

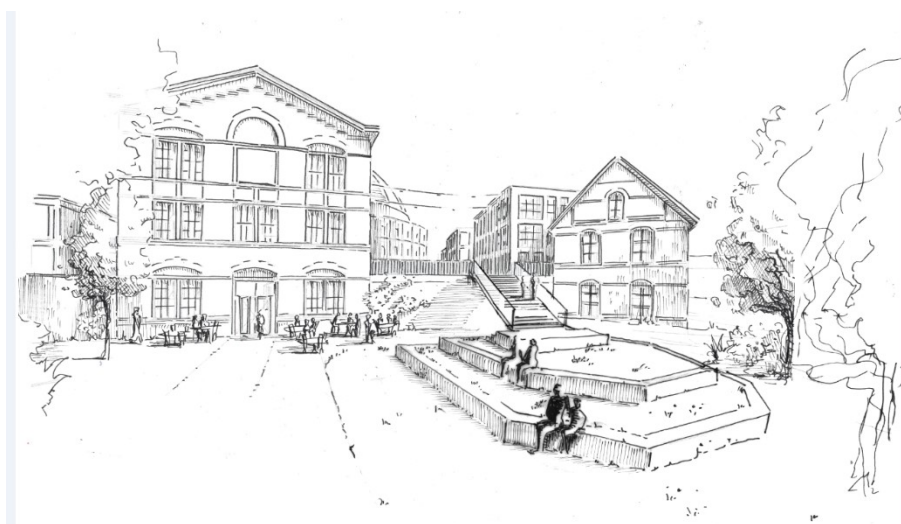


Onderwerp Ter inzage leggen gecoördineerde ontwerpbesluiten bestemmingsplan en omgevingsvergunning De Koepel	
Nummer	2019/152657
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	De herontwikkeling van De Koepel voorziet in de transformatie van de voormalige gevangenis tot een aantrekkelijke verblijfsplek met een University College en campus, circa 100 sociale huur- en 250 studentenwoningen, een ondergrondse parkeergarage, een groen ingerichte openbaar toegankelijke ruimte en diverse publieksgerichte voorzieningen, waaronder een hotel, restaurant, bioscoopzalen, buurtwinkel en een fietsenmaker met bewaakte stalling. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan dat samen met de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw gecoördineerd wordt voorbereid. Daarnaast is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan gemaakt. De ontwerpbesluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd. Het vaststellen van bestemmingsplannen (3.1 Wro) en beeldkwaliteitsplannen (art. 108 lid 1 jo 147 GemW) zijn bevoegdheden van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie. Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht worden de gecoördineerde ontwerpbesluiten vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.
Relevante eerdere besluiten	• Besluit tot coördinatie van procedures voor herontwikkeling De Koepel (nr. 2019/465529) in raadsvergadering van 26 september 2019 • Omgevingsvergunning restauratieplan en gedeeltelijke wijziging voormalige gevangeniscomplex De Koepel (nr. 2018-09988) van 18 juli 2019 • Definitief collegebesluit Ontbindingsrecht en terugkooprecht Koepelgevangenis (nr. 2019/329375) in BenW-vergadering van 28 mei 2019 • Raadsstuk 'Ontwikkelvisie Spaarnesprong' (2017/596170) in raadsvergadering van 15 maart 2018 • Raadsstuk 'Vaststelling Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van het complex de Koepel' (2016/212774) in raadsvergadering van 14 juli

	2016
Besluit College d.d. 12 november 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen: 1. het ontwerpbestemmingsplan De Koepel (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120013-on01) 2. de ontwerpomgevingsvergunning voor het koepelgebouw (nr. 2019-07265); 3. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Koepel; 4. de ontwerphogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege spoorweg-, wegverkeers- en industrielawaai conform bijlage e. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In oktober 2014 hebben het Rijk en de gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van het complex de Koepel. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk opgestelde Nota van Ambities en Eisen. Hierin is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen de herontwikkeling moet voldoen. Aan de hand van dit kader hebben de ontwikkelende partijen een stedenbouwkundig plan opgesteld.



