



Bestuurlijk opdrachtgever: Floor Roduner

Datum: 29 januari 2020

1. Aanleiding

De ontwikkelaar Cobraspen Groep is van plan een hotel met aanvullende functies (horeca/restaurant) te realiseren in de voormalige meisjesschool aan de Prins Hendrikstraat 1-3. Het pand is in het verleden in gebruik geweest als callcenter (kantoorfunctie). Dit plan bevat 45 hotelkamers, een voorplein, een terras aan de waterkant door een toegangstrap in de zijgevel aan de westzijde te plaatsen.

Het schetsontwerp is via een 'quickscan' beoordeeld als 'positief met voorwaarden'. Het gebouw krijgt een betere oriëntatie naar de waterzijde en versterkt daarmee de Leidsevaart als waterlijn. De beoogde logiesfunctie zal de omgeving naar verwachting niet overmatig schaden bij een regulier gebruik. Het ontwerp wordt naar aanleiding van de opmerkingen verder uitgewerkt door de initiatiefnemer.

Het gaat om een monumentaal pand in een bestaande omgeving aan de Prins Hendrikstraat 1 en is in het verleden in gebruik geweest als callcenter (kantoorlocatie). Er wordt met name gekeken naar de nieuwe functie en naar het effect van de aanpassingen aan het gebouw op de bestaande omgeving. Om het bouwplan te realiseren is een planologische maatregel nodig.

Er is een voorschotovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Afgesproken is de uitgangspunten te formuleren in een startnotitie voor dit initiatief om uiteindelijk te komen tot een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



Plangebied huidige situatie



Schetsontwerp Prins Hendrikhof



2. Probleemstelling

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014) wat betreft functie en bouwplan. Daarnaast gaat het om een orde 1 (rijks-)monument.

3. Doel

Het vastleggen van de uitgangspunten waarbinnen een hotel op deze locatie kan worden gerealiseerd zodanig dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hotelaanbod in de gemeente Haarlem.

4. Resultaat

Er zijn uitgangspunten vastgesteld waarbinnen een hotel en een restaurant kunnen worden gerealiseerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het hotelbeleid, duurzaamheidsambities met behoud van de monumentale waarden, groen, (fiets)parkeren, bevoorrading, verkeersontsluiting en recreatie.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1. Vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' (2014)

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014, omdat de logiesfunctie (horeca 4) niet is toegestaan binnen de huidige bestemming Gemengd-4. Voor dit project is een procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning nodig.

5.2 Hotelbeleid

Het nieuwe hotelbeleid is op 30 januari 2020 vastgesteld door de raad. Daarin is aangegeven dat de gemeente tot januari 2022 geen positief advies meer geeft voor nieuwe hotelinitiatieven. Deze aanvraag was al in behandeling en wordt daarom nog wel meegenomen. De gemeente kiest voor hoogwaardig toerisme, daarom worden nieuwe hotelinitiatieven kwalitatief beoordeeld, onder meer op bijdrage en verbinding met de stad, maar ook op duurzaamheid en sociaal ondernemerschap. Het plan van Cobraspen wordt hieraan getoetst.

Spreiding over de stad

De locatie aan de Prins Hendrikstraat valt net binnen het centrum en wordt daarom kritisch beoordeeld. Het pand ligt niet midden in een woonbuurt en er is geen sprake van woningonttrekking.

Onderscheidend concept

Cobraspen wil met deze functie in een monumentaal pand een bijdrage leveren aan een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam/toekomstbestendig hotel in de stad.



Sociaal / Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Cobraspen wil stageplekken creëren in het hotel in relatie met het lokale onderwijs en kiest voor een combinatie van ervaren personeel (55-plussers) en aanstormend horecatalent om de arbeidsmarkt een duurzame impuls te geven en daarmee een bijdrage leveren aan sociaal/maatschappelijk ondernemerschap.

5.3 Horeca

Onderdeel van het hotel is een publiekstoegankelijk horeca gedeelte met een terras op het westen aan de waterkant. Cobraspen wil de kade vanaf de straat toegankelijk maken en vergroenen en een terrasvlonder / aanlegsteiger realiseren voor de kade. Een steiger in de Leidsevaart zorgt voor een uitbreiding van de terrascapaciteit, maar heeft ook invloed op de ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van de vaart en op de waterhuishouding. Vanuit toerisme en recreatie bezien is een terras met aanlegsteiger een kans. Haarlem kent nog weinig restaurants en cafés waar mensen met hun boot kunnen aanmeren om wat te eten of drinken. Het water zorgt voor verbinding tussen de verschillende (toeristische) trekpleisters zoals Molen de Adriaan, het Frans Hals Museum, de Koepelkathedraal en de Bolwerken. Daarom is het interessant voor toeristen maar ook voor eigen inwoners om per boot de stad te verkennen. Aantrekkelijke voorzieningen aan het water zijn daarvoor van groot belang.

De (on)mogelijkheden voor de aanleg van een steiger worden onderzocht met de Gemeente en Hoogheemraadschap Rijnland.



5.4 Structuurplan 2005-2020

Het initiatief sluit aan op het ontwikkelen van recreatie, toerisme en cultuur als belangrijke ontwikkelingspijler van de stad.



5.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied valt onder de Beschermende Regie met als typologie 'Historische kernen'. Op het niveau van de grote lijnen van het stadslandschap zijn het behoud en het versterken van een aantal ruimtelijke ingrediënten essentieel. In de beschermde stad versterken, repareren en verrijken nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit krijgt de beschermde stad een 'beschermende regie', gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte, architectuur en functie. De regie is behoudend en gedetailleerd.

5.6 Duurzaamheid

De Gemeente Haarlem heeft als wens dat nieuwe initiatieven bijdragen aan een duurzame (en circulaire) ontwikkeling van de stad. Het transformeren van bestaande gebouwen vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij rekening wordt gehouden met een aardgasvrije toekomst. De duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het pand moeten een integraal onderdeel uitmaken van de transformatie en de hotelexploitatie.

Cobraspen laat een DuMo scan uitvoeren (duurzaamheid en monumenten scan) dat wordt gebruikt om de verduurzaming van het Prins Hendrikhof uit te voeren met oog op de Rijksmonumentale status van het gebouw.

5.7 Erfgoed

Het pand heeft een orde-1 (rijksmonument) aanduiding. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed).

De architectuur van de meisjesschool is zowel in de hoofdropzet van het pand, als in de gevels en de indeling op een goede herkenbare wijze behouden. Het aanzicht van het pand wordt zoveel mogelijk terug gebracht naar de oude staat. Er wordt onderzocht of de luiken, die er van origine zaten, weer terug te brengen zijn waarbij rekening gehouden wordt met de ruimte voor de voetganger. Dit draagt bij aan behoud van het karakter van het pand en de omgeving. Cobraspen wil een nieuwe doorgang maken in de zijgevel, naar het terras. Het maken van de doorgang in de gevel door aanpassing van een bestaand venster is voorstelbaar.

De Leidsevaart is een belangrijke historische lijn met een specifiek karakter, de vraag over de steiger, dan wel aanlegplaats moet in dat perspectief worden bekeken.

Er zijn nog veel zaken met monumentale waarden aanwezig in het pand, zoals de centrale vide met ionische zuilen en omloop, de kozijnen en binnendeuren, de lambriseringen en de kapconstructie. De positionering en detaillering van de bestaande binnendeuren zijn karakteristiek voor de indeling van de school. Met de nieuwe hotelindeling en de plaatsing van de vides in de hotelkamers zal met deze monumentale waarde rekening gehouden moeten worden.

5.8 Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen

Het adres ligt in de parkeerzone binnenstad. Hotelgasten/bezoekers van het restaurant/werknemers parkeren in de openbare parkeergarages of kiezen voor andere vervoersmiddelen en hebben geen recht op een vergunning. Op grond hiervan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.



