

Ruimtelijke onderbouwing behorend bij het

Projectbesluit ‘horecapaviljoen Marsmanplein’



Gemeente Haarlem
IMRO.0392.PB7080002-0002
Contactpersoon: Annemiek Kamphuis (VVH/OV)

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. HET PLAN.....	4
2.1 Beschrijving van het gebied.....	4
2.2 Beschrijving van het plan.....	4
2.3 Planologische situatie.....	6
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1 Bodem	9
4.2 Luchtkwaliteit	9
4.3 Geluid.....	10
4.4 Water	10
4.5 Natuurwaarden	10
4.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	11
4.7 Welstand	11
4.8 Verkeer en parkeren	11
4.9 Externe veiligheid	11
4.10 Kabels en leidingen.....	12
5. UITVOERBAARHEID.....	13
5.1 Maatschappelijk	13
5.2 Financieel	13
6. CONCLUSIES	14

1. Inleiding

De uitvoering van het vernieuwingsprogramma 'Delftwijk 2020' is in volle gang. Het project 'winkelcentrum Marsmanplein' is één van de deelprojecten hiervan. Het project bestaat uit het uitbreiden van het winkelcentrum, de bouw van een aantal appartementen, het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage, de bouw van een horecapaviljoen en de herinrichting van de openbare ruimte.

Het horecapaviljoen past qua functie en omvang niet in het voor dit gebied geldende bestemmingsplan 'Delftwijk-Waterbuurt'. Voor een spoedige realisatie van het paviljoen is het nemen van een projectbesluit in de zin van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aan het projectbesluit moet – naast een plankaart met bijbehorende voorschriften – een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. De ruimtelijke onderbouwing treft u hierachter aan.

2. Het plan

2.1 Beschrijving van het gebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Delftwijk-Waterbuurt in het uiterste noorden van Haarlem. De wijk wordt omsloten door de Westelijke Randweg, de Delftlaan, de Rijksstraatweg en de Jan Gijzenvaart en bestaat uit de stedenbouwkundige eenheden Delftwijk en Waterbuurt. Het plangebied ligt in het deel Delftwijk, een wijk die is gebouwd vanaf het midden van de jaren vijftig. Het accent ligt overwegend op wonen. Op een klein aantal plaatsen komen concentraties van bedrijvigheid voor, bijvoorbeeld het winkelcentrum aan het Marsmanplein.

De locatie van het horecapaviljoen ligt in het midden van Delftwijk, tussen de Martinus Nijhofflaan en de Jan Prinsenlaan in. Dit middengebied vormt nu nog een barrière voor de wijk. Het oogde weliswaar groen, maar is voor het merendeel bebouwd en is ten aanzien van de wijk solitair. De bebouwing is aan upgrading toe. Ook het winkelcentrum (Marsmanplein) aan de oostzijde van het gebied is een op zichzelf staand element. Het 'gezicht' van het winkelcentrum is naar de Rijksstraatweg gekeerd en heeft zodoende geen directe verbinding met de achterliggende wijk.



Figuur 1 Ligging van het wijzigingsplangebied tussen de Martinus Nijhofflaan en de Jan Prinsenlaan.

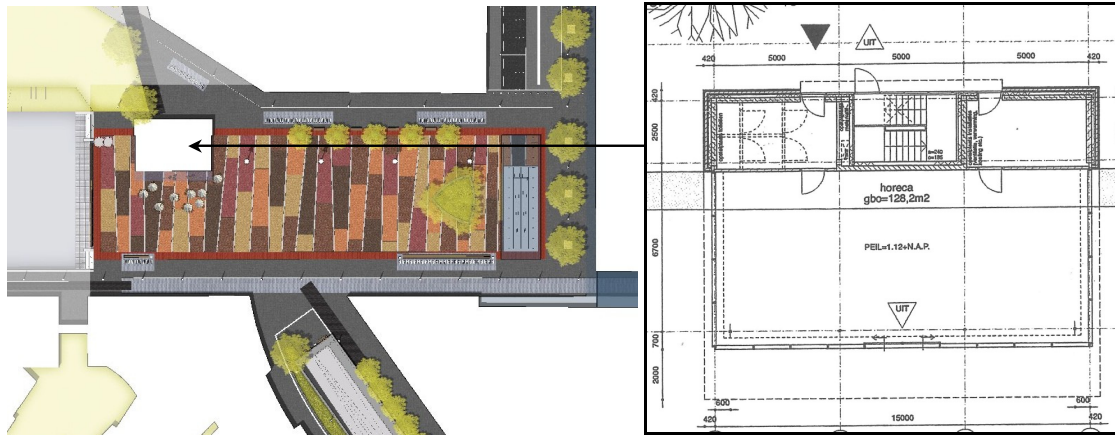
2.2 Beschrijving van het plan

Al enige tijd wordt in het kader van het vernieuwingsprogramma 'Delftwijk 2020' gewerkt aan de herstructurering van Delftwijk. Het project 'winkelcentrum Marsmanplein', gestart in 2005, is een onderdeel van deze herstructurering. Het project bestaat uit het (1) uitbreiden van het winkelcentrum, (2) de bouw van een aantal appartementen, (3) het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage, (4) de bouw van een horecapaviljoen en (5) de herinrichting van de openbare ruimte.

Het onderhavige projectbesluit betreft uitsluitend de bouw van het horecapaviljoen.

Het paviljoen wordt gebouwd op het ter plaatse (nieuw) aan te leggen Marsmanplein. Het Marsmanplein en het naastgelegen wijkpark tezamen vormen straks samen de 'huiskamer' van de wijk.

Het Marsmanplein wordt een open plein met ruimte voor een levendige markt en terrasjes. Dit 'ontmoetingsplein' vormt de verbindende schakel tussen het winkelcentrum en het wijkpark en versterkt de onderlinge verbondenheid in Delftwijk. Hierbinnen is een horecavoorziening een zeer passende collectieve voorziening. Het horecapaviljoen levert een wezenlijke bijdrage aan de gewenste levendigheid op het plein als plek van ontmoeting. De toekomstige ligging aan het water en wijkpark verhoogt de wenselijkheid van deze voorziening op deze locatie.

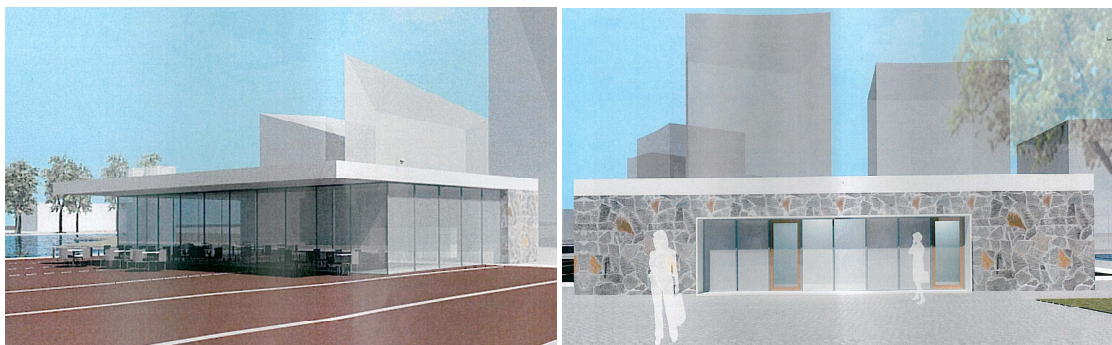


Figuur 2 Locatie horecapaviljoen op het nieuwe plein en plattegrond

Dit najaar wordt gestart met de bouw van een openbare ondergrondse parkeergarage onder het nieuw aan te leggen plein. Het horecapaviljoen komt direct boven(op) deze parkeergarage te liggen. In het paviljoen wordt een aantal voorzieningen voor de parkeergarage geïntegreerd, te weten een (nood)uitgang van de parkeergarage, toiletten en een opstelplaats voor installaties.

Het paviljoen heeft een rechthoekige vorm met afmetingen van (maximaal) 15,84 meter lang en 10,33 meter breed. Aan drie zijden heeft het paviljoen een zogeheten 'dakoverstek': aan de zijkanten is het overstek 42 centimeter, aan de voorzijde 2 meter (luifel). De totale oppervlakte van het gebouw exclusief de dakoverstekken bedraagt 158 m², inclusief de dakoverstekken 195 m². De maximale hoogte van het gebouw, inclusief het geïntegreerde gedeelte voor de voorzieningen voor de parkeergarage, bedraagt 3,49 meter.

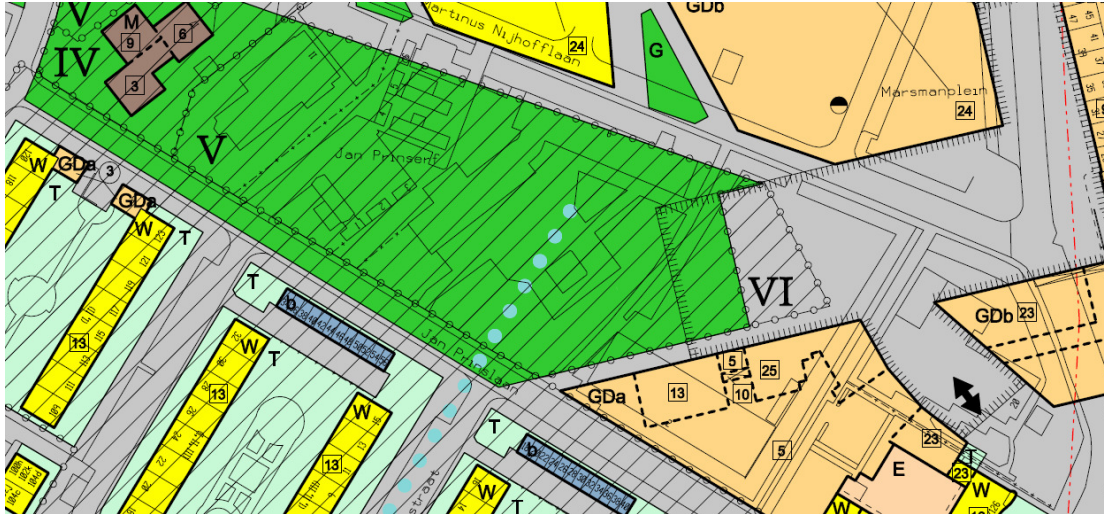
Het paviljoen krijgt de functie van horecavoorziening. Bij het paviljoen zal in dat verband een terras geplaatst worden. Het geheel wordt uitgevoerd in moderne, bij het ontwerp voor het plein passende, materialen. De afmetingen, materiaalgebruik en kleuren passen binnen de voor het Marsmanplein gestelde beeldkwaliteitseisen.



Figuur 3 Impressies voor- en achterzijde horecapaviljoen

2.3 Planologische situatie

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2009. De grond waarop het horecapaviljoen komt te staan is bestemd voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (artikel 12). De horecafunctie en de omvang van het paviljoen passen niet binnen deze bestemming.



Figuur 4 Wijzigingsbevoegdheid VI bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt

De locatie van het paviljoen valt binnen Wijzigingsbevoegdheid VI van het bestemmingsplan (artikel 22). Op grond van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van dit stuk grond wijzigen in de bestemming 'Gemengde Doeleinden b', met een aanduiding 'horeca 2' op de plankaart. Daarbij is als voorwaarden gesteld dat de oppervlakte van het horecapaviljoen maximaal 170 m² bedraagt en de bouwhoogte maximaal 4 meter.