Schets voorplein en hoofdentree

Programma



Het stedenbouwkundig plan voorziet in de transformatie van de voormalige gevangenis tot een aantrekkelijke verblijfsplek met een University College en campus, circa 100 sociale huur- en 250 studentenwoningen, een ondergrondse parkeergarage, een groen ingerichte openbaar toegankelijke ruimte en diverse publieksgerichte voorzieningen, waaronder een hotel, een restaurant, bioscoopzalen, een buurtwinkel, bedrijvigheid en een fietsenmaker met bewaakte stalling.

Coördinatie besluiten

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan dat samen met het ontwerpbesluit voor de geluidsbelasting en de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw gecoördineerd wordt voorbereid. De raad heeft hiertoe in september een coördinatiebesluit genomen. Daarnaast is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld.

Procesverloop

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten. Dit heeft ertoe geleid dat de toelichting op een beperkt aantal onderdelen is aangepast. De wijkraad en de meedenkgroep zijn regelmatig geconsulteerd. Op 24 september 2019 heeft een informatieavond voor omwonenden en plaatsgevonden. De ontwerpbesluiten zijn voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn nu gereed voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen:

1. het ontwerpbestemmingsplan De Koepel (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120013-on01)
2. de ontwerpomgevingsvergunning voor het koepelgebouw (nr. 2019-07265);
3. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Koepel;
4. de ontwerp hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege spoorweg-, wegverkeers- en industrielawaai conform bijlage e.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het koepelterrein. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit van het koepelterrein. De omgevingsvergunning draagt bij aan de realisatie van het koepelgebouw tot onderwijsinstelling en filmhuis.

4. Argumenten

1. De ontwerpbesluiten sluiten aan op de programmabegroting.

De ontwerpbesluiten dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het ontwerpbestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat samen met het ontwerp-

beeldkwaliteitsplan en de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. De ontwikkeling is in lijn met de Nota van Ambities en Eisen

Met het stedenbouwkundig plan wordt voldaan aan de primaire doelstelling voor de transformatie: Het openen van het Koepelterrein naar de binnenstad, het revitaliseren van de cultuurhistorie en het veranderen in een levendige plek.

Programmatisch

De ontwikkeling voldoet aan de programmatische ambities en eisen om een gemengd stedelijk gebied te realiseren met een open en toegankelijk karakter, met hoofdfuncties op het gebied van onderwijs, cultuur/leisure (bioscoop) in het koepelgebouw, aangevuld met ondersteunende functies, zoals hotel, restaurant en een stedelijk woonprogramma in de omliggende bebouwing.

Ruimtelijk

De ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities en eisen, door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing. Het monumentale beeld blijft intact, in het bijzonder het beeldbepalende silhouet van het koepelgebouw. De weinig waardevolle nieuwbouw van na 1961 wordt verwijderd, waardoor de oorspronkelijk hoofdstructuur weer zichtbaar wordt. De monumentale ringmuur wordt op zorgvuldige wijze doorbroken om goede verbindingen -voor voetgangers en fietsers- met de omgeving te leggen. De buitenruimten rondom en grenzend aan het Koepelgebouw worden openbaar toegankelijk. Ook de over het terrein doorgaande routes worden openbaar toegankelijk. Het huidige voorplein krijgt in de definitieve situatie een verblijfsfunctie zonder parkeren en met een groen karakter.

De floor space index (FSI) van het stedenbouwkundig plan is met 1,28 iets hoger dan de gestelde 1,2. Deze toename in dichtheid wordt primair veroorzaakt door het overkappen van de fietsenstallingen aan de zijde van de Damaststraat en Harmenjansweg ter voorkoming van geluidsoverlast en ter bescherming van de privacy voor de achterburen. De overkapte ruimte wordt daarmee formeel tot bebouwde ruimte gerekend. Deze toename in dichtheid is in praktijk nauwelijks waarneembaar en is vanwege het belang van de overkapping voor de omgeving wenselijk.

Als eis is tevens gesteld dat de begane grond voor maximaal 50% is bestemd voor wonen, met uitzondering van het koepelgebouw. Op de verdiepingen van het koepelgebouw is wonen in beginsel wel toegestaan. Woonfuncties laten zich echter lastig combineren met het onderwijs en de bioscoop. Er kan onvoldoende scheiding aangebracht worden tussen openbaar en privé. Daarom is ervoor gekozen het koepelgebouw volledig van maatschappelijke en openbare functies te voorzien. Als gevolg hiervan bedraagt het wonen binnen het stedenbouwkundig plan op de begane grond 59%. Hoewel hiermee formeel niet aan de eis is voldaan, geldt dit wel voor de onderliggende ambitie. Aan het doel, het creëren van een levendige plek in de stad, is namelijk wel voldaan. Met de geheel



publieke en goed ontsloten begane grond van de Koepel, in combinatie met strategisch geplaatste voorzieningen op het terrein ontstaat veel levendigheid. Dit vormt een goede balans met de woningen geconcentreerd aan de noordzijde en zijde van de Oostvest.

3. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waarin de totale parkeervraag is afgezet tegen het aanbod. Hieruit blijkt, dat op alle momenten sprake is van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de gebruikers en bewoners van de Koepel niet in aanmerking komen voor een ontheffing voor het omliggende gebied. Het plan gaat uit van een ondergrondse parkeergarage met 130 parkeerplaatsen met een auto-ontsluiting aan de Oostvest. Om financiële en bouwkundige redenen is een grotere ondergrondse parkeergarage niet haalbaar. Dit betekent dat voor circa 20 parkeerplaatsen tijdelijk gebruik moet worden gemaakt van het voorterrein, totdat in een definitieve parkeeroplossing is voorzien buiten het plangebied, of in praktijk blijkt dat de feitelijke parkeervraag lager ligt. Bijvoorbeeld als het autogebruik van de sociale woningen lager is, dan berekend. Op dit moment wordt op alternatieven gestudeerd, maar is nog geen concrete oplossing in beeld. De gemeente en de ontwikkelende partijen zijn in gesprek over een financiële bijdrage voor de vervanging van de parkeerplaatsen op het voorterrein.

Op basis van de richtlijnen van het CROW is een indicatie gegeven van het aantal benodigde fietsenstallingen in het plangebied. In het plan worden circa 400 stallingsplaatsen gerealiseerd en wordt de vraag op elk moment ruimschoots gefaciliteerd. Fietsen voor bewoners vindt geheel uit het zicht plaats. Er is daarnaast een publieke fietsenstalling voor bezoekers en gebruikers van het Koepelterrein.

4. Het Koepelterrein wordt vergroend

In de huidige situatie bestaat het binnenterrein volledig uit verharding en gebouwen. Alleen op het parkeerterrein aan de voorzijde en in de achtertuin van de directeurswoning staan bomen. Om het terrein optimaal met de stad te verbinden en het voorplein in te richten wordt de verplaatsing dan wel verwijdering van een aantal bomen overwogen. Het voorplein krijgt in de toekomst een verblijfsfunctie zonder parkeren en met een groen karakter. Eventueel te verwijderen bomen worden gecompenseerd met nieuwe bomen op het koepelterrein. De openbaar toegankelijke ruimten worden zo groen mogelijk ingericht met groenplaatsen en bomen. Daarnaast worden diverse daken van de nieuwbouw ingericht als groen dak. Met deze vergroening wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan klimaatadaptie. De ontwikkelende partijen stellen hiertoe een inrichtingsplan voor de buitenruimte op, dat wordt vastgesteld door BenW. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Voor de herontwikkeling van het Koepelterrein wordt op diverse wijzen ingezet op duurzaamheid en energie.

- Hergebruik en behoud bestaande bebouwing
- Duurzaam materiaalgebruik: Naast het streven naar het maximaal hergebruik van de bestaande gebouwen en materialen zal bij de keuze van nieuwe materialen hun ecologische footprint een belangrijke rol spelen.
- Inzetten op vergroening
- Rainproof
- Duurzame energie

6. *Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*

- *Stedenbouwkundig plan*

De stedenbouwkundige principes zijn vertaald in een essentiekaart voor het een stedenbouwkundig plan. De commissie is akkoord met de essentiekaart, met inachtneming van de besproken wijzigingen.

- *Ontwerp-omgevingsvergunning De Koepel*

De commissie onderschrijft de benadering en hoofdopzet van de verbouw- en restauratievisie van de architect. De getoonde detaillering en materialisering en kleurgebruik voor de inbouw onderbouwt voor de commissie deze benadering en wordt positief beoordeeld en is positief voor vergunningverlening.

- *Beeldkwaliteitsplan*

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met het beeldkwaliteitsplan en ziet een nadere uitwerking hiervan met vertrouwen tegemoet.

7. *Het ontwerpbestemmingsplan bevat specifieke regelingen om gewenste eindbeeld te waarborgen*

Het ontwerpbestemmingsplan bevat enkele specifieke regelingen opgenomen in artikel 5 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en artikel 11 'Overige regels' om op het gewenste eindbeeld te kunnen sturen.

- het plangebied mag maximaal voor 45% worden bebouwd met een maximum FSI van 1,2; Met de algemene afwijkingsmogelijkheden van art 10 van de regels kan hiervan worden afgeweken, voor zover dit in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan of voldoende is gemotiveerd.
- De Vest en de bijbehorende bewaarderswoningen zijn aangewezen als orde-2. Ingrepen in deze beeldbepalende panden kan alleen met een afwijkingsmogelijkheid, voor zover dit in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan of voldoende is gemotiveerd.
- De volgende voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen:
 - a) realisatie van een ondergrondse parkeergarage met een minimum bvo om een goede parkeeroplossing te garanderen.
 - b) bouwen van een geluidswerende kap bij de fietsvoorzieningen en galerijen voor de studentenhuisvesting en woningen grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de



Damaststraat en de Harmenjansweg, ter minimalisering van geluidsoverlast voor de bewoners aan de Damaststraat en de Harmenjansweg.

- c) opstellen van een inrichtingsplan buitenruimte, dat binnen het aangegeven tijdbestek gefaseerd moet worden gerealiseerd; eerst binnen de muren en daarna het voorplein.

8. Het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit voorziet niet voldoende in specifieke criteria voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor het koepelcomplex richting te geven. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het koepelcomplex weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient als toetsingskader bij het inrichtingsplan buitenruimte en bij omgevingsvergunningen.

9. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd.

10. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.

Met de ontwikkelaars wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

11. Communicatie

De Koepelpartijen hebben de wijkraad en de meedenkgroep afgelopen half jaar betrokken bij het stedenbouwkundig plan. Dit heeft tot diverse optimalisaties van het ontwerp geleid. Dit betreft onder meer aanpassingen aan de bebouwing grenzend aan de tuinen van de Damaststraat, om tegemoet te komen aan bezwaren van bewoners ten aanzien van uitzicht, privacy, geluidsoverlast en bezonning. Daarnaast is de buurtwinkel op verzoek van omwonenden verplaatst naar de Papentorenvest. De omgeving is tijdens de informatiebijeenkomst van 24 september 2019 geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan, de inbouw van de Koepel en het gewijzigde planproces. Tijdens de terinzagelegging volgt een tweede bijeenkomst voor de buurt waarbij de ontwerpbesluiten toegelicht worden.

5. Risico's en kanttekeningen

Financiering verkoopovereenkomst

In het definitieve besluit terugkooprecht Koepel is de opschortende voorwaarde opgenomen, dat Panopticon tot 1 december 2019 de tijd heeft de volledige financiering voor de herontwikkeling rond te krijgen. Indien hieraan niet is voldaan behoudt het college zich het recht voor een nieuwe afweging te maken ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan en over de terinzagelegging. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad dient de financiering definitief rond te zijn.

Opmerkingen tijdens informatieavond

Tijdens de informatieavond zijn zorgen geuit over mogelijke overlast van studenten en de beoogde horeca aan het voorplein. Voor zover hier sprake van zal zijn, betreft dit een handhavings-aangelegenheid. Bewoners ervaren de bouwhoogte van de beoogde woningen grenzend aan hun tuinen te hoog. De bouwhoogte langs de muur is afgestemd op de afstand tot de woningen. Daar waar de bebouwing tegen de muur gepland wordt, loopt deze trapsgewijs of schuin op vanaf de muur tot het dak. In de uitwerking van de architectuur wordt inkijk en geluidsoverlast richting de woningen zoveel mogelijk tegengegaan. Zie ook de voorwaardelijke verplichting tot bouwen van een geluidswerende kap. Ook zijn zorgen geuit over het parkeren op het voorterrein.

6. Uitvoering

- De ontwerpbesluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan besluit BenW over het verlenen van de omgevingsvergunning.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

7. Bijlagen

- a) ontwerpbestemmingsplan De Koepel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120013-on01;
- b) verbeelding (plankaart);
- c) ontwerpomgevingsvergunning;
- d) ontwerpbeeldkwaliteitsplan
- e) overzicht te verlenen hogere waarden.