



Ruimtelijke strategie Brinkmann
12 juni 2017



Deze ruimtelijke strategie is het resultaat van een aantal ateliersessies. Hierbij zijn betrokken geweest:

Max van Aerschot
Gijs Schuurhuis
Rolf Tjerkstra

Stadsbouwmeester Haarlem
Initiatievenloids Gemeente Haarlem
Sr. Stedenbouwkundige Gemeente Haarlem

Pim van Wylick
Walther van Leeuwe

The Form Foundation
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Heiko Hulsker

HeikoHulsker architecten

Parallel aan de ateliersessies is de ARK meermaals formeel en informeel geïnformeerd. Met een officiële ARK bespreking op 6 juni 2017. Bij deze bespreking was het voltallige atelierteam (incl. eigenaren) aanwezig.

Datum:
Tekst & redactie:

8 juni 2017
Gijs Schuurhuis & Max van Aerschot

Ruimtelijke strategie Brinkmann

Voor u ligt de ruimtelijke strategie Brinkmann. Het project Brinkmann ligt op een zeer prominente plek in de binnenstad van Haarlem, middenin het beschermd stadsgezicht. Dit maakt het project een belangrijk dossier voor de gemeente Haarlem. Sinds 2008 is gewerkt aan de kaders voor herontwikkeling. De Stadsbouwmeester (Max van Aerschot) heeft destijds in samenwerking met de ambtelijke organisatie 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 (CRK, 2012). Dit laatste is integraal onderdeel van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Oude Centrum.

Sinds 2012 is er echter een hoop veranderd. Binnen het project Brinkmann zijn twee appartementsrechten en twee eigenaren. De onderste verdiepingen, bestaande uit de bouwlagen -1 tot en met 1 zijn in handen van het Rabo Pensioenfonds, Syntus Achmea Real Estate voorziet in het ontwikkel- en assetmanagement. De bovenste verdiepingen waren voorheen van de gemeente Haarlem en zijn nu in handen van Ludwig & Eichholtz. Met deze strategie wordt een belangrijke volgende stap gezet in de herontwikkeling van het project Brinkmann.

Om gezamenlijke ambities vast te leggen is in de afgelopen tijd met deze partijen hard gewerkt aan een ruimtelijke strategie. In samenwerking met de twee eigenaren en hun adviseurs is een aantal ateliersessies georganiseerd. Max van Aerschot heeft hierin de rol van ateliermeester vervuld. Het voorliggende resultaat behelst de onderstaande elementen:

- i. stedenbouwkundige context en uitgangspunten;
- ii. integrale functionele samenhang gehele bouwblok;
- iii. locatie hoofdentree, maaiveld >> tweede maaiveld;
- iv. bouwblok benadering en kwadrantenmodel;
- v. toelichting principeafspraken per kwadrant;
- vi. procesafspraken / vervolg.

Deze strategie is aanvullend op de CRK uit 2012 en doet uitspraken over de uitgangspunten voor het ontwerp binnen de context van het stedelijke bouwblok. Het vormt een afwegingskader en toetsingsinstrument voor toekomstige initiatieven en is daarnaast een leidraad voor de faseerbaarheid.

Los van deze ruimtelijke strategie, maar toch ook zeker in het verlengde ervan is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Dit richtinggevend advies is voorzien in een concrete toetssteen voor zowel de toekomstige ontwerpers als de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Stedenbouwkundige context en uitgangspunten

De Brinkmann is een belangrijk onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en net als de binnenstad heeft dit stedelijk bouwblock verschillende gezichten. De zijdes aan de Grote Markt en Barteljorisstraat zijn met hun monumentale gevels een belangrijke drager van het typische Haarlemse binnenstadmilieu. Tegelijkertijd ligt er een uitdaging om een kwaliteitssprong te maken in de Schoutensteeg en de Smedestraat, zodat ook deze straten hun bijdrage gaan leveren aan het binnenstedelijk milieu.