Uit de planvoorschriften blijkt dat voor het berekenen van de oppervlakte van een gebouw buitenwerks gemeten moet worden. Een redelijke uitleg brengt, gelet op de jurisprudentie, met zich mee dat uitstekende delen – zoals dakoverstekken – die van ondergeschikte aard zijn buiten beschouwing kunnen blijven bij het meten van de totale oppervlakte van een bouwwerk.

Het dakoverstek aan de voorzijde van het paviljoen heeft een oppervlakte van 30 m². Gelet op deze oppervlakte, mede in verhouding tot de oppervlakte van de rest van het paviljoen, kan hier niet gesproken worden van een uitstekend dakdeel van 'ondergeschikte' aard. De oppervlakte van dit deel moet dan ook meegeteld worden bij de totale oppervlakteberekening. De totale oppervlakte van het paviljoen is daarmee groter dan de binnen de wijzigingsbevoegdheid toegestane maximale oppervlakte van 170 m².

Voor de realisatie van het horecapaviljoen kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Realisatie van het bouwplan is ook niet mogelijk middels ontheffing van het bestemmingsplan voor een uitstekend (dak)deel¹, of gebruikmaking van artikel 3.23 Wro jo 4.1.1 Bro.

Medewerking aan het bouwplan in zijn huidige vorm is derhalve alleen mogelijk door middel van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

¹ Voor buiten de bebouwingsgrenzen uitstekende delen als luifels, balkons e.d. kan het college krachtens artikel 24 sub e van het bestemmingsplan een ontheffing verlenen tot 1,50 meter; het dakoverstek in kwestie overschrijdt deze maatvoering.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinatie van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Het project 'winkelcentrum Marsmanplein', waarvan het horecapaviljoen een onderdeel is, past binnen deze doelstellingen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd.

Het project 'winkelcentrum Marsmanplein', waarvan het horecapaviljoen een onderdeel is, past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang Duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem (2005) legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt is in het structuurplan aangeduid als woonomgeving. Verbetering van de openbare ruimte is essentieel vanuit het oogpunt van leefbaarheid, levendigheid, onderscheid en identiteit.

Het project 'winkelcentrum Marsmanplein', waarvan het horecapaviljoen onderdeel uitmaakt, past binnen de algemene en voor Delftwijk meer specifieke doelstellingen van het Structuurplan.

Detailhandelsnota

Gelet op de centrale ligging in het verzorgingsgebied Haarlem Noord-Noord, kan de positie van het winkelcentrum Marsmanplein versterkt worden. De herstructurering van Delftwijk biedt mogelijkheden het winkelcentrum uit te breiden en aantrekkelijker te maken. Door toevoeging van speciaalzaken, diensten, horeca en dergelijke en door het realiseren van een ontmoetingsplein en gedeeltelijk ondergronds parkeren kan een volwaardig en compleet boodschappencentrum ontstaan.

Het horecapaviljoen past binnen deze ontwikkeling en draagt daarmee bij aan de doelstellingen van de detailhandelsnota.

Nota Milieuzonering

In Delftwijk is overwegend sprake van woongebieden. Hiervoor geldt op basis van de Nota Milieuzonering een maximale milieucategorie B. Dit betekent dat zich in de wijk Delftwijk-Waterbuurt, daar waar het bestemmingsplan dit toestaat, zich categorie A en B bedrijven en/of voorzieningen mogen vestigen.

Gelet op het bestemmingsplan, valt het horecapaviljoen onder categorie A. Het plan past derhalve binnen het beleid van de Nota Milieuzonering.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

De doelstelling van het bodembeleid is te voorkomen dat er als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. Bij het nemen van een projectbesluit moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem.

Onder het horecapaviljoen wordt eerst een ondergrondse parkeergarage aangelegd. Aangezien het horecapaviljoen in zijn geheel boven op deze parkeergarage wordt gebouwd, is voor de bouw van het paviljoen geen apart bodemonderzoek noodzakelijk. In verband met de aanleg van de parkeergarage en overige ontwikkelingen op deze locatie heeft al bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en dat de bodem geen belemmering vormt voor de (uitvoering van deze) ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Deze wijziging is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden. De definitie van 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in een AMVB: projecten die de concentratie NO₂ of fijnstof met niet meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Luchtkwaliteit verslechtert voornamelijk door toename van o.a. wegverkeer. Daarnaast kunnen ook scheepvaartverkeer, activiteiten van inwoners en industriële activiteiten oorzaak zijn van luchtverontreiniging.

Onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt (2009), waarbij rekening is gehouden met de ontwikkelingen op/rondom het Marsmanplein, heeft uitgewezen dat de grenswaarden in relatie tot de luchtkwaliteit in de wijk niet worden overschreden (Luchtkwaliteit Delftwijk, Tauw, 13 februari 2007).

Het horecapaviljoen is relatief kleinschalig en mag maximaal ten behoeve van 'horeca 2' gebruikt worden. De meeste bezoekers van het horecapaviljoen zullen afkomstig zijn uit de wijk zelf en/of zijn bezoekers van het winkelcentrum. Een (groot) deel van de bezoekers zal per voet of fiets komen. De verkeersintensiteit neemt derhalve door de komst van het horecapaviljoen nauwelijks toe. Het is evident dat het project niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter controle is een indicatieve inschatting gemaakt van deze invloed met behulp van het NIBM-rekentool, beschikbaar gesteld door het voormalig ministerie van VROM (inmiddels I en M) (versie 12-05-2010).

Uitgangspunt is een aan het Horecapaviljoen te wijten toename van autoverkeer met 150 verkeersbewegingen per dag, waarvan 3% vrachtverkeer. Dit mag als een worst case beschouwd worden; aangenomen is dat de 6 ingeraamde extra parkeerplaatsen volledig benut worden door klanten, 12 uur per dag en met een gemiddelde parkeertijd van 1 uur.

Uit de berekening met het NIBM-rekentool volgt dat dit zou leiden tot een concentratieverhoging met maximaal 0,2 ug/m³ NO₂ en 0,04 ug/m³ PM₁₀ (fijn stof). Dit is zeer veel lager dan de NIBM grens van 1,2 ug/m³.

Nu voldaan wordt aan de criteria voor NIBM zijn er voor het Horecapaviljoen geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.3 Geluid

De Wet geluidshinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh zijn ook de geluidsgevoelige bestemmingen benoemd. Het horecapaviljoen is geen geluidsgevoelige functie als bedoelt in de Wet geluidshinder. De afstand van het paviljoen tot de nabijgelegen woningen is dusdanig dat vanuit het horecapaviljoen geen geluidsoverlast is te verwachten voor de bewoners van de bedoelde woningen.

Het Activiteitenbesluit bij de Wet milieubeheer bevat algemene voorschriften ter voorkoming of beperking van allerlei vormen van gevaar, schade of hinder voor de omgeving door de activiteiten van horecabedrijven. Dit betreft onder andere geluidsoverlast. Het door de inrichting naar de omgeving uitgestraalde geluid zal moeten voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit.

Er bestaat geen behoefte aan akoestisch onderzoek. Een toets aan de voorkeursgrenswaarden van de Wgh is niet nodig.

4.4 Water

Het projectgebied is zowel in de huidige als toekomstige situatie vrijwel volledig verhard. Er is mogelijk sprake van een zeer kleine toename van verharding. Dit zal echter gaan om maximaal enkele m². De toename van verharding – zo daar al sprake van zou zijn – blijft ver beneden de 500 m². Er hoeft derhalve geen compensatie op basis van de watertoets plaats te vinden.

Het hemelwater en afvalwater wordt via het gemengde stelsel afgevoerd. Na aanleg van het wijkpark – inclusief waterpartij – in 2012-2013 wordt het hemelwater afgekoppeld van het gemengde stelsel.

4.5 Natuurwaarden

Ecologie

In Nederland is de natuurbescherming geregeld in enerzijds de bescherming van soorten (Flora- en faunawet) en anderzijds de bescherming van gebieden (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale programma's).

