Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Slachthuisterrein
BBV nr: 2016/168411

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het gebied Slachthuisterrein. Enerzijds omdat voor het gebied een bestemmingsplan vigeert dat verouderd is en hiervoor een actualisatieplicht geldt, anderzijds omdat voor het gebied de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein (2012) is vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is de juridische vertaling van het genoemde document.

Begrenzing plangebied
Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Pladellastraat, aan de noordzijde door de Slachthuisstraat, aan de oostzijde door de Richard Holkade/Gouwwetering en aan de zuidzijde door de Hannie Schaftstraat.

Procesverloop
Het college heeft op 19 februari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ter visielegging toegelicht aan de wijkraad. Het plan is eveneens besproken met de Vereniging Van Eigenaren Oorkondelaan 3 (bedrijfsunits).
Dat het plan nu pas ter vaststelling aan u wordt voorgelegd komt voornamelijk door de crisis. Het was onduidelijk of er interesse vanuit de markt was voor het plan in de huidige vorm. De crisis is thans voorbij waardoor het plan dat nu voorligt uitvoerbaar wordt geacht.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080003-va01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader waarmee het plangebied kan worden ontwikkeld volgens de kaders die gesteld zijn in de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein (2012). Het plan richt zich dus op de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en biedt daarvoor een actueel juridisch-planologisch kader.

4. Argumenten

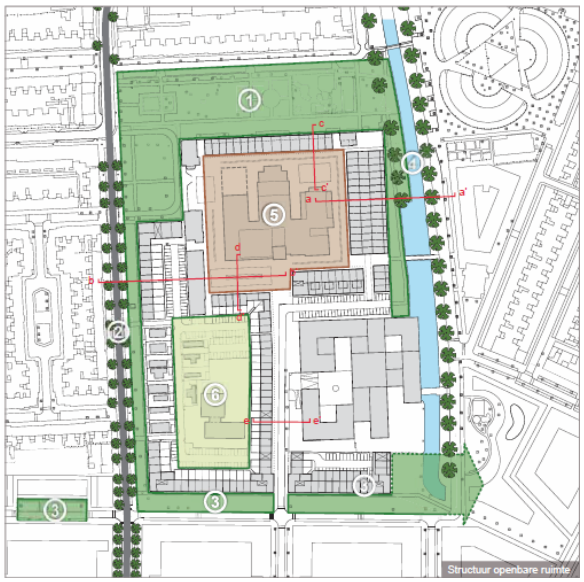
Hiermee kan de gewenste ontwikkeling van het Slachthuisterrein worden gerealiseerd.
Voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is een gebiedsvisie opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is een vertaling van de visie en voorziet in een planologische titel voor de ontwikkeling.

Het deelgebied aan de Hannie Schaftstraat , het zuidelijk deel van het plangebied (waar nu woningen staan), is nog in bezit van Ymere. Deze zal de woningen voorlopig nog exploiteren. Er is daarom gewerkt met een wijzigingsbevoegdheid gericht op de ontwikkeling van deze fase in de toekomst.

De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Financiële paragraaf
De grond waarop het bouwplan wordt ontwikkeld is in vol eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.12 Wro (jo. 6.2.1 Bro) is verzekerd via de grondverkoop/aanbesteding. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Groenparagraaf
Kenmerkend voor het Slachthuisterrein is de groene zoom rond het gebied. Met de functieverandering van het Slachthuisterrein van een bedrijventerrein naar een gevarieerde woonbuurt verandert ook de functie van de groene zoom. Van een bufferzone in verband met stank- en geluidshinder krijgt het veel meer een gebruiksfunctie als parkzone om te wandelen en te verpozen.
De noordzijde grenst aan het Oosterpark. De groenzone tussen de Pladellastraat en de nieuwe bebouwing zal ingericht worden als grasvlak met bomen. De oostzijde is onderdeel van de Gouwweteringstructuur. Het oeverprofiel bestaande uit gras en grote bomen wordt vanuit het noorden zoveel mogelijk doorgezet en openbaar toegankelijk gemaakt. Een andere belangrijke ruimte in het gebied is ‘de binnentuin’. Deze is weliswaar niet strikt openbaar maar semiopenbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren.



Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied komt, toegenomen met 347 m2.
Om de ontwikkeling in het gebied mogelijk te maken moeten er bomen (geen monumentale) worden gekapt. Dit is voornamelijk om ruimte te maken voor bebouwing. In het totale plangebied worden ca. 39 bomen gekapt en worden er ca. 68 terug geplant.
Om de relatie met de omliggende buurten te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hierbij is het belangrijk dat er routes ontstaan naar en via het

Slachthuisterrein. Centraal in het gebied op de plek waar veel nieuwe routes samenkomen ligt het plein. Het plein kan zich hierdoor ontpoppen tot centrale ontmoetingsruimte in de buurt en de wijk.

Er zijn drie zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan.
In de periode dat het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn er door Liandon B.V., Wijkraad Slachthuisterrein en Wieringa Advocaten (namens de besloten vennootschappen Veduta Vastgoed B.V. en de Haarlemse Slachtlijn B.V.) zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Voor een samenvatting van de zienswijzen en de aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Risico's en kanttekeningen
Geen supermarkt opgenomen
In het verleden, onder andere bij de vaststelling van de Stedenbouwkundige visie in 2012 is er vanuit de omgeving de wens geuit om in het slachthuis een supermarkt op te nemen. Daar is om distributie planologische redenen geen gehoor aan gegeven. De wijkraad heeft deze wens om een supermarkt in het gebied op te nemen opnieuw geuit. Overeenkomstig het detailhandelsbeleid dat wordt voorbereid is ook in voorliggend bestemmingsplan een supermarkt wederom uitgesloten.

6. Uitvoering
- Na instemming van het college wordt het plan voor behandeling toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling;
- Het vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd;
- 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 de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

a. bestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080003-va01;
b. verbeelding (plankaart);
c. zienswijzen en wijzigingenoverzicht

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:

- Het bestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392. BP3080003-va01 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier De voorzitter