



Haarlem

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

*bestemmingsplan  
Schalkstad 1e fase  
ontwikkeling*

10 september 2015



# Schalkstad 1e fase ontwikkeling

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1	Bestemmingsplan	7
1.2	Begrenzing van het plangebied	8
1.3	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4	Doel van het bestemmingsplan	10
1.5	Geldende planologische regeling	10
1.6	Bestemmingsplanprocedure	10
1.7	Leeswijzer plantoelichting	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	Huidige situatie	13
2.3	Van plankaders naar bouwplannen	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>25</b>
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	25
3.2	Regionaal beleid	26
3.3	Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>35</b>
4.1	Verkeer, geluid en luchtkwaliteit	35
4.2	Bodem	38
4.3	Externe veiligheid	39
4.4	Water	39
4.5	Natuurwaarden	45
4.6	Archeologie	48
4.7	Cultuurhistorie	49
4.8	Detailhandelsonderzoek	50
4.9	Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	53
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
4.11	Beperkingengebied Schiphol	55
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	55
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>57</b>
5.1	Inleiding	57
5.2	Juridische planopzet	57
5.3	Hoofdpzet verbeelding	65
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>69</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.3	Handhaving	74
<b>BIJLAGEN TOELICHTING</b>		<b>77</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro Hoogheemraadschap van Rijnland</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beantwoording zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan</b>	<b>87</b>

<b>Bijlage 3</b>	<b>Uitwerking SDO (Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp), vastgesteld door raad op 3 juli 2014</b>	<b>125</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>RAC Advies Schalkstad (Regionale Advies Commissie Detailhandel Noord-Holland Zuid)</b>	<b>181</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Verkeers- en milieuonderzoek notitie 21 maart 2014</b>	<b>185</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Verkeersvarianten notitie 7 mei 2014</b>	<b>207</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Parkeerbalans</b>	<b>221</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Bodeminformatie</b>	<b>231</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>	<b>237</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Advies brandweer externe veiligheid</b>	<b>243</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Natuurtoets</b>	<b>249</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Bomen effect analyse</b>	<b>279</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>	<b>305</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Cultuurhistorische analyse</b>	<b>363</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)</b>	<b>447</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Aanvullende notitie DPO</b>	<b>449</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Tekeningen verandering verhard oppervlak</b>	<b>487</b>
<b>Regels</b>		<b>491</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>493</b>
Artikel 1	Begrippen	493
Artikel 2	Wijze van meten	503
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>505</b>
Artikel 3	Centrum - 1	505
Artikel 4	Centrum - 2	507
Artikel 5	Groen	509
Artikel 6	Verkeer	511
Artikel 7	Water	513
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>515</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	515
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	517
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	519
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>521</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	521
Artikel 12	Slotregel	523

## **Toelichting**

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging bestemmingsplangebied en de directe omgeving

### 1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Schalkstad is de nieuwe naam van het winkelcentrum Schalkwijk.

De verbeelding is de kaart die bij het bestemmingsplan hoort. Deze geeft met verschillende kleuren het type bestemming aan en ook de exacte plaats van de bestemmingen. Deze bestemmingen zijn verder uitgewerkt in de regels.

De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte in het

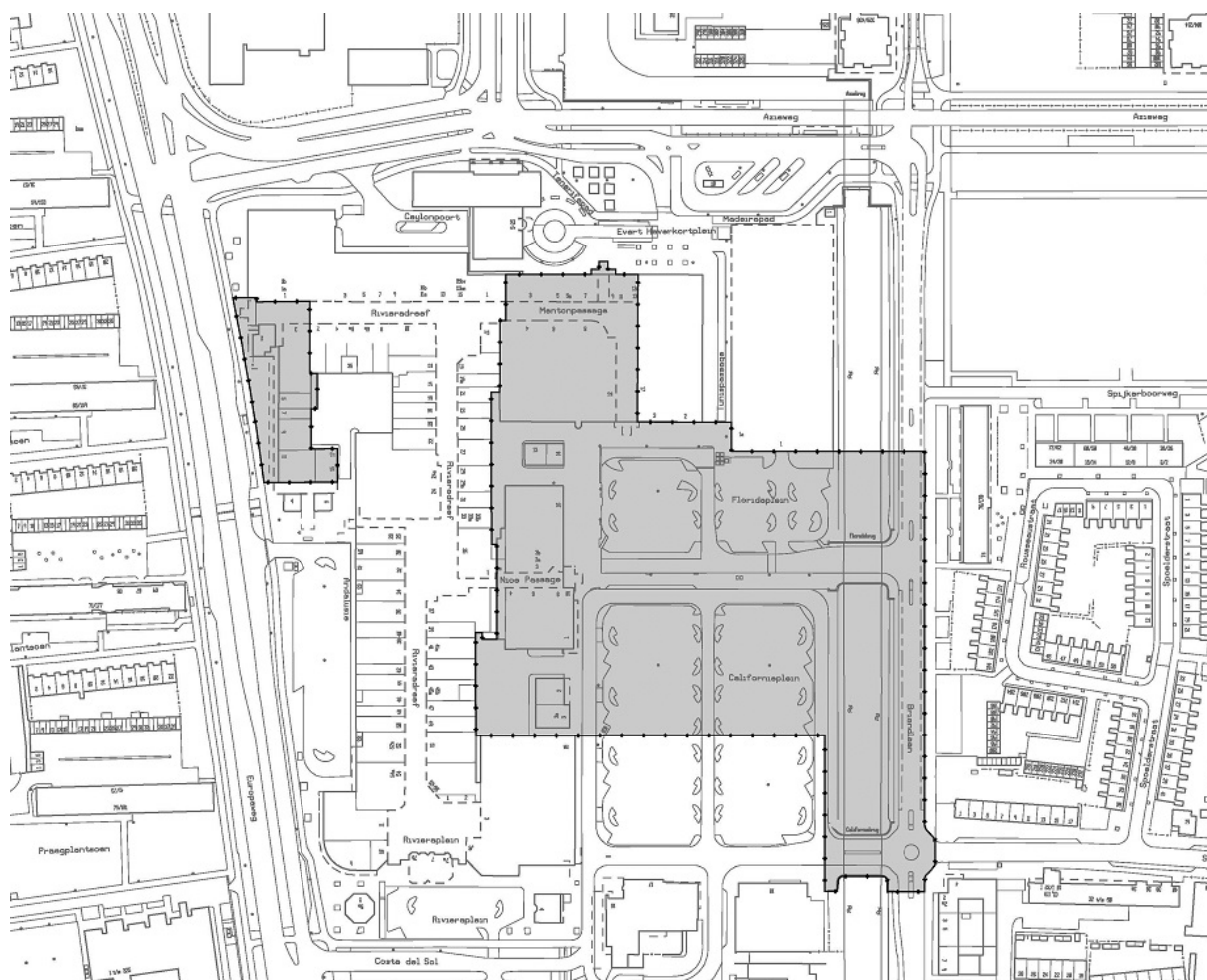


plangebied. Deze regels geven aan hoeveel bebouwing in een gebied gebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan.

De toelichting tenslotte is de onderbouwing van de regels en van de verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, milieuaspecten en de haalbaarheid van het plan.

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' ligt centraal in het stadsdeel Schalkwijk en omvat twee afzonderlijke locaties (zie afbeelding 1.1 en 1.2). De eerste locatie ligt langs de Europaweg / Andalusië. De tweede locatie ligt aan de Nicepassage en op het Florida-/Californiëplein.



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

### 1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Er zijn in het plangebied verschillende bouwprojecten in voorbereiding als onderdeel van het project Schalkstad. Dat project omvat de herontwikkeling en verbetering van het wijkwinkelcentrum Schalkwijk. De gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) hebben de intentie om samen het gebied te herontwikkelen tot een multifunctioneel en aantrekkelijk centrumgebied. Het is de bedoeling om de detailhandelsfunctie verder te versterken en om woningen en voorzieningen in het plangebied toe te voegen. Dit draagt bij aan de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Het huidige bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad in 2013 is vastgesteld, staat deze ontwikkelingen niet toe. De beoogde herontwikkeling kon in dat bestemmingsplan nog niet worden meegenomen, omdat de plannen destijds nog niet voldoende concreet waren. Tegelijkertijd moest de gemeente wel aan de wettelijke verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening voldoen, om actuele bestemmingsplannen te hebben. Daarom is ervoor gekozen om in 2013 al een bestemmingsplan vast te stellen voor dit gebied. Het nieuwe bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' maakt de eerste ontwikkelingen van het project Schalkstad mogelijk.

Het nieuwe bestemmingsplan vormt samen met de Uitwerking SDO (Stedenbouwkundige Definitief Ontwerp), zoals opgenomen in bijlage 3, enerzijds een kader voor de 'tender' (aanbestedingsprocedure) van het herontwikkelingsproject (eerste fase). Anderszijds biedt het nieuwe bestemmingsplan de planologische mogelijkheden om te zijner tijd de omgevingsvergunningen te verlenen voor de beoogde herontwikkelingsprojecten van de 1e fase, zoals gelegen binnen het plangebied dat in paragraaf 1.2 is afgebakend.

De 1e fase van de herontwikkeling betreft de volgende onderdelen:

- een herontwikkeling van de bebouwing aan de Europaweg / Andalusië (de adressen Rivièradreef 2 en 3 en Andalusië 5 t/m 15/17);
- een uitbreiding van de bebouwing aan de noordzijde van de Nicepassage met extra winkelruimte;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de Nicepassage met een bioscoop en bijbehorende horeca;
- de herbesteding van de oude Albert Heijn-locatie aan de Mentonpassage en de directe omgeving ervan, zodanig dat daar geen supermarkten meer mogen worden gevestigd. De oude Albert Heijn wordt door het bedrijf AH zelf herontwikkeld tot reguliere detailhandel. Uit onderzoek blijkt dat dit uit oogpunt van beschikbare marktruimte uitvoerbaar is (zie ook paragraaf 4.8 en bijlage 15 en 16);
- een nieuw bouwblok op het Californiëplein met daarbinnen onder andere:
  1. een nieuwe supermarkt in het hogere segment op de begane grond (Albert Heijn);
  2. een discount-supermarkt op de begane grond (Aldi);
  3. enkele kleinere winkels aan de westzijde op de begane grond;
  4. horeca aan de zuidzijde op de begane grond;
  5. (zorg)woningen op de verdiepingen en aan de oostzijde van het nieuwe bouwblok ook op de begane grond;

6. een parkeergarage op de verdiepingen.

In hoofdstuk 2 zijn deze onderdelen nader toegelicht.

Voor de deelprojecten uit de volgende fases kan nu nog geen regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat die deelprojecten nog onvoldoende concreet zijn en onvoldoende op haalbaarheid onderzocht zijn. Dit betreft bijvoorbeeld:

- de markthal die op het nieuwe Californiëplein is beoogd;
- de functiewijziging en herontwikkeling van het VNU-gebouw;
- de ontwikkeling van de Europaweg-Zuid (ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Andalusië);
- de (her)ontwikkeling van het gebied rondom de Costa del Sol, ook wel 'zuidstrook' genoemd.

Die deelprojecten zullen daarom in de komende jaren eventueel mogelijk gemaakt worden op basis van afzonderlijke planologische procedures.

## 1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is het opstellen van een ontwikkelingsgericht en flexibel planologisch-juridisch kader, waarbinnen de beoogde eindsituatie adequaat wordt geregeld. Met het nieuwe bestemmingsplan voor een deel van Schalkstad kan vervolgens de 1e fase van de herontwikkeling van het winkelcentrum worden opgestart.

## 1.5 Geldende planologische regeling

Ter plaatse van het nieuwe bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' geldt ten tijde van het opstellen van dit nieuwe plan het bestemmingsplan Schalkstad uit 2013.

Als het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' van kracht wordt, zal het plan Schalkstad uit 2013 daarmee gedeeltelijk herzien worden en voor die herziene delen zijn rechtskracht verliezen.

## 1.6 Bestemmingsplanprocedure

### *Concept*

Van het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is eerst een concept opgesteld.

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2014 ingestemd met de "Uitwerking SDO" (SDO staat voor Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp) en de financiële haalbaarheidsonderzoeken (gemeentelijke grondexploitatie-informatie). Daarbij heeft de raad ook kennis genomen van het concept bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan is gezien de concept status slechts ter informatie aan de raad aangeboden.

Het concept bestemmingsplan is aansluitend voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan de wettelijke overlegpartners, zoals verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Tevens is het bestemmingsplan in het kader van maatschappelijke participatie op 1 september 2014 en op 12 januari 2015 voorgelegd aan het vier-wijkraden-overleg van Schalkwijk. (Zie ook paragraaf 6.2.1 Wettelijk vooroverleg).

### ***Ontwerp***

De gemaakte opmerkingen van de wijkraden en de reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'.

Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling (5 maart 2015) het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Na publicatie is het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd (van 13 maart 2015 tot en met 23 april 2015). In die periode kon iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft in deze periode op 23 maart 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij het bestemmingsplan aan geïnteresseerden werd toegelicht.

### ***Vaststelling***

Na beantwoording en verwerking van de zienswijzen en enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen van het college besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### ***Beroep***

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

## **1.7 Leeswijzer plantoelichting**

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. In dit hoofdstuk zal verder aandacht besteed worden aan de toekomstige situatie door in te gaan op de Uitwerking SDO, de uitwerking van het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp. Op 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad hiermee ingestemd.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is wettelijk verplicht overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels. Per artikel wordt uitleg gegeven waar het artikel voor dient en wat het regelt. Ook is in dit hoofdstuk uitleg over de verbeelding gegeven.

In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Daarbij gaat het zowel om de financiële uitvoerbaarheid als om de maatschappelijke haalbaarheid, die blijkt uit de ingediende overlegreacties en de beantwoording daarvan. Ook de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan komt hier aan bod.

## Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de totstandkoming van de 1e fase van de ontwikkeling van Schalkstad. Eerst wordt de huidige situatie beschreven, door in te gaan op de functionele en de ruimtelijke structuur van het gebied. Vervolgens wordt toegelicht hoe vanuit de vastgestelde plankaders tot de 1e fase van de ontwikkeling is gekomen. Deze kaders zijn achtereenvolgens: de structuurvisie, het masterplan (SDO++) en tot slot bestemmingsplan.

Na het bestemmingsplan zullen nog volgen: de tender (aanbestedingsprocedure) voor het nieuwe blok op het Florida- en Californiëplein, bouwplanaanvragen, vergunningverlening en de feitelijke bouw van de diverse delen van het project Schalkstad 1e fase.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Functionele structuur

Stadsdeel Schalkwijk is hét grote uitbreidingsgebied van Haarlem uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Schalkwijk heeft inmiddels zo'n 32.500 inwoners (2014). Hoewel dit vroegere veenweidegebied vrij geïsoleerd lag ten opzichte van de stad, bood het door zijn open karakter en omvang voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen. Ook de bijbehorende voorzieningen werden gerealiseerd, zoals wegen, groenvoorzieningen en uiteraard het winkelcentrum. Op dat winkelcentrum wordt hieronder vooral ingezoomd. Kenmerkend voor de huidige structuur van stadsdeel Schalkwijk is de functionele scheiding. Hieronder komen de verschillende functies van het gebied aan bod. Binnen deze huidige functionele structuur wordt de 1e fase van de ontwikkeling van Schalkstad ingepast.

#### ***Commerciële voorzieningen***

Het overwegend overdekte winkelcentrum Schalkwijk kent circa 25.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) aan winkelruimte. Meer dan 125 verschillende winkels zorgen voor een ruim aanbod van producten in de sectoren food (ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>) en non-food (ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>).

Schalkstad heeft met name een verzorgende functie voor het zuidelijk deel van Haarlem, maar op basis van het winkelaanbod vervult dit detailhandelscluster ook een belangrijke rol voor kleinere kernen in de omgeving van Haarlem. Hiermee is het stadsdeelcentrum bovenlokaal verzorgend.

Het winkelcentrum kent als grootschalige winkels - dat wil zeggen winkels met een verkoopvloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> en groter - in de non-food sector een V&D, Hema en C&A. In de food sector bevinden zich twee supermarkten met een oppervlak groter dan 1.500 m<sup>2</sup>, te weten een Albert Heijn en een Dekamarkt.

Behalve winkels komen ook aan detailhandel gerelateerde en ondergeschikte

functies voor, zoals daghoreca in de vorm van bijvoorbeeld een lunchroom, snackbar of restaurant. Overige commerciële functies in het gebied betreffen zaken in dienstverlening zoals bankfilialen, reisbureaus, een zelfstandig kantoorgebouw aan de Ceylonpoort en een autowasstraat aan de Costa Del Sol.

Bij Schalkstad komt ook ambulante handel voor. Wekelijks is er een dagmarkt op het Californiëplein en nabij de entree aan het Floridaplein is er een standplaats voor een kraam.

### ***Kantoren***

In de toren aan de Ceylonpoort (voormalig VNU-gebouw) zijn enkele kleine kantoren van bedrijven gevestigd. Het kantoorgebouw huisvestte tot begin 2013 tijdelijk ook onderdelen van de Provincie Noord-Holland. Verder zijn er verspreid door het winkelgebied enkele bankfilialen. Het VNU-gebouw maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Naar verwachting wordt de beoogde transformatie later via een aparte planologische procedure gefaciliteerd.

### ***Maatschappelijke voorzieningen***

Ten zuiden van het gebied bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om bibliotheek Schalkwijk aan het Fie Carelsenplein, een politiebureau aan de Costa Del Sol en een vestiging van Loket Haarlem voor welzijn en maatschappelijke dienstverlening aan het Rivièreplein. Deze voorzieningen vervullen een functie voor het gehele stadsdeel Schalkwijk. Ze maken geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

### ***Wonen***

In het gebied van het winkelcentrum komt wonen slechts in beperkte mate voor. Wel zijn er hoogbouwflats aan de Costa Del Sol en de Briandlaan. Deze zijn in het bezit van een corporatie en liggen buiten het plangebied. Ook zijn er wooneenheden boven bibliotheek Schalkwijk aan het Fie Carelsenplein, dat ook buiten het plangebied valt. Rondom het winkelcentrum liggen de vier woonwijken: Molenwijk, Europawijk, Meerwijk en Boerhaavewijk.

### ***Recreatie***

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan het Fie Carelsenplein een sporthal, de Spaarnehal. Aan de westzijde van deze sporthal kan in de openbare ruimte gebasketball worden. Aan het Californiëplein is een fitnesscentrum Jordan Sports gevestigd. Deze functies liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

### ***Openbaar vervoer***

R-Net (voorheen: Zuid-tangent) heeft als regionale snelbusverbinding een flinke impuls gegeven aan het openbaar vervoer in Schalkwijk. R-Net rijdt van Haarlem Centrum via Schalkwijk naar Hoofddorp, Schiphol en via Amstelveen naar Amsterdam-Zuidoost en vice versa. In Schalkwijk rijdt R-Net via de Aziëweg en de Europaweg. Op de Aziëweg en de Europaweg heeft het tracé van R-Net een eigen busbaan. Wel maken andere buslijnen gebruik van de vrije busbaan. Eén van de haltes van deze snelbus bevindt zich aan de Aziëweg ten noorden van het winkelcentrum Schalkwijk.

In Schalkwijk wordt dit netwerk verder aangevuld met bussen die hun route beginnen en eindigen bij de halte Schalkwijk-Centrum van R-Net. Op deze manier ontstaat een overstapmogelijkheid tussen twee typen openbaar vervoer. Om ook een overstap tussen de fiets en het openbaar vervoer te stimuleren bevinden zich in de nabijheid van halte Schalkwijk-Centrum en het busstation verschillende stallingsboxen voor fietsen.

## **2.2.2 Ruimtelijke structuur**

### ***Verkeersstructuur***

De wegenstructuur in het stadsdeel bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur:

- stadsdeelontsluiting op stadsdeelniveau;
- wijkontsluiting van de vier wijken op wijkniveau;
- verkeersluwe gebieden in iedere buurt op buurt- en straatniveau.

In Schalkwijk vormen de noord-zuid gerichte Europaweg en Amerikaweg de hoofdassen in de wegenstructuur. Deze wegen verwerken het doorgaande verkeer en vormen de primaire ontsluiting van het stadsdeel en zijn dus van groot belang voor de bereikbaarheid van Schalkstad. Het plangebied is op deze manier goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer.

Voor de ontsluiting van Schalkstad voor gemotoriseerd verkeer zijn ook de Aziëweg en Briandlaan van groot belang. Via de Briandlaan kan het autoverkeer zowel het centraal in Schalkstad gelegen parkeerterrein aan het Californiëplein bereiken, als de aan het Floridaplein gelegen parkeergarage. De Aziëweg zorgt eveneens voor ontsluiting van deze parkeergarage, maar ontsluit ook het langs deze weg gelegen kantoorgebouwen. Aan de zuidwestzijde wordt het winkelgebied ontsloten via de Europaweg en de Costa Del Sol.

Het fietsnetwerk rondom Schalkstad valt samen met de routes voor de auto. Centraal in het plangebied bevindt zich nabij één van de entrees van het winkelcentrum, een bewaakte fietsenstalling.

### ***Parkeren***

Rond het winkelcentrum Schalkwijk zijn grote parkeervoorzieningen aanwezig met in totaal 1.532 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn als volgt verdeeld:

- parkeergarage aan de noordkant (Floridaplein) met 592 parkeerplaatsen;
- parkeerterrein middengebied (Californiëplein) met 612 parkeerplaatsen;



- parkeerterrein westkant (Andalusië) met 106 parkeerplaatsen. Verder is er een aantal losse parkeerplaatsen: Rivièraplein 55, Ceylonpoort 30, Haverkortplein 15, expeditieterreinen 110, losse plaatsen 12.

### ***Bebouwingsstructuur***

De bebouwing van Schalkstad bestaat uit meerdere bouwdelen, maar het overdekte winkelcentrum is zowel qua gebruik als qua bouwmassa dominant in het gebied.

Het overdekte winkelcentrum bestaat uit een langgerekte noord-zuid georiënteerde bebouwing, gelegen aan de Rivièradreef. Deze noord-zuid bebouwing is qua bebouwingsstructuur in het midden aangevuld met een oost-west strook, gelegen aan de Nicepassage. De kruising hiervan ligt op het centrale plein in het midden van het winkelcentrum. Verder is de bebouwingsstructuur met een tweede oost-west strook aangevuld aan de noordzijde. Deze bebouwingsstrook ligt aan weerszijde van de Mentonpassage. De bebouwing van het overdekte winkelcentrum omvat twee lagen.

Verder vormt de parkeergarage aan de Tunispassage aan de noordoostkant van het winkelcentrum een solitair gelegen element van de bebouwingsstructuur. Ook zijn er aan de zuidzijde van het overdekte winkelcentrum nog een aantal losse gebouwen aanwezig. Deze liggen aan het Rivièraplein, de Costa del Sol en aan de zuidzijde van het Californiëplein.

### ***Groen***

Kenmerkend voor de openbare ruimte in het stadsdeel Schalkwijk is de grote hoeveelheid groen. De ruim bemeten onderlinge afstand tussen de bebouwing draagt daar aan bij. Tot de hoofdgroenstructuur van Schalkwijk behoren onder andere de groenstroken langs watergangen, bijvoorbeeld de Europavaart. Eveneens tot de hoofdgroenstructuur behoren de noord-zuidgerichte groenstroken aan weerszijden van de Amerikavaart en de Sallandvaart.

Het groen langs de hoofdwegen is over het algemeen weinig uitgesproken. De inrichting van de wegen is gericht op een snelle afwikkeling van het autoverkeer en bijvoorbeeld niet op de wijze waarop fietsers en voetgangers de openbare ruimte beleven. Groenbeplanting is vaak gebruikt om de hoofdwegen aan het zicht vanuit de woonbuurten te onttrekken. Daarbij komt nog dat bij de aanleg van Schalkwijk de verkeersstromen en de aan de weg gelegen bebouwing van elkaar zijn losgetrokken. De entrees van de gebouwen liggen niet aan de hoofdweg. Gevolg hiervan is dat de aan de weg gelegen bebouwing weinig contact heeft met het maaiveld. Consequentie van een dergelijke opzet is dat het toezicht op de openbare ruimte (de langs de wegen gesitueerde fiets- en wandelpaden) beperkt is. Dit levert een anonieme omgeving op met een beperkte belevingswaarde.

### ***Oppervlaktewater***

Aan de rand van het winkelgebied ligt een belangrijk stuk van de Amerikavaart, begeleid door groenstroken. Met de rij volwassen essenbomen langs de

Briandlaan markeert de vaart een zeer herkenbare route door het stadsdeel. Net ten noorden van het plangebied is er een knik in de watergang. Dat is bij de aanleg van het stadsdeel bewust ontworpen om de totale noord-zuid-lengte niet tot een onafzienbaar en daardoor saai element te maken. Bovendien is de knik een herinnering aan de oorspronkelijk Zomervaart in de vroegere Schalkwijkerpolder, die ook van zo'n knik was voorzien.

Aan de noord-, oost-, en zuidzijde van het winkelcentrum bevinden zich watergangen. Aan de zuidzijde liggen de Europavaart en de Sallandvaart (ook wel Meerwijkvaart genoemd), die vervolgens in directe verbinding staan met de aan de oost- en noordzijde gelegen Amerikavaart. Alle watergangen maken deel uit van de hoofdwaterstructuur van Schalkwijk en behoren tot het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland.

De Amerikavaart, de Europavaart en de Sallandvaart zorgen voor de ontwatering en afwatering van het bebouwde gebied van Schalkwijk. De Sallandvaart wordt daarnaast in beperkte mate benut voor de kleine recreatievaart.

## **2.3 Van plankaders naar bouwplannen**

In deze paragraaf komen achtereenvolgens aan bod: de structuurvisie Schalkstad 2025, de Uitwerking SDO (zie ook bijlage 3) en de vertaling van deze plannen naar het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de volgende stappen in het proces: de tender en de uitwerking van bouwplannen.

### ***Structuurvisie Schalkstad 2025***

De structuurvisie Schalkstad 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2013. De structuurvisie vormt het planologische kader dat de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling schetst. Belangrijke uitgangspunten zijn functiemenging en de stedenbouwkundige gridstructuur. Dit moet leiden tot aantrekkelijke randen en een goede aansluiting op de omgeving. De structuurvisie komt verder aan bod in paragraaf 3.3.1.

### ***Uitwerking SDO (Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp)***

Het stedenbouwkundig plan (Uitwerking SDO) is opgesteld door Jo Coenen Architects & Urbanists en gedateerd mei 2014. Een tussentijdse versie van een deeluitwerking van het stedenbouwkundig plan is besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op 6 mei 2014. De op 3 juli 2014 door de raad vastgestelde Uitwerking SDO is opgenomen in bijlage 3.

De Uitwerking SDO gaat in op de context, het stedenbouwkundig plan, de deelgebieden en de specifieke bouwblokken. Hieronder benoemen we de belangrijkste elementen voor het bestemmingsplan.

### ***Deelgebied Europaweg / Andalusië***

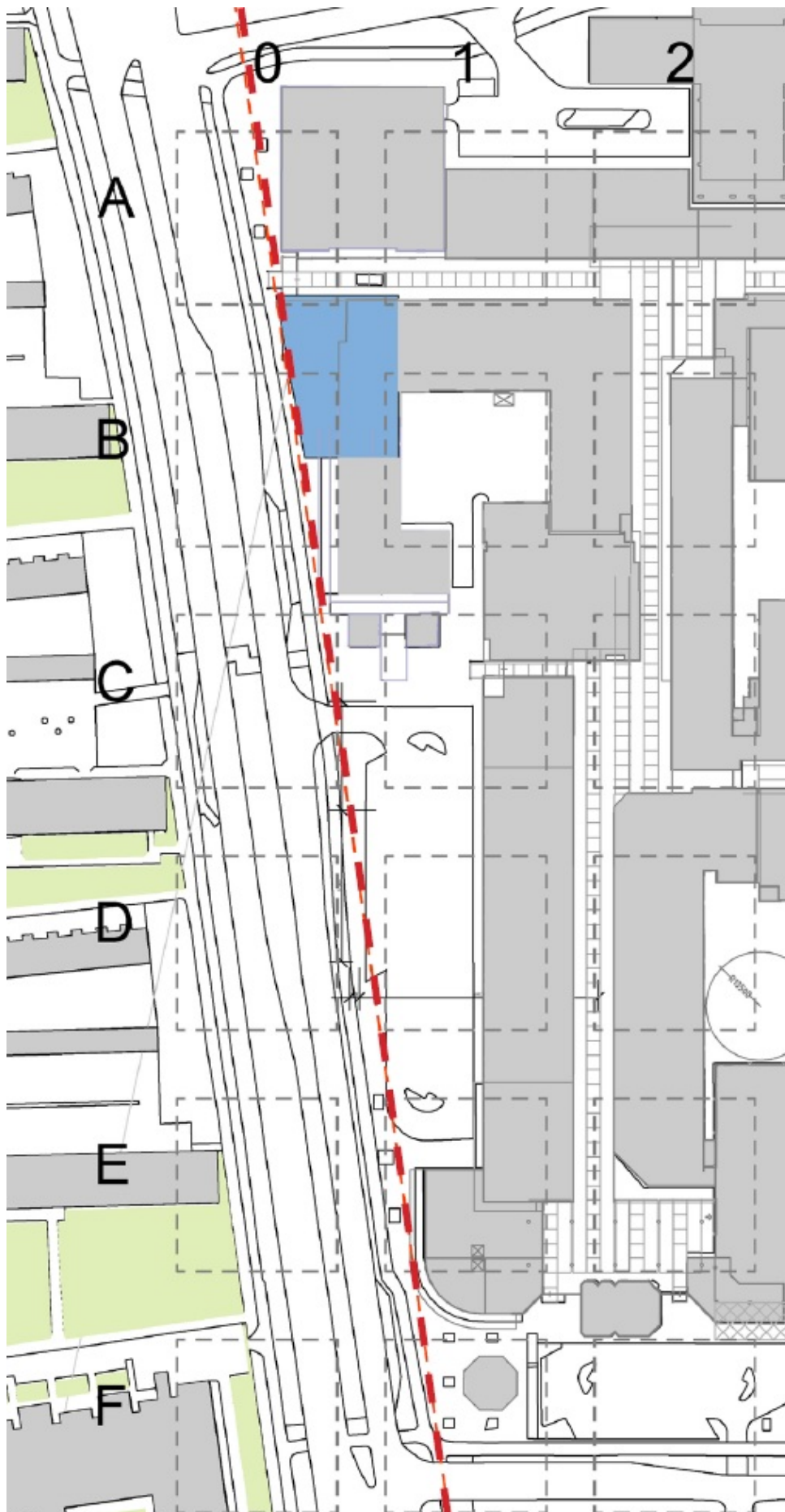
De nieuwe ontwikkeling aan de Europaweg dient zich tenminste aan twee

kaderstellende eisen te houden:

- rekening houden met de rooilijn van de noordkop naar de zuidkop (zie rode stippellijn op onderstaande afbeelding);
- de gevellijn moet zich parallel aan de Europaweg representeren.

Vanuit het bestaande vastgoed aan de Europaweg / Andalusië wordt op de noordkop een grootschalige winkel ontwikkeld (de blauwe vlek op afbeelding 2.1). Met deze ontwikkeling wordt een eerste aanzet geven voor de aanpassing van dit gedeelte van het winkelcentrum. Het zal de overige eigenaren in het gebied wellicht ertoe zetten ook initiatieven te ontplooiën die tot een versterking leiden in dit gebied.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

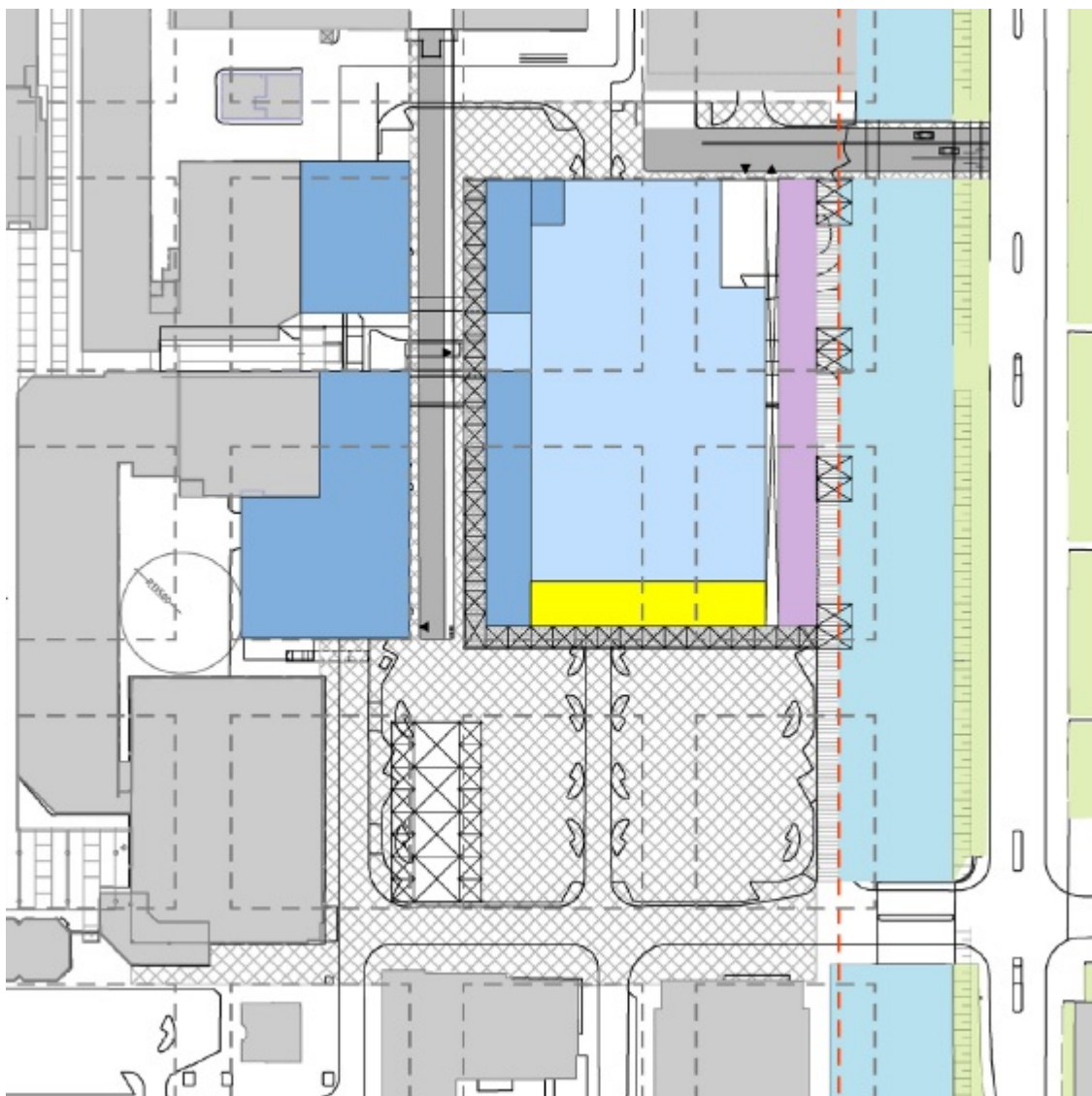


*Afbeelding 2.1: deelgebied Europaweg / Andalusië uit de Uitwerking SDO*

*Deelgebied Florida- / Californiëplein*

Voor de nieuw beoogde bebouwing op het Florida-/Californiëplein geeft de Uitwerking SDO het volgende aan (zie ook afbeelding 2.2):

- Winkels (de donkerblauw ingekleurde blokken) begeleiden de route. Door het creëren van nieuwe functies ontstaat een nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor ontstaat ook een duidelijke entree tussen de bouwblokken richting marktplein.
- Vormgeving plein (en pleinwand): door de nieuwe publieke functies (bijvoorbeeld horeca; zie geel ingekleurde blok in afbeelding 2.2) ontstaat een levendig plein. De gevelwanden aan het plein dienen voornamelijk als publieke functies. Functies die zich naar buiten uitstralen door middel van transparante gevels.
- Vormgeven façade / voorkant aan de oostzijde als visitekaartje: de materialisering dient, gelijk aan het westplein, deel uit te maken van het marktplein zodat de noord-zuid as als gelijke gezien wordt. Bomen en groen geven de huidige, compleet verharde situatie, een vriendelijker karakter mee.
- Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een flexibel en goed faseerbaar grid van blokken, die een goede mogelijkheid bieden voor het creëren van aparte woondomeinen. Elk woondomein is aantrekkelijk voor zowel jongere als oudere huishoudens. Ieder domein omvat circa 40 tot 60 woningen en heeft hiermee een goede schaalgrootte om bewoners herkenbaarheid, veiligheid en comfort te bieden. Het maakt bovendien een aantrekkelijke combinatie mogelijk van de levendigheid van het stadsdeelhart enerzijds en de gewenste rust en privacy anderzijds. Voor dat laatste zorgt ook de voor de bewoners ingerichte open ruimte boven de winkels en parkeervoorzieningen. In de appartementencomplexen zal sprake zijn van een grote differentiatie in grootte, ligging en prijsklasse.



*Afbeelding 2.2: deelgebied Florida- en Californiëplein uit de Uitwerking SDO*

### ***Uitwerking SDO is vertaald naar bestemmingsplan***

De Uitwerking SDO omvat de bouwstenen voor de fysiek-ruimtelijke invulling van het plangebied. Deze bouwstenen zijn vertaald naar dit bestemmingsplan en vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Daarbij gaat het om de rooilijnen en bouwhoogtes en om de mogelijke functies.

### ***Flexibiliteit voor ondernemers en faciliteren tender als uitgangspunt***

De Uitwerking SDO bevat in het hoofdstuk over de specifieke bouwblokken ook een programmering en een voorbeelduitwerking. Die voorbeelduitwerking van een mogelijk bouwplan is niet één-op-één in het bestemmingsplan overgenomen. In gezamenlijk overleg tussen Jo Coenen Architects & Urbanists, de projectmaatschappij Schalkstad en de gemeente Haarlem zijn de ruimtelijk relevante kaders uit de Uitwerking SDO vertaald naar en vastgelegd in dit bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is geweest het bieden van flexibele

mogelijkheden voor de ondernemers in het gebied én het faciliteren van een zo optimaal mogelijke invulling van het gebied in de tender (aanbestedingsprocedure). Passend binnen de kaders van de structuurvisie en de Uitwerking SDO zijn dus in dit bestemmingsplan 'in de geest van' de voorbeelduitwerking functies en afmetingen vastgelegd en gefaciliteerd.

### *Locaties*

Voor het gedeelte van het plangebied dat aan de Europaweg / Andalusië ligt, geldt dat hier sprake zal zijn van gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, hetgeen niet in het geldende planologische kader / bestemmingsplan past. Daarom is hier een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het gedeelte van het plangebied ter plaatse van de Mentonpassage geldt dat dit deel qua bebouwing niet verandert. Hier zal alleen de supermarktfunctie anders worden bestemd. Dat is de functie supermarkt die in het verleden aan een aantal percelen aan de Mentonpassage was toegekend, maar met de nieuwe plannen niet meer wenselijk is, omdat dit blijkens het distributieplanologisch onderzoek van BRO (10 april 2013, zie Bijlage 15 bij deze toelichting) tot een ontwrichting van de voorzieningenstructuur zou kunnen leiden.

Het gedeelte van het plangebied ter plaatse van de Nicepassage zal deels uit sloop/nieuwbouw bestaan, waardoor hier een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Ook wordt hier een bioscoop mogelijk gemaakt, wat een functie is die voorheen hier niet mogelijk was.

Het gedeelte van het plangebied ter plaatse van het Florida- en Californiëplein zal een volledig nieuwbouwplan omvatten, waardoor hier ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

### ***Tender (aanbestedingsprocedure)***

Het op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (Uitwerking SDO) en dit ontwerp bestemmingsplan plaveien de weg naar de volgende fase van het project: de tender of aanbestedingsprocedure. Op dit moment is de precieze vormgeving van de tender nog niet bekend. Het idee is om het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan als randvoorwaarden mee te geven. Projectontwikkelaars, aannemingsbedrijven, beleggingsmaatschappijen, bouwbedrijven of andere geïnteresseerden kunnen dan voorstellen doen voor bouwplannen voor het nieuwe multifunctionele bouwblok op het Californiëplein. De projectmaatschappij Schalkstad zal de tender in de komende periode verder uitwerken en opstarten.

De overige ontwikkelingen zoals de bioscoop en de winkelruimte aan de Europaweg worden direct met investeerders geregeld. Ook de grond wordt daardoor direct aan hen uitgegeven in plaats van dat het via een aanbestedingsprocedure verloopt.

### ***Bouwplannen***

De winnaar van de tender kan zijn bouwplan gaan realiseren. Dit betekent: een verdere uitwerking en nadere detaillering van de bouwplannen, het aanvragen van (omgevings-)vergunningen voor het bouwen en tot slot de feitelijke bouw plus oplevering.

Voor de overige bouwplannen, bijvoorbeeld voor de bioscoop, geldt dat deze hun eigen (omgevings-) vergunningstraject zullen doorlopen.



bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werkt het Rijk aan een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk wil Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig houden. De Rijksoverheid richt zich daarbij op de nationale belangen. Het verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten en daarom zijn de regelingen van het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' in lijn met het ruimtelijke beleid van het Rijk.

#### ***Structuurvisie Noord-Holland 2040***

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de ruimtelijke ambities weer van de Provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en te herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. 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.

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is in lijn met het provinciale beleid, zoals vervat in de structuurvisie.

#### ***Provinciale Ruimtelijke Verordening***

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Voor eventuele ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende provinciale eisen.

Dit bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' past binnen de provinciale regels zoals verwoord in de verordening.

#### ***Provinciaal en regionaal detailhandelsbeleid***

In 2009 heeft de provincie Noord-Holland een Detailhandels- en Leisurevisie vastgesteld. In deze visie is een versterking van de regionale afstemming van nieuwe winkelontwikkelingen opgenomen. Vastgelegd is dat bij nieuwe winkelontwikkelingen boven de 5.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) in winkelcentrumgebieden en nieuwe winkelontwikkelingen boven de 1.500 m<sup>2</sup> wvo buiten de reguliere winkelcentra die niet passen in een bestemmingsplan een advies door de gemeente wordt ingewonnen van de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Provincie Noord-Holland Zuid en dit advies

wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Daarnaast is vastgelegd dat de RAC bij de advisering toetst aan actuele regionale detailhandelsvisies. Het advies van de RAC voor de herontwikkeling van Schalkstad is opgenomen in bijlage 4.

## **3.2 Regionaal beleid**

Op regionaal niveau is in 2012 door het REO (Regionaal Economisch Overleg van de gemeentes in Zuid-Kennemerland) opdracht verstrekt aan adviesbureau WPM om de regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland uit 2006 te actualiseren. In augustus 2013 is de detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020 in het REO vastgesteld. Hierin zijn de speerpunten van het regionale detailhandelsbeleid benoemd, nieuwe winkelplannen en de marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland in beeld gebracht en is een beeld geschetst van de toekomstige hoofdwinkelstructuur van Zuid-Kennemerland. Op basis van de regionale visie kan de gemeentelijke detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2002-2012 geactualiseerd worden.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Schalkstad 2025**

Sinds de ontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk en ook sinds de laatste renovatie in de jaren '90 van de vorige eeuw zijn de wensen van bezoekers sterk veranderd. In functioneel opzicht zijn de eisen die gesteld worden aan het winkelen sterk toegenomen. Winkelformules veranderen en een grotere differentiatie is gewenst. Naast winkelen zijn gemak, vermaak en comfort belangrijke factoren geworden. Wil het winkelcentrum Schalkwijk de transformatie doormaken naar "Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk", dan zal een nieuwe combinatie gemaakt moeten worden van winkelen, wonen, werken en verblijven. Het is de bedoeling dat het winkelcentrum zo uitgroeit tot een multifunctioneel stadshart.

Waar het winkelcentrum traditioneel sterk is op het gebied van dagelijkse voorzieningen, moet het winkelaanbod worden verbreed met een aanbod dat beter aansluit op de verschillende bezoekmotieven van winkelend publiek. Schalkstad biedt straks een compleet winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen, laagfrequente aankopen en recreatief winkelen. De aanwezige horeca en de meer recreatieve functies moeten hierop aansluiten. Hiermee ontstaat een comfortabele omgeving met een eigen sfeer, die een goed alternatief biedt voor de binnenstad, zonder daarmee in concurrentie te komen. Het nieuwe winkelcentrum moet zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats, niet alleen ingegeven door het assortiment aan winkels, maar ook door de ruimtelijke inrichting en de activiteiten die er plaatsvinden. Het moet daarmee meer een verblijfsgebied worden, in plaats van een functioneel koopcentrum. Het verbeteren van de uitstraling van de buitenkant speelt daarbij ook een rol.

Het winkelcentrum Schalkwijk trekt op dit moment met zijn huidige opzet, invulling en verschijningsvorm verschillende doelgroepen aan die voornamelijk afkomstig zijn uit de omliggende wijken. De ambitie om het gebied te veranderen in het stedelijk centrum van Schalkwijk en een drager te vormen voor

het stadsdeel leidt ertoe dat uitbreiding van het winkelaanbod noodzakelijk is.

De Structuurvisie Schalkstad 2025 biedt een kader voor ontwikkeling. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsagenda, waarin is aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingstrajecten tot realisatie kunnen komen. Daarbij wordt niet alleen uitgegaan van vergroting van het voorzieningenniveau en aanvulling met leisure, maar ook van woningbouw in Schalkstad door toevoeging van woningen.

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is in lijn met het beleid uit de structuurvisie.

### **3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit**

Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente zich uitspreken over de richting waarin de stad zich ontwikkelt. De nota Ruimtelijke Kwaliteit dient als ambitie- en referentiekader voor ruimtelijk beleid. Het belangrijkste doel daarbij is om de stad duurzamer te maken. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

In de nota is Schalkwijk aangegeven als 'stad in transformatie', waarbij de bebouwing van Schalkstad een centrumfunctie kent. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor de (relatief jongere) stadsdelen, waar de stedelijke structuur een veranderingsproces meemaakt, zoals Schalkwijk, een 'transformatieregie'. De gemeente stuurt hier door middel van een apart op te stellen visie voor het gebied, waarin bestaande en nieuwe kwaliteiten van bebouwing en openbare ruimte in samenhang met de bredere context worden verbeeld en toetsbaar gemaakt. De structuurvisie Schalkstad 2025 kan als zo'n aparte visie worden gezien.

### **3.3.3 Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)**

Er wordt op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan een structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) door de gemeente voorbereid. In dat kader is in juli 2012 een hoofdlijnennotitie uitgebracht.

De SOR doet met name uitspraken over de wegen die aan de randen van het plangebied liggen. De Amerikaweg en de Europaweg vormen lange lijnen in de stad welke zorgen voor herkenbaarheid van de stedelijke structuur en de dragers zijn van het stedelijk leven. Onzeker is nog in welke rol deze hoofdwegen gaan spelen in de ontsluitingsring van Haarlem. In de SOR wordt ingezet op een sterkere inzet op openbaar vervoer. In dit netwerk vormt Schalkstad, met al een bestaande HOV halte, een HOV knooppunt.

De SOR gaat uit van een ongedeelde Haarlem en zet in op het opkrikken van de kwaliteit van de openbare ruimte van het oostelijk stadsdeel naar het niveau van het deel van Haarlem ten westen van het Spaarne. Binnen dit oostelijk stadsdeel vormt Schalkstad het tweede centrum van Haarlem en wordt ingezet om de veelzijdigheid en de verblijfsfunctie van dit centrumgebied toe te laten nemen. Binnen de opgenomen bestemmingen voor de openbare ruimte is die beoogde veelzijdigheid en verblijfsfunctie mogelijk.

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze

structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040.

Het plangebied van bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling ligt op de visiekaart van de voorontwerp SOR in gebied dat is aangeduid als 'Verblijfsgebied'. Verder is aan de noordzijde van Schalkstad een HOV-knooppunt aangegeven. De Amerikavaart is aangeduid als 'Watersysteem'. Tot slot zijn er twee fietsradialen ten noorden van het plangebied aangegeven: één naar het centrum (via de Europaweg) en één naar de Waarderpolder (via de Amerikaweg).

### **3.3.4 Haarlems verkeers- en vervoersplan**

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van tien jaar. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

#### ***Langzaam verkeer***

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten. De Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg, Briandlaan en Costa Del Sol zijn onderdeel van het fietsnetwerk.

#### ***Openbaar vervoer***

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De regionale en stedelijke bereikbaarheid van het plangebied met openbaar vervoer is goed met de halte Schalkwijk Centrum voor de deur. Er is een goed buslijnnet voornamelijk over de grotere ontsluitingswegen. Het tracé van R-Net is nog als Zuidtangent aangegeven als stamlijn. De Briandlaan is aangegeven als bustracé voor ontsluitende lijnen.

#### ***Autoverkeer***

Het plangebied is via de Amerikaweg aangesloten op de Schipholweg, een van de belangrijkste invalswegen van Haarlem. Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km/u-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De Europaweg is als gebiedsontsluitingsweg type A aangemerkt (50 km/u-weg). De route Amerikaweg - Aziëweg - Briandlaan is als gebiedsontsluitingswegen type B gekenmerkt (50 km/u-weg).

### **3.3.5 Beleidsregels parkeernormen**

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de Haarlemse bouwverordening (HBV). De belangrijkste stedenbouwkundige bepaling in de HBV is de parkeerregeling (art. 2.5.30). Deze parkeerregeling uit de HBV maakt toetsing aan parkeernormen mogelijk bij (nieuw)bouwplannen en functiewijzigingen. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Om toekomstige problemen op parkeergebied te voorkomen, heeft de gemeente Haarlem daarom de 'Beleidsregels parkeernormen' vastgesteld. Dit betrof een technische aanpassing en er hebben géén inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

In bestemmingsplannen zullen geen harde parkeernormen worden opgenomen, omdat dit bestemmingsplannen onnodig star en inflexibel maakt, bijvoorbeeld bij aanpassingen van het parkeerbeleid. Aan de hand van het instrument 'de voorwaardelijke verplichting' kan in bestemmingsplannen worden bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn voordat de bestemming in gebruik mag worden genomen met de mogelijkheid hiervan af te kunnen wijken onder verwijzing naar de gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen'.

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is in overeenstemming met de gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen'.

### **3.3.6 Detailhandelsnota Haarlem winkelstad 2002-2012**

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven, zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. Voor supermarkten is het gemeentelijk beleid erop gericht deze zoveel mogelijk te realiseren in de nabijheid van bestaande winkelcentra. Het winkelcentrum Schalkwijk wordt opgewaardeerd tot een multifunctioneel centrum. Bij het winkelcentrum komen mogelijkheden voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en leisure-activiteiten.

Het beleid in de detailhandelsnota voor het stadsdeelcentrum van Schalkwijk is:

1. Bij de uitbreiding van winkelcentrum Schalkwijk met 10.000 m<sup>2</sup> wordt gestreefd naar vestigingen die qua branchering aanvullend zijn op het huidige aanbod.
2. Door invoering van betaald parkeren blijven de parkeerplaatsen in het winkelcentrum Schalkwijk beschikbaar voor de klanten van het winkelcentrum ook na realisering van de OV-halte Schalkwijk Centrum.

Om versnippering en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan is het noodzakelijk om gelijkmatig over de stad verdeeld een aantal locaties aan te wijzen die ruimte kunnen bieden aan grootschalige detailhandel. Bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten zijn voor de locatiekeuze belangrijke aspecten. Schalkstad wordt als Stadshart Schalkwijk als een van de zes locaties aangemerkt waar beperkte uitbreiding van de grootschalige detailhandel wordt toegestaan. In aansluiting op het terughoudende beleid van Stadsregio Amsterdam kan geen sprake zijn van een grootschalige detailhandelsconcentratie binnen Schalkwijk. Wel is er voldoende ruimte in Haarlem om op kleine schaal volumineuze artikelen te verkopen. Gestreefd wordt naar een uitbreiding van het verkoopoppervlak met 20.000 m<sup>2</sup>. Dit is een toevoeging van ongeveer 10%. Het stadshart Schalkwijk kan de locatie worden voor zaken die in de binnenstad geen plek kunnen vinden of die de huisvestingslasten te hoog vinden. Dit streven is nog niet in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar bezien zal worden in hoeverre hiervoor in een volgende fase van de herontwikkeling mogelijkheden voor zijn.

Ten aanzien van de ambulante handel (markten en individuele standplaatsen) wordt geconstateerd dat deze van belang zijn voor de levendigheid in de stad. Een markt, gevestigde detailhandel en horeca kunnen van elkaars aantrekkingskracht en nabijheid profiteren. Bij de uitgifte van individuele standplaatsen voert de gemeente wel een terughoudend beleid om de concurrentie met reguliere winkels tegen te gaan.

Het bestemmingsplan 1e fase ontwikkeling Schalkstad maakt de eerste ontwikkelingen van het project Schalkstad mogelijk. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het detailhandelsbeleid.

### **3.3.7 Actualisering gemeentelijk detailhandelsbeleid**

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 is op regionaal niveau in augustus 2013 de detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020 in het REO vastgesteld. Op basis hiervan zal de gemeentelijke detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2002-2012 de komende periode geactualiseerd worden. De ontwerp detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad heeft in november-december 2014 ter inzage gelegen en wordt op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan aangepast om te kunnen laten vaststellen door de gemeenteraad.

### **3.3.8 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart**

De nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft inzicht in de ontwikkeling van het aanbod en de spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Ook geeft het aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik en voor locatiekeuzes op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

De opgave voor Schalkwijk ligt in de eerste plaats in het vernieuwen van de woonzorginfrastructuur. Tot 2020 neemt de groep 75-plussers in heel Schalkwijk met bijna 500 personen toe op een totaal van nu van ruim 2.800.

Zorggerelateerde voorzieningen zullen op deze vergrijzing moeten inspelen. Ingezet wordt op de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen (verzorgd respectievelijk beschermd wonen). Deze voorzieningen worden beter gespreid over de wijken. Tegelijkertijd kan daarmee de grootschalige intramurale capaciteit gemoderniseerd en verminderd worden. Normatief gezien is er in Schalkwijk buiten de bestaande eerstelijns gezondheidscentra aan de Briandlaan en Frieslandlaan nog ruimte voor een gezondheidscentrum.

In Schalkstad is ruimte gereserveerd voor een clustering van functies op het gebied van cultuur en educatie, zo mogelijk in combinatie met bibliotheek, CCVT, oefenruimten en Teylercollege. Wensen en kansen liggen er voor een nieuw Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd.

### **3.3.9 Recreatienota Haarlem**

In de Recreatienota Haarlem staat winkelcentrum Schalkwijk genoemd als Recreatief Concentratie Gebied (RCG). De hoofdfunctie van dit gebied is winkelen. Ook zijn er horeca en sportieve recreatie aanwezig. Door de regiofunctie kan het bestempeld worden als grootstedelijk RCG.

Er zijn kansen voor de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum met sociaal culturele voorzieningen en horeca en voor een plein met terrassen. Ook de verdere ontwikkeling van R-Net (voorheen: de zuidtangent) en fietsroutes worden als kansen benoemd.

Over Schalkwijk wordt opgemerkt dat de recreatieve cirkel rondom Schalkwijk onder druk staat. Van belang is dat de recreatieve verbindingen en voorzieningen (op het gebied van fietsen, wandelen, waterrecreatie en ruiterspaden) niet alleen binnen Schalkwijk, maar ook met de andere recreatieve concentratiegebieden goed en aantrekkelijk moeten zijn.



### **3.3.10 Woonvisie Haarlem 2012-2016**

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/ IJmond. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen. De toekomstplannen voor Schalkstad omvatten een uitbreiding van de woningvoorraad.

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' maakt de eerste ontwikkelingen van het project Schalkstad mogelijk. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het beleid uit de woonvisie.

### **3.3.11 Milieuzoneringsbeleid**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming van de woon- en leefkwaliteit. Bij milieugevoelige functies gaat het om woningen, scholen of ziekenhuizen. Milieubelastende functies zijn veelal bedrijven, industrie e.d. Milieuzonering biedt anderzijds ook zekerheid aan bedrijven dat er voldoende uitbreidings- en milieuruimte is in een bepaald gebied om op een gezonde manier te kunnen ondernemen.

#### ***Categorisering in het plangebied***

Het grondgebied van Haarlem is in het milieuzoneringsbeleid (vastgesteld in 2002 en 2008) ingedeeld in gebieden of zones. Het plangebied 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' valt volgens dit beleid in de gebiedstypering 'stedelijke centra'. Hier zijn activiteiten tot en met milieucategorie C toegestaan.

Categorie A activiteiten of bedrijven gaan in het algemeen gesproken het best samen met woningen. Denk daarbij aan reguliere detailhandel of een administratiekantoor. Wonen en categorie A activiteiten zijn in hetzelfde gebouw mogelijk zonder specifieke voorwaarden. Categorie B activiteiten passen ook goed in een woonomgeving, maar hier is een bouwkundige scheiding noodzakelijk om hinder over en weer te voorkomen. Categorie C activiteiten of bedrijven tenslotte gaan gepaard met wat meer hinder voor de omgeving, waardoor deze weliswaar samen kunnen gaan met woningen, maar dan uitsluitend indien ze bouwkundig gescheiden zijn ofwel elk in hun eigen gebouw plaatsvinden.

De in de planregels toegestane functies binnen de bestemming Centrum-1 passen binnen de maximaal toegestane milieucategorie C, aangezien detailhandel, supermarkten, kleinschalige horeca en kantoren allen als categorie A te boek staat. Daarmee wordt voldaan aan het

milieuzoneringsbeleid.

### **3.3.12 Groen en ecologie**

Het beleid op het gebied van groen en ecologie is terug te vinden in tal van regelingen en richtlijnen op Europees, landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau, zoals: de Flora- en faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1998, Natura 2000-gebieden, het Nationaal Milieubeleidsplan 4, Structuurschema Groene Ruimte 2 'natuur voor mensen, mensen voor natuur', het Beleidsplan Natuur en Landschap, de gemeentelijke Bomenverordening en het Haarlemse Ecologisch beleidsplan (2013).

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit is vooral ten zuiden van het plangebied te vinden in het stadsparkje. Verder ligt een deel van de hoofdbomenstructuur aan de rand van het bestemmingsplangebied langs de Briandlaan/Amerikavaart en Europaweg.

Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Gezien de tekorten aan stedelijk groen - gerelateerd aan het landelijke gemiddelde - dient hoge prioriteit te worden gegeven aan uitbreiding enerzijds en instandhouding anderzijds van het groenareaal. Uitgangspunten voor de bomenstructuur zijn het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

De bomen langs de Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg en de Briandlaan maken deel uit van de hoofdbomenstructuur op stadsniveau. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Alle gemeentelijke monumentale bomen zijn geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar. De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in) en de minimale levensverwachting is 10 jaar. Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt via de verplichte groentoets zorgvuldig met

monumentale bomen omgegaan. In dit bestemmingsplan is geen regeling voor het behoud van (monumentale) bomen opgenomen, aangezien de bescherming via de Bomenverordening afdoende geregeld is. In het volgende hoofdstuk komt het uitgevoerde onderzoek naar groen en bomen nader aan bod.

Het ecologisch beleidsplan Haarlem 2013-2030 beschrijft hoe de gemeente de komende jaren, in samenhang met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groen participatie de soortenrijkdom versterkt en zorgt voor een hogere ecologische waarde in de stad. Daarmee wordt de leefbaarheid van de stad vergroot. Het doel van het beleid is het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden, en de richtlijnen uit het beleid verankeren in alle planprocessen alsmede in beheer- en onderhoudsprogramma's. Het ecologisch beleid biedt de kaders voor een ecologisch Haarlem.

Voor het plangebied Schalkstad 1e fase ontwikkeling is o.a. aangegeven dat er langs de Amerikavaart natuurvriendelijke oevers gewenst zijn. De Amerikavaart en de aangrenzende groenstroken zijn bovendien aangeduid als gebied met ecologische potentie.

### **3.3.13 Archeologie**

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen over archeologie zijn vastgelegd in de beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). Deze kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Het plangebied valt volgens de ABH in categorie 4, wat inhoudt dat bodemversturende activiteiten van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -maaiveld archeologisch onderzocht moeten worden. Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Gezien de normoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat in hoofdstuk 4 wordt toegelicht.

## **Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. In de bijlagen zijn de uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

### **4.1 Verkeer, geluid en luchtkwaliteit**

De onderwerpen verkeer, geluid en luchtkwaliteit hangen sterk met elkaar samen. Daarom is ervoor gekozen om deze onderwerpen bij dit project gezamenlijk te onderzoeken. In dat kader heeft adviesbureau GoudappelCoffeng twee notities opgesteld, die de basis hebben gevormd voor deze paragrafen over verkeer, geluid en luchtkwaliteit. Het betreft de notitie "Resultaten verkeer en milieu Schalkstad" d.d. 21 maart 2014 en de notitie "Afweging varianten ontsluiting Schalkstad " d.d. 7 mei 2014, die een aanvulling vormt op de eerste notitie.

In de eerste notitie van 21 maart 2014 is geconstateerd dat er door de nieuwbouwplannen van de 1e fase van de herontwikkeling van het winkelcentrum meer verkeer van/naar Schalkstad zal rijden. GoudappelCoffeng heeft in deze notitie onderzocht wat de effecten hiervan zijn op de verkeersbelasting, de geluidbelasting en de luchtkwaliteit. Daarbij zijn de huidige situatie 2014 bekeken, de situatie zonder herontwikkelingsplan in 2024 (autonoom 2024) en de situatie met herontwikkelingsplan van de 1e fase in 2024 (plan 2024). De notities zijn opgenomen in Bijlage 5 en 6.

#### 4.1.1 Verkeer

Uit de eerste analyse op hoofdlijnen (zie eerste notitie d.d. 21 maart 2014 in bijlage 5) blijkt dat de grootste verkeerstoename, zowel absoluut als relatief, terug te vinden is op de verplaatste Floridabrug (locatie 5 in de notitie). In de plannen van de projectmaatschappij Schalkstad (het samenwerkingsverband tussen de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum en de gemeente Haarlem) werd aanvankelijk aangestuurd op een ontsluiting voor het merendeel van de parkeerplaatsen via deze brug. Hier zijn zowel de oude als de geplande nieuwe parkeergarage dichtbij gelegen. De herkenbaarheid voor bezoekers zou daarmee het grootst zijn. Echter, met de berekende toename van verkeer op dit punt is de verwachting dat de huidige vormgeving van het kruispunt niet meer zal voldoen. Uit een eerste indicatieve berekening van GoudappelCoffeng is namelijk gebleken dat de  $I/C$ -verhouding op 1,13 ligt. De  $I/C$ -verhouding zegt iets over de verhouding tussen de intensiteit ( $I$ ) van het verkeer op een bepaald weggedeelte en de capaciteit ( $C$ ) van dat weggedeelte. In de notitie geeft GoudappelCoffeng aan dat de grens bij 0,9 ligt. Een waarde boven de 0,9 geeft aan dat een kruispunt overbelast is. Dat betekent in de praktijk dat zich opstoppingen, files, langere wachttijden, en mede daardoor verkeersonveiligere situaties kunnen voordoen. GoudappelCoffeng stelt dat een rotonde nog enigszins een oplossend vermogen heeft, maar dat die ook direct al tegen zijn maximum capaciteit aan zit. Daarom wordt geadviseerd om een verkeersregelininstallatie te plaatsen of om op structuurniveau na te denken over een andere wijze van ontsluiting van de parkeergarages. Dit laatste is in de tweede notitie van 7 mei 2014 uitgewerkt.

In de tweede notitie (zie bijlage 6) zijn vijf varianten onderzocht, in aanvulling op de referentievariant uit de eerste notitie. De aan- en afvoerroutes naar/van de parkeergarages zijn in deze varianten veranderd om de effecten hiervan inzichtelijk te krijgen. Uit de berekeningen blijkt dat er alternatieve varianten qua verkeersafwikkeling op de Floridabrug mogelijk zijn met een voorrangregeling (net als in de huidige situatie). Daarnaast zijn er ontsluitingsvarianten waarbij op de Briandlaan een lagere  $I/C$ -verhouding te verwachten is dan 0,8. Daarmee zijn die varianten haalbaar te noemen. In de aanbestedingsprocedure zullen de verkeersstromenkeuze en bijbehorende milieugevolgen nader uitgewerkt worden.

#### 4.1.2 Geluid

##### ***Wettelijk kader wegverkeerslawaaï***

De regelgeving omtrent geluidshinder is vastgelegd in de Wet geluidshinder. De Wet geluidshinder schrijft voor dat bij gewijzigde situaties akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In voorliggend plan worden de volgende wijzigingen mogelijk gemaakt waarvoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het betreft:

- bestaande woningen binnen de geluidszone van wegen in reconstructie (Briandlaan, Aziëweg etc.);
- nieuwe woningen binnen de geluidszone van een bestaande/ gereconstrueerde weg (Briandlaan);
- gevolgen elders.

Onderzoek en toetsing aan de gestelde geluidsnormen dienen te worden uitgevoerd per geluidsbron (per weg). In de eerste notitie van maart 2014 is ingegaan op de algemene geluidszones en geluidscriteria die van toepassing zijn voor de verschillende wegen. Vervolgens is per onderzochte situatie ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de Wet geluidhinder.

### ***Bestaande woningen langs wegen in reconstructie: Briandlaan***

Op basis van de toename van de verkeersintensiteiten is een geluidtoename van 2-3 dB te verwachten. De geluidbelasting in de plansituatie 2024 bedraagt daarbij 58 dB op de gevel van de bestaande flat aan de oostzijde van de Briandlaan. Bij een dergelijke situatie moeten maatregelen worden onderzocht, omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

De verwachting is dat in deze situatie geen maatregelen bij de bron of in de overdracht kunnen worden getroffen. Dat betekent dat er naar verwachting hogere waarden moeten worden aangevraagd. Daarbij kan het mogelijk zijn dat het noodzakelijk is maatregelen te treffen om aan de binnenwaarden in de woningen te voldoen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de beglazing of suskasten.

### ***Nieuwe woningen langs bestaande wegen***

Aan de oostzijde van het plangebied zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Ten gevolge van de Briandlaan kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal berekende geluidbelasting voor de oostgevel bedraagt circa 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de nieuwe woningen zijn derhalve hogere waarden nodig. Daarbij dient voor de nieuwe woningen wel te worden voldaan aan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

### ***Vervolgonderzoek geluid in tweede notitie***

Op basis van globale vuistregels blijkt uit de tweede notitie d.d. 7 mei 2014 dat er nog steeds verwacht wordt dat hogere waarden voor geluid aangevraagd zullen moeten worden. In de aanbestedingsprocedure zullen de verkeersstromenkeuze en bijbehorende milieugevolgen (met name geluidgevolgen) nader uitgewerkt en onderzocht moeten worden.

### ***Hogere waarden***

Gelet op het voorgaande zijn in het kader van dit bestemmingsplan de volgende hogere grenswaarden Wet geluidhinder verleend door het college van B&W:

- 56 dB voor de nieuwe woningen aan de oostzijde van het plangebied, gelegen langs de Amerikavaart;
- 58 dB voor de bestaande woningen aan de oostzijde van de Briandlaan. Dit betreft de adressen: Rousseaustraat 74 tot en met 184.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In deze paragraaf, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit, is de basis gelegd voor een programmasystematiek voor maatregelen en projecten wat geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit: het NSL.

Uit de notitie "Resultaten verkeer en milieu Schalkstad" van 21 maart 2014 blijkt dat er geen overschrijding is van de normen voor stikstofdioxide of fijn stof. Vervolgonderzoek is dan ook niet aan de orde. Daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De notitie is opgenomen in bijlage 5.

## 4.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming moet bij nieuwbouwwontwikkelingen en bij bestemmingswijzigingen aangetoond worden dat de nieuwe functie past bij de aanwezige bodemkwaliteit. Dit is verplicht om aantasting van de volksgezondheid als gevolg van aanwezige bodemvervuiling te voorkomen. In dat kader is voor dit bestemmingsplan bodeminformatie verzameld, die is opgenomen in Bijlage 8. Hieronder is een samenvatting van die informatie opgenomen.

### ***Beoordeling bodemkwaliteit met bodemkwaliteitskaart***

De gemeente Haarlem heeft een bodemkwaliteitskaart ontwikkeld, die inzicht biedt in de gemiddelde bodemkwaliteit in verschillende gebieden binnen de gemeente. Op grond van deze kaart kan worden bepaald in hoeverre specifiek bodemonderzoek nodig is of achterwege kan blijven bij ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen.

Op de Haarlemse bodemkwaliteitskaart zijn acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. Daarnaast vallen de wegen en overig openbaar gebied in zone 8.

In bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink, minerale olie, kobalt, barium en EOX. Gemiddeld is de ondergrond niet verontreinigd. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, minerale olie, PCB en EOX.

In bodemkwaliteitszone 8 (wegen en overig openbaar gebied) is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink, lichte verontreinigingen met cadmium, koper, minerale olie, barium, kobalt en EOX.

### ***Reeds uitgevoerd bodemonderzoek***

Binnen het bestemmingsplangebied is Floridaplein 14 bekend als een geval

met een ernstige bodemverontreiniging. Deze locatie is in gebruik bij een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater veroorzaakt met vluchtige chlooralifaten. De omvang van de verontreiniging is nog niet geheel bekend. Vermoedelijk is deze verontreiniging van het grondwater beperkt van omvang (kleiner dan 6.000 m<sup>3</sup> bodemvolume). De afhandeling van deze bodemsanering verloopt via een aparte procedure en staat los van dit bestemmingsplan.

Er zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer in het gebied aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

### **Conclusie**

De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik of voor de toekomstige functies. Het aspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de risico's die samenhangen met het transport of de opslag van gevaarlijke stoffen zoals chloor, ammoniak of LPG. Uit het externe veiligheidsonderzoek dat in Bijlage 9 is opgenomen blijkt dat er twee risicobronnen relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- het doorgaand LPG-transport over de Europaweg en de Italiëlaan eenmaal per twee weken en
- een 12 inch hoge druk aardgasleiding die langs de Italiëlaan, het verlengde van de Italiëlaan en de Amerikaweg loopt.

Vanaf deze bronnen gezien staat de eerste bebouwing in het plangebied van bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' op ongeveer 180 meter afstand. Daarmee staat er geen bebouwing binnen invloedsgebied.

Het externe veiligheidsonderzoek gaat in op het plaatsgebonden risico (PR) en op het groepsrisico (GR). Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en dat het bestaande groepsrisico laag te noemen is. Het groepsrisico wijzigt niet vanwege de ruime afstand tussen de risicobronnen en de beoogde ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. De brandweer heeft dan ook een positief advies gegeven dat is opgenomen in Bijlage 10.

Het groepsrisico wordt verantwoord geacht, waarmee het bestemmingsplan voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar is.

## **4.4 Water**

### **Inleiding**

In deze paragraaf komt de waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied aan bod. Ook wordt ingegaan op de 'watertoets'. Daarbij gaat het om oppervlaktewater, grondwater, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afkoppeling, compensatie, beleid etc. De watertoets is een wettelijk verplicht onderdeel van een bestemmingsplan en bestaat uit vroegtijdige afstemming met de waterbeheerder om de waterhuishoudkundige belangen op een juiste wijze in



de planvorming te betrekken.

### **Watertoets**

De watertoets is een instrument om te borgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

In het kader van de watertoets is een eerste opzet van het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' besproken tijdens het watertoetsgesprek op 5 maart 2014. Deze eerste opzet was nog dusdanig globaal en onzeker dat er nog niet over geadviseerd kon worden. In de volgende fase van het bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap alsnog een advies uitgebracht. In bijlage 1 'Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro Hoogheemraadschap van Rijnland' is het voorlopige wateradvies van het hoogheemraadsschap opgenomen.

Hieronder is de inmiddels verder uitgekristalliseerde waterhuishoudkundige situatie geschetst.

### **Oppervlaktewater**

Het open water in het plangebied bestaat uitsluitend uit een deel van de Amerikavaart. In de omgeving liggen verder nog de Europavaart en de Sallandvaart (ook wel Meerwijkvaart genoemd) die met elkaar in verbinding staan. Alle watergangen maken deel uit van de hoofdwaterstructuur van Schalkwijk en behoren tot het regionale boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze vaarten zorgen voor de ontwatering en afwatering van het bebouwde gebied van Schalkwijk. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische functie.

De Amerikavaart zal in het kader van het project Schalkstad verder verbreed worden en die extra breedte is nuttig voor de opvang van de toenemende regenval, die door de verandering van het klimaat wordt veroorzaakt. De vaart biedt de mogelijkheid voor het afkoppelen van regenwater uit de aangrenzende wijken. Dit schone regenwater verbetert de waterkwaliteit, wat weer een positief effect heeft op de rijkdom aan planten en dierenleven.

Overeenkomstig de Rijnlandse Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 meter ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

### **Grondwater**

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen, zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het is binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwaterniveau aan te houden van gemiddeld 70 centimeter onder de kruin van de weg. Het effect van de bouwplannen op het grondwater is nog niet onderzocht. Er worden op basis van de inzichten op het moment van opstellen van het bestemmingsplan geen kelders gerealiseerd. In het vervolg van de planvorming en in de tender zal dit

onderwerp verder ingevuld worden.

### ***Waterkwantiteit***

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m -NAP gehandhaafd.

### ***Waterkwaliteit***

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk (hoge stikstof- en fosforconcentraties). De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen verontreinigd. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

### ***Riolering en afkoppeling verhard oppervlak***

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd.

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Het overgrote deel van het hemelwater dat van verharde oppervlakken afstroomt wordt via het gemengde rioolsysteem naar de waterzuivering gevoerd. Ten noordoosten van Schalkwijk bevindt zich de rioolwaterzuivering (RWZI) Schalkwijk, die in beheer is bij het hoogheemraadschap.

Bij nieuwbouw en vervanging van het gemengde stelsel moeten de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding onderzocht en benut worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden.

### ***Europees, nationaal en provinciaal waterbeleid***

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het bestuursakkoord Water zetten het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

De Waterwet uit 2009 regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is toen ook het Nationaal Waterplan vastgesteld. In dat plan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Het motto van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

De ontwerp-Watervisie van de provincie Noord-Holland heeft vanaf 6 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze Watervisie bepaalt de provincie wat er tot 2021 op watergebied centraal moet staan.

### ***Regionaal en lokaal waterbeleid***

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### *Keur en Beleidsregels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Deze nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  1. wordt - zo nodig na zuivering bij de bron - hergebruikt;
  2. wordt lokaal - zo nodig na retentie of zuivering bij de bron - in het milieu gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter niet altijd verplicht. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven zuiveringsmaatregelen achteraf. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassages;

- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-, slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan.

### *Integraal Waterplan Haarlem*

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld en in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

### **Compensatie**

Een beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoorts) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' wordt een omvangrijk nieuwbouwproject gerealiseerd. De locatie waar dit plaatsvindt is een reeds verhard parkeerterrein.

In onderstaande tabel staat de omvang van de oppervlakten verhard, onverhard

en oppervlaktewater in zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie. Dit is gebaseerd op de tekeningen in bijlage 17.

<i>Overzicht oppervlaktes verhard, onverhard en oppervlaktewater</i>		
	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Oppervlakte verhard	50.280 m <sup>2</sup>	48.978 m <sup>2</sup>
Oppervlakte onverhard	7.020 m <sup>2</sup>	6.600 m <sup>2</sup>
Oppervlaktewater	5.898 m <sup>2</sup>	7.620 m <sup>2</sup>

*Tabel 4.1 Verandering verhard oppervlak*

Hieruit blijkt dat er een afname van verharding is en een toename van oppervlaktewater, waardoor compensatie niet aan de orde is.

### **Conclusie**

De watergangen die deel uitmaken van het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland, zijn bestemd als water. Binnen alle bestemmingen is het mogelijk om water aan te brengen. De waterbeheerder heeft een wateradvies uitgebracht, dat is opgenomen in bijlage 1. Naar aanleiding van dit wateradvies is deze waterparagraaf verder aangevuld. Uit het oogpunt van water zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

## **4.5 Natuurwaarden**

Het beleid op het gebied van ecologie is terug te vinden in tal van regelingen en richtlijnen op Europees, landelijk en provinciaal niveau, zoals: de Flora- en faunawet, de Vogel- en Habitatrictlijn, Natuurbeschermingswet 1998, Natura 2000-gebieden, het Nationaal Milieubeleidsplan 4, Structuurschema Groene Ruimte 2 'natuur voor mensen, mensen voor natuur', het Beleidsplan Natuur en Landschap en de gemeentelijke Bomenverordening.

De natuurwaarden worden in Nederland in de basis beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling

mogelijk.

### **Natuurtoets**

In verband met de herontwikkeling van het winkelcentrum is daarom een natuurtoets uitgevoerd. Dit is gebeurd door adviesbureau RoyalHaskoningDHV (rapportage d.d. 12 december 2012). Hierin is aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het gehele gebied van winkelcentrum Schalkwijk. Dit is dus een ruimer gebied dan het plangebied van dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 11, blijkt dat tijdens het veldonderzoek een aantal algemene vogelsoorten is aangetroffen. Het betreft hierbij de soorten: koolmees, pimpelmees, heggenmus, roodborst, winterkoning, merel, kauw, stadsduif, meerkoet, wilde eend, knobbelzwaan, fuut, halsbandparkiet, zwarte kraai, ekster. Kritische vogelsoorten of vogels met een jaarrond beschermde nestlocatie zijn niet waargenomen binnen het bestemmingsplangebied. Verder zijn de volgende vleermuissoorten aangetroffen in het onderzoeksgebied: gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Andere zwaarder of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Voor wat betreft de overige soorten geldt dat er geen vissenonderzoek heeft plaatsgevonden. Afhankelijk van de vormgeving van de verbreding van het water langs de Briandlaan dient dit mogelijk in een later stadium plaats te vinden. Bij het veldonderzoek zijn qua amfibieën en reptielen de algemeen voorkomende soorten (tabel 1) gewone pad en bastaardkikker aangetroffen in het onderzoeksgebied. Overige (strikt) beschermde soorten amfibieën en reptielen worden op grond van de huidige verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren niet verwacht binnen het onderzoeksgebied. Met betrekking tot flora zijn er binnen het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Gezien de aanwezige beplanting, het beheer en gebruik ervan, wordt ook niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied. Er zijn geen grondgebonden zoogdieren aangetroffen bij het veldonderzoek. Het gebied is mogelijk geschikt voor algemeen voorkomende beschermde grondgebonden zoogdieren (tabel 1), zoals bosmuis, rosse woelmuis, mol, bosspitsmuis en huisspitsmuis. Zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht in het onderzoeksgebied op basis van habitatgeschiktheid en verspreidingsgegevens. In het onderzoeksgebied zijn geen andere soorten beschermde dieren aangetroffen, zoals dagvlinders, slakken of weekdieren. Het onderzoeksgebied is geen geschikt leefgebied voor deze soorten beschermde dieren.

Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het bestemmingsplangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

### **Voorwaarden in het kader van de natuurwetgeving**

#### **Vleermuizen**

Als er rekening wordt gehouden met onderstaande maatregelen om effecten op vleermuizen te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig. Het gaat om de volgende maatregelen:

- zorgen dat de watergang niet wordt geblokkeerd door duikers of andere obstakels;
- voorkómen van verlichting of aanbrengen van vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurige LED verlichting eventueel voorzien van bewegingsdetectoren);
- vermijden van verlichting tijdens de werkzaamheden aan en langs de watergang gedurende de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober);
- voorkomen dat de watergang ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden tijdelijk geblokkeerd wordt in de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober).

#### **Vogels**

De werkzaamheden kunnen negatieve effecten hebben op broedvogels die in het plangebied broeden. Deze effecten kunnen optreden wanneer de werkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen. Ontheffing is niet mogelijk. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, of dienen geschikte broedbiotopen (die verwijderd moeten worden) voor half februari verwijderd te zijn. Advies is om te zorgen dat er tijdens de bouwperiode geen stille periodes voorkomen waarin vogels alsnog tot broeden kunnen komen.

### **Bomen effect analyse**

In het voorlopig ontwerp voor de 1e fase van de (her)ontwikkeling van Schalkstad wordt naast renovatie van de bestaande gebouwen op enkele locaties ook nieuwbouw gepleegd. De bomen aan de Briandlaan maken deel uit van de hoofdboomstructuur. In het bomenbeleidsplan staat dat de gemeente die structuur beschermt en zo mogelijk aanvult. Omdat er veel bomen staan in en rond het plangebied dient inzichtelijk te worden gemaakt welke bomen wel en niet kunnen worden ingepast in de nieuwe situatie. Daarom heeft BTL Bomendienst een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd waarin is onderzocht welke bomen gehandhaafd kunnen blijven. Deze BEA is op 19 maart 2014 uitgevoerd door een boomspecialist van BTL Bomendienst. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 12.

Naast een visuele beoordeling van de bomen en een analyse van de inpasbaarheid is tevens visueel de verplantbaarheid beoordeeld. Voor een definitieve verplantbaarheidsbeoordeling is tevens groeiplaatsonderzoek en een studie naar de aanwezige kabels en leidingen benodigd. Dit onderzoek kan eventueel in een later stadium aanvullend worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat van de 170 bomen op het terrein slechts een deel (circa 90 stuks) binnen de direct invloedzone van de werkzaamheden staat. Op basis van de visuele beoordeling en de ontwerpanalyse komen de volgende conclusies naar voren:

- 103 bomen zijn inpasbaar in het voorgelegde ontwerp.



- 67 bomen zijn vanwege het (gedeeltelijk) vervallen van boven- of ondergrondse standplaats niet inpasbaar.
- Bij veel bomen treedt in de huidige situatie groeistagnatie op, waardoor de bomen slechts beperkt hun functie vervullen en de algehele groene kwaliteit op de meeste plekken op het terrein zeer matig is.
- 117 bomen zijn als voldoende / goed verplantbaar beoordeeld. Voor veel bomen kan een verplanting naar een standplaats met een goede groeiplaatsinrichting juist een verlenging van de maximale levensduur betekenen.

In de volgende fasen van de planontwikkeling zal nader bezien worden hoe met deze resultaten wordt omgegaan.

## 4.6 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7e-8e eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem betekent huis op een open plek in een bos op zandgrond. Harulahem is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

### ***Archeologische verwachting plangebied***

In het kader van de nieuwbouwplannen voor de 1e fase van de herontwikkeling van winkelcentrum Schalkwijk is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is gebeurd door adviesbureau Econsultancy (rapportage d.d. 1 mei 2014, rapportnummer 14035256). Het rapport is opgenomen als bijlage 13. Het gaat om een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen. Dit onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht dit onderzoek te doen.

Uit de resultaten blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw overeenkomt met de verwachte bodemopbouw. De bodemopbouw bestaat uit strandzanden, met daarop veen en een dunne laag klei. Hierop is een aanzienlijk ophogingspakket aanwezig. Binnen het plangebied worden geen strandwal-/duincomplexen verwacht. In het strandzand en het Hollandveen zijn geen indicatoren

aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachtingswaarde is laag en daarom is er geen vervolgonderzoek vereist.

## 4.7 Cultuurhistorie

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Deze verplichting, die voorkomt uit het rijksbeleid voor modernisering van de monumentenzorg (MoMo), is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van deze verplichting is te bevorderen dat de cultuurhistorische waarden al bij de start van een planontwikkeling een rol spelen en worden meegewogen in de besluitvorming.

De projectmaatschappij Schalkstad heeft in dat kader opdracht verstrekt aan het Monumenten Advies Bureau om na te gaan in hoeverre cultuurhistorische waarden aan de orde zijn in het plangebied. De rapportage d.d. mei 2014 is als bijlage 14 opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat rekening dient te worden gehouden met de volgende wenken en kansen ter versterking van de cultuurhistorische kwaliteit in het plangebied:

- Zoek bij de herontwikkeling en nieuwe invulling van het terrein inspiratie in het oorspronkelijke concept van stadsdeelcentrum met bovenwijkse functies, verzameld in een van alle zijden goed toegankelijk en modulair opgezet gebied.
- Handhaaf / versterk de betekenis van het gebied als schakel in de langzaam verkeersstructuur van Schalkwijk.
- Respecteer de (nog resterende) zichtlijnen op de hoogbouwaccenten binnen en buiten het projectgebied; kijk of de zichtlijnen op de kantoor- en de woontorens vanuit het kerngebied verbeterd kunnen worden.
- Behoud het contrast tussen de uniform vormgegeven megastructuur van het winkelcentrum en de losse, meer individueel vormgegeven functies elders op het terrein.
- De aanpak / renovatie van het winkelcentrum afstemmen op de oorspronkelijke idee van de binnen één ontwerp gehouden megastructuur. Streef naar een heldere, eenduidige architectuur / inrichting, die het complex als een herkenbare eenheid laat zien.
- Probeer in het ontwerp uit te gaan van de oorspronkelijke combinatie van eenvoud en uniformiteit in de kleine winkeleenheden, en verbijzondering van de grotere, die op belangrijke (hoek-/accent-)locaties zijn gesitueerd. Dit geldt voor zowel de facelift van het te handhaven complex als voor de nieuwbouw.
- Houd de oorspronkelijke oriëntatierichtingen in het gebied aan.
- Probeer de complexonderdelen met een hoge of positieve waarde als referentie naar het oorspronkelijke concept in te passen in het herontwikkelingsplan. Het betreft onderdelen met een hoge ontwerp kwaliteit, die in gave staat zijn overgeleverd.

Deze wenken en kansen waren voor het overgrote deel al meegenomen in de

'Uitwerking SDO'. Het bestemmingsplan is er in ieder geval niet mee in strijd. Bij de uitwerking van de bouwplannen zullen de cultuurhistorische wenken en kansen verder vorm moeten krijgen.

## 4.8 Detailhandelonderzoek

### 4.8.1 DPO 2013

Adviesbureau BRO heeft onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte in relatie tot de plannen voor stadsdeelcentrum Schalkstad. Het onderzoeksrapport (d.d. 10 april 2013) is opgenomen in bijlage 15. In dit onderzoek wordt bevestigd dat de marktruimte in de gehele Metropoolregio Amsterdam aanzienlijk minder is dan enkele jaren daarvoor werd verondersteld. Bovendien is de marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland beperkt tot de bestaande uitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan en betreft het vooral een vervangingsvraag. Een actualisatie van de marktruimteberekening (waarbij rekening is gehouden met de wens tot schaalvergroting van de supermarkten, het realiseren van een grootschalige trekker op het gebied van non-food, de ontwikkelingen op het gebied van internet en de toenemende concurrentie) toont aan dat er in het jaar 2025 nog een marktruimte voor detailhandel is van circa 10.500 tot 11.500 m<sup>2</sup> wvo (dit komt neer op circa 12.500 tot 13.500 m<sup>2</sup> bvo). Inclusief de marktruimte voor horeca en andere verblijfsduurverlengende functies komt de marktruimte in 2025 voor stadsdeelcentrum Schalkstad uit op circa 12.500 tot 13.500 m<sup>2</sup> wvo (dit komt neer op circa 14.500 tot 15.500 m<sup>2</sup> bvo).

#### *Ruimte voor supermarkten*

In dit onderzoek zijn de bestaande fysieke supermarkt vierkante meters meegenomen voor de berekening van de uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelen (incl. supermarkt). Als de totale planologische supermarktruimte onder de 7.000 m<sup>2</sup> bvo blijft, dan is dit qua marktruimteberekening verantwoord.

Naar locaties uitgesplitst levert dit voor de 1<sup>e</sup> fase het volgende beeld op:

Deka (gelegen buiten het plangebied)	2.000 m <sup>2</sup> bvo max
AH	3.500 m <sup>2</sup> bvo max
Discount-supermarkt	1.350 m <sup>2</sup> bvo max
Gall&Gall en Etos	150 m <sup>2</sup> bvo max
Totaal	7.000 m <sup>2</sup> bvo max

*Tabel 4.2 programma detailhandel*

De nieuwe Albert Heijn zal maximaal 3.500 m<sup>2</sup> bvo omvatten. Met een omrekenfactor van 85% betreft dat 2.975 m<sup>2</sup> wvo. Dit is een toename van 1.325 m<sup>2</sup> wvo.

Daarnaast komt er een discountsupermarkt bij in het wijkwinkelcentrum van 1.350 m<sup>2</sup> bvo, wat neerkomt op 1.148 m<sup>2</sup> wvo, wat tegelijkertijd de toename aan wvo-meters is.

Beide toenames samen leveren een oppervlakte wvo op van 1.325 + 1.148 = 2.473 m<sup>2</sup>.

Daarmee is het overgrote merendeel van de beschikbare extra marktruimte van 2.600 à 2.900 m<sup>2</sup> wvo ingevuld (DPO 2013, BRO).

Voor de beperkte resterende marktruimte van 127 tot 427 m<sup>2</sup> wvo bestaan op termijn meerdere mogelijkheden:

- ofwel op termijn inzetten voor een uitbreidingsbehoefte van één van de drie supermarktconcepten in het gebied;
- ofwel een (kleine) supermarkt in een nichesegment toevoegen (biologisch of exotisch);
- ofwel door voortschrijdend inzicht anders (of niet) inzetten.

### **Conclusie**

Per saldo leidt de uitbreiding van het stadsdeelcentrum Schalkstad, ondanks het ontstaan van enige leegstand in winkelcentra (die reeds nu al niet meer voldoen aan de wensen van de consument) tot een aanzienlijke versterking en verhoging van de duurzaamheid en bestendigheid van de detailhandelsstructuur in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk.

#### **4.8.2 RAC Advies**

In 2009 heeft de provincie Noord-Holland een Detailhandels- en Leisurevisie vastgesteld. In deze visie is een versterking van de regionale afstemming van nieuwe winkelontwikkelingen opgenomen. Vastgelegd is dat bij nieuwe winkelontwikkelingen boven de 5.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) in winkelcentrumgebieden en nieuwe winkelontwikkelingen boven de 1.500 m<sup>2</sup> wvo buiten de reguliere winkelcentra die niet passen in een bestemmingsplan een advies door de gemeente wordt ingewonnen van de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Provincie Noord-Holland Zuid en dit advies wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Daarnaast is vastgelegd dat de RAC bij de advisering toetst aan actuele regionale detailhandelsvisies. Het advies van de RAC voor de herontwikkeling van Schalkstad is opgenomen in bijlage 4.

#### **4.8.3 Aanvullende notitie DPO 2013 (BRO, juni 2015)**

In de aanvullende DPO-notitie van BRO uit juni 2015 is getoetst in hoeverre de uitgangspunten en gehanteerde cijfers nog voldoende actueel zijn. Daarbij is van belang dat in de aanvullende notitie van BRO rekening is gehouden met de meest actuele cijfers. Hieruit blijkt dat ook op basis van die cijfers de marktruimte nog steeds een omvang heeft, die binnen de in 2013 geschetste bandbreedte ligt (onderaan blz. 12).

Ook het leegstandsvraagstuk is nogmaals tegen het licht gehouden. Hierbij is de diversiteit van soorten leegstand inzichtelijk gemaakt. Er wordt geconcludeerd dat er maar één pand tot de categorie structurele leegstand kan worden gerekend (onderaan blz. 10).

Daarmee is bevestigd dat het DPO uit 2013 nog steeds voldoet en het bestemmingsplan goed is onderbouwd.

#### 4.8.4 Detailhandelregeling bestemmingsplan

Hieronder wordt per deellocatie een overzicht gegeven van de bestaande planologische detailhandel mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Schalkstad 2013.

Ook is inzichtelijk gemaakt hoeveel planologische uitbreidingsruimte voor detailhandel in dit bestemmingsplan geboden wordt (nieuwe planologische detailhandelsruimte).

Dit resulteert in de planologische detailhandelsruimte per deellocatie én voor het totale plangebied.

<b>Overzicht detailhandel mogelijkheden (in m<sup>2</sup> bvo) bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling</b>		
<i>Locatie Andalusie</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	2.255	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	1.197	
Planologische detailhandelruimte locatie Andalusie		3.452
<i>Locatie Nicepassage noord</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	1.130	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	1.820	
Planologische detailhandelruimte locatie Nicepassage noord		2.950
<i>Locatie Nicepassage zuid</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	1.434	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	493	
Planologische detailhandelruimte locatie Nicepassage zuid		1.927
<i>Nieuwbouwlocatie Californie-/Floridaplein</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	0	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	5.690	
Planologische detailhandelruimte nieuwbouwlocatie Californie-/Floridaplein		5.690
<i>Bestaande Albert Heijn-locatie</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	2.048	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	0	
		2.048
Totale planologische detailhandelruimte bestemmingsplan Schalkstad 1 <sup>e</sup> fase ontwikkeling		16.067

Bovenstaande planologische detailhandelsruimte is per deellocatie op de verbeelding vastgelegd. Op deze wijze is transparant en eenduiding vastgelegd

wat de maximale planologische mogelijkheden zijn.

De planologische uitbreidingsruimte voor detailhandel bedraagt:

$1.197 + 1.820 + 493 + 5.690 = 9.200 \text{ m}^2$ . Dit ligt onder de maximale uitbreidingsruimte uit het DPO 2013 en is daarmee planologisch verantwoord.

#### **4.9 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De te doorlopen stappen zijn:

1. beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' is een bestemmingsplan, waarbinnen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

#### **Ontwikkeling van het plangebied**

In paragraaf 2.3 zijn de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft geleid tot de onderstaande beschrijving per trede.

##### *Trede 1: Aantonen regionale behoefte*

De regionale behoefte aan detailhandelsvoorzieningen is onderzocht door adviesbureau BRO. Dit onderzoek is het DistributiePlanologisch Onderzoek

(DPO) uit 2013. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 15. Ook het bijbehorende RAC advies (Regionale Advies Commissie Detailhandel Noord-Holland-Zuid) is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen (zie bijlage 4). Uit deze stukken blijkt dat de beoogde nieuwbouw en de functie-invulling in het plangebied planologisch verantwoord is.

De regionale behoefte aan woonzorgvoorzieningen is indirect af te leiden uit de zogenaamde Woonzorgverkenner. Dit is een tool die de gemeente Haarlem heeft ontwikkeld om vraag-aanbod t.a.v. woonzorgvoorzieningen in beeld te brengen, zowel op lokaal als op regionaal niveau. Haarlem vergrijsst substantieel al is het tempo iets lager dan in de regio en in Nederland (bron: CBS 2012). Verder blijkt uit de Woonzorgverkenner dat het aandeel 65-plussers in Haarlem toeneemt van 15,8% in 2012 naar 19,8% in 2025. Het woonwensenonderzoek "Wonen in de regio" van de stadsregio Amsterdam, gemeente Almere en de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond uit maart 2014 gaat niet expliciet op zorgwoningen in en draagt daarom niet bij aan de onderbouwing van de regionale behoefte.

#### *Trede 2: Opvang binnen stedelijk gebied*

De regionale behoefte aan detailhandels- en woonzorgvoorzieningen kan volledig binnen het bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, aangezien er sprake is van een sloop-nieuwbouw- en herstructureringsproject.

#### *Trede 3: Opvang buiten stedelijk gebied*

Stap 3 van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van uitbreiding met stedelijke voorzieningen buiten het bestaand stedelijk gebied.

### **4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In het kader van de structuurvisie Schalkstad 2025 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, waar in het kader van dit bestemmingsplan naar wordt verwezen.

De 1e fase van de (her)ontwikkeling van Schalkstad valt onder de definitie van de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De omvang van het totale project Schalkstad waar de structuurvisie op is gericht overschrijdt niet de in het Besluit m.e.r. genoemde drempelwaarden voor deze categorie van activiteiten. Er geldt daarom geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Omdat de drempelwaarden indicatief zijn, moeten de gevolgen voor het milieu wel in beeld worden gebracht. Hierop is de vereiste van een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Adviesbureau DHV heeft in november 2011 zo'n vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Geconcludeerd werd daarbij dat op basis van de beschreven kenmerken van het totale project Schalkstad, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten er geen aanleiding is om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

#### **4.11 Beperkingengebied Schiphol**

Op grond van het in 2014 geactualiseerde Luchthavenindelingbesluit (LIB), een onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuureservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Het hoogtebeperkingengebied, waar Schalkstad binnen ligt, staat een maximale hoogte van nieuwe gebouwen toe van maximaal 45 meter. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4 meter ten opzichte van N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Voor het bestemmingsplan heeft de hoogtebeperking gezien de gehanteerde maximale bouwhoogten geen gevolgen en is ook geen sprake van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik gelet op de toegestane functies.

Het beperkingengebied vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de directe nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Om ze daar te kunnen plaatsen dienen bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (hierna SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Groen, Verkeer, Water e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 5.2 Juridische planopzet

De regels van het bestemmingsplan zijn in 4 hoofdstukken vastgelegd:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

#### 5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### ***Artikel 1 Begrippen***

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

### ***Artikel 2 Wijze van meten***

Dit artikel geeft aan hoe hoogtematen en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP2012 dwingend voorgeschreven.

## **5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### **5.2.2.1 Bestemmingen**

#### ***Artikel 3 Centrum - 1***

De bestemming 'Centrum - 1' geldt voor het merendeel van het bestaande winkelcentrum plus de direct daaraan verbonden vernieuwingen en uitbreidingen. De bestemming 'Centrum - 2' geldt voor de bestaande Albert Heijn locatie én voor het nieuw te realiseren bouwblok op het Californië- en Floridaplein, waar ook woningen mogelijk zijn.

Kenmerk van de bestemming 'Centrum - 1' is dat het een aaneengesloten gebied van winkels en publieksgerichte functies omvat. De woonfunctie is hier niet mogelijk, noch op de begane grond, noch op de verdiepingen.

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is een breed scala aan functies mogelijk zoals:

- detailhandel met uitzondering van supermarkten
- dienstverlening
- horeca 1 t/m 3
- horeca 5 op de verdieping van de panden aan de Andalusië
- cultuur en ontspanning
- maatschappelijke voorzieningen.

#### ***Detailhandel***

Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen aan particuliere personen. Dit gebeurt veelal in winkelpanden, die uit oogpunt van gemak voor de consument meestal bij elkaar gelegen zijn. Ook afhaalrestaurants waar ter plaatse geen gerechten genuttigd kunnen worden, vallen onder detailhandel. Specifiek bij de bestemming 'Centrum - 1' zijn supermarkten niet toegestaan. Het wel of niet toestaan van supermarkten hangt samen met de daarvoor beschikbare marktruimte die onderzocht is in een distributieplanologisch onderzoek (BRO, 2013, bijlage 15). Horeca en groothandel vallen niet onder detailhandel.

In paragraaf 4.8.4 zijn de maximaal toegestane oppervlaktes aan detailhandel (zoals op de verbeelding vastgelegd) per deellocatie inzichtelijk gemaakt.

#### ***Dienstverlening***

Dienstverlening omvat het bedrijfsmatig verlenen van consumentverzorgende of zakelijke diensten. Bij consumentverzorgende diensten gaat het bijvoorbeeld

om een kapper, schoonheidssalon, zonnestudio of masseur. Bij zakelijke dienstverlening gaat het bijvoorbeeld om een lokaal bankfiliaal, een klein verzekeringskantoor of een reisbureau. Ook een fotostudio kan onder dienstverlening geschaard worden. Kenmerkend van dienstverlening is dat afnemers of klanten rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen, al dan niet via een balie.

### **Horeca**

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is horeca toegestaan. De volgende typen horeca worden in het plangebied onderscheiden:

#### Horeca 1

Horeca 1 omvat aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekt en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekt. Voorbeelden zijn: lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want het komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

#### Horeca 2

Horeca 2 omvat horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden. Voorbeelden zijn: restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur.

#### Horeca 3

Horeca 3 betreft horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

#### Horeca 4

Horeca 4 omvat hotels. Deze horeca-categorie is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

## Horeca 5

Horeca 5 omvat horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings, evenementenlocaties, (trouw)feestzalen, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafés, grotere bezoekersaantallen en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden. Horeca 5 is in dit bestemmingsplan specifiek mogelijk gemaakt en uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping van de panden aan de Andalusië.

### ***Cultuur en ontspanning***

De functie cultuur en ontspanning betreft o.a.: creativiteitscentra, bibliotheken, musea, muziekscholen, theaters, bioscopen, muziektheaters, sport- en fitnesscentra, sauna's en wellnessvoorzieningen.

### ***Maatschappelijke voorzieningen***

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is ook ruimte voor maatschappelijke functies. Voorbeelden hiervan zijn: buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, welzijnsinstelling, verenigingsleven.

## ***Artikel 4 Centrum - 2***

De bestemming 'Centrum - 2' geldt voor de bestaande Albert Heijnlocatie én voor het nieuw te realiseren bouwblok op het Californië- en Floridaplein. De oude en nieuwe Albert Heijnlocatie zijn als communicerende vaten geregeld door de maximering van het vloeroppervlak voor supermarkten van 4.850 m<sup>2</sup> bvo in artikel 4.1 onder a sub 2. Dit betekent dat de uitbreidingslocatie van de nieuwe Albert Heijn alleen in gebruik genomen kan worden, als de oude locatie niet meer als supermarkt in gebruik is. De bestemming 'Centrum - 1' geldt voor het merendeel van het bestaande winkelcentrum plus de direct daaraan verbonden vernieuwingen en uitbreidingen.

Voor dit nieuwe bouwblok met de bestemming 'Centrum - 2' zijn door de Projectmaatschappij Schalkstad toekomstige gebruikers gecontracteerd. De meeste functies in het bouwblok zijn daardoor bekend en deze liggen vanwege de huurcontracten ook voor langere tijd vast. De bestemming 'Centrum - 2' wijkt af van de bestemming 'Centrum - 1' voor wat betreft de mogelijkheden voor wonen, woonzorgvoorzieningen en supermarkten.

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' is een breed scala aan functies mogelijk zoals:

- detailhandel inclusief supermarkten
- dienstverlening
- horeca 1 t/m 3
- cultuur en ontspanning

- maatschappelijke voorzieningen
- wonen
- woonzorgvoorzieningen
- ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie zijn wonen en woonzorgvoorzieningen niet toegestaan.

### ***Detailhandel***

Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen aan particuliere personen. Dit gebeurt veelal in winkelpanden, die uit oogpunt van gemak voor de consument meestal geclusterd gelegen zijn. Ook afhaalrestaurants waar ter plaatse geen gerechten genuttigd kunnen worden, vallen onder detailhandel. Binnen de bestemming 'Centrum - 2' zijn ook supermarkten toegestaan. Het wel of niet toestaan van supermarkten hangt samen met de daarvoor beschikbare marktruimte die onderzocht is in een distributieplanologisch onderzoek (BRO, 2013, bijlage 15). Horeca en groothandel vallen niet onder detailhandel.

In paragraaf 4.8.4 zijn de maximaal toegestane oppervlaktes aan detailhandel (zoals op de verbeelding vastgelegd) per deellocatie inzichtelijk gemaakt.

### ***Dienstverlening***

Dienstverlening omvat het bedrijfsmatig verlenen van consumentverzorgende of zakelijke diensten. Bij consumentverzorgende diensten gaat het bijvoorbeeld om een kapper, schoonheidssalon, zonnestudio of masseur. Bij zakelijke dienstverlening gaat het bijvoorbeeld om een lokaal bankfiliaal, een klein verzekeringskantoor of een reisbureau. Ook een fotostudio kan onder dienstverlening geschaard worden. Kenmerkend van dienstverlening is dat afnemers of klanten rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen, al dan niet via een balie.

### ***Horeca***

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' is horeca toegestaan. De volgende typen horeca worden in het plangebied onderscheiden:

#### Horeca 1

Horeca 1 omvat aan de detailhandelfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekt en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekt. Voorbeelden zijn: lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want het komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

#### Horeca 2

Horeca 2 omvat horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als

nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden. Voorbeelden zijn: restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur.

### Horeca 3

Horeca 3 betreft horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

### Horeca 4

Horeca 4 omvat hotels. Deze horeca-categorie is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

### Horeca 5

Horeca 5 omvat horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken. Deze horeca-categorie is binnen de bestemming 'Centrum - 2' niet aan de orde.

## ***Cultuur en ontspanning***

De functie cultuur en ontspanning betreft o.a.: creativiteitscentra, bibliotheken, musea, muziekscholen, theaters, bioscopen, muziektheaters, sport- en fitnesscentra, sauna's en wellnessvoorzieningen.

## ***Maatschappelijke voorzieningen***

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is ook ruimte voor maatschappelijke functies. Voorbeelden hiervan zijn: buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, welzijnsinstelling, verenigingsleven.

## ***Wonen***

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' is wonen toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie. Beroepsmatige activiteiten aan huis en gastouderopvang zijn in combinatie met de woonfunctie mogelijk. Voorwaarde is wel dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële dienstverleners, pedicures of praktijkruimten voor de

zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris.

### ***Begeleid wonen / zorgwoningen***

Zorgwoningen en begeleid wonen zijn onder de noemer 'woonzorgvoorzieningen' binnen de bestemming 'Centrum - 1' mogelijk, met uitzondering ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie.

Onder begeleid wonen wordt verstaan: vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

### ***Artikel 5 Groen***

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. De belangrijkste functie binnen deze bestemming is openbare groenvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn andere bouwwerken ten behoeve van de naastgelegen verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder lichtmasten, afvalbakken of fietsenrekken. Binnen de bestemming 'Groen' is verder ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals watergangen.

### ***Artikel 6 Verkeer***

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken.

Binnen de bestemming 'Verkeer' is ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen aan de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen zoals veiligere inrichtingen.

Ook is binnen de verkeersbestemming ruimte geboden om balkons te realiseren. Dit is mogelijk aan de orde bij het nieuwe bouwblok op het Californië- en Floridaplein waar externe balkons aan het bouwblok mogelijk zijn.

### ***Artikel 7 Water***

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen,



en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water (bruggen), groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mogelijk uitsluitend aan de waterfunctie gerelateerde zaken worden gebouwd, zoals beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen, bruggen. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

### **5.2.2.2 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan op verzoek van een initiatiefnemer besluiten af te wijken van de bouwregels van de bestemming Verkeer en daarmee speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 meter mogelijk maken. Verder is er een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag opgenomen binnen de bestemming Water om een grotere steiger te realiseren dan in de regels is toegestaan.

### **5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### ***Artikel 8 Anti-dubbelregel***

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

#### ***Artikel 9 Algemene gebruiksregels***

In de algemene gebruiksregels zijn twee zaken geregeld.

Als eerste is de koppeling gelegd met de 'Beleidsregels parkeren'. Voorheen waren de parkeernormen van diverse functies geregeld in de Haarlemse Bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) voor stedenbouwkundige bepalingen d.d. 29 november 2014 moet dit echter op een andere wijze geregeld zijn. De gemeente Haarlem heeft de parkeernormen via de 'Beleidsregels parkeren' gekoppeld aan bestemmingsplannen. Daarmee wordt voorkomen dat functies in Haarlem, die parkeeroverlast tot gevolg hebben, worden toegestaan.

Als tweede zijn specifieke functies verboden die ongewenst zijn in het plangebied. Daarbij gaat het om prostitutie, seksinrichtingen en opslag van in

onbruik geraakte goederen. Kortdurende opslag van bijvoorbeeld bouwmaterialen t.b.v. een verbouwing is uiteraard wel mogelijk.

#### ***Artikel 10 Algemene afwijkingsregels***

Het bevoegd gezag kan op verzoek van een initiatiefnemer besluiten af te wijken van de voorgeschreven maten met maximaal 10%. Dit gebeurt alleen onder een aantal voorwaarden, zoals dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld.

Verder kan het bevoegd gezag op verzoek van een initiatiefnemer besluiten af te wijken van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen. Voorwaarden daarbij zijn dat de hoogte van die voorziening niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat de oppervlakte niet meer dan 20% mag bedragen van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

### **5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### ***Artikel 11 Overgangsrecht***

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat/die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

#### ***Artikel 12 Slotregel***

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

### **5.3 Hoofdopzet verbeelding**

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

#### ***De bestemmingen***

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. In de regels is per bestemming aangegeven welke bouw- en gebruiksregels

gelden voor die bestemming. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Centrum - 1, Centrum - 2, Groen, Verkeer en Water opgenomen.

### **Bouwvlakken**

Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de beschermen van een bestaand stedenbouwkundig profiel of het realiseren van een nieuw stedenbouwkundig profiel.

### **Aanduidingen**

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming specifiek te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. functieaanduidingen;
2. bouwaanduidingen;
3. maatvoeringsaanduidingen.

#### *1. Functieaanduidingen*

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van het gebruik. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.

In dit bestemmingsplan zijn functieaanduidingen opgenomen voor:

- brug; ter plaatse van de bestaande Californiëbrug en de nieuwe Floridabrug;
- detailhandel uitgesloten; aan de oostzijde van het nieuwe bouwblok op het Floridaplein, teneinde aan die zijde geen detailhandel toe te staan. Wonen of maatschappelijke functies zijn daar wel mogelijk.
- horeca van categorie 5; deze aanduiding is opgenomen om uitsluitend op de eerste verdieping van de panden aan de Andalusië een trouw- en feestzaal mogelijk te maken.
- specifieke vorm van verkeer - windschermen en luifels; dit is conform het bestemmingsplan Schalkstad uit 2013 overgenomen voor de windschermen en luifels aan de Andalusië.
- supermarkt uitgesloten; deze aanduiding is opgenomen in het nieuwe bouwblok op het Floridaplein aan de zuidzijde. Hier is bij voorkeur horeca voorzien om tot een levendig plein te komen. Een supermarkt is aan deze zijde niet wenselijk;
- wonen uitgesloten; deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie, omdat wonen of woonzorgvoorzieningen hier ongewenst zijn.

## 2. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012. Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

Een bouwaanduiding die in dit bestemmingsplan is opgenomen is 'onderdoorgang'.

## 3. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op hoogtes, percentages, oppervlakten, en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende maatvoeringsaanduidingen opgenomen:

- maatvoeringsvlak: dit vlak geeft voor een gedeelte van een gebouw de hoogte aan.
- maximum bouwhoogte: dit vlak geeft de maximaal toegestane bouwhoogte aan. Dit is vastgelegd om overmatige hinder voor de omgeving te voorkomen. Daarnaast zijn de toegestane hoogtes relevant voor het uiteindelijke stedenbouwkundige beeld dat wordt nagestreefd.
- minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte: dit vlak geeft zowel de minimaal verplichte bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte aan. Deze aanduiding is in dit bestemmingsplan toegepast om het gewenste stedelijke stedenbouwkundige beeld te kunnen bereiken. Vooral aan de zuid- en oostzijde van het nieuwe bouwblok op het Californië- en Floridaplein is voldoende massa noodzakelijk om de gewenste stedenbouwkundige uitstraling te kunnen realiseren.
- maximum vloeroppervlakte bvo: met dit vlak wordt het maximaal toegestane vloeroppervlak aangegeven. Bij dit bestemmingsplan is een maximaal vloeroppervlak voor detailhandel vastgelegd, omdat uit distributieplanologisch onderzoek (BRO, 2013, bijlage 15) blijkt dat er maar een beperkte marktruimte is. Overschrijding van die ruimte zou tot ontwrichting kunnen leiden en dat is ongewenst.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om gemaakte gemeentelijke kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorzien. Van een bouwplan is sprake bij:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;

Een exploitatieplan is echter niet verplicht als de gemeente de grond in eigendom heeft of als de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden, overeenkomsten heeft afgesloten.

Voor het project Schalkstad 1e fase ontwikkeling geldt dat voor de nieuwbouwdelen op het Florida- en Californiëplein de gemeente de grond in eigendom heeft. Voor de overige herontwikkelingsdelen, zoals aan de Europaweg/Andalusië en aan de Nicepassage geldt dat Projectmaatschappij Schalkstad hiervoor (mede namens de gemeente) overeenkomsten heeft gesloten. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan daarom niet aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid is geborgd door de grondexploitatie van het project, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2014.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Wettelijk vooroverleg

##### *Geraadpleegde instanties*

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse wettelijke overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap Rijnland
2. Gemeente Heemstede
3. Veiligheidsregio Kennemerland

De instanties 1 tot en met 3 hebben per brief of per e-mail inhoudelijk gereageerd. De samenvatting van de reactie plus de beantwoording hierop van

de gemeente is onder deze lijst met geraadpleegde instanties opgenomen.

4. Gasunie

5. VAC Haarlem

De instanties 4 en 5 hebben per e-mail gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben.

6. Alliander

7. Wijkraad Molenwijk

De instanties 6 en 7 hebben per e-mail gereageerd, maar geen inhoudelijke reactie gegeven.

8. Horeca Nederland

9. Luchtverkeersleiding Nederland

10. Provincie Noord-Holland

11. KPN

12. Milieufederatie Noord-Holland

13. Recreatie Noord-Holland

14. Kamer van Koophandel

15. Connexion

16. PWN, drinkwaterbedrijf en beheerder van de Noord-Hollandse duinen

17. Waternet

18. MKB Haarlem

19. Haarlemse Bomenwachters

20. Fietsersbond Haarlem

21. Elan Wonen

22. Pre Wonen

23. Ymere

24. Wijkraad Boerhaavewijk

25. Wijkraad Meerwijk

26. Wijkraad Europawijk

27. Projectmaatschappij Schalkstad

De instanties 8 tot en met 27 hebben niet gereageerd.

### ***Beantwoording inhoudelijke overlegreacties***

#### ***Ad 1. Hoogheemraadschap Rijnland, brief d.d. 8 augustus 2014***

- a. In het plan wordt ons beleid gedateerd beschreven. Wij verzoeken u een beknopte samenvatting van ons beleid op te nemen in uw plan en verwijzen u daarbij naar bijlage 1 van onze overlegreactie.
- b. In het plan is de waterparagraaf onvolledig. Het is wettelijk verplicht een waterparagraaf op te nemen in een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf moeten de effecten van het plan op de waterhuishouding worden beschreven, moet het wateradvies van de waterbeheerder worden opgenomen en moeten keuzes worden onderbouwd.
- c. We vragen u om in de toelichting van het bestemmingsplan in ieder geval

aandacht te besteden aan de volgende zaken:

1. Beleidsuitgangspunten uit o.a. het Waterbeheerplan en de Keur en Beleidsregels;
  2. Beschrijving van de gemaakte afspraken binnen het watertoetsproces van het betreffende ruimtelijke plan en de wijze waarop deze in het plan terecht zijn gekomen;
  3. Beschrijving van het watersysteem in de huidige situatie en in de toekomstige situatie (waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud van watergangen), met daarbij een beschrijving van de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor het watersysteem en het rioolstelsel.
- d. Op basis van het concept bestemmingsplan is de verwachting dat de verharding in het plangebied niet toeneemt. Op basis van de beschikbare gegevens hebben wij hier onvoldoende inzicht in. Wij verzoeken u in de toelichting een tabel op te nemen waarin zowel voor de huidige als de toekomstige situatie de oppervlakken verhard, onverhard en open water worden aangegeven.

#### *Beantwoording overlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland*

- a. De tekst onder het kopje Watervergunning is geschrapt, hier werd kort ingegaan op de Keur en de Beleidsregels. In plaats hiervan hebben wij het beleid uit bijlage 1 van de overlegreactie verwerkt in paragraaf 4.4 Water.
- b. Voor zover effecten op de waterhuishouding bekend zijn, zijn deze beschreven in de toelichting in paragraaf 4.4 Water. Ook is inmiddels het voorlopig wateradvies van Hoogheemraadschap toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting. Dit heeft tevens tot een verdere aanvulling van de waterparagraaf geleid.
- c. De toelichting is op het volgende punt aangepast: de beleidsuitgangspunten zijn verwerkt in paragraaf 4.4.

De bouwplannen zijn nog onvoldoende concreet om specifieke afspraken over de waterhuishouding in het bestemmingsplan vast te leggen. Het bestemmingsplan legt uitsluitend op hoofdlijnen vast, om in de tender ruimte te bieden voor creativiteit en optimalisatie. De vormgeving van de waterhuishouding zal in de tender en in de omgevingsvergunningsfase verder vorm krijgen.

- d. In paragraaf 4.4 is de gevraagde tabel opgenomen. Deze tabel is gebaseerd op de in de bijlage 17 bij de toelichting opgenomen afbeelding.

#### *Ad 2. Gemeente Heemstede, brief d.d. 3 september 2014*

- a. Verkeer: uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat er een verkeerstoename is na uitbreiding van het winkelareaal. De toename van verkeer op de toeleidende wegen naar Heemstede (zoals de Europaweg en Schouwbroekerweg) zal ten opzichte van de huidige situatie beperkt zijn (relatief weinig winkelend publiek komt uit Heemstede; 2% van de huidige omzetten van het winkelcentrum komt maar uit Heemstede) en zal niet leiden tot problemen op de verkeersafwikkeling op de wegen in Heemstede.
- b. Winkelcentra: in de probleemstelling onder punt 4 van het DPO van bureau



BRO (blz. 8) ontbreekt de effectmeting van de ontwikkeling op de detailhandel in de regio rondom Schalkstad, waartoe ook Heemstede behoort. Dit terwijl er wel gesproken wordt over het detailhandelsbeleid van Zuid-Kennemerland. Daarnaast wordt in het rapport bij de herkomst van de bezoekers van Schalkstad gesproken over 'overig Zuid-Kennemerland', zonder dat de afzonderlijke gemeenten worden benoemd. Uit het koopstromenonderzoek is te herleiden dat 2% van alle omzetten in het winkelcentrum Schalkwijk uit Heemstede komt. Verder wordt in het rapport hier niets meer mee gedaan. In het rapport wordt het centrum van Heemstede genoemd als concurrent winkelcentrum. In hoofdstuk 8 van het rapport worden de effecten van Schalkstad op de verschillende winkelcentra uiteengezet. Hierin ontbreekt de effectmeting van de uitbreiding van Schalkstad op de detailhandel in de regio 'overig Zuid-Kennemerland' en in het bijzonder Heemstede. Wij kunnen op basis van dit rapport dan ook niet inschatten wat de effecten van het nieuwe plan is op de detailhandel in Heemstede. Wij verzoeken u om dit aspect nader toe te lichten, zodat wij ter zake een gefundeerd oordeel kunnen geven.

*Beantwoording overlegreactie gemeente Heemstede*

- a. Dit punt nemen wij voor kennisgeving aan.
- b. In het DPO van bureau BRO wordt verwezen naar de regionale detailhandelsvisie van Zuid-Kennemerland. Wij verwijzen hierbij naar de relevante passages uit deze regionale detailhandelsvisie:

"De afgelopen jaren is er in Zuid-Kennemerland - afgezien van de IKEA - een beperkt aantal vierkante meters aan nieuwe winkelruimte bijgekomen. Er lijkt sprake van een relatief krappe winkelmarkt die ook bij de huidige laagconjunctuur voor een beheersbare leegstand zorgt. Toch is geen sprake van een gezonde winkelmarkt. De regionale consument wordt onvoldoende gefaciliteerd binnen de regio en wijkt dan uit naar andere winkelgebieden buiten de regio waardoor koopkracht weglekt en de bestaande winkelstructuur in de regio onder druk komt te staan." (blz. 3 regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020)

"De gesignaleerde ondervetegenwoordiging in grootschalige segmenten heeft gemakkelijk tot gevolg dat op verschillende plekken initiatieven komen die gericht zijn op doelgericht kopen of autonoom trekkende concepten. Dit zou kunnen leiden tot ongewenste versnippering. Het creëren van hoogwaardig aanbod is uiteraard gebaat bij concentratie en bundeling van koopstromen. De prioriteit ligt bij het gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheden die Stadsdeelcentrum Schalkwijk hiervoor biedt." (blz. 10 regionale detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020)

De regionale afstemming van de uitbreiding van het Stadsdeelcentrum Schalkwijk heeft plaatsgevonden in de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Noord-Holland Zuid.

*Ad 3. Veiligheidsregio Kennemerland, brief d.d. 18 augustus 2014*

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobronnen en enkele (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten in het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren ten einde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- a. Situering en (nood)uitgangen: bij invulling van de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt moeten de gebouwen die binnen het effectgebied van de ontheffingsroute gevaarlijke stoffen geprojecteerd worden, zodanig gesitueerd te worden dat aanwezigen bij een (dreigende) brand gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
- b. Noodplannen: voor de in het plangebied aanwezige objecten waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De afdeling Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
- c. Risicobewustzijn: draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.
- d. Ontsluiting en bluswater: Bij invulling van de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt moeten de benodigde ontsluitingswegen en bluswatervoorzieningen, in overleg met de afdeling Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland, worden gerealiseerd.

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten. Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. Ik wijs u erop dat daartoe de Grondroedersregeling is ingesteld.

*Beantwoording overlegreactie Veiligheidsregio Kennemerland*

De voorgestelde maatregelen zijn mogelijk op grond van het opgestelde bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' en worden in ieder geval niet onmogelijk gemaakt door de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze maatregelen zijn echter geen zaken die het bestemmingsplan expliciet beoogt te regelen. In de tender (aanbestedingsprocedure) voor het nieuw te realiseren

bouwblok op het Florida-/Californiëplein en in de nadere uitwerking van de bouwplannen zal met de gegeven adviezen van de Veiligheidsregio rekening moeten worden gehouden.

### **6.2.2 Zienswijzen**

Er zijn diverse zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in het wijzigingsoverzicht, dat vanwege de omvang is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

## **6.3 Handhaving**

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het

bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 aan-huis-verbonden-beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.2 aanbouw en uitbouw

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 aanlegvergunning

oormgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.6 achtergevelrooilijn

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

#### 1.7 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### 1.8 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

#### 1.9 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- 1.10 archeologisch rapport**  
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.11 archeologisch waardevol gebied**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.12 archeologische waarde**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.13 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.14 bebouwingspercentage**  
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.15 bed & breakfast**  
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers met in totaal maximaal 4 slaapplekken.
- 1.16 bedrijf**  
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.17 bedrijfswoning**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.18 begane grond**  
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.19 begeleid wonen**  
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.



- 1.20 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.21 bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.22 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.23 bevoegd gezag**  
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.24 bijbehorend bouwwerk**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.25 bijgebouw**  
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.26 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.27 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.28 bouwlaag**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.29 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.30 bouwperceelgrens**  
de grens van een bouwperceel.

- 1.31 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.32 bouwwerk**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.33 bruto vloeroppervlak (bvo)**  
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.34 cultuur en ontspanning**  
culturele en recreatieve voorzieningen zoals ateliers, creativiteitscentra, bibliotheken, bioscopen, dansscholen, musea, muziekscholen, (muziek)theaters, sport- en fitnesscentra, sauna's en wellnessvoorzieningen;
- 1.35 dakhelling**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.36 dakkapel**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.37 dakopbouw**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.38 dakterras**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.39 detailhandel**  
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.
- 1.40 dienstverlening**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

**1.41 evenement**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

**1.42 gastouderopvang**

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.43 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.44 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.45 horeca 1**

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.46 horeca 2**

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.47 horeca 3**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.48 horeca 4**

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

**1.49 horeca 5**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

- 1.50 horecaschip**  
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 1.51 kamerverhuurbedrijf**  
het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.
- 1.52 kampeermiddel**  
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 1.53 kantoor**  
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.54 kap**  
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.55 kiosk**  
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.56 kolom**  
een verticale bouwkundige (ondersteunings)constructie.
- 1.57 kunstwerk**  
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.58 lessenaarsdak**  
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.59 maatschappelijke voorzieningen**  
maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, welzijnsinstelling, verenigingsleven.

**1.60 natuurwaarden**

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

**1.61 oeverlijn**

de scheidingslijn tussen water en land.

**1.62 onderdoorgang / overbouwning**

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

**1.63 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.64 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.65 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

**1.66 perifere detailhandel**

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).

**1.67 plan**

het bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-va01 van de gemeente Haarlem.

**1.68 plat dak**

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.69 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.70 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.71 shortstay**

het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).

**1.72 sloopvergunning**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.73 standplaats**

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

**1.74 straatmeubilair**

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

**1.75 supermarkt**

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening.

**1.76 verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

**1.77 verkoopvloeroppervlakte**

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

**1.78 voorgevelrooilijn**

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.79 voorzieningen van openbaar nut**

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

**1.80 waterberging**

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

**1.81 wet**

de Wet ruimtelijke ordening.

**1.82 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.83 woonschip**

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

**1.84 zorgwoning**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:**

#### **afstand tot de bouwperceelsgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

#### **bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

#### **de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### **verticale diepte van een ondergronds bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

#### **inhoud van eenbouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### **oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

#### **de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

#### **breedte dakvlak bij dakdoorbreking**

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

### **2.2 Overschrijden bouwgrenzen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze

werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.
- d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2 m.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m<sup>2</sup>)' is ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel toegestaan;
- c. dienstverlening;
- d. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
- e. horeca 5 uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van sub a mogen buiten het bouwvlak ten dienste van de passage overkappingen en toegangsportalen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. in afwijking van sub d bedraagt de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de passage 15 meter;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

##### 3.2.2 Overige bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de ruimte tot een hoogte van 6 m gevrijwaard te blijven van bebouwing;
- b. de hoogte van terrasafscheidings mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. de bepaling in 3.1 sub e is niet van toepassing op entreeportalen.

## **Artikel 4 Centrum - 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m<sup>2</sup>)' ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) is toegestaan
  2. het maximum vloeroppervlak voor supermarkten 4.850 m<sup>2</sup> bvo mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel (waaronder een supermarkt) toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is geen supermarkt toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. wonen;
- i. woonzorgvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn wonen en woonzorgvoorzieningen niet toegestaan;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

### **4.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **4.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd,
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten gebouwd te worden;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **4.2.2 Overige bouwregels**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient tot een hoogte van 6 m gevrijwaard te blijven van bebouwing;
- b. in afwijking van sub a mogen kolommen of daarmee gelijk te stellen constructiedelen worden gebouwd;
- c. de hoogte van terrasafscheidings mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de situering van (gemeenschappelijke) buitenruimte(n) aan de geluidluwe zijde;
- d. de situering van de verblijfruimte aan de geluidluwe zijde;
- e. de situering van tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. de bepaling in 4.1 sub c is niet van toepassing op entreeportalen;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. geluidgevoelige objecten mogen niet in gebruik genomen worden als niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals waterlopen en waterpartijen, bruggen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport;

### **5.2 Bouwregels**

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)



## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. terrassen, standplaatsen, uitstallingen;
- e. ondergeschikte bouwdelen uit aanpalende bestemmingen zoals balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, bruggen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude-transport enz.;

### **6.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **6.2.1 Gebouwen**

- a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de horizontale diepte van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in 6.1 onder e mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **6.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de maximum bouwhoogte van 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a ten behoeve van speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 m.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen en kunstobjecten.

### **7.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **bouwhoogte**

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;

#### **steiger**

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
  1. 2,5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
  2. 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m,

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 onder e en f en grotere steigers toestaan, mits er geen onevenredig nadelig effect op de waterhuishouding optreedt.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:
  1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
  2. als ligplaats voor woonschepen.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Parkeren, laden en lossen**

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

### **9.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 9.1 overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen.

### **9.3 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)



## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling.

