

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum
6 juni 2012

Ons nummer
201103851/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Haarlem
Bp. 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'

Behandelend ambtenaar
J. Jhauw
070-4264845

In de bovenvermelde zaak is een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van deze zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

Over de verdere behandeling van de zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

19-10-2011	Raadsst.
19-10-2011	verg. d.d.
vragen kennisgeving rangen.:	
in h. b.w. om pread. i.e.	
in h. b.w. ter afdoening	
in h. burg. ter afdoening	
art. 38 RVO, vragen raadslid	

Beste auteur, denkt u aan het
afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Veduta Vastgoed B.V. en Haarlemse Slachtlijn B.V., beide gevestigd te Amsterdam, (hierna tezamen en in enkelvoud: Veduta) appellanten,

en

de raad van de gemeente Haarlem, verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 20 januari 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" vastgesteld en besloten niet een exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft Veduta bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 31 maart 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Veduta heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 februari 2012, waar Veduta, vertegenwoordigd door mr. C.J. Koenen, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. S.A. Vreeswijk-Rooth en H.L.F. Wals, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting Elan Wonen en anderen, vertegenwoordigd door mr. M.A. Grapperhaus, advocaat te Amsterdam, en M. Hofstede, werkzaam bij Elan Wonen, als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Ontvankelijkheid

2.2. Veduta betoogt dat ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld is omdat niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten.

2.2.1. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, kan de gemeenteraad, in afwijking van het eerste lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, voor zover hier van belang, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vijfde lid, voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

2.2.2. Het beroep van Veduta is in zoverre gericht tegen het niet vaststellen van de financiële delen van een exploitatieplan.

Indien de raad in dit geval een exploitatieplan zou hebben vastgesteld, zou Veduta niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt bij de financiële delen van het exploitatieplan. Daartoe is van belang dat Veduta geen eigenaar is van gronden in het exploitatiegebied en evenmin een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro heeft gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van Veduta die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van de genoemde onderdelen van een exploitatieplan, kan zij evenmin worden aangemerkt als belanghebbende bij het niet vaststellen van de financiële delen van een exploitatieplan. Het beroep van Veduta zal dan ook in de einduitspraak in zoverre niet-ontvankelijk worden verklaard.

2.3. De raad betoogt dat de beroepsgronden van Veduta tegen de rechtstreekse mogelijkheden en afwijkingsbevoegdheden voor detailhandel en supermarkten niet-ontvankelijk zijn, omdat Veduta deze beroepsgronden niet in haar zienswijze naar voren gebracht heeft.

2.3.1. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. Uit de zienswijze van Veduta blijkt dat deze mede betrekking heeft op de mogelijke gevolgen van detailhandel in het plangebied op de ruimte voor detailhandel op het buiten het plangebied gelegen Slachthuissterrein. Gelet hierop had de zienswijze van Veduta ook betrekking op de rechtstreekse mogelijkheden en afwijkingsbevoegdheden voor detailhandel en supermarkten, zodat geen aanleiding bestaat het beroep van Veduta in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

Het plan

2.4. Het plan voorziet in een actualisering van het juridisch-planologisch kader voor het zuidelijke gedeelte van de Slachthuisbuurt en maakt de herontwikkeling van dit gedeelte mogelijk.

Perifere detailhandel

2.5. Veduta betoogt dat ten onrechte de toegestane oppervlakte binnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" voor perifere detailhandel onbegrensd is. Volgens Veduta kan als gevolg hiervan in totaal een bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) van ongeveer 19.000 m² aan perifere detailhandel gerealiseerd worden. Zij vreest dat als gevolg van de toegestane oppervlakte voor perifere detailhandel de bereikbaarheid van haar panden

ernstig aangetast zal worden, omdat de perifere detailhandel volgens haar tot negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling zal leiden.

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen maximum is gesteld aan de toegestane oppervlakte voor perifere detailhandel omdat hij het aan de marktwerking wil overlaten hoe de commerciële ruimte wordt ingevuld. Voorts zullen de voorziene mogelijkheden voor perifere detailhandel de bereikbaarheid van de panden van Veduta volgens de raad niet ernstig aantasten. Volgens de raad is de Schipholweg, waarlangs het plangebied gelegen is, een grote doorgaande weg die een toename in verkeersbewegingen zal kunnen verwerken. De raad wijst er voorts op dat het plan voorziet in een extra ontsluitingsweg vanaf de Schipholweg naar de terreinen van Veduta. Verder neemt de raad het standpunt in dat aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan kan worden voldaan. Volgens de raad zullen in totaal 468 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor onder meer de commerciële voorzieningen benodigd zijn en zullen 482 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Daarbij is de raad uitgegaan van een gemiddelde van 2,15 benodigde parkeerplaatsen per 100 m² bvo commerciële ruimte.

2.5.2. Het plangebied is in het plan verdeeld in een aantal blokken ten noorden van de Schipholweg. Aan de gronden in de blokken III tot en met VIII, die langs de Schipholweg zijn gelegen, zijn, voor zover hier van belang, de bestemmingen "Gemengd 2", "Gemengd 3", "Tuin 3" dan wel "Wonen" toegekend. De gronden met de bestemming "Gemengd 2" en "Gemengd 3" zijn voor het grootste deel langs de Schipholweg gelegen.

Ingevolge artikel 1.50 van de planregels wordt onder perifere detailhandel verstaan detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder f, zijn de voor "Gemengd 2" aangewezen gronden op de begane grond onder meer bestemd perifere detailhandel.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder g, zijn de voor "Gemengd 3" aangewezen gronden onder meer bestemd voor perifere detailhandel.

Veduta is eigenaar van gronden ten noorden en ten westen van het plangebied waarop een ICT-centrum gevestigd is. Voorts is Haarlemse Slachtlijn eigenaar van de bebouwing op het Slachthuisterrein, dat ten noorden van het ICT-centrum gelegen is.

2.5.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de verkeersafwikkeling in het plangebied en de bereikbaarheid van de panden van Veduta als gevolg van de toegestane perifere detailhandel niet ernstig zal worden aangetast, nu de raad ter zitting onweersproken heeft toegelicht dat de Schipholweg een grote doorgaande weg is die de toename van verkeersbewegingen zal kunnen verwerken. Voorts voorziet het plan in een extra ontsluitingsweg vanaf de Schipholweg naar de gronden van Veduta en maakt het plan niet

een wijziging van de bestaande ontsluitingswegen van en naar de gronden van Vedita mogelijk. De raad heeft evenwel niet met de vereiste zorgvuldigheid onderzocht of aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan kan worden voldaan, nu de raad niet is uitgegaan van de maximale mogelijkheid van het plan om op alle gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" perifere detailhandel te realiseren, maar van een gemiddelde van de benodigde parkeerplaatsen voor verscheidene soorten van commerciële ruimte. Het plan maakt zonder objectieve begrenzing ongeveer 12.500 m² perifere detailhandel mogelijk, terwijl niet is gebleken dat onderzocht is wat de gevolgen zijn voor het parkeren indien de maximale mogelijkheden van het plan geheel worden opgevuld met perifere detailhandel. Niet inzichtelijk is gemaakt of per 100 m² bvo commerciële ruimte ingevuld als perifere detailhandel niet meer dan 2,15 parkeerplaatsen benodigd zijn en of in dat geval is nog steeds aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan indien op alle gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" perifere detailhandel wordt gerealiseerd.

Bestaande supermarkten

2.6. Veduta betoogt voorts dat de twee bestaande supermarkten binnen het plangebied ten onrechte als zodanig zijn bestemd. Hiertoe voert zij aan dat het als zodanig bestemmen van de twee bestaande supermarkten in strijd is met de Visie winkelstructuur Haarlem-Oost van 7 december 2006 (hierna: visie winkelstructuur). Volgens Veduta volgt uit de visie winkelstructuur dat de dagelijkse winkels geconcentreerd zullen worden in twee winkelcentra buiten het plangebied, Amsterdamsestraat en Zuiderpark, en dat de bestaande supermarkten en dagelijkse winkels in het plangebied naar deze twee winkelcentra verplaatst zullen worden.

2.6.1. Volgens de raad zijn de twee bestaande supermarkten binnen het plangebied als zodanig bestemd, omdat hij nog in onderhandeling is met deze supermarkten over verplaatsing en de supermarkten daarom niet onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden.

2.6.2. In het plangebied zijn twee supermarkten aanwezig, één aan de Schalkwijkerstraat en één aan de Merovingenstraat. Aan deze supermarkten is de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied" toegekend.

Ingevolge artikel 1.33 van de planregels wordt onder detailhandel verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik, of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden onder meer bestemd voor detailhandel.

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, onder 1, voor zover hier van belang, is het college bevoegd de bestemmingen "Detailhandel" en

"Verkeer", op de verbeelding voorzien van een aanduiding, te wijzigen in de bestemming "Gemengd 2", "Gemengd 3", "Wonen", "Tuin 1, 2 of 3".

2.6.3. In de visie winkelstructuur staat dat in Haarlem-Oost ingezet wordt op twee sterke winkelcentra met perspectief (Amsterdamsestraat en Zuiderpark) en dat nieuwe ontwikkelingen met een vergelijkbaar karakter elders in Haarlem-Oost niet wenselijk zijn, omdat dit leidt tot een versnippering van het winkelaanbod en clusters met onvoldoende massa. Volgens de visie winkelstructuur is daarom het wensbeeld dat de supermarkten in het plangebied gesaneerd worden. Voorts biedt volgens de visie winkelstructuur een eventueel te ontwikkelen voorzieningenplint aan de noordelijke zijde van de Schipholweg mogelijkheden voor middelgrote (circa 200 tot 1000 m² bvo) en doelgericht bezochte niet-dagelijkse winkelfuncties of ambachtelijke functies. Dergelijke functies zijn volgens de visie winkelstructuur niet concurrerend met het aanbod in de wijkcentra en een goed bereikbare locatie aan een drukke doorgaande weg als de Schipholweg biedt een goed vestigingsmilieu voor deze functies, die mikken op een groter verzorgingsgebied.

2.6.4. Anders dan Veduta betoogt, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de twee bestaande supermarkten in het plangebied als zodanig heeft kunnen bestemmen. Daartoe wordt overwogen dat bestaand legaal gebruik en legale bouwwerken in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. De raad behoefde in de visie winkelstructuur in redelijkheid geen aanleiding te zien om een uitzondering op dit uitgangspunt te maken. Weliswaar is volgens de visie winkelstructuur de sanering van deze twee supermarkten wenselijk, maar daaruit kan niet afgeleid worden dat deze twee supermarkten niet als zodanig bestemd kunnen worden, nu in de visie winkelstructuur niet is aangegeven dat de sanering binnen een bepaalde periode moet plaatsvinden. Voorts heeft de raad ter zitting aangegeven dat nog onderhandeld wordt met de twee bestaande supermarkten over een verplaatsing, zodat nog geen definitieve duidelijkheid bestaat wanneer deze zullen worden verplaatst. Daarbij is ook van belang dat aan de gronden van de supermarkten een wijzigingsbevoegdheid is toegekend, zodat rekening is gehouden met een mogelijke sanering van de twee bestaande supermarkten.

Afwijkingsbevoegdheden

2.7. Veduta betoogt voorts dat binnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" ten onrechte afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor detailhandel en supermarkt. Volgens Veduta kunnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" door toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in strijd met artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wro gewijzigd worden, nu de ruimtelijke effecten van perifere detailhandel wezenlijk verschillen van de ruimtelijke effecten van andere vormen van detailhandel, zoals een supermarkt. Voorts voert zij aan dat deze afwijkingsbevoegdheden in strijd zijn met de visie winkelstructuur.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" niet gewijzigd worden door toepassing van

de afwijkingsbevoegdheden, omdat volgens de raad de aard van detailhandel en van een supermarkt niet wezenlijk verschilt van de aard van perifere detailhandel. Verder neemt de raad het standpunt in dat uit een rapport van Goudappel Coffeng uit 2010 blijkt dat in de Slachthuisbuurt ruimte is voor een buurtsupermarkt van een beperkte omvang en dagelijkse speciaalzaken. Volgens de raad is het de bedoeling dat de bestaande supermarkt aan de Schalkwijkerstraat verplaatst zal worden naar gronden in blok Va.

2.7.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.3, onder 1, onder a en b, onderscheidenlijk artikel 5, lid 5.3, onder 1, onder a en b, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) ontheffing (thans: omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking) verlenen voor detailhandel tot een maximum van 400 m² en supermarkt tot een maximum van 1200 m².

Ingevolge lid 4.3, onder 2, onderscheidenlijk lid 5.3, onder 2, toetst het college bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder 1 (thans: afwijkingsbevoegdheid) of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Ingevolge lid 4.3, onder 3, onderscheidenlijk lid 5.3, onder 3, vraagt het college bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder 1 advies aan de Branche Advies Commissie.

2.7.3. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro, zoals deze luidde ten tijde van belang, kan bij bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels. Met deze bepaling kan het bevoegd gezag de bevoegdheid worden gegeven op ondergeschikte onderdelen van het plan af te wijken. Een afwijkingsregeling kan slechts betrekking hebben op planregels. Niet kan worden afgeweken van de in de verbeelding opgenomen bestemmingen. Toepassing van een afwijkingsregeling mag evenmin het effect hebben dat feitelijk de bestemming van gronden wordt gewijzigd.

2.7.4. Op 25 mei 2010 heeft Goudappel Coffeng in opdracht van de gemeente het rapport "Marktanalyse dagelijkse winkelvoorzieningen Haarlem-Oost" (hierna: het rapport) uitgebracht, waarin de resultaten zijn neergelegd van een geactualiseerde distributie-planologische analyse. In het rapport wordt geconcludeerd dat vanuit marktperspectief realisatie van dagelijkse winkelvoorzieningen (één buurtsupermarkt en dagelijkse speciaalzaken) in de Slachthuisbuurt nog net mogelijk is. Er is dan volgens het rapport sprake van enig overaanbod.

2.7.5. Zoals Veduta terecht betoogt, verschillen de ruimtelijke effecten van perifere detailhandel van de ruimtelijke effecten van andere vormen van detailhandel, zoals een supermarkt, nu voor perifere detailhandel veelal meer ruimte is benodigd dan voor andere vormen van detailhandel en perifere detailhandel veelal andere gevolgen wat betreft verkeersaantrekkende werking heeft dan andere vormen van detailhandel. Gemeenteraden maken dan ook in hun beleid vaak een onderscheid tussen perifere detailhandel en andere vormen van detailhandel. De raad heeft dat ook gedaan in de visie winkelstructuur. Voorts komt dit onderscheid ook naar voren in

artikel 1.50, van de planregels. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" door toepassing van de afwijkingsbevoegdheden, voor zover in geschil, in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro gewijzigd kunnen worden.

De Afdeling is voorts van oordeel dat de raad zich, gelet op het rapport, op zichzelf in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat verplaatsing van de bestaande supermarkt aan de Schalkwijkerstraat naar blok Va en het mogelijk maken van detailhandel in het plangebied, waaronder dagelijkse speciaalzaken aanvaardbaar is. Zoals Veduta betoogt is het uitgaande van de visie winkelstructuur onwenselijk dat nieuwe dagelijkse winkels en supermarkten zich in het plangebied vestigen, maar in het rapport, dat een actualisatie is van de visie winkelstructuur, wordt geconcludeerd dat vanuit marktperspectief realisatie van een buurtsupermarkt en dagelijkse speciaalzaken in de Slachthuisbuurt nog net mogelijk is. In hetgeen Veduta heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat aan het rapport zodanige gebreken kleven of dat het rapport zodanige leemten in kennis bevat dat de raad het rapport niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het plan. De raad heeft evenwel niet deugdelijk gemotiveerd waarom een nieuwe supermarkt en detailhandel, waaronder dagelijkse speciaalzaken, in het plangebied mogelijk kunnen worden gemaakt terwijl de twee bestaande supermarkten nog niet gesaneerd zijn, nu dit ertoe kan leiden dat in afwijking van de conclusies van het rapport het aanbod aan dagelijkse winkelvoorzieningen uit meer dan één supermarkt en dagelijkse speciaalzaken bestaat.

Gelet op het voorgaande behoeven de overige aangevoerde beroepsgronden tegen de afwijkingsbevoegdheden geen bespreking.

Aantasting zicht, groen en stedenbouwkundig karakter

2.8. Veduta betoogt voorts dat als gevolg van de toegestane hoogten van het voorziene kantoorgebouw op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Schipholweg en de bebouwing langs de Schipholweg het zicht op het ICT-gebouw van Veduta en het waardevolle stadsgezicht Slachthuisterrein vanaf de Schipholweg weggenomen zal worden. Volgens Veduta ontstaat door de situering van de blokken een hoge gevelwand aan de Schipholweg. Voorts zal volgens Veduta de groene omgeving ernstig aangetast worden als gevolg van het voorziene kantoorgebouw, nu het kantoorgebouw voorzien is op een groenstrook. Veduta betoogt verder dat in het plan ten onrechte gekozen is voor een traditionele blokverdeling. Volgens Veduta is een dergelijke blokverdeling gedateerd en tast het de stedenbouwkundige kwaliteit ernstig aan.

2.8.1. Volgens de raad bestaat thans vanaf de Schipholweg ook al nauwelijks zicht op de historische bebouwing van het Slachthuisterrein en is slechts een gedeelte van het ICT-gebouw zichtbaar, omdat tussen de panden van Veduta en het plangebied reeds bebouwing aanwezig is.

2.8.2. Aan de gronden op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Schipholweg is de bestemming "Kantoor" toegekend.

Op de verbeelding, gelezen in samenhang met artikel 7, lid 7.2,

aanhef en onder b, staat dat voor het voorziene kantoorgebouw aan de zijde van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan ten dele een minimale en maximale bouwhoogte van 14 onderscheidenlijk 22 meter en ten dele een minimale en maximale bouwhoogte van 22 onderscheidenlijk 36 meter bedraagt.

Ten tijde van de vaststelling van het plan was op de gronden een groenstrook aanwezig.

Ten noorden van de gronden voor het voorziene kantoorgebouw zijn aan gronden de bestemmingen "Groen" en "Water" toegekend.

Op de verbeelding, gelezen in samenhang met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder b, onderscheidenlijk artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder b, staat dat de minimale en maximale toegestane bouwhoogte voor bebouwing op de meeste gronden met de bestemming "Gemengd 2" dan wel "Gemengd 3" langs de noordzijde van de Schipholweg 13 onderscheidenlijk 23 meter bedraagt. Op een gedeelte van de gronden met de bestemming "Gemengd 2" is een minimale en maximale bouwhoogte van 22 onderscheidenlijk 28 meter toegestaan.

In het plan zijn de blokken met de brede kant gesitueerd langs de Schipholweg, terwijl de huidige bebouwing met de smalle kant is gesitueerd langs de Schipholweg. Voorts is ten noorden van het plangebied tussen het plangebied en de panden van Veduta een rij woningen gelegen.

2.8.3. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de zichtbaarheid van de panden van Veduta niet ernstig aangetast zal worden als gevolg van het plan. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat reeds bebouwing gelegen is ten noorden tussen het plangebied en de panden van Veduta, zodat het zicht op de panden van Veduta vanaf de Schipholweg thans ook al beperkt is. Voorts kan in een stedelijke omgeving verwacht worden dat gebouwen minder zichtbaar worden als gevolg van nieuwe bebouwing. De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de groene omgeving niet ernstig aangetast zal worden als gevolg van het voorziene kantoorgebouw, nu aan gronden ten noorden daarvan de bestemmingen "Groen" en "Water" zijn toegekend. Volgens de plantoelichting is op deze gronden een plantsoen voorzien. In de stelling van Veduta dat de situering van de blokken in het plangebied gedateerd is, ziet de Afdeling voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de blokken met de brede kant langs de Schipholweg heeft kunnen situeren.

Conclusie

2.9. In hetgeen Veduta heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de artikelen 4, lid 4.1, aanhef en onder f, en 5, lid 5.1, aanhef en onder g, van de planregels, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en derhalve in zoverre is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Voorts is het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 4, lid 4.3, onder 1, onder a en b, en artikel 5, lid 5.3, onder 1, onder a en b, van de planregels, vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de

Awb en artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro.

De gronden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid die aan de gronden met de bestemming "Tuin 3" in blok Va is toegekend en de financiële uitvoerbaarheid behoeven thans geen bespreking.

2.10. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van overweging 2.5.3 te onderzoeken of aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan kan worden voldaan door inzichtelijk te maken hoeveel parkeerplaatsen per 100 m² bvo perifere detailhandel benodigd zijn en door inzichtelijk te maken of aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan indien op alle gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" perifere detailhandel wordt gerealiseerd dan wel het besluit te wijzigen, bijvoorbeeld door de perifere detailhandel op enige wijze te maximeren. Voorts dient de raad met inachtneming van overweging 2.7.5 het besluit zodanig te wijzigen dat binnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" een supermarkt en detailhandel niet meer mogelijk worden gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Indien de raad ervoor kiest het plan zodanig te wijzigen dat het op de betreffende gronden een andere wijze een supermarkt en/of detailhandel mogelijk maakt terwijl de twee bestaande supermarkten nog niet gesaneerd zijn, dient de raad voorts met inachtneming van overweging 2.7.5 toereikend te motiveren waarom wordt afgeweken van de conclusies van het rapport.

2.11. Bij de voorbereiding van het nieuwe besluit heeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

2.12. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

draagt de raad van de gemeente Haarlem op om binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 2.5.3 het besluit van 20 januari 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" te onderzoeken of aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan kan worden voldaan door inzichtelijk te maken hoeveel parkeerplaatsen per 100 m² bvo perifere detailhandel benodigd zijn en door inzichtelijk te maken of aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan indien op alle gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" perifere detailhandel wordt gerealiseerd dan wel het besluit te wijzigen, bijvoorbeeld door de perifere detailhandel op enige wijze te maximeren.
2. met inachtneming van overweging 2.7.5 het besluit zodanig te wijzigen dat binnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" een supermarkt en detailhandel niet meer mogelijk worden gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Indien de raad ervoor kiest het plan zodanig te wijzigen dat het op de betreffende gronden een andere wijze een supermarkt en/of detailhandel mogelijk maakt terwijl de twee bestaande supermarkten nog niet gesaneerd zijn, dient de raad voorts met inachtneming van overweging 2.7.5 te motiveren waarom wordt afgeweken van de conclusies van het rapport;
3. het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
4. de uitkomst aan de Afdeling mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. P.A. Melse, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen
voorzitter

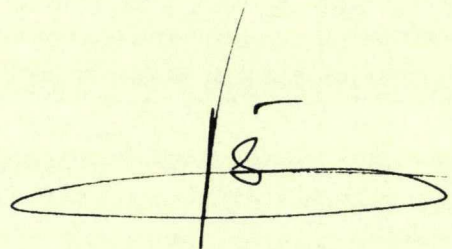
w.g. Melse
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 juni 2012

191-703.

Verzonden: 6 juni 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' with a horizontal line through it, and a small 'S' to the right.

mr. H.H.C. Visser

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