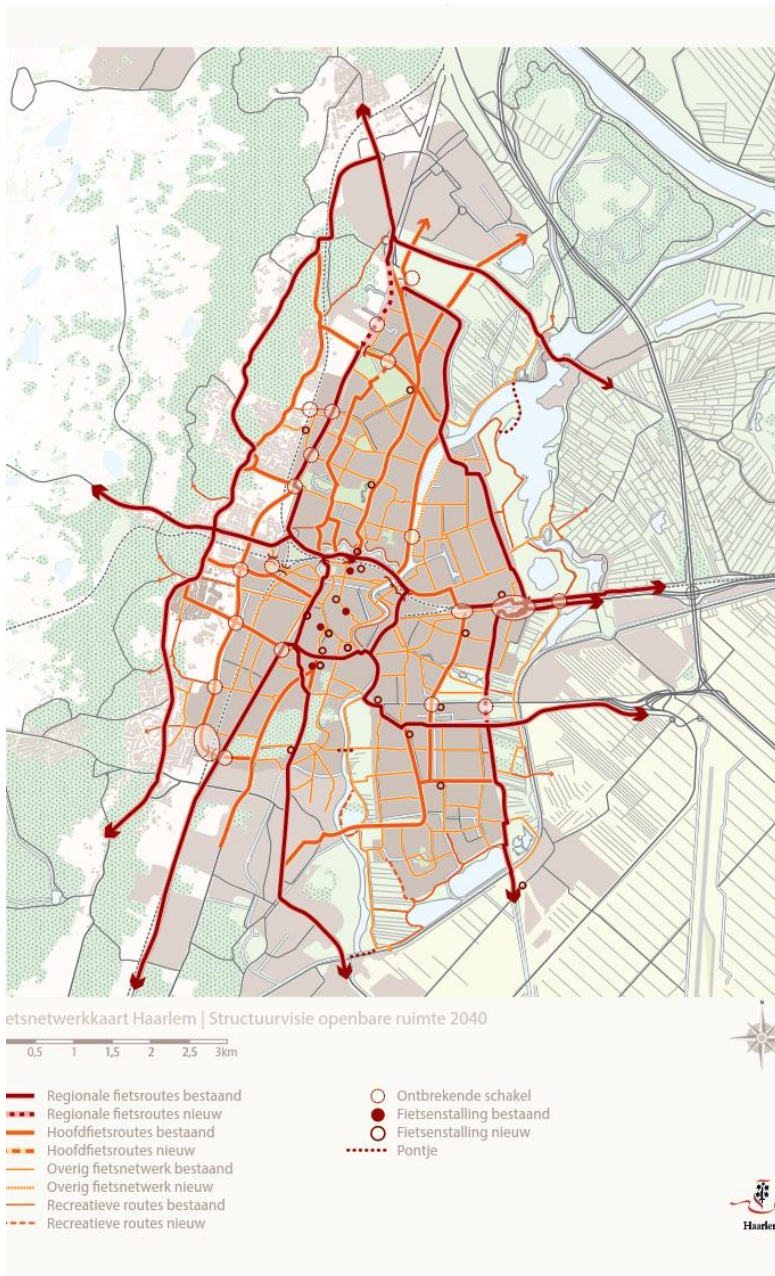
De ambitie is dat, vooral de Smedestraat, een echte binnenstedelijke straat wordt. In zekere zin vergelijkbaar met de bijvoorbeeld de Barteljorisstraat. Dit betekent een transformatie van een doorgangsweg naar een verblijfsplek. Een levendige straat met veel fietsers, voetgangers en passanten. Daarop aansluitend is het wenselijk dat de Schoutensteeg een meer open- en overzichtelijk karakter krijgt.

Een belangrijke andere ambitie is het creëren van het daklandschap. Deze imposante opgave vormt een grote kans om een uniek tweede maaiveld te creëren. Daar staat tegenover dat het hier een locatie betreft midden in het beschermd stadsgezicht, omringt door monumenten. Het gesprek over het daklandschap is gaande, hierover zijn procesafspraken gemaakt (zie p. 16).

Een gebied in transitie

De Smedestraat gaat op termijn veranderen in gebruik en functie. Het is nu nog een achterafstraat gericht op parkeren, laden en lossen. Deze signatuur staat te veranderen, de basis daarvoor is gelegd in de Structuurvisie Binnenstad en het Masterplan Spoorzone. In de nieuwe structuurvisie Openbare Ruimte wordt hierop doorgebouwd. Op weg naar deze nieuwe situatie hebben al een aantal transformaties plaatsgevonden.

Zo wordt er een explosieve groei van het fietsgebruik in de stad voorzien. Haarlem speelt hierop in met onder meer de fietstoegangsroute vanaf Station Haarlem, over de Kruisstraat via de Smedestraat naar de Grote Markt. Dit is de zogenaamde 'Rode loper'. Aan deze route ligt tevens de openbare fietsenstalling van het centrum van Haarlem.





Stedenbouwkundige context en uitgangspunten [vervolg]

In de Smedestraat heeft reeds een herinrichting plaatsgevonden. Het nieuwe profiel bevat een smallere rijweg en brede trottoirs, met gebruik van dezelfde materialen als in de andere binnenstedelijk straten. Sindsdien pakt ook de markt het op: nieuwe horeca trekt vanaf de Grote Markt de Smedestraat in. Dit past goed in het bredere perspectief waarin verschillende transformaties hebben plaatsgevonden in de plinten van de Smedestraat (richting de Krocht (Hema) met horeca en andere publieksfuncties).

De Smedestraat gaat onder het autoluwe regime van de binnenstad vallen. Aansluitend hierop wordt binnen de SOR voorgesorteerd op het opheffen van de vaste parkeer-, laad en losplekken. Voor wat betreft de aan- en afvoer van goederen (expeditie) is sprake van venstertijden (06:00-11:00u). De omvang van de winkelruimte en daarbij behorende aan- en afvoer van goederen maakt dat aanvullende afspraken met betrekking tot dit onderwerp moeten worden gemaakt (zie tevens principeafspraken Smedestraat (p.11)).

Kansen

Vanuit een stedenbouwkundige perspectief gezien zijn er verschillende kansen.

- Het is wenselijk dat in de definitieve situatie de donkere droogloop aan de Smedestraat wordt dichtgezet en er een overzichtelijk en sociaal veilig straatbeeld ontstaat;
- Er ligt een duidelijk kans v.w.b. het transformeren van de huidige opgangen naar de bovenverdiepingen (Schoutensteeg en Smedestraat);
- Optimalisatie van de traforuimte op de hoek Schoutensteeg-Smedestraat en invulling van deze ruimte door (dag)horeca en/of publieksruimte;
- Het creëren van een ruime en open entreehal van het maaiveld naar het 'tweede' maaiveld.



Belangen in beeld

Samenwerken aan een strategie betekent niet vanuit posities, maar vanuit belangen handelen. Samenwerking betekent dus dat er een bewustzijn is van elkaars belangen en daar naar gehandeld wordt. In dit kader hoort een korte opsomming hiervan dan ook in dit document thuis.

Gemeente Haarlem

Vanuit de Gemeente Haarlem is een analyse gemaakt van de Criteria Ruimtelijke Kwaliteiten (CRK). Hieruit vloeit voort dat het gemeentelijk belang grotendeels ligt bij:

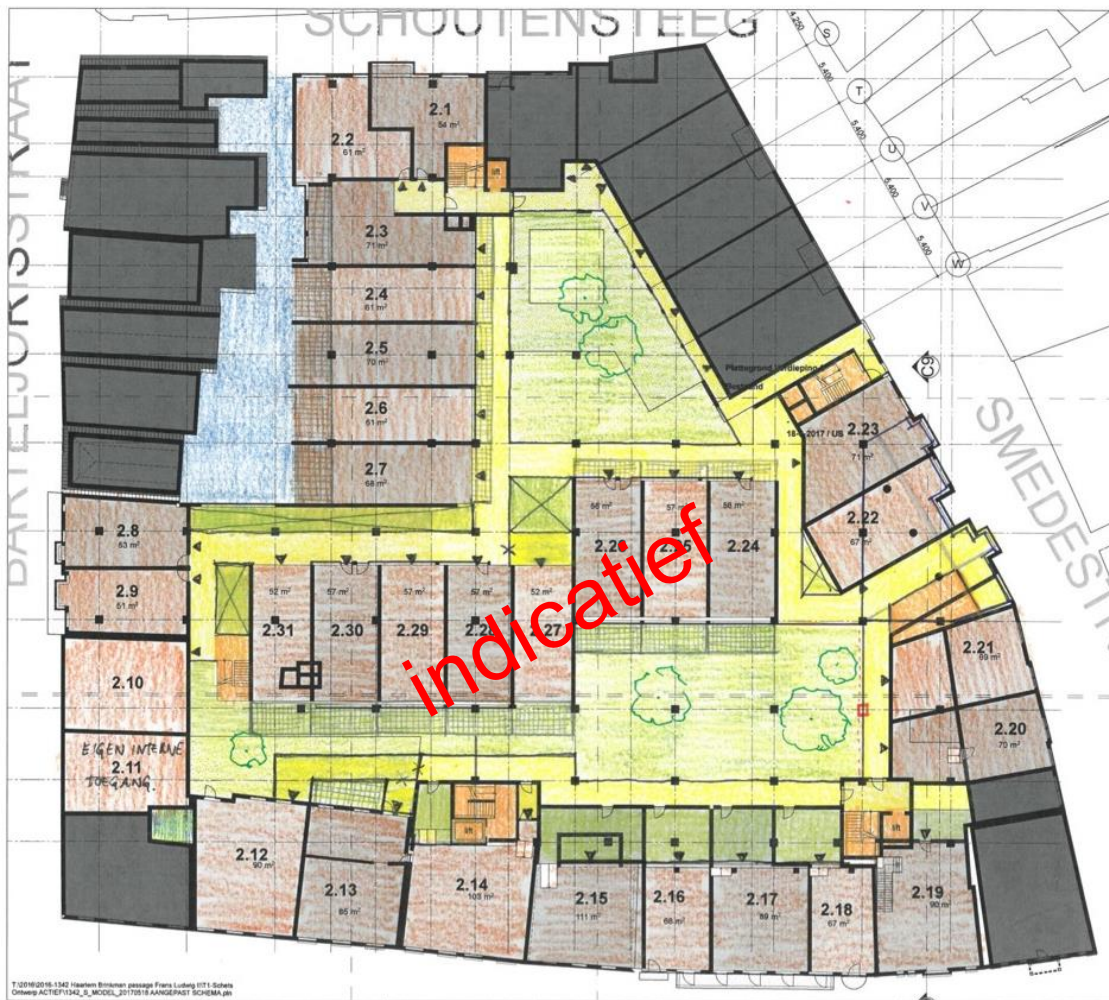
- Esthetische en programmatische kwaliteitssprong in de Smedestraat / Schoutensteeg;
- De realisatie van een hoogwaardig kwalitatief daklandschap;
- Inpassing van volwaardige entrees met ruime vestibule met toegang naar het 'tweede' maaiveld (lees: woonmilieu).

