

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur I. Dijk
Telefoon 5114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2009/98803
Te kopiëren: 1
B & W-vergadering van 16 juni 2009

Onderwerp

Gebiedsvisie Brinkmann en ontwikkelstrategie

DOEL: Besluiten

De “Gebiedsvisie Brinkmann” is het functioneel/ruimtelijk kader en geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen van de Brinkmann en omgeving kunnen plaatsvinden. Het vaststellen van een gebiedsvisie is bevoegdheid van de raad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor de gebiedsvisie Brinkmann vast te stellen.
2. Het college stelt de raad voor om akkoord te gaan met het faciliteren van de korte termijn variant A.
3. Het college stelt de raad voor kennis te nemen van de in de nota opgenomen ontwikkelstrategieën en de huidige marktsituatie.
4. Het college stelt de raad voor de gebiedsvisie Brinkmann vrij te geven en te bespreken met de direct belanghebbenden.
5. De kosten van dit besluit bedragen € 10.000,- en zullen worden gedekt uit het budget “Nieuwe initiatieven” van Concern (kostplaatsnummer: 1801.4007.1000)
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
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	Raadsstuk in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja	Raadsstuknr
☐ Gewijzigd	☐ Nee	
☐ Aangehouden		Datum vergadering
☐ Afgevoerd		

RAADSSTUK

Onderwerp: Gebiedsvisie Brinkmann en ontwikkelstrategie
--

Inleiding

Huidige situatie

De Brinkmannpassage maakt onderdeel uit van het Brinkmannbouwblok en ligt op een prominente plek in de binnenstad van Haarlem. Er is sprake van gedeeld eigendom van het onroerend goed. De gemeente is eigenaar van de verdiepingen 2 t/m 5. Dit beslaat ongeveer de helft van het gebouw. Lips Capital Group (LCG) is eigenaar van de verdiepingen –1 t/m 1, waaronder de passage, en verleent de gemeente recht van overpad om bij haar verdiepingen te kunnen komen. LCG is tevens eigenaar van de appartementen die zijn gesitueerd aan de Smedestraat en de Schoutensteeg.

Aanleiding

Er is sprake van leegstand op de begane grond en de eerste etage van de passage; waar voorheen winkels zaten zijn nu dichte rolluiken het aanblik. De kwaliteit van het gebouw is matig, de entrees van de passage zijn onduidelijk en hebben een ongunstige ligging ten opzichte van de gangbare routing (vanaf de Barteljorisstraat schuin over de Markt richting Grote Houtstraat). De passage is hiermee in een vicieuze cirkel terecht gekomen: De passage was al niet aantrekkelijk voor het winkelend publiek, maar door de leegstand is de passage nog onaantrekkelijker geworden. De winkelruimtes zijn daarmee niet aantrekkelijk voor ondernemers/winkeliers om te huren. Daarnaast komen de verdiepingen 2 t/m 5 van het gebouw op termijn vrij; de gemeente verlaat naar haar locatie aan de Brinkmann en vertrekt naar een nieuwbouwlocatie aan de Raaks. Om deze leegkomende kantoorverdiepingen en de Brinkmannpassage weer actief onderdeel te laten uitmaken van de bruisende binnenstad, dient het gehele Brinkmannbouwblok te worden herontwikkeld.

Methode

Vanwege het feit dat zowel de gemeente Haarlem als LCG gedeeld eigenaar zijn van het betreffende onroerend goed is ervoor gekozen om de gebiedsvisie in samenspraak met LCG op te stellen. Deze gezamenlijke aanpak is tevens gekozen in het kader van het verkrijgen van het benodigde draagvlak ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling. Voor alle duidelijkheid is het goed om de positie te markeren waarin we nu zitten. De gebiedsvisie vormt een eerste stap, het zogenaamde fundament, op weg naar een nieuwe invulling voor het Brinkmannbouwblok. Deze stap is essentieel om in een vroegtijdig stadium zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor de ingezette koers. De gebiedsvisie vormt de input die nodig is voor de toekomstige ontwikkeling en voor het eventueel op te stellen bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan kan vervolgens een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld aan de hand waarvan het ontwerp voor het bouwblok kan worden gemaakt. De gebiedsvisie doet uitdrukkelijk geen uitspraken over de uiteindelijke architectonische uitwerking van het bouwblok, maar geeft wel randvoorwaarden aan waarbinnen de toekomstige ontwikkeling kan plaatsvinden.

Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor als volgt te besluiten:

1. De gebiedsvisie Brinkmann vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met het faciliteren van de korte termijn variant A.
3. Kennis te nemen van de in de nota opgenomen ontwikkelstrategieën en de huidige marktsituatie.
4. De gebiedsvisie Brinkmann vrij te geven en te bespreken met de direct belanghebbenden.

Beoogd resultaat

Het uiteindelijke doel is om de Brinkmann inclusief de Brinkmannpassage te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig object met aantrekkelijke functies, waar behoefte aan is in de Haarlemse binnenstad. Tot op dit moment ontbrak er een eenduidige visie vanuit de gemeente voor de Brinkmann. Om het gewenste einddoel te bereiken moest eerst een gebiedsvisie worden vastgesteld voor de Brinkmann op zowel gebouwniveau als op omgevingsniveau. De “Gebiedsvisie Brinkmann” is het functioneel/ruimtelijk kader en geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De gebiedsvisie dient daarbij als fundament voor het verwerven van draagvlak bij politiek, burgers, ondernemers en mede-eigenaar LCG.

Argumenten

Gebiedsvisie

De gebiedsvisie, die als bijlage is meegestuurd met deze nota, geeft op basis van de gehouden expertmeetings en analyses drie mogelijke varianten weer. Iedere variant betreft een stedenbouwkundige envelop met zijn eigen uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het Brinkmanncomplex. De drie mogelijke varianten worden verder toegelicht in de gebiedsvisie en betreffen:

Variant A: Cosmetische ingreep

Variant B: Hergebruik draagconstructie

Variant C: Sloop/nieuwbouw

Variant A: gaat uit van het plegen van alleen een cosmetische ingreep aan de Brinkmannpassage en is in principe een oplossing voor de korte termijn. Deze variant is snel uitvoerbaar en vergt relatief weinig investeringen.

Variant B: gaat uit van het hergebruiken van de bestaande draagconstructie en betreft een structurele oplossing voor de lange termijn. Op basis van de bestaande draagconstructie wordt een nieuwe indeling binnen het gebouw gemaakt, waarbij het onder andere ook mogelijk is om verdiepingen op het bestaande gebouw te realiseren. Dit is een relatief kostbare variant.

Variant C: is de meest vergaande en betreft de complete sloop en nieuwbouw van het Brinkmannbouwblok. Met deze variant heb je de volledige vrijheid om het gewenste ontwerp te maken en is de kans het grootst om een nieuw imago voor de Brinkmann te creëren. Dit is eveneens een relatief kostbare variant.

Het programma en de functies die uiteindelijk in de Brinkmann hun beslag dienen te krijgen is een vraag die in samenspraak met de “markt” moet worden beantwoord. Hier dient in een vervolgstadium gedegen en nauwkeurig marktonderzoek naar worden gedaan. Met de drie bovengenoemde stedenbouwkundige varianten wordt een ruimtelijke envelop aangereikt, waarbinnen de toekomstige functies flexibel ingepast kunnen worden. Dit dient bij de verdere uitwerking van de varianten verder te worden uitgezocht.

Ontwikkelstrategie

De overkoepelende vraag met betrekking tot het gemeentelijk eigendom (verdieping 2 t/m 5) is of de gemeente haar eigendom moet verkopen of niet. Daaraan gekoppeld rijst de vraag wanneer dan het geschikte moment zou zijn om tot verkoop over te gaan en onder welke voorwaarden. De voorwaarden waaronder de verkoop zou kunnen plaatsvinden, dienen de gemeente waarborgen te geven met betrekking tot de gewenste functionele invulling en de ruimtelijke kwaliteit. Om deze strategische aspecten voldoende goed te kunnen aansturen tijdens het nog te doorlopen proces, dient er een keuze te worden gemaakt voor een te hanteren ontwikkelstrategie, die als leidraad moet gaan dienen voor het proces. Een belangrijke factor die meespeelt bij de Brinkmann is dat de gemeente in feite twee functies uitoefent, namelijk:

1. Publiekrechtelijk: invloed van de gemeente bij de uitvoering van (her)ontwikkelwensen en randvoorwaarden binnen haar ruimtelijke plannen
2. Privaatrechtelijk: gemeente is voor circa 50% daadwerkelijk eigenaar van het gebouw

Er dient een ontwikkelstrategie gekozen te worden met een evenwicht tussen stedenbouwkundige en maatschappelijke randvoorwaarden enerzijds en een opbrengstoptimalisatie van het vastgoed anderzijds.

Er zijn globaal gezien een viertal richtingen voor ontwikkelstrategieën te onderscheiden:

I. Gemeente verwerft het aandeel van LCG, herontwikkeling door 100% gemeente

II. Gemeente herontwikkelt in samenwerking met LCG, 50%-50%

III. Gemeente verkoopt haar deel aan LCG, herontwikkeling door 100% LCG

IV. Gemeente verkoopt haar deel aan derden, herontwikkeling door 50% LCG – 50% andere private partij

De verschillende scenario's bieden een uiteenlopend beeld als alle aspecten gewogen gaan worden. Dit moet een onderdeel worden ten behoeve van een zorgvuldige keuze voor een oplossing.

Strategie	I	II	III	IV
	100% gemeente	50% gemeente 50% LCG	100% LCG	50% LCG 50% derde
Afwegingen				
Grondbeleid	--	-	0 / -	++
Competentie org.	--	-	+	+
Kerntaak	--	--	+	+
Invloed op ontwikkeling	++	+	0 / +	0 / +
Transparant handelen	++	+	--	++
Risico's uitvoering	--	-	0	+
Risico's financiën	--	--	0	0

Uit bovengenoemde matrix blijkt dat gemeentelijke deelname in het project herontwikkeling Brinkmann niet past binnen het grondbeleid en de kerntaken van de gemeente. Daarnaast beschikt de organisatie niet over de competenties hiertoe. Ook is het risicoprofiel van een dergelijke herontwikkeling onaanvaardbaar hoog.

Verkoop van het gemeentelijk deel lijkt het meest logisch. Dit kan onderhands of per openbare inschrijving. Onderhandse verkoop past niet binnen het gemeentelijk grondbeleid, tenzij hiertoe een gegronde reden is aan te voeren. Een verkoop per openbare inschrijving biedt transparantie.

Wanneer het gemeentelijk deel is vrijgekomen zullen in de huidige marktsituatie de marktpartijen pas bereid zijn tot feitelijke overdracht en betaling na afgifte van een onherroepelijke bouwvergunning en een verkooppercentage van 70% (of meer) van de nieuwbouw. Dit betekent dat het opstarten van de verkoop thans geen prioriteit hoeft te hebben en de gemeente voldoende gelegenheid krijgt voor een grondige voorbereiding. Een belangrijke factor hierbij is dat de mogelijke opbrengstpotentie van het gemeentelijke eigendom van de Brinkmann bestemd is voor de nieuwe huisvesting van de gemeente.

Over de verkoopvoorwaarden dient zorgvuldig nagedacht te worden. Voor het vaststellen van een verkoopprijs is duidelijkheid over het programma noodzakelijk. Gezien de complexe binnenstedelijke locatie is de herontwikkeling van de Brinkmann zeer kostbaar. Uit globale berekeningen blijkt dat inpassing van maatschappelijk functies, zoals bijvoorbeeld een bibliotheek, tekorten opleveren. Een invulling met winkels en woningen zal het meest renderend zijn. Verder zal de hoge boekwaarde van het gemeentelijk deel de kans op een winstgevende herontwikkeling verkleinen.