Het gebied heeft geen enkele relatie met een Natura 2000 gebied of een ander natuurreserveaat, noch maakt het deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

In het projectgebied is geen beschermingswaardige flora of fauna aanwezig. In verband met de aanleg van de ondergrondse parkeergarage zijn de in het projectgebied aanwezige bomen en struiken inmiddels gerooid (zie hieronder onder 'groenparagraaf').

Er bestaat derhalve geen noodzaak tot het vragen van een ontheffing Flora- en Faunawet bij het ministerie LNV. Evenmin bestaat er behoefte aan nader ecologisch onderzoek.

Groenparagraaf

Op de grond waar het horecapaviljoen komt te staan, stonden een aantal bomen. Eerder dit jaar is een kapvergunning voor in totaal 30 bomen verleend in verband met de aanleg van de ondergrondse parkeergarage (WZ/DBT/2010/118179). De bedoelde bomen maakten hier onderdeel van uit.

In verband met deze kapvergunning is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Aan de vergunning is onder andere een herplantplicht van 39 bomen verbonden. De bomen in kwestie zijn inmiddels geroid. Op het nieuwe Marsmanplein komen bomen in boombakken.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland, bevindt een deel van Delftwijk-Waterbuurt zich in een archeologievlak van waarde. Het projectgebied valt hier buiten.

Volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Haarlem maakt het projectgebied deel uit van een zone (categorie 5) waar bij alle bodemverstorende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper reiken dan 0,30 meter archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Het paviljoen heeft een oppervlakte van minder dan 200 m² en wordt aangelegd bovenop de eerder genoemde ondergrondse parkeergarage.

Voor de aanleg van het horecapaviljoen is derhalve geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

4.7 Welstand

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het bouwplan. Het plan is in overeenstemming met de algemene welstandscriteria. De verschijningsvorm heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. De gekozen vormgeving heeft haar eigen samenhang en logica. Het geheel wordt uitgevoerd in modern materiaalgebruik, met expliciet en fijnzinnig ontworpen detaillering.

4.8 Verkeer en parkeren

De meeste bezoekers zullen afkomstig zijn uit de wijk zelf en/of zijn bezoekers van het winkelcentrum. Een deel van hen zal per voet of fiets komen. Bezoekers die met de auto komen kunnen gedurende de winkelopeningstijden parkeren in de openbare ondergrondse parkeergarage onder het horecapaviljoen. In het ontwerp van de parkeergarage is rekening gehouden met de volgens de parkeernormen voor horecavoorzieningen benodigde parkeerruimte. Buiten de winkelopeningstijden zijn er in de omgeving (bij het winkelcentrum) voldoende parkeerplaatsen op het maaiveld beschikbaar, zoals blijkt uit de parkeerbalans d.d. 27 juli 2010, welke onderdeel uitmaakt van de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De wetgeving rond externe veiligheid richt zich daarbij op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het projectgebied bevindt zich niet in de invloedssfeer van een bedrijf dat onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt. Ook valt het projectgebied buiten de invloedssfeer van de Delftlaan/Westelijke Randweg (vervoer gevaarlijke stoffen over de weg). De risicokaart van de provincie Noord-Holland bevat verder geen zaken die de veiligheid in de directe omgeving van het plangebied beïnvloeden.

Er bestaat vanuit het oogpunt van externe veiligheid derhalve geen aanleiding het plan aan te passen of op te schorten.

