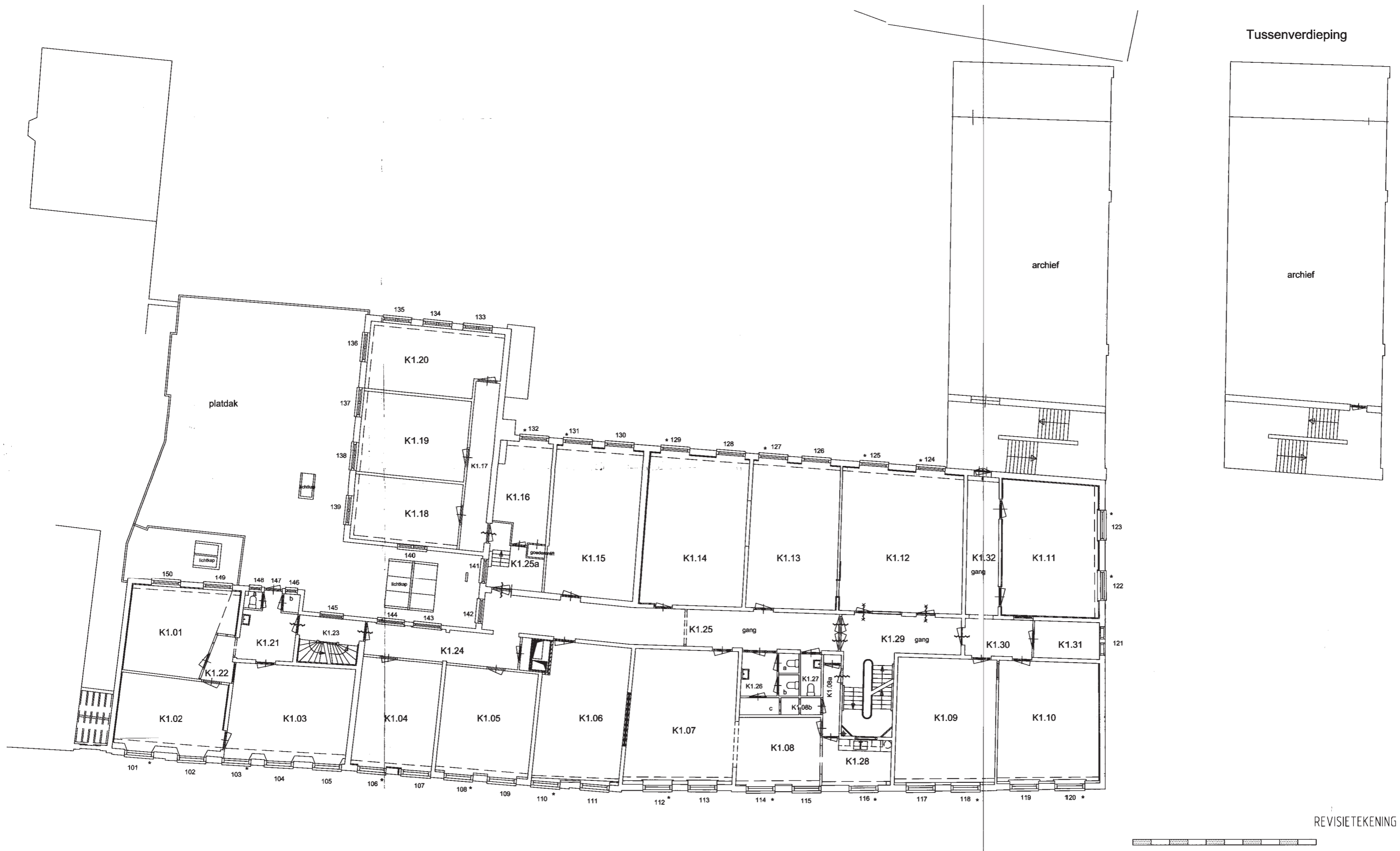


4. Wijngaardtuint

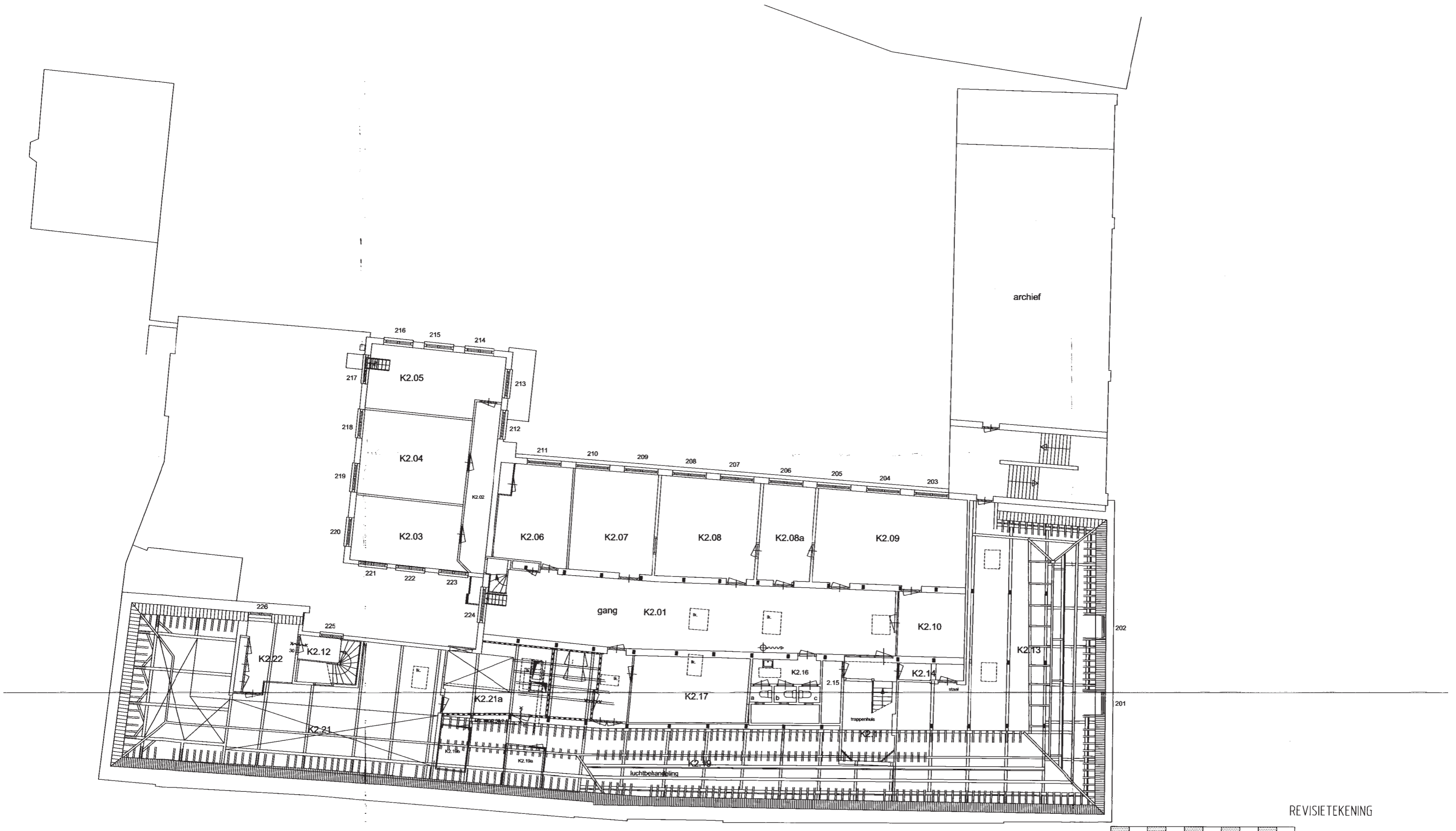
Plattegrond Begane Grond - *Schaal 1:200*



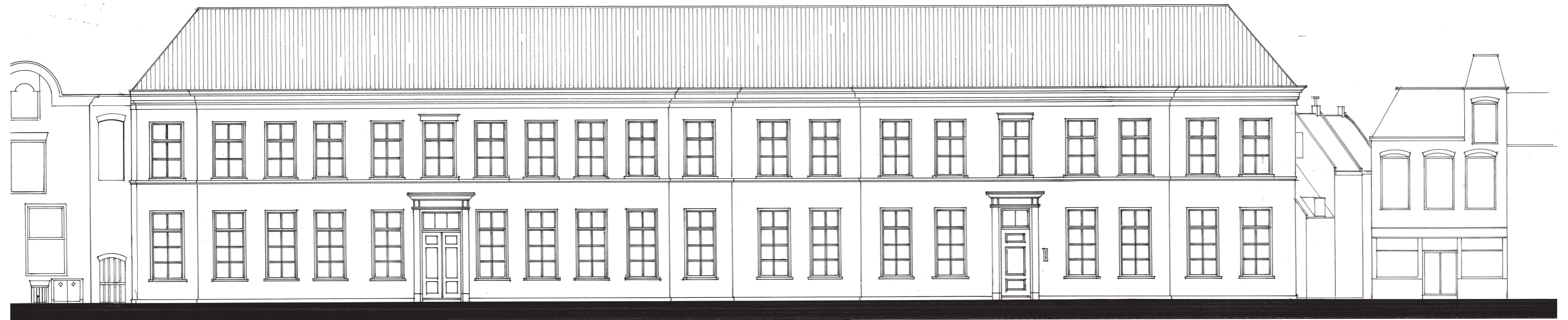
Plattegrond Eerste Verdieping - *Schaal 1:200*



Plattegrond Tweede Verdieping - *Schaal 1:200*



Gevels: voor- en achterzijde - *Schaal 1:200*



poort
eel van oude gewelven
ichtbaar.

gevel kanton gerecht aan de jansstraat

cecilia steeg



cecilia steeg
rijks archief

doorsnede over binnentuin met west gevel kantongerecht

Gevels: zijkanten - *Schaal 1:200*

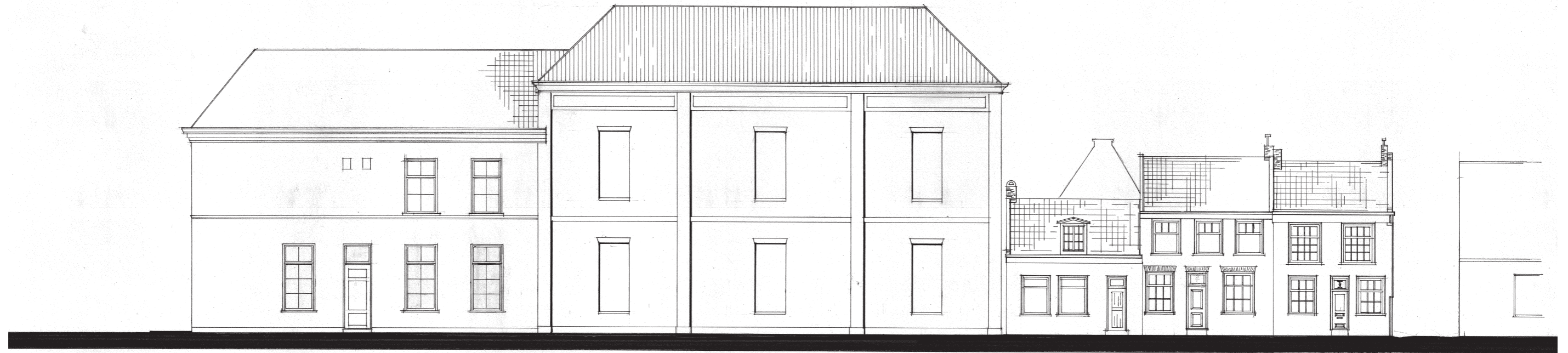


RECHTER ZIJGEVEL (Noordgevel)

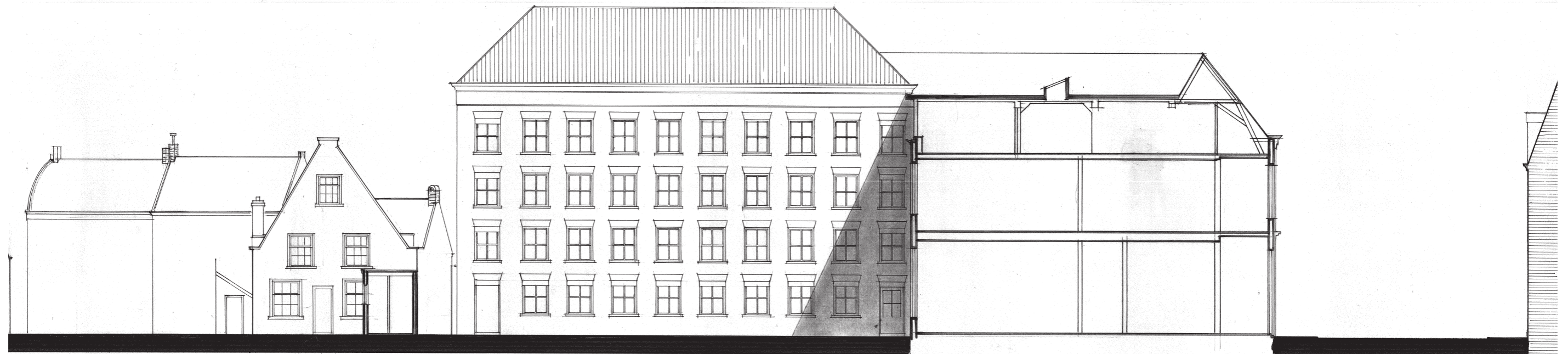


LINKER ZIJGEVEL (Zuidgevel)

Gevels archiefgebouw - *Schaal 1:200*



noordgevel cecilia steeg



doorsnede over binnentuin met zuidgevel rijks archief

catacomben?

jansstraat



Doorsneden - Schaal 1:200



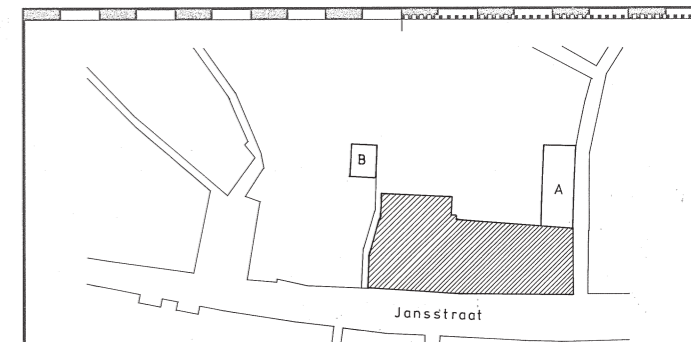
DOORSNEDE C-C

DOORSNEDE D-D

DOORSNEDE E-E



DOORSNEDE B-B



Situatie schaal 1:1000 kadastraal gemeente Haarlem sectie C nummer(s) 6218

DOCUMENTATIE MONUMENTEN IN RIJKSBEZIT	
<ul style="list-style-type: none"> oorspronkelijk (1) XVII^e eeuw (2) 1819 (3) 1828 (4) 1933-'35 (5) recent (6) onbekend 	<p>architectenburo bolt + bolt-schellenberg j.c. van oostzanenlaan 17 2102 aw heemstede</p>
<p>leggeroverzicht onderzoek verricht - J.F. Dröge onderzoeksrapport - dia-fotodocumentatie - richtlijnen beheerders -</p>	<p>000-32-31 de bijgebouwen A en B zijn niet getekend</p>
<p>aanvullingen en wijzigingen col. datum betreft</p> <p>A B C D E F G H J K</p>	<p>RIJKSGEBOUWENDIENST Regionale directie Noord-Holland en Utrecht District Haarlem</p> <p>object Jansstraat 46-46 A huisvestigingsfunctie Kantongerecht onderwerp Doorsneden A-A t.e.m. E-E</p>

Exterieur



Binnenterrein



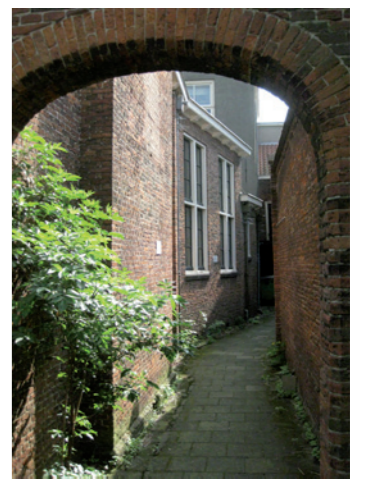
Toevoeging vanaf 1934



Tijdelijke bebouwing in de tuin



Zicht op tuinhuis en Wijngaardtuin



Zijgang naar Jansstraat

Interieur & Gevel



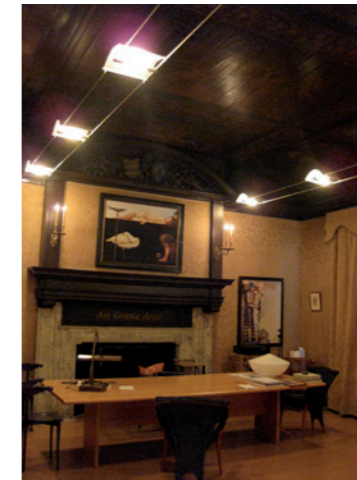
Hoofdentree



Gang begane grond



Stijlkamer: Kamer Eerste Kantonrechter



Stijlkamer: Tweede zittingzaal



Portret Wilhelmina



Kelder onder tuinhuis



Tuinhuis



Tweede verdieping boven statenzaal



Houten dakkap



Historische ontwikkeling gevel Jansstraat 46



1860



1902



1930



1964

Cultuurhistorie

Het Rijksvastgoedbedrijf (Rvb) heeft, in overleg met de Gemeente Haarlem, een traject opgestart voor de vervreemding / herontwikkeling van het in zijn geheel als Rijksmonument beschermde (ex Monumentenwet 1988) complex op de hoek van Jansstraat en de Ceciliasteeg te Haarlem. In dat kader is in opdracht van het Rvb een cultuurhistorisch onderzoek met bepaling van de monumentwaarden opgesteld door Bureau Maarten Enderman. Voorliggende notitie bevat een samenvatting van de bevindingen van genoemd onderzoek.

1 Inleiding

Het complex is gelegen in een (cultuur)historisch uiterst waardevol deel van de middeleeuwse binnenstad van Haarlem, een van Rijksweg (ex Monumentenwet 1988) Beschermd Stadsgezicht. Aan de Jansstraat heeft het een brede, aaneengesloten gepleisterde voorgevel met twee symmetrisch ten opzichte van elkaar geplaatste entrees. In de Ceciliasteeg valt met name de hoge, gesloten baksteengevel van de daar gelegen gebouwvleugel op. Achter het complex ligt de z.g. Wijngaardtuin, een parkje dat oorspronkelijk bijna in zijn geheel tot het kavel behoorde; sinds enkele decennia is slechts een deel nog eigendom van de Staat. Een groot deel daarvan is bebouwd met eenlaags noodgebouwen uit 1996. De achterzijden van het eigenlijke gebouwencomplex vertonen een grote verscheidenheid aan architectonische vormen en details uit diverse eeuwen.

2 Historische ontwikkeling

Het complex toont zeker aan de Jansstraat het beeld van een gebouw dat in één keer is gerealiseerd. Zoals vaker in historische binnensteden is achter bestaande straatwanden een grote verscheidenheid aan bouwsubstantie uit verschillende eeuwen aan te treffen. Maar ook bijzonder terreinen, al dan niet met mogelijk waardevolle archeologische resten van vroegere bebouwing en gebruik. Zelfs als alle fysieke sporen van vroeger gebruik verdwenen zijn door sloop of ingrijpende aanpassingen kan een gebied als dit een rijke geschiedenis hebben die bij herontwikkeling aandacht behoeft.

Het kavel van Jansstraat 46 46a / Ceciliasteeg 12 is gelegen aan een van de oude noord-zuidroutes van het pre-middeleeuwse gebied dat later Holland zou gaan heten. Al eeuwen voordat in de 11e eeuw een nederzetting zou gaan ontstaan met de naam Haarlem, waren hier menselijke activiteiten, zoals blijkt uit incidentele archeologische vondsten in het gebied. In de 13e eeuw kan al de eerste bebouwing aan de Jansstraat en de achterliggende steegjes zijn ontstaan. In elk geval in de 14e eeuw lijkt al een redelijk aaneengesloten bebouwing langs de Jansstraat aanwezig geweest te zijn, woonhuizen, bedrijven en combinaties daarvan. Mogelijk zijn in delen van het complex, boven

maaiveld maar zeker daaronder, nog resten uit die periode aan te treffen. Op een bepaald moment in de 14e eeuw werd op het achterterrein, aan de noordzijde van het kavel, een kleine gemeenschap van vrouwen opgericht die uiteindelijk zou uitgroeien tot het Sint Ceciliaklooster (eerst Tertiariissen volgens Regel van Sint Franciscus, later levend volgens de Regels van Sint Augustinus binnen de Windesheimer Congregatie). Uit schriftelijke bronnen is bekend, dat deze gemeenschap een kapel, begraafplaats en enkele woon- en bijgebouwen aan de Ceciliasteeg en de Morinnesteeg had -en uiteindelijk naar het lijkt ook aan de Jansstraat zelf. Waarschijnlijk betrof dat een aangekocht pand in het rijtje aan de straat, welk huis is onduidelijk.

Het was een klein klooster, het binnenterrein bleef grotendeels leeg; op laat 16-eeuws en vroeg 17e-eeuws kaartmateriaal is de globale positie van de kapel te ontwaren. Een vergelijkbare situatie maar dan met een grotere kapel is iets verderop in de straat nog aanwezig, met in de vroegere (en veel grotere) kapel van de Ridders van Sint Jan van Malta, nu het Noord-Hollands Archief.

In de late zestiende eeuw, toen na de overgang van het stadsbestuur tot de Reformatie alle kloosters werden opgeheven en geconfisqueerd, werden de kloostergebouwen, inclusief de kapel, geleidelijk aan gesloopt of voor andere bestemmingen omgebouwd. De huizen aan de Jansstraat, zeer rijke herenhuisen voor de Haarlemse elite, met o.a. de beroemde Coornhert als bewoner, bleven voortbestaan en ondergingen in de loop van de eeuwen diverse verbouwingen. De voorgevels werden vaak aangepast, evenals de belangrijkste interieurs. Maar in de kern zullen, zoals overal in Nederland, de hoofdstructuren behouden zijn gebleven. Het binnenterrein van het vroegere klooster bleef op enkele uitbreidingen van de huizen na grotendeels onbebouwd (tot op de dag van vandaag, een fascinerend feit; een enorm terrein in de druk bebouwde stad waar nog nooit in de geschiedenis substantiële bebouwing heeft plaatsgevonden!).

Rond 1800 was Nederland jarenlang in een situatie van revolutie en wisselende staatkundige structuren, de z.g. 'Franse Tijd'. In 1800 werd het oude stadhuis door het Rijk gevorderd en het Haarlemse stadsbestuur verhuisde daarop snel naar een pand dat nu het meest zuidelijke deel van de bebouwing van het Rijkscomplex aan de Jansstraat vormt. In 1805 verliet de gemeente het pand weer en in 1807 trok de voorloper van de provincie Noord-Holland er in. Geleidelijk aan werd het complex nu in noordelijke richting uitgebreid door aankoop van losse panden en terreinen. Sinds 1809 was de Staat eigenaar. Tussen 1810 en 1813 was Nederland onderdeel van Napoleons Franse Keizerrijk. Na de heroprichting van Nederland, onder Willem I, werd het complex bestemd tot een zetel van het provinciale gouvernement van Holland (hoofdzetel toen nog Den Haag, Haarlem tot de stichting van Noord-Holland in 1840 een dependance).



afbeelding 1. Kaart van Haarlem, uitgegeven door W.J. Blaeu te Amsterdam, 1633

1. kapel van de Ridders van Sint Jan van Malta, nu het Noord-Hollands Archief
2. Ceciliasteeg
3. Jansstraat
4. binnenterrein met kapel
5. Morinnesteeg



afbeelding 2. Noord-Hollands Archief

In 1820 werden de panden die toen het provinciaal gouvernement vormden -globaal de linkerhelft van de huidige vleugel aan de Jansstraat- ingrijpend verbouwd, waarschijnlijk onder leiding van de Ingenieurs van de Rijkswaterstaat . Bestaande voorgevels en daken werden of samengetrokken of (deels) vernieuwd. De zeer eenvoudig vormgegeven neoclassicistische voorgevel werd gepleisterd. Aan de achterzijde werd voor een deel een nieuwe gevel geplaatst maar aan de uiterste zuidzijde bleef een chaotisch beeld van diverse bouwfases overeind. Daarbij hoorde ook de feitelijk achter een meer zuidelijk gelegen buurpand geplaatst tuinpaviljoen dat nog een middeleeuwse kern had -en heeft. Ook van de oude interieurs bleef nog veel overeind, met name in het meest linkse deel en in het juist genoemde tuinpaviljoen. Enkele statusrijke ruimtes konden uiteraard uitstekend gebruikt worden als representatieve werk- en ontvangstgelegenheid. Een vergaderzaal voor de Provinciale Staten ontbrak: Haarlem -en het complex aan de Jansstraat- vormde immers slechts een dependance van de 'hoofdvestiging' van de nog ongedeelde provincie Holland. Toen in 1840 Noord-Holland ontstond, werd vergaderruimte gevonden in de oude Raadzaal van het stadhuis.

Al snel bleek het complex te klein. Rechts van de juist verbouwde provinciekantoren verrees al in 1829 een uiterlijk haast identieke verdubbeling. Kort daarvoor waren oude woonhuizen op die locatie gesloopt, mogelijk met behoud van de dan waarschijnlijk middeleeuwse kelders.

Enkele decennia later werd het grote binnenterrein door de fameuze Haarlemse bureau voor tuinarchitectuur, Zocher, van een fraaie nieuwe aanleg voorzien. Een deel van het oude bomenbestand uit die tijd is zelfs nu nog aanwezig.

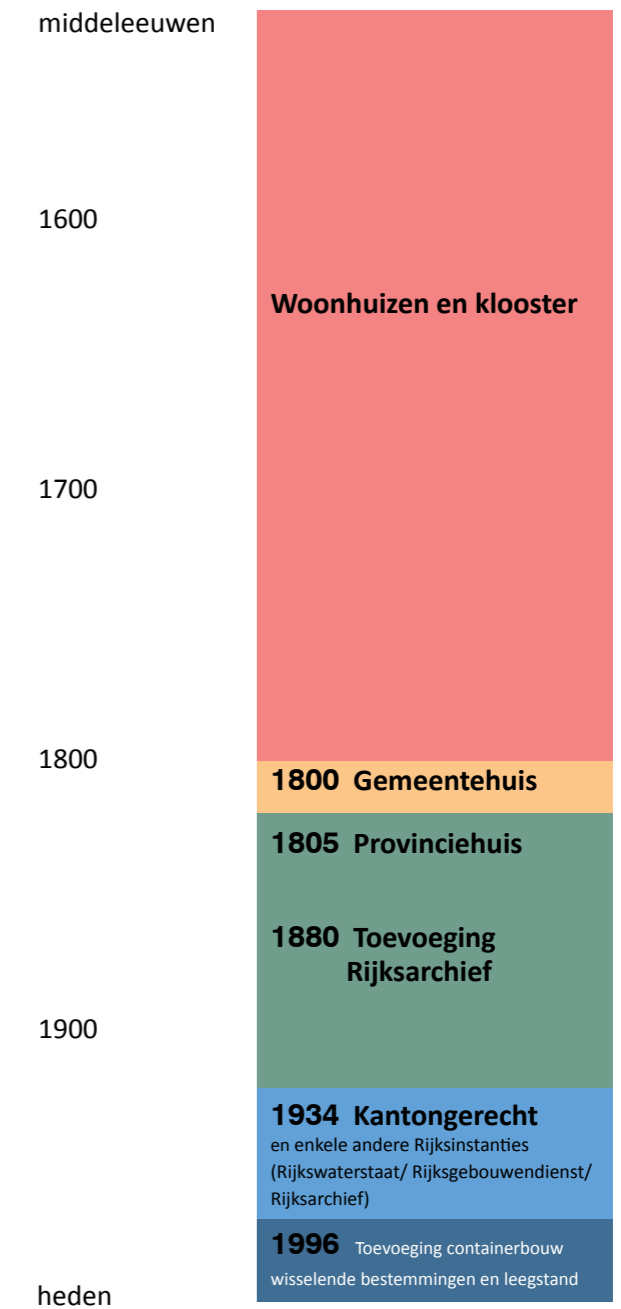
Nog later in de 19e eeuw, in de jaren 1880, verrees aan de Ceciliasteeg een hoog archiefgebouw ten behoeve van de historische archieven in de provincie Noord-Holland. Hoewel architectonisch en constructief een interessant en waardevol bouwdeel, was het voor die tijd een achterhaald type archiefgebouw -dat desondanks toch bijna 100 jaar in gebruik bleef. In diezelfde periode lijken ook de 'stijlkamers' in het uiterst linkerdeel van het Jansstraatcomplex met smaak gerestaureerd en wellicht zelfs gedeeltelijk ge-'herstoffeerd' te zijn.

In de jaren 1930 veranderde er veel in korte tijd. Het 'paviljoen Welgelegen' in Haarlem werd door de Rijksgebouwendienst (Rgd) aangekocht voor de huisvesting van het sterk gegroeide ambtelijke en bestuurlijke apparaat van de provincie. De Rgd verbouwde de bouwdelen aan de Jansstraat ingrijpend ten behoeve van de huisvesting van het kantongerecht en van enkele andere Rijksinstanties. Daartoe werd ook een extra entree in het midden van het rechterdeel (uit 1829) gemaakt, symmetrisch t.o.v. de oudere entree rechts. Achter het rechterdeel verdween veel oude bouwsubstantie maar werd ook een -enkele jaren later verder vergroot- hoge zittingzaalvleugel opgetrokken. Op enkele



Afbeelding 3. De Jansstraat in Haarlem, Gerrit Adriaensz. Berckheyde, circa 1680. Vergelijking met huidige plattegrond Jansstraat 46.

Tijdslijn gebruik



Afbeelding 4. Tijdslijn gebruik

Datering gevels Jansstraat 46-46a Haarlem



Afbeelding 5. Oostgevel

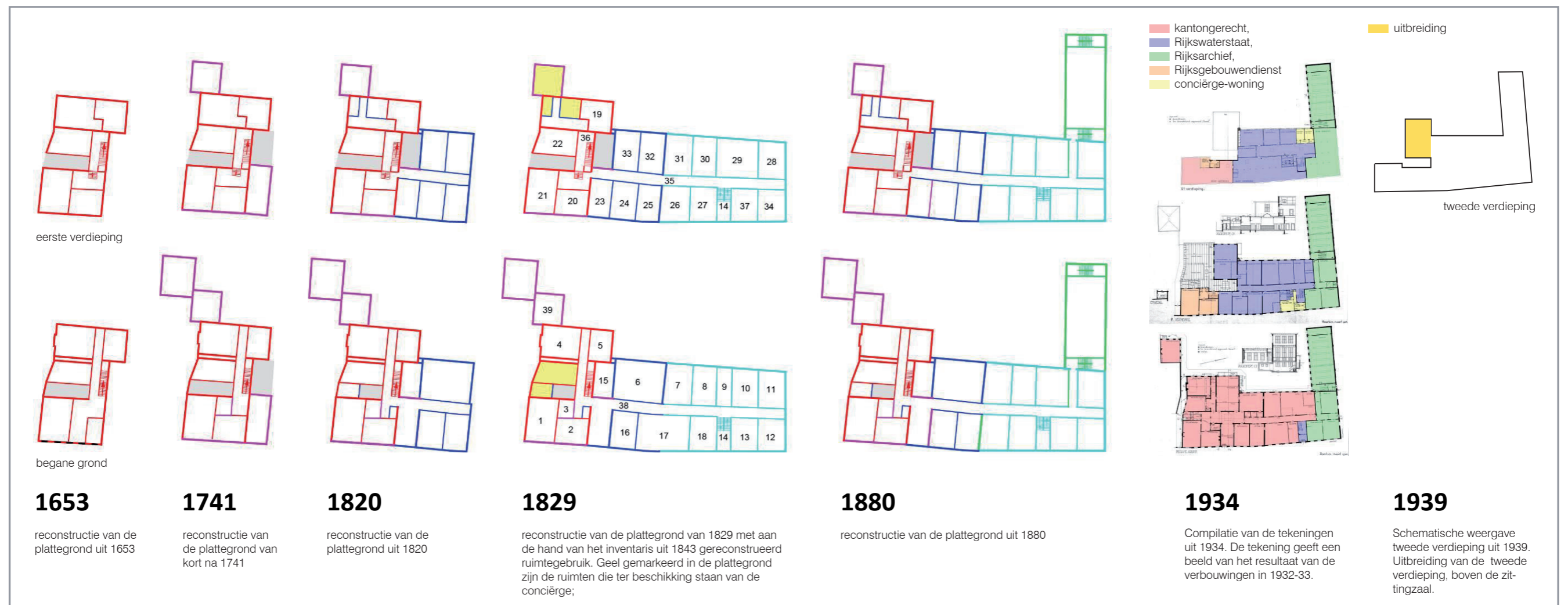
De verschillende muurdelen in de oostgevel: blauw de gevel uit 1820, waarin donkerder het muurwerk uit het midden van de 18de eeuw is aangegeven; paars de gevel uit 1829. bron: Enderman



Afbeelding 6. Westgevel

De verschillende muurdelen in de westgevel: paars de gevel uit 1829; blauw de gevel uit 1820; groen de gevels uit 1933 en donkergroen uit 1939; rood het vermoedelijk nog uit 1653 daterende geveldeel. bron: Enderman

Ontwikkelingsgeschiedenis Jansstraat 46-46a / Ceciliasteeg 12 Haarlem



Afbeelding 7. Ontwikkelingsgeschiedenis. bron: Enderman m.u.v. schematische weergave plattegrond 1939

stijlkamers na werden de kantoorvleugels zeer rigoures heringericht met een zeer sobere architectuur. De zolder werd met weinig architectonische kwaliteit verbouwd tot kantoor -en opslagruimten; slechts een deel van de oude kapconstructies bleef behouden.

Na de Tweede Wereldoorlog volgden kleinere verbouwingen en aanpassing tot in de jaren 1990. Ernstig was de zeer grove aanpassing (1957 en later) van de begane grond van het vrijstaande tuinpaviljoen: het uiterst bijzondere 18e-eeuwse interieur werd opgedeeld in kamertjes en sanitaire ruimten en het gewelfde stucplafond verdween uit het zicht. In diezelfde tijd werd door het Rijk in fasen aan het grootste deel van de ondertussen verwaarloosde tuin aan de gemeente verkocht, die er uiteindelijk het huidige eenvoudige parkje (Wijngaardtuin) inrichtte. Het deel van de tuin dat in Rijkseigendom bleef, wordt sinds 1996 ernstig ontsierd door noodgebouwen. Vanaf het begin van de 21e eeuw is het Rijk (met Justitie als belangrijkste gebruiker) geleidelijk aan uit het complex vertrokken; OCW (het Rijksarchiefdepot) was al twintig jaar eerder verhuisd -waarna het archiefdepot geen onderhoud meer heeft gekend.

Momenteel is het complex in tijdelijk gebruik gegeven aan derden, in afwachting van herontwikkeling en verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf.

3 Cultuurhistorische waarden

In het door Bureau Enderman uitgevoerde rapport is een waardestelling opgenomen conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009. Naast een beredeneerde aanduiding van de (cultuur) historische waarden vanuit verschillende invalshoeken zijn ook enkele waardestellingstekeningen van de gebouwen opgenomen. Zoals in het rapport al staat vermeld, vormen deze tekeningen slechts samenvattingen op hoofdlijnen van de diverse waarden die al dan niet in het spel zijn. Daar dient men steeds rekening mee te houden. Het is ook van belang om vast te houden aan het gegeven dat een aanduiding van een hoge respectievelijk positieve of indifferente monumentwaarde geen dictaat dan wel vrijbrief vormt voor absoluut behoud dan wel sloop. Nieuwe plannen dienen altijd op een beredeneerde, consequente wijze te reageren op datgene wat het onderwerp van studie materieel en immaterieel aan waarden in zich bergt.