Financiën

Er wordt een bijeenkomst georganiseerd waarbij de gebiedsvisie aan de direct belanghebbenden, zoals de ondernemers, winkeliers, bewoners en City Management Groep, zal worden gepresenteerd. De verwachte interne en externe kosten die hiervoor worden gemaakt bedragen € 10.000,-. Deze kosten zullen worden gedekt uit het concern budget “Nieuwe Initiatieven”.

Kanttekeningen

In relatie tot de onderzochte ontwikkelstrategieën is tevens onderzocht in hoeverre het zinvol is voor de gemeente om het instrument van de Wet voorkeursrecht Gemeente (WvG) of een onteigeningsprocedure toe te passen.

Wet voorkeursrecht gemeente (WvG)

Vestiging WvG is mogelijk, doch biedt de gemeente slechts het recht op eerste koop. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht dan heeft LCG drie jaar de mogelijkheid het eigendom aan een derde te vervreemden. Naast dat voor de aankoop een flinke som geld nodig is, is zeker in de huidige economisch slechte tijd, aankoop van het winkelcentrum niet de eerste keuze waar je als gemeente aan zou moeten denken. Verhuur, ook tijdelijk, van een winkelcentrum is geen core business van een gemeente.

Op de Brinkmann (gemeentelijk deel) rust een forse boekwaarde. Door aankoop van het LCG-deel neemt de boekwaarde toe en komen extra rentelasten voor rekening van de gemeente. Het leegstandsrisico van dit winkelcentrum is zeer groot te noemen en investeringen (ook voor de tijdelijke situatie) zijn zeker nodig.

Doorverkoop brengt aanzienlijke financiële risico's en kosten voor de gemeente met zich mee. Onroerend goed is op ieder moment (door) te verkopen, mits de prijs maar voldoende laag is. Bij doorverkoop, zeker op korte termijn, moet dus ernstig rekening worden gehouden met een financieel verlies.

Onteigening

Eerst dient gepoogd te worden overdracht van het eigendom in de minne te schikken. Een minnelijke onteigening is een overeenkomst waarbij partijen afspreken dat door deskundigen de schadevergoeding wordt bepaald. De hoogte van de schadevergoeding, die door de deskundigen wordt bepaald, is bindend. Lukt dat niet dan is een onteigeningsprocedure mogelijk, doch hierbij moet aan LCG een schadevergoeding worden betaald. Na dit langdurige (kan wel 3-4 jaar duren) en kostbare traject wordt de gemeente eigenaar waardoor de nadelen genoemd onder het kopje WvG ook hier van toepassing worden. Gedurende de procedure zal LCG niet investeren.

De instrumenten WvG en onteigening kunnen pas worden ingezet als (informeel) vastgesteld wordt dat aankoop van het winkelcentrum de beste manier is om de herontwikkeling van de Brinkmann gestalte te geven. Om een herontwikkeling goed mogelijk te maken dienen tevens de woningen aan de Smedestraat en Schoutensteeg in ogenschouw te worden genomen (inclusief de bijkomende problematiek met de huurders).

Eén en ander moet op grond van een titel plaatsvinden, in dit geval een nieuw bestemmingsplan. LCG kan zich (zeer waarschijnlijk lukt dat ook) beroepen op het bouwclaimmodel, waardoor (ook via de rechter) een beroep op zelfrealisatie kan

worden gedaan. De kans dat in een herontwikkeling ook winkels en woningen terugkomen is zeer groot en dit zal de positie van LCG in dit verband zeker versterken. Kortom het ligt gezien het bovenstaande niet in de rede om de instrumenten WvG of onteigening in te zetten.

Uitvoering

Gezien de hiervoor genoemde argumenten bij de ontwikkelstrategieën en gezien het feit dat zowel de WvG als een onteigeningsprocedure geen reële mogelijkheid biedt en mede gelet op de huidige economische situatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid verdient het aanbeveling om niet op dit moment tot verkoop over te gaan van het gemeentelijk onroerend goed van de Brinkmann. Om op de korte termijn de leegstand te kunnen bestrijden is de gemeente bereid een faciliterende rol te vervullen in variant A. In een later stadium kan variant B of C worden uitgewerkt voor de langere termijn.

Korte termijn (variant A): Op basis van de gebiedsvisie kan in onderling overleg tussen gemeente en LCG voor de korte termijn variant A (cosmetische ingreep) direct worden opgepakt. Doordat deze cosmetische ingreep een kleine, weinig ingrijpende wijziging betreft is deze relatief eenvoudig te realiseren. Hierdoor is een snelle kwaliteitsverbetering van de Brinkmannpassage mogelijk, waardoor op korte termijn de passage aan aantrekkelijkheid kan winnen. Doordat deze cosmetische ingreep een relatief kleine, weinig ingrijpende wijziging betreft, bestaat de mogelijkheid tot een gefaseerde aanpak. Hierdoor kunnen in een later stadium bij een mogelijk weer aantrekkende economie alsnog de andere meer ingrijpende varianten B of C worden uitgevoerd.

De uitvoering van variant A houdt concreet in dat de huidige leegstand van de winkelruimtes in de Brinkmannpassage zo snel mogelijk zou kunnen worden aangepakt. In de tussenliggende periode voordat de gemeente de locatie verlaat moet er een tijdelijke oplossing komen om de leegstand terug te dringen en de kwaliteit niet verder achteruit te laten gaan.

Uit besprekingen tussen gemeente en LCG is gebleken dat een interessante en effectieve mogelijkheid is om de entree aan de Barteljorisstraat en/of de entree aan de Grote Markt op te heffen als entree en om te bouwen tot winkelruimtes met etalage. Winkels met etalagefront aan deze straten zullen naar alle waarschijnlijkheid goed en makkelijk verhuurbaar zijn. De entree aan de Smedestraat blijft gehandhaafd ten behoeve van de toegang naar de bovenliggende gemeentekantoren. Er zijn momenteel reeds gesprekken gaande met geïnteresseerde winkelfilialen die interesse hebben in het huren van winkelruimte op de locatie van de huidige passage-entrees aan de Grote Markt en de Barteljorisstraat. Het initiatief voor de uitvoering hiervan ligt bij LCG. De gemeente is bereid om hierin waar nodig een faciliterende rol te vervullen.

Lange termijn (variant B/C): Parallel aan de concrete uitvoering van variant A, kan in deze tijdelijke periode van 5 jaar tegelijkertijd een definitieve oplossing gevonden worden voor het Brinkmannbouwblok als geheel. In deze 2^e fase dienen de varianten B en C verder uitgewerkt te worden tot een definitief herontwikkelingsplan voor de Brinkmann. Het is gezien de huidige economische situatie niet het juiste moment om onroerend goed op de markt te zetten. Tevens dient op basis van het voorgaande een keuze te worden gemaakt voor de te hanteren ontwikkelstrategie.

Bijlagen

A. Gebiedsvisie Brinkmann

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De gebiedsvisie Brinkmann vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met het faciliteren van de korte termijn variant A.
3. Kennis te nemen van de in de nota opgenomen ontwikkelstrategieën en de huidige marktsituatie.
4. De gebiedsvisie Brinkmann vrij te geven en te bespreken met de direct belanghebbenden.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter



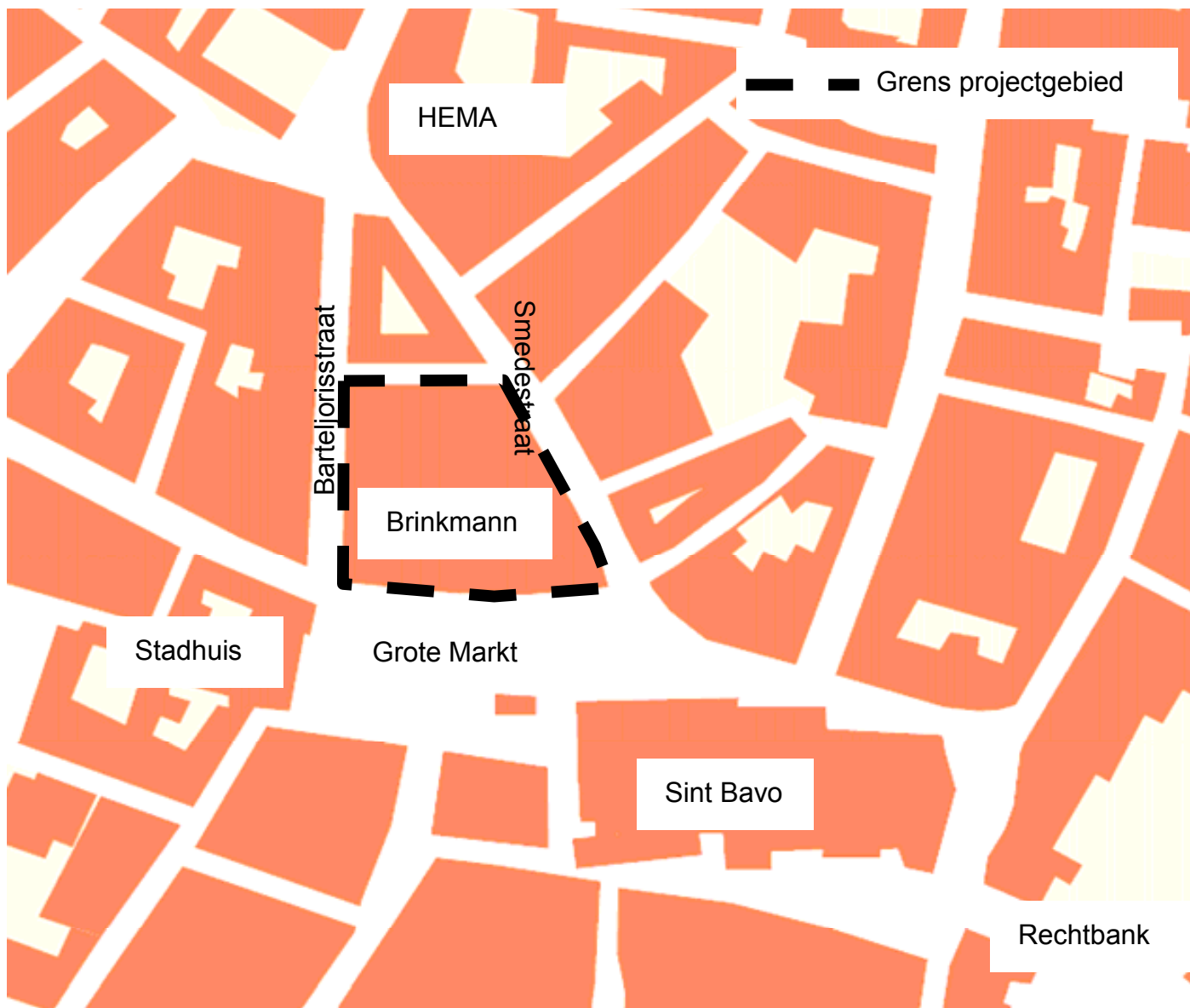
Haarlem



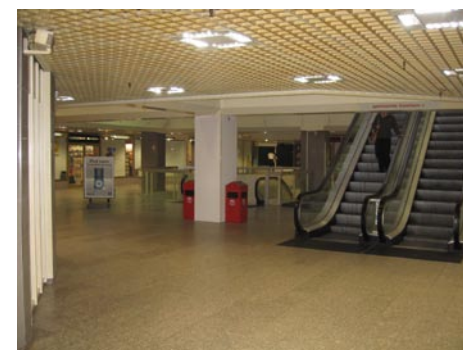
Gebiedsvisie Brinkmann

INHOUDSOPGAVE

1	Herontwikkeling brinkmann	5	8	BIJLAGE: onderzoeken/ achtergrondinformatie	25
1.1	Aanleiding	5	8.1.	Winkelvisie	25
1.2	Doel	5	8.2.	Hotelvisie	25
1.3	Methode	5	8.3.	Bibliotheekvisie	26
1.4	Afbakening gebied	5	8.4.	Bouwhistorisch onderzoek	26
1.5	Leeswijzer	6	8.5.	Verkeer en parkeren	26
1.6	Proces Gebiedsvisie Brinkmann	6			
2	Beleidsmatige Context	7			
2.1	Beleidskader	7			
2.2	Relatie met andere projecten	7			
3	Gebiedsbeschrijving	9			
3.1	Ruimtelijk	9			
3.2	Functioneel	9			
3.3	Routes	9			
4	Bouwblok Brinkmann				
4.1	Historische analyse	11			
4.2	Analyse huidig bouwblok	15			
4.2.1	Huidige situatie	15			
4.2.2	Gevels te behouden	15			
4.2.3	Entrees	15			
5	Uitgangspunten en randvoorwaarden	17			
5.1	Uitgangspunten	17			
5.2	Randvoorwaarden	17			
6	Varianten herontwikkeling brinkmann	21			
6.1	Variant A: Cosmetische ingrepen	21			
6.2	Variant B: Hergebruik Draagconstructie	21			
6.3	Variant C: Volledige Sloop/nieuwbouw	22			
7	Conclusies	23			
7.1	Conclusies Brinkmannvarianten	23			



Bouwblok Brinkmann en omgeving



1 Herontwikkeling Brinkmann

1.1. Aanleiding

De Brinkmannpassage ligt als onderdeel van het Brinkmannbouwblok op een prominente plek in de binnenstad van Haarlem. Midden in het centrum, gelegen aan één van de mooiste pleinen van Nederland, de Grote Markt. Omringd door historische bebouwing, bestaan hier geweldige omgevingsfactoren voor een aantrekkelijk bouwblok. Het Brinkmannbouwblok is qua exterieure verschijning een mooi bouwblok met kleinschalige karakteristieke panden met monumentale gevels aan de Grote Markt en Barteljorisstraat. Aan de binnenzijde is er helaas geen sprake van een aantrekkelijke Brinkmannpassage. De passage is opgetrokken uit laagwaardige materialen en straalt bepaald geen kwaliteit of allure uit en dat is nu juist wat er op deze plek wel hard nodig is.

Er is sprake van leegstand in de passage; waar voorheen winkels zaten zijn nu dichte rolluiken het aanblik. De kwaliteit van de passage is matig, de entrees van de passage nodigen niet uit voor bezoekers om binnen te gaan en zijn slecht herkenbaar. De entrees hebben een ongunstige ligging ten opzichte van de gangbare looproute (vanaf de Barteljorisstraat schuin over de Markt richting Grote Houtstraat en v.v.). Door het ontbreken van bezoekers is de passage feitelijk in een vicieuze cirkel terechtgekomen: De passage was al niet aantrekkelijk voor het winkelend publiek en door de leegstand is de passage nog onaantrekkelijker geworden. De winkelruimtes zijn niet aantrekkelijk voor ondernemers/winkeliers om te huren en in de wel gebruikte ruimtes wordt niet of weinig geïnvesteerd. Daarnaast komen de bovenste vier kantoorverdiepingen van het gebouw vrij; de gemeente verlaat haar locatie aan de Brinkmannpassage en vertrekt naar de nieuwe huisvesting in de Zijlpoort (Postkantoor) aan de Gedempte Oude Gracht.

Zowel politiek als maatschappelijk leeft de wens om het Brinkmannbouwblok weer de extra meerwaarde te laten zijn en actief onderdeel te laten uitmaken van de bruisende binnenstad. Het dient de allure te hebben waar deze plek recht op heeft.

1.2. Doel

Het gehele Brinkmannbouwblok inclusief de passage moet weer aantrekkelijk worden gemaakt en dient zowel qua “beeld” als “qua” functies een toegevoegde waarde aan de omgeving te geven. Om dit doel te bereiken is als fundament deze gebiedsvisie opgesteld voor het bouwblok op zowel gebouw- als op omgevingsniveau.

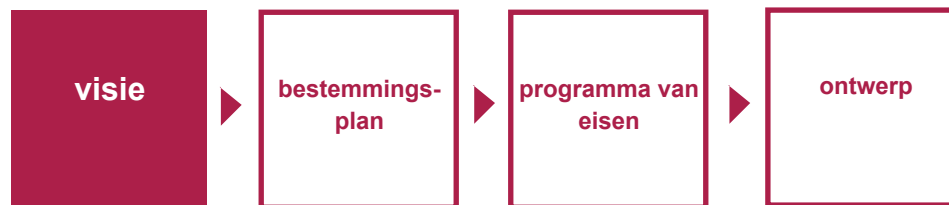
De gebiedsvisie is het ruimtelijk/functioneel kader waarbinnen de toekomstige ontwikkeling van de Brinkmann kan gaan plaatsvinden. De gebiedsvisie dient te kunnen rekenen op een breed draagvlak bij zowel politiekburgers, ondernemers en de beide eigenaren gemeente Haarlem en Lips Capital group (LCG).

1.3. Methode

De gebiedsvisie is met vertegenwoordigers van alle betrokken disciplines gezamenlijk opgesteld. De gebiedsvisie is tot stand gekomen in een aantal expertmeetings waarbij vertegenwoordigd waren de disciplines: planologie, stedenbouw, vastgoed, economie, openbare ruimte, groen en verkeer en monumenten. Vanuit LCG nam stedenbouwkundig bureau Posad deel aan de expertmeetings. Vervolgens is de gebiedsvisie gepresenteerd aan LCG. Hierna wordt de gebiedsvisie aangeboden aan het college van B&W.

Voor alle duidelijkheid is het goed om de positie te markeren waarin we nu staan. De gebiedsvisie vormt een eerste stap, het zogenaamde fundament, op weg naar een nieuwe invulling voor het Brinkmannbouwblok. Deze stap is essentieel om in een vroegtijdig stadium zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor de ingezette koers.

De gebiedsvisie vormt de input die nodig is voor het op te stellen bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan kan vervolgens een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld aan de hand waarvan het ontwerp voor het bouwblok kan worden gemaakt. De gebiedsvisie doet dus uitdrukkelijk geen uitspraken over de uiteindelijke architectonische uitwerking van het bouwblok, maar geeft wel randvoorwaarden aan waarbinnen de toekomstige ontwikkeling kan plaatsvinden.



1.4. Afbakening gebied

Zoals eerder al vermeld bevindt het Brinkmann bouwblok zich op een uitzonderlijke locatie gezien de ligging in het hart van de stad binnen het beschermd stadsgezicht. Het ligt aan één van de mooiste pleinen van Nederland, tussen belangrijke historische gebouwen en hoofdwinkelstraten. Een aantal panden aan de Markt en de Barteljorisstraat is aangewezen als rijksmonument of aangemerkt als beeldbepalend pand. Binnenkort zal er ook nog een pand aangewezen worden als gemeentelijk monument.* Het projectgebied is afgebakend als de bebouwde kavel tussen Barteljorisstraat – Schoutensteeg – Smedestraat – Grote Markt.

Wanneer in dit document wordt gesproken over het Brinkmannbouwblok of Brinkmann, wordt daarmee het bovenstaande projectgebied bedoeld.

1.5. Leeswijzer

In deze gebiedsvisie wordt onderzocht in welke vorm en mate en onder welke randvoorwaarden een herontwikkeling van het Brinkmannbouwblok wenselijk is. In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding, het doel en de methode beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de beleidsmatige context weergegeven en in hoofdstuk 3 de ruimtelijke context waarin de Brinkmann zich bevindt. Hoofdstuk 4 laat een analyse van het Brinkmannbouwblok zien. Hoofdstuk 5 geeft op basis van de voorgaande hoofdstukken de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden weer die gelden voor een toekomstige ontwikkeling. Hoofdstuk 6 laat de drie mogelijke varianten zien voor de herontwikkeling van de Brinkmann. Hoofdstuk 7 geeft de belangrijkste conclusies van een aantal studies en rapporten die betrokkenheid hebben met de Brinkmann. Hoofdstuk 8 geeft uiteindelijk de conclusies weer.

1.6. Proces Gebiedsvisie Brinkmann

De gebiedsvisie Brinkmann is 16 juni jl aangeboden aan burgemeester en wethouders. Daarbij zal het college worden gevraagd de gebiedsvisie vast te stellen en de varianten verder uit te laten werken. Afhankelijk van de uitkomsten van dit traject kan de visie worden aangepast en ter vaststelling naar de gemeenteraad gaan. Nadat de Raad de visie heeft vastgesteld kan vervolgens, indien nodig, een bestemmingsplan worden opgesteld.



*De monumenten staan aangegeven op de kaart in paragraaf 4.2.2

2 Beleidsmatige Context

2.1. Beleidskader

De Brinkmann valt binnen het bestemmingsplan "Oude Stad" 2001. Voor de Brinkmann geldt de volgende bestemming:

- Bestemmingsplan "Oude Stad" 2001.

Alle gronden van het plangebied zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke en structurele samenhang, zoals deze zijn vastgelegd in het "beschermd stadsgezicht Haarlem".

De bestemming is Centrumvoorzieningen a (Ca), inhoudende: detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren met overwegend publieksaantrekkelijk karakter, bedrijven of dienstverlening met publieksaantrekkelijk karakter, hotel (met bijbehorende kantoren) en voetgangers ontsluitingen voor de ondergrondse parkeergarage.

Op de verdieping zijn kantoren, hotel, culturele voorzieningen en wonen toegestaan.

Horeca is toegestaan t.p.v. restaurant Brinkmann (b.g. en eerste verdieping) en McDonald's

In 2007 is de volgende motie aangenomen door de gemeenteraad:

- Motie "Brinkmannblamage" (2007-K6/83): Tijdens de behandeling van de Kadernota 2007 heeft de gemeenteraad het college via motie Brinkmannblamage opgedragen "alles in het werk te stellen om verbeteringen in het Brinkmanncomplex aan te dragen, zodat de ruimte weer efficiënt en effectief wordt benut. Hiertoe in intensief overleg treden met de eigenaar en resterende gebruikers.

Hierover de raad nog voor de begroting te rapporteren en als middelen bij voorbaat door college als kansloos worden bestempeld dan de raad hiervan in kennis te stellen".

2.2. Relatie met andere projecten

Rode Loper: De herontwikkeling en de toekomstige mogelijkheden van het Brinkmannbouwblok hebben een directe relatie met het project 'rode loper', ter hoogte van de Kruisstraat en Smedestraat. De 'rode loper' is een hoogwaardige wandel- en fietsroute tussen station en Grote Markt. Het moet een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de economische en toeristische wervingskracht van Haarlem. De Smedestraat wordt opgewaardeerd en vormt een onderdeel van de Rode Loper en het winkelareaal.

