

Raadsstuk

Onderwerp : Verkoop & herontwikkeling de Brinkmann
Reg.nummer : 2012/117120

1. Inleiding

De Brinkmann aan de Grote Markt is één van de meest prestigieuze plekken in de binnenstad. Het complex is destijds opgezet als een winkelpassage, met daarboven kantoren en woningen. De passage functioneert slecht en de uitstraling is, op zijn minst gezegd, voor verbetering vatbaar.

Lips is eigenaar van kelder, begane grond en 1^e verdieping, alsmede van de woningen. De kantoren (2^e t/m 5^e verdieping) zijn in eigendom van én in gebruik door de gemeente.

De gemeente vertrekt naar verwachting in 2014 naar de Zijlpoort en daarmee komen de kantoorverdiepingen vrij. Lips heeft aangegeven het gemeentelijk deel te willen kopen, om op die manier de herontwikkeling van het complex in één hand te kunnen uitvoeren.

De raad heeft de verkoop van de Brinkmann in gang gezet (juli 2011). Afgesproken is dat eerst exclusief met Lips wordt onderhandeld. De raad heeft aangegeven dat, behalve aan de verkoopprijs, belang wordt gehecht aan duidelijkheid over de nieuwe invulling en met name m.b.t. de beeldkwaliteit van het Brinkmann complex.

Thans is overeenstemming bereikt met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van Brinkmann en de voorwaarden die daarbij worden gehanteerd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-2 alsmede sectie C nummer 6905, aan Lips (LCG / Cerentino BV) tegen de in de vertrouwelijke bijlage 1 genoemde verkoopprijs kosten koper, exclusief belastingen, per 1 januari 2015 en onder de voorwaarden zoals neergelegd in het afsprakenkader (vertrouwelijke bijlage 2);
2. De voorwaarden zoals neergelegd in het afsprakenkader (bijlage 2) met Lips nader uit te werken in een koopovereenkomst, en deze voor besluitvorming voor te leggen aan de Raad;
3. In te stemmen met de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 3) die dienst doen als een soort beeldkwaliteitsplan voor de Brinkmann. Deze CRK wordt toetsingskader bij komende vergunningsaanvragen en is onderdeel van de koopovereenkomst;
4. Voor de procedure, resulterend in de verkoop van het complex, een extra budget ter beschikking te stellen van 100.000 euro, te dekken uit de Reserve Vastgoed (rek.nr.28.136248). In een vorig besluit 2011/76955 is akkoord gegeven om de te maken voorbereidingskosten uit de

verkoopopbrengst te financieren. Vanwege het feit dat de kosten en verwachte opbrengst in verschillende jaren vallen, is het voorstel die kosten ook te dekken uit de Reserve Vastgoed

5. Betrokkenen (klankbordgroep, bewoners en ondernemers uit de omgeving en collega's werkzaam in de Brinkmann) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. De media informeren we middels een persbericht (concept bijgevoegd).

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann en het borgen van (kwalitatieve) voorwaarden voor de herontwikkeling van het complex. Dit gebeurt door het afsluiten van een koopovereenkomst met daarin opgenomen een aantal ontwikkelingsvoorwaarden. Gemeente en Lips vormen samen de Vereniging van Eigenaren (VvE) voor de Brinkmann. Tevens zijn er in VvE-verband afspraken gemaakt over de aangepaste toegankelijkheid van de bovengelegen verdiepingen.

Kwaliteit herontwikkeling

Uitgangspunt voor de komende herontwikkeling is de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Brinkmann uit september 2009 (Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie / 2009/98803). Deze visie geeft de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie aan.

In een drietal workshops zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling samen met Lips op basis van de gebiedsvisie verder uitgewerkt. Eén van de belangrijkste resultaten uit de workshops is dat de Brinkmann niet langer een passage is, maar gezien wordt als een bouwblok met een aantal 'adressen' aan Grote Markt, Barteljorisstraat, Schoutensteeg en Smedestraat.

In het vervolg hierop zijn ook de kwalitatieve uitgangspunten in de nota 'Criteria Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld binnen de kaders van de gebiedsvisie, deze kan als een uitwerking daarvan worden beschouwd

Er ontstaat een beeld van de Brinkmann met de volgende invulling:

- grotere winkels in de kelder, begane grond en eerste verdieping. De winkels worden ontsloten vanuit de Barteljorisstraat en Grote Markt en vanaf de hoek Barteljorisstraat/Grote Markt.
- een hotel op 2^e t/m 5^e verdieping, eventueel aangevuld met een gedeeltelijke invulling voor ZZP-ers. In de afgelopen periode is gebleken dat hotelkandidaten geïnteresseerd zijn in deze locatie. Deze interesse heeft evenwel nog niet geleid tot verdergaande afspraken. Lips zal zich verder inspannen een hotelkandidaat te contracteren.
- voor de bovengelegen verdiepingen wordt een nieuwe entree gemaakt aan de Grote Markt, de entree aan de Smedestraat wordt vergroot en opgewaardeerd en aan de Barteljorisstraat blijft een kleine (personeels)ingang. Voor de beoogde hotelfunctie is uitbreiding van de entree aan de Smedestraat mogelijk en daaraan grenzend komt mogelijk ook een aan het hotel verbonden horecafunctie (bijv. restaurant, hotelbar) in

de Smedestraat;

- optioneel een kwalitatieve opwaardering van het ‘dak’ van Brinkmann, met eventueel extra woningen of andere functies (vanaf 4^e verdieping) e.e.a. rekening houdende met eventuele parkeerconsequenties;
- een kwalitatief opgeknapt (gevel) Smedestraat en Schoutensteeg, waarbij de huidige ‘gaanderij’ is verdwenen en een bij de straat passend gevelbeeld ontstaat.

