



Haarlem

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling

24 augustus 2016



Schalkstad 1e fase ontwikkeling

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Centrum - 1	19
Artikel 4	Centrum - 2	21
Artikel 5	Groen	23
Artikel 6	Verkeer	25
Artikel 7	Water	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 11	Overgangsrecht	35
Artikel 12	Slotregel	37

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.2 aanbouw en uitbouw

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning

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

1.6 achtergevelrooilijn

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

1.7 antenne-installatie

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

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.11 archeologisch waardevol gebied

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.12 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bed & breakfast

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers met in totaal maximaal 4 slaapplaatsen.

1.16 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.17 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 begane grond

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.19 begeleid wonen

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

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

1.31 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.32 bouwwerk

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

1.33 bruto vloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.34 cultuur en ontspanning

culturele en recreatieve voorzieningen zoals ateliers, creativiteitscentra, bibliotheken, bioscopen, dansscholen, musea, muziekscholen, (muziek)theaters, sport- en fitnesscentra, sauna's en wellnessvoorzieningen;

1.35 dakhelling

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.36 dakkapel

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.37 dakopbouw

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.38 dakterras

een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.39 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.40 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.41 evenement

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

1.42 gastouderopvang

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

1.43 gebouw

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

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 horeca 1

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

1.46 horeca 2

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

1.47 horeca 3

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

1.48 horeca 4

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

1.49 horeca 5

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

1.50 horecaschip

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.51 kamerverhuurbedrijf

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.52 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.53 kantoor

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.54 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.55 kiosk

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.56 kolom

een verticale bouwkundige (ondersteunings)constructie.

1.57 kunstwerk

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.58 lessenaarsdak

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

1.59 maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, welzijnsinstelling, verenigingsleven.

1.60 natuurwaarden

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

1.61 oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

1.62 onderdoorgang / overbouw

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

1.63 overig bouwwerk

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

1.64 pand

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

1.65 peil:

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

1.66 perifere detailhandel

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.67 plan

het bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-va02 van de gemeente Haarlem.

1.68 plat dak

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

1.69 prostitutie

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

1.70 seksinrichting

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

1.71 shortstay

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

1.72 sloopvergunning

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

1.73 standplaats

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

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

1.74 straatmeubilair

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

1.75 supermarkt

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

1.76 verbeelding

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

1.77 verkoopvloeroppervlakte

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

1.78 voorgevelrooilijn

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.79 voorzieningen van openbaar nut

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

1.80 waterberging

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

1.81 wet

de Wet ruimtelijke ordening.

1.82 woning

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

1.83 woonschip

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

1.84 zorgwoning

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

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

bouwhoogte van een bouwwerk

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

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

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van eenbouwwerk

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

oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' is ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel toegestaan;
- c. dienstverlening;
- d. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
- e. horeca 5 uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

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

3.2.2 Overige bouwregels

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) is toegestaan
 - 2. het maximum vloeroppervlak voor supermarkten 4.850 m² bvo mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel (waaronder een supermarkt) toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is geen supermarkt toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. wonen;
- i. woonzorgvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn wonen en woonzorgvoorzieningen niet toegestaan;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Overige bouwregels

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de bepaling in 4.1 sub c is niet van toepassing op entreeportalen;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- c. geluidgevoelige objecten mogen niet in gebruik genomen worden als niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m²;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de horizontale diepte van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in 6.1 onder e mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

6.2.2 Andere bouwwerken

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

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

steiger

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m,

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde "Beleidsregels parkeernormen".

9.3 Strijdig gebruik

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

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

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

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

11.2 Afwijken

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

11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

11.4 Gebruik

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

11.5 Strijdig gebruik

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

11.6 Verboden hervatten gebruik

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

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Artikel 12 Slotregel

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

Schalkstad 1e fase ontwikkeling

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	7
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Geldende planologische regeling	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Huidige situatie	13
2.3 Van plankaders naar bouwplannen	17
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	25
3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	25
3.2 Regionaal beleid	26
3.3 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1 Verkeer, geluid en luchtkwaliteit	37
4.2 Bodem	40
4.3 Externe veiligheid	41
4.4 Water	41
4.5 Natuurwaarden	47
4.6 Archeologie	50
4.7 Cultuurhistorie	51
4.8 Detailhandelsonderzoek	52
4.9 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	55
4.10 Parkeren	56
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
4.12 Beperkingengebied Schiphol	59
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	59
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	61
5.1 Inleiding	61
5.2 Juridische planopzet	61
5.3 Hoofdpzet verbeelding	69
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	73
6.1 Economische uitvoerbaarheid	73
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
6.3 Handhaving	78