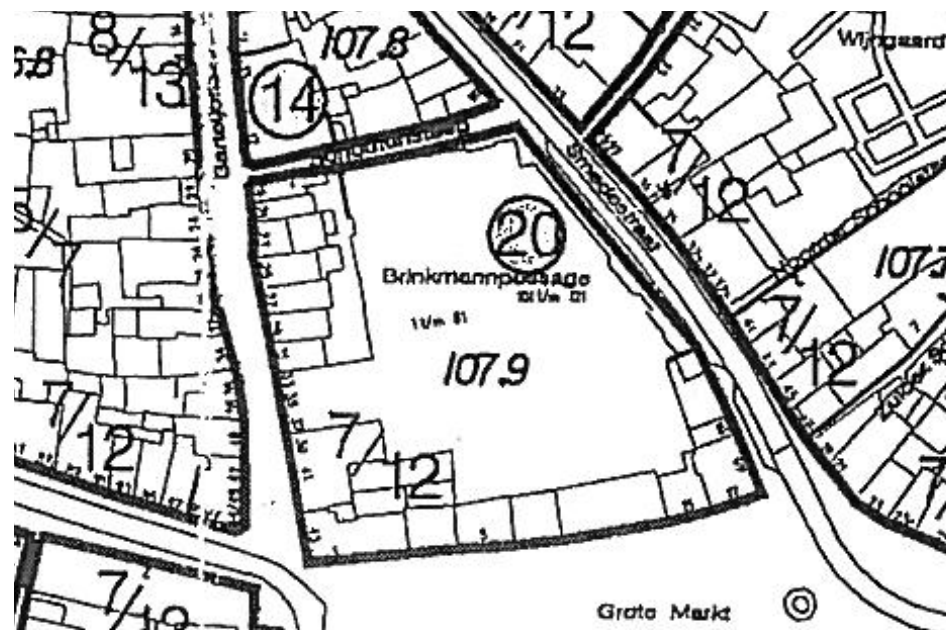
De toekomstige functie(s) die de Brinkmann krijgt, waaronder eventueel een ondergrondse parkeergarage, zal mogelijk invloed hebben op de Smedestraat

door de verkeersaantrekkende werking van bepaalde functies. Het gebied zal autoluw worden, maar voor bewoners en lokaal bestemmingsverkeer blijft het mogelijk om in de Smedestraat te komen. Toegang met de auto is dan mogelijk met behulp van een pasjessysteem.

Daarnaast vormt één van de gevels van het Brinkmannbouwblok een onderdeel van de wand van de Smedestraat. De uitstraling die deze gevel houdt of zal krijgen heeft daarmee directe invloed op de beleving en de kwaliteit in de Smedestraat. Bij hoogwaardige uitvoering van zowel de Rode Loper als de aanpak van het Brinkmannbouwblok zal de Smedestraat een enorme kwaliteitsimpuls ondergaan.

Wonen boven winkels: De herontwikkeling van de Brinkmann is een goede aanleiding om het gemeentelijk beleid van Wonen boven Winkels te stimuleren. Door het realiseren van woningen boven winkelpanden verbetert de sociale veiligheid en de leefbaarheid in de stad. Hiermee verbetert de aantrekkelijkheid van de stad met name in de avonduren.

Wonen boven winkels in de aantrekkelijke binnenstad van Haarlem sluit ook goed aan bij woonwensen van senioren die graag in het centrum van de stad wonen in de nabijheid van de voorzieningen en culturele trekpleisters.



Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Oude Stad



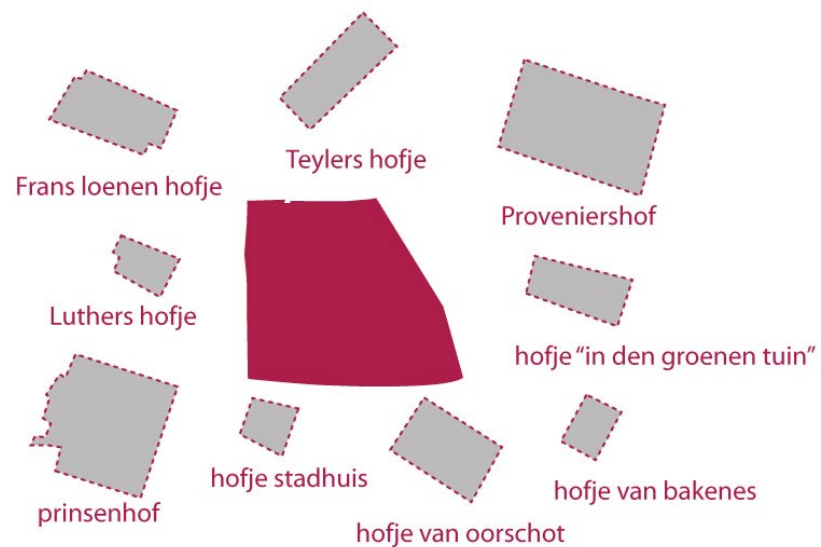
Luchtfoto Brinkmann vanaf St. Bavokerk



Hofje in Haarlem: Hofje van Oorschoot



Bestaande hofjes/ binnenplaatsen (in donkergrijs) in Haarlem rondom het Brinkmannbouwblok



Schaalvergelijking hofjes t.o.v. Brinkmannblok

3 Gebiedsbeschrijving

3.1. Ruimtelijk

Het Brinkmannbouwblok ligt zeer centraal in de binnenstad van Haarlem. De passage heeft entrees aan de Grote Markt, Smedestraat en de Barteljorisstraat. Het heeft een directe relatie met het culturele, historische en commerciële karakter van de Haarlemse binnenstad. De openbare ruimte rondom het bouwblok is bestemd als verblijfs- en voetgangersgebied. De ontsluiting van de woningen is gelegen in de Schoutensteeg.

Maat en schaal van de bouwblokken

De bouwblokken in de omgeving van het Brinkmann complex hebben een bouwhoogte van ca 4-5 lagen met een kap. Het Brinkmannbouwblok zelf heeft 5 lagen en verschillend vormgegeven kappen (voor de ontwikkeling van het bouwblok in de tijd zie Historische analyse).

Kenmerkend voor de ontwikkeling van een historische stad als Haarlem is dat de maat en schaal van de afzonderlijke percelen leidend zijn voor de schaal waarop voornamelijk wordt ontwikkeld. Ook in de directe omgeving van het Brinkmanncomplex is dat zichtbaar. Aan de Barteljorisstraat is bijvoorbeeld goed te zien dat de maat van de winkelpanden grotendeels overeenkomt met die van de historische panden. Af en toe zijn er verschillende panden samengevoegd, maar dat beperkt zich dan tot maximaal twee of drie stuks. Ook in de opbouw van het daklandschap is deze fijnmazigheid goed waarneembaar. Over het algemeen is ieder perceel voorzien van een eigen dak, meestal met een kap erop. Het Brinkmanncomplex is met zijn grote maat een uitzondering ten opzichte van de kleinschalige parcellering in de directe omgeving.

Binnenterreinen en hofjes

De voor Haarlem kenmerkende hofjesstructuur is duidelijk aanwezig in de omgeving van het bouwblok. De ruimtes binnen de gesloten bouwblokken hebben zich in de loop der tijd getransformeerd van meer bebouwd tot meer groen en vice versa. Meestal liggen de hofjes verscholen ten opzichte van de hoofdstraten; de oplettende wandelaar wordt beloond met een ruimtelijke verrassing. Soms zijn de hofjes openbaar, soms collectief en soms privé. Opvallend aan de binnenterreinen is dat deze soms helemaal dichtgebouwd zijn en andere binnenterreinen juist weer een interessante groene ruimte bevatten. Het Brinkmanncomplex is een voorbeeld van een binnenruimte die volledig is volgebouwd. Bij de grootschalige nieuwbouw zijn bovendien de meeste achtergevels verdwenen, waardoor de oorspronkelijke parcellering nauwelijks meer is af te lezen. Door zijn huidige bouwvolume doet het dus niet meer mee in de structuur van hofjes. Daarnaast is het Brinkmanncomplex een bouwblok

zoals de bouwblokken die gevormd werden in de middeleeuwen, en werden ontsloten door stegen. Van deze fijnmazige structuur is momenteel nog maar weinig over.



Zichtlijn op St. Bavokerk vanaf Smedestraat

Zichtlijnen

Belangrijk voor de omgeving van het blok is een aantal zichtlijnen. De meest waardevolle hierbij is die vanaf de Smedestraat op de St. Bavokerk. Daarnaast is er ook een zichtlijn vanaf de Barteljorisstraat naar de markt. Deze zichtlijnen dienen gerespecteerd te worden.

3.2. Functioneel

Het bouwblok zelf is bij de laatste herontwikkeling eind 70er jaren opgezet als winkelcentrum dat zich over 3 lagen (kelder, begane grond en 1e verdieping) uitstrekte. In de loop der jaren is structurele leegstand ontstaan. Naast horeca en winkels op de begane grond (met etalages naar de openbare ruimte georiënteerd) en bioscoopzalen in de kelder, worden de overige verdiepingen gebruikt als gemeentelijke kantoorruimte. Aan de kant van de Schoutensteeg, de Smedestraat en de hoek Barteljorisstraat/Grote Markt bevinden zich op de verdiepingen nog een aantal woningen.

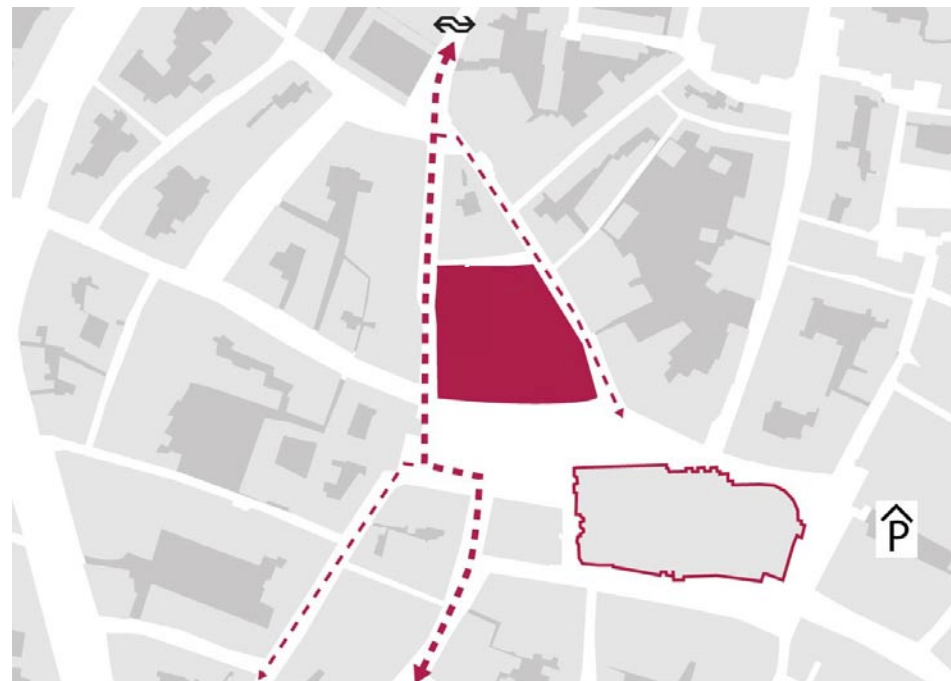
De randen van het complex sluiten aan de Barteljorisstraat aan op het kernwinkelgebied, aan de Grote Markt aan op de historische centrale ontmoetingsplaats van de stad en aan de Smedestraat/Schoutensteeg aan op het uitloophoek van horeca en uitgaan. Voor een nieuwe ontwikkeling van het Brinkmanncomplex is het logisch dat in grote lijnen hierop aangesloten wordt.

In de omgeving van het bouwblok bevinden zich naast winkels, horeca en de rechtbank die veel bezoekers trekt, ook veel culturele functies. Zo zijn er op korte afstand van de Brinkmann onder andere de Toneelschuur, de Philharmonie (met congresruimte), Sint Bavokerk, Vlees en visshal, en iets verder weg het ABC-architectuurcentrum, Frans Halsmuseum en het Teylers museum. Aan de combinatie van het monumentale karakter, de cultuur, het gevarieerde winkelbestand en uitgebreide horecagelegenheden dankt Haarlem al meerdere jaren haar hoge positie als winkelstad.