Financiële opbrengst en voorwaarden

Naast de borging van kwalitatieve voorwaarden bij de verkoop levert de verkoop van het gemeentelijke deel een bijdrage aan de investering in de nieuwe gemeentelijke huisvesting (Raaks- en Zijlpoort). Er is weliswaar geen “harde” opbrengst voor Brinkmann ten behoeve van de gemeentelijke huisvesting vastgesteld, maar de thans beoogde bijdrage overtreft eerdere inschattingen.

Met Lips is thans een vaste verkoopwaarde, betaling en levering overeengekomen per 1 januari 2015. De verkoopovereenkomst wordt na de besluitvorming getekend.

De verkoop geldt het gebouw in de staat zoals de gemeentelijke verdiepingen op dat moment zijn. Eventueel zou Lips de koop kunnen uitstellen met 1 jaar, maar Lips heeft zich dan gebonden aan het betalen van rente.

Indien Lips er onverhoopt niet in slaagt een goede invulling (bij voorkeur hotel) te realiseren, kan Lips afzien van koop onder betaling van een boete en heeft de gemeente een koopoptie op een entree aan de Grote Markt . Dit laatste met als doel om de randvoorwaarden bij een eventuele verkoop aan derden zo goed mogelijk in te vullen. Om te voorkomen dat we direct aansluitend voor een lagere prijs zouden verkopen heeft Lips voor een bepaalde periode nog een Right of refusal.

4. Argumenten

Voor een succesvolle herontwikkeling van de Brinkmann is dit bij voorkeur in handen van één eigenaar. Daarnaast is verkoop van de gemeentelijke verdiepingen zonder medewerking van Lips niet eenvoudig mogelijk.

Eén van de belangrijke discussiepunten in de onderhandelingen met Lips was de kwaliteit en omvang van de toegankelijkheid van de gemeentelijke verdiepingen, deze loopt immers via het eigendom van Lips en bepaalt in sterke mate de waarde van de bovenliggende verdiepingen. Eigenaar Lips is gerechtigd – bijvoorbeeld in het kader van de door haar beoogde herindeling van de begane grond – voorstellen voor aanpassing van de toegangen aan te dragen. In de onderhandelingen hebben we hierover overeenstemming bereikt.

Voor de gemeente is de beeldkwaliteit van dit deel van het centrum van groot belang. Onderdeel van de verkoop zijn de, in samenspraak met Lips en met de stadsbouwmeester opgestelde Criteria Ruimtelijke Kwaliteit. Deze zijn als bijlage 3 in een apart document bijgevoegd.

Vanuit de kaders in de gebiedsvisie is met Lips overleg gevoerd over de beeldkwaliteit van de gevels in alle omringende straten. Met name de ‘gaanderij’

aan de Smedestraat en Schoutensteeg zullen worden dichtgezet en de gevels zullen worden aangepast. Ook de witte lijst bij de entree Grote Markt zal worden aangepast.

5. Kanttekeningen

De beide eigenaren van het Brinkmann complex zijn in sterke mate wederzijds van elkaar afhankelijk. De gemeente heeft in dit verband drie rollen:

1. de wettelijke publiekrechtelijke rol: vergunningen verlenen. Lips heeft inmiddels aanvragen voor bouwvergunningen voor interne aanpassingen ingediend en verleend gekregen;
2. de eigendomsrol als mede-eigenaar en is daarmee lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE);
3. de maatschappelijke rol, als behoeder van het erfgoed en als stimulator van nieuwe ontwikkelingen in het algemeen belang van de stad.

Voor de verkoop zijn met Lips basisafspraken opgesteld (bijlage 2) deze worden neergelegd in een koopovereenkomst. Daarin zijn voor zover mogelijk ook de risico's afgedekt en zekerheden ingebouwd voor het geval de verkoop om een of andere reden niet door mocht gaan.

Afspraken die voor beide partijen van belang zijn, zoals bijvoorbeeld over de toegankelijkheid (in de vorm van erfdienstbaarheid), en over de aanpassing van de entrees, instemming met voorgestelde verbouwingen en aanpassing van de meerjarenbegroting zijn of worden daarnaast tevens in de VvE vastgelegd. Om de aanpassingen van de erfdienstbaarheid nagelvast te verankeren, worden deze vastgelegd in het kadaster.

De notitie Criteria Ruimtelijke Kwaliteit wordt gekoppeld aan de koopovereenkomst met Lips en zal daarnaast ook als toetsingskader fungeren voor de komende bouwaanvragen (publiekrechtelijk).

6. Uitvoering

De herinrichting van de winkelvloeren en de uitvoering van de overeenkomst (creëren entrees, kwalitatieve verbeteringen aan de gevels) ligt grotendeels bij Lips. Gedurende de verdere uitwerking zal op gepaste wijze nadere informatie worden verstrekt over de planvorming met name via de klankbordgroep en via de geëigende kanalen om de medewerkers van de gemeente Haarlem op de hoogte te houden.

