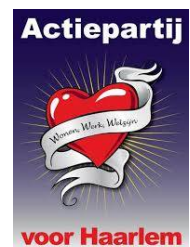


HERONTWIKKELING CENTRUMBIBLIOTHEEK HAARLEM

Oktober 2020



Inleiding

Naar inzicht van Actiepartij beschikt de huidige Centrumlocatie van de Openbare Bibliotheek aan Gasthuisstraat 32 / Doelenplein een grote ontwikkelpotentie.

Het College van B&W wenst te besluiten over de toekenning van een bedrag van 6,5 miljoen euro ten behoeve van de opknopbeurt van de bibliotheekvestiging. De door ons gesignaleerde latente ontwikkelingsmogelijkheden worden in dat geval niet uitgenut. Wij zien dat als een gemiste kans. Wij willen daarom eerst graag deze ontwikkelingsmogelijkheden nader verkend zien worden alvorens te besluiten tot investering in alleen een opknopbeurt van het bestaande gebouw.

Dit gewenste onderzoek doet dan ook recht aan hetgeen is gesteld in de “Verkenning Toekomst Bibliotheek in Haarlem” uit 2017. Als een van de vraagstukken wordt daar immers gesteld dat “ook de mogelijkheid van sloop / nieuwbouw zal worden bekeken” en “verhuizen naar een andere, eveneens centraal gelegen locatie” wordt onderzocht. Dit is niet gebeurd. Daarom geven wij middels dit document een aanzet tot een nadere verkenning in scenario's.

Latente ontwikkelpotentie

Op grond van de volgende twee aspecten zijn wij van mening dat op de locatie een latente ontwikkelpotentie aanwezig is:

1. De huidige gebouwconfiguratie en positionering op de locatie heeft geresulteerd in een versnipperde, weinig toegankelijke openbare ruimte aan de achterzijde(n) van het hoofdgebouw (**).



Openbare ruimte noordzijde achter hek



Openbare ruimte noordzijde

2. Recente ontwikkelingen (vernieuwing Raaks terrein en omliggende percelen) hebben geresulteerd in een toename van het aantal voorzieningen (winkels, publieksfunctie stadhuis, bioscoop, horeca, etc) en woningen in hogere dichtheden dan ten tijde van de realisatie van de huidige bibliotheek aanwezig waren. Deze recente ontwikkelingen aan

de noordwestzijde bieden stedenbouwkundig gezien kansen om het huidige, verouderde, eenlaags bouwwerk te vervangen en door nieuwbouw beter aan te laten sluiten. Daar waar de zuidoostelijke hoek redelijkerwijs geen andere ontwikkelingen toestaat door de aanwezigheid van de monumentale, middeleeuwse Kloveniersdoelen, ligt de focus van herontwikkeling derhalve op een betere aansluiting en oriëntatie van gebouwen en functies op de noordwestzijde van de locatie.



Monumentale Kloveniersdoelen



ONTWIKKELPOTENTIE

Minimale variant: 27 woningen (scenario 1A met 1 extra bouwlaag)

Maximale variant: 120 woningen (scenario 2B, 4 bouwlagen)

Uitgangspunten

Voor de herontwikkelingsscenario's is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Stedenbouwkundige aansluiting bij de ontwikkelingen van De Raaks e.o., waarbij wordt uitgegaan van een maximum van 4 bouwlagen,



Ontwikkelingen richting Raaksterrein



Gedempte Voldersgracht, referentie 4 laags appartementen

2. Er is uitgegaan van de bestaande footprints van de gebouwen als basis voor de scenario's,
3. De scenario's dienen nadrukkelijk niet te worden beschouwd als een (aanzet tot een) ontwerp doch primair als een verkenning van de ruimtelijke inpasbaarheid van gekozen functies,
4. De ligging in de Vijfhoek, nabij parkeergarage De Raaks, biedt mogelijkheden om met een lage parkeernorm te werken. Bij scenario II wordt verkend of een deel van de parkeeropgave ondergronds op de locatie zelf kan worden opgelost: de huidige bibliotheek heeft reeds een kelder die wellicht ten behoeve van parkeren kan worden omgebouwd,
5. De middeleeuwse entree / poort van de Kloveniersdoelen blijft onaangeroerd en dient als ontsluiting voor voetgangers en fietsers,

6. Nieuwbouw wordt, anders dan het huidige bibliotheekgebouw, losgekoppeld van de historische Kloveniersdoelen. Hierdoor worden de nu gescheiden openbare buitenruimten ten noorden en zuiden van de huidige bibliotheek logisch met elkaar verbonden en ontstaan kansen voor een prettig verblijfsgebied,



Monumentale gebouw in huidige opzet vast aan bibliotheek. Hier kunnen plein en openbare ruimte aan de noordzijde verbonden worden

7. Aan de Gedempte Voldersgracht wordt voorzien in een entree voor auto's ten behoeve van laden en lossen van bibliotheek en/of bewoners (scenario I), danwel de entree naar de parkeerkelder (scenario II).



Entree vanaf Gedempte Voldersgracht naar parkeerkelder



Onder de totale bibliotheek bevindt zich reeds een kelder

8. Het huidige plein blijft open en onbebouwd en dient als (semi)publieke verblijfsruimte voor zowel bezoekers van de bibliotheek als bewoners van de woningen.



Plein als (semi)openbare verblijfsruimte blijft intact



De openbare ruimte aan de noordzijde

Doelgroepen en woonvormen

De woningnood in Haarlem is in zowel sociale huur als middeldure huur en koop groot. Een centrumlocatie, in de nabijheid van het brede scala aan voorzieningen dat het centrum van Haarlem rijk is, maakt de plek voor veel doelgroepen aantrekkelijk.

Aangezien de opbrengst van de locatie (mogelijk deels) ten dienste zou kunnen staan van de realisatie van de bibliotheek, is uitgegaan van een mix van middeldure huur- en koopappartementen.

De ligging achter de Doelen biedt mogelijkheden een haarlems hofje te realiseren. Een mix van starters en (alleenstaande) ouderen (knarrenhofje) zou wat ons betreft een kansrijk te verkennen doelgroep zijn. In dit model is gerekend met een gemiddelde verkoopprijs van 300.000 euro per woning, (ruim) onder de NHG norm en binnen het bereik van de gemeentelijke starterslening.

Scenario's

Op basis van de vergaderingen van de commissie ontwikkeling van 5 maart 2020 en 24 september 2020 willen wij dit onderzoek graag beperken tot een tweetal (*) scenario's.

Deze scenario's gaan beide uit van het terugbrengen van meer vierkante meters vloeroppervlak en woonfuncties op de locatie.

Beide scenario's zijn onderverdeeld in een A -en B variant. In de A-variant wordt uitsluitend gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de bibliotheeklocatie en bij de B-variant is tevens de – naar ons inzicht verouderde - gymzaal aan de Gedempte Voldersgracht betrokken.



Gymzaal aan Gedempte Voldersgracht biedt bij herontwikkeling ruimte aan 4 appartementen per woonlaag , of in totaal 4 royale stadswoningen. (Blok D)



Zicht op mogelijk senioren hofje. Nu nog afgesloten (Blok C en Blok D).



Mogelijkheid doorsteek van west naar oost, richting het plein



Zicht op seniorenhofje vanaf het plein

De scenario's onderscheiden zich in de functies die na herontwikkeling worden teruggebracht op de locatie en hebben daarmee gevolgen voor het vraagstuk van (her)huisvesting van de bibliotheek: scenario I gaat uit van volledige terugplaatsing van de bibliotheek op de huidige locatie, in combinatie met maximaal 2 lagen woningen. Scenario II gaat uit van 100% woningbouw, waarbij voor de bibliotheek (en gymzaal) elders in (het centrum van) de stad een zoekopdracht ontstaat.

(*) Een 3^e scenario waarbij wordt gezocht naar samenvoeging van enkele maatschappelijke functies hebben we hier buiten beschouwing gelaten.

(**) Hoewel wij signaleren dat de achterliggende openbare ruimte versnipperd en weinig toegankelijk is hebben wij in de scenario's deze ruimte vooralsnog niet gebruikt ten behoeve van bebouwing. Wij zien hier een duidelijke ontwerpogave die recht moet doen aan de bestaande omgeving (o.a. ontsluiting van woningen).

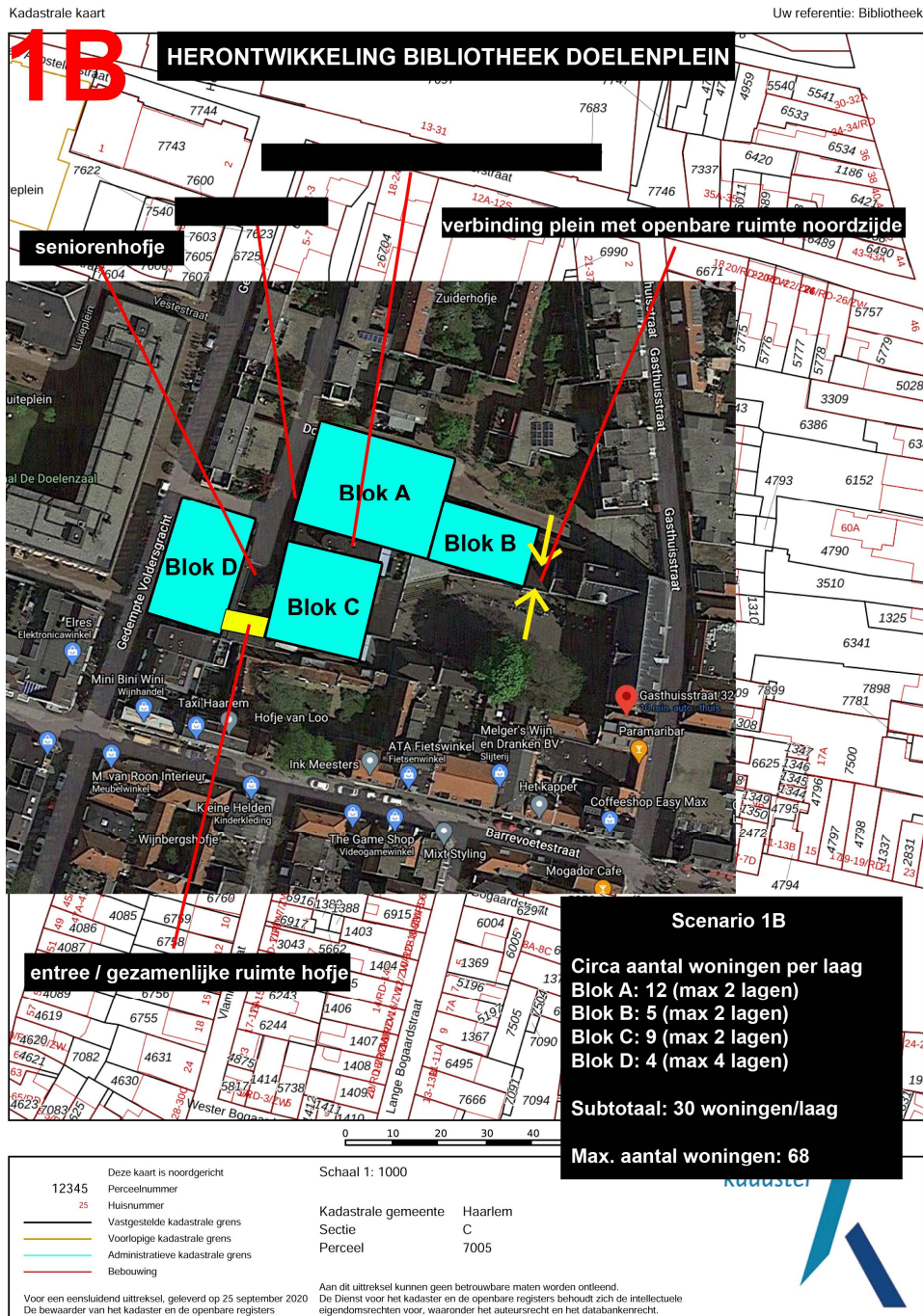
Scenario 1A

Blok A, B en C (komt overeen met de footprint van het huidige bibliotheekgebouw) biedt ruimte aan een nieuwe bibliotheek (kelder en begane grond) met bijbehorende functies. Op de verdiepingen 1 en hoger ontstaat ruimte voor een mix van circa 27 woningen van 50-75m² per bouwlaag.



