

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum
27 maart 2013

Ons nummer
201103851/1/R1

Uw kenmerk

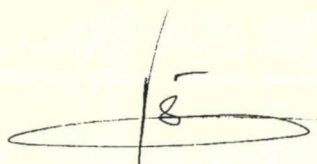
Onderwerp
Haarlem
Bp. 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'

Behandelend ambtenaar
J. Jhauw
070-4264845

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

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 29 en 30 april en 10 mei gesloten.

Nr. Reg. raadst.	Raadst. verg. d.d.
voor kennisgeving vanhanden:	
in n. b. v. n. n. p. r. e. d. :	
in n. b. s. w. ter afdoening	
in h. burg. ter afdoening	
art. 38 RVC, vragen raadslid	

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

s.v.p. sturen aan de Griffie

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

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

en

de raad van de gemeente Haarlem,
verweerder.

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 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.

Bij tussenuitspraak van 6 juni 2012, nr. 201103851/1/T1/R1, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 20 januari 2011 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 29 november 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" gewijzigd vastgesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft Veduta haar zienswijze over het besluit van 29 november 2012 naar voren gebracht.

De raad heeft gereageerd op deze zienswijze.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. Gelet op overweging 2.2.2 van de tussenuitspraak is het beroep, voor zover gericht tegen het niet vaststellen van de financiële delen van een exploitatieplan, niet-ontvankelijk.
2. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de raad niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft onderzocht of aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan kan worden voldaan, nu de raad niet is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan om op alle gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" perifere detailhandel te realiseren, maar van een gemiddelde van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor verscheidene soorten van commerciële ruimte. Voorts heeft de Afdeling overwogen dat de bestemmingen "Gemengd 2" en

"Gemengd 3" door toepassing van de afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van detailhandel en supermarkt in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen worden gewijzigd. Verder heeft de Afdeling overwogen dat de raad niet deugdelijk heeft 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.

2.1. De raad heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak de parkeerbehoefte als gevolg van de perifere detailhandel onderzocht en het plan gewijzigd vastgesteld. In de planregels voor de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" is bepaald dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 4.300 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) aan perifere detailhandel mag worden gerealiseerd. Voorts zijn in de planregels voor deze bestemmingen geen afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van detailhandel en supermarkt meer opgenomen. In de planregels is in plaats daarvan bepaald dat detailhandel een toegestane functie is binnen de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3", met dien verstande dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 400 m² bvo aan detailhandel mag worden gerealiseerd. Verder is in het plan de wijzigingsbevoegdheid die was toegekend aan gronden met de bestemming "Tuin 3" in blok Va gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingsbevoegdheid is thans ook toegekend aan de gronden met de bestemmingen "Gemengd 2" en "Gemengd 3" in dit blok. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemmingen "Gemengd 2", "Gemengd 3" en "Tuin 3" kunnen worden gewijzigd in de bestemming "Detailhandel" ten behoeve van een supermarkt tot een maximum van 1200 m² bvo en overige detailhandel tot een maximum van 400 m² bvo in het gehele plangebied. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien gelijktijdig de bestemming "Detailhandel" ter plaatse van de twee bestaande supermarkten in een andere bestemming wordt gewijzigd. Voorts geldt onder meer de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeerssituatie ter plaatse.

2.2. Het besluit van 29 november 2012 is op grond van de artikelen 6:18, eerste lid, en 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), zoals deze luiden ten tijde van belang, mede onderwerp van het geding.

3. Voor zover Veduta in haar zienswijze aanvoert dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom detailhandel in het plangebied is toegestaan, overweegt de Afdeling dat daarover in de tussenuitspraak in 2.7.5 reeds een oordeel is gegeven en dat zij behoudens zeer uitzonderlijke gevallen niet kan terugkomen op een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Van een zeer uitzonderlijk geval is hier geen sprake, zodat van het daarin gegeven oordeel wordt uitgegaan.

4. Veduta voert in haar zienswijze voorts aan dat de raad niet heeft aangetoond dat aan de parkeerbehoefte als gevolg van perifere detailhandel kan worden voldaan. Volgens Veduta heeft de raad ten onrechte niet onderbouwd dat 484 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte.

Voorts heeft de raad volgens haar bij de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor perifere detailhandel ten onrechte geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van andere toegelaten functies dan wonen in het plangebied. Voorts voert Veduta aan dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de ruimte die benodigd is voor ladende en lossende vrachtwagens. Ook is volgens Veduta het aantal van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² dat de raad heeft gehanteerd voor perifere detailhandel te laag. Daarbij wijst zij erop dat door het CROW een aantal van 4,5 tot 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo wordt aanbevolen voor grootschalige detailhandel in sterk stedelijk gebied en een aantal van 5,5 tot 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor grootschalige detailhandel in matig stedelijk gebied.

4.1. Volgens de raad zijn 484 parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. Daarvan zijn 288 parkeerplaatsen gereserveerd voor woningen, zodat 196 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor perifere detailhandel. Rekening houdend met een aantal van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo perifere detailhandel, komt de raad uit op een beschikbare ruimte van 4.300 m² bvo voor perifere detailhandel.

4.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder g en h, van de planregels zijn de voor "Gemengd 2" aangewezen gronden op de begane grond onder meer bestemd voor ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) en bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg).

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder d en e, zijn de voor "Gemengd 3" aangewezen gronden onder meer bestemd voor ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) en bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg).

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder c en d, zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden onder meer bestemd voor ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) en bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg).