7. Financiën

Mede door het inschakelen van extra expertise door externe adviseurs (makelaar, juridische ondersteuning) is het eerder verstrekte krediet (2011/76955) overschreden. Voor de nog uit te voeren activiteiten gekoppeld aan de afronding in 2012 dienen kosten gemaakt te worden. Ingeschat wordt dat in totaal nog een budget van € 100.000 vereist is. Dit bedrag omvat daarnaast (kleine) investeringen aan de entrees, projectmanagement, communicatie (in – en extern) en juridische ondersteuning. Deze kosten worden uiteindelijk in mindering gebracht op de verkoopopbrengst.

8.Bijlagen

- 1) Financiële informatie (vertrouwelijk)
- 2) Basisafspraken overeenkomst (vertrouwelijk)
- 3) Criteria Ruimtelijke Kwaliteit

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-2 alsmede sectie C nummer 6905, aan Lips (LCG / Cerentino BV) tegen de in de vertrouwelijke bijlage 1 genoemde verkoopprijs kosten koper, exclusief belastingen, per 1 januari 2015 en onder de voorwaarden zoals neergelegd in het afsprakenkader (vertrouwelijke bijlage 2);
2. Het college te verzoeken de voorwaarden zoals neergelegd in het afsprakenkader (bijlage 2) met Lips nader uit te werken in een koopovereenkomst, en deze voor besluitvorming voor te leggen aan de Raad;
3. In te stemmen met de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 3) die dienst doen als een soort beeldkwaliteitsplan voor de Brinkmann. Deze CRK wordt toetsingskader bij komende vergunningsaanvragen en is onderdeel van de koopovereenkomst;
4. Voor de procedure, resulterend in de verkoop van het complex, een extra budget ter beschikking te stellen van 100.000 euro, te dekken uit de Reserve Vastgoed (rek.nr.28.136248). In een vorig besluit 2011/76955 is akkoord gegeven om de te maken voorbereidingskosten uit de verkoopopbrengst te financieren. Vanwege het feit dat de kosten en verwachte opbrengst in verschillende jaren vallen, is het voorstel die kosten ook te dekken uit de Reserve Vastgoed
5. Betrokkenen (klankbordgroep, bewoners en ondernemers uit de omgeving en collega's werkzaam in de Brinkmann) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. De media informeren we middels een persbericht (concept bijgevoegd).

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.

Vragen
023 – 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann

28 maart 2012



Colofon

Gemeente Haarlem:

Ambtelijk opdrachtgever: Alex Jansen
Ambtelijk opdrachtnemer: Ben Mertens
Cultuurhistorie: Maartje Taverne
Economische zaken: Jan Appelman
Planeconoom : Ronald Scheuder
Stedenbouw : Rolf Tjerkstra.

Architect:

The Form Foudation

Stadsbouwmeester:

Max van Aerschot



Inleiding

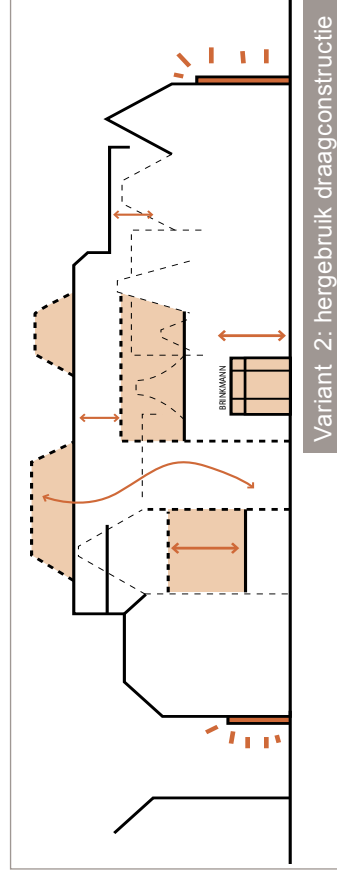
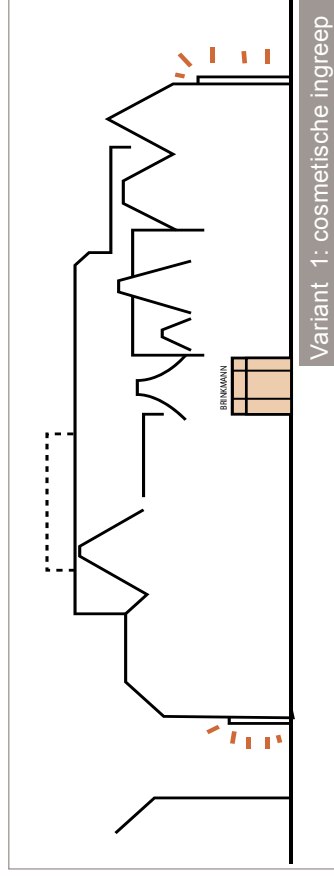
De voorliggende criteria zijn een volgende stap in de herontwikkeling van de Brinkmann. De Criteria Ruimtelijke Kwaliteit zijn gebaseerd op de gebiedsvisie Brinkmann, die juni 2009 is vastgesteld in de raad.

Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie Brinkmann zijn gemeente Haarlem en mede-eigenaar Lips in overleg over de verdere uitwerking. Het resultaat zal in een overeenkomst tussen beide partijen worden vastgelegd. Deze criteria maken deel uit van de overeenkomst.

Als vertrekpunt voor het opstellen van de criteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn doel, uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie genomen. In de gebiedsvisie zijn aan de hand van de uitgangspunten drie varianten voor herontwikkeling uitgewerkt; de eerste op basis van cosmetische ingrepen, een tweede door middel van hergebruik van de draagconstructie en een derde op basis van sloop en nieuwbouw.