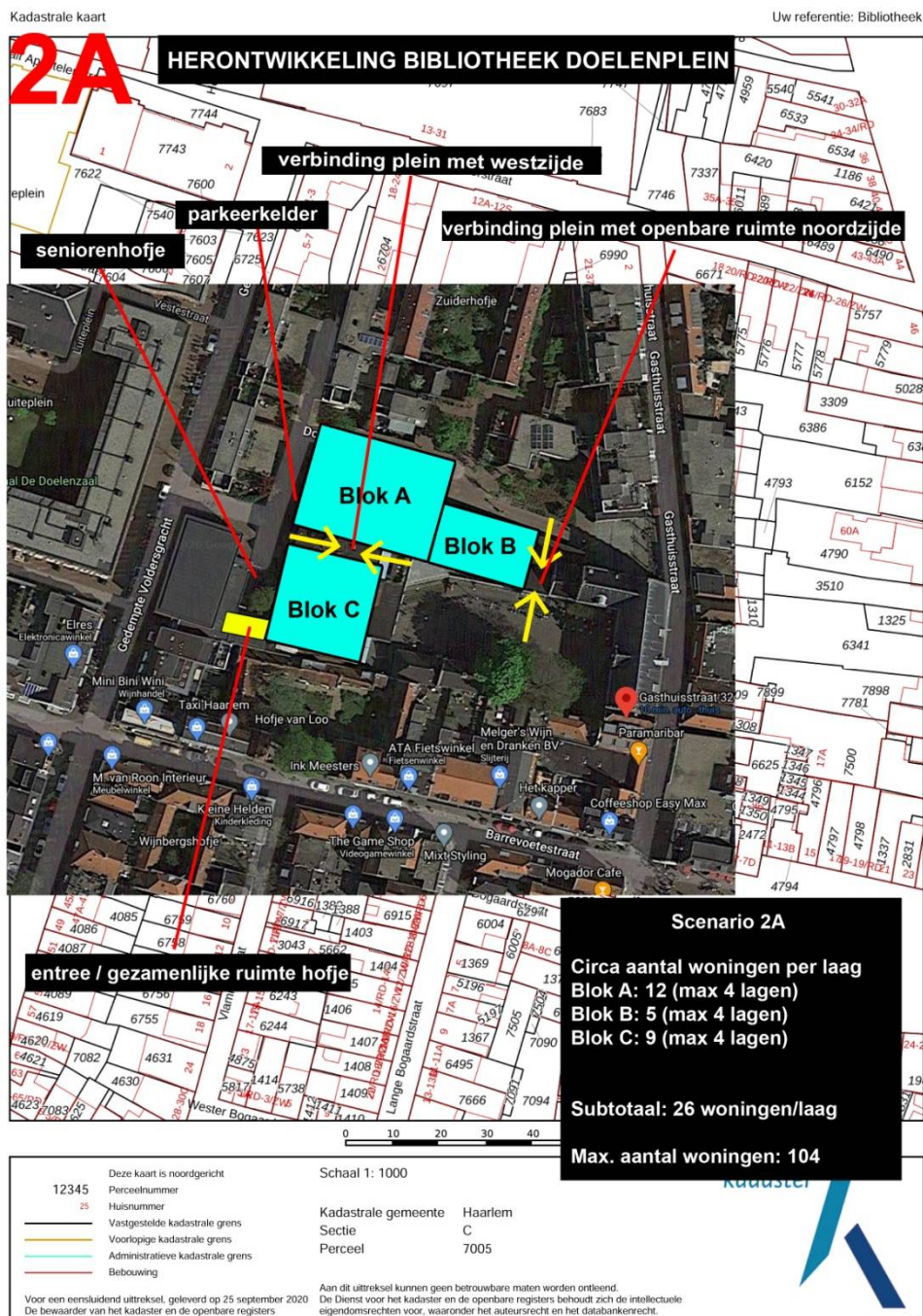
Scenario 1B

Idem scenario A, echter hier wordt de gymzaal aan de Gedempte Voldersgracht betrokken. Dit levert een ontwikkeling op van 4 extra appartementen of stadswoningen per bouwlaag (blok D).



Scenario 2A

De bibliotheek wordt gesloopt en vervangen voor een volledig woon(gerelateerd) programma. Blok A en B bieden in dit scenario ruimte aan circa 17 appartementen van 50-75m² per woonlaag. De bestaande kelder wordt gebruikt voor auto- en fietsparkeren, met een toegang vanaf de Gedempte Voldersgracht. Blok C biedt ruimte aan circa 9 woningen ten behoeve van senioren, waarbij aan de zuidzijde een verbinding kan worden gemaakt met blok D. Hier ontstaat een gemeenschappelijke ruimte. Tussen blok A en C ontstaat een verbinding tussen de west en oost.



Scenario 2B

Idem scenario 2A, echter hier wordt tevens de gymzaal aan de Gedempte Voldersgracht betrokken, waarbij een koppeling kan worden gemaakt met Blok C tot een gemeenschappelijk seniorenhofje. Hierdoor ontstaat een U-vormig bouwblok C/D. Het totale blok C/D bevat dan 13 appartementen per woonlaag, tevens voorzien van een centrale / gezamenlijke ruimte.