Ludwig & Eichholtz

Er wordt ingezet op het creëren van een hoogwaardig woonmilieu met dure huurwoningen aan de Grote Marktzijde, een binnentuin op de twee etage en verdere invulling van goedkopere huurwoningen. Binnen deze samenwerking is het primaire belang van Ludwig & Eichholtz om te komen tot passende planvorming. Hierbij aansluitend op primair het eigen (financiële) kader, maar tevens die van de gemeente Haarlem (aanpassingen gevels en daklandschap) en die van Syntrus (entree en eventuele afname huurwoningen in het hogere segment).

Syntrus Achmea

Er is een voorlopig huurcontract getekend met winkelketen de Sting. Voor de werkzaamheden aan het interieur is op 7 februari 2017 jl. een omgevingsvergunning verleend. Het primaire belang van Syntrus Achmea ligt bij het voldoen aan de voorwaarden in het voorlopige huurcontract met de Sting. Onderdeel hiervan is het verkrijgen van de omgevingsvergunning om ingrepen te doen aan o.a. de gevels in de Smedestraat en aan de Grote Markt.



Integrale kwaliteit herontwikkeling

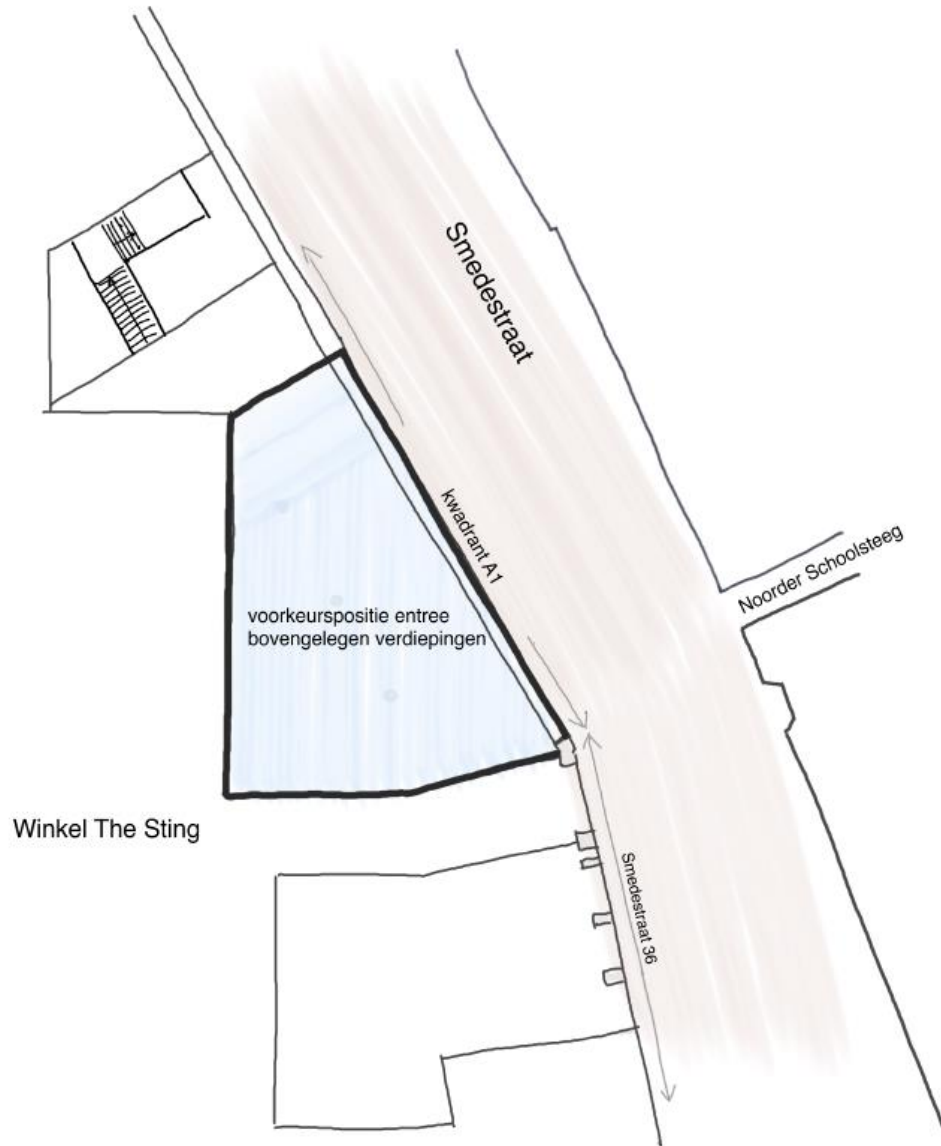
Eerste contouren

Het is nog te vroeg in het proces om uitgewerkte plannen te delen. Deze ruimtelijke strategie zet dan ook sterk in op de principeafspraken die we maken aan de voorkant, in plaats van het toetsen aan de achterkant. Toch zijn de eerste contouren al duidelijk, deze worden hieronder gedeeld.

In het bovenmilieu wordt ingezet op het creëren van een hoogwaardig woonmilieu met woningen in het duurdere segment aan de Grote Markt. Daarachter bevindt zich een opgetild hof op de tweede verdieping dat toegang biedt tot huurwoningen die ontworpen zijn rond gezamenlijke buitenruimtes.

1^e schets indeling opgetild hofje

Bron: HeikoHulsker architecten



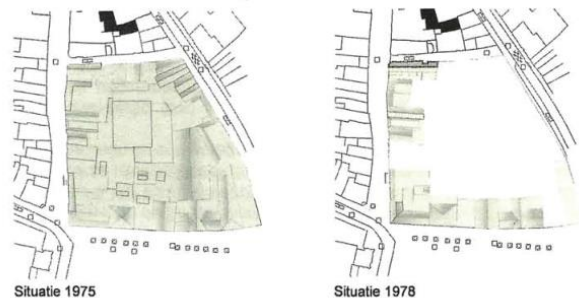
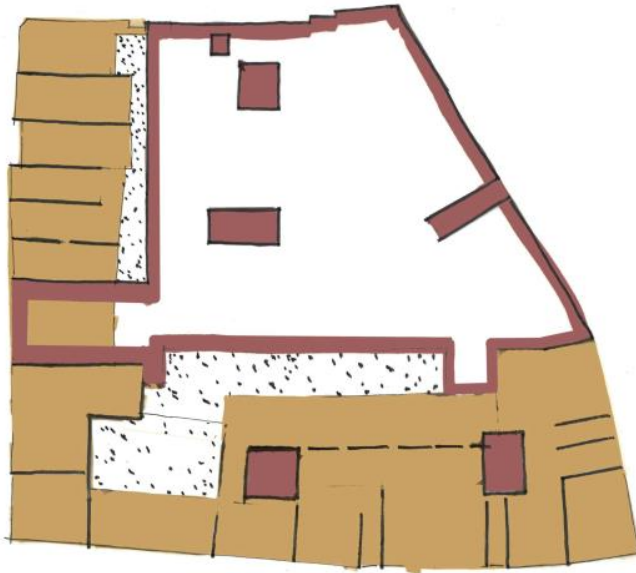
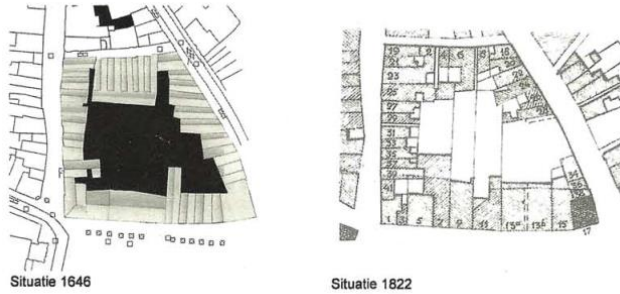
Entree Smedestraat

Het woonmilieu heeft een waardige entree. Op het moment van schrijven worden hier studies naar verricht. Onderdeel van de entree is een doorkijk / zichtlijn van begane grond naar het opgetilde hofje.

De entree komt in de Smedestraat, bij voorkeur naast de voormalige gemeente entree (Smedestraat 36).

1^e schets voorkeurslocatie entree Smedestraat
Bron: The Form Foundation

De Brinkmann als stedelijk bouwblok



De herontwikkeling richt zich anno 2017 in grote lijnen op een retail ontwikkeling op de onderste verdiepingen en transformatie naar een wonen op de bovenste verdiepingen. Het publiekrechtelijk kader staat deze ontwikkelingen toe. Tegelijkertijd zijn alle partijen zich ervan bewust dat met deze ontwikkeling voor komende decennia een stempel wordt gezet op de binnenstad. Het is daarom van groot belang dat er is samengewerkt om de ruimtelijke kwaliteit optimaal te borgen en te komen tot een hoogwaardige herontwikkeling.

Voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is de integrale ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Zij hebben aangegeven dat een doorkijk naar de integrale functionele samenhang van belang is om individuele deelplannen te kunnen beoordelen. Dit is de aanleiding geweest om in samenwerking met de eigenaren van het complex deze ruimtelijke strategie op te zetten. De herontwikkeling van de Brinkmann voorziet in een kans om de stedelijke kwaliteit van alle zijden een impuls te geven.

Analyse van het stedelijk bouwblok

De Brinkmann is een stedelijk bouwblok met vele gezichten. Het heeft zich door de eeuwen heen organisch ontwikkeld, totdat eind jaren '70 er een rigoureuze stedenbouwkundige ingreep plaatsvond. Hierin werd een groot gedeelte van de cultuurhistorische elementen weggevaagd. Het resultaat is dat de signatuur en onderlinge samenhang van het stedelijk bouwblok varieert. Van historisch-monumentale architectuur aan de Grote Markt en de Barteljorisstraat, tot stedelijke-vernieuwingsarchitectuur aan de Smedestraat-Schoutensteeg.

Het kwadrantenmodel

Het is duidelijk dat de verschillende onderdelen van de Brinkmann op verschillende momenten in de tijd tot ontwikkeling gebracht zullen worden. Deze ruimtelijke strategie heeft als doel om voldoende afspraken te maken zodat los van tijd, eigendomsgrenzen en/of fasering de integrale kwaliteit geborgd is.

Bovenstaande maakt dat de opgave zich voornamelijk centreert rondom de Schoutensteeg-Smedestraat en van een andere orde is aan de Grote Markt en Barteljorisstraat. Binnen deze ruimtelijke strategie ligt de nadruk in eerste instantie dan ook op de Smedestraat-Schoutensteeg. Hiertoe wordt gewerkt vanuit een kwadrantenmodel. Hoewel de grootste uitdaging ligt in de Schoutensteeg – Smedestraat, worden de Barteljorisstraat en Grote Markt ook benoemd. In de komende pagina's worden de specifieke principeafspraken, waar nodig per kwadrant nader toegelicht.





Uitgangspunten Smedestraat & Schoutensteeg

Voor de principeafspraken in de Schoutensteeg en de Smedestraat gelden overeenkomstige uitgangspunten. Deze zijn hieronder weergegeven. Er zijn daarnaast aanvullende principeafspraken gemaakt per zijde van het bouwblok.

- Voor de plinten gelden de uitgangspunten zoals beschreven in CRK (2012);
- Het ontwerp leidt tot een duidelijk leesbare boven- en onderkant, hierin is de functie leidend. Dit wil zeggen een façade waarin de opbouw van een dubbele plint met publieksfuncties leesbaar is
 - Materialisering en/of kleur voorzien in het gewenste contrast / diversiteit in gevelaanzicht.
- De loodslab tussen bouwlaag twee en drie is de globale horizontale demarcatie. Er is dus ruimte voor het verspringen van deze horizontale lijn.
- In de ontwerpen wordt uitgegaan van een verticale parcellering, op basis van;
 - Logische onderbouwing vanuit het bouwblok en/of de constructie;
 - Aansluitend op de thematiek van de binnenstad;
 - Met inachtneming van een historische korrelgrote, aansluitend op de maat en schaal van het beschermd stadsgezicht.