3.3. Routes

De omgeving van het Brinkmannbouwblok is bestemd als verblijfs- en voetgangersgebied en maakt onderdeel uit van een autoluwe binnenstad. Na aanleg van de Rode Loper in de Smedestraat zijn auto's dan niet toegestaan in het gebied, met uitzondering van laden en lossen op venstertijden, bewoners en bestemmingsverkeer.

Het complex bevindt zich op een loopafstand van ca. 5 minuten van het NS-station Haarlem Centraal maar ligt ook op loopafstand van de halte van de Zuid-Tangent op het Verwulft.



Langzaam verkeersroutes en parkeergarages in de omgeving van Brinkmann

Op korte afstand van het Brinkmannblok zijn er parkeerfaciliteiten. De dichtstbijzijnde parkeergarage is De Appelaar, onder het gerechtsgebouw. In deze garage is er plaats voor ca. 300 auto's. Daarnaast is er nog parkeergarage De Kamp en de nieuwe Raaksgarage voor ca 1000 auto's. In de Smedestraat is een gratis fietsparkeervoorziening aanwezig.

4 Bouwblok Brinkmann

In dit hoofdstuk wordt kort teruggeblikt op de historie van het bouwblok Brinkmann, gevolgd door een analyse van het bouwblok zelf.

4.1. Historische analyse¹

Het thans nog bestaande stadsbeeld van Haarlem ontstond in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw met de bouw van nieuwe horecagelegenheden en winkelpanden in historiserende bouwstijlen te midden van de vele monumenten uit de middeleeuwen en de gouden eeuw, afgewisseld door sobere gevels van latere datum. Een dergelijke variatie kenmerkt ook het Brinkmannbouwblok aan de noordzijde van de Grote Markt.

De 20ste-eeuwse bouwgeschiedenis van het bouwblok tussen de Grote Markt, de Barteljorisstraat, de Smedestraat en de Schoutensteeg zou nadrukkelijk worden bepaald door de komst van één familie naar Haarlem. In 1879 vestigden de uit Duitsland afkomstige gebroeders Joseph Otto en Heinrich Brinkmann een nieuwe horecagelegenheid aan de Grote Houtstraat. Al in 1881 verhuisde het bedrijf naar een pand aan de noordzijde van de Grote Markt, dan nog een voorname gevelwand met aanzienlijke huizen, waar nog enkele welgestelden woonden. Het was het begin van het Brinkmann-imperium aan de Grote Markt. Het bedrijf was erg succesvol en breidde zich in 1898 uit met de aankoop van het belendende pand Grote Markt 9. Vooral in de eerste decennia van de 20ste eeuw werden steeds meer huizen aan de Grote Markt, de Barteljorisstraat, de



De Grote Markt in westelijke richting, foto uit 1860

Smedestraat en de Schoutensteeg aangekocht, bij het horecabedrijf gevoegd of verhuurd. Het bedrijf dreef dan ook niet alleen het aloude koffiehuis, maar exploiteerde uiteindelijk ook diverse feest- en verenigingzalen, een bioscoop, een kegelbaan en een garagebedrijf.

Begin jaren zestig, toen de laatste aankopen plaats vonden, was het gehele bouwblok, uitgezonderd de Hoofdwacht aan de Grote Markt en een zevental panden aan de Barteljorisstraat geheel in het bezit gekomen van Brinkmann. Het bedrijf had hiermee een monopolypositie verworven waarmee alle concurrentie aan dit deel van de Grote Markt de weg werd afgesneden. Het bouwblok, dat aanvankelijk grote binnerven kende, slibde grotendeels dicht met allerlei grote zaalgebouwen, magazijnen e.d.

Eind jaren zestig keerde het tij voor Brinkmann. De belangstelling liep terug en er was geen opvolger in de familie die het bedrijf zou overnemen. Na het overlijden van Joop Brinkmann in 1967 draaide het bedrijf nog enkele jaren door onder management van buiten en in 1970 is de sluiting definitief. Een groot deel van de bebouwing, die bij de horecagelegenheid zelf in gebruik was, kwam leeg te staan.

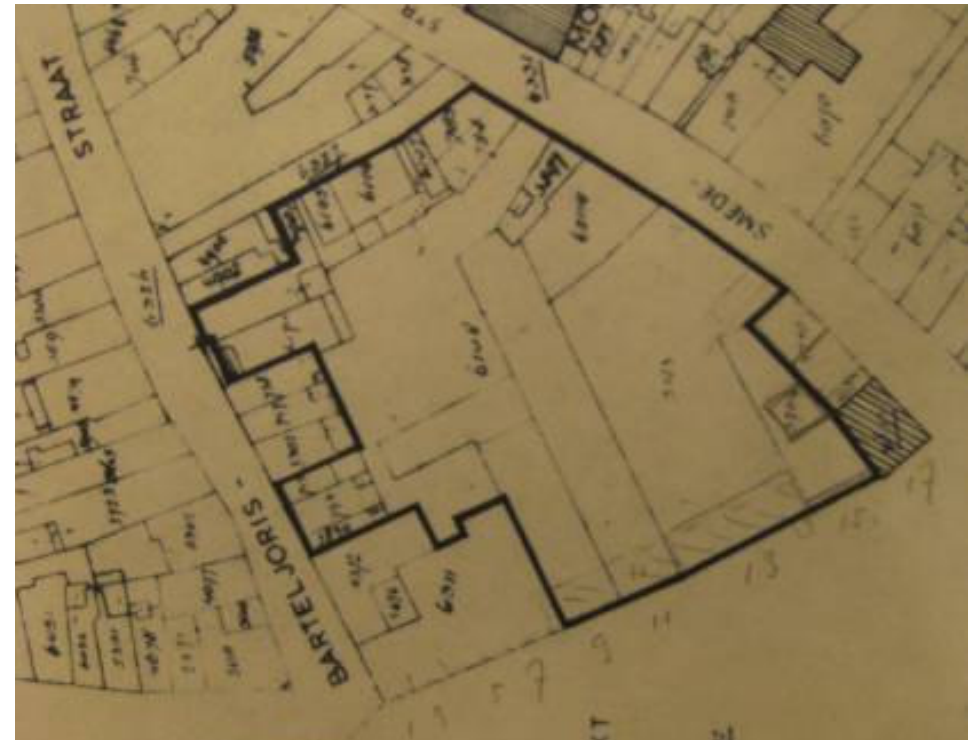
In nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem werd eind jaren '70 een plan uitgewerkt dat een bouwblokvullende herontwikkeling betekende van het gebied, omsloten door de Grote Markt, de Barteljorisstraat, de Smedestraat en de Schoutensteeg. Het nieuwe complex zou multifunctioneel worden bestemd met een winkelpassage over twee niveaus, een bioscoopcomplex in de onderbouw, kantoorruimten over vier niveaus en een groot aantal woningen.



Noordwand Grote Markt circa 1930

¹ Tekst, foto's en afbeeldingen uit: Bouwhistorische verkenning, 2008

Het ontwerp in hoofdlijnen kwam vast te liggen zijnde een zeer groot multifunctioneel complex over zeven niveaus, met een over het gehele bouwblok uitwaaiende plattegrond, opgezet rond een aantal diepe binnenhoven. De tamelijk in zich zelf gekeerde architectuur gaat aan de zuid- en westzijde vrijwel geheel schuil achter de gehandhaafde panden of gevels van de bestaande bebouwing en kreeg alleen aan de Smedestraat en de Schoutensteeg een gezicht naar buiten. De nieuwbouw heeft een betonskelet, een consequent doorgevoerd stelsel van betonkolommen, die doorgaande betonvloeren dragen.



Plattegronden van het Brinkmannbouwblok door de jaren heen



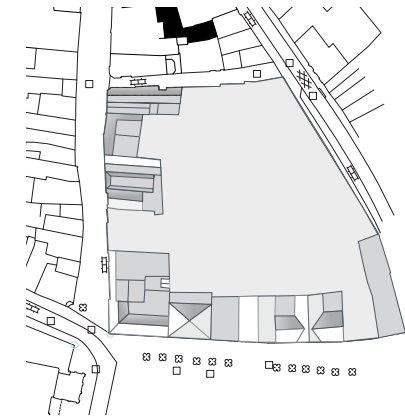
Situatie 1646



Situatie 1822



Situatie 1975



Situatie 1978

Contouren van het herontwikkelde Brinkmanncomplex 1978



Sloopwerkzaamheden in februari 1978 achter Grote Markt 13-15. Links de Smedestraat



Grote Markt 13, 15 en 17 tijdens de sloop van nummer 15



vooraanzicht Grote Markt

5	kantoor	buitenrand
4	kantoor	
3	kantoor	
2	kantoor	
1	winkels	wonen
0	winkels	
-1	bioscoop	

programma per verdieping in de huidige situatie



(toekomstige) monumenten en beeldbepalende bebouwing

4.2. Analyse huidig bouwblok

De gemeente is eigenaar van de verdiepingen 2 t/m 5. De kelder, begane grond en de eerste verdieping is in eigendom bij Lips Capital Group (LCG). Tevens zijn de appartementen die om de Brinkmannpassage heen zijn “gekruld” aan de Smedestraat en de Schoutensteeg eigendom van LCG. Er is dus sprake van gedeeld eigendom.

4.2.1. Huidige situatie

Het is duidelijk dat er structurele mankementen zijn die een succesvol functioneren van het Brinkmanncomplex in de weg hebben gestaan. Enkel zwakke onderdelen zijn:

- onoverzichtelijke looproutes
- onduidelijke en niet uitnodigende entrees
- weinig licht en lucht, als gevolg van de te lage verdiepingshoogte
- onduidelijke functionele identiteit
- geen marktconforme kantoorruimte
- bijna “dode” wand aan Smedestraat

Uit vergelijkingen met het functioneren van winkelpassages elders, blijkt dat succesvoorwaarden voor een winkelpassage in ieder geval moeten zijn dat het winkelbestand een toevoeging moet zijn aan het bestaande, dat de passage overzichtelijk is, een transparante entree kent en “logisch” bereikbaar is voor de massa. Aan deze voorwaarden voldoet de huidige situatie niet.