BIJLAGEN TOELICHTING

<i>Bijlage bij bestemmingsplan</i>	<i>Naam bijlage / onderzoek</i>	<i>Bijlage bij raadsstuk:</i>
Bijlage 1	Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro Hoogheemraadschap van Rijnland	Bijlage a_ bestemmingsplan_ deel 1
Bijlage 2	Beantwoording zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan	
Bijlage 3	Uitwerking SDO (Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp), vastgesteld door raad op 3 juli 2014	Bijlage a_ Bestemmingsplan_ deel 2
Bijlage 4	RAC Advies Schalkstad (Regionale Advies Commissie Detailhandel Noord-Holland Zuid)	Bijlage a_ bestemmingsplan_ deel 3
Bijlage 5	Verkeers- en milieuonderzoek notitie 21 maart 2014	
Bijlage 6	Verkeersvarianten notitie 7 mei 2014	
Bijlage 7	Parkeerbalans	
Bijlage 8	Bodeminformatie	
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid	
Bijlage 10	Advies brandweer externe veiligheid	
Bijlage 11	Natuurtoets	
Bijlage 12	Bomen effect analyse	
Bijlage 13	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 14	Cultuurhistorische analyse	Bijlage a_ bestemmingsplan_ deel 4
Bijlage 15	Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)	
Bijlage 16	Aanvullende notitie DPO	
Bijlage 17	Tekeningen verandering verhard oppervlak	Bijlage a_ bestemmingsplan_ deel 5
Bijlage 18	Onderbouwing parkeerbalans	
Bijlage 19	Wijzigingsoverzicht n.a.v. tussenuitspraak RvS	Bijlage c

Toelichting

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging bestemmingsplangebied en de directe omgeving

1.1 Bestemmingsplan

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

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

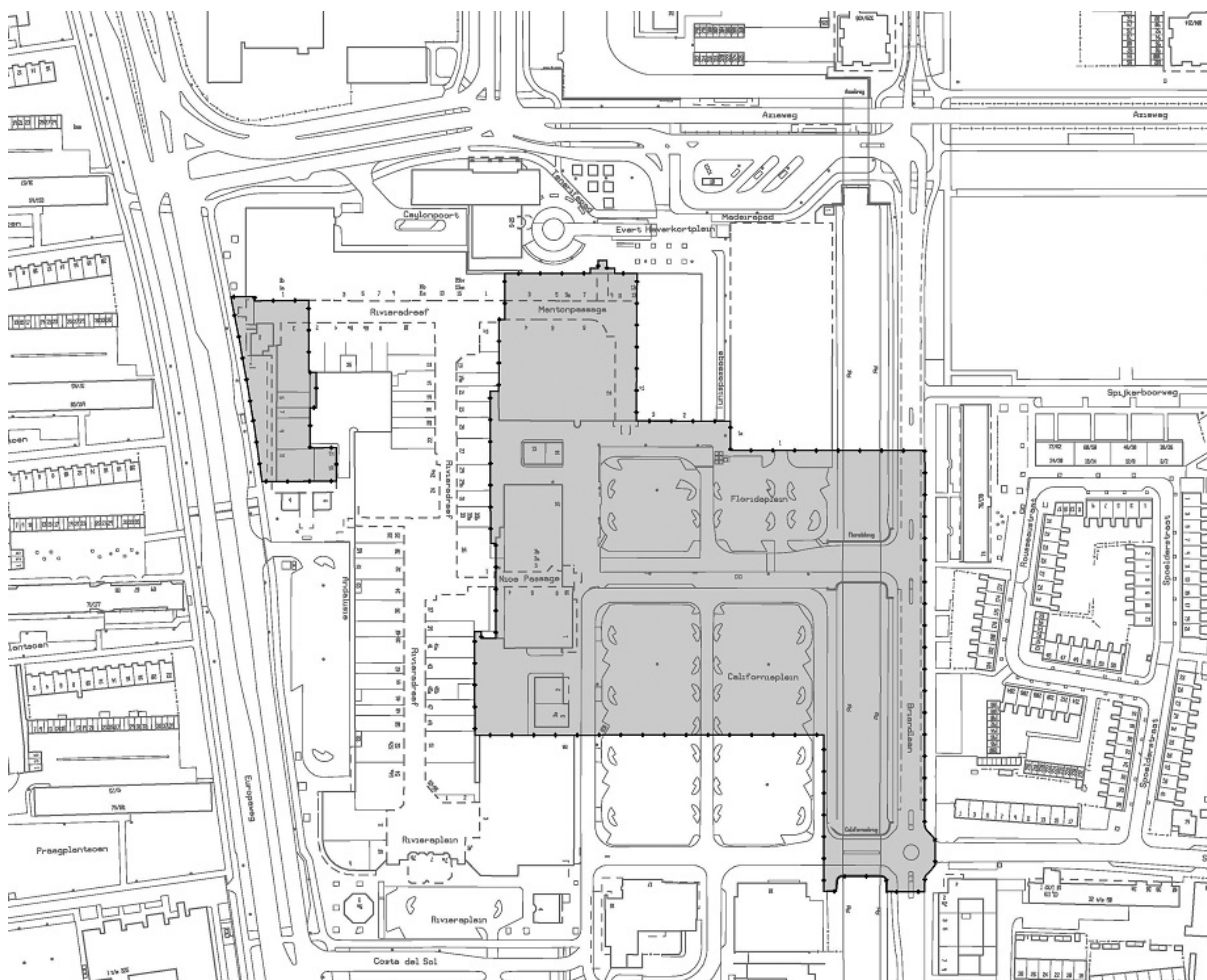
De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte in het

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

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

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



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

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

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

- een herontwikkeling van de bebouwing aan de Europaweg / Andalusië (de adressen Rivièradreef 2 en 3 en Andalusië 5 t/m 15/17);
- een uitbreiding van de bebouwing aan de noordzijde van de Nicepassage met extra winkelruimte;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de Nicepassage met een bioscoop en bijbehorende horeca;
- de 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 15 en 16);
- een nieuw bouwblok op het Californiëplein met daarbinnen onder andere:
 1. een nieuwe supermarkt in het hogere segment op de begane grond (Albert Heijn);
 2. een discount-supermarkt op de begane grond (Aldi);
 3. enkele kleinere winkels aan de westzijde op de begane grond;
 4. horeca aan de zuidzijde op de begane grond;
 5. (zorg)woningen op de verdiepingen en aan de oostzijde van het nieuwe bouwblok ook op de begane grond;

6. een parkeergarage op de verdiepingen.

In hoofdstuk 2 zijn deze onderdelen nader toegelicht.

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

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

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

1.4 Doel van het bestemmingsplan

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

1.5 Geldende planologische regeling

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

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

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Concept

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

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

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

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

Ontwerp

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

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

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

Vaststelling

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

Beroep

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

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Functionele structuur

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

Commerciële voorzieningen

Het overwegend overdekte winkelcentrum Schalkwijk kent circa 25.000 m² verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) aan winkelruimte. Meer dan 125 verschillende winkels zorgen voor een ruim aanbod van producten in de sectoren food (ongeveer 5.000 m²) en non-food (ongeveer 20.000 m²).

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

Het winkelcentrum kent als grootschalige winkels - dat wil zeggen winkels met een verkoopvloeroppervlak van 1.500 m² en groter - in de non-food sector een V&D, Hema en C&A. In de food sector bevinden zich twee supermarkten met een oppervlak groter dan 1.500 m², te weten een Albert Heijn en een Dekamarkt.

Behalve winkels komen ook aan detailhandel gerelateerde en ondergeschikte

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

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

Kantoren

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Wonen

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

Recreatie

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

Openbaar vervoer

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

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

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Verkeersstructuur

De wegenstructuur in het stadsdeel bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur:

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

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

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

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

Parkeren

In de beschrijving van de ruimtelijke structuur is in paragraaf 2.2 ook ingegaan op het aantal parkeerplaatsen in het gebied. Deze aantallen zijn in overeenstemming gebracht met de cijfers uit de parkeerbalans (Akro Consult) en de onderbouwing van de parkeerbalans (GoudappelCoffeng), wat heeft geleid tot de volgende tekst:

Rond het winkelcentrum Schalkwijk zijn grote parkeervoorzieningen aanwezig met in totaal 1.432 parkeerplaatsen (pp). De parkeerplaatsen zijn als volgt verdeeld:

- parkeergarage aan de noordkant (Tunispassage) met 588 parkeerplaatsen;
- parkeerterrein middengebied (Rivièraplein en Californiëplein) met 640 parkeerplaatsen;
- parkeerterrein westkant (Andalusië) met 88 parkeerplaatsen.