4.10 Kabels en leidingen

Voordat ergens gegraven kan worden is het van belang te weten wat de situatie onder de grond is. Hiervoor dient een KLIC-melding te worden uitgevoerd. In verband met de aanleg van de ondergrondse parkeergarage onder het projectgebied, heeft dit inmiddels plaatsgevonden. Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande kabels en leidingen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijk

Participatie

Vanaf de start van het Project Marsmanplein – waar het horecapaviljoen onderdeel van uit maakt – heeft er participatie plaatsgevonden met de bewoners, de wijkraad en de winkeliers. Zij zijn onder andere nauw betrokken geweest bij de keuze voor een ontwikkelaar; daarbij is altijd bekend geweest dat er een horecapaviljoen zou komen. Het merendeel juicht deze ontwikkelingen toe. In de afgelopen jaren is de klankbordgroep diverse malen bij elkaar geweest en geïnformeerd over de laatste stand van zaken. Er is sinds eind 2006 een informatiecentrum voor bewoners. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte heeft voor inspraak open gestaan. Op dit ontwerp was ook de locatie voor het horecapaviljoen zichtbaar.

Vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro

Het plan, inclusief de ruimtelijke onderbouwing, is in het kader van het vereiste vooroverleg op 16 november 2010 tijdens het maandelijks spreekuur van de gemeente Haarlem met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap Rijnland besproken. Het plan gaf het Hoogheemraadschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De VROM-Inspectie heeft bij schrijven van 14 juni 2010 (2010016274-MW-NW) en 26 mei 2009 (2009035863-Tdl-O) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro vereist is. Het projectbesluit horecapaviljoen Marsmanplein betreft geen nationaal belang waarbij vooroverleg vereist is.

De Provincie Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2010 (2010-48396) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro met de provincie meer vereist is. Het projectbesluit horecapaviljoen Marsmanplein behoort tot deze gevallen.

Zienswijze

Het ontwerp-projectbesluit is op [datum] gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft in de periode van vrijdag [datum] tot en met donderdag [datum] gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn [wel/geen] zienswijzen ingediend. *De inhoud van eventueel ingediende zienswijzen en de verwerking daarvan worden hier ingevoegd.*

5.2 Financieel

Leyten Bouwplanontwikkeling BV neemt de financiering van het horecapaviljoen voor zijn rekening. In het kader van het project Marsmanplein heeft de gemeente inmiddels met Leyten een samenwerkingsovereenkomst en een realisatieovereenkomst gesloten. In deze laatste overeenkomst is onder andere ook de afwikkeling van planschade geregeld. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De financiële uitvoerbaarheid van de realisatie van het horecapaviljoen is hiermee gewaarborgd.

6. Conclusies

Gelet op de vereisten voor een goede ruimtelijke onderbouwing ex artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hetgeen hiervoor is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het bouwplan past binnen de belangrijkste beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem.
- Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt is het bouwplan niet bezwaarlijk. Het horecapaviljoen levert een bijdrage aan de gewenste levendigheid op het nieuwe Marsmanplein. De verschijningsvorm heeft een relatie met het gebruik en de afmetingen, materiaal en kleur passen binnen de voor het Marsmanplein gestelde beeldkwaliteitseisen.
- Het plan is ook in overeenstemming met de in Haarlem geldende welstandscriteria.
- Het uitvoeren van het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied/Haarlem.
- Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de geldende normen voor geluid, lucht- en bodemkwaliteit, archeologie en flora en fauna. Ook met de overige relevante omgevingsaspecten wordt in voldoende mate rekening gehouden. De genoemde aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- Met betrekking tot archeologie wordt opgemerkt dat er geen onderzoek nodig is voor de bouw van het paviljoen.
- De uitkomst van het in artikel 5.1.1 Bro bedoelde vooroverleg is positief.
- De omwonenden, de wijkraad en de overige wijkbewoners zijn betrokken geweest bij het tot stand komen van de (herinrichtingsplannen) voor het Marsmanplein e.o., waarvan het horecapaviljoen onderdeel uitmaakt. Daarnaast heeft het ontwerp-projectbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen. Het projectbesluit is wel/niet maatschappelijk uitvoerbaar. *Dit punt wordt na afloop van de termijn van ter inzage legging ingevuld.*
- Nu het project gefinancierd wordt door de projectontwikkelaar en er tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeenkomsten zijn gesloten, wordt het projectbesluit economisch uitvoerbaar geacht.

Gelet op de bovenstaande punten kan worden gesteld dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.