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, zijn de voor "Tuin 3" aangewezen gronden onder meer bestemd voor ondergrondse (sv-opg) en bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg) ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b en c, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden onder meer bestemd voor wonen, ondergrondse parkeervoorzieningen (sv-opg) en bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen (pg).

Op de verbeelding staat aangegeven dat op de gronden in de blokken I, II, III, IV, Va, VII en VIII ondergrondse, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

4.3. Voor zover Veduta betwist dat in de openbare ruimte 484 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, overweegt de Afdeling dat in het document "Visie Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem" van augustus 2007 een parkeerbalans is opgenomen waarin 484 parkeerplaatsen zijn ingetekend in het plangebied. Wat betreft het betoog van Veduta dat de raad ten onrechte

geen rekening heeft gehouden met andere toegelaten functies in het plangebied dan wonen, wordt overwogen dat het plan niet alleen parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk maakt, maar ook halfverdiepte en ondergrondse parkeervoorzieningen binnen de blokken I, II, III, IV, Va, VII en VIII waarvoor ingevolge de planregels geen beperking voor het aantal ondergrondse bouwlagen geldt. Voorts zullen als gevolg van ladende en lossende vrachtwagens parkeerplaatsen weliswaar tijdelijk niet bereikbaar zijn voor andere voertuigen, maar het laden en lossen vindt veelal slechts gedurende een beperkt gedeelte van de dag plaats. Verder bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een aantal van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo perifere detailhandel heeft kunnen hanteren. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat dit aantal binnen de bandbreedte valt van 4,5 tot 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo die het CROW aanbeveelt voor grootschalige detailhandel binnen een sterk stedelijk gebied, zoals het plangebied.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat aan de parkeerbehoefte als gevolg van perifere detailhandel kan worden voldaan.

5. Veduta betoogt voorts in haar zienswijze dat de raad ten onrechte niet inzichtelijk heeft gemaakt dat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een supermarkt binnen de planperiode zal worden toegepast, nu niet vaststaat dat de sanering van de twee bestaande supermarkten in het plangebied binnen de planperiode zal plaatsvinden.

5.1. De Afdeling overweegt dat de raad op de zitting te kennen heeft gegeven dat er weliswaar nog geen definitieve duidelijkheid bestaat over het moment waarop de twee bestaande supermarkten zullen worden verplaatst, maar dat daarover wel concreet onderhandeld wordt. In hetgeen Veduta heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de uitvoerbaarheid binnen de planperiode van de wijzigingsbevoegdheid voldoende is verzekerd. Niet is vereist dat ten tijde van de planvaststelling volledige duidelijkheid bestond over de verplaatsing van de twee bestaande supermarkten.

6. Uit 2.9 van de tussenuitspraak volgt dat de beroepsgronden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid die aan de gronden met de bestemming "Tuin 3" in blok Va was toegekend en de financiële uitvoerbaarheid in die uitspraak geen bespreking behoeften.

De Afdeling ziet ook thans geen aanleiding om de beroepsgrond met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid te bespreken, nu de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd is vastgesteld waarbij voorwaarden zijn gesteld aan de toepassing daarvan en in de zienswijze niet wordt aangevoerd dat deze voorwaarden onvoldoende objectief begrensd zijn.

Wat betreft het betoog van Veduta dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in de plantoelichting staat dat de

gemeente met de woningcorporaties een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten. In de niet nader onderbouwde stelling van Veduta dat de woningcorporaties over onvoldoende middelen beschikken ziet de Afdeling geen aanleiding hier anders over te oordelen.

7. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep tegen het besluit van 20 januari 2011, voor zover het betreft artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder f, lid 4.3, onder 1, sub a en b, artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder g, en lid 5.3, onder 1, sub a en b, van de planregels, gegrond.

In hetgeen Veduta voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep tegen het besluit van 20 januari 2011, voor zover ontvankelijk, is voor het overige ongegrond.

8. Gelet op hetgeen is overwogen in 4.3, 5.1 en 6 is het beroep tegen het besluit van 29 november 2012 ongegrond.

9. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep tegen het besluit van 20 januari 2011, voor zover gericht tegen het niet vaststellen van de financiële delen van een exploitatieplan, niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep tegen het besluit van 20 januari 2011 gedeeltelijk gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlem van 20 januari 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook", voor zover het betreft:
 - a. artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder f, van de planregels;
 - b. artikel 4, lid 4.3, onder 1, sub a en b, van de planregels;
 - c. artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder g, van de planregels;
 - d. artikel 5, lid 5.3, onder 1, sub a en b, van de planregels;
- IV. verklaart het beroep tegen het besluit van 20 januari 2011 voor het overige en het beroep tegen het besluit van 29 november 2012 geheel ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Haarlem tot vergoeding van bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Veduta Vastgoed B.V. en Haarlemse Slachtlijn B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.180,00 (zegge: elfhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Haarlem aan de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Veduta Vastgoed B.V. en Haarlemse Slachtlijn B.V. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

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

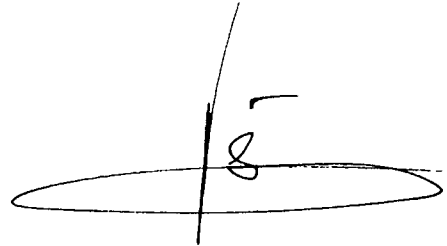
w.g. Melse
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 maart 2013

191-703.

Verzonden: 27 maart 2013

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

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line descends from the top of the loop, passing through its center. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 's' or a cursive flourish. Above this mark, there is a small horizontal tick mark.

mr. H.H.C. Visser