



Haarlem

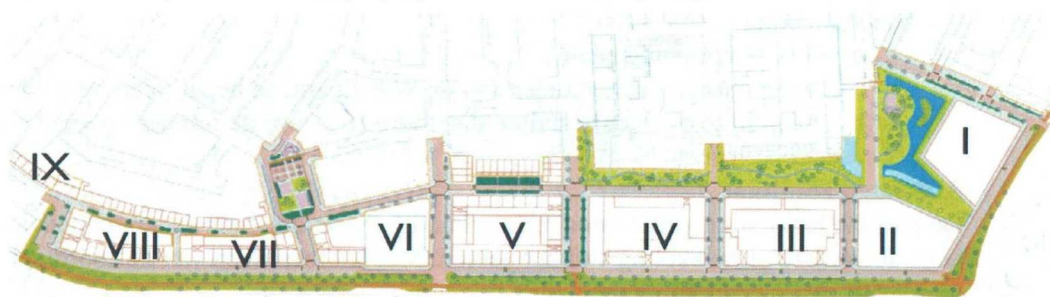
Raadsstuk

Onderwerp: Partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid

BBV nr: 2015/432639

1. Inleiding

Op 27 maart 2008 heeft de raad de Visie Slachthuisbuurt Zuid vastgesteld (regnr. 2008/17086). De visie geeft een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de gronden langs de noordzijde van de Schipholweg, gelegen tussen de Prins Bernhardlaan en het Spaarne. In navolging van deze visie is het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook vastgesteld (regnr.2012/332792). De blokken III en IV zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Er wordt nu hard gewerkt om blok I en II en V gerealiseerd te krijgen. Uiteindelijk verrijzen aan de zuidstrook van de Slachthuisbuurt blok I tot en met V circa 433 woningen (zowel koop als sociale huur), een park, werkplekken voor ZZP'ers en mogelijk ook kantoorruimte. Deze mix van functies maakt van het gebied een levendige, vernieuwde en verbeterde wijk.



Afbeelding blokken stedenbouwkundige visie 2008

Herziening visie voor blok I en II

Op de hoek Prins Bernhardlaan-Schipholweg ligt de 'hoekkavel' bestaande uit blok I (bezit van Pré Wonen) en blok II (bezit gemeente Haarlem). Pré Wonen heeft de ambitie de woningen aan de Willem Pijperstraat (blok I) anders te gaan ontwikkelen dan in 2011 in de Visie Slachthuisbuurt is vastgesteld. De buurt en de raad hadden al eerder te kennen gegeven ook blok II te willen herzien, zodat meer groen en minder bebouwing wordt toegevoegd. Hiervoor dient de stedenbouwkundige visie partieel te worden herzien voor beide blokken.

Toepassen coördinatieregeling

Behalve de partiële herziening van de visie dient ook het bestemmingsplan gewijzigd te worden ten behoeve van blok I. Pré Wonen heeft verzocht voor dit project een coördinatieregeling ex artikel 3:30 Wro toe te passen. Toepassing van deze coördinatieregeling houdt in dat voor de realisering van een door de gemeenteraad aangewezen project benodigde bestemmingsplan en vergunningen gecoördineerd worden voorbereid en bekend gemaakt, waarna tegen die (bundel van) vergunningen rechtstreeks beroep in één instantie open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die vervolgens binnen 6 maanden uitspraak moet doen.

Procesverloop

- Bij brief van 2 september 2015 hebben bewoners en ondernemers rondom de Willem Pijperstraat een informatiebrief ontvangen over de herziening van Visie Slachthuisbuurt Zuid en het voorlopig ontwerp buitenruimte.

- De ontwerpvisie heeft vanaf 15 september tot en met 23 september 2015 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit heeft één reactie opgeleverd.
- Bij brief van 7 september is de commissie Ontwikkeling nader geïnformeerd over de herstructurering van Slachthuisbuurt Zuidstrook (regnr 2015/356057).
- Op 28 september is een inloopbijeenkomst gehouden voor belangstellenden.

De partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Voor toepassing van de coördinatieregeling is een raadsbesluit nodig.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen.
2. de coördinatieregeling ex 3:30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok I van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:
 - het bestemmingsplan,
 - vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
 - mogelijke overige besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het project.

3. Beoogd resultaat

De partiële herziening van de stedenbouwkundige visie dient als kaderstellend document voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Met het toepassen van de coördinatieregeling wordt een snelle eenduidige procedure beoogd.

4. Argumenten

De partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid sluit aan op de programmabegroting.

De stedenbouwkundige visie draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling' waaronder de uitvoering van het woningbouwprogramma vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid (2011/102790)

Via de partiële herziening kan tevens worden voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de Woonvisie. In de Woonvisie is voor stadsdeel Oost aangegeven dat maximaal 30% van de nieuwbouwwoningen als sociale woningbouw mag worden gerealiseerd. Deze doelstelling geldt op programmaniveau. Blok I wordt momenteel door Pre Wonen uitgewerkt en zal bestaan uit 84 woningen in het betaalbare segment (56 zullen worden gerealiseerd als sociale huurwoning. De overige 28 (het westelijke blok) worden verkocht met een verkoopprijs onder de €215.000,-). Vanuit het perspectief van de Woonvisie is dat te veel. Het programma in blok II voorziet daarom alleen in het (middel)dure segment. Met de ontwikkeling van blok II wordt binnenkort gestart.

De partiële visie komt tegemoet aan de vraag van de gemeenteraad.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook heeft de raad aangegeven een ander invulling van de hoekkavel voor te staan, waarbij meer van het bestaande groen, waaronder monumentale bomen, behouden kan blijven en de hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht (zie bijlage b). In het geldende bestemmingsplan is al de mogelijkheid opgenomen om de bebouwing in blok II te kunnen wijzigen naar wonen en/of groen. In de partiële herziening van de visie is dit principe verder uitgewerkt.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd.

De commissie kan zich vinden in en heeft waardering voor de ontwerpuitsgangspunten van de drie blokken haaks op de Willem Pijperstraat, hun situering in het park en de gekozen en zorgvuldig ontworpen parkeeroplossing.

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de stedenbouwkundige visie. Er is één inspraakreactie ingediend. Deze heeft naast vermindering van zontoetreding echter geen betrekking op de visie zelf, maar op de mogelijke gevolgen bij de uitvoering van de bouw. (zie bijlage b)

Financiële consequenties

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie voor blok I wordt verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst met Pre Wonen. Het opstellen hiervan is in gang gezet. Toepassing van de coördinatieregeling heeft geen financiële gevolgen.

De coördinatieregeling biedt duidelijkheid voor omwonenden door samenhang besluiten. De coördinatieregeling maakt het proces overzichtelijk voor belanghebbenden, waaronder initiatiefnemers en omwonenden (zie bijlage c). Voordeel van de coördinatieregeling voor omwonenden is onder meer dat bij het in procedure gaan van het bestemmingsplan direct duidelijk is hoe het bouwplan er uit ziet. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over hun zienswijzen. Er staat rechtstreeks beroep bij de Raad van State open. Men hoeft zich slechts op één procedure te richten.

De coördinatieregeling levert tijdwinst op.

De doorlooptijd van een regulier hoger beroep voor een bestemmingsplan kan oplopen tot ruim een jaar. Bij de coördinatieregeling beslist de rechter binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift (art. 8:3 lid 2 Wro). Deze termijn is vergelijkbaar met de proceduretijd bij hanteren van de Crisis- en herstelwet. De tijdwinst bij de toepassing van de coördinatieregeling is vooral te halen in de proceduretijd voor de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan bij de reguliere (niet gecoördineerde) aanpak verleend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wanneer in het meest negatieve scenario vervolgens bezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning wordt ingediend, kan de totale proceduretijd voor de omgevingsvergunning tot wel 2 jaar oplopen. Wanneer de omgevingsvergunning in de coördinatieregeling meeloopt met het bestemmingsplan, dan geldt hiervoor dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Beide procedures starten gelijktijdig en er staat direct beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan voor de omgevingsvergunning in theorie wel tot circa 2 jaar tijdwinst betekenen.

5. Risico's en kanttekeningen

Risico coördinatie regeling

Door de samenhang van de besluiten vertraagt een bezwaar op een van de onderwerpen eveneens de besluitvorming op het andere onderwerp. Tevens geldt dat wanneer de Raad van State één van de besluiten afkeurt, ook het andere besluit onderuit gaat. Dit risico wordt nadrukkelijk onderkend en aanvaard door Pré Wonen.

6. Uitvoering


- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling van de partiële herziening wordt bekend gemaakt in op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), en via de gemeentelijke website. Het besluit tot toepassen van het coördinatiebesluit wordt tevens in de Staatscourant gepubliceerd.


- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Zuidstrook Blok I:
 - Vaststellen DO buitenruimte Blok I door B&W
 - Opstellen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning
 - Gelijktijdige publicatie en gelijktijdige terinzagelegging ontwerpbesluiten

7. Bijlagen

- a) Partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid;
- b) Wijzigingsoverzicht stedenbouwkundige visie;
- c) Processchema coördinatie-regeling.

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:

1. de partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen.
2. de coördinatie-regeling ex 3:30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok I van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:
 - het bestemmingsplan,
 - vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
 - mogelijke overige besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het project.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter