

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Markthal	
Nummer	2020/493175
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	Marketplace Development is voornemens om een overdekte markthal te realiseren bij het winkelcentrum Schalkwijk (Californiëplein) in Haarlem van maximaal 800 m², als onderdeel van de revitalisering van het winkelcentrum. De markthal zal bestaan uit een oriëntaalse supermarkt (200 m²) en horeca in de vorm van horecastandplaatsen (600 m²). Als vervolg op het afsluiten van de koop- en realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer eind 2019 wordt nu de ruimtelijke procedure doorlopen voor de realisatie van de markthal. In dat kader is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, wat nu gereed is om ter inzage te worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging van zes weken kan door eenieder een zienswijze worden ingediend.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Het uiteindelijk vaststellen van een bestemmingsplan voor de markthal is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de gemeenteraad. Door het besluit actief ter informatie door te sturen, is de raad ermee bekend dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor dit project. Het college is op grond van artikel 160 lid van de Gemeentewet bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is onderdeel van de voorbereiding.
Relevante eerdere	- Vaststellen structuurvisie Schalkstad 2025 in raadsvergadering van 11 april 2013



Afbeelding 1.1 impressie Markthal Schalkstad

Wettelijk vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor het verplichte wettelijk vooroverleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde bestuursorganen en diensten. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar andere betrokken partijen, zoals de CVvE Winkelcentrum Schalkwijk en de wijkraden van de aangrenzende wijken. Er zijn in totaal zes reacties ontvangen. In bijgevoegd wijzigingsoverzicht (bijlage 3) zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het wijzigingsoverzicht geeft ook aan wanneer een reactie heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ruimtelijke procedure

De ontwikkeling van de markthal is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad' (2013), zodat het noodzakelijk is een ruimtelijke procedure te doorlopen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan gereed voor de terinzagelegging overeenkomstig de Wro (zie bijlage 1 en 2). Gedurende de terinzagelegging van zes weken kan door eenieder een zienswijze worden ingediend.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Markthal Schalkstad" (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120016-on01) overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen
2. De termijn van terinzagelegging te laten starten op 3 augustus 2020 in verband met de zomervakantie

3. Bijgevoegd wijzigingsoverzicht ‘ontwerpbestemmingsplan Markthal Schalkstad’ vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan “Markthal Schalkstad” wordt voorzien in een juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling van de markthal in Schalkstad mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten

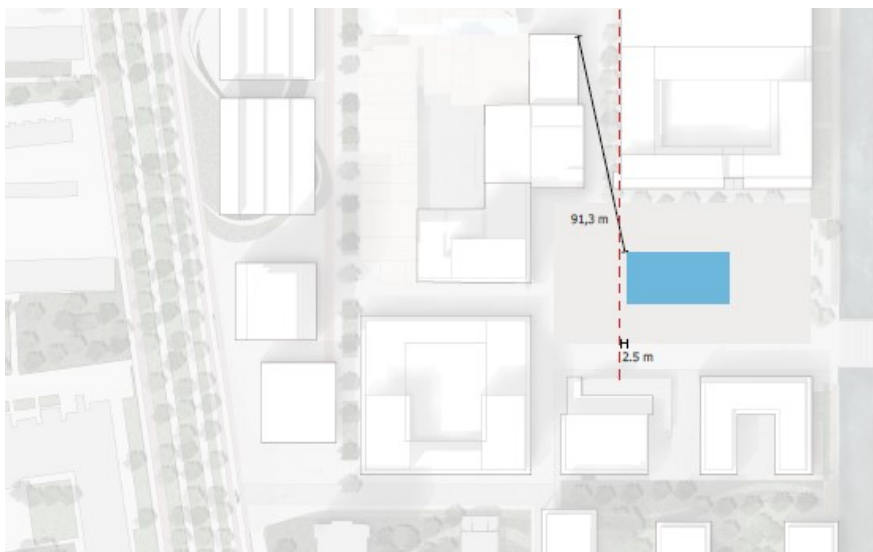
1. De functie van een markthal past in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Schalkstad 2025 en het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) Schalkstad

In de planvorming voor de herontwikkeling van centrum Schalkwijk is de markthal als stedenbouwkundig wenselijk opgenomen. Het concept van de markthal richt zich op slow shopping en is daarmee een aanvulling op het snelle en efficiënte koopgedrag in bijvoorbeeld de supermarkten in het stadsdeelcentrum.

Door tevens horeca 1 en 2 mogelijk te maken in de markthal spreekt de markthal andere doelgroepen aan en draagt het bij aan een aantrekkelijk winkelcentrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied.

