Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen ruimtelijke strategie Brinkmann	
Nummer	2017/270280
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/PCM
Auteur	Beelen, J.M. / Schuurhuis, G.
Telefoonnummer	023-5113942
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	Met de eigenaren van de Brinkmann zijn uitgangspunten opgesteld, die opgenomen zijn in de Ruimtelijke Strategie Brinkmann met als doel de integrale ruimtelijke kwaliteit te borgen. Het vaststellen van de ruimtelijke strategie is een collegebevoegdheid. Op grond van de handreiking actieve informatieplicht wordt de ruimtelijke strategie ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Gebiedsvisie Brinkmann en Ontwikkelstrategie (2009/098803), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 3 september 2009 - Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann (2012/117120) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 mei 2012 - Bestemmingsplan Oude Stad (2013/165303): zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 26 juni 2013 - Verkoop Brinkmann, zware voorhangprocedure, zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 5 november 2015 (2015/384898)
Besluit College d.d. 27 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1) Het college stelt de Ruimtelijke Strategie Brinkmann (bijlage 1) vast. Hiermee stemt men in met architectonische en stedenbouwkundige principeafspraken die per zijde van het stedelijk bouwblok gemaakt zijn. 2) Het college neemt kennis van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden (bijlage 2). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het complex Brinkmann staat op een prominente plek in het centrum van de historische binnenstad van Haarlem. Het is dan ook een belangrijk dossier voor de Gemeente Haarlem. Waar voorheen de Brinkmann passage was komt nu de grootste Sting van Nederland. Van binnen is men al druk aan de slag met het winkelinterieur, hiervoor is een vergunning verleend. Op de bovenste verdiepingen waar eerder de Gemeente Haarlem kantoor hield, komen woningen en een opgetild hofje dat toegankelijk is vanuit o.a. de Smedestraat.

De Gemeente Haarlem ziet graag een kwaliteitsimpuls op de locatie en is dan ook nauw betrokken bij deze herontwikkeling. Zo is sinds 2008 gewerkt aan de kaders voor herontwikkeling. De stadsbouwmeester heeft samen met de gemeente en de toenmalige ontwikkelende partijen legio mogelijkheden in kaart gebracht. Dit heeft onder meer geresulteerd in de gebiedsvisie (2009) en de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann (2012). Ondertussen is er een hoop veranderd. Zo zijn er twee nieuwe eigenaren gekomen en daarmee is in de laatste periode een samenwerking gestart.

Binnen het complex zijn twee appartementsrechten. De onderste verdiepingen, bestaande uit de bouwlagen -1 tot en met 1 zijn in handen van het Rabo Pensioenfonds, het ontwikkel- en assetmanagement is uitbesteed aan Syntrus Achmea Real Estate. De bovenste verdiepingen waren voorheen van de gemeente Haarlem en nu in handen van Ludwig & Eichholtz. Sinds de verkoop van de bovenste verdiepingen is de rol van de gemeente Haarlem van puur publiekrechtelijke aard.

De afgelopen tijd is samen met de eigenaren hard gewerkt aan het vastleggen van de gezamenlijke ambities. Deze Ruimtelijke Strategie Brinkmann (bijlage 1) is het eindproduct van een proces met de eigenaren waarin voortgeborduurd wordt op de bestaande kaders en waarin los van eigendom, tijd en fasering principeafspraken zijn geformuleerd met betrekking tot de herontwikkeling. De stadsbouwmeester is hier inhoudelijk nauw betrokken bij geweest, evenals de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Parallel aan het opstellen van deze Ruimtelijke Strategie is opdracht verleend aan Polman Advies. Deze partij heeft een onafhankelijke set cultuurhistorische spelregels opgesteld. Het document, toegevoegd als bijlage 2, is een richtinggevend advies voor zowel de eigenaren / architecten als de ARK. Hiermee is getracht te voorzien in een specifiek cultuurhistorisch afwegingskader, dat voorheen miste.

2. Besluitpunten college

1) Het college stelt de Ruimtelijke Strategie Brinkmann (bijlage 1) vast. Hiermee stemt men in met architectonische en stedenbouwkundige principeafspraken die per zijde van het stedelijk bouwblok gemaakt zijn.
2) Het college neemt kennis van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden (bijlage 2).