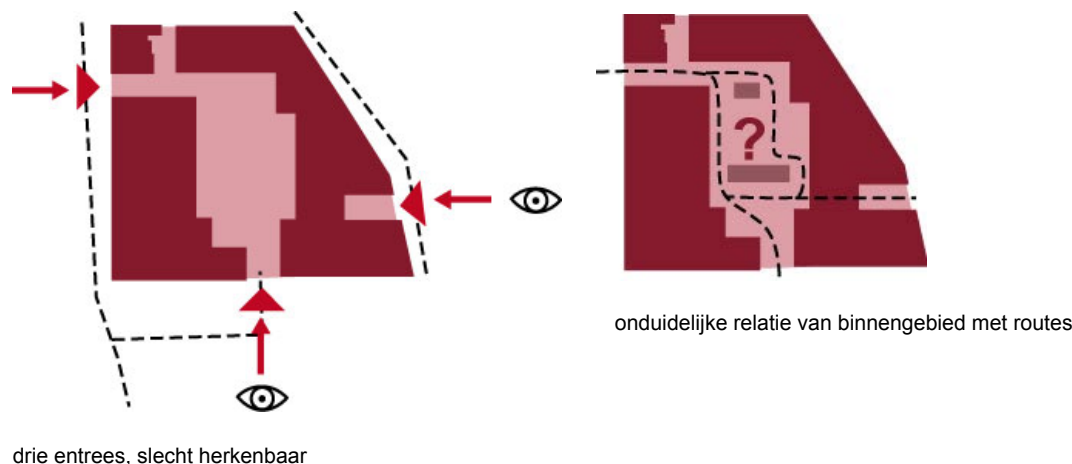
4.2.2 Gevels te behouden

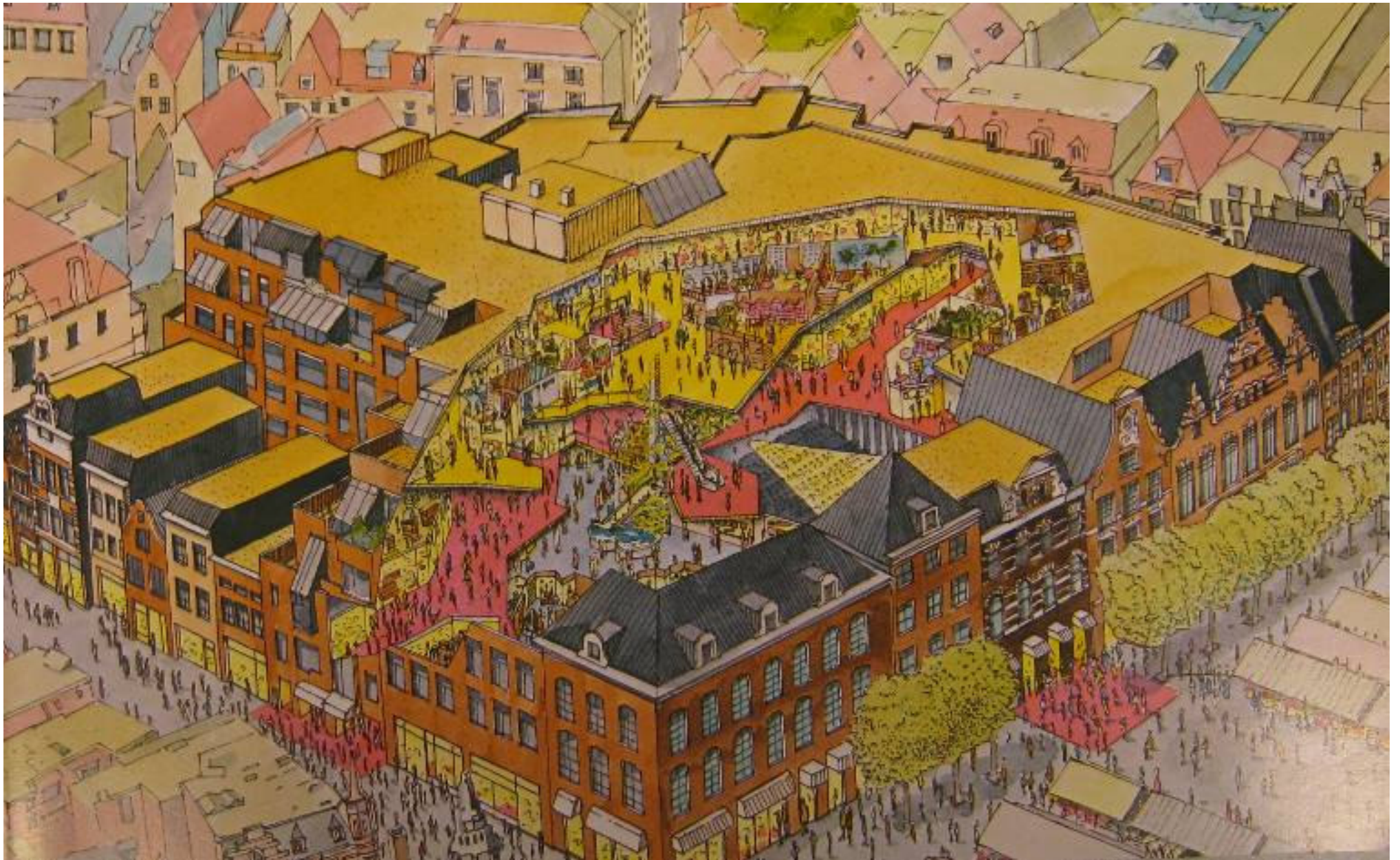
In de bouwhistorische verkenning wordt een aantal gevels aangemerkt die in goede staat zijn en eventueel kunnen worden meegenomen in een nieuw ontwerp voor de Brinkmann.

Daarnaast moeten de rijksmonumenten die het bouwblok rijk is, gehandhaafd blijven in het nieuwe ontwerp. In het bouwblok zijn zes rijksmonumenten aanwezig, één pand wordt binnenkort als gemeentelijk monument aangewezen, en acht panden (waaronder het toekomstig gemeentelijk monument) hebben het predikaat “beeldbepalend”. De betreffende panden staan op de voorgaande pagina aangegeven op de kaart.

4.2.3 Entrees

Er zijn momenteel drie entrees die het bouwblok ontsluiten. De hoofdentree is gelegen aan de Grote markt, de twee zijentrees liggen aan de Barteljorisstraat en aan de Smedestraat. De huidige entrees nodigen echter niet uit om de Brinkmann binnen te stappen. De entrees zijn laag, niet goed herkenbaar en niet overzichtelijk. Het is niet duidelijk wat zich achter het donkere gat van de entree bevindt. Tevens liggen de entrees aan de Grote Markt en de Smedestraat niet in de winkellooproute. De entree aan de Barteljorisstraat is niet herkenbaar waardoor men er ongemerkt langs loopt.





Uit brochure opening Brinkmannpassage 1981

5 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Mede op basis van de hiervoor beschreven analyses zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden bepaald voor de toekomstige ontwikkeling van het Brinkmanncomplex.

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen, die in het algemeen van toepassing zijn bij herontwikkeling van het complex Brinkmann.

5.1. Uitgangspunten

Het uiteindelijke doel van herontwikkeling van het complex Brinkmann, is het bouwblok Brinkmann, zowel ruimtelijk als functioneel te herontwikkelen tot een hoogwaardig complex met aantrekkelijke functies waar behoefte aan is in de historische Haarlemse binnenstad. Dit kan door het terugbrengen van de levendigheid, sociale veiligheid, door middel van vernieuwing van functies en vernieuwing van (delen van) het gebouw. Hiermee wordt een imago-omslag mogelijk. De beoogde uitgangspunten zijn:

- Een publiekstrekker toevoegen aan de binnenstad van Haarlem.
- 'Bruisend' maken/ verlevendigen van het stadscentrum, verbeteren van het leef- en winkelklimaat
- Aantrekking extra bezoekers naar het centrum.
- Vergroten sociale veiligheid gebied.
- Kwalitatieve opwaardering Smedestraat.
- Historische achtergevels Barteljorisstraat opnieuw beleven.
- De oude Brinkmann-allure terugbrengen met hoogwaardig programma.

5.2. Randvoorwaarden

Algemeen

- 1 Het hele Brinkmannbouwblok wordt in de gebiedsvisie betrokken, inclusief de woningen en winkels aan de Smedestraat, Barteljorisstraat, Grote Markt en de Schoutensteeg.
- 2 Vorm en indeling van het complex Brinkmann dienen duurzaam, toekomstbestendig en flexibel indeelbaar te zijn, zowel ruimtelijk als functioneel.

Beeldkwaliteit

- 3 Grote Markt en Barteljorisstraat: het algemene beeld van het gevelaanzicht verandert niet. Op onderdelen kan de beeldkwaliteit worden versterkt, zoals de huidige ingangen van de Brinkmannpassage, uitstraling McDonald's, kapper Peetoom etc.

De Smedestraat en Schoutensteeg: verbetering van de Ruimtelijke- en beeldkwaliteit.

- 4 De bouwhoogte voegt zich in de ruimtelijke opbouw van de gebouwde omgeving. Hoogteaccenten zijn mogelijk, mits zorgvuldig ingepast
- 5 Handhaven van zichtlijnen/zicht op St. Bavo
- 6 Ingrepen aan en binnen het bouwblok – binnenplaatsen, tuinen, pleinen, hofjes etc. - dienen te worden geïnspireerd op de maat en schaal van het stedelijk weefsel in de binnenstad van Haarlem. Niet alleen moet de fijnmazigheid van de binnenstad het referentiepunt zijn, maar ook de oorspronkelijke parcellering van het bouwblok zelf.
- 7 Beeldkwaliteit van de Grote Markt en Barteljorisstraat dient als uitgangspunt voor de Smedestraat en Schoutensteeg. Hiermee wordt de parcellering, bouwhoogte en gevelindeling (verhouding) bedoeld. Er wordt expliciet geen uitspraak gedaan over de architectuur.
- 8 Aandacht voor het historisch daklandschap.

Functioneel

- 9 De Grote Markt heeft en houdt als hoofdfunctie verblijfs- en gebruiksgebied. De Barteljorisstraat heeft als hoofdfunctie winkelgebied. In de Smedestraat kan in lijn met het huidige beleid als hoofdfunctie horeca worden gekozen.
- 10 Door de herontwikkeling mag de winkelfunctie van de Barteljorisstraat niet achteruitgaan. De uitstraling van de Grote Markt moet in waarde worden gelaten en (eventueel)qua functie worden opgewaardeerd. De Smedestraat en Schoutensteeg dienen – in programmatische zin en qua toegankelijkheid - te worden opgewaardeerd.
- 11 Het plangebied moet na sluitingstijd van de winkels nog levendigheid hebben. De opzet of programmering van het bouwblok moet hier een bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door middel van horeca en wonen boven winkels.
- 12 Het is wenselijk woningen boven winkels te realiseren.
- 13 Het plangebied is vanwege de centrale ligging een geschikte plek voor (publiek) programma zoals winkels, hotel, bibliotheek, bioscoop, wonen etc.
- 14 Het plangebied moet geen nieuw winkelcentrum worden, wel mogelijkheid tot toevoegen grootschalige winkel(s) binnen ruimtelijke en kwalitatieve condities.
- 15 Eventueel toe te voegen winkelprogramma in een hoogwaardig segment

-
- 16 Naast het voetgangersgebied van de Barteljorisstraat en de Grote Markt moet ook de kwaliteit en ambitie van de Rode Loper worden versterkt/ gebruikt.
 - 17 Daglichttoetreding moet waar mogelijk worden toegepast.

Parkeren en bereikbaarheid

- 18 Er wordt voor nieuwe commerciële voorzieningen geen nieuwe parkeervoorziening gecreëerd, het parkeren moet worden opgelost in openbare parkeergarages elders. Kleinschalige parkeervoorziening onder het plangebied (in pandig) eventueel wel mogelijk t.b.v. woningen en in (zeer) beperkte mate voor andere functies.
- 19 De bereikbaarheid van de binnenstad mag door het toevoegen van nieuwe functies niet gefrustreerd worden.
- 20 Als gevolg van de Rode Loper (langzaam verkeer) moeten functies, laden/loss en parkeren met zorg worden ingepast. Hierbij dient de balans gevonden te worden tussen werkbaarheid en beeldkwaliteit.

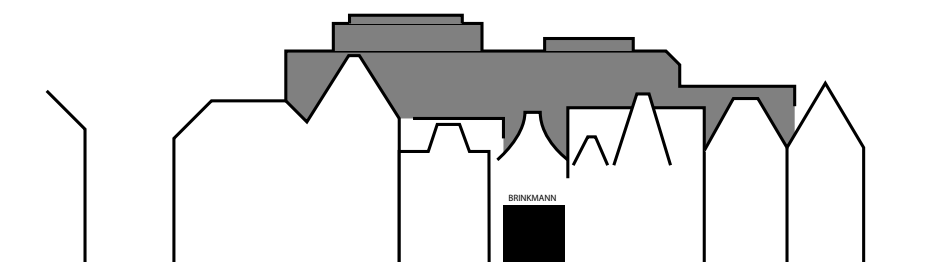
6 Varianten herontwikkeling Brinkmann

Na de analyse en het formuleren van de randvoorwaarden voor het complex Brinkmann, zijn binnen de projectgroep drie bouwkundige varianten geformuleerd met betrekking tot de herontwikkeling:

- A Cosmetische ingrepen
- B Hergebruik Draagconstructie
- C Sloop/Nieuwbouw

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de drie varianten kortweg inhouden, welke specifieke randvoorwaarden per variant gelden, en welke voor en nadelen bij de varianten horen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat variant A een oplossing kan bieden voor het bestrijden van de leegstand op korte termijn. Varianten B en C betreffen een aanpak die een structurele oplossing voor de lange termijn behelsen. Het is goed voorstelbaar dat variant A wordt uitgevoerd en dat tegelijkertijd variant B en/of C parallel hieraan verder worden uitgewerkt.



Bestaande situatie Brinkmannblok

6.1. Variant A: Cosmetische ingrepen

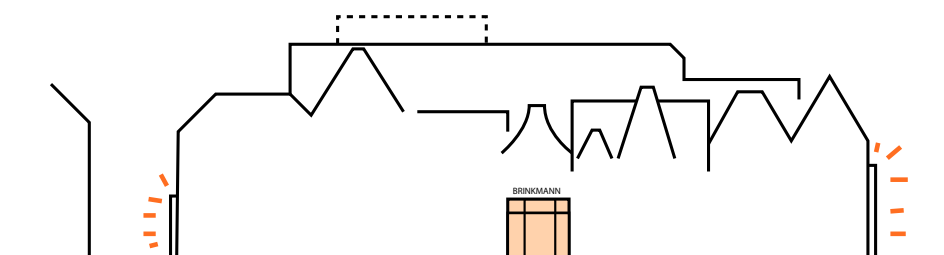
Onder cosmetische ingrepen wordt verstaan het leeghalen van verdiepingen: tussenwanden, verlaagde plafonds, installaties etc. Er worden geen fundamentele veranderingen gemaakt aan de draagconstructies. Het gaat om relatief eenvoudige ingrepen die een permanente, maar mogelijk ook een tijdelijke, verandering van het complex Brinkmann verzorgen.

Randvoorwaarden:

- I Herdefiniëren entrees
- II Leegstaande ruimtes vullen met andere functies.
- III Indien mogelijk opknappen van de woningen aan de Smedestraat en Schoutensteeg.
- IV Verbeteren kwaliteit van het dak.
- V Verbeteren aansluiting openbare ruimte.

Voordelen:

- a Op korte termijn realiseerbaar.
- b Gebruik maken van de bestaande degelijke constructie.
- c Door redelijke staat bouwkundige kwaliteit is er geen directe reden/aanleiding tot sloop.
- d Op korte termijn bruikbaar als tijdelijke huisvesting voor functies uit de stad; leegstand kan hiermee worden teruggedrongen.
- e Ruimte passage krijgt een betere functionele invulling.
- f Huidige vloeroppervlak kan worden gehandhaafd.
- g Geen grote overlast voor de stad.
- h Relatief lage investering



Variant A: Cosmetische ingrepen (voorbeeld van bouwmassa)

Nadelen:

- a Geen ingrijpende imago-omslag, anders dan een programmatische.
- b Winkelpassage blijft in ruimtelijk opzicht nagenoeg gehandhaafd.
- c Onoverzichtelijkheid en richting loopstromen blijft gelijk
- d Verdiepingshoogte blijft gelijk
- e Niet flexibel voor inpassing nieuwe functies, pand biedt beperkte mogelijkheden
- f Geen/ beperkte verbetering op het gebied van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

6.2. Variant B: Hergebruik Draagconstructie

Onder deze variant wordt verstaan het 'kaalhalen' van het bestaande gebouw tot de draagconstructie. Op basis van de bestaande draagconstructie wordt een nieuwe indeling gemaakt.

Hierbij kunnen onder andere aanpassingen plaatsvinden aan de bovenste lagen van de constructie. Er kan gedacht worden aan het verhogen van het gebouw of het slopen van de bovenste verdiepingen en in andere vorm terugbouwen van de hogere verdiepingen.

Daarnaast is het mogelijk binnen de constructie meer hoogte, ruimte en licht te creëren door vloeren te openen of te verwijderen en in de bovenste lagen een nieuw daklandschap te ontwerpen.

Bij deze variant wordt ervan uitgegaan dat er geen modificaties aan kelder en grondwerk plaatsvinden.

Randvoorwaarden:

- I Entrees herdefiniëren.
- II Variabele goot- en nokhoogtes zijn mogelijk, mits goed ontworpen in het daklandschap.
- III Een nieuw ontwerp moet worden gemaakt met respect voor parcellering en bestaande stedelijke structuur
- IV Heldere leesbaarheid bouwblok door gevels en plattegrond.
- V Daglichttoetreding.
- VI Samenwerking eigenaren

Voordelen:

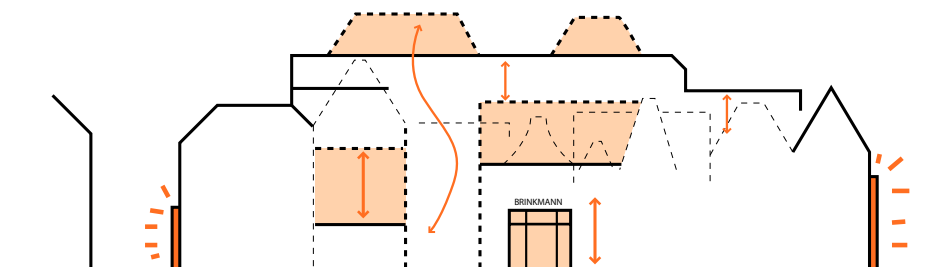
- a Gebruik maken van de bestaande degelijke constructie
- b Ontwerp is geheel te bepalen/beïnvloeden
- c Daglichttoetreding kan worden verbeterd (meer licht en lucht).
- d Maatvoering, vormgeving en indeling kunnen toekomstbestendig en

flexibel indeelbaar worden gemaakt, zowel ruimtelijk als functioneel, en beter in te passen in de omgeving.

- e Mogelijkheid voor aanpassen/verbeteren rooilijnen Smedestraat en Schoutensteeg.
- f Mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit sterk te verbeteren.
- g Afhankelijk van indeling en verdiepingshoogte meer m2 bvo te realiseren door efficiëntere indeling bouwlagen en eventueel toe te voegen daklandschap.
- h Passage kan aangepast worden ten behoeve van andere functies.

Nadelen:

- a Bouwlogistiek lastig in te passen in de gebouwde omgeving.
- b Overlast voor de omgeving tijdens bouwwerkzaamheden.
- c Als verdiepingshoogte wordt aangepast kan (afhankelijk van max. bouwhoogte) het aantal m² bvo toe/afnemen.
- d Een ideale indeling op basis van cultuurhistorie en programma zal bemoeilijkt worden door de bestaande constructie.
- e. Herontwikkeling wordt beperkt door bestaande constructie
- f. Relatief hoge investeringskosten.



Variant B: Hergebruik draagconstructie (voorbeeld van bouwmassa)

6.3. Variant C: Volledige Sloop/nieuwbouw

Hierbij wordt het gehele bouwblok meegenomen in de herontwikkeling. De passage, de winkels, de woningen en panden met 'minder' historische waarde worden onderdeel van de sloop-nieuwbouw.

De onderdelen van het bouwblok die monumentale waarde hebben, worden geconserveerd en zoveel mogelijk behouden.

Randvoorwaarden:

- I Ideale locatie en vormgeving entree(s) bepalen
- II Functionele en levendige plint langs Rode Loper (Smedestraat).
- III Mogelijkheid tot realiseren variabele hoogtes in het bouwblok, mits goed ontworpen in het daklandschap.
- IV Een nieuw ontwerp moet worden gemaakt met respect voor parcellering en authentieke plattegrond.
- V Creëren logische rooijlijn Smedestraat, waardoor gebruiksvriendelijke trottoir ontstaat
- VI Goede stedenbouwkundige analyse en verantwoording van het ontwerp.
- VII Ontwerpen vanuit de stedenbouwkundige bredere context/omgeving.
- VIII Monumentale waarden inpassen/respecteren.
- IX Licht en lucht.
- X Samenwerking eigenaren

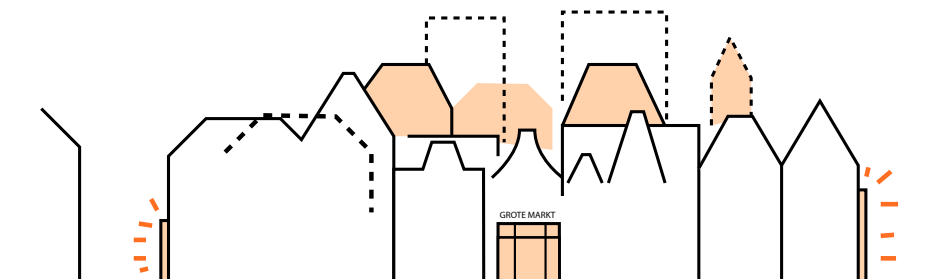
Voordelen:

- a Daklandschap en bouwhoogte is geheel te bepalen/beïnvloeden
- b Ontwerp is geheel te bepalen
- c Meeste ruimte voor ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit
- d Nieuw imago

- e Maximaal aanpasbaar voor toekomstbestendigheid
- f Vrij aanpasbaar aan loopstromen
- g Keuze: maatpak voor het programma (waarbij gelet wordt op duurzaamheid) of flexibel complex
- h Breed scala aan programmatische mogelijkheden
- i Winst aan vloeroppervlak mogelijk

Nadelen:

- a. Bouwlogistiek lastig in te passen in de gebouwde omgeving
- b. Langer overlast voor de omgeving
- c. Relatief hoge investeringskosten
- d. Verlies aan vloeroppervlak mogelijk



Variant C: Sloop/nieuwbouw (voorbeeld van bouwmassa)

7 Conclusies

7.1 Conclusies Brinkmannvarianten

Variant A, Cosmetische ingreep

Deze variant maakt optimaal gebruik van de bestaande situatie, de constructie, het vloeroppervlak en de bestaande plattegrond. Hierdoor zullen de kosten laag blijven, de bouwtijd kort en zal ook het overlast voor de omgeving minimaal zijn.

De kwaliteit- en imagoverbetering zullen minimaal zijn, tenzij de leegstaande ruimtes met een aantrekkelijke functie kunnen worden ingevuld.

De aanpasbaarheid van het gebouw is in deze variant minimaal, met als gevolg dat inpassing van andere functies moeilijk, zoniet onmogelijk zal zijn.

De aanpassingen zullen beperkt blijven tot het veranderen van het uiterlijk van de entrees en in beperkte mate toevoegen van nieuwe functies waar - naast winkels - ook een bibliotheek en kantoren tot de mogelijkheden behoren.

- Minimale oplossing
- Weinig aanpassingen nodig
- Weinig vooruitgang (imago)
- Oplossing voor leegstand op korte termijn
- Kosten en overlast minimaal
- Snel uitvoerbaar

Variant B, Hergebruik draagconstructie

Met het in stand houden van de bestaande draagconstructie wordt de bouwkundige kwaliteit van het complex hergebruikt. In deze variant blijven meer mogelijkheden over voor het aanpassen en indelen van de ruimte. Al is deze nog afhankelijk van het bestaande stramien en de maten. Naast een herdefiniëring van de entrees is ook een aanpassing in de loopstromen mogelijk. De verdiepingshoogte is beperkt aanpasbaar en daarmee ook het daklandschap.