2. De ontwikkeling van de markthal past binnen de stedenbouwkundige visie voor Schalkstad

In overleg met alle betrokken partijen in het plangebied en het bureau Jo Coenen Architects and Urbanists (JCAU) is overeenstemming bereikt over de definitieve positie van de markthal, waarmee de markthal past binnen de totale stedenbouwkundige visie voor Schalkstad (zie bijlage 4). Bij het bepalen van de positie van de Markthal zijn een aantal criteria in overweging genomen, zoals het concept, het programma/functionaliteiten, bezonning en zichtlijnen. Op basis van deze criteria is besloten om de markthal zodanig te positioneren, zodat een solitair gebouw ontstaat op het plein, dat niet gerelateerd wordt aan gevelwanden of assen om de hal zo autonoom mogelijk te maken (zie afbeelding 4.1 voor de definitieve positie van de markthal).



Afbeelding 4.1 definitieve positie Markthal Schalkstad

3. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Ten aanzien van parkeren moet in het plan in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. Parkeren wordt aan de randen van Schalkstad opgevangen, door middel van verspreid liggende parkeergarages. Voor de markthal zelf worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. In de parkeerbalans voor de ontwikkeling van fase 1 van Schalkstad is parkeren reeds meegenomen en berekend voor de markthal. Dit zijn publieke parkeerplaatsen die zich in het gebied bevinden waarvoor een betaald parkeerregime geldt. Deze parkeergarage wordt naar verwachting in de loop van 2020 opgeleverd en voorziet daarmee in voldoende behoefte.

Er worden circa 1.400 parkeerplaatsen gerealiseerd om de totale parkeerbehoefte van het vernieuwde winkelcentrum. Dit is inclusief de ontwikkeling van de markthal.

4. Blijkens het behoefte-onderzoek is er in algemene zin sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimte aan versterking van het horeca- en supermarktaanbod in Schalkstad

De ontwikkeling van de overdekte markthal met een maximum van 800 m² op een thans onbebouwd perceel, kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Er is daarom een behoefte-onderzoek gedaan naar de markthal in Schalkstad om aan te tonen dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Uit het behoefte-onderzoek (zie bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) komt naar voren dat er in algemene zin een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimte is aan versterking van het horeca- en supermarktaanbod in Schalkstad en dat er geen functioneringseffecten optreden binnen het bestaande aanbod.

5. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'

Een bestemmingsplan moet voldoen aan het criterium van een "goede ruimtelijke ordening". Wat een goede ruimtelijke ordening is, definieert de wet niet. De betekenis van dit begrip is in de rechtspraak gevormd. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon-, leef-, en ondernemersklimaat te waarborgen. De toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen milieu- en omgevingsaspecten tonen aan dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

6. Communicatie

In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan zijn er diverse overleggen geweest met de betrokken partijen, waaronder de wijkraden van de aangrenzende wijken en de CVvE Winkelcentrum Schalkwijk (zij maken ook onderdeel uit van de klankbordgroep voor Schalkstad). Deze partijen hebben ook een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerder genoemde partijen, maar ook andere ondernemers, zoals de supermarkten Dekamarkt, Aldi en Albert Heijn, meegenomen in het definitieve plan en ruimtelijke procedure voor de markthal mede door middel van een presentatie van de initiatiefnemer. In de maand juni hebben diverse digitale overleggen plaatsgevonden.

7. Planning

Om het tijdverlies vanwege het zomerreces te beperken is de planning erop gericht om het ontwerpbestemmingsplan vanaf 3 augustus 2020 ter inzage te leggen. De planning is gedeeld met de betrokken partijen tijdens de hiervoor genoemde digitale overleggen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er is verzet tegen de ontwikkeling van de markthal

Op basis van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan van de CVvE Winkelcentrum Schalkwijk en de Dekamarkt is het aannemelijk dat deze partijen zich zullen verzetten tegen de ontwikkeling van de markthal hoofdzakelijk vanwege de huidige leegstand van het winkelcentrum. Het behoefte-onderzoek heeft echter aangetoond dat er geen functioneringseffecten zullen optreden. De ontwikkeling van de markthal zal niet leiden tot een verdere toename van leegstand in het winkelcentrum.



6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken vanaf 3 augustus 2020 ter inzage gelegd, zodat een ieder daarop zienswijze kan indienen
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom zes weken ter inzage gelegd. Hiermee vangt de beroepstermijn aan. Communicatie vindt plaats op hiervoor omschreven wijze.
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het in werking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan “Markthal Schalkstad”
2. Verbeelding (plankaart)
3. Wijzigingsoverzicht ‘ontwerpbestemmingsplan Markthal Schalkstad’
4. Stedenbouwkundige onderbouwing positie markthal (bureau JCAU)