Laden en lossen

Het laden en lossen vindt plaats aan de voorzijde van het pand. Ook het afzetten/oppikken van hotelgasten gebeurt in de Prins Hendrikstraat waardoor de doorstroming van de Wilhelminastraat niet belemmerd wordt.

Fietsparkeren

Er dient voldoende fietsparkeergelegenheid te zijn op eigen terrein voor het personeel afgestemd op het moment van de hoogste personeelsbezetting. Uitgangspunt is dat gerekend wordt met 1 fiets per werknemer, waarvan 10% afwijkend is qua vorm (brom-/snor-/bakfiets) en niet in een rek past. De gereserveerde ruimte op tekening heeft waarschijnlijk onvoldoende ruimte.

Bereikbaarheid

Het hotelinitiatief is goed bereikbaar, het pand bevindt zich in de buurt van een OV-halte.

5.9 Openbare ruimte

Aan de voorzijde van het pand, de entree, is de wens van Cobraspen om het karakter van het plein zoals het vroeger was weer terug te brengen in samenwerking met de gemeente. Zij willen daar een financiële bijdrage aan leveren. Op dit moment is er geen onderhoudsbehoefte in de openbare ruimte. Vooruitlopend op de mogelijke realisatie van een plein in de toekomst gaat de initiatiefnemer het trottoir aan de voorzijde van het hotelentree een kwaliteit impuls te geven door het toepassen van andere verharding en toevoeging van groen. Dit gebeurt in overleg met de gemeente en wordt getoetst aan het HIOR. De initiatiefnemer heeft de wens om de bovengrondse afval/glasbakken ondergronds te maken. Hierover zal overleg met Spaarnelanden plaatsvinden. Dan zal ook bekeken worden of een andere plaats voor de textielcontainer mogelijk is.

5.10 Projecten in de omgeving

In de omgeving is een aantal projecten door de gemeente of andere initiatiefnemers in gang gezet. Onderzocht moet worden in hoeverre deze ontwikkeling deze naastgelegen projecten kan versterken en waar in uitvoering rekening mee gehouden zal moeten worden. Het gaat om de volgende projecten.

- Voor de jongensschool aan de Wilhelminastraat is een quickscan geweest voor een hotelfunctie die negatief is beoordeeld. Hiervoor wordt op dit moment een nieuw plan ontwikkeld door de ontwikkelaar.
- Wilhelminastraat/Raaksbruggen (onderzoek naar reconstructie): De planning is dat halverwege 2020 duidelijkheid is over de resultaten van het onderzoek en over de uitvoering.
- Raaks 3 herontwikkeling: deze kavel is verkocht aan HBB die woningen gaat realiseren en een ondergrondse fietsparkeergarage. Aan deze ontwikkeling is ook de reconstructie van de Oude Zijlvest verbonden in verband met aanleg gescheiden rioolsysteem. De geplande oplevering is 2021/2022.

6. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. De omwonenden zijn over de plannen aan de Prins Hendrikstraat en de Wilhelminastraat geïnformeerd door middel van een informatieavond georganiseerd door Cobraspen BV. Zij hebben hiervoor de stakeholders in overleg met de gemeente benaderd. Geïnteresseerden konden hun reactie achter laten.



De wijkraad heeft een enquête gehouden die op de website van de wijkraad is geplaatst. De omwonenden waren negatief over een hotel aan de Wilhelminastraat en er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw plan met een andere functie. Voor een hotelfunctie in de Prins Hendrikstraat was beduidend meer draagvlak. De initiatiefnemer informeert de wijkraad over de voortgang van dit project en de nieuwe planvorming van de Wilhelminastraat.

7. *Proces en planning*

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het afsluiten van de voorschotovereenkomst en het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. Er wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q1 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig ontwerp door initiatiefnemer - Inrichtingsplan openbare ruimte		Q3 2020
Vorbereidingsfase	Uitgebreide omgevingsvergunning		
Realisatieffase	Uitvoering		