Verder is er een aantal kleinere parkeerterreinen: Ceylonpoort 17 pp, Costa del Sol 54 pp, binnenhoven 45 pp.

Bebouwingsstructuur

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

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

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

Groen

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

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

Oppervlaktewater

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

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

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

2.3 Van plankaders naar bouwplannen

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

Structuurvisie Schalkstad 2025

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

Uitwerking SDO (Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp)

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

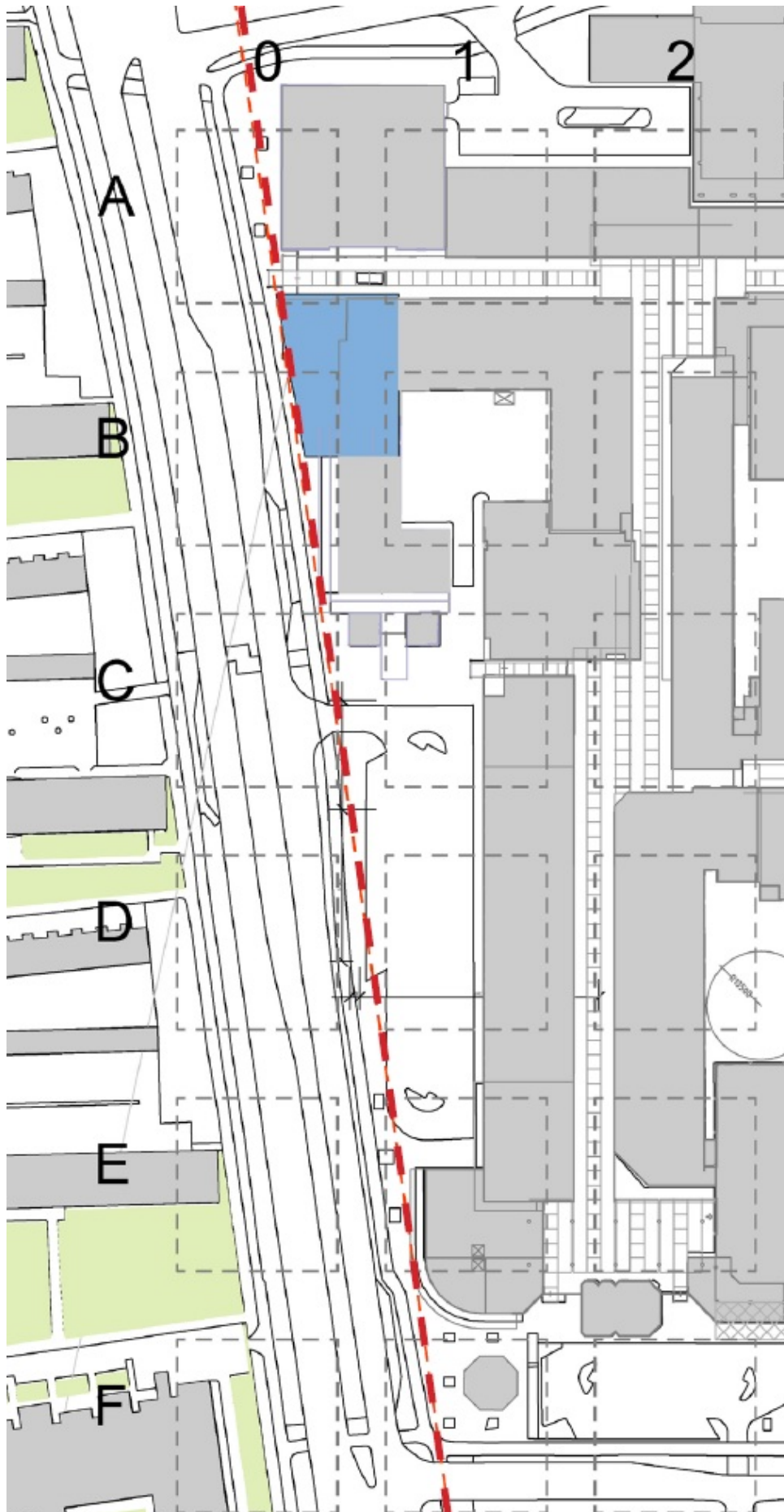
De Uitwerking SDO gaat in op de context, het stedