

## BIJLAGE 2

### Wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Schalkstad 1<sup>e</sup> fase ontwikkeling

---

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Inhoud</b>  | <b>Pag.</b> |
| 1. Inleiding   | 1           |
| 2. Zienswijzenbeantwoording                            | 4           |
| 3. Ambtshalve wijzigingen voorgesteld door het college | 32          |

---

#### 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Schalkstad 1<sup>e</sup> fase ontwikkeling’ heeft ter inzage gelegen van vrijdag 13 maart 2015 tot en met donderdag 23 april 2015. Het eerste onderdeel van dit wijzigingsoverzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen. Deze zijn voorzien van de letters A tot en met M om bij de beantwoording eenvoudig naar te kunnen verwijzen. Voor zover er een cijfer is toegevoegd aan de letter van de betreffende zienswijze, geeft het cijfer 1 aan dat er een pro forma zienswijze is ingediend. De letter met daarachter het cijfer 2 heeft betrekking op de gegevens van de aanvullende gronden.

Vervolgens is als tweede onderdeel een tabel met de zienswijzenbeantwoording opgenomen. In deze tabel staat het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbestemmingsplan in de kolom “Zienswijze”. Het gemeentelijke antwoord op dit commentaar staat in de kolom “Antwoord”. In de kolom “Aanpassing” is aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en/of planregels.

Het derde onderdeel van dit wijzigingsoverzicht betreft de ambtshalve wijzigingen van het college, die aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

|     | Naam   | Adres     | Huisnr. | Postcode | Plaats  | E-mailadres  |
|-----|--|-----------|---------|----------|---------|--|
| A.  | Dhr. C.F. Tse  | Andalusië | 9       | 2037 AT  | Haarlem | ---  |
| B.  | VAC Haarlem (Vrouwen Advies Commissie / Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving)<br>Mevr. Y. Booden | Postbus   | 479     | 2000 AL  | Haarlem | <a href="mailto:info@vac-haarlem.nl">info@vac-haarlem.nl</a>                   |
| C1. | Ahold Real Estate & Construction B.V.<br>Albert Heijn B.V.<br>Dhr. Robert-Jan Koopman                          | Postbus   | 3000    | 1500 HA  | Zaandam | <a href="mailto:robert-jan.koopman@ahold.com">robert-jan.koopman@ahold.com</a> |

|                  | <b>Naam</b>  | <b>Adres</b>    | <b>Huisnr.</b> | <b>Postcode</b> | <b>Plaats</b> | <b>E-mailadres</b>   |
|------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|---------------|--|
| C2.              | Stibbe advocaten en notarissen<br>Dhr. mr. J.C. van Oosten<br>Namens Ahold Europe Real Estate &<br>Construction B.V. en Albert Heijn B.V.          | Postbus         | 75640          | 1070 AP         | Amsterdam     | <a href="mailto:jan.vanoosten@stibbe.com">jan.vanoosten@stibbe.com</a>   |
| D.               | Breestate vastgoedmanagement<br>Dhr. mr. S.J.N. Bakker<br>Namens dhr. N. Aksoy (namens C.<br>Aksoy)  | Breestraat      | 24             | 2311 CS         | Leiden        | <a href="mailto:info@breestate.nl">info@breestate.nl</a>   |
| E.               | Breestate vastgoedmanagement<br>Dhr. mr. S.J.N. Bakker<br>Namens mevr. T. Verspaget-Van de<br>Kimmenade  | Breestraat      | 24             | 2311 CS         | Leiden        | <a href="mailto:info@breestate.nl">info@breestate.nl</a>   |
| F.               | CvvE winkelcentrum Haarlem<br>Schalkwijk<br>Dhr. H. Weidema  | Postbus         | 5816           | 2280 HV         | Rijswijk      | <a href="mailto:pkerklaan@expovastgoed.nl">pkerklaan@expovastgoed.nl</a>   |
| G1.<br>en<br>G2. | Poelmann van den Broek Advocaten<br>Mr. R.J.H. Minkhorst<br>Namens Lidl Nederland GmbH   | Postbus         | 1126           | 6501 BC         | Nijmegen      | <a href="mailto:r.minkhorst@pvdb.nl">r.minkhorst@pvdb.nl</a>   |
| H.               | Detailresult Groep N.V. (Dirk v.d.<br>Broek en Deka Markt)<br>L. Swaanen   | Postbus         | 86             | 1940 AB         | Beverwijk     | <a href="mailto:lswaanen@detailresult.nl">lswaanen@detailresult.nl</a>   |
| I1.<br>en<br>I2. | Hoes Schalkwijk B.V.<br>C.J. Hoes / Dhr. A. van Neerijnen  | Nachtegalenlaan | 6a             | 2111 HG         | Aerdenhout    | <a href="mailto:hoes.beheer@planet.nl">hoes.beheer@planet.nl</a><br><a href="mailto:arthur@lunee.nl">arthur@lunee.nl</a>               |
| J1.<br>en<br>J2. | HB Capital<br>Mevr. R. Vingerhoeds en mevr. E.<br>Ribberink-Nagel<br>Namens Beheer- en<br>Handelsmaatschappij Blokker B.V. en<br>Blokvast III B.V. | Postbus         | 6              | 1250 AA         | Laren         | <a href="mailto:R.Vingerhoeds@hbcapital.nl">R.Vingerhoeds@hbcapital.nl</a><br><a href="mailto:info@hbcapital.nl">info@hbcapital.nl</a> |

|                     | <b>Naam</b>   | <b>Adres</b> | <b>Huisnr.</b> | <b>Postcode</b> | <b>Plaats</b> | <b>E-mailadres</b>   |
|---------------------|---|--------------|----------------|-----------------|---------------|--|
| K1.                 | Syntrus Achmea real estate & finance<br>R.S. Vierkant MRE en C. van Oostrum<br>Namens Stichting de Samenwerking,<br>Pensioenfonds van het Slagersbedrijf                      | Postbus      | 59347          | 1040 KH         | Amsterdam     | <a href="mailto:pieter.bronsveld@achmeavastgoed.nl">pieter.bronsveld@achmeavastgoed.nl</a> |
| K2.                 | Lexence advocaten en notarissen<br>Dhr. mr. dr. M. Klijnstra<br>Namens Syntrus-Achmea real estate &<br>finance  | Postbus      | 75999          | 1076 DA         | Amsterdam     | <a href="mailto:m.klijnstra@lexence.com">m.klijnstra@lexence.com</a>                       |
| L1.                 | IEF Capital<br>R.E. Snijders<br>Namens IEF Berlage Haarlem<br>(Rivieradreef) B.V.   | Postbus      | 74787          | 1070 BT         | Amsterdam     | <a href="mailto:info@iefcapital.com">info@iefcapital.com</a>                               |
| L2.                 | Lexence advocaten en notarissen<br>Dhr. mr. dr. M. Klijnstra<br>Namens IEF Capital  | Postbus      | 75999          | 1076 DA         | Amsterdam     | <a href="mailto:m.klijnstra@lexence.com">m.klijnstra@lexence.com</a>                       |
| M1<br>en<br>M2<br>. | Lexence advocaten & notarissen<br>Dhr. mr. dr. M. Klijnstra<br>Namens CBRE Dutch Retail Fund<br>Management B.V., DRET Bewaar<br>Maatschappij B.V. en DRET Master<br>Fund C.V. | Postbus      | 75999          | 1076 DA         | Amsterdam     | <a href="mailto:m.klijnstra@lexence.com">m.klijnstra@lexence.com</a>                       |

## 2. Zienswijzenbeantwoording

| A. Dhr. C.F. Tse; brieven d.d. 3 en 20 maart 2015<br>(Eigenaar en uitbater van Chinees restaurant May Flower aan Andalusië 9) |   |  |             |             |            |
|---|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze  | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |   |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1   | De indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de uitbreiding van het winkelcentrum in verband met het verdwijnen van de doorgang van de Mentonpassage naar de winkelpanden Andalusië 7 tot en met 15. Er is hierdoor geen logische en droge looproute meer voor deze panden, met minder klanten en minder omzet tot gevolg. | <p>Wij staan op het standpunt dat het realiseren van een gedeelte nieuwbouw aan de Andalusiëzijde ten behoeve van een non-food trekker (Action) voor het winkelcentrum als geheel en voor de individuele winkeleigenaren aan deze zijde van het winkelcentrum meer aan kwaliteitsverbetering oplevert dan wanneer deze ingreep niet zou plaatsvinden en de doorgang ter hoogte van Andalusië 3-5 behouden zou blijven.</p> <p>Daarnaast vragen wij ons af in hoeverre voor het restaurant een droge looproute direct vanuit het winkelcentrum noodzakelijk is voor voldoende klanten en omzet. Wij gaan er vanuit dat klanten van het restaurant uit alle richtingen naar het restaurant zullen komen. De klanten die via de overdekte looproute ter hoogte van Andalusië 3-5 naar het restaurant komen vormen dus vermoedelijk maar een fractie van het totale klantenbestand. Daarbij stellen wij dat de afstand vanuit de Mentonpassage naar het restaurant buitenom nauwelijks langer is en wij gaan ervan uit dat dit consumenten niet zal weerhouden om naar het restaurant te komen.</p> <p>Het feit dat in dit bestemmingsplan aan de Andalusië de mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van een Action, levert na de realisatie van de Action naar alle waarschijnlijkheid een grotere aanloop van consumentenstromen op, waar het restaurant van kan profiteren en wat het restaurant juist voordeel op levert.</p> | -           | -           | -          |

|   |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
| 2 | Er is tot 15 februari 2015 geen contact opgenomen met indiener en er is totaal geen rekening gehouden met de winkels Andalusië 7 tot en met 15. Ondanks het betalen van servicekosten ziet indiener hier bijna niks van terug. | Indiener geeft niet aan hoe en waarom hij vindt dat rekening gehouden had moeten worden met genoemde winkels Andalusië 7 tot en met 15. Voor wat betreft de servicekosten en de besteding daarvan, geldt dat het bestemmingsplan daar niet over gaat.  | - | - | - |
| 3 | Indiener voorziet een waardevermindering van zijn pand, omdat er vooral wordt geïnvesteerd aan de oostzijde van het winkelcentrum. Door toename van horecagelegenheden daar zal dit voor omzetsdaling zorgen.                  | De investering in het gebied is ten profijte van iedereen en dat levert eerder een waardevermeerdering op.<br><br>Voor wat betreft het punt van omzetsdaling: er wordt ook geïnvesteerd aan de Andalusiëzijde ten behoeve van de vestiging van een Action, die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering en aan een verbetering van de uitstraling van dit deel van het winkelcentrum.<br><br>Door het multifunctionele karakter dat het winkelcentrum gaat krijgen, gaan wij uit van een toename van consumentenstromen.  | - | - | - |
| 4 | De nieuwe bebouwing aan de Andalusië blokkeert het zicht op de winkels Andalusië 7 tot en met 15. Daarnaast voorziet indiener dat deze winkels tegen een betonnen muur o.i.d. moeten aankijken.                                | Het bestemmingsplan maakt meer bebouwing ter hoogte van Andalusië 3 en 5 voor de huidige (voorgevel)rooi-lijn mogelijk. Daarmee wordt in onze optiek niet zozeer het zicht op de winkels Andalusië 7 tot en met 15 geblokkeerd, als wel dat Andalusië 7 in een hoek komt te liggen. Gezien de beoogde gevelverbetering ter hoogte van Andalusië 3 en 5 zien wij dit als een overall verbetering van dit gedeelte van het winkelcentrum.<br><br>Van 'tegen een betonnen muur o.i.d. aankijken' is geenszins sprake, omdat kwaliteitsverbetering van de gevels één van de belangrijkste uitgangspunten is van de beoogde verbetering. Bij de uiteindelijke bouwvergunningaanvraag wordt duidelijk hoe de situatie er exact uit | - | - | - |

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
|   |   | komt te zien.   |   |   |   |
| 5 | De gemeente ofwel de projectontwikkelaar is onzorgvuldig te werk gegaan. Aan omgevingsmanagement is niet veel gedaan. Er is alleen oog voor nieuwe grote winkelketens en geen oog voor details. Daarom verzoekt indiener het realiseren van de Action en het wegnemen van de doorgang ter hoogte van Andalusië 3 en 5 niet vast te stellen. | Wij bestrijden de stelling dat de gemeente ofwel de projectmaatschappij onzorgvuldig te werk is gegaan. Met alle partijen wordt gesproken als zij daar prijs op stellen en ook tijdens informatiebijeenkomsten wordt toegelicht hoe de plannen ervoor staan. Dit is geen reden om de bouw mogelijkheden voor de Action niet op te nemen in dit bestemmingsplan, noch om de doorgang in stand te houden. | - | - | - |

| <b>B. VAC Haarlem; brief d.d. 10 april 2015<br/>(Onafhankelijke adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving)</b> |   |  |             |             |            |
|--|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze  | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|  |   |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | VAC Haarlem vindt de bredere functie van het gebied door uitbreiding met bioscoop, horeca en wonen positief.  | Wij waarderen uw positieve oordeel en nemen dit voor kennisgeving aan.   | -           | -           | -          |
| 2  | Het is niet erg duidelijk wat er aan woningbouw gaat komen. De toegang tot de woningen moet gescheiden zijn van de toegang tot horeca / bioscoop zodat de woningen geen hinder ervaren van het uitgaanspubliek. Voor zorgwoningen is de sociale veiligheid van groot belang omdat deze bewoners extra kwetsbaar zijn. | De ontwerpen van de woningen, de vormgeving van de toegangen en de effecten hiervan op de sociale veiligheid zijn geen onderdelen die het bestemmingsplan beoogt te regelen. Deze punten komen later in het ontwikkelingsproces pas aan de orde. | -           | -           | -          |
| 3  | De nieuwe functies in het te bouwen plan trekken meer gemotoriseerd verkeer aan. Aandacht voor het parkeerbeleid in wijken naast winkelcentrum is wenselijk.  | Er is verkeer- en parkeeronderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de nieuwe functies inpasbaar zijn.   | -           | -           | -          |

|   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
| 4 | <p>VAC speerpunt is toezien op de haalbaarheid van optimale gebruikskwaliteit van gebouwen en haar omgeving. In het algemeen vinden wij dat ruimtelijke kwaliteit ontstaat door aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegankelijkheid;</li> </ul> <p>Voldoende ontsluitingswegen met aparte stroken voor gemotoriseerd als langzaam verkeer.</p> <p>Goed gemarkeerde entrees, en bewegwijzering.</p> <p>Toekomstige toename van ouderen anticiperen op drempelloos bouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiligheid;</li> </ul> <p>Voldoende aanbod van parkeerplaatsen.</p> <p>Scheiding van gemotoriseerd verkeer en fiets- en wandelpaden. Veilige oversteekplaatsen.</p> <p>30 km zone in het gebied.</p> <p>Woningbouw aan pleinwand biedt sociale controle.</p> <p>Aandacht voor goede verlichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezond- en comfortabelheid;</li> </ul> <p>Sfeerbeleving oproepen door het creëren van eenheid van het gehele plangebied, transparantie in architectuur, materiaalkeuze en kleurgebruik.</p> <p>De diversiteit aan functies mogen elkaar niet hinderen/belemmeren.</p> <p>Bij publiektrekkende functies zorgen voor voldoende fietsrekken/ parkeerplaatsen.</p> <p>Groenplan inpassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid en</li> </ul> <p>Onderhoudsvriendelijkheid;</p> <p>Aandacht voor materiaalkeuze van bebouwing, bestrating en straatmeubilair.</p> <p>Voorzieningen als opwekking zonne-energie, elektrische oplaadpunten e.d.</p> | <p>Wij onderschrijven het speerpunt van de VAC. Voor zover het zaken betreft die in een bestemmingsplan geregeld (dienen te) worden, hadden wij hier in het ontwerp bestemmingsplan al rekening mee gehouden.</p> | - | - | - |
|---|--|---|---|---|---|

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoudsvriendelijk;</li> </ul> Aandacht voor eenvoudig te onderhouden plein- en groenaanleg.<br>Solide recyclebaar straatmeubilair. |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

| <b>C1. Ahold Real Estate &amp; Construction B.V. en Albert Heijn B.V.; brief d.d. 21 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 21 april 2015) (Holding van Albert Heijn, supermarkt gevestigd aan Mentonpassage 12 en tevens contractpartner voor nieuwe locatie in de nieuwbouw op het Florida-/Californiëplein)</b> |                      |  |             |             |            |
|---|----------------------|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze           | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |                      |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1   | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief d.d. 22 april met 2 weken t/m 7 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>C2. Stibbe advocaten en notarissen namens Ahold Real Estate &amp; Construction B.V. en Albert Heijn B.V.; ontvangen per e-mail d.d. 6 mei 2015 (Holding van Albert Heijn, supermarkt gevestigd aan Mentonpassage 12 en tevens contractpartner voor nieuwe locatie in de nieuwbouw op het Florida-/Californiëplein)</b> |   |  |             |             |            |
|---|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze  | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |   |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1   | <p>Ahold Europe Real Estate &amp; Construction B.V. is eigenaar van het pand op het adres Mentonpassage 12 te Haarlem, gelegen in het plangebied. Albert Heijn B.V. huurt en exploiteert het pand. Eén van de onderdelen van de herontwikkeling betreft de herbestemming van de Albert Heijn-locatie aan de Mentonpassage en de directe omgeving ervan, zodanig dat daar geen supermarkten meer mogen worden gevestigd.</p> <p>De toelichting biedt geen grond voor het uitsluiten van een supermarkt op de locatie van</p> | De juridische regeling in het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast, waarbij de oude en | Ja          | Ja          | Ja         |



|  |  |                     |  |  |  |
|--|--|---------------------|--|--|--|
| <p>de huidige Albert Heijn. In de toelichting is in paragraaf 1.3 het volgende opgenomen:<br/> <i>“De 1<sup>e</sup> fase van de herontwikkeling betreft de volgende onderdelen: (...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de herbestemming 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 14).”</i></li> </ul> <p>Het is cliënten niet duidelijk waarom de functieaanduiding ‘supermarkt’, die thans op grond van het huidige bestemmingsplan Schalkstad aan de Albert Heijn-locatie is toegekend, komt te vervallen. De nieuwe bestemming ‘Centrum -1’ sluit de vestiging van een supermarkt op deze locatie immers uit. Het is echter een reële optie dat zich op deze locatie weer een supermarkt vestigt.</p> <p>Dit wordt ook door de Raad bevestigd in paragraaf 4.8 van de plantoelichting waarin het detailhandelsonderzoek van BRO wordt besproken:<br/> <i>“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 nieuwe planologische supermarktruimte onder de 7.000 m2 bvo blijft (waarbij er nog</i></p> | <p>nieuwe Albert Heijnlocatie als communicerende vaten geregeld worden. Dit betekent dat de uitbreidingslocatie van de nieuwe Albert Heijn alleen in gebruik genomen kan worden, als de oude niet meer als supermarkt in gebruik is. Daartoe krijgt het huidige pand van de Albert Heijn ook de bestemming Centrum-2. De toegestane oppervlakte supermarkt binnen deze bestemming zal in dat kader in artikel 4.1 onder a gemaximeerd worden tot 4.850 m<sup>2</sup> bvo. Daarmee kunnen de nieuwe locaties voor de Albert Heijn (max. 3.500 m<sup>2</sup>) en Aldi (max. 1.350 m<sup>2</sup>) uitsluitend gerealiseerd worden als de oude locatie van Albert Heijn niet meer als supermarkt in gebruik is.</p> <p>Wij begrijpen dat het voor indiener interessanter en aantrekkelijker lijkt om – na het vertrek naar de nieuwe locatie – een supermarkt in de markt aan te bieden dan reguliere detailhandel. Wij zijn op basis van het DPO echter van mening dat dit op lange termijn nadelig voor het winkelcentrum uit zal pakken. De aanvullende notitie van BRO uit 2015 zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Ook is in paragraaf 4.8.3 van de toelichting ingegaan op dit stuk.</p> <p>Uit de tabel in paragraaf 4.8 blijkt dat de distributieplanologisch beschikbare supermarktruimte 7.000 m<sup>2</sup> bvo bedraagt. In de tekst staat echter per abuis dat dit de <i>nieuwe</i> planologische supermarktruimte betreft, maar het betreft de bestaande én nieuwe supermarktruimte. De tekst in de toelichting zal op dit punt worden aangepast. Dat het hier om een tekstuele fout gaat, had ook afgeleid kunnen worden uit het DPO dat op pagina 4 stelt: <i>“Een belangrijke aanbeveling om het stadsdeelcentrum Schalkstad te versterken is het realiseren van grotere supermarkten (door uitbreiding van de bestaande</i></p> | <p>Ja</p> <p>Ja</p> |  |  |  |
|--|--|---------------------|--|--|--|

|  |  |   |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|
|  | <p><i>ruimte werd gehouden met de eventuele verplaatsing van de Deka van circa 1.500 m<sup>2</sup> bvo naar de oude AH locatie van circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo; inmiddels lijkt dit niet meer aan de orde) dan is dit qua marktruimteberekening verantwoord.”</i></p> <p>Ondanks dat de verplaatsing van de DekaMarkt volgens de Raad inmiddels niet meer aan de orde zou zijn, erkent de Raad hiermee dat vestiging van een nieuwe/andere supermarkt op de huidige Albert Heijn-locatie mogelijk is. Cliënten zijn dan ook van mening dat de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie niet beperkt zouden moeten worden tot reguliere detailhandel.</p> | <p><i>supermarkten) en een discountsupermarkt (minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo) Onderzoek bij andere vergelijkbare stadsdeelcentra toont aan dat in deze centra vaak grotere supermarkten en een discountsupermarkt aanwezig zijn. In de huidige branchering van het stadsdeelcentrum Schalkstad ontbreken deze. De thans in Schalkstad gevestigde supermarkten hebben slechts een omvang van circa 1.650 m<sup>2</sup> wvo (Albert Heijn) en 1.200 m<sup>2</sup> (Deka) en zijn te klein voor de functie die zij vervullen. Voor het realiseren van grotere supermarkten, in combinatie met het versterken van overig dagelijks aanbod (zowel uitbreiding van bestaande vestigingen als nieuwe vestigingen is een marktruimte beschikbaar van circa 2.600 à 2.900 m<sup>2</sup> wvo.”</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Beide toenames samen leveren een oppervlakte wvo op van <math>1.325 + 1.148 = 2.473 \text{ m}^2</math>.</p> <p>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). Los van het feit dat er al zeer veel supermarktoppervlak wordt toegevoegd, waarvan in de praktijk zal moeten blijken hoe dat functioneert, is het in onze optiek dus overduidelijk niet verantwoord om de bestaande Albert Heijn locatie (van 1.650 m<sup>2</sup> wvo) als supermarktbestemming te handhaven samen met de</p> |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|

|   |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
|   |  | <p>nieuwe locatie van Albert Heijn, omdat dan de beschikbare extra marktruimte van 2.600 à 2.900 m<sup>2</sup> wvo ruimschoots overschreden wordt.</p> <p>Voor de beperkte resterende marktruimte van 127 tot 427 m<sup>2</sup> wvo zien wij op termijn meerdere mogelijkheden, die in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.8.4 voor de duidelijkheid expliciet zullen worden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel op termijn inzetten voor een uitbreidingsbehoefte van één van de drie supermarktconcepten in het gebied;</li> <li>• ofwel een (kleine) supermarkt in een nichesegment toevoegen (biologisch of exotisch);</li> <li>• ofwel door voortschrijdend inzicht anders (of niet) inzetten.</li> </ul> <p>Wij houden daarom vast aan de uitkomsten van het DPO en blijven bij ons standpunt dat het handhaven van de supermarktfunctie op deze locatie ongewenst is.</p> |   |   |   |
| 2 | <p>Het detailhandelonderzoek uitgevoerd door BRO biedt evenmin een grond voor het uitsluiten van een supermarkt op de locatie van de huidige Albert Heijn. Uit dit onderzoek volgt dat er in het jaar 2025 circa 2.600 à 2.900 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) aan marktruimte te verwachten is voor dagelijkse artikelen.</p> <p>Als invulling van deze marktruimte wordt in het onderzoek voorgesteld een discountsupermarkt toe te voegen van circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo en het bestaande aanbod uit te breiden met 1.900 m<sup>2</sup> wvo (p. 38). Er is daarmee nog voldoende ruimte, ook voor handhaving van de</p> | <p>Zoals onder punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze C-2 al is toegelicht, is er niet voldoende ruimte om de supermarktfunctie op de bestaande locatie van Albert Heijn te handhaven.</p>  | - | - | - |

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | <p>bestaande locatie van de Albert Heijn voor een supermarkt.</p> <p>Er wordt ook niet voorgesteld de huidige Albert Heijn-locatie zodanig her te bestemmen dat hier geen supermarkt meer mogelijk is. Er wordt zelfs gesteld dat het de bedoeling is, dat de hoek waar thans C&amp;A gevestigd is, versterkt zal worden met een nieuwe supermarkt, complementair aan het bestaande aanbod (p. 7-8).</p> <p>Gezien het oppervlak van de Albert Heijn-locatie ligt het voor de hand dat een nieuwe supermarkt geïnteresseerd zal zijn in deze locatie. Ook de verplaatsing van de DekaMarkt naar de Albert Heijn-locatie is bovendien niet uitgesloten.</p> <p>Nu de Raad in de plantoetichting niet heeft gemotiveerd waarom aan de huidige Albert Heijn-locatie niet een bestemming is toegekend die een supermarkt mogelijk maakt, achten cliënten het bestemmingsplan op dit onderdeel in strijd met de beginselen van zorgvuldigheid en een deugdelijke motivering.</p> | <p>In het DPO wordt inderdaad niet voorgesteld de huidige Albert Heijn-locatie zodanig her te bestemmen dat hier geen supermarkt meer mogelijk is. Dat is echter wel de logische consequentie van de beoogde nieuwbouw voor een grotere Albert Heijn. Voor de hoek waar thans de C&amp;A gevestigd is, is als gevolg van voortschrijdend inzicht geen supermarkt meer in beeld. Hier komt een ander soort trekker en wel in de vorm van een Action.</p> <p>Gezien de oppervlakte ligt het in de ogen van indiener van de zienswijze voor de hand, maar op grond van andere factoren (het DPO en de aanvullende notitie van BRO uit juni 2015) echter niet. Verplaatsing van de DekaMarkt is op basis van de huidige inzichten niet meer aan de orde en dat kan in verband met een onvoldoende uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarom niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan.</p> <p>Wij zijn gelet op voorgaande argumentatie van mening dat er sprake is van een zorgvuldig opgesteld en deugdelijk gemotiveerd bestemmingsplan.</p> |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

| <b>D. Breestate vastgoedmanagement namens dhr. Aksoy; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per e-mail 23 april 2015)<br/>(Vertegenwoordiger van dhr. Aksoy, de eigenaar van pand Andalusië 11/13)</b> |   |   |             |             |            |
|--|---|---|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze  | Antwoord  | Aanpassing  |             |            |
|  |   |   | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | De heer N. Aksoy is eigenaar van Andalusië 11/13 en mevrouw T. Verspaget-Van de Kimmenade is eigenaar van het object Andalusië 15 in Haarlem. Beide objecten worden momenteel buiten de wijziging van het bestemmingsplan gehouden. Eigenaren zouden met de genoemde objecten graag opgenomen willen worden in het voorgenomen wijzigingsgebied. In het recente verleden heeft de heer Aksoy gesprekken gehad met diverse ambtenaren en de bestuurder van Schalkstad over een verruimingsmogelijkheid van de bestemming welke rust op zowel Andalusië 11/13 en 15 Haarlem. Er is ondermeer gesproken over het mogelijk maken van een supermarkt in onderhavig blok alsmede een faciliteit voor het huisvesten van een evenementenzaal (o.a. voor bruiloften en partijen) op de verdieping van de beide objecten. Wij verzoeken het College van B&W om het plangebied van de voorgenomen bestemmingswijziging te verruimen en ook de objecten Andalusië 11/13 en 15 Haarlem hieronder te laten vallen. Daarbij aanvullend te noemen dat voornoemde objecten, naast de huidige bestemming, tevens kunnen worden bestemd tot "supermarkt" (species detailhandel) en een "evenementenzaal" (horeca) op de verdiepingsvloeren en begane grond. | <p>Het verzoek omvat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. verruiming plangebied;</li> <li>2. functieverruiming t.b.v. supermarkt op begane grond;</li> <li>3. functieverruiming t.b.v. supermarkt op verdieping;</li> <li>4. functieverruiming t.b.v. 'evenementenzaal' op begane grond;</li> <li>5. functieverruiming t.b.v. 'evenementenzaal' op de verdieping.</li> </ol> <p>Wij hebben de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan op de gekozen wijze opgenomen, omdat indiener niet tot overeenstemming is gekomen met de Projectmaatschappij Schalkstad over de invulling van zijn pand/perceel.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een verruiming van het plangebied is in onze optiek alleen zinvol als er planologisch andere mogelijkheden aan de orde zijn, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Schalkstad uit 2013. Hieronder behandelen wij vanuit die optiek daarom de punten 2 tot en met 5.</li> <li>2. Een supermarkt is een functie die weloverwogen gesitueerd moet worden, omdat deze als publiekstrekker een grote invloed heeft op het functioneren van een winkelgebied. Om een betere winkelstructuur in de vorm van een 8 in het wijkwinkelcentrum Schalkwijk te realiseren, kiezen wij er daarom voor om op het Floridaplein extra supermarktruimte te bieden en niet op andere plekken in het winkelcentrum;</li> <li>3. Gelet op het voorgaande bij punt 2 is een supermarkt</li> </ol> | -           |             |            |

|  |  |  |  |       |       |
|--|--|--|--|-------|-------|
|  |  | <p>op de verdieping niet aan de orde;</p> <p>4. In de gesprekken waarnaar wordt verwezen is de evenementenzaal alleen op de verdieping aan de orde geweest. De enige uitzondering die daar naar aanleiding van de ingediende zienswijze op gemaakt kan worden is in onze optiek een entree naar de verdieping. In dat kader is een regeling hiervoor toegevoegd in artikel 3.4 van de regels.</p> <p>5. Een 'evenementenzaal' (horeca 5) op de verdieping hebben wij in dit bestemmingsplan als passende beoordeeld. Wij kunnen daarom ook meewerken aan een uitbreiding van het plangebied ten behoeve van deze functie ter plaatse van de panden Andalusië 11/13 en 15/17.</p> |  | 5. Ja | 4. Ja |
|--|--|--|--|-------|-------|

| <b>E. Breestate vastgoedmanagement namens mevr. T. Verspaget-Van de Kimmenade; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per e-mail 23 april 2015) (Vertegenwoordiger van mevrouw Verspaget, de eigenaresse van pand Andalusië 15/17)</b> |  |  |             |  |  |
|---|--|--|-------------|--|--|
| Nr.   | Zienswijze   | Antwoord                               | Aanpassing  |  |  |
|   |  |  | Toelichting | Verbeelding                            | Planregels                             |
| 1   | De heer N. Aksoy is eigenaar van Andalusië 11/13 en mevrouw T. Verspaget-Van de Kimmenade is eigenaar van het object Andalusië 15 in Haarlem. Beide objecten worden momenteel buiten de wijziging van het bestemmingsplan gehouden. Eigenaren zouden met de genoemde objecten graag opgenomen willen worden in het voorgenomen wijzigingsgebied. In het recente verleden heeft de heer Aksoy gesprekken gehad met diverse ambtenaren en de bestuurder van Schalkstad over een verruimingsmogelijkheid van de bestemming welke rust op zowel Andalusië 11/13 en 15 Haarlem. Er is ondermeer | Zie de beantwoording bij zienswijze D. | -           | Zie de beantwoording bij zienswijze D. | Zie de beantwoording bij zienswijze D. |

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | <p>gesproken over het mogelijk maken van een supermarkt in onderhavig blok alsmede een faciliteit voor het huisvesten van een evenementenzaal (o.a. voor bruiloften en partijen) op de verdieping van de beide objecten. Wij verzoeken het College van B&amp;W om het plangebied van de voorgenomen bestemmingswijziging te verruimen en ook de objecten Andalusië 11/13 en 15 Haarlem hieronder te laten vallen. Daarbij aanvullend te noemen dat voornoemde objecten, naast de huidige bestemming, tevens kunnen worden bestemd tot "supermarkt" (species detailhandel) en een "evenementenzaal" (horeca) op de verdiepingsvloeren en begane grond.</p> |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

| <b>F. CVvE winkelcentrum Haarlem Schalkwijk; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per post d.d. 23 april 2015)<br/>(Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het vastgoed in het winkelcentrum)</b> |  |   |                   |             |            |
|---|--|---|-------------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze   | Antwoord  | <b>Aanpassing</b> |             |            |
|   |  |   | Toelichting       | Verbeelding | Planregels |
| 1   | <p>De CVvE betreft het dat enkele leden van de CVvE het collectieve belang van een goed en actueel winkelcentrum inmiddels ondergeschikt maakt aan het eigen belang. Het grootste gedeelte van de leden staat echter positief ten opzichte van de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen deellocaties.</p> | <p>Wij onderschrijven uw standpunt dat alle deellocaties integraal en in een logische samenhang ontwikkeld moeten worden. Verder nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan.</p> | -                 | -           | -          |

| <b>G1. Poelmann van den Broek Advocaten namens Lidl Nederland; brief d.d. 21 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015)<br/>(Lidl is een supermarktketen die niet in het plangebied gevestigd is, noch op dit moment voor zover bekend plannen daartoe heeft.)</b> |                      |  |             |             |            |
|--|----------------------|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze           | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|  |                      |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief d.d. 23 april met 2 weken t/m 8 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>G2. Poelmann van den Broek Advocaten namens Lidl Nederland; brief d.d. 8 mei 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 8 mei 2015)<br/>(Lidl is een supermarktketen die niet in het plangebied gevestigd is, noch op dit moment voor zover bekend plannen daartoe heeft.)</b> |  |  |             |             |            |
|--|--|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze   | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|  |  |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Indiener merkt namens cliënt specifiek ten aanzien van de bestemmingen 'centrum 1' en 'centrum 2' op dat haar niet is gebleken dat deze bestemmingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Deze bestemmingen maken wel functies mogelijk zonder dat duidelijk wordt dat aan al die functies een behoefte is en die functies op de voorgenomen locaties ruimtelijk aanvaardbaar zijn. | Indiener geeft niet aan waarom hij vindt dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Evenmin wordt aan de hand van bijvoorbeeld een tegenonderzoek aangetoond dat dit het geval is. In het bestemmingsplan is in onze optiek voldoende aangetoond dat de beoogde bestemmingen ruimtelijke aanvaardbaar en inpasbaar zijn. Dit blijkt uit de diverse onderzoeksrapporten, zoals die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd.                      | -           | -           | -          |
| 2  | Cliënte vreest dat met de uitvoering van de voorgenomen plannen ernstige verkeer- en parkeeroverlast zal ontstaan. Blijkens de in het plan opgenomen onderbouwingen staan alle seinen op rood, maar toch brengt de gemeente het plan in procedure. Er zal sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid is planologisch niet op orde.  | Het is ons niet duidelijk waar de vrees op is gebaseerd of op welke locatie de vrees zich richt. Uit de uitgevoerde verkeersonderzoeken en de opgestelde parkeerbalans, blijkt immers dat de verkeer- en parkeersituatie op een ruimtelijk acceptabele manier uitvoerbaar is. Voor wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat dit geen zaak is die het bestemmingsplan beoogt te regelen. Het bestemmingsplan maakt een veilige verkeersafwikkeling in ieder geval niet onmogelijk. | -           | -           | -          |



| <b>H. Detailresult Groep; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015)<br/>(Holding van de Dekasupermarkten, waarvan er één gevestigd is aan Mentonpassage 17, wat net buiten het plangebied valt.)</b> |  |  |                    |                    |                   |
|---|--|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Zienswijze</b>  | <b>Antwoord</b>  | <b>Aanpassing</b>  |                    |                   |
|   |  |  | <b>Toelichting</b> | <b>Verbeelding</b> | <b>Planregels</b> |
| 1   | <p>Het toevoegen van vierkante meters is geen oplossing voor leegstandsbestrijding.</p> <p>Daarbij is onvoldoende onderbouwd hoe de leegkomende vierkante meters van de bestaande Albert Heijn ingevuld zullen worden (ca. 2.300 m<sup>2</sup> bvo). Invulling van deze ruimte zou voorwaarde moeten zijn voor het toestaan van de geplande grootschalige uitbreiding om verloedering van een momenteel goed deel van het winkelcentrum tegen te gaan.</p> | <p>De huidige berekeningen van de beschikbare extra marktruimte en de planologisch mogelijke vierkante meters zijn aanzienlijk lager, dan ze voorheen waren. Deze berekeningen en de planologische uitbreidingsruimte zijn zowel op MRA-niveau, als op het niveau van Zuid-Kennemerland, als op lokaal Haarlems niveau bijgesteld en op elkaar afgestemd. Daardoor hebben wij alle vertrouwen in deze cijfers.</p> <p>Uiteindelijk vinden wij het toevoegen van vierkante meters daarom wel een (deel van de) oplossing voor de leegstandsbestrijding.</p> <p>Het toevoegen van winkel-vierkante-meters draagt ten eerste bij aan de vergroting van de kritische winkelmasse en daarmee aan de aantrekkingskracht van Schalkstad. Ten tweede draagt de gekozen invulling van de extra vierkante meters bij aan de structuurversterking van het winkelcentrum (circuitvorming in de vorm van een 8). En ten derde zorgt de grotere functiemenging voor een levendiger en aantrekkelijker gebied. Deze voordelen wegen op tegen het nadeel van een tijdelijke toename van leegstand, zoals ook toegelicht in het DPO van adviesbureau BRO uit 2013 en zoals blijkt uit het aanvullende onderzoeksrapport van BRO uit juni 2015.</p> <p>Het DPO onderbouwt in detail de beschikbare marktruimte. Deze komt neer op 10.500 tot 11.500 m<sup>2</sup> wvo. De beschikbare marktruimte ligt in het rapport van 2013 al aanzienlijk lager dan voorheen, o.a. als gevolg van de terugschroefde aankoopverwachtingen en aangepaste</p> |                    |                    |                   |

|                                    |                      |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
|------------------------------------|----------------------|--|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----|----|----|
|                                    |                      | <p>consumentengedragingen.</p> <p>Het huidige plan draagt bij aan het realiseren van een goede ruimtelijke voorzieningenstructuur om de consument zo optimaal mogelijk te kunnen bedienen.</p> <p>Tot slot is het niet zo dat er blindelings vierkante meters worden toegevoegd. De plannen voor Schalkstad zijn onderbouwd m.b.v. een DPO uit 2013 plus een aanvullende notitie daarop uit juni 2015 en bovendien worden de plannen gefaseerd uitgevoerd.</p> <p>De eerste fase die nu aan de orde is omvat een uitbreiding van maximaal 9.200 m<sup>2</sup> bvo (dit betreft de planologisch maximaal in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte extra oppervlaktes aan detailhandel).</p> <p>In de toelichting wordt in paragraaf 4.8.4 een overzicht opgenomen om de bestaande oppervlaktes inzichtelijk te maken. De relevante oppervlaktes zijn op de verbeelding vastgelegd met een aanduiding en in de regels is de juridische regeling hierop aangepast.</p> <table data-bbox="869 938 1547 1209"> <tr> <td>- Action e.o. (locatie Andalusië)</td> <td>1.197 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>- Locatie Hoes (Nicepassage Noord)</td> <td>1.820 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>- Bij bioscoop (Nicepassage Zuid)</td> <td>493 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>- Nieuwe Albert Heijn</td> <td>3.500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>- Nieuwe Aldi</td> <td>1.350 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>- Afzomers</td> <td>+ 840 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TOTAAL (bvo)</td> <td>9.200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TOTAAL (wvo, 85% van bvo)</td> <td>7.820 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Bovenstaande overzicht laat zien dat de beschikbare marktruimte niet volledig wordt benut, wat de zorgvuldige aanpak van de gemeente en de CVvE onderstreep. Voor de volgende fasen resteert er nog 2.680 – 3.680 m<sup>2</sup> wvo tot</p> | - Action e.o. (locatie Andalusië) | 1.197 m <sup>2</sup> | - Locatie Hoes (Nicepassage Noord) | 1.820 m <sup>2</sup> | - Bij bioscoop (Nicepassage Zuid) | 493 m <sup>2</sup> | - Nieuwe Albert Heijn | 3.500 m <sup>2</sup> | - Nieuwe Aldi | 1.350 m <sup>2</sup> | - Afzomers | + 840 m <sup>2</sup> | TOTAAL (bvo) | 9.200 m <sup>2</sup> | TOTAAL (wvo, 85% van bvo) | 7.820 m <sup>2</sup> | Ja | Ja | Ja |
| - Action e.o. (locatie Andalusië)  | 1.197 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| - Locatie Hoes (Nicepassage Noord) | 1.820 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| - Bij bioscoop (Nicepassage Zuid)  | 493 m <sup>2</sup>   |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| - Nieuwe Albert Heijn              | 3.500 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| - Nieuwe Aldi                      | 1.350 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| - Afzomers                         | + 840 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| TOTAAL (bvo)                       | 9.200 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |
| TOTAAL (wvo, 85% van bvo)          | 7.820 m <sup>2</sup> |  |                                   |                      |                                    |                      |                                   |                    |                       |                      |               |                      |            |                      |              |                      |                           |                      |    |    |    |

|   |  |   |   |   |    |
|---|--|---|---|---|----|
|   |  | aan 2025.<br><br>Door de fasering kan per fase een nieuwe afweging worden gemaakt als de (veranderde) omstandigheden daar om zouden vragen.   |   |   |    |
| 2 | <p>De onderbouwing van het plan en de zekerheden zijn onvoldoende concreet, zodat er grote planologische en financiële risico's bestaan ten eerste ten aanzien van parkeren en de onzekerheid omtrent de realisatie van de nieuwe parkeervoorziening (financiering, aanwending middelen CvvE, parkeertarieven etc.).</p> <p>Ten tweede is in het ontwerpbestemmingsplan niet gegarandeerd dat de wegbestemde supermarkt in de toekomst niet meer als supermarkt geëxploiteerd kan worden (overgangsrecht).</p> | <p>Wij zijn van mening dat er sprake is van een zorgvuldig opgesteld en deugdelijk onderbouwd bestemmingsplan. De zekerheden in de vorm van afspraken en contracten met diverse partijen bieden meer zekerheid dan er bij dit project ooit is geweest. De risico's zijn daarmee zo ver als in dit stadium mogelijk is ingeperkt. Het is aan de markt om in de aanbestedingsfase met creatieve ideeën de resterende uitdagingen op te lossen.</p> <p>De regeling voor de bestaande Albert Heijn supermarkt is op dit punt aangepast. Er is een systeem van communicerende vaten opgenomen, waarbij de locatie van de bestaande Albert Heijn ook de bestemming Centrum-2 heeft gekregen. Vervolgens is die locatie via de regels gekoppeld aan de nieuwe locatie; daarbij is de uitbreidingsruimte voor supermarkten gemaximeerd tot 4.850 m<sup>2</sup> bvo. Op die manier is geborgd dat de supermarktfunctie van de nieuwe Albert Heijn alleen in gebruik kan worden genomen als de oude locatie niet meer als supermarkt in gebruik is.</p> | - | - | Ja |
| 3 | De uitgangspunten die ten grondslag lagen aan het plan moeten, door voortschrijdend inzicht en recente marktontwikkelingen, opnieuw gevalideerd worden. Hierbij wordt gewezen naar de situatie van V&D en Miss Etam. Dit resulteert mogelijk in extra leegstand. De leegstandsrisico's worden onvoldoende belicht in de planvorming, die hoofdzakelijk voorziet in   | Wij zijn het op dit punt niet met indiener eens. De gehanteerde uitgangspunten zijn reeds in 2013 fors aangescherpt en deze staan in onze optiek nu niet ter discussie. De leegstandsrisico's doen niet geheel ter zake, omdat de marktruimte bepalend is. Dit is bevestigd in het aanvullende rapport van BRO d.d. juni 2015.  | - | - | -  |

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | uitbreiding in plaats van optimalisatie. Het onderzoek van BRO d.d. 10 april 2013 houdt dan ook geen rekening met de actuele sterk gewijzigde situatie (huidige en verwachte leegstand) en kan daarmee niet gebruikt worden als onderbouwing van de plannen zoals ze nu voorliggen. |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

| <b>I1. Hoes Schalkwijk B.V.; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015)<br/>(Beheermaatschappij van diverse panden in het plangebied, o.a. Nicepassage 3, 3a, 3b, 4, 6, 8, 10)</b> |                      |  |             |             |            |
|--|----------------------|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze           | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|  |                      |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief en per mail d.d. 24 april met 2 weken t/m 8 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>I2. Hoes Schalkwijk B.V.; geen aanvullende gronden ontvangen<br/>(Beheermaatschappij van diverse panden in het plangebied, o.a. Nicepassage 3, 3a, 3b, 4, 6, 8, 10)</b> |                                    |          |             |             |            |
|--|------------------------------------|----------|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze                         | Antwoord | Aanpassing  |             |            |
|  |                                    |          | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Geen aanvullende gronden ontvangen | N.v.t.   | -           | -           | -          |

| <b>J1. HB Capital; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015)<br/>(Investeringsmaatschappij van de familie Blokker. Blokker is gevestigd aan het Rivieraplein 11 in het zuidelijke deel van het winkelcentrum.)</b> |                      |  |             |             |            |
|---|----------------------|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze           | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |                      |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1   | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief en per mail d.d. 24 april met 2 weken t/m 8 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>J2. HB Capital; brief d.d. 7 mei 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 7 mei 2015)<br/>(Investeringsmaatschappij van de familie Blokker. Blokker is gevestigd aan het Rivièreplein 11 in het zuidelijke deel van het winkelcentrum.)</b> |   |  |             |             |            |
|---|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze  | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |   |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
|   | De huidige marktomstandigheden, de vele leegstand en het in gevaar zijn van de exploitatie van V&D in het winkelcentrum Schalkwijk, pleiten ervoor het winkelcentrum <b>niet</b> uit te breiden en de uitbreiding binnen het winkelcentrum te zoeken, zodat onbalans in het winkelcentrum voorkomen kan worden.   | Wij nemen kennis van uw standpunt en geven hieronder per onderdeel uit de zienswijze onze reactie.   | -           | -           | -          |
| 1   | Huidige marktomstandigheden: het leidt geen twijfel dat het niet goed gaat in retailland. Ketens die in het winkellandschap een vanzelfsprekendheid waren gaan failliet of hebben het zwaar. Het lijkt erop dat er geen enkele zekerheid meer is over de winkelvraag en wat de toekomst aan winkelvraag zal gaan brengen.   | Door de economische crisis zijn inderdaad bekende winkelformules verdwenen. Oorzaken liggen veelal in een combinatie van enerzijds vraaguitval en anderzijds het onvoldoende aanpassen aan veranderend koopgedrag van consumenten (concurrentie met internetaankopen). Tegelijkertijd biedt deze biedt kansen aan nieuwe concepten (o.a. pop-up stores) en uit het DPO blijkt dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding. Dit is nogmaals bevestigd in de aanvullende notitie van BRO d.d. juni 2015. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in het geschetste negatieve en eenzijdige beeld.             | -           | -           | -          |
| 2   | Leegstand: in het winkelcentrum is in de afgelopen jaren behoorlijke leegstand ontstaan. Deze leegstand is op dit moment groter dan de 1% die de gemeente in haar toelichting heeft genoemd. In de passage waarin C&A is gevestigd staan meerdere winkels te huur, maar ook in de passage naar en op het Rivièreplein staat een aantal winkels leeg met nog meer leegstand in de toekomst in het verschiet. | In de toelichting worden geen leegstandspercentages genoemd. Het is daardoor onduidelijk waar de 1% vandaan komt waar indiener over rept. Voor wat betreft de leegstand geldt dat deze velerlei oorzaken kan hebben. De beoogde nieuwbouwlocatie sluit juist aan op een segment dat in het bestaande winkelcentrum niet te faciliteren is: grootschalige supermarkten, die een grote spin off aan bestedingen meebrengen voor de rest van het winkelcentrum. In de aanvullende notitie van BRO d.d. juni 2015 wordt nogmaals bevestigd (op pagina 15) dat de uitbreidingsplannen zorgen voor “een meer | -           | -           | -          |

|   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|   |  | <i>evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten.</i> ” Verder wordt hierover ook gezegd: <i>“Dit zal een positief effect op de doorbloeding van het winkelcentrum.”</i> De verwachting is dat de toevoeging van een Action als trekker aan de Rivièradreef een positief effect zal hebben op de doorbloeding van deze tak van het winkelcentrum en dat daarmee een beperkend effect op de leegstand optreedt. |   |   |   |
| 3 | Asbest: het winkelcentrum heeft ook te kampen met grootschalige asbest. Daardoor is het huidige winkelbestand niet meer flexibel en kan niet worden ingespeeld op de vraag in de markt naar winkels met een groter oppervlak. Samenvoegen van meerdere kleine units tot een aantrekkelijke unit is niet mogelijk.  | Het samenvoegen van units en/of de daarbij eventueel aan de orde zijnde asbest, is geen zaak die het bestemmingsplan beoogt te regelen. Dit punt staat los van de bestemmingsplanprocedure.   | - | - | - |
| 4 | Exploitatie V&D: de problemen waarmee V&D te kampen heeft liggen in lijn met de huidige marktomstandigheden. En het is nog maar de vraag of V&D een vertrouwd onderdeel zal blijven in het Nederlandse winkelbestand. Bekend is dat V&D in het winkelcentrum Schalkwijk al jaren niet goed draait. De kans dat deze unit op korte termijn leeg komt is zeer groot. | Zie de beantwoording onder punt 1 van deze zienswijze J2.   | - | - | - |
| 5 | Onbalans in het winkelcentrum: het toevoegen van winkelmeters aan de bestaande voorraad kan tot onbalans in het winkelcentrum leiden.  | Wij zijn van mening dat door het niet toevoegen van voorgenomen winkelmeters aan de bestaande voorraad – zoals indiener van de zienswijze impliceert – de huidige leegstandsproblematiek en dus de onbalans van het winkelcentrum juist groter wordt. Hoewel het DPO uit 2013 meldt dat er een tijdelijke toename van leegstand kan optreden na de winkeluitbreiding, zal er per saldo sprake zijn van een versterking en grotere       | - | - | - |

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | <p>De aanleg van een nieuwe passage [red. de nieuwe straat die ontstaat ten westen van het nieuwbouwblok], waarin overige detailhandel wordt toegestaan is niet gewenst. Verplaatsingen vanuit het winkelcentrum naar de nieuwe ontwikkeling dienen te allen tijde te worden voorkomen.</p> <p>Indiener pleit ervoor dat de gemeente in de 1<sup>e</sup> fase tevens aandacht besteed aan de bestemming van de unit van de V&amp;D, alsmede van het Rabobankkantoor. Daarbij dient de gemeente rekening te houden met het feit dat de entree van V&amp;D (of van een eventueel volgende huurder) aan het Rivièreplein behouden dient te worden.</p> <p>Indiener pleit ervoor de huidige supermarktbestemming te handhaven, of dusdanig ruim te omschrijven, zodat op deze locatie de supermarktfunctie gehandhaafd kan blijven mocht de hele uitbreiding niet doorgaan. Een alternatief zou kunnen zijn dat overige detailhandel mogelijk wordt gemaakt, indien de supermarkt toch verplaatst naar de nieuwe locatie.</p> | <p>aantrekkingskracht van het winkelcentrum waarbij aanbod en vraag meer in balans zijn.</p> <p>Juist deze nieuwe passage draagt bij aan een sterker winkelconcept en een aantrekkelijker winkelcentrum in zijn totaliteit. Het gebruik van het nieuwbouwblok beperken tot uitsluitend de functie supermarkt is ongewenst, onder andere vanwege de gesloten onaantrekkelijke gevels van een supermarkt. Uitwisseling tussen het bestaande winkelcentrum en de omgeving juist cruciaal om een aantrekkelijk en goed functionerend multifunctioneel woon-winkelhart tot stand te brengen.</p> <p>Deze locatie behoort niet tot de eerste fase en valt derhalve buiten het plangebied. Uit het DPO blijkt dat er geen overdaad aan marktruimte aan het winkelcentrumgebied wordt toegevoegd, dus bij een door de indiener van de zienswijze gesuggereerd toekomstig vertrek van V&amp;D, is er ruimte voor andere nieuwe winkelconcepten. Waar een entree wordt gesitueerd, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.</p> <p>Indiener heeft geen panden in eigendom waar een supermarktfunctie is toegestaan. Daarom is dit punt van de ingediende zienswijze niet op hem van toepassing.</p> |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

| <b>K1. Syntrus-Achmea; brief d.d. 21 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 22 april 2015)<br/>(Beleggingsmaatschappij, die het Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf vertegenwoordigt, eigenaar van panden aan Mentonpassage.)</b> |                      |   |             |             |            |
|--|----------------------|---|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze           | Antwoord  | Aanpassing  |             |            |
|  |                      |   | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief en per mail d.d. 28 april met 2 weken t/m 12 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>K2. Lexence namens Syntrus-Achmea; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015)<br/>(Vertegenwoordigt Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, eigenaar van panden aan Mentonpassage.)</b> |   |  |             |             |            |
|---|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.   | Zienswijze  | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|   |   |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1   | <b>INLEIDING</b><br>Lexence treedt op namens Stichting de Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, waarvoor Syntrus-Achmea het vermogen beheert.  | Dit nemen wij voor kennisgeving aan.   | -           | -           | -          |
| 2   | <b>BELANG / KADER</b><br>Gegeven de huidige stand van zaken zijn er allesbehalve voldoende (ruimtelijk relevante) redenen om tot een grootschalige uitbreiding van het winkelcentrum over te gaan.<br><br>Er is op dit moment sprake van ernstige leegstand en de vooruitzichten zijn somber, bijvoorbeeld omdat recent Miss Etam failliet is verklaard en bekend is dat de V&D in Schalkwijk een voortijdige sluiting nastreeft. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan getuigt er niet van dat een vertrek van V&D (voldoende) onderkend is. Ook wordt de huidige en concreet dreigende leegstand in Schalkwijk onderschat. | Het doel van de 1 <sup>e</sup> fase van de herontwikkeling is een structuurversterking tot stand brengen. Door een nieuwe structuur in de vorm van een 8 te realiseren – dat gebeurt door diverse functies toe te voegen (bioscoop, zorgwoningen, horeca) en door het vernieuwen van de openbare ruimte – ontstaat een aantrekkelijker en beter functionerend winkelgebied. Door meer kritische massa ontstaat ruimte voor nieuwe (grotere) formules, waar kleinere ondernemers van kunnen meeprofiteren. Het vertrek of faillissement van bepaalde winkelformules moet daar los van worden gezien. Dit zijn voor ons voldoende ruimtelijk relevante redenen om de 1 <sup>e</sup> fase in gang te zetten. Er is met deze zienswijze niet middels een tegenrapport aangetoond dat er geen (markt)ruimte zou zijn. Daardoor worden wij niet overtuigd, dat onze uitgangspunten en berekeningen in het DPO 2013 | -           | -           | -          |



|   |  |  |    |    |    |
|---|--|--|----|----|----|
|   | De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op onvolledige en verouderde aannames en gegevens. Voor onderhavig plan bestaat geen (markt)ruimte en het plan zal volgens Achmea daarom ernstige consequenties hebben voor winkelcentrum Schalkwijk als geheel (verdere leegstand, verpaupering etc.).   | onjuist of onrealistisch zouden zijn. Dit is bovendien nogmaals bevestigd in de aanvullende notitie van BRO d.d. juni 2015. Van onvolledige en verouderde aannames en gegevens is dus geenszins sprake.  |    |    |    |
| 3 | <p><b>METRAGES / BRANCHERING ONDUIDELIJK</b></p> <p>Duidelijk is dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in forse (netto) toename van detailhandel. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan echter geen goede planvergelijking worden gemaakt. Onduidelijk is hoeveel vierkante meter detailhandel op de locatie van het ontwerpbestemmingsplan binnen het nu geldende bestemmingsplan "Schalkstad" mogelijk is en hoeveel vierkante meter (netto) kan worden toegevoegd.</p> <p>Ook is in de planregels onvoldoende vastgelegd hoeveel vierkante meter detailhandel uiteindelijk (maximaal) onder het nieuwe plan mag worden gerealiseerd, waardoor zelfs nog meer detailhandel mogelijk lijkt. Het ontbreekt voorts aan (een duidelijk) onderscheid tussen branches, zoals dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel.</p> | <p>In bijlage 1 van het DPO uit 2013 staat een overzicht van de winkelstructuur met de aantallen verkooppunten en oppervlaktes inclusief de totalen.</p> <p>Ter verduidelijking wordt de bestemmingsplanregeling aangepast. Op de verbeelding wordt het maximale oppervlakte detailhandel aangegeven (i.p.v. de toegestane uitbreidingsruimte) dat ter plaatse van een bepaald bouwvlak aanwezig mag zijn. Verder is in de toelichting in paragraaf 4.8.4 een overzicht opgenomen van: de bestaande planologische detailhandelsruimte per deellocatie, de mogelijk uitbreidingsruimte en de totale marktruimte. Daarmee wordt een eenduidig inzicht geboden in de gehanteerde oppervlaktes en de planologische detailhandel mogelijkheden.</p> <p>In de artikelen 3.1 onder b en 4.1 onder a wordt de koppeling gemaakt naar de verbeelding waar het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak detailhandel is vastgelegd. Het onderscheid tussen branches komt tot uiting in de specifieke regeling voor detailhandel. Zo zijn binnen de bestemming Centrum 1 geen supermarkten toegestaan (dagelijkse detailhandel) en is binnen de bestemming Centrum 2 met aanduidingen gewerkt om detailhandel of supermarkten op bepaalde</p> | Ja | Ja | Ja |

|   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|   | <p>In het verlengde van het voorgaande geldt dat onvoldoende rekening is gehouden met de maximaal mogelijk planinvulling. Er zijn diverse scenario's mogelijk, maar deze zijn niet onderkend. Ook de planologische consequenties van de beoogde verplaatsing van functies zijn niet (afdoende) onderkend, laat staan geregeld.</p>   | <p>locaties uit te sluiten.</p> <p>Zoals dat in den lande gebruikelijk is, wordt binnen centrumgebieden of wijkwinkelcentrumgebieden gebruik gemaakt van ruime en brede centrum- of gemengde bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gericht op flexibiliteit en uitwisselbaarheid van functies, omdat dat past bij de dynamiek van dat soort gebieden en dat met het oog op de toekomst gewenst is. Voor dit bestemmingsplan geldt dat in diverse onderzoeken de maximale impact van de planologische mogelijkheden onderzocht is en geldt dat daaruit blijkt dat het plan planologisch verantwoord en uitvoerbaar is.</p>  |  |   |   |
| 4 | <p><b>LEEGSTAND IS NIET VERDISCONTEERD</b></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande en concreet dreigende leegstand in Schalkwijk en de effecten van deze leegstand op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit terwijl de winkelleegstand in Schalkwijk de afgelopen vijf jaar fors is toegenomen. Er is geen acht geslagen op actuele cijfers. Uit de cijfers van Locatus van begin 2015 blijkt dat de winkelleegstand 17,9% (7.500 m<sup>2</sup> bvo) bedraagt. Dit is meer dan het dubbele van het landelijk leegstandspercentage (7,8%) en de leegstand in vergelijkbare stadsdeelcentra (6,6%; bron: Locatus Retailfacts).</p> <p>Met het failliete Miss Etam en het aanstaande vertrek van V&amp;D komt daar nog eens ca. 5.545 m<sup>2</sup> bij. Hierdoor zal in totaal ruim 13.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel leeg komen te staan en loopt de winkelleegstand op tot maar liefst 30%. Dat</p> | <p>Het leegstandsvraagstuk is niet zo ééndimensionaal als de indiener van de zienswijze voorspiegelt. Het gaat immers niet uitsluitend om de kwantitatieve kant (leegstaande meters). De kwalitatieve kant speelt evenzeer een rol (type winkelformules, aard van de locatie etc.). Daarnaast is een deel van de leegstand ook veroorzaakt door te hoge beleggings-/boekwaardes en als gevolg daarvan te hoge huren voor wat in deze markt reëel is.</p> <p>In de aanvullende DPO-notitie van BRO uit juni 2015 is het leegstandsvraagstuk 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).</p> <p>Daarnaast 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</p> |  | - | - |

|   |   |   |    |   |   |
|---|---|---|----|---|---|
|   | <p>is aanzienlijk meer dan de beoogde toevoeging aan winkelruimte en reeds hierom moet geconcludeerd worden dat voor de beoogde ontwikkelingen geen (markt)ruimte bestaat.</p>  | <p>marktruimte nog steeds een omvang heeft, die binnen de in 2013 geschetste bandbreedte ligt (onderaan blz. 12).</p> <p>Bovenstaande zal ter verduidelijking in paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt (zie par. 4.8.3). De aanvullende notitie wordt als bijlage 16 bij het bestemmingsplan gevoegd.</p>  | Ja |   |   |
| 5 | <p><b>NIET VOLDAAN AAN LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING</b></p> <p>Er is niet voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Noch de ruimtelijke onderbouwing noch de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken tonen aan dat de onderhavige stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De marktruimte is niet (juist) berekend, er worden veel (onjuiste of niet-onderbouwde) aannames gedaan en ook gehanteerde cijfers blijken te zijn gebaseerd op 'wensdromen' in plaats van realiteit. Dit geldt niet alleen voor de detailhandelsfunctie, maar bijvoorbeeld ook voor (de effecten van de komst van) de bioscoop. De bestaande en beschikbare winkelpanden zijn niet betrokken bij het doorlopen van de treden van de ladder. Evenmin is voldoende onderbouwd dat het onderhavige plan, voor zover het nieuwbouw betreft, voorziet in een kwalitatieve behoefte.</p> | <p>In paragraaf 4.9 van de toelichting is aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daaraan ten grondslag liggen het DPO uit 2013 van BRO, het RAC-advies en de regionale detailhandelsvisie van WPM (vastgesteld in augustus 2013).</p> <p>Deze onderzoeken tonen in onze optiek voldoende aan dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Er wordt niet concreet aangegeven welke aannames onjuist of niet-onderbouwd zouden zijn, waardoor wij dit niet verder kunnen weerleggen.</p> <p>Er is verder in onze optiek geen sprake van 'wensdromen', omdat de Projectmaatschappij Schalkstad als uitvoeringsorgaan van het samenwerkingsverband tussen de CVvE en de gemeente met veel partijen al afspraken heeft gemaakt over de afname van delen van het bouwprogramma. Dit geldt onder andere voor de supermarkten en voor de bioscoop.</p> <p>Bij de leegstand van winkelpanden speelt naast kwalitatieve aspecten ook het financiële aspect van (te?) hoge beleggingswaarden, waardoor huren onvoldoende (kunnen) aansluiten bij wat in de huidige markt realistisch is.</p> <p>Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte tenslotte geldt</p> | -  | - | - |

|   |   |  |   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|
|   |   | <p>dat dit o.a. in de volgende passages van de toelichting is beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par. 1.3, 1<sup>e</sup> alinea;</li> <li>- par. 3.3.1 over Structuurvisie Schalkstad 2025.</li> </ul> <p>De aanvullende notitie van BRO uit juni 2015 bevestigt bovenstaande uitleg nogmaals.</p>   |   |   |   |
| 6 | <p><b>STRIJD MET ANDERE (PROVINCIALE) REGELS EN BELEID</b></p> <p>Er is sprake van strijd met artikel 5 van de provinciale ruimtelijke verordening. In ieder geval is niet aangetoond dat het plan niet leidt tot ernstige verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt zelfs niet dat hiervan rekenschap is gegeven.</p> <p>Daarnaast is het plan in strijd met het recent vastgestelde Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020. Hierin wordt onder andere het belang van duurzaam ruimtegebruik benadrukt en gesteld dat extra leegstand voorkomen moet worden.</p> <p>Het onderhavige plan is voorts niet in overeenstemming met de structuurvisie 'detailhandel Zuid-Kennemerland'. Hieruit volgt dat plannen als de onderhavige van meerwaarde moeten zijn. Dat is hier niet het</p> | <p>Wij zijn van mening dat er geen strijd is met artikel 5 van de provinciale ruimtelijke verordening. De RAC heeft een positief advies uitgebracht. Uit de rapporten van BRO uit 2013 en 2015 blijkt dat er geen ernstige verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur aan de orde is.</p> <p>Zoals in het DPO uit 2013 door BRO is aangegeven, zal er wellicht een tijdelijke periode van extra leegstand zijn, maar is dit een noodzakelijk overgangssituatie om tot de gewenste grotere structuurversterking te kunnen komen. Ook zijn wij van mening dat als er sprake zou zijn geweest van strijdigheid, er nooit een positief RAC-advies zou zijn afgegeven. Hoewel er ten tijde van het RAC-advies nog geen vastgesteld provinciaal detailhandelsbeleid was, waren de contouren in onze optiek al voldoende duidelijk om de gemeente hier zo nodig wel al op te wijzen.</p> <p>De toevoeging van een Action in het bestaande winkelcentrum en een klein deel uitbreiding is een belangrijke meerwaarde. Deze trekker versterkt het winkelcentrum. Dit geldt ook voor een grotere Albert Heijn die niet in de bestaande winkelstructuur inpasbaar</p> | - | - | - |

|   |  |  |    |   |   |
|---|--|--|----|---|---|
|   | geval, nu er meters worden toegevoegd, terwijl er forse leegstand is. Daardoor zal het huidige winkelcentrum juist verzwakt worden.  | was. Wij zijn het dus niet eens met de stelling dat er sprake is van strijdigheid met het regionale beleid.  |    |   |   |
| 7 | <p><b>PARKEREN, VERKEER EN MILIEU</b></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is niet op juiste wijze vastgelegd dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij het realiseren van functies, waardoor twijfel bestaat of na realisatie wel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.</p> <p>Daarnaast is ten onrechte nog geen volledig onderzoek gedaan naar de effecten op verkeer en milieu. Uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij gevoegde rapporten blijkt dat de verrichte onderzoeken nog niet volledig zijn, maar ten onrechte is geen aanvullend onderzoek gedaan. De ruimtelijke gevolgen zijn in dit verband daarom niet (voldoende) te beoordelen. Onduidelijk is welke situatie als uitgangspunt is genomen bij de verkeersonderzoeken en/of deze overeenkomt met de maximale invulling van het plan.</p> | <p>Voor het goed functioneren en voor de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum Schalkwijk is makkelijk (en goedkoop) kunnen parkeren al sinds jaar en dag een belangrijke succesfactor. De CVvE zou dus nooit meewerken aan een plan met te weinig parkeerplaatsen. Uit de uitgevoerde parkeerbalans (d.d. 28 april 2014) blijkt dat er voor, tijdens en na de (her)ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen zijn. Dit rapport zal worden toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting.</p> <p>Alle ruimtelijk relevante onderwerpen voor het bestemmingsplan zijn onderzocht, dus ook verkeer en milieu. Wij gaan ervan uit dat bij de aanbestedings-procedure voor de nieuwbouw- en verbouwplannen met creativiteit en ondernemersgeest ideeën zullen worden aangedragen voor de invulling van het gebied. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan nader onderzoek worden uitgevoerd.</p> | Ja | - | - |
| 8 | <p><b>(FINANCIËLE) UITVOERBAARHEID IS ONVOLDOENDE VERZEKERD</b></p> <p>De (financiële) uitvoerbaarheid is niet (voldoende) verzekerd, omdat er nog geen overeenstemming is over de realisatie van een wezenlijk onderdeel daarvan, namelijk de parkeergarage (onderdeel van de nieuwbouw</p>   | Die overeenstemming is er wel. Er is een samenwerking van de gemeente Haarlem met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk, waarbij met contract is vastgelegd dat in het parkeren wordt voorzien. De uitwerking in welke vorm  | -  | - | - |

|  |  |   |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|
|  | binnen Centrum-2). CVvE Winkelcentrum Schalkwijk en de gemeenteraad van Haarlem moeten hierover nog definitief besluiten en gegeven de huidige ontwikkelingen en discussies valt positieve besluitvorming hierover redelijkerwijs niet te verwachten. Bij gebreke van voldoende zekerheid op dit punt, staat allerminst vast dat het plan in zoverre binnen 10 jaar kan worden uitgevoerd. | of entiteit zal te zijner tijd plaatsvinden. Een andere optie is om de parkeertarieven aan te passen om daarmee de exploitatie haalbaar te maken. Daarmee is de haalbaarheid voor het bestemmingsplan voldoende aangetoond. |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|

| <b>L1. IEF Capital; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per post d.d. 23 april 2015; datum poststempel: 22 april 2015)<br/>(Investeringsmaatschappij waar HEMA onder valt. HEMA is gevestigd aan Rivièradreef 24, wat buiten het plangebied valt.)</b> |                      |   |             |             |            |
|--|----------------------|---|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze           | Antwoord  | Aanpassing  |             |            |
|  |                      |   | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief en per mail d.d. 28 april met 2 weken t/m 12 mei 2015. | -           | -           | -          |

| <b>L2. Lexence namens IEF Capital; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015)<br/>(Juridisch vertegenwoordiger van IEF Capital waar HEMA onder valt. HEMA is gevestigd aan Rivièradreef 24 en ligt buiten het plangebied.)</b> |  |  |             |             |            |
|--|--|--|-------------|-------------|------------|
| Nr.  | Zienswijze   | Antwoord   | Aanpassing  |             |            |
|  |  |  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1  | INLEIDING<br>Lexence treedt op namens IEF Berlage Haarlem (Rivièradreef) B.V., eigenaar van het Hema-pand (Rivièradreef 24). | Dit nemen wij voor kennisgeving aan.                     | -           | -           | -          |
| 2  | Zie verder punt 2 t/m 8 van zienswijze K2.   | Zie de beantwoording bij punt 2 t/m 8 van zienswijze K2. | Zie K2      | Zie K2      | Zie K2     |

| <b>M1. Lexence namens CBRE; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 6 mei 2015, maar aantoonbaar aangeleverd op 23 april 2015) (Juridisch vertegenwoordiger van CBRE, de beleggingsmaatschappij waar V&amp;D het pand in het winkelcentrum van huurt.)</b> |                      |  |                    |                    |                   |
|--|----------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Nr.</b>   | <b>Zienswijze</b>    | <b>Antwoord</b>  | <b>Aanpassing</b>  |                    |                   |
|  |                      |  | <b>Toelichting</b> | <b>Verbeelding</b> | <b>Planregels</b> |
| 1  | Pro forma zienswijze | Verlenging termijn per brief en per mail d.d 7 mei 2015 met 2 weken t/m 21 mei 2015. | -                  | -                  | -                 |

| <b>M2. Lexence namens CBRE; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015) (Juridisch vertegenwoordiger van CBRE. V&amp;D huurt Rivièreplein 2 van CBRE. Locatie ligt buiten het plangebied.)</b> |   |  |                    |                    |                   |
|---|---|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Zienswijze</b>   | <b>Antwoord</b>  | <b>Aanpassing</b>  |                    |                   |
|   |   |  | <b>Toelichting</b> | <b>Verbeelding</b> | <b>Planregels</b> |
| 1   | INLEIDING<br>Lexence treedt op namens CBRE Dutch Retail Fund Management B.V., DRET Bezwaar Maatschappij B.V. en DRET Master Fund C.V. | Dit nemen wij voor kennisgeving aan.                     | -                  | -                  | -                 |
| 2   | Zie verder punt 2 t/m 8 van zienswijze K2.  | Zie de beantwoording bij punt 2 t/m 8 van zienswijze K2. | Zie K2             | Zie K2             | Zie K2            |

### 3. Ambtshalve wijzigingen voorgesteld door het college

| Verbeelding |  |            |
|-------------|--|------------|
| Nr.         | Betreft                                      | Aanpassing |
| 1.          | Geen ambtshalve wijzigingen aan verbeelding. | N.v.t.     |

| Regels |   |  |
|--------|---|--|
| Nr.    | Betreft   | Aanpassing   |
| 2.     | De Haarlemse standaardregels zijn geactualiseerd. | De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP. Dit betreft: het begrip peil (artikel 1.66), de regeling parkeren (artikel 9.1) en de hyperlinks wetgeving.  |
| 3.     | Art. 3 Centrum-:1 lid e                           | ‘Op de verdieping’ aangepast tot ‘Op de eerste verdieping’.  |
| 4.     | Art. 4 Centrum-2:<br><br>Art. 4.2.2 Centrum-2:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanwege de wijziging van de bestemming van de bestaande Albert Heijn naar Centrum-2 wordt op deze locatie een aanduiding op de verbeelding opgenomen en lid toegevoegd, waarin geregeld wordt dat wonen en woonzorgvoorzieningen op de bestaande Albert Heijn locatie niet mogelijk is.</li> <li>- Tekst ‘<i>gemeten vanaf maaiveld</i>’ geschrapt. Op grond van artikel 2 worden hoogtes gemeten vanaf peil.</li> </ul>  |
| 5.     | Art. 6 Verkeer                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.1.e: de maatvoering verplaatst naar artikel 6.2.1 onder c. en deze tekstueel aangepast tot: ‘<i>de horizontale diepte van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in 6.1 onder e mag niet meer bedragen dan 2 m;</i>’</li> <li>- 6.2.2. b t/m e geschrapt, omdat dit vergunningsvrij mogelijk is c.q. niet aan de orde is.</li> <li>- 6.4.a geschrapt, omdat een kiosk bij dit herontwikkelingsproject niet aan de orde is.</li> <li>- 6.5 geschrapt, omdat een een onbelemmerde doorgang watergang niet apart in een bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.</li> </ul> |



|    |              |  |
|----|--------------|--|
| 6. | Art. 7 Water | 7.2.a., 7.2.e.3 en 7.2.e.4 en 7.2.g. geschrapt, omdat gemalen en andere bouwwerken e.d. niet aan de orde zijn. |
|----|--------------|--|

| <b>Toelichting</b> |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>Nr.</b>         | <b>Betreft</b>  | <b>Aanpassing</b>  |
|                    | <i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>  |  |
| 7.                 | Par. 1.1: afbeelding plangebied   | - Afbeelding geactualiseerd n.a.v. uitbreiding plangebied met Andalusië 11-17          |
| 8.                 | Par. 1.2: de afbeelding in de papieren versie is deels zwart.   | - Pagina en geactualiseerde afbeelding op juiste wijze afgedrukt.                      |
| 9.                 | Par. 1.3: 'winkelgebied'  | - Het woord 'winkelgebied' vervangen door 'centrumgebied'.                             |
| 10.                | Par. 1.3: 'bioscoop en bijbehorende horeca'   | - Aangepast tot: 'bioscoop en bijbehorende horeca/detailhandel'.                       |
| 11.                | Par. 1.3: 'bijlage 14'  | - Geactualiseerd tot: 'bijlage 15 en 16'.  |
| 12.                | Par. 1.3: '(zorg)woningen op de verdiepingen'   | - Aangevuld met: 'en aan de oostzijde van het nieuwe bouwblok ook op de begane grond'. |
| 13.                | Par. 1.4: 'adequaaf wordt geregeld'   | - Vervangen door: 'adequaaf is geregeld'.  |
| 14.                | Par. 1.6: tekst onder kopje 'Ontwerp'   | - Aangevuld met diverse data.  |
| 15.                | Par. 1.7: 'heeft de gemeenteraad met hiermee ingestemd'   | - Het woord 'met' verwijderd.  |
| 16.                | Par. 1.7: 'Dit hoofdstuk zal in het vervolg van het bestemmingsplanproces pas volledig kunnen worden ingevuld.' | - Deze zin verwijderd.   |
|                    | <i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>   |  |
| 17.                | Par. 2.1: 'tot slot bestemmingsplan'  | - Aangepast tot: 'tot slot het bestemmingsplan'.                                       |
| 18.                | Par. 2.1: 'het nieuwe blok'   | - Aangepast tot: 'de beoogde nieuwe bebouwing'.  |
| 19.                | Par. 2.2.1: '35.000 inwoners'   | - Geactualiseerd tot: '32.500 inwoners (2014)'.  |
| 20.                | Par. 2.3: verwijzing naar paragraaf 3.2.1   | - Aangepast tot paragraaf 3.3.1.   |
| 21.                | Par. 2.3: 'wordt een aanzet geven'  | - Aangepast tot: 'wordt een aanzet gegeven'.   |
| 22.                | Par. 2.3: 'Voor het nieuwe blok op het Florida-/Californiëplein'  | - Aangepast tot: 'Voor de beoogde nieuwe bebouwing op het Florida-/Californiëplein'.   |
|                    | <i>Hoofdstuk 3 Beleidskader</i>   |  |
| 23.                | Par. 3.3 Structuurvisie Openbare Ruimte   | Geactualiseerd en aangevuld met:   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
|            | <p>Par. 3.3.7 Actualisering gemeentelijk detailhandelsbeleid</p>  | <p><i>‘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.</i></p> <p><i>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 1<sup>e</sup> 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).’</i></p> <p>Geactualiseerd en aangevuld met:</p> <p><i>‘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.’</i></p> |
|            | <p><i>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</i></p>  |   |
| <p>24.</p> | <p>Par. 4.1.2, kopje Hogere waarden</p> <p>Par. 4.2 e.v., verwijzingen naar rapporten in de bijlagen.</p> <p>Par. 4.4, kopje Compensatie</p> <p>Par. 4.4, kopje Conclusie</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eerste zin aangepast tot: <i>‘Gelet op het voorgaande zijn in het kader van dit bestemmingsplan de volgende hogere grenswaarden Wet geluidhinder door het college van B&amp;W verleend:’</i></li> <li>- De zinsnede ‘tot en met 200’, aangepast tot: <i>‘tot en met 184’</i>, aangezien 186 tot en met 200 garageboxen betreft, waarvoor geen hogere waarden vereist zijn.</li> </ul> <p>Verwijzingen geactualiseerd.</p> <p>De zin <i>‘Wel is compensatie mogelijk aan de orde aan de zijde van de Amerikavaart, omdat hier dicht bij de watergang gebouwd wordt.’</i> verwijderd. Uit tabel 4.1 blijkt immers dat compensatie niet aan de orde is.</p> <p>De woorden <i>‘een voorlopig’</i> t.b.v. de leesbaarheid verwijderd.</p>   |

|     |  |   |
|-----|--|---|
|     | <i>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</i>   |   |
| 25. | Par. 5.2.2.2 Afwijken van de bouwregels<br><br>Par. 5.3 Hoofdopzet verbeelding | De afwijkingsmogelijkheid voor een kiosk is uit de regels geschrapt en daarom ook uit de toelichting gehaald. Wel is de afwijkingsmogelijkheid voor speelvoorzieningen hier expliciet genoemd.<br>Tekst over de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' toegevoegd. |
|     | <i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>   |   |
| 26. | Par. 6.2.2: 'P.M.'   | - Aangepast tot: 'Er zijn diverse zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in het wijzigingsoverzicht, dat is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.'                                    |