In deze variant zijn meerdere functies inpasbaar. Deze aanpassing zal een imago omslag kunnen betekenen voor de Brinkmann waarmee ook de toekomstbestendigheid verbeterd. Bouwlogistiek is deze variant moeilijk, de bereikbaarheid van de binnenstad zal verslechteren tijdens de bouw en met een behoorlijke bouwtijd zal de overlast voor de omgeving aanzienlijk zijn.

- Tussenvariant
- Middelmatic
- Aanpassingen tot op zekere hoogte
- Kosten onoverzichtelijk in verband met complexe bouwvorm
- Tijdens de bouw moeilijk inpasbaar en relatief veel overlast

Variant C, Volledige sloop/nieuwbouw

Met het slopen van het complex worden de mogelijkheden voor deze locatie erg flexibel. De entrees, loopstromen, indeling en functietoekenning zijn vrij indeelbaar. Alle functies zullen inpasbaar zijn in deze situatie. Hierin kan de bereikbaarheid nog voor problemen zorgen. De hoogte van het gebouw zal binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden moeten vallen, maar het daklandschap is geheel vrij indeelbaar. De rooilijn en gevel aan de Smedestraat kan verbeterd worden zodat hier ook een betere route ontstaat met trottoir. Met deze variant is de kans op een kwaliteitsverbetering en een imago omslag groot, mits het een goed, wel overwogen ontwerp is.

Met het volledig slopen van het Brinkmannbouwblok worden ook kwalitatieve elementen – zoals de bouwconstructie - niet hergebruikt. De investeringskosten zijn hoog. De opbrengsten moeten hiermee corresponderen, het belang van een goed programma is hierin belangrijk. Bouwlogistiek is in deze variant erg lastig in te passen in de omgeving en de bouw overlast zal groot zijn.

- Extreme variant
- Veel vooruitgang mogelijk
- Hoge kosten tegenover veel flexibiliteit
- Mits goed ontworpen; hoge toekomstbestendigheid
- Een kwalitatief grote ingreep voor een klein stadshart
- Kosten beter in te schatten
- Tijdens de bouw moeilijk inpasbaar en relatief veel overlast

8 BIJLAGE: Onderzoeken/ achtergrondinformatie

Leeswijzer

In dit hoofdstuk staat een aantal onderzoeken genoemd die als achtergrondinformatie fungeren. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit die onderzoeken genoemd. De onderzoeken zelf worden als bijlage bijgevoegd. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Winkelvisie
- Hotelvisie
- Bibliotheekvisie
- Bouwhistorisch onderzoek
- Rode Loper: (Parkeren en verkeer).

8.1. Winkelvisie (2^e Convenant Binnenstad) - vastgesteld juni 2007

De verkiezing van Haarlem tot beste Winkelstad is grotendeels gebaseerd op een inventarisatie van de diversiteit in het winkelaanbod. In het convenant “binnenstad” onderschrijven het bedrijfsleven en de gemeente het belang van diversiteit van branchering van winkels in de Haarlemse binnenstad. In dit convenant zijn afspraken over de branchering gemaakt. Als uitvloeisel van deze afspraken heeft de Centrum Managent Groep BRO een brancheringstudie laten uitvoeren waarin de volgende zaken centraal staan:

Een inventarisatie en analyse van de huidige branchering in de Haarlemse binnenstad.

Aanbevelingen om de diversiteit in de branchering te behouden en waar mogelijk te versterken (met suggesties voor aanvulling en instrumentarium). Deze aanbevelingen zijn in 2004 vastgelegd in het rapport “Haarlem, Brancheringsrapport binnenstad”.

In 2005 is, in samenwerking met Ondernemend Werven, een makelaarsoverleg gestart en in 2006 is een brancheadviescommissie benoemd. Beide instanties doen aanbevelingen om de diversiteit van het winkelaanbod te verbreden.

De Haarlemse binnenstad beschikt over een goed ontwikkeld voorzieningenaanbod. Het winkelaanbod is ruim en compleet en ook de horeca is goed vertegenwoordigd. Voor cultuur en diensten kan de consument in de Haarlemse binnenstad eveneens goed terecht. De kwaliteit van de voorzieningen sluit echter niet altijd aan op het niveau dat van Haarlem mag worden verwacht. Vooral op het gebied van vernieuwende, hoogwaardige, en ook grootschalige formules is het aanbod in Haarlem relatief beperkt. Het beperkte aanbod van winkelpanden groter dan 800m² is hier mede debet aan. In het 2e convenant is als gewenste situatie opgenomen het versterken van het winkelaanbod in het hogere marktsegment, als aanjager voor het versterken van

de branchering, de belangrijkste opgave. Vooral door invulling van grootschalige detailhandel op locaties als Raaks en Brinkmann wordt de diversiteit verbreed. Hiermee wordt een dynamiek tot stand gebracht, met verplaatsing van ondernemers en gewijzigde loopstromen, waardoor elders nieuwe kansen ontstaan.

De winkels in de binnenstad van Haarlem zijn vergeleken met het kernwinkelapparaat van andere steden in Nederland van een geringe omvang. Er zijn weinig winkeleenheden groter dan 800 m² b.v.o. In het Brinkmann bouwblok is het wenselijk om de winkel(regio)functie van de binnenstad van Haarlem te versterken door het bouwen van nieuwe grootschaliger winkeleenheden, die een zelfstandige trekkracht hebben en nog niet of onvoldoende in het centrumgebied van Haarlem vertegenwoordigd zijn. Het Brinkmanncomplex is een kans voor de in het 2e convenant binnenstad beoogde versterking van het grootschalige winkelaanbod in het hogere marktsegment. Voor het aantrekken van het in de projectopdracht gestelde nieuw winkelend publiek zal het totale nieuwe winkelaanbod binnen het Brinkmanncomplex onderscheidend en van voldoende omvang moeten zijn.

8.2. Hotelvisie (2007)

Een hotel met bijbehorende congres- vergader- en kantoorruimte in het Brinkmanncomplex is wenselijk voor de versterking van het (ook zakelijke) verblijfstoerisme en de nabijheid van rechtbank en overige congresruimten in de Philharmonie.

Er is in oktober 2007 een hotelstudie uitgevoerd door ZKA Consultants & Partners in opdracht van de Kamer van Koophandel Amsterdam en de gemeentes in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond. Het rapport betreft een analyse van de marktkansen en aanbevelingen voor een uitvoeringsstrategie voor nieuwe hotels. Het rapport brengt voor Zuid-Kennemerland een regionale marktruimte tot 2015 in beeld voor nieuwe hotels van 378 tot 647 kamers afhankelijk van het groeiscenario. Haarlem heeft met haar kwaliteiten binnen de regio de hoogste marktpotentie aldus het rapport.

Een pre voor het genereren van hotelovernachtingen in de regio is de nabijheid van Schiphol. Vanaf station Haarlem is Schiphol binnen een half uur per trein bereikbaar en Amsterdam CS in ruim een kwartier. Ook met de Zuid-Tangent bus is Schiphol vanuit Haarlem uitstekend bereikbaar

De verdeling van de vraag naar nieuwe hotels voor het zakelijk en toeristische

regime ligt grofweg op 50%-50%. Voor een hotelvestiging in het zakelijk regime in het Brinkmanncomplex is de nabijheid van de Philharmonie dat geschikt is voor congressen tot ruim 1.200 personen van belang. Vanuit de toeristische vraag zijn met name locaties in het centrum van een interessante stad zoals Haarlem van belang. Voor beide doelgroepen is een hotel in het hogere segment (3 of 4 sterren) vereist. Bij de ontwikkeling van een nieuw hotel dient rekening te worden gehouden met een vereiste minimumomvang van 80 a 100 kamers. Een combinatie van een hotel met andere functies, zoals horeca en retail heeft een meerwaarde aldus het rapport.

Een tophotelaccommodatie van voldoende omvang (80 à 100 kamers) in het hogere segment in de Brinkmann in combinatie met bijbehorende congres-vergader- en horecaruimte kan de oude Brinkmann-allure terug te brengen.

8.3. Bibliotheekvisie (2007)

Een bibliotheek is wenselijk als herkenbare front-office locatie voor een kenniscentrum in het hart van de binnenstad voor de versterking van het aantal bezoekers van de binnenstad.

Voor de herhuisvesting van de Centrale Bibliotheek is een visie ontwikkeld waarbij het mogelijk is om de huidige Centrale Bibliotheek in drie delen te splitsen:

- A Een zogenaamd Open magazijn, te huisvesten op een B-locatie tegen het centrum aan (2000m²)
- B Een bibliotheek met moderne faciliteiten en services volgens het winkelconcept in het centrum (4000m²)
- C Kantoorruimte (1000m²). Kan worden gecombineerd met het Open magazijn.

De Brinkmann is volgens bovenstaande visie een geschikte plek voor een bibliotheek met een winkelconcept. Daarnaast zijn er op deze locatie kansen voor vruchtbare samenwerking met theaters, archief, gemeentelijke info, bioscopen en commerciële bedrijven zoals boekhandels e.d.

8.4. Bouwhistorisch onderzoek (2008)

Voor het complex Brinkmann is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Naar aanleiding van dit rapport kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De bebouwing die destijds bij de herontwikkeling was betrokken is vrijwel geheel gesloopt, inclusief de kelders. Van de panden aan de Grote Markt is weinig

meer over dan de gevels en delen van kappen, zij- en achtergevels. Hoewel de architectonische waarde van deze panden beperkt is, vertegenwoordigt de gevelwand een grote waarde. Enkele panden aan de Barteljorisstraat zijn alleen op begane grond-niveau verbonden aan het Brinkmann-complex en zijn dus veel completer bewaard gebleven.

Zoals verwacht zijn de hoogste architectonische waarden te verwachten in die panden die destijds buiten het projectgebied vielen. Hieronder vallen bijv. ook de rijksmonumenten Grote Markt 17, Barteljorisstraat 19 en 21.

Een positieve uitzondering is het pand Barteljorisstraat 39. Omdat dit pand niet hoorde bij het bezit van de familie Brinkmann maakte het aanvankelijk ook geen deel uit van nieuwe complex. Daardoor is het relatief gespaard gebleven. Bovendien is hier een zeer waardevolle middeleeuwse kelder aanwezig die waarschijnlijk deel uitmaakte van de grafelijke gevangenis die hier destijds gevestigd was. Deze kelder is bouwhistorisch het meest bijzondere onderdeel van het complex en biedt mogelijkheden voor de toekomst.

Verder wordt er gepleit voor nader bouwhistorisch onderzoek naar de rijksmonumenten Barteljorisstraat 19 en 27 en naar Barteljorisstraat 21, 29, 31 en bij nr. 39 met name de kelder.

Tenslotte zijn de plattegronden met waardenbepaling een goede onderlegger voor verdere planvorming. Het maakt in een oogopslag duidelijk waar de beperkingen liggen in dit gebied.

8.5. Verkeer en parkeren

In het kader van de Rode Loper is het beleid in de Smedestraat dat het gebied rondom de Brinkmann autoluw dient te zijn. Voor de Smedestraat zal een beweegbare poller komen, die door de bewoners met inpandige garages is te bedienen. Dit geldt dus ook voor een eventuele nieuwe ondergrondse parkeergarage onder de Brinkmann. Indien er gekozen wordt voor een ondergrondse parkeergarage dient deze toegankelijk worden gemaakt en gehouden.

Na aanleg van de Rode Loper blijft in eerste instantie het aantal parkeerplaatsen op maaiveld in de Smedestraat gehandhaafd. Maar nadat de Raaksgarage en Nieuwe Grachtgarage zijn gerealiseerd is het de bedoeling dat alle parkeerplaatsen in de Smedestraat worden opgeheven, behalve de invalide parkeerplaatsen.