De meest optimale variant die uit overleg van gemeente en Lips naar voren komt is een combinatie van cosmetische ingrepen op korte termijn en voor de langere termijn een herontwikkeling met behoud van draagconstructie en de ontwikkeling van een nieuw daklandschap.

Doel van de criteria ruimtelijke kwaliteit is om de randvoorwaarden van de gebiedsvisie te vertalen naar deze ontwikkelingsvariant, zodat vooraf helder is wat de toetsingscriteria zijn (zonder daarbij op de stoel van de architect of ontwikkelaar te zitten) en hoe de minimale kwaliteit gegarandeerd is. In die zin liggen de criteria ruimtelijke kwaliteit in het verlengde van het vigerende bestemmingsplan Oude Stad. (zie uittreksel in bijlage)



GOUDEN REGELS

1. Kiezen voor toekomstbestendigheid Haarlem legt de prioriteit bij toekomstbestendigheid: het zorgen voor een kwaliteit die bestand is tegen de tand des tijds. Duurzame verstedelijking in relatie tot ruimtelijke kwaliteit gaat om het denken op de lange termijn en de koppeling en samenhang van deelbelangen (water, infrastructuur, energie, landschap etc.).
2. Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal In de planvorming zal de beleving van de stad door haar bewoners net zo'n belangrijke rol innemen als de gebruikswaarde (de functionaliteit) en de toekomstwaarde (de duurzaamheid). De stad wordt niet ervaren in zijn sectorale onderdelen, maar als een samenhangend geheel. Daarbij gaat het om zowel ruimtelijke inrichting, sociale veiligheid en goed beheer. Bij elk ruimtelijk initiatief in de stad staat de vraag centraal hoe de mensen dit zullen ervaren.
3. De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt Prioriteit ligt in Haarlem bij het vasthouden aan bestaande kwaliteit. Want elk ruimtelijk initiatief in Haarlem is automatisch een herstructureringsopgave, omdat deze ingrijpt in de bestaande stad. Als dit niet kan of op een plek toch ongewenst is, moet het bouwinitiatief nieuwe kwaliteit aan de stad toevoegen.
4. Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de inrichting van de straat, de gebouwen (gevels) en het daklandschap. Dit wordt ervaren als één geheel. Prioriteit wordt gegeven aan het goed vormgeven van de samenhang tussen openbare ruimte en privé gebied, en op de relatie van een bouwinitiatief met het stedelijke ensemble.
5. De lange lijnen maken de stad herkenbaar Prioriteit ligt bij het zorgvuldig omgaan met structurerende lange lijnen (Spaarne, oude routes, groen, zichtlijnen, verbindingen). Deze zorgen, samen met de beschermde stadsgezichten, voor de samenhang en de herkenbaarheid van Haarlem.
6. Beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad Haarlem geeft prioriteit aan versterking van haar identiteit en de differentiatie van woongebieden. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met beeldbepalende plekken, bijzondere gebouwen en gebiedsspecifieke elementen (zoals pleinen, parken en waterstructuren).
7. Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid Versterk de identiteit van Haarlem door te zorgen voor een meerwaarde-effect van private en publieke initiatieven en investeringen.
8. De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang orden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant.
9. De gemeente volgt haar uitgezette koers Beleidsdocumenten moeten complementair zijn en transparant. Dat betekent dat er een samenhangend verhaal en een koers voor de stad bestaat en dat die wordt gevolgd. Consistentie wekt vertrouwen en zorgt voor een duurzamere inrichting van de stad.
10. Durf te kiezen en doe dat vooraf Maak bij conflicterende belangen of ruimteclaims een heldere keuze vooraf door in de beginfase al prioriteiten te stellen.

Doelstelling gebiedsvisie Brinkmann

Zowel politiek als maatschappelijk leeft de wens om het Brinkmannbouwblok een meerwaarde te geven om actief onderdeel uit te worden van de bruisende binnenstad. Het gehele Brinkmannbouwblok, inclusief de passage, zal weer aantrekkelijk worden en dient zowel qua beeld als qua functies een toegevoegde waarde aan de omgeving te geven.

Om dit doel te bereiken is als fundament de gebiedsvisie opgesteld voor het bouwblok op zowel gebouw- als op omgevingsniveau.

Uitgangspunten gebiedsvisie Brinkmann

In de gebiedsvisie zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Toevoegen van een publiekstrekker aan de binnenstad van Haarlem
- verlevendigen van het stadscentrum, verbeteren van het leef- en winkelklimaat
- aantrekken van 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.

Naar criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Aan elke herontwikkeling worden nadere eisen gesteld. De randvoorwaarden uit de gebiedsvisie dienen de volgende zaken te borgen; een betere aansluiting op zijn omgeving, oplossen van de geconstateerde knelpunten, en bijdragen aan de verrijking van dit stukje Binnenstad.

De gemeente Haarlem bezigt haar stedenbouwkundig en welstandsbeleid te moderniseren en om te vormen tot een algemeen kwaliteitsbeleid. In dit beleid ligt vast hoe de stad tot een algemene kwaliteitsverbetering in de gebouwde omgeving probeert te komen.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn de ervaringen van de afgelopen tijd in gebiedsvisies, projecten, programma's, beeldkwaliteitplannen etc. verwerkt. Onder deze documenten valt ook de gebiedsvisie Brinkmann.