Principeafspraken Smedestraat

Naast de algemene uitgangspunten (p.10) zijn er specifieke afspraken v.w.b. de Smedestraat gemaakt. De gevel aan de Smedestraat kent vier kwadranten, te weten A1, A2, B1 en B2. Deze vier kwadranten zijn globaal te vatten in drie ontwerpoppaven (Plint, Midden & Top). In de Smedestraat is in het midden en de top sprake van een woonmilieu en in de plint een stadsmilieu (specifiek retail).

Afspraken ontwerp

- Het trappenhuis fungeert als een verticale demarcatie tussen kwadranten A1/A2 & B1/B2. Het is een aparte, nader uit te werken, ontwerpoppave;
- De loodslab tussen bouwlaag twee en drie fungeert als een horizontale demarcatie tussen kwadranten A1/B1 & A2/B2;
- In de ontwerpen moet conform de CRK sprake zijn van:
 - plinten over een dubbele hoogte, zoveel mogelijk transparant;
 - een nieuwe gevel in de rooilijn van de bebouwing, in plaats van een droogloop;
 - Een plint met ramen en/of toegangen, zoveel mogelijk transparant.
 - Integraal ontwerp waarbij beneden- en boven kwadranten verbonden zijn.

Afspraken ruimtelijke inpassing

- Geen vaste parkeer-, laad- en losplekken in de Smedestraat;
- Aan- en afvoer goederen binnen regeling venstertijden binnenstad (tussen 06:00-11:00u);
- De hoofdentree van het woonmilieu (boven) ligt in de Smedestraat, bij voorkeur in het A1 kwadrant.

Afspraken aanvullend

- Aangezien de retail functie van uitzonderlijke grote is, dienen er aanvullende afspraken te worden gemaakt over de ruimtelijke inpassing van de expeditie. Factoren waarmee rekening moet worden gehouden zijn: doorstroom fietsverkeer 'rode loper', realistische inschatting benodigde tijd aan- en afvoer retail.
- Syntrus Achmea en de gemeente Haarlem zetten zich in om publieksfunctie(s) te realiseren in de Smedestraat. In het bijzonder op de hoek Smedestraat-Schoutensteeg (trafo ruimte Alliander).

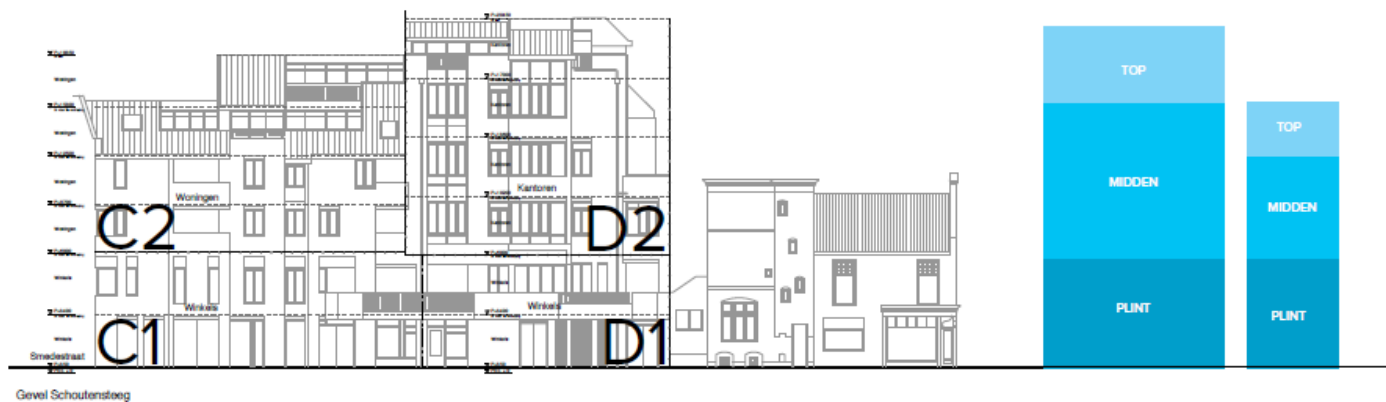


Principeafspraken Schoutensteeg

Naast de algemene uitgangspunten (p.10) zijn er specifieke afspraken v.w.b. de Schoutensteeg gemaakt. Net als in de Smedestraat telt de gevel in de Schoutensteeg vier kwadranten (zie hieronder). Deze zijn globaal te vatten in drie ontwerpopgaven (Plint, Midden, Top).

