

Onderwerp: Vaststelling Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van het complex de Koepel

BBV nr: 2016/212774

1. Inleiding

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het complex de Koepel. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. In de SOK is onder andere opgenomen dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten (inmiddels Nota van Ambities en Eisen) opstellen.

De afgelopen maanden is veel tijd en energie gestoken in het gezamenlijk opstellen van de Nota van Ambities en Eisen. Inmiddels is het document gereed en vastgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf.

De Nota van Ambities en Eisen vormt het kader voor de bestemmingsplanwijziging die na verkoop gestart zal worden ten behoeve van de te realiseren herontwikkeling. In de eisen is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen een toekomstige herontwikkeling moet voldoen. Vaststellen van deze nota is daarmee een raadsbesluit.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- De Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van de Koepel, zoals opgesteld in samenwerking met het Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf, vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de herontwikkeling van het complex De Koepel tot een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied dat aansluit op de omgeving. De Nota van Ambities en Eisen vormt het kader voor de voor deze herontwikkeling benodigde bestemmingsplanwijziging.

4. Argumenten

Het besluit past in bestaand beleid

In 2014 is de samenwerkingsovereenkomst gesloten met het Rijk waarin is vastgelegd dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten (nu Nota van Ambities en Eisen) opstellen. Inhoudelijk past de Nota van Ambities en Eisen binnen de ontwikkelstrategie Haarlem Oost. Wel moet de bestemming van het complex worden aangepast. Daarnaast wordt vigerend beleid voor de herontwikkeling in de nota benoemd en van toepassing verklaard (1.1.3: vigerend beleid). Niet binnen beleid passende functies worden uitgesloten (3: eisen voor herontwikkeling).

Het besluit maakt een gewenste herontwikkeling mogelijk en voorkomt ongewenste ontwikkelingen door het stellen van minimum eisen die in de bestemmingsplanwijziging zullen worden vastgelegd.

Voor de herontwikkeling van het Koepelcomplex is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. In de voorliggende nota is vastgelegd welke ontwikkelingen wenselijk zijn, en zijn

minimum eisen vastgelegd waaraan de plannen dienen te voldoen. De minimeisen zijn zowel ruimtelijk als programmatisch van aard, en worden in de nota (bijlage) omschreven.

De herontwikkeling biedt kansen voor meer groen

Het Koepelcomplex is nu volledig versteend, en het voorplein is in gebruik als parkeerterrein. In de Nota van Ambities en Uitgangspunten is vastgelegd dat op het voorplein niet meer geparkeerd mag worden en dat het een verblijfsfunctie krijgt. Hiermee wordt vergroening mogelijk evenals het realiseren van een goede aansluiting op de omgeving.

De herontwikkeling sorteert voor op het mogelijk terugbrengen van water in de Papentorenvest

In de Nota is opgenomen dat voor de toekomstige indeling van de Papentorenvest wordt uitgegaan van een afname van het aantal rijbanen en een toename van de ruimtelijke kwaliteit door middel van een brede zone met groen dan wel water. Het terugbrengen van water is een wenselijk eindbeeld, maar veel duurder dan een herinrichting met groenstrook.

De uitvoering kan gefaseerd plaatsvinden. Door in eerste instantie een groenstrook op te nemen ter plaatse van de gewenste gracht, verbetert de kwaliteit van de openbare ruimte en blijft het opengraven van de gracht in de toekomst mogelijk.

Een goede inbedding van de nieuwe functie in de Koepel vraagt om een integrale visie op herontwikkeling van het complex in relatie tot de herprofilering van de Papentorenvest met toevoeging van een groenstrook dan wel water. Bij de beoordeling van de plannen wordt dan ook onder meer gelet op in hoeverre er wordt geanticipeerd op de herprofilering van onder andere de Papentorenvest.

De Nota biedt ruimte voor maatwerk parkeeroplossingen passend bij de omgeving

Naast het vervallen van de parkeerplaatsen op het voorterrein is in de Nota vastgelegd dat binnen de gevangensmuren maximaal 50 parkeerplekken behouden mogen blijven. Hiermee wordt ruimte gehouden voor een eventuele ontwikkeling met bewoners- en/of bezoekersparkeren. De totale parkeerbehoefte wordt, conform vigerend beleid, berekend aan de hand van parkeernormen voor de diverse te realiseren functies. Uitgangspunt in het beleid is dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk wordt opgevangen op eigen terrein, maar dat maatwerk mogelijk is, mits goed onderbouwd. Op eigen terrein betekent voor het Koepelcomplex, naast de maximaal 50 plekken op maaiveld, in pandige of ondergrondse oplossingen. Voor maatwerkoplossingen kunnen potentiële ontwikkelaars kijken naar kansen in de omgeving, zoals de door Nedtrain te bouwen parkeervoorziening, of lege kavels op korte afstand van het complex. Ontwikkelaars kunnen zelf een afweging maken tussen verschillende mogelijkheden.

De Nota heeft draagvlak binnen het Rijk en binnen de gemeente

De Nota van Ambities en Eisen is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Atelier Rijksbouwmeester, Rijksvastgoedbedrijf, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke afdeling Ruimtelijk Beleid.

De Nota heeft draagvlak van de klankbordgroep herontwikkeling Koepel

De klankbordgroep bestaat onder andere uit vertegenwoordigers van de wijkraad Scheepmakersdijk, de vereniging Haarlem, stichting Klein Haarlem, woningcorporaties, MKB Haarlem, architecten en ondernemers uit Haarlem. Gedurende het proces is de klankbordgroep per nieuwsbrief op de hoogte gehouden en drie keer bijeen geweest: twee

keer om na te denken over nieuwe invullingen van het complex de koepel en input te geven voor de nota, en tenslotte voor een presentatie van het eindresultaat.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Na vaststelling van de Nota van Ambities en Eisen door de Raad, publiceert het RVB het "biedboek". Daarmee start het RVB formeel de verkoopprocedure. De volledige procedure zal naar verwachting negen maanden in beslag nemen. Na verkoop treedt de koper in overleg met de gemeente over de bestemmingsplanwijziging die noodzakelijk is om het "winnende" plan mogelijk te maken. Voor de dekking van de ambtelijke kosten wordt eerst een intentieovereenkomst gesloten en vervolgens een anterieure overeenkomst.

Wanneer het bestemmingsplan is opgesteld, wordt het door College vrijgegeven voor zienswijzen en vervolgens aan de Raad voorgelegd ter vaststelling.

Parallel aan het opstellen van de Nota van Ambities en Eisen, is conform de SOK de verkoopprocedure van het Rijk afgestemd met de gemeente. De verkoopprocedure is gereed, hierover wordt u geïnformeerd middels een informatienota. Vooruitlopend op de verkoopprocedure van het Rijk, heeft stichting Panopticon bij het College een plan voor herontwikkeling van de Koepel ingediend. Het plan van Panopticon past binnen de ambities voor de herontwikkeling van het complex de Koepel.

7. Bijlagen

- Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van de Koepel d.d. 19-05-2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- De Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van de Koepel, zoals opgesteld in samenwerking met het Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf, vast te stellen.

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

De griffier

De voorzitter