



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Koepel	
Nummer	2019/945847
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 het beeldkwaliteitsplan, de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw en het ontwerpbesluit hogere waarden voor de geluidsbelasting ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de raad. Na vaststelling van het bestemmingsplan beslist BenW over het verlenen van de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.
Behandellootstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit 'Ter inzage leggen gecoördineerde ontwerpbesluiten bestemmingsplan en omgevingsvergunning De Koepel'(nr. 2019/152657) in commissievergadering van 28 november 2019 • 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. 25 februari 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast; 2. Het college besluit voorts: a. de omgevingsvergunning voor het koepelgebouw te verlenen (nr. 2019-07265), onder voorwaarde van vaststelling van het bestemmingsplan De Koepel (zie bijlage f); b. de uitvoering van het voornoemde besluit te mandateren aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving; c. hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege spoorweg-, wegverkeer- en industrielawaai conform bijlage e. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan De Koepel gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1120013-va01); 2. Het beeldkwaliteitsplan De Koepel vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

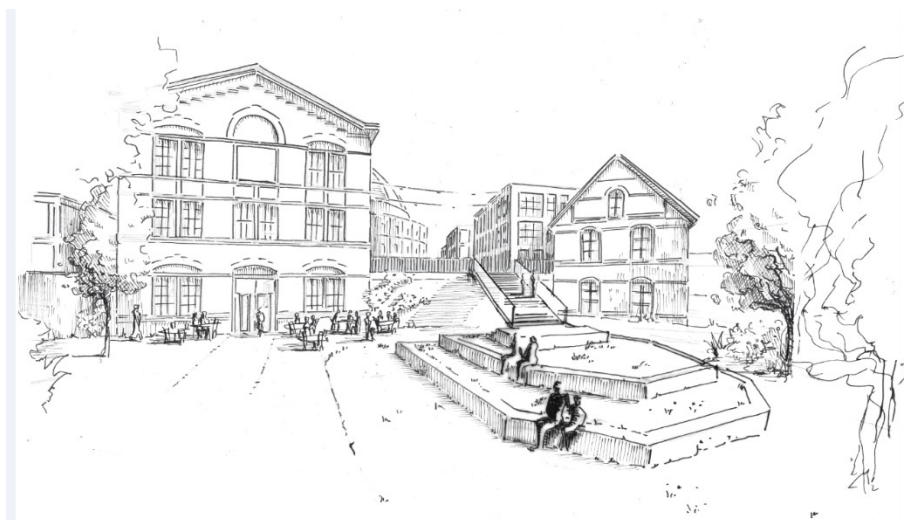
1. Inleiding

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.



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. Ter herinnering aan Hannie Schaft worden twee cellen gereserveerd, waarvan één in originele staat.



Schets voorplein en hoofdentree

Coördinatie besluiten

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

Procesverloop

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 6 december 2019 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 16 december 2019 is een informatieavond gehouden. Er zijn 43 zienswijzenbrieven ingediend. De zienswijzen hebben tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage d). Het beeldkwaliteitsplan is niet aangepast.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan De Koepel gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1120013-va01);
2. Het beeldkwaliteitsplan De Koepel vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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, filmhuis met bedrijvigheid, dienstverlening en bijeenkomstfunctie.

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 bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat samen met het 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 voldoende 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. Eventueel te verwijderen bomen worden gecompenseerd met nieuwe bomen op het koepelterrein. Het voorplein krijgt in de toekomst een verblijfsfunctie zonder parkeren en met een groen karakter. Er worden geen bomen verwijderd om zichtlijnen te creëren op de koepel. De openbaar toegankelijke ruimten worden zo groen mogelijk ingericht met groenplaatsen en bomen. Daarnaast worden diverse daken van de nieuwbouw ingericht als groen dak. Per saldo zal het aantal bomen en de oppervlakte aan beplanting op en rond het terrein fors toenemen. 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 zowel een inrichtingsplan voor het voorterrein als voor het binnenterrein op. Beide worden na inspraak vastgesteld door BenW. De inrichtingsplannen zijn 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 bestemmingsplan bevat specifieke regelingen om het gewenste eindbeeld te waarborgen

Het bestemmingsplan 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 artikel 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 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 bescherming van de privacy en minimalisering van geluidsoverlast voor de bewoners aan de Damaststraat en de Harmenjansweg.
 - c) opstellen van inrichtingsplannen voor de buitenruimte, die binnen het aangegeven tijdbestek moeten worden gerealiseerd; eerst binnen de muren en daarna het voorplein.

7. De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn 43 zienswijzenbrieven ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdzaak gericht op geluidsoverlast (openingstijden horeca, verkeer), (auto- en fiets)parkeren, verkeersbewegingen, parkeren op het voorterrein, de hoogte van de nieuwbouw, afname zicht op de koepel, afname bezonning, schade omliggende woningen en het ladderonderzoek voor de bioscoop. De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen verbeteringen aangebracht aan het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting:

De toelichting is verbeterd met een aantal aangepaste onderzoeken. Het mobiliteitsplan is aangevuld met de verkeersstromen en een kwalitatieve onderbouwing. Het geluidsonderzoek is aangevuld met onderzoek naar de effecten van stemgeluid van terrassen, laden en lossen, kiss&ride en de verkeersaantrekkende werking van de inrichting. Het ladderonderzoek voor duurzame verstedelijking voor de bioscoop is verbeterd.

Verbeelding:

- De horecabestemmingen zijn nauwkeuriger bestemd en ingeperkt.
- De terrassen en de trap op het voorterrein zijn vastgelegd met een aanduiding.

Planregels:

- In artikel 3 lid 1 zijn nu alle functies gemaximeerd (maximale planologische invulling) overeenkomstig de onderzoeken. De horeca is opgesplitst overeenkomstig de in Haarlem gehanteerde horeca-categorieën.
- De terrasopenstelling is in overleg met de ontwikkelaars gemaximeerd tot 23:00 uur om aan de wensen vanuit de buurt tegemoet te komen (artikel 3 lid 3).
- In artikel 5 is de bepaling voor trappen nader gespecificeerd voor de trap op het voorplein.
- De voorwaardelijke verplichtingen van artikel 11 zijn tekstueel aangepast en opgesplitst ten behoeve van de leesbaarheid.
- Naar aanleiding van het aanvullende geluidsonderzoek is het laden en lossen uitsluitend toegestaan tussen 7:00 uur en 19:00 uur (art 11.lid 4).

8. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

- *Stedenbouwkundig plan*

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

- *Beeldkwaliteitsplan*

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

9. Het 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.

10. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd

Met de ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst gesloten (regnr. 2020/77648). Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

Argumenten overige collegebesluiten

1. Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan

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



5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - De besluiten tot vaststelling en verlening van vergunningen wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan De Koepel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-va01;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. beeldkwaliteitsplan De Koepel;
- d. wijzigingsoverzicht;
- e. hogere waarden geluid voor De Koepel
- f. omgevingsvergunning Koepelgebouw