3. Beoogd resultaat

Herontwikkeling van het Brinkmann complex met:

1. Esthetische en programmatische kwaliteitssprong in de Smedestraat / Schoutensteeg;
2. De realisatie van een hoogwaardig kwalitatief daklandschap;
3. Inpassing van volwaardige entrees met ruimte vestibule met toegang naar het 'tweede' maaiveld (lees: woonmilieu).

4. Argumenten

Deze strategie wordt door alle partijen gedragen en vastgesteld, waarmee de ruimtelijke kwaliteit geborgd wordt en de toekomstige samenwerking richting krijgt. Het is bovendien een toetsingsinstrument voor zowel de ARK als de ambtelijke organisatie op toekomstige ontwerpvoorstellen.

1. Het besluit past in het ingezette beleid

De ruimtelijke strategie sluit aan bij de programmabegroting en draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. De voorgenomen herontwikkeling sluit ook aan bij het Structuurplan Openbare Ruimte, waarin vooral de Smedestraat een prominentere rol als stadsstraat krijgt.

Het complex ligt op een zeer prominente locatie in historische binnenstad van Haarlem. Het publiekrechtelijk kader staat op dit moment de voorgenomen ontwikkelingen toe. Het sturingsinstrumentarium is relatief beperkt. Het is daarom van belang dat, om de ruimtelijke kwaliteit optimaal te borgen, gestreefd wordt in samenwerking met de eigenaren te komen tot een herontwikkeling met een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau.

2. Financiën

De geraamde inzet vanuit de gemeente (circa € 5.000) voor het gezamenlijk met de eigenaren opstellen van het plan van aanpak komt ten laste van het initiatievenbudget.

3. Communicatie & Participatie:

De plannen van de beide partijen zoals ze er liggen passen binnen het vigerende bestemmingsplan en daar is participatie en inspraak op doorlopen.
Door de beide eigenaren wordt in samenwerking met de gemeente een communicatieplan opgesteld. Gezien de centrale ligging midden in het historische en economisch stadshart zal de gemeente erop aandringen dat de ontwikkelaar de belanghebbenden tijdig over haar plannen informeert en de omgeving voorafgaand en ten tijde van de realisatie.

5. Risico's en kanttekeningen

Er is geen zekerheid over de uitvoeringstermijn

De principeafspraken zoals verwoord in de Ruimtelijke Strategie geven geen zekerheid over de termijn waarop het Brinkmann complex getransformeerd wordt. Het gemeentelijk sturingsinstrumentarium is beperkt en juist daarom is de uitdaging om tot een gezamenlijk gedragen perspectief te komen. Door proactief te handelen en een eventuele samenwerking

tussen de beide eigenaren te faciliteren en stimuleren kan de gemeente invloed uitoefenen hetgeen de kans op een meer integrale herontwikkeling vergroot.

6. Uitvoering

Communicatieplan

De Brinkmann ligt op een prominente plek in de historische binnenstad. Daarom is het zaak dat de beide eigenaren in goede onderlinge afstemming communiceren met de omgeving. In het vervolgtraject wordt door de beide partijen en de gemeente een communicatieplan opgesteld.

Sturing

Binnen het project Brinkmann is het gemeentelijk sturingsinstrumentarium beperkt. Het bestemmingsplan laat veel ruimte en dus is het de uitdaging om met eigenaren tot een gezamenlijk perspectief te komen. Dit is precies waar de laatste periode aan gewerkt is, met de voorliggende Ruimtelijke Strategie Brinkmann als resultaat. Deze strategie is een startpunt voor verschillende kleinere ontwerpopgaven en geeft hiermee de ontwikkeling van het stedelijk bouwblok richting.

Blijven sturen op kwaliteit vraagt om samenspel met ARK en Stadsbouwmeester

- In de totstandkoming van deze Ruimtelijke Strategie heeft de ARK een belangrijke rol gespeeld. Deze rol wil de ARK de komende jaren blijven vervullen bij de invulling en uitwerking van de plannen.
- Procesafspraak is dat de Stadsbouwmeester de supervisor is over de ontwerpen van het Brinkmann complex;

Na vaststelling van de Ruimtelijke Strategie Brinkmann wordt door de eigenaren in samenspraak met de gemeente een plan van aanpak opgesteld. Onderdeel hiervan is het informeren van belanghebbenden en de omgeving.

7. Bijlagen

1. Ruimtelijke Strategie Brinkmann;
2. Onderzoek Cultuurhistorische waarden.