



Memo stedenbouwkundig plan – juridisch planologisch kader

Beschrijving

Een samenvatting van de stand van zaken van het concept Stedenbouwkundig Plan met daarin een toelichting op het programma en toets aan de Nota van Ambities en Eisen alsook een beschrijving van de vervolgstappen.



Bijlage 7 Stedenbouwkundig plan - Juridisch planologisch kader

A. Stand van zaken Stedenbouwkundig plan

Panopticon, Elan Wonen en DUWO stellen gezamenlijk één Stedenbouwkundige Plan op voor het gehele Koepelterrein. Naar aanleiding van bewonersbijeenkomsten en opmerkingen van de gemeente op een concept plan, is het aanpaste concept op 26 februari j.l. voor het eerst sinds de doorverkoop van de gronden aan DUWO en Elan Wonen in de ARK besproken.

De opzet van het plan wordt volgens de gemeente op heldere wijze in dit concept plan toegelicht. De wens is het Koepelterrein letterlijk te openen naar de stad en te veranderen in een aantrekkelijke en groene verblijfsplek, voor de directe gebruikers, voor omwonenden en voor alle Haarlemmers.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de gemeente en de ARK werken partijen verder aan het stedenbouwkundige plan. Daarnaast wordt het concept stedenbouwkundig plan binnenkort besproken met de meedenkgroep en de buurt. In de meedenksessie worden onder meer dilemma's besproken. Ook daaruit kunnen nog wijzigingen op het SP volgen.

A.1. Programma

Koepel + Administratiegebouw + Directeurswoningen:

- Onderwijs op academische niveau
- Een filmtheater (6 zalen, totaal 600 stoelen, multifunctioneel gebruik mogelijk)
- Een boekenwinkel
- MKB innovatiecentrum (Cupola XS.) en startups
- Horeca
- Een Boetiekhotel

Koepelterrein

- 350 woningeenheden; waarvan 250 studenten eenheden voor DUWO en 100 sociale (jongeren) eenheden voor Elan Wonen
- Een kantine/restaurant
- Een buurtwinkel (200m²)
- Een fietsenmaker met bewaakte stalling
- Een ondergrondse parkeergarage met 130 pp
- Een openbaar stadspark
- Bovengronds parkeren (12 parkeerplaatsen voorterrein)
- Idem, t.b.v. Green Mobility Hub (ca 8 parkeerplaatsen voorterrein)

A.2. Toets aan Nota van Ambities en Eisen

Het opgenomen programma voldoet aan de in juli 2016 door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen. Bij de huidige concept stedenbouwkundige uitwerking zijn er twee concrete ruimtelijke aspecten die afwijken van de eisen, te weten:



Parkeren voorterrein: Het voor de Koepel ontwikkeling benodigde parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein. Er wordt een parkeergarage gebouwd van 130 parkeerplaatsen. Hiermee wordt nog niet voldaan aan de parkeerbehoefte, daarom worden op het voorplein (tijdelijk) nog 20 parkeerplaatsen ingepast, waarvan acht ten behoeve van een 'green mobility hub' dat elektrische deelauto's en (bak)fietsen beschikbaar stelt aan zowel de bestaande buurtbewoners als voor de aankomende Koepelbewoners. Binnenkort start een proef hiermee. Op grond van de Nota van Ambities en Eisen mogen er 50 bovengrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de gevangenismuren, maar zou het voorterrein groen worden ingericht zonder parkeren. Hoewel de Nota van Ambities en Eisen parkeren binnen de gevangenismuren mogelijk maakt, willen Elan Wonen, DUWO en Panopticon juist zo min mogelijk parkeren op maaiveld realiseren binnen de muren om zo een aantrekkelijke stadstuin te maken. Derhalve wordt door hen het voorterrein hiervoor ingezet.

Met de 150 parkeerplaatsen wordt volledig voorzien in het parkeren voor het Koepel programma. Er wordt niet voorzien in parkeerplaatsen voor de omgeving; daarvoor is vanuit de gemeente duidelijkheid nodig over de aanleg van de Papentorenvestgarage.

- % wonen – voorzieningen begane grond: Er wordt niet voldaan aan de eis " Voor alle bebouwing (bestaand + toe te voegen) met uitzondering van het koepelgebouw, geldt dat de begane grond voor maximaal 50% wordt bestemd voor wonen (inclusief eventuele entrees en opgangen)". De afwijking betreft iets meer dan 10% (meer dan 60% wonen) en betreft vooral het terrein van Elan en Duwo met oog op de bouw van de 250 studenten- en ca. 100 sociale woningen. De koepelpartijen beargumenteren dat er wordt voldaan aan de achterliggende ambitie, namelijk het creëren van een levendige plek in de stad. Binnen de Koepel worden geen woningen gerealiseerd, terwijl dat in de nota van ambities en eisen wel mogelijk is. In de Koepel is de begane grond en de andere verdiepingen geheel publiek en goed ontsloten. Deze afwijking zal moeten worden voorgelegd aan het bestuur.
- Incidentele bouwhoogte: Voorts biedt de Nota van Ambities en Eisen de mogelijkheid om incidenteel binnenplans af te wijken om tot 16 meter hoogte (-5 bouwlagen) te bouwen. Daarvan wordt in het concept plan, aan de kant van de Papentorenvest, gebruik van gemaakt, met name om de bewoners aan de Damaststraat en Harmenjansweg tegemoet te komen.

B. Proces & Planning

Het integrale concept stedenbouwkundige plan van Elan Wonen, DUWO en Panopticon is onlangs besproken in de ARK en wordt, naast een of meerdere vervolgsessie(s) met de ARK, ook voorgelegd aan de meedenkgroep van de wijk(raad) en de buurt. Hierna wordt het door het college ter visie gelegd. Nadat het Stedenbouwkundige plan is vastgesteld, start met de bestemmingsplanprocedure feitelijk het juridisch-planologische traject en daarbij zal de gemeente conform haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden handelen.



Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld waarbij de partijen ten behoeve van de beoogde nieuwe functies zoals het filmtheater (bioscoop), horecavoorzieningen, parkeren en aanpassing rijksmonument, een goede ruimtelijke onderbouwing dienen aan te leveren.

De gemeente zal de onderwijsfunctie in het bestemmingsplan vastleggen, waarbij sprake zal zijn van functiewijziging van gevangenis in hoger onderwijscampus met onder meer wonen (onder functie maatschappelijk). Dit wordt gebaseerd op het programma en ruimtelijke inrichting van het stedenbouwkundige plan. Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een sturende rol op de toekomst van de Koepel. De omgevingsvergunningen ten aanzien van de (inrichting) van de Koepel en de woningbouw worden vervolgens getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan.

De (juridisch-)planologische vervolgstappen zijn op hoofdlijnen:

- Stedenbouwkundig plan + inrichtingsplan openbare ruimte:
 - (Vervolg)bespreking(en) ARK
 - Gesprekken met de meedenkgroep wijkraad + brede informatieavond buurt
 - Ter visie leggen van het Stedenbouwkundig plan door het college
 - Vaststelling van het Stedenbouwkundig plan door het college
- Aangaan van anterieure overeenkomsten met resp. Elan Wonen, DUWO en Panopticon
- Bestemmingsplan wijzigen naar een hoger onderwijscampus inclusief wonen, gebaseerd op het stedenbouwkundige plan
- Indienen van omgevingsvergunningen Koepel ten behoeve van functiewijziging en inrichting (Panopticon)
- Indienen van omgevingsvergunningen voor woningbouw op omliggende terrein, inclusief goede ruimtelijke onderbouwing door aanvrager(s) (Elan en DUWO).

Vooruitlopend op bovenstaande processen, heeft de Stichting Panopticon in december jl. de omgevingsvergunning aanvraag voor de restauratie van het rijksmonument ingediend. Deze vergunning is recent ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen. Dit betreft een aanvraag voor het uitvoeren van restauratiewerkzaamheden, zoals isolatie. Panopticon heeft aangegeven deze aanvraag te zullen presenteren en toelichten aan de buurt.