De principes van de nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn samengevat in 10 gouden regels die van toepassing zijn op elke ingreep in de fysieke ruimte van Haarlem. In die hoedanigheid staan ze ook aan de basis van de randvoorwaarden uit de gebiedsvisie Brinkmann. Ook voor het vervolg, de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, zullen deze 10 worden toegepast en concreet vertaald naar de betreffende situatie.

De gouden regels zijn geen oplossingen of ontwerpprincipes. Het gaat om de uitgangspunten van de manier waarop de stad omgaat met de kwaliteit van de ruimte en welke prioriteiten worden gelegd.

De gouden regels zijn algemeen en gericht op het versterken van de samenhang, zowel in de ruimte (ruimtelijke kwaliteit), als in de transformatieprocessen (helder en complementair beleid).



oorspronkelijke parcellering bouwblok



overgebleven parcellering in bestaande situatie



luchtfoto Brinkmannblok in 1978 tijdens de sloop



historische foto met Brinkmannblok op voorgrond



langs de Bartelorisstraat gaat de Brinkmann school achter losse panden

Beschrijving uitgangssituatie

Net als in de gebiedsvisie wordt de Brinkmann benaderd als een binnenstadbouwblok omsloten door vier openbare ruimtes; Barteljorisstraat, Grote Markt, Smedestraat en Schoutensteeg. Sinds de aanleg van de Brinkmann in 1978 is het bouwblok voor een groot deel uitgehold en bebouwd. Langs de Barteljorisstraat en Grote Markt en het begin van de Smedestraat gaat de Brinkmann nog schuil achter een straatwand van losse panden. Veel van de panden hebben een beschermd status. Langs de Barteljorisstraat is voor een groot deel nog sprake van zelfstandige bouwwerken. Aan de Grote Markt en de Smedestraat zijn de panden onderdeel van de Brinkmann, m.u.v. de Hoofdwacht, en vallen alleen de gevel en kappen onder bescherming.

In het overgrote deel van de Smedestraat en de Schoutensteeg staat de Brinkmann direct aan straat. Hier is de historische parcellering sinds 1978 vervangen door een enkele doorlopende gevel. Helaas kregen Smedestraat en Schoutensteeg toen het karakter van achterstaat door de gesloten gevels, de expeditie en elektriciteitsvoorziening.

De tweedeling van gevelwanden met en zonder oorspronkelijke parcellering geldt ook voor het daklandschap. Boven de panden van de Barteljorisstraat en Grote Markt en het begin van de Smedestraat treffen we nog per (deel van) pand een eigen kap aan. Boven de nieuwbouw uit 1978 is geen moeite gedaan de daken te voorzien van kappen. Hier domineren vlakke dakverdiepingen die trapsgewijs oplopen richting het hart van het blok en de Schoutensteeg. Tussenin bevinden zich enkele krappe lichthoven. De dakverdiepingen zijn bezaaid met installaties en pijpen die prominent in het zicht zijn.

Opzet Criteria Ruimtelijke Kwaliteit

Conform de opzet van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt per straat, de eenheid van bebouwing en openbare ruimte, geformuleerd wat de kwaliteiten en de knelpunten zijn. Vervolgens staat aangegeven wat de verwachtingen zijn om deze respectievelijk te bevorderen en te verhelpen. En aansluitend wat de criteria zijn waarop het resultaat wordt beoordeeld. Als laatste wordt eenzelfde opzet gepresenteerd voor het daklandschap van de Brinkmann. Bij deze benadering houden we steeds de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie Brinkmann in het achterhoofd.



Barteljorisstraat

Kwaliteiten

- De Barteljorisstraat heeft nog zijn oorspronkelijk bochtige verloop met zicht op het stadhuistorentje;
- Langs de hele straat is de opbouw van losse panden met oorspronkelijke parcellering nog in takt;
- Barteljorisstraat heeft het karakter van kleinschalige intieme binnenstadsstraat;
- Het is een belangrijke winkelstraat van Haarlem.

Knelpunten

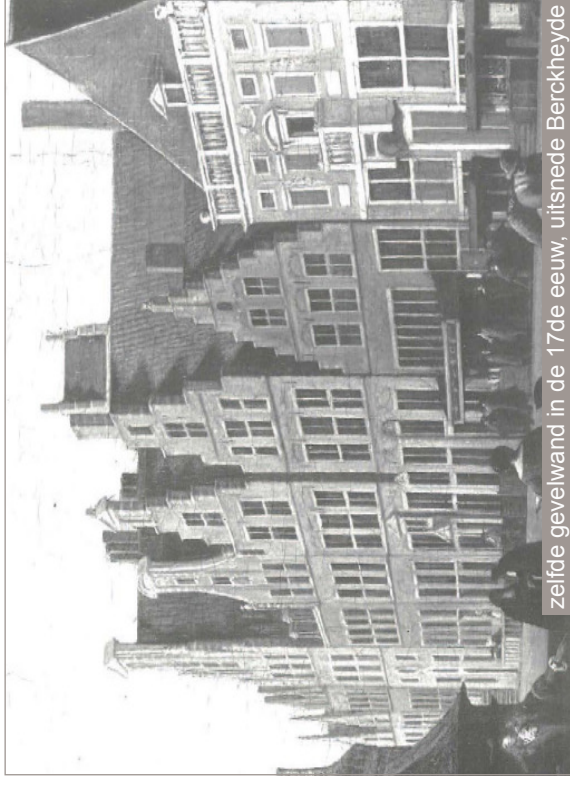
- Entree Brinkmann is een gat in gevelwand; ter plekke is de oorspronkelijke eenheid van plint en bovengevel verloren gegaan.

Criteria

- Respecteren van de losse panden;
- Vervangen bestaande entree door een gevel met toegang;
- Herstel eenheid per pand van plint, bovengevel en kap;
- De Barteljorisstraat biedt mogelijkheid voor een toegang naar de verdiepingen van het complex;
- Invulling van de begane grond ondersteunt de functie van winkelstraat.



bestaande gevel Brinkmann aan Grote Markt



zelfde gevelwand in de 17de eeuw, uitsnede Berckheyde



het gat in de monumentale gevel

Grote Markt

Kwaliteiten

- Pandsgewijze opbouw is in deze pleinwand nog grotendeels aanwezig;
- Grote Markt is een besloten en tegelijk voornaam plein;
- Grote Markt functioneert als huiskamer van de stad, d.w.z. een plek om te verblijven, en heeft rondom veel horeca;
- De Brinkmann ligt aan de zonzijde van de Grote Markt.

Knelpunten

- Entree Brinkmann is een gat in een monumentale (beschermde) gevel, hierdoor is de eenheid van plint en bovengevel verloren gegaan;
- Installaties en dakverdiepingen zijn duidelijk zichtbaar boven de oude gevels uit.

Criteria

- Vervangen bestaande entree door een gevel met toegang die past bij de typologie en karakteristiek van het monument met oog voor achterliggende winkelfunctie;
- Respecteren van de individuele eenheid per pand van plint, bovengevel en kap;
- Invulling van de begane grond ondersteunt de functie van de Grote Markt;
- Dakinstallaties zijn opgenomen in de gebouwde volumes;
- Dakverdiepingen zijn voorzien van kap;
- Vanaf de Markt zijn de verdiepingen en daklandschap van de Brinkmann met tenminste één stijgpunt bereikbaar.



Noordwand Grote Markt, gefotografeerd in 1930



G.A. Berckheyde, Grote Markt Haarlem



bestaande situatie Smedestraat



concept: bg. ondersteunt de gemengde functie van de Smedestraat



impressie nieuw gevelbeeld

Smedestraat

Kwaliteiten

- Historische verloop van de straat is nog steeds in tact;
- De oostkant van de Smedestraat wordt gekenmerkt door de historische parcellering met aantrekkelijke kleinschalige bebouwing;
- Smedestraat is een intieme binnenstadsstraat met vrij zicht op de Bavo;
- De Smedestraat heeft een gemengd karakter dat zich ontwikkelt tot uitgaansstraat met horeca.

Knelpunten

- De benauwde droogloop tast de aantrekkelijkheid van de straat aan;
- De dode, functioneloze, invulling van de begane grond en eerste verdieping zijn funest voor het karakter van de straat;
- Entree Brinkmann is niet meer dan een gat in gevelwand.

Criteria

- Verbetering verschijning van de Brinkmann, waarin meer respect voor de historische context met een betere aansluiting op de schaal en detaillering van de omgeving;
- Een façade waarin de opbouw van een dubbele plint met publieksfuncties leesbaar is;
- De droogloop is opgeheven en vervangen door een nieuwe gevel in de rooilijn van de bebouwing;
- In deze plint komen ramen en toegangen;
- Vanuit de Smedestraat zijn verdiepingen van de Brinkmann met tenminste één toegang bereikbaar;
- Invulling van de begane grond ondersteunt de gemengde functie van de Smedestraat;
- De invulling en bestemming van de plint zorgt voor een interactie met de straat. Vanaf de Hoofdwacht tot de hoek Schoutensteeg is 40% van de gevellengte, over de diepte van tenminste de voormalige droogloop, in gebruik voor minimaal twee publieksfuncties (zoals horeca, ontvangstruimte, kantoorentree, winkels) die ontsloten worden vanaf de Smedestraat.



bestaande situatie Schoutensteeg



gesloten plint onder zware galerij



impressie nieuwe situatie: de galerij is verdwenen, programmatische opbouw van dubbele plint

Schoutensteeg

Kwaliteiten

- De schoutensteeg is smal, recht binnenstadssteegje tussen Barteljorisstraat en Smedestraat;
- Vanuit de steeg direct zicht op de voormalige Toneelschuur;
- De Schoutensteeg heeft een zeer besloten karakter;
- In de steeg bevindt zich de toegang naar het museum Ten Boom.

Knelpunten

- De gesloten plint van de Brinkmann geeft de steeg een doods karakter;
- De zware overhangende galerij van de Brinkmann maakt de steeg extra donker en eng.

Criteria

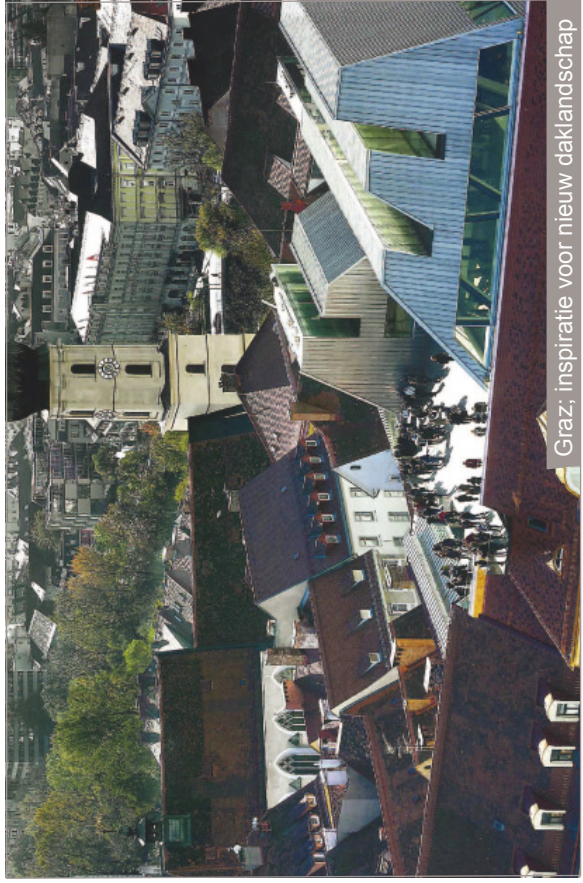
- Verbetering verschijning van de Brinkmann, waarin meer respect voor de historische context met een betere aansluiting op de schaal en detaillering van de omgeving;
- In de façade is de programmatische opbouw van dubbele plint met publieksfuncties met daarboven woningen leesbaar;
- De galerij is verdwenen, en er zijn geen andere overkragende elementen in de steeg;
- Invulling van de begane grond en vormgeving van het portiek ondersteunen de gemengde functie van de Schoutensteeg;
- De Schoutensteeg heeft tenminste één toegang naar de verdiepingen en daklandschap van de Brinkmann.



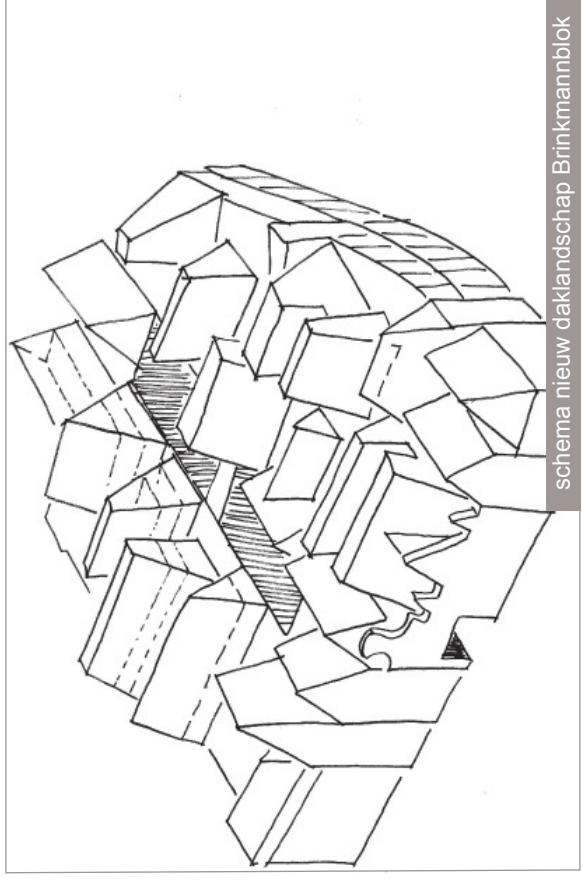
luchtfoto bestaande situatie



ontwikkelpotentie op lege platte daken



Grazi; inspiratie voor nieuw daklandschap



schema nieuw daklandschap Brinkmannblok

Daklandschap

Verbouw van de bestaande daken is een imposante ambitie. Enerzijds biedt het een unieke kans om het woonklimaat in de binnenstad te vergroten, op een nieuwe manier de verstedelijkingsopgave vorm te geven en bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van Haarlem. Daar staat tegenover dat we hier over een locatie midden in het beschermd stadsgezicht spreken met rondom monumenten. De bestaande Brinkmann steekt nu al boven de gemiddelde bebouwingshoogte uit. Door die hoogte is het Brinkmannblok vanuit vele standpunten zichtbaar in het beeld en silhouet van de stad. Spelregel is dat wat van verre zichtbaar is en op veel plekken in de stad opdoemt aan bijzondere kwaliteitseisen zal moeten voldoen. Dat geldt zowel voor de vorm, het afwerkingniveau als de detaillering. Een indrukwekkende opgave start met een gedegen architectenkeuze en een zorgvuldig ontwerp. Het nieuwe daklandschap is geen willekeurige opbouw maar wordt ontworpen vanuit de specifieke morfologie van het bewuste bouwblok.

Kwaliteiten

- Bestaande parcellering met kappen aan de Barteljorisstraat en Grote Markt

Knelpunten

- Installaties en dakverdiepingen zijn duidelijk zichtbaar boven de oude gevels uit
- Bestaande daken spelen geen rol in de verduurzaming van de stad
- Brinkmann beschikt over te krappe lichteven

Criteria

- Resultaat is een veelkappige bovenwereld dat een kwalitatieve toevoeging is aan het stadssilhouet van Haarlem;
- De dakverdiepingen zijn voorzien van kap: De panden aan de Barteljorisstraat, Grote Markt en begin Smedestraat zijn voorzien van een individuele kap welke past bij het onderliggende gebouw. De overige dakverdiepingen krijgen een nieuwe kap. Hiervoor geldt een goothoogte die samenvalt met bestaande platte dak, een maximale nokhoogte van 12m. en een hellingshoek tussen de 30 en 70 graden.
- Alle dakinstallaties zijn uit het zicht en opgenomen in de gebouwde volumes;
- De overgang tussen het nieuwe daklandschap en de daken van de bestaande panden aan de Barteljorisstraat, Grote Markt en Smedestraat is zorgvuldig vormgegeven met respect voor cultuurhistorische waarden van de bestaande kappen;
- In principe ligt de hoofdtoegang naar het daklandschap in de Schoutensteeg. De locatie van het tweede stijgpunt wordt onderzocht.

