



# Collegebesluit

**Onderwerp:** Visie College op randvoorwaarden bij verkoop Koepel

**Reg.nummer:** 2015/340320

## 1. Inleiding

Het RVB (Rijksvastgoedbedrijf) staat op het punt de Haarlemse Koepelgevangenis te verkopen. De penitentiaire inrichting die daar momenteel is gevestigd, heeft haar deuren gesloten en draagt het complex medio 2016 over aan het RVB.

In de Commissie Ontwikkeling is voor het reces een eerste bespreking over de toekomst van de Koepel geweest. Aangegeven is dat in september een nota wordt voorgelegd met daarin de visie van het college op de randvoorwaarden bij de verkoop van de Koepel. Deze nota ligt nu voor en is de voorloper op de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en de toetsingscriteria voor de verkoop. RVB en gemeente leggen deze samen vast in een Nota van Uitgangspunten (NvU) en richten het verkooptraject in.

Bij het opstellen van deze uitgangspunten wordt onder meer gesproken over parkeeroplossingen<sup>1</sup>, ambitieniveau, de openbaarheid van het complex, de mate waarin aansluiting bij de binnenstad wordt gezocht en de wijze waarop het verkoopproces wordt ingericht. Hiervoor is onder andere met vertegenwoordigers uit de omgeving van het complex, stedelijke belangengroepen en monumentenverenigingen gesproken in een klankbordgroep. Ook gemeentelijke beleidsafdelingen zijn uitgebreid bij het proces betrokken in verband met de aansluiting op staand beleid en de gemeentelijke visie op stedelijke ontwikkeling van het gebied.

Voor het doorlopen van dit proces is een samenwerkingsovereenkomst tussen RVB en gemeente getekend (collegebesluit 2014 326980).

De NvU is leidend bij een toekomstige bestemmingswijziging. De nota wordt dan ook door de Raad vastgesteld. Met dit besluit verbindt de Raad zich dan ook aan deze uitgangspunten. De NvU wordt in concept bovendien door middel van een brede marktconsultatie getoetst aan interesse en opvattingen van marktpartijen. Het college verwacht kort na de jaarwisseling een Nota van Uitgangspunten aan de raad te kunnen voorleggen.

De visie die het college als uitgangspunt voor het opstellen van deze nota hanteert, is weergegeven in bijgevoegd visiedocument. Het college ziet in het complex een aanvulling op de uitstraling van Haarlem en kansen voor creativiteit en vernieuwing in de stad. In deze visie zijn functiemix, MRA, innovatie, stedelijke functies, metropolitaans, centrumgebied, creatieve bedrijvigheid, cultureel en toeristische kernbegrippen

## 2. Collegebesluit

Het college besluit:

- Het college stelt de uitgangspunten voor de verkoop van het Koepel complex vast, zoals opgenomen in de bijlage
- Het college stuurt deze nota aan de commissie Ontwikkeling ter bespreking.

---

<sup>1</sup> Het college heeft enkele malen met NEDtrain gesproken over een mogelijke koppeling van de door hen geplande parkeergarage aan de ontwikkelingen bij de Koepel. Dit onderwerp is onderdeel van het gesprek tussen RVB en gemeente.

### **3. Beoogd resultaat**

Op basis van bijgaande visie van het college wordt met het RVB onderhandeld over de op te stellen gezamenlijke NVU. Deze uitgangspunten fungeren als onderlegger voor een (na verkoop) te doorlopen bestemmingsplan procedure.

### **4. Argumenten**

*Stad en bestuur kunnen voorkeuren voor bestemming aangeven*

Bij het opstellen van de visie van het college is intensief overlegd en rekening gehouden met stedelijke belangengroepen, de omgeving van het complex en de gemeentelijke vak afdelingen. Staand beleid en voorkeuren ‘uit de stad’ krijgen hierdoor een plaats in de voorwaarden waaronder het complex wordt verkocht. Vervolgens kan een toekomstige ontwikkelaar, door het vastleggen van de uitgangspunten voor ontwikkeling en bestemmingswijziging, beter aan het oorspronkelijke plan worden gehouden.

*Ontwikkelaar kan risico's verkleinen*

De visie van het college levert de basis voor de bestemmingswijziging van het complex. De uitgangspunten (NvU) worden vervolgens vastgesteld door de raad. Hierdoor kan een in het complex geïnteresseerde partij op basis van een beter beeld van kosten, opbrengsten en risico's een scherper ontwikkelvoorstel neerleggen voor het complex.

*Kosten worden door het RVB gedekt*

Kosten van de gemeentelijke inzet voor de ontwikkeling van een Nota van Uitgangspunten worden door het rijk (2014 326980) vergoed. De oorspronkelijke afspraak onder de samenwerkingsovereenkomst wordt binnenkort met wederzijdse instemming verlengd.

### **5. Kanttekeningen**

*Hoe meer je vastlegt, hoe minder flexibel je bent*

Een te starre set randvoorwaarden leidt tot beperking van mogelijkheden en creativiteit. Mogelijk worden ongewone en inspirerende ontwikkelmogelijkheden afgesloten. De kwalitatieve beoordeling van ontwikkelplannen die door toekomstige kopers worden ingediend, is daarom erg belangrijk. Hiervoor worden toetsingscriteria voor de verkoop in de NvU opgenomen.

### **6. Uitvoering**

Het college stelt op basis van haar visie, samen met het RVB de nota van uitgangspunten op. Dit document wordt in het komende najaar getoetst in een marktconsultatie. In de NvU wordt een afwegingskader opgenomen waarmee plannen vanuit de markt op de kwaliteit van hun ontwikkelvisie kunnen ‘scoren’. De nota wordt vervolgens in de Raad vastgesteld en geldt als uitgangspunt voor verkoop en de toekomstige bestemmingswijziging.

## **7. Bijlagen**

*Visie document.*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester