

Mees Ruimte & Milieu
Postbus 854
2700 AW Zoetermeer

Ons kenmerk OMB/2019/842853
Datum 22 oktober 2019
Afdeling Omgevingsbeleid
Contact K.W. Glas
Telefoon 023-5113544
E-mail kglas@haarlem.nl

Onderwerp: M.e.r. beoordelingsbesluit bestemmingsplan 'De Koepel'

Geachte heer Diaz ,

Op 15 oktober heeft u namens stichting Panopticon een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de ontwikkeling van De Koepel ingediend. De Koepel wordt daarbij getransformeerd tot een openbaar gebouw met academisch onderwijs als drager, naast een bioscoop, hotel, startups en horeca. Het terrein eromheen, met onder andere het voormalige Huis van Bewaring de Vest, wordt ontwikkeld tot een stadscampus, met studenten- en jongerenhuisvesting en diverse voorzieningen. Er is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Er is geen milieueffectrapportage nodig

Uit de aanmeldnotitie en bijbehorende conclusie blijkt dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de voorliggende ontwikkeling, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Het college besluit in te stemmen met de conclusie dat geen m.e.r. procedure moet worden doorlopen;

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,



A.M.L. Bloem
Manager afdeling Omgevingsbeleid

Geen bezwaar en beroep

Het m.e.r. beoordelingsbesluit met bijbehorende stukken zal tezamen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Deze beschikking betreft een procedure ter voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan. Conform artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is tegen deze beslissing geen bezwaar of beroep mogelijk tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.

Mees Ruimte & Milieu
Postbus 854
2700 AW Zoetermeer

Ons kenmerk OMB/2019/842853
Datum 22 oktober 2019
Afdeling Omgevingsbeleid
Contact K.W. Glas
Telefoon 023-5113544
E-mail kglas@haarlem.nl

Onderwerp: M.e.r. beoordelingsbesluit bestemmingsplan 'De Koepel'

Geachte heer Diaz ,

Op 15 oktober heeft u namens stichting Panopticon een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de ontwikkeling van De Koepel ingediend. De Koepel wordt daarbij getransformeerd tot een openbaar gebouw met academisch onderwijs als drager, naast een bioscoop, hotel, startups en horeca. Het terrein eromheen, met onder andere het voormalige Huis van Bewaring de Vest, wordt ontwikkeld tot een stadscampus, met studenten- en jongerenhuisvesting en diverse voorzieningen. Er is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Er is geen milieueffectrapportage nodig

Uit de aanmeldnotitie en bijbehorende conclusie blijkt dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de voorliggende ontwikkeling, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Het college besluit in te stemmen met de conclusie dat geen m.e.r. procedure moet worden doorlopen;

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,



A.M.L. Bloem
Manager afdeling Omgevingsbeleid

Geen bezwaar en beroep

Het m.e.r. beoordelingsbesluit met bijbehorende stukken zal tezamen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Deze beschikking betreft een procedure ter voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan. Conform artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is tegen deze beslissing geen bezwaar of beroep mogelijk tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.

Aanmeldnotitie

Aan : College van B&W van de gemeente Haarlem
Van : Mees Ruimte & Milieu namens Stichting Panopticon
Betreft : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de ontwikkeling van De Koepel
Datum : 15 oktober 2019

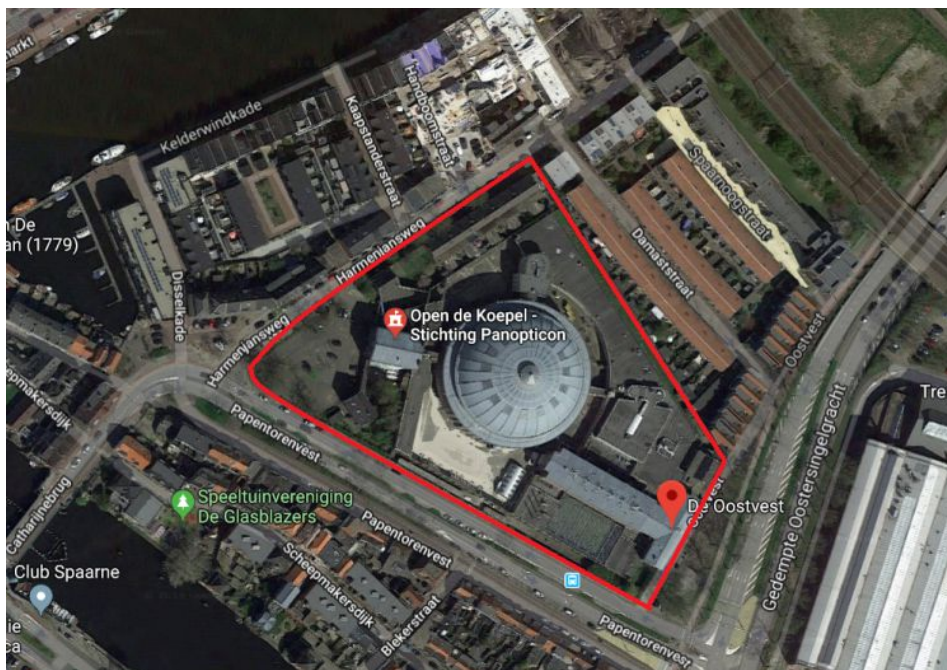
Inleiding

In 2014 verloor de Koepel in Haarlem na meer dan 100 jaar haar functie als gevangenis. Haar eigenaar, het Rijk, zette het monumentale complex in de verkoop. Hiermee ontstond een mogelijkheid om een tot dan toe afgesloten complex te transformeren naar een nieuw stuk stad.

De Stichting Panopticon heeft het plan gelanceerd om deze unieke kans te gebruiken om een al even bijzondere ambitie te realiseren, namelijk het oprichten van een universitaire opleiding in Haarlem. De Koepel wordt daarbij getransformeerd tot een openbaar gebouw met academisch onderwijs als drager, naast een bioscoop, hotel, start-ups en horeca. Het terrein eromheen, met onder andere het voormalige Huis van Bewaring de Vest, wordt door Duwo en Elan Wonen ontwikkeld tot een stadscampus, met studenten- en jongerenhuisvesting en diverse voorzieningen.

Het Koepelterrein wordt letterlijk geopend naar de stad en zal veranderen in een aantrekkelijke en groene verblijfsplek, voor de directe gebruikers, voor omwonenden en voor alle Haarlemmers. Het doel is het behoud en revitalisering van het Koepelterrein door het vestigen van academisch onderwijs, 250 studentenwoningen, 100 sociale woningen, horeca, hotel, buurtwinkel, werk- en kantoorruimte en een bioscoop. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Papentorenvest", zoals vastgesteld door de gemeente Haarlem en onherroepelijk geworden op 11 november 2008.

figuur 1. Uitsnede plangebied



Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt daartoe een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van

toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aanleiding aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Haarlem dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Relatie met projectplan

De realisatie van onderwijsfunctie, studentenhuisvesting, sociale huurwoningen en diverse commerciële voorzieningen op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

figuur 2. Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. Het Koepelterrein ligt in een dichtbebouwd stadsdeel zonder publieke functies of groen in de vorm van parkeren, pleinen en hofjes. De projectlocatie is gelegen aan de Oostvest 22 te Haarlem en ligt ingeklemd tussen de Oostvest, Harmenjansweg, de Papentorenvest en de achtertuinten van de woningen aan de Damaststraat (zie figuur 1).

figuur 3. Luchtfoto inzake de ligging in Haarlem (Google Maps, oktober 2019)

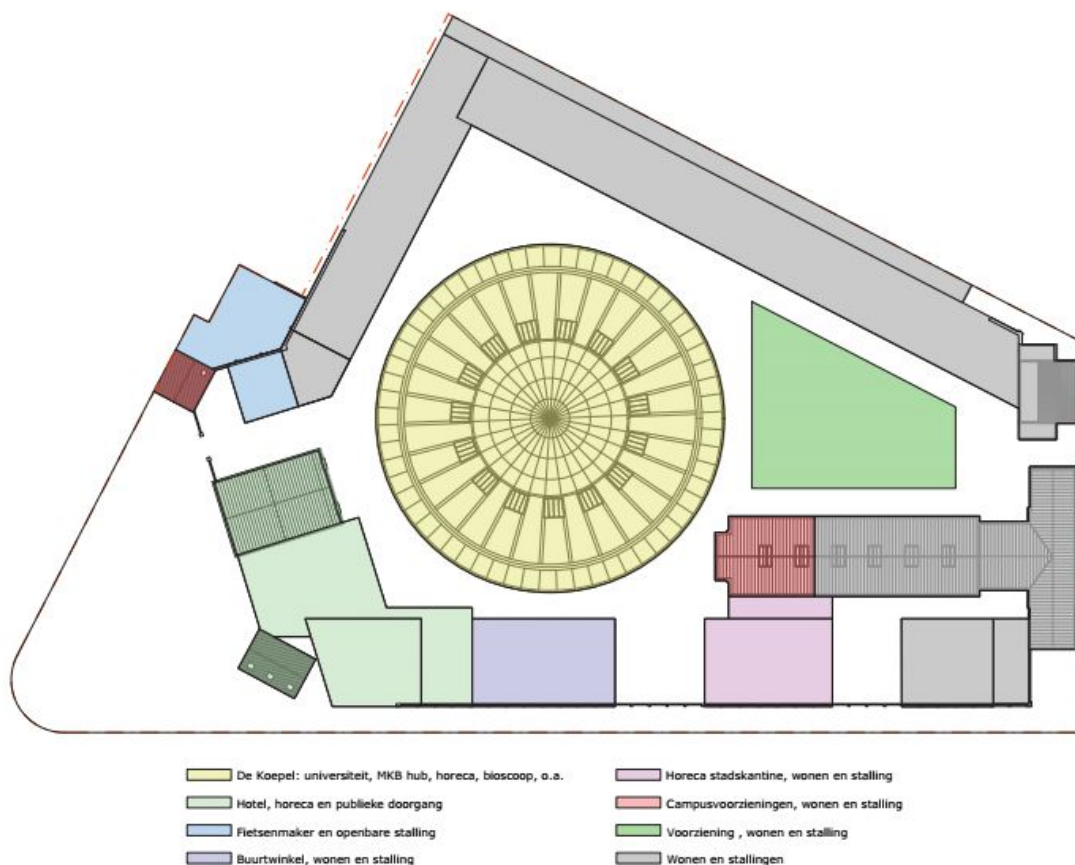


Omvang van het project

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van academisch onderwijs, 250 studentenwoningen, 100 sociale woningen, horeca, hotel, buurtwinkel, werk- en kantoorruimte en een bioscoop. Meer specifiek luidt het programma als volgt:

- Wonen: *bestaande uit 250 studentenwoningen en 100 sociale huurwoningen. De studentenwoningen hebben een afmeting van circa 20 m². De sociale woningen hebben een afmeting tussen de 20 en 25 m² GBO.*
- Hotel: *tussen de 50 en 70 hotelkamers (3/4 sterren) inclusief lobby, Back Of House (BOH), ontbijtzaal/restaurant en eventueel zaalverhuur.*
- Horeca: *als onderdeel van het hotelconcept (ca. 600 m²) met een 'blurring' functie, horeca in de vorm van een museumcafé (ca. 250 - 500 m²) en horeca in de vorm van een stadskantine (ca. 240 m²).*
- Campusvoorzieningen: *het betreft hier 'studentservices'. Diverse deelruimten voor studenten, zoals een gezamenlijke woonkamer, keuken, wasserette, fietsservice etc (totaal ca. 240 m²).*
- Diverse voorzieningen zoals: *buurtwinkel (ca. 235 m²), fietsenmaker (ca. 65 m²), persoonlijke verzorging bijvoorbeeld een kapper, beauty salon en/of ontspanning (totaal ca. 135 m²).*
- Academisch onderwijs: *het betreft hier ca. 600 studenten die studeren en wonen op of direct rond de campus. Ca. 50% van de studenten komt uit het buitenland (ca. 3.000 m²).*
- Werkplekken een kennis- en innovatiecentrum voor het MKB: *ruimte en werkplekken zijn gericht op digitaal en innovatief ondernemen voor het midden- en kleinbedrijf (totaal ca. 3.300 m²).*
- Bioscoop: *(Filmkoepel BV) 600 stoelen verdeeld over zes zalen welke worden gebruikt voor filmvertoningen in de categorie Arthouse, cross-overfilms, documentaries en Hollywood blockbusters (ca. 2.000 m²).*
- Nader te bepalen voorzieningen (ca. 1.750 m²).

figuur 4. Voorgenomen toekomstige bestemming



Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving van de projectlocatie is aan de noordwestzijde aan de Harmenjansweg het nieuwbouwplan 'Scheepmakerskwartier' voor het overgrote deel reeds gerealiseerd en opgeleverd. Voor het overige wordt het plangebied omringd door bestaande bebouwing. Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen waarbij natuurlijke hulpbronnen ingezet dienen te worden.

Productie van afvalstoffen

Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval, en daarnaast afval afkomstig van de diverse voorzieningen die mogelijk worden gemaakt (onderwijs, hotel en commerciële voorzieningen).

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de toelichting van het bestemmingsplan, groepsrisico en

plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden.

2. Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatiekenmerken, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie staat de bebouwing zoals die hoorde bij de voormalige gevangenisfunctie. Deels bestaat dit uit monumentale bebouwing, deels niet. Het betreft de voormalige gevangenis zelf, administratiekantoor en woningen van de directeur en adjunct-directeur. De gevangenis kent een gesloten karakter en is ommuurd. Enkel het voorplein (parkeerplaats) is openbaar toegankelijk. Een deel van de opstallen wordt gesloopt. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is onderzocht.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Wel is binnen een straal van 3 kilometer (ca. 2,5 kilometer) rondom het projectgebied een Natura 2000-gebied gelegen (Kennemerland-Zuid). Derhalve is een ecologische quickscan naar gebied uitgevoerd (inclusief AERIUS berekening) om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. De resultaten wijzen uit dat door de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de aard van het tussenliggende gebied, geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

- **Archeologie:** De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Er is archeologisch onderzoek op de projectlocatie. Bij bodemingrepen dieper dan 100 cm-mv dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.
- **Bedrijven en milieuzonering:** Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de voormalige gevangenis getransformeerd naar een combinatie van functies met overwegend een onderwijs en woonfunctie. Er wordt een gemengd gebied gerealiseerd. De functie wonen is een gevoelige bestemming in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De overige functies behoren tot categorie A (detailhandel, horeca) en categorie B (onderwijs, bioscoop) en kunnen, mits bouwkundig gescheiden goed opgenomen worden naast woningen. De herontwikkeling van het projectgebied heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven in de omgeving en vice versa.
- **Bodem:** Met de herontwikkeling van de koepelgevangenis naar onderwijs, wonen en commerciële voorzieningen, worden geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een significant negatief effect. Op basis van de historie van het terrein en de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de locatie plaatselijk sterke verontreinigingen voorkomen. Deze verontreinigingen zijn geen belemmering voor het huidige gebruik. Algemeen komt de bodemkwaliteit overeen met de kwaliteit zoals die bekend is uit bodemkwaliteitszone 1. De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Uit het onderzoek kan naar voren komen dat plaatselijk verontreiniging voorkomt die niet gewenst is binnen het gebied en een risico vormen voor een gebruiksfunctie. In dat geval zal een sanering moeten worden uitgevoerd.

- **Ecologie:** Zoals al eerder toegelicht, zijn geen negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming te verwachten. In 2017 is een veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten uitgevoerd. Er zijn, naast algemene soorten, geen strikt beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Daarnaast is in het kader van gebiedsbescherming een stikstofberekening uitgevoerd naar de effecten van het project op het westelijk gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand en op basis van berekeningen kan geconcludeerd worden dat het project niet leidt tot een stikstofdepositie in het natuurgebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatief effect te verwachten is op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming.
- **Externe veiligheid:** De ontwikkeling zelf kent geen risicobron zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid en vormt daarmee geen risico voor omliggende kwetsbare objecten. Daarnaast ligt het projectgebied op voldoende afstand van aanwezige risicobronnen (Bevi-inrichtingen, gasleidingen e.d.) dat externe veiligheid niet leidt tot een significant negatief milieueffect.
- **Geluid:** In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er hogere waarden verleend moeten worden ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai. Het project zelf is niet aan te merken als grote lawaaimaker in het kader van de Wet geluidhinder. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt (horeca, bioscoop, onderwijs) vallen allemaal onder het Activiteitenbesluit en dienen rekening te houden met een maximaal te produceren geluidsniveau op de gevels van de omliggende woningen (in dit geval de woningen die zelf op het terrein worden gerealiseerd). Hierdoor zijn significant negatieve effecten niet te verwachten.
- **Luchtkwaliteit:** De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit op de projectlocatie aan de vastgestelde grenswaarden.
- **Water:** Het projectgebied is momenteel al vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie wordt extra rekening gehouden met het opvangen en verwerken van hemelwater en afvoer. Compensatie is niet aan de orde. Daarnaast zijn er geen activiteiten mogelijk die kunnen leiden tot een verontreiniging van het grondwater en/of in de buurt zijnde oppervlaktewater. Er is geen significant negatief effect te verwachten op het gebied van water.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatieve effecten op het milieu ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het Koepelterrein naar onderwijs, wonen en commerciële voorzieningen. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt (en reeds aanwezig zijn) met voorliggende verlenging zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Verzoek

Het voorstel is om het college van burgemeester en wethouders van Haarlem op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.