Principeafspraken

- De huidige toegang tot het woonmilieu blijft gehandhaafd;
- De huidige toegang en het trappenhuis fungeren als een verticale demarcatie tussen kwadranten C1/C2 & D1/D2;
- De loodslab tussen bouwlaag twee en drie fungeert als een horizontale demarcatie tussen kwadranten C1/D1 & C2/D2;
- In de ontwerpen moet conform de CRK sprake zijn van:
 - plinten over een dubbele hoogte, zoveel mogelijk transparant;
 - een nieuwe gevel in de rooilijn van de bebouwing, in plaats van de (gedeeltelijke) droogloop;
 - Een plint met ramen en/of toegangen, zoveel mogelijk transparant.



Barteljorisstraat

In de Barteljorisstraat is een doorontwikkeling per pand het uitgangspunt. Voor de plinten gelden de uitgangspunten zoals beschreven in de CRK en toegepast bij Massimo Dutti.

Principeafspraken

- plinten over een dubbele hoogte, zoveel mogelijk transparant;
- Een plint met ramen en/of toegangen, zoveel mogelijk transparant;
- In de ontwerpen wordt uitgegaan van een verticale parcellering;
- Aansluitend op de thematiek van de binnenstad;
- Met inachtneming van een historische korrelgrote;
- aansluitend op de maat en schaal van het beschermd stadsgezicht.

Aanvullend:

- Boven de Massimo Dutti ligt een solitaire ontwerpogave aansluitend op de afspraken gemaakt in deze ruimtelijke strategie, zie procesafspraken.

Grote Markt

Op de Grote Markt is een doorontwikkeling per pand het uitgangspunt. Het beoogde woonprogramma op de bovenste verdieping is van een hoger segment en richt zich op de Grote Markt.

Principeafspraken

- De demarcatie tussen Plint en Midden ligt hier op de eerste bouwlaag.
- Het woonmilieu wordt via een centrale opgang vanaf de Grote Markt 7 ontsloten;
- Aansluitend op de thematiek van de binnenstad;
- Met inachtneming van een historische korrelgrote;
- aansluitend op de maat en schaal van het beschermd stadsgezicht.

Aanvullend:

- Het Peetoom pand vormt een solitaire ontwerpogave aansluitend op de afspraken gemaakt in deze ruimtelijke strategie, zie procesafspraken.



Hoe nu verder?

procesafspraken

In de afgelopen periode is in een complexe setting een mooie samenwerking ontstaan. De principe afspraken die gemaakt zijn in deze ruimtelijke strategie geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van het project Brinkmann. Dit maakt dat de ruimtelijke strategie niet zozeer een eindpunt, als wel een startpunt is. In dit kader zijn over een aantal zaken procesafspraken gemaakt, deze staan hieronder beschreven.

Expeditie Smedestraat

De uitgangspunten v.w.b. de expeditie staan beschreven op p. 13. In het vervolg maakt Syntrus Achmea een voorstel voor wat betreft een ruimtelijke inpassing van laden en lossen die het fiets- en voetgangersverkeer niet hindert. Er wordt tevens nadere informatie aangeleverd m.b.t. het type voertuig en de frequentie van expediëren.

Supervisie Stadsbouwmeester

Er is grote behoefte om door te pakken en de vooruitgang te concretiseren. Stadsbouwmeester Max van Aerschot is supervisor van diverse ontwerpogaven en zal op korte termijn (nog voor de zomer 2017) aan de slag gaan met beide architecten. In deze ateliersessies staan centraal:

- a) Ontwerp en omgevingsvergunning entree / plint Grote Markt;
 - Dit resulteert nog voor de zomer 2017 in een omgevingsvergunningaanvraag
- b) Ontwerp en omgevingsvergunning Smedestraat – Schoutensteeg
 - Integraal ontwerp kwadranten B1/B2 – C1/C2, hierin het maximaal haalbare scenario – dus inclusief traforuimte.
 - Dit resulteert nog voor de zomer 2017 in een omgevingsvergunningaanvraag voor kwadranten B1 - C1.

Inspanningsverplichting(en)

1. Er bestaat een wederzijdse inspanningsverplichting v.w.b. een alternatieve invulling / inpassing van de traforuimte op de hoek van de Schoutensteeg-Smedestraat. Partijen maken nader afspraken hierover.
2. De herontwikkeling van het daklandschap is onderdeel van een lopend gesprek tussen eigenaren, stadsbouwmeester en de gemeente Haarlem. Uiterlijk vierde kwartaal '17 wordt er een ateliersessie georganiseerd. Het initiatief daarvoor ligt bij de gemeente Haarlem.
3. Vierde kwartaal '17 (uiterlijk) worden er verschillende ateliersessies georganiseerd m.b.t. onder meer:
 - Pand Peetoom + vml. gemeententree Smedestraat
 - Solitaire ontwerpogave Barteljorisstraat boven de Massimo Dutti