Bijlage

Uittreksel vigerend bestemmingsplan

Artikel 6, de beeldkwaliteit per straat, afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november

Beschrijving van de straten rond het Brinkmannbouwblok

Barteljorisstraat

De straat maakt deel uit van één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad. De straat vormt een verbinding tussen de Krocht en de Grote Markt. De straat maakt als winkelstraat deel uit van het autovrije voetgangersgebied. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en een opmerkelijke versmalling ter hoogte van de nrs. 32-40. Een fraai zicht is er op een deel van het stadhuis aan de Grote Markt. Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuizen. Een aantal van die winkelpuizen is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Aan nieuwe winkelpuizen wordt steeds meer ontwerpende zorg besteed. De bebouwing van beide zijden is overwegend opgebouwd uit drie bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingstructuur verticaal van karakter. De kapvorm betreft meestal een zadeldak, haaks op de rooilijn. In het algemeen is het een zeer wisselend gevelbeeld. Verstoringen van de parcellering komt niet voor.

Grote Markt

De Markt is, grofweg een rechthoekige ruimte met een nevenruimte aan de oostzijde, die ontstaan is door de excentrische situering van de Grote of St. Bavo Kerk. Kenmerkend is de samenkomst van een zestal straten op een ogenschijnlijk willekeurige wijze. De aanwezigheid van de Grote of St. Bavo Kerk en het stadhuis bepalen in belangrijke mate de karakteristiek, die door de overige monumentale bouwwerken mede bepaald wordt. Op de begane grond is overwegend een horecafunctie aan het ontstaan die vanuit hun functioneren in toenemende mate een claim op het openbaar gebied leggen in de vorm van terrasuitbreidingen. Het profiel bestaat uit een klinkerbestrating in siermotieven. Alle bouwperiodes vanaf de Middeleeuwen tot het eind van de 19de eeuw zijn vertegenwoordigd. Naoorlogse bebouwing is alleen ter plaatse van nr. 15 en dan nog in aangepaste vorm. Een aantal historisch gevels fungeren als decor of scherm voor de grootschalige nieuwbouw van het genoemde Brinkmanncomplex aan de noordzijde. Van verstoringen is geen sprake. Toppers vormen de Grote of St. Bavo Kerk, de Vleeshal, de voormalige sociëteit “Trou moet Blycke” (nu Verweijmuseum), het Stadhuis, de Hoofdwacht en de Vishal, die kenmerkend als éénlaags gebouw tegen de kerk ligt aangeklemd. Groenvoorzieningen vormen de bomen langs de Vishal en de leien aan de noordzijde. Bijzondere vrijstaande objecten vormen het standbeeld van Laurens Janszoon Coster, het beeld van de Zonnevechter met fontein, het kunstwerk van Roger Raveel in het kader van Haarlem-Antwerpen en enkele historische lantaarns. Fietsenrekken tussen de leien vormen verstoringen in het beeld. De

siervelichting op de monumentale gevelwanden is te ad hoc en niet uniform in kwaliteit. Een verlichtingsplan is zeer gewenst. Recente herinrichtingen aan de oost- en westzijde laten zien in welke richting het kan en moet gaan.

Smedestraat

De straat maakt deel uit van één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad. De straat vormt een verbinding tussen de Kruisstraat en de Grote Markt. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek met een verbreding ter hoogte van de Morinnesteeg en een trechtervormig uiteinde bij de Grote Markt. Het begin bij de Krocht is een overgangsgebied. De rooilijn wijkt ter hoogte van nr. 9 terug. Fraaie zichtlijnen zijn op de Grote of St. Bavo Kerk aan de zuidzijde van het hofje van Oorschot aan de noordzijde. De functies op de begane grond zijn uiteenlopend. Het accent ligt op de winkelfunctie. Er is sprake van een naargeestig profiel ter hoogte van het Brinkmanncomplex. Met name de 'arcade' is nogal deprimerend. Het is aan te bevelen deze om te bouwen naar winkelruimte met etalage zodat er een positievere uitstraling naar de straat ontstaat. De gevels van de nrs. 34-38 zijn bij de nieuwbouw van de Brinkmannpassage gehandhaafd voor een geleidelijker overgang van de nieuwbouw naar de monumentale Hoofdwacht op de hoek van de Grote Markt. Toppers vormen de nrs. 9-11 en 16.

Schoutensteeg

De steeg vormt een verbinding tussen de Smedestraat en Barteljorisstraat. In algemene zin is sprake van een slechte maat en schaalverhouding. De steeg maakt deel uit van het voetgangersgebied. De winkel en bedrijfsfunctie overheerst. Er is sprake van een naargeestige openbare verbinding, veroorzaakt door de profilering en met name de zuidelijke bebouwing. Dat nog eens versterkt wordt door het gesloten karakter ervan. Levendige functies op de begane grond daar zou een stap in de goede richting zijn.



Colofon: Uitgave van de gemeente Haarlem	Adres: Postbus 511 2003 PB Haarlem T 023 – 511 30 00 F 023 – 511 34 40	Oplage:	Versie: 16 augustus 2011
--	--	---------	-----------------------------