Het terrein

Het complex aan Jansstraat en Ceciliasteeg omarmt een terrein dat gevormd wordt door een gedeeltelijk nog tot het Rijk behorende tuin en een in de tweede helft van de twintigste eeuw aan de gemeente verkocht deel. Vroeger vormden deze terreindelen gezamenlijk de parkachtige 19e-eeuwse gouvernementstuin. Het geheel heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege zijn ondanks verstoringen nog gave

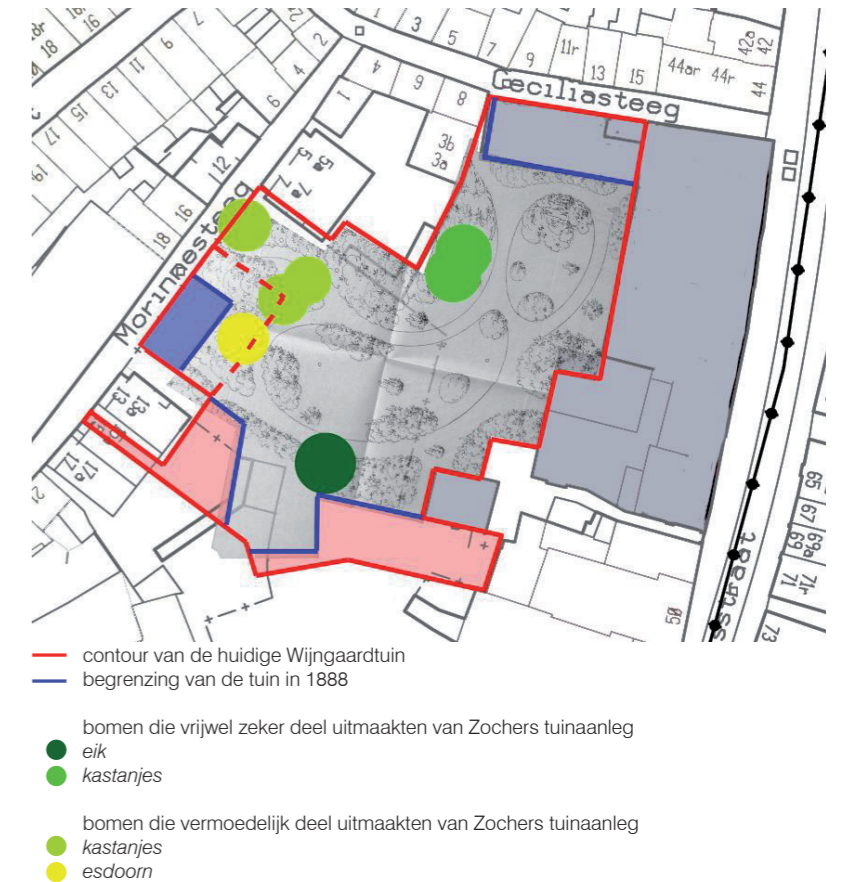
waardevolle ruimtelijke karakter en de aanwezigheid van beeldbepalende historische aanplant. Ruimtelijk vormt het grotendeels nog lege gebied een voor de Haarlemse 'volle' binnenstad relatief zeldzaam voorbeeld van een vanaf de oorsprong zelfs geheel onbebouwd gebleven terrein. Het is zelfs een van de grootste groene binnenterreinen in het oude centrum. Een verstoring wordt eigenlijk alleen gevormd door de in de late 20e eeuw opgetrokken tijdelijke noodgebouwen achter de Jansstraatvleugel.

Archeologisch

Op archeologisch gebied zijn onder de gebouwen, maar vooral in de Rijks- en gemeentetuin, potentieel veel archeologische sporen te verwachten. Bijvoorbeeld van de rond 1600 gesloopte middeleeuwse kapel en andere bijgebouwen van het klooster (en vroegere / latere bebouwing van huizen en bedrijven eromheen). Deze sporen hebben vanwege hun voor Haarlem bouw-, architectuur en (gebruiks)historisch grote belang (aanwezigheid kloostergemeenschap, kapel etc.) dan ook een hoge monumentwaarde. Op het vlak van de (gebruiks)geschiedenis is dan eveneens van groot belang dat er sporen aanwezig kunnen zijn van een kloosterbegrafplaats. Ook zijn er artefacten uit alle gebruikperiodes vanaf de middeleeuwen maar ook de tijd van de prehistorie te verwachten. Uit de tijd vanaf de middeleeuwen ook beerputten e.d.

Tuinaanleg

In de 19e eeuw is door het gerenommeerde bureau voor tuinarchitectuur van Zocher een voor Haarlem, Noord-Holland en Nederland tuinhistorisch uiterst waardevolle gouvernementstuin aangelegd die in hoofdvolume nog haast volledig bewaard is gebleven, inclusief een deel van de historische 19e-eeuwse boomaanplant. De tuin is ook van belang (locaal, voor de provincie en nationaal) op (gebruiks)historisch en tuin- en architectuurhistorisch gebied; dit als voorbeeld van een representatieve tuin die een architectonisch en functioneel geheel vormt meteen statusrijk overheidsgebouw (de zetel van het provinciaal gouvernement). De aanleg is op dit moment slecht tot niet leesbaar door latere, minder tot niet leesbare 20e-eeuwse aanleg (of verwaarlozing) en door de hekken die Rijks- en gemeentegrond scheiden. Ernstig is de ruimtelijke aantasting door de noodlokalen uit 1996 op Rijksgrond. Maar gezien het letterlijk oppervlakkige karakter van de 20e-eeuwse ingrepen en vanwege het feit dat de verstoringen relatief eenvoudig ongedaan gemaakt kunnen worden, moet aan de gouvernementstuin van Zocher, een van de grootste besloten 'groene longen' van de binnenstad, toch een hoge monumentwaarde worden toegekend.



afbeelding 8. Projectie van de tekening van de tuin uit 1888 op de huidige situatie.



afbeelding 9. Wijngaardtuin en het tuinhuis

Gebouwen

Het complex is op hoofdlijnen opgebouwd uit:

- een vleugel aan de Jansstraat, met een vroeg 19e-eeuwse façade en substantiële resten van oudere gebouwen achter deze gevel
- een tuinhuis, iets ten zuiden van de hoofdbouwmassa aan de Jansstraat, 18e-eeuws met een middeleeuwse kelder.
- een archiefgebouw uit circa 1880 aan de Ceciliasteeg.
- noodgebouwen uit 1996 in de tuin pal achter de Jansstraatvleugel

Vleugel aan de Jansstraat

Het aanzien van de Jansstraatvleugel is op het eerste gezicht dat van een 19e-eeuws overheidsgebouw. In de eerste drie decennia van de 19e eeuw werd voor de overheid maar zelden een grootschalig complex ge- of verbouwd. Alleen daarom al heeft de door nieuwbouw en renovatie gerealiseerde gebouwvleugel met zijn lange, gepleisterde neoclassicistische façade een hoge monumentwaarde voor Nederland, de provincie Noord-Holland en Nederland. Architectonisch en kunsthistorisch geldt dit ook specifiek voor de voor die tijd relatief zeldzame grootschalige, sobere, voorgevel (wel is de huidige kleurstelling verstorend) met zijn twee entrees (de linker uit de jaren 1820, de rechter doordacht gekopieerd in de jaren 1930) in de enige twee licht risalerende façadedelen.

De achtergevels uit de jaren 1820, aan de tuinzijde, hebben eveneens een sober maar juist daardoor statusrijk karakter en hebben om vergelijkbare redenen als de voorgevel eveneens een hogemonumentwaarde.

Achter de voorgevel bevindt zich een complex gebouw vol archeologische resten, bouwsubstantie als muren, vloeren en kappen, architectonische structuren, inrichting en afwerkklagen uit de periode middeleeuwen tot heden. Het zijn sporen van woonhuisbebouwing, kloostertijd, gebruik als overheidsgebouw. Dit samenstel van structuren en bouwkundige substantie is alleen al vanwege het feit dat het een zeer belangrijk overzicht is van de (bouw)geschiedenis van een deel van de historisch zeer waardevolle Haarlemse binnenstad van een hoge monumentwaarde. Specifiek ten aanzien van de ingrepen die vanaf de verbouwing tot provinciehuis in vroege 19e eeuw tot aan de Tweede Wereldoorlog zijn uitgevoerd, is bij de Jansstraatvleugel een wisselend beeld aanwezig. Hier is slechts incidenteel sprake van hoge monumentwaarden op bouw- en architectuurhistorisch gebied (met uitzondering van de hierboven besproken 'voltooiing' van het hoofdgebouw door de aanleg van de gouverneurstuin.

Hoge monumentwaarden zijn onder andere aan te wijzen bij de zeer geslaagde 'toren' met een 'belvédère'-ruimte nabij de in de jaren 1930 ten behoeve van het toen gevestigde kantongerecht gerealiseerde grote zittingzaal. Ook is een hoge monumentwaarde aanwijsbaar in de (her) inrichting van enkele 'stijlkamers' van de late 19e eeuw tot zelfs in het laatste deel van de 20e eeuw. ook inde bouwkundige hoofdstructuur (met name uiterst links) van balklagen, kaponderdelen en enkele muren

(inclusief her en der resten van oude afwerkklagen, inclusief historische behangsels).

Bijzonder aandachtspunt vormt de aanwezigheid van de z.g. stijlkamers in het linkerdeel van het gebouw, inclusief een deel van de roerende maar met het gebouw verbonden inrichting (meubels). De schilderijen die aard- en nagelvast (en aldus onderdeel van het beschermde monument) zijn opgenomen in betimmeringen en dergelijke zijn van nationaal en deels (linker stijlkamer aan de straatzijde) internationaal kunsthistorisch belang. Zij vertegenwoordigen een hoge monumentwaarde.

Op specifiek gebruikshistorisch gebied is er in het algemeen wel een hoge monumentwaarde te onderscheiden in deze gebouwvleugel vanwege het voor Haarlem en Noord-Holland grote historische belang van het complex als zetel van het provinciebestuur gedurende ruime een eeuw en in zekere mate ook vanwege het gebruik als gerechtsgebouw voor het kanton Haarlem vanaf de jaren 1930.

(Gebruiks)historisch ook van belang maar een nader historisch onderzoek vragend is het gebruik / de bewoning van de middeleeuwen tot in de vroege 19e eeuw: een klein nog niet exact deel is onderdeel geweest van het Ceciliaklooster terwijl over de hele breedte van de Jansstraatvleugel bewoning door historisch (locaal, regio en voor de Nederlanden) belangrijke personen en families aanwezig is geweest, waaronder Coornhert.

Tuinhuis

Het tuinhuis iets ten zuiden van de hoofdbouwmassa is al eeuwen verbonden met het complex (namelijk het linkerhuis van de in 1820 achter een nieuwe façade 'verstopte' bestaande bebouwing aan de straat). Oorspronkelijk hoorde het volume echter bij een ander pand in het bouwblok. De kelder, met zijn bouw- en architectuurhistorisch hoogst waardevolle, voor Haarlem zeldzame spitsbooggewelven, toont de middeleeuwse oorsprong.

In de 18e eeuw, toen het huis al bij het linkerdeel van het Jansstraatcomplex hoorde, werd boven maaiveld nieuwbouw gerealiseerd met een voor Haarlem, Noord-Holland en Nederland architectuur- en kunsthistorisch zeer grote waarde. In de 20e eeuw (1957 en later) is door de inbouw (Rijksgebouwendienst) van tussenwanden, het demonteren van de oude stookplaats (onderdelen nu los in de kelder), het verwijderen van de wandbespanningen en de inbouw van een verlaagd plafond veel schade aangebracht. Ondanks deze deels reversibele ingrepen heeft het bouwdeel ook boven maaiveld een hoge architectuur- en bouwhistorische waarde behouden.

Archiefgebouw

Zoals bij veel provinciehuizen in de late 19e eeuw, verrees in 1880 naast het hoofdgebouw een groot archiefdepot ten behoeve van de historische archieven in de provincie, de voorloper van het Rijksarchief in Noord-Holland, het Noord-Hollands Archief.



- vleugel aan de Jansstraat
- tuinhuis
- archiefgebouw
- noodgebouwen

afbeelding 10. De gebouwen aan de Jansstraat 46-46a / Ceciliasteeg 12 te Haarlem



afbeelding 11. De 'toren' met een 'belvédère'-ruimte nabij de in de jaren 1930 ten behoeve van het toen gevestigde kantongerecht gerealiseerde grote zittingzaal.

Juist in die jaren werd vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken, waar het cultuurbeleid van het Rijk onder ressorteerde, een Rijksarchiefbeleid gelanceerd. Daarbij ging de eigen bouwdienst van Binnenlandse Zaken, onder Rijksbouwkundige Van Lokhorst, nieuwe depots ontwerpen, volgens de nieuwste, strenge internationale richtlijnen. Met veel zorg voor brandveiligheid, klimaat en aanverwante disciplines. Dit dan ook nog in de juist bij Binnenlandse Zaken geïnitieerde moderne 'Rijksbouwstijl', de Hollandse (neo-)Renaissance.

Het Haarlemse archiefgebouw is nu het enige grote depot van vlak voor deze nieuwe bouw golf. In zijn bedaagde nog wat neoclassicistische architectuur en in zijn 'ouderwetse' benadering van juist genoemde items als brandveiligheid, is het daarmee voor Nederland een typologisch uiterst zeldzaam type. Ook al is het een voor 1880 wat 'achterhaald' gebouw, er zijn wel degelijk voor een archief kenmerkende aspecten van hoge monumentwaarde aanwezig, zoals de gesloten gevel aan de Ceciliasteeg en de haaks op de archiefkasten (deel van de draagconstructie!) staande vensters (er was geen kunstlicht aanwezig).

De architectuur, zowel binnen als buiten, in depots, trappenhuis en op de zolder, is uiterst verzorgd en heeft ook los van het typologische aspect, in zichzelf, een hoge architectuur- en bouwhistorische waarde.

(Gebruiks)historisch is sprake van een hoge monumentwaarde vanwege het feit dat hier vanaf 1880 bijna een eeuw lang historische archieven uit Noord-Holland lagen opgeslagen -en door vaak gerenommeerde wetenschappers werden bestudeerd. ook van belang zijn de met het gebruik als archief verbonden oude geschilderde wandopschriften in de gangen en in het trappenhuis.

Noodgebouwen in de tuin

De in 1996 door de Rijksgebouwendienst gerealiseerde noodgebouwen in het Rijksdeel van de vroegere Gouvernmentstuin zijn van een lage architectonische kwaliteit. Bij de als zeer tijdelijk bedoelde bouw is op geen enkele wijze rekening gehouden met de stedenbouwkundig en landschappelijk (de tuin) context en met de architectonische en cultuurhistorische waarden van de aanpalende gebouwen.

In alle opzichten heeft de bouw (dus) een ernstig verstorend effect gehad op de ruimtelijke kwaliteit van het complex en zijn directe omgeving. Het gebouw heeft in alle opzichten een indifferente monumentwaarde.



afbeelding 13. Tuinhuis



afbeelding 14. Interieur tuinhuis



afbeelding 15. Zolderverdieping van het archiefgebouw



afbeelding 12. Stijlkamer op de begane grond.



afbeelding 16. Noodgebouwen uit 1996

DEEL 2

MODELLEN

Inleiding op modellen

De mogelijkheden van een toekomstig gebruik van het complex zijn geschetst in drie modellen met de functie wonen of hotel.

Gezien de ligging en uitstraling van het pand ligt een hotel in het luxere segment voor de hand; gekozen is voor een viersterren hotel. Voor de woonfunctie zijn twee modellen ontwikkeld: een model met een verticale opdeling in herenhuizen en een model met een horizontale opdeling in appartementen.

In deze studie zijn de uitkomsten van het cultuurhistorisch onderzoek van Bureau Maarten Enderman meegenomen. Deze studie werpt gelukkigerwijs weinig belemmeringen op ten aanzien van toekomstig gebruik. Naar de mening van het Atelier Rijksbouwmeester zijn er drie consequenties verbonden aan de resultaten van dit onderzoek die mogelijkheden bij herontwikkeling (kunnen) beperken:

1. Gevelwand aan de Jansstraat

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt een hoge monumentwaarde toegekend aan de gevel aan de Jansstraat. De gepleisterde, neoclassicistische gevel is uniek in Nederland vanwege de voor die tijd zeldzame grootschalige, sobere voorgevel met slechts twee entree's. Nieuwe entree's (bijvoorbeeld ten behoeve van herontwikkeling tot wonen) zullen de eenheid verstoren en zijn om die reden niet gewenst.

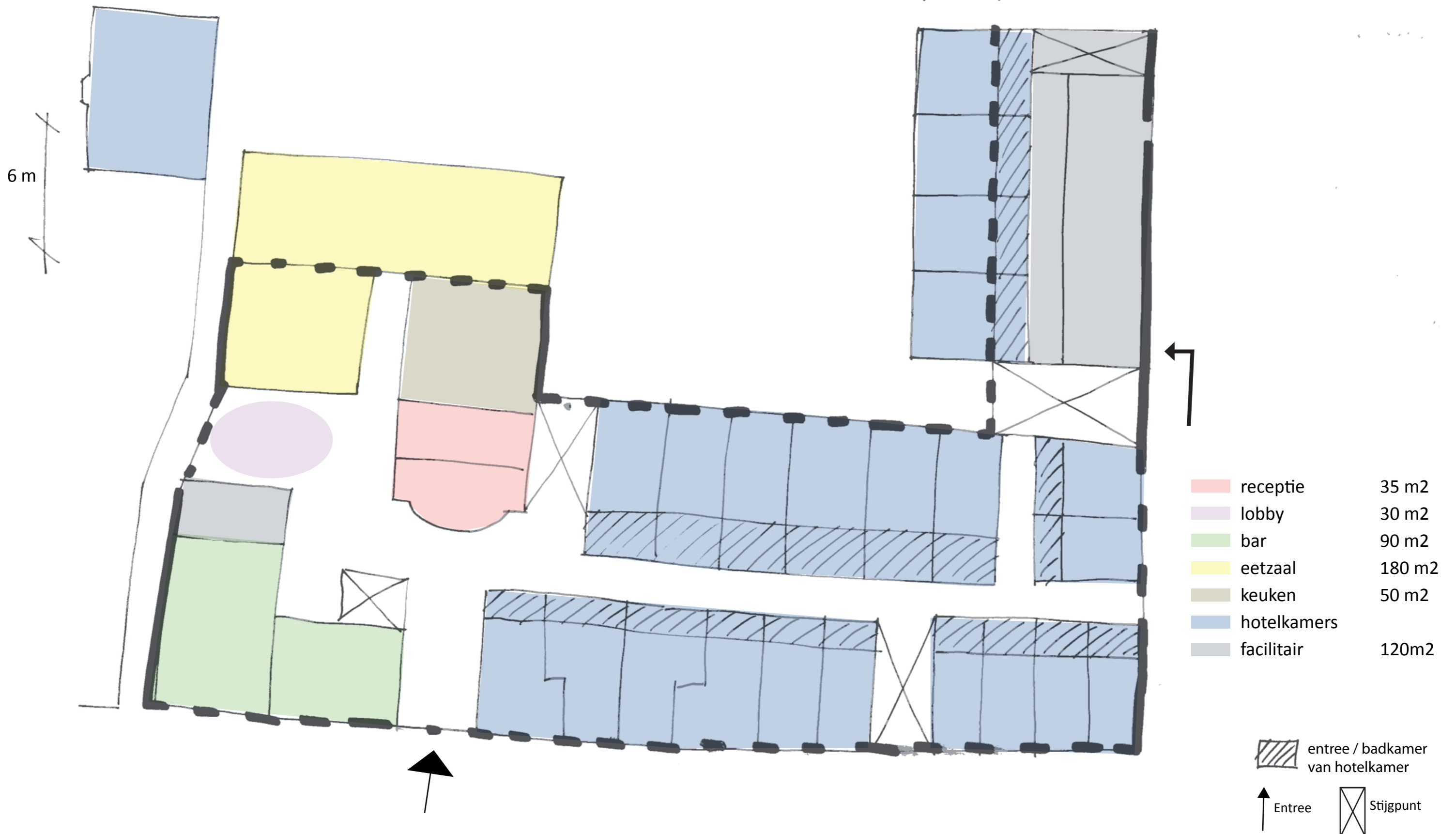
2. Tuin

De tuin van het complex maakt deel uit van de 19e eeuwse Gouvernmentstuin. Aan de door het bureau Zocher aangelegde tuin is een hoge monumentwaarde toegekend als voorbeeld van een representatieve tuin voor een overheidsgebouw. Daarnaast is deze tuin waardevol als een van de grootse besloten 'groene longen' van de binnenstad. Twee kastanjes in de westelijke hoek van de tuin, maken vrijwel zeker onderdeel uit van het Zocher's tuinaanleg. De monumentale bomen sluiten bebouwing in de westelijke hoek van de tuin uit.

3. Parkeren

De tuin van het complex is een van de weinige plaatsen in de historische binnenstad van Haarlem die onbebouwd is gebleven. Op archeologisch gebied zijn in de tuin, maar zeker ook onder de gebouwen veel archeologische sporen te verwachten. Deze verwachting zal belemmerend werken voor het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening. Bovengronds parkeren in de tuin wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Deze belemmeringen maakt het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein tot een lastige opgave.

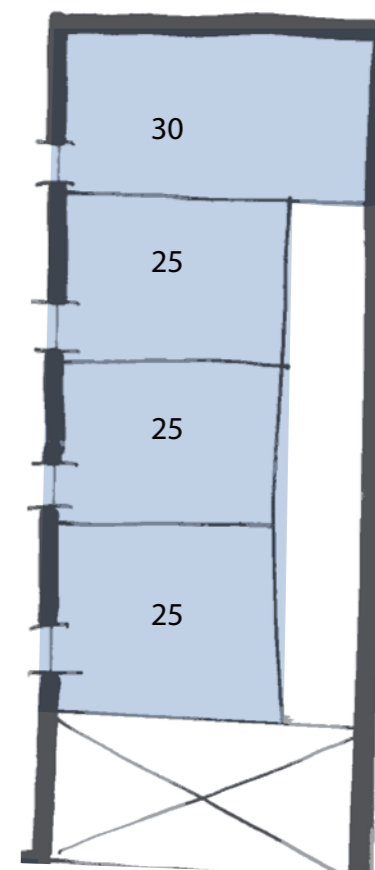
1. Vier sterren Hotel - ca. 90 kamers



Begane Grond

schaal 1:200

zolderverdieping



hotelkamers

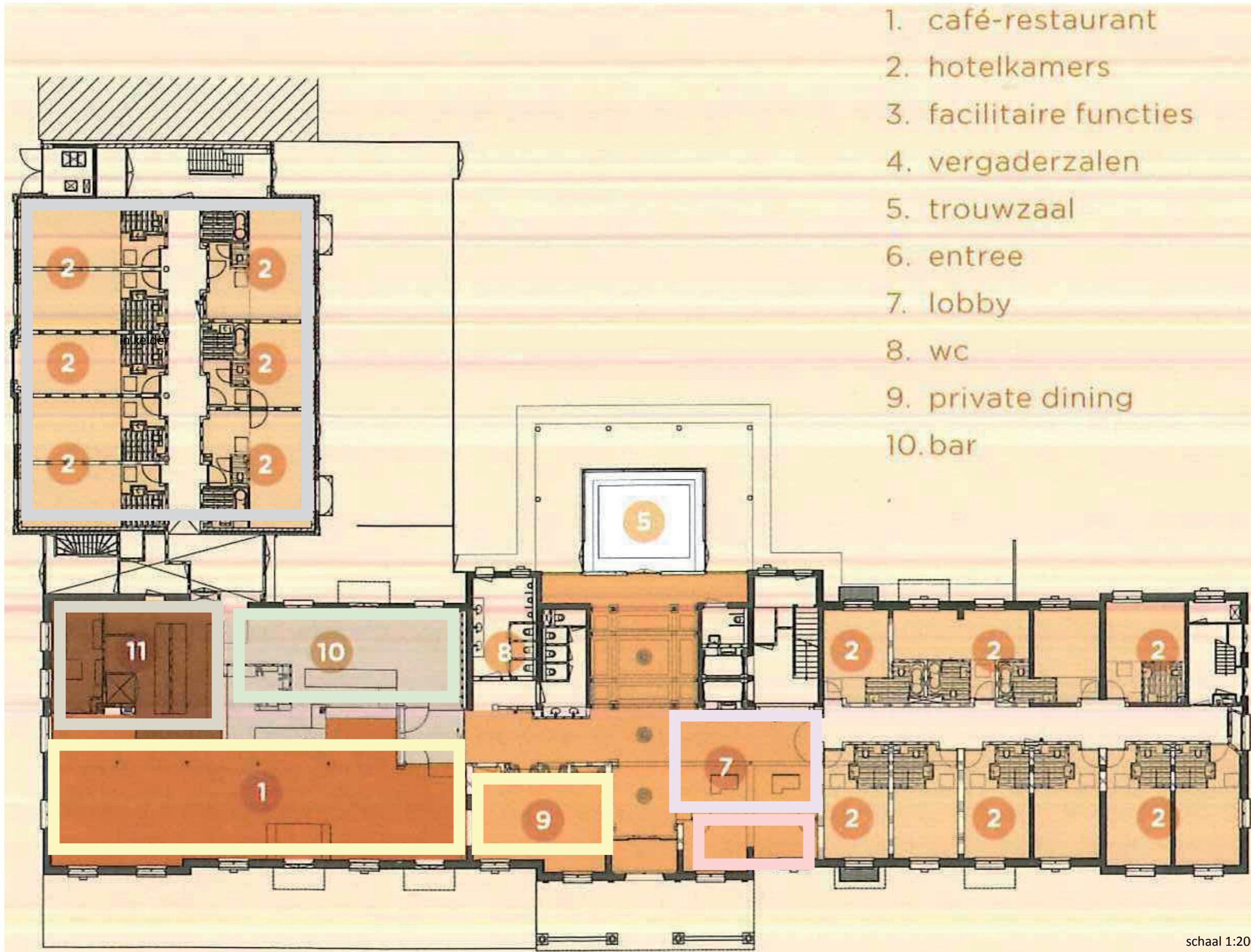
22 oppervlakte kamer
(voor vier sterren is
22m2 minimum)

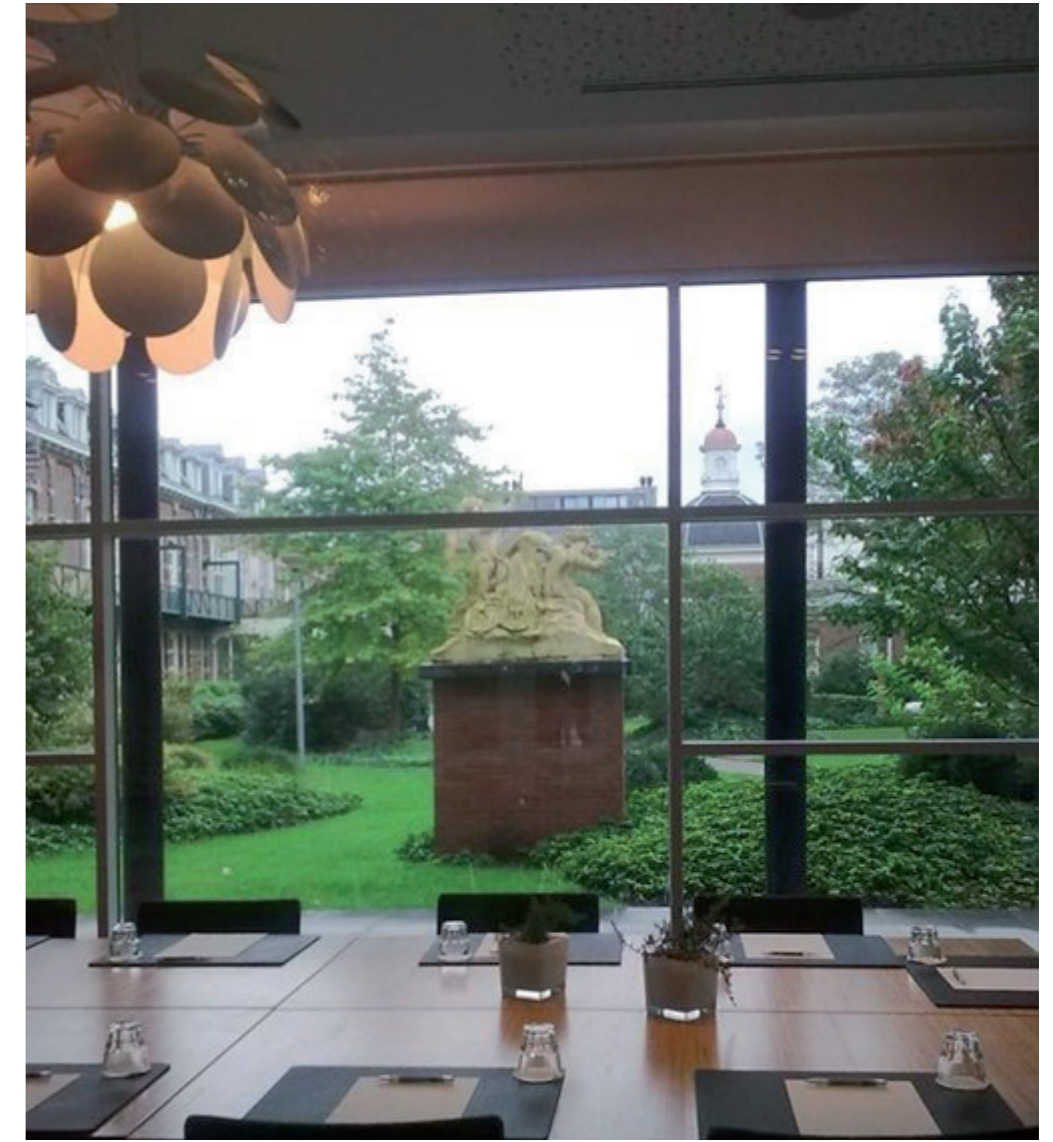


Tweede Verdieping

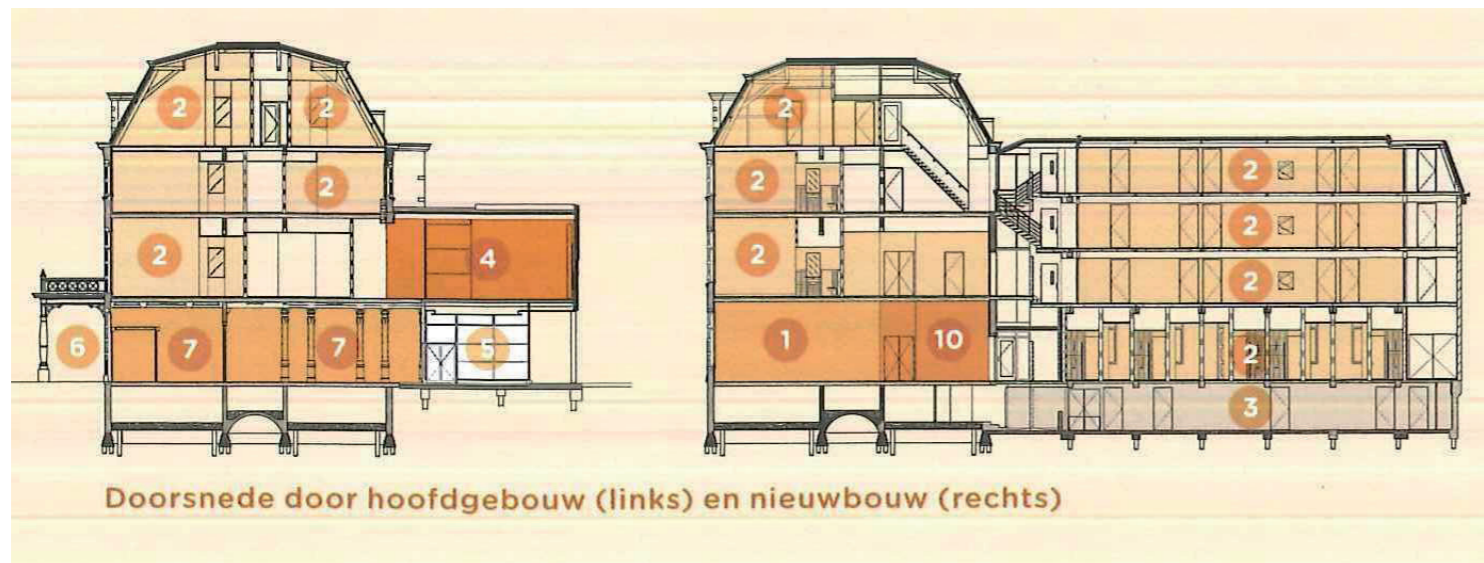
schaal 1:200

Referentie: The Manor hotel, Amsterdam **** 125 kamers





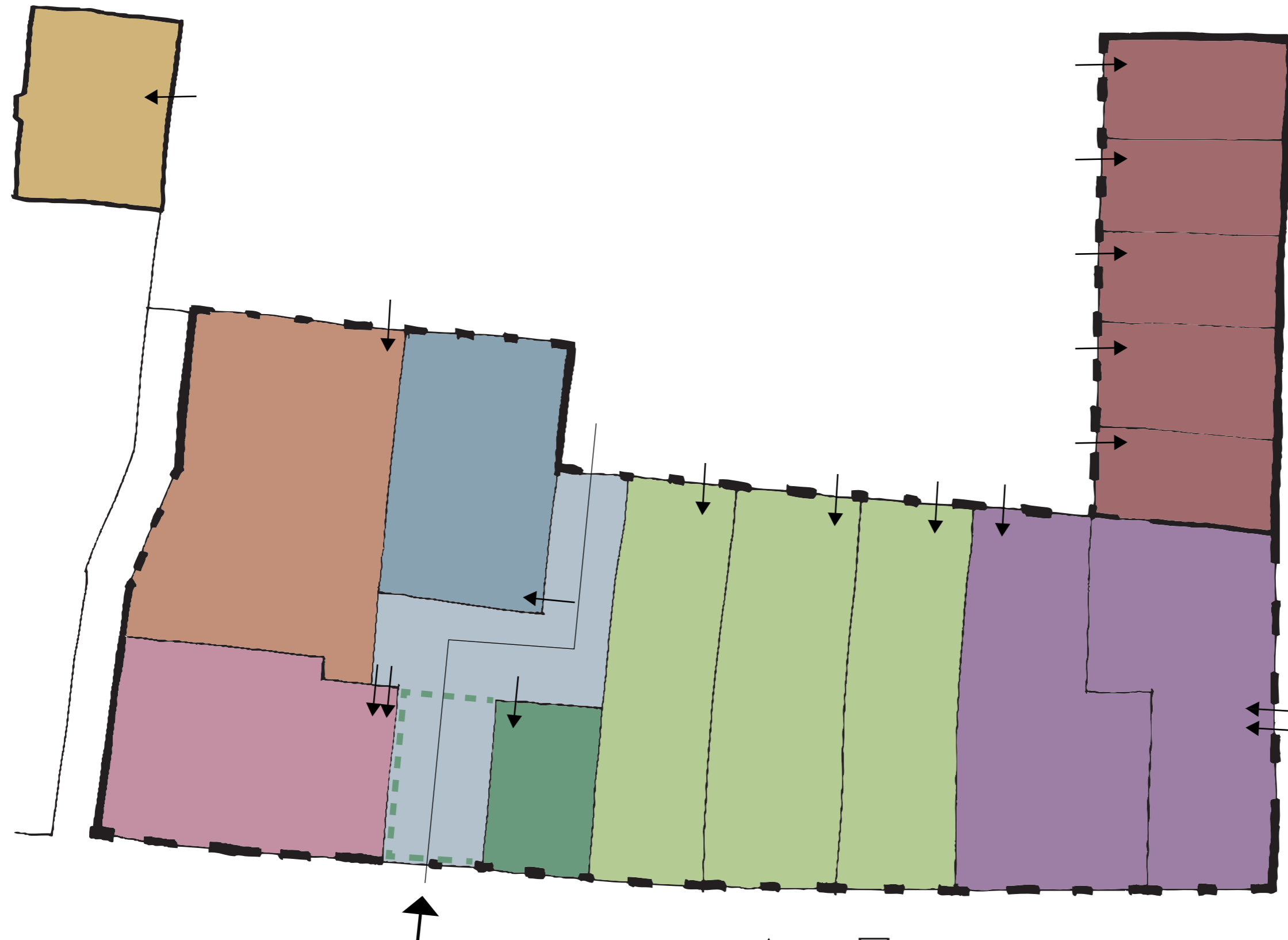
eetzaal met uitzicht op tuin



Doorsnede door hoofdgebouw (links) en nieuwbouw (rechts)

Hotel The Manor aan de Linnaeusstraat in Amsterdam heeft een vergelijkbare afmetingen en monumentale uitstraling als het pand aan de Jansstraat. Het hotel is eveneens gelegen aan een binnentuin van een woonblok.

2. 16 Herenhuizen

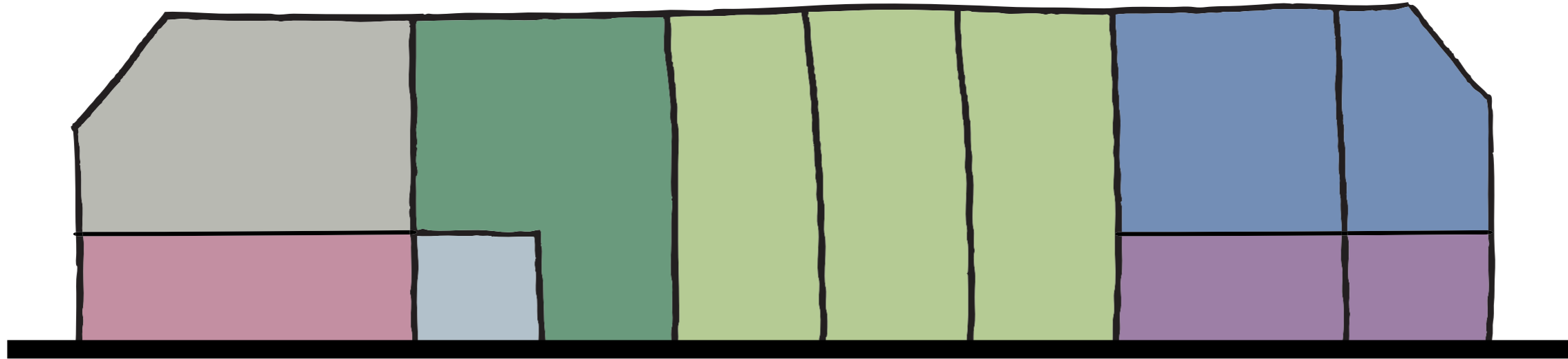


- 5 woningen
circa 140 m²
4 verdiepingen + kap
- 2 benedenwoningen
circa 120 m²
1 verdieping
- 3 woningen
circa 270 m²
3 verdiepingen
- 1 woning
circa 140 m²
3 verdiepingen
- 1 benedenwoning
circa 120 m²
1 verdieping
- 1 benedenwoning
circa 150 m²
1 verdieping
- Tuinhuis
circa 90 m²
1 verdieping
- 3 appartementen
circa 85 m²
3 verdiepingen
- 2 bovenwoningen
circa 240 m²
2 verdiepingen
- 2 bovenwoningen
circa 240 m²
2 verdiepingen



Begane Grond

schaal 1:200



Referenties

Balistraat 74, Den Haag

klassiek en ruim tussenherenhuis met een diepe achtertuin
 woonoppervlakte 268 m²

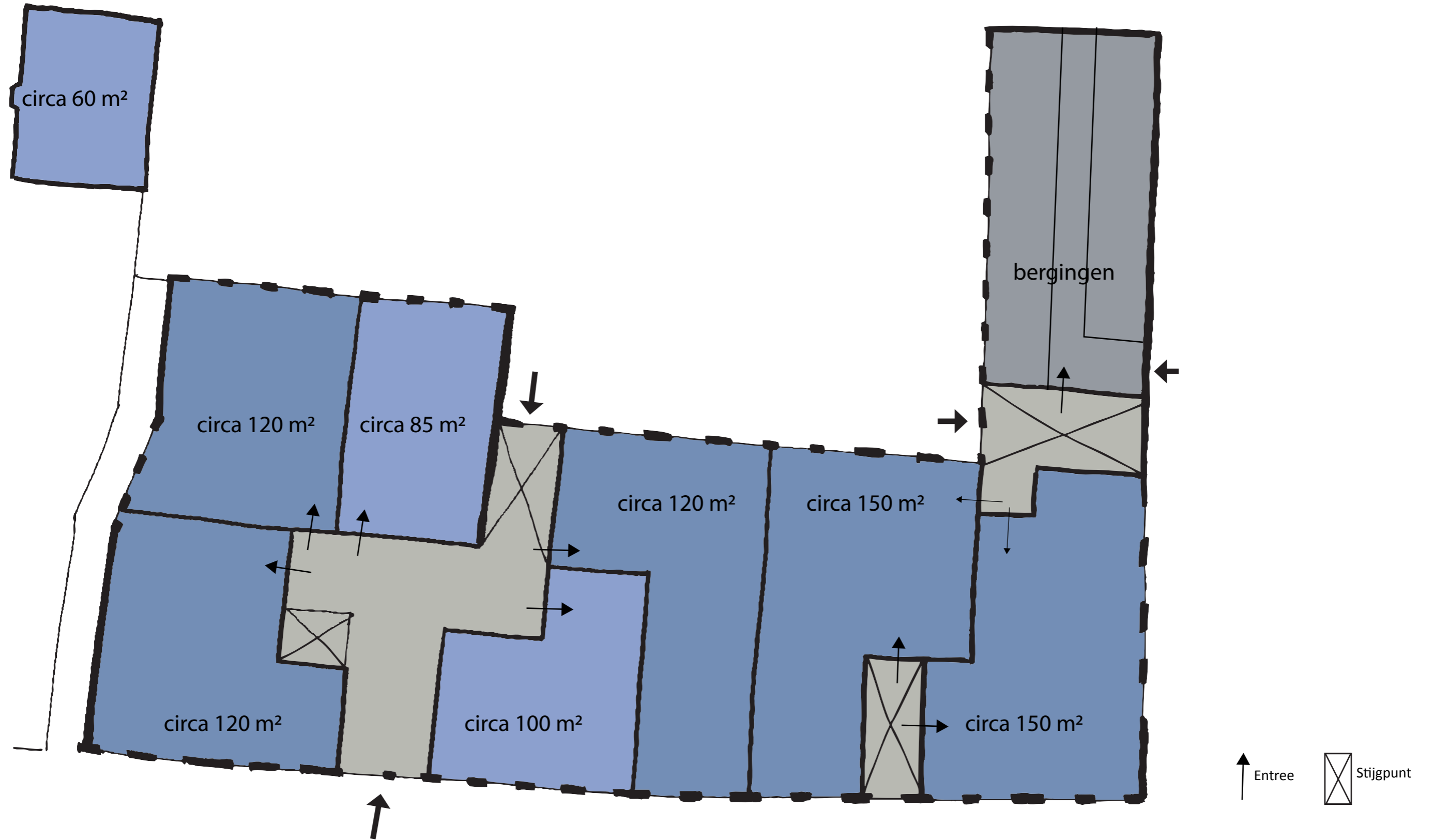


Nassau Dillenburgstraat 20, Den Haag

3-laags herenhuis met mooie diepe achtertuin
 woonoppervlakte 267 m²



3. 24 Appartementen



Begane Grond

schaal 1:200

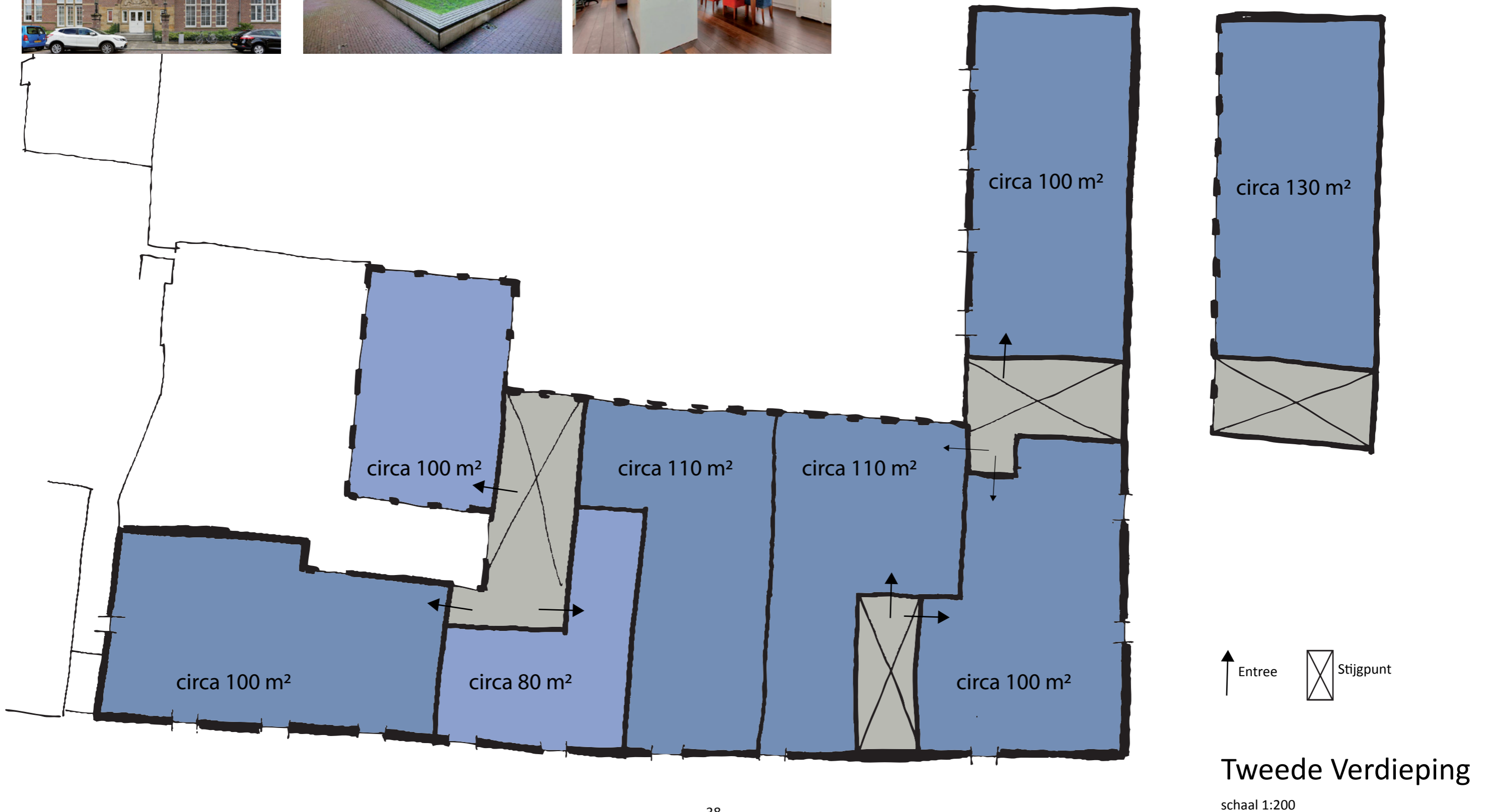


Referenties



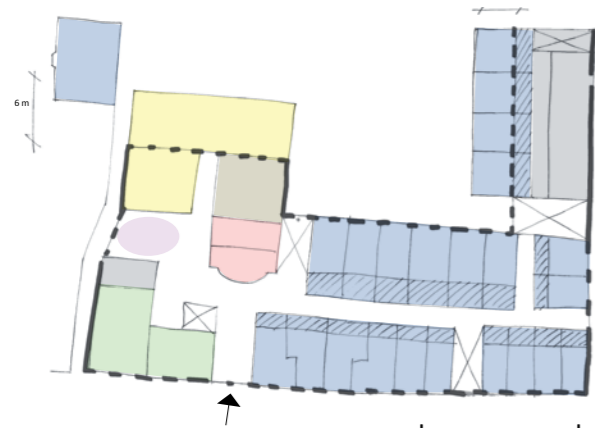
Oude Zijlvest 13, Haarlem
luxueus appartementencomplex in het centrum van Haarlem in een voormalig schoolgebouw

woonoppervlakte 140 m²

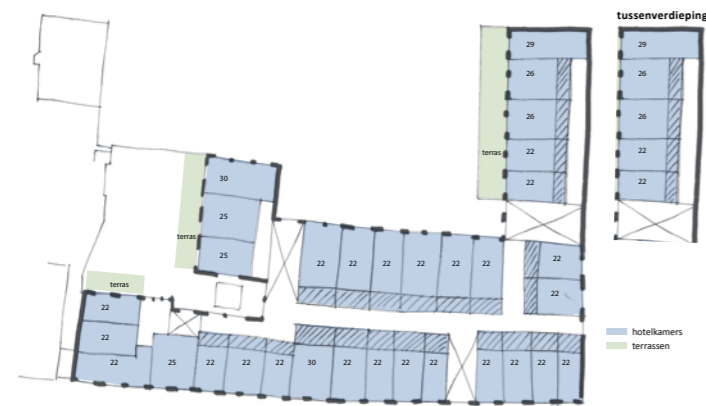


3 Modellen

1. Viersterren Hotel
90 kamers



begane grond: 22 kamers

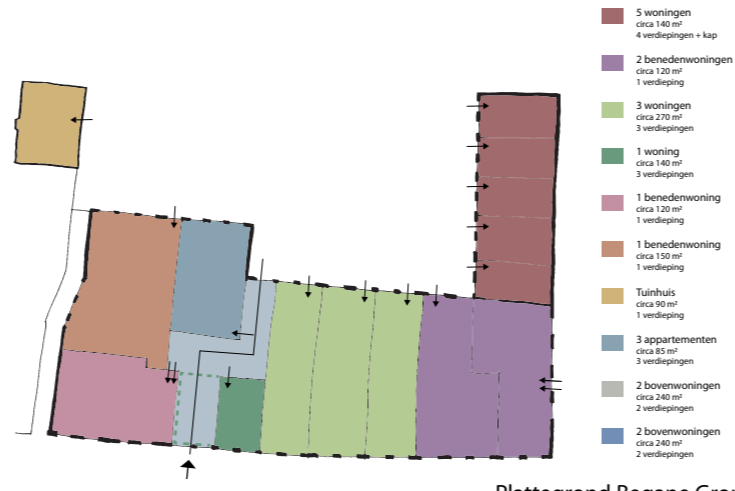


1e verdieping: 32 kamers
tussenverdieping: 5 kamers

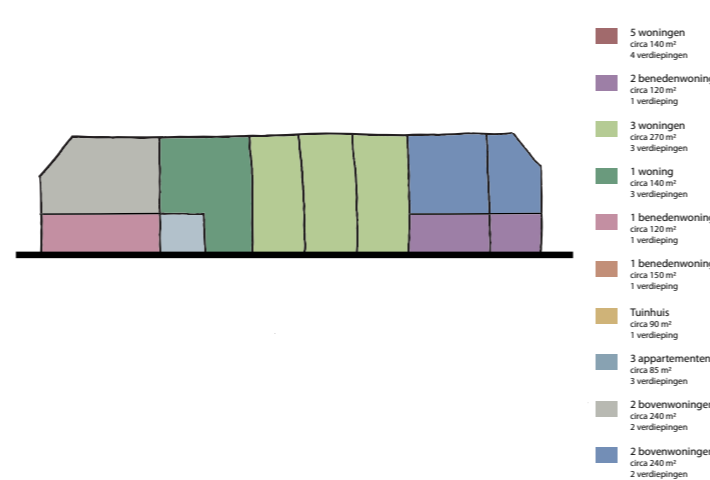


2e verdieping: 27 kamers
tussenverdieping: 5 kamers

2. Herenhuizen
16 woningen

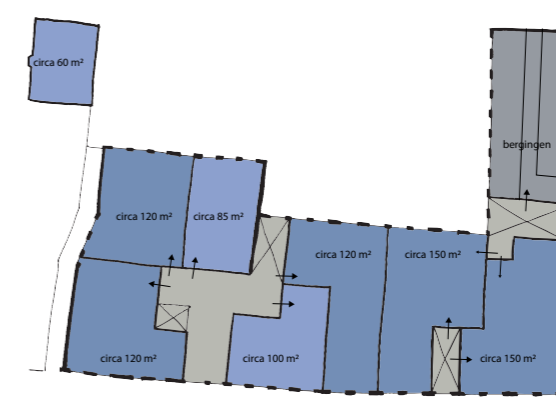


Plattegrond Begane Grond



Doorsnede

3. Appartementen
24 appartementen



Plattegrond Begane Grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

Voorstel nieuwe bebouwing in tuin: *hotel*



Nieuwe bebouwing

zone	afmetingen zone	max. aantal lagen	max. oppervlakte	functie
A	b. 18 m d. 6 m	1 bouwlaag	108 m ²	t.b.v. uitbreiding eetzaal
B	b. 22 m d. 4m	1 bouwlaag	88 m ²	t.b.v. hotelkamers
C	b. 16 m d. 2,5 m	1 bouwlaag	40 m ²	t.b.v. bergingen/fietsenstalling

totaal bebouwingsoppervlak

236 m² ~ 30% van het tuinoppervlak

oppervlakte tuin 820 m²



Amstelhotel, Amsterdam
 Museumcafe Teylers, Haarlem
 Paviljoen Boijmans van Beuningen, Rotterdam

Toelichting:

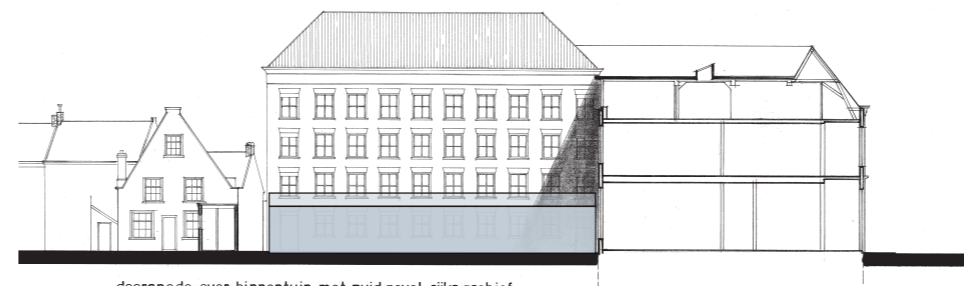
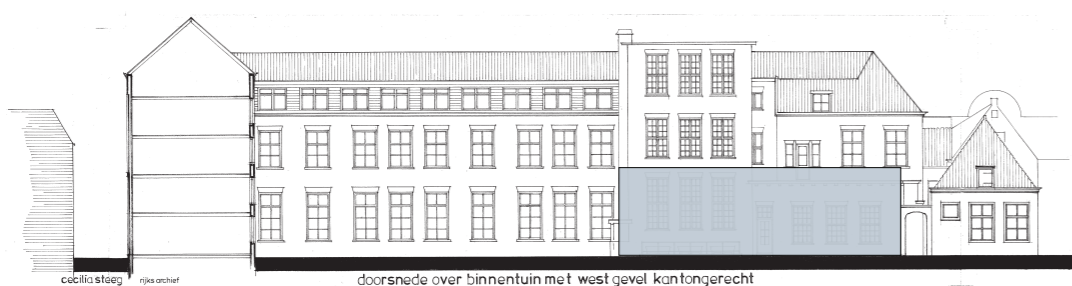
De gemeente heeft een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding waarbij andere eisen gesteld worden aan bebouwing in de tuin. Dit voorstel geeft een indruk van de toekomstige mogelijkheden om in de aanvullende bebouwing in de tuin te realiseren. Deze bebouwing is geconcentreerd langs de randen van het binnenterrein zodat de tuin, ruimtelijk weer een geheel vormt met de aangrenzende Wijngaardtuin.

In deze variant worden drie zone's met nieuwe bebouwing voorgesteld ten behoeve van de functie hotel.

Zone A is ten behoeve van uitbreiding van de eetzaal. Referentiebeelden laten een serre-achtige uitbreiding zien, die gericht is op een parkachtige omgeving.

Zone B is aangewezen voor hotelkamers. In het model 'Hotel' zijn de logistieke ruimten aan de Ceciliasteeg gesitueerd. Om een dode plint in het voormalige archiefgebouw aan de tuinzijde te voorkomen, wordt voorgesteld om hier toch hotelkamers te situeren. Hiervoor is zone B nodig, een uitbreiding van vier meter diep. Zie ook de plattegrondstudie voor het hotel.

Zone C is gereserveerd voor bergingen en fietsenstallingen.



Voorstel nieuwe bebouwing in tuin: *wonen*



Nieuwe bebouwing

zone	afmetingen zone
A	b. 21 m d. 2,5 m
B	b. 22 m d. 3 m
C	b. 16 m d. 2,5m

totaal bebouwingsoppervlak
totaal toe te voegen bvo

max. aantal lagen	max. oppervlakte per bouwlaag
3 bouwlagen	25 m ²
2 bouwlagen	66 m ²
1 bouwlaag	40 m ²

functie
t.b.v. balkons (2x dubbelbalkons van elk 2,5 x 2,5 m)
t.b.v. uitbreiding woning op bg en terras op 1e
t.b.v. bergingen/fietsenstalling

130 m² ~ 16% van het tuinoppervlak
247 m² ~ 30% van het tuinoppervlak

oppervlakte tuin 820 m²



Toelichting:

In *zone A* mogen over drie bouwlagen balkons gerealiseerd worden van maximaal 2,5 bij 2,5 m. De referentiebeelden tonen hoe deze uitbreidingen kunnen bijdragen aan een hoogwaardige woonkwaliteit. Deze zone mag slechts gedeeltelijk bebouwd worden.

Zone B betreft de mogelijkheid voor uitbreiding van de woningen op de begane grond. Op het dak ervan kunnen terrassen gerealiseerd worden.

Zone C is gereserveerd voor bergingen en fietsenstallingen.



doorsnede over binnentuin met west gevel kantongerecht



doorsnede over binnentuin met zuid gevel rijks archief

catacomben?

jonsstraat

Colofon

Samengesteld door:

Rijksvastgoedbedrijf

Atelier Rijksbouwmeester

Gerdien van der Graaff

Henk de Haan

Corjan van der Peet

Directie Transacties en Ontwikkeling

Marius van den Boogaart

Gilbert ten Brink

september 2015

Contactgegevens:

Atelier Rijksbouwmeester

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

bezoekadres: Korte Voorhout 7

Postbus 20952 (IPC 420)

2511 CW Den Haag

T.+31 88 115 9812

T.+31 88 115 9813

www.rijksbouwmeester.nl



Haarlem

B: Afweging participatie

4. Samenvatting krachtenveldanalyse

- a. *Welke risico's heeft het proces: Welke actoren zijn bij het proces betrokken, wat zijn hun belangen, zijn zij voor- of tegenstander en hebben de actoren veel, matig of weinig invloed op het proces? (extern / intern / politiek).*
- b. *Welke beheersmaatregelen kun je nemen om de risico's te beperken. Bijvoorbeeld door goede argumenten te verzamelen, wisselgeld achter de hand te houden, voorstanders stimuleren hun stem te laten horen, bereikbaarheid goed te regelen, tijdig te informeren, uitgebreide participatie te organiseren waardoor actoren meer begrip krijgen.*

Actor/stakeholder	Belangen	Voor- of tegenstander	Mate van invloed	Beheersmaatregel
College	Veiligstellen monumentale karakter van deze tuin	Voorstander	Groot	
Raad	Veiligstellen monumentale karakter van deze tuin	Voorstander	Groot	
Rijksgebouwendienst	Behoud voldoende ruimte binnen de kaders die worden vastgelegd.	Neutraal	Groot	
Bomenwacht	Behoud monumentale bomen en bij herplant toepassen inheemse bomen	Voor	Middel/groot	Bomenwacht mee laten praten in het proces beeldkwaliteitsplan. Inbreng bomenwacht gaat over de houtopstand en het groen.
Wijkraad	Veiligstellen monumentale karakter van deze tuin en behoud voldoende ruimte binnen de kaders die worden vastgelegd.	Voor	Middel	Wijkraad mee laten praten bij invulling beeldkwaliteitsplan.
Beheerders van de Wijngaardtuin	Veiligstellen monumentale karakter van deze tuin en behoud voldoende ruimte binnen de kaders die worden vastgelegd.	Voor	Hoog	Belanghebbenden mee laten praten bij invulling beeldkwaliteitsplan.

Omwonenden	Veiligstellen monumentale karakter van deze tuin en behoud voldoende ruimte binnen de kaders die worden vastgelegd.	Voor	Hoog	Omwonenden mee laten praten bij invulling beeldkwaliteitsplan.
Historisch Haarlem (vereniging)	Veiligstellen monumentale karakter van deze .	Voor	Middel	Historisch Haarlem mee laten praten bij invulling beeldkwaliteitsplan.

5. Samenvatting afweging participatie cq inspraak

(Waarom) is het proces geschikt voor participatie? (onderwerp en wijk)

Het beeldkwaliteitsplan gaat over openbare ruimte welke van alle Haarlemmers is.

Op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op het privéperceel Jansstraat 42-46 is geen participatie mogelijk. Hier zal een voorstel worden gemaakt met een stedenbouwkundige, ruimtelijke en monumentale onderbouwing. Op het bestemmingplan is mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Is er inhoudelijk ruimte voor participatie?

Er is ruimte voor participatie. Let wel zaken zoals; de historische (monumentale) waarde; monumentale bomen; de openbare status van de tuin, zullen kaders stellen aan de mate van participatie. Deze kaders volgen uit inventarisatie van de tuin en historisch onderzoek.

Zijn de randvoorwaarden vervuld? (tijd/geld?)

Ja, er is budget voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Doel is in 2016 het plan op te stellen, in de inspraak te brengen en vast te stellen.

C: Participatie- en inspraakplan

6. Voorstel participatie

Wat is het doel van participatie?

Er wordt geparticipeerd om te komen tot een gedragen beeldkwaliteitsplan.

Waarover wordt geparticipeerd?

Startpunt van de participatie is eerst in beeld hebben welke kaders er zijn voor de tuin. Te denken valt aan kaders omtrent de historische (monumentale) waarde; monumentale bomen; de openbare status van de tuin. Met deze kaders zullen we een ontwerpmiddag organiseren waarin we een concept ontwerp voor de tuin zullen opstellen en randvoorwaarden voor aanpalende bebouwing en toekomstige initiatieven rond de tuin.

Wat is het niveau van participatie? (informereren / raadplegen / adviseren / coproduceren)

Informereren/raadplegen/coproduceren.

Wie zijn de beoogde participanten?

Zie actor/stakeholdersanalyse voor vast te stellen plannen. Voor de ontwerpmiddag zal een select gezelschap uit deze lijst worden uitgenodigd.

In welke fase van het proces vindt participatie plaats?

Analyse en waardstelling (ambtelijk). Participatie moet nog worden opgestart.

*Welke participatie- en communicatiemiddelen worden wanneer gebruikt?**

Afstemming/overleg met de verschillende actoren. Ontwerpmiddag met genodigde actoren.

7. Voorstel inspraak

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt, na consultatie en de vertaling van de ontwerpmiddag via het college vrijgegeven voor inspraak. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ambtelijk opgesteld en gelijktijdig via het college vrijgegeven voor de zienswijzen. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan worden ter inzage gelegd, nadat het aan de cie. ontwikkeling en beheer ter bespreking wordt voorgelegd.

Belanghebbenden kunnen in één procedure zienswijzen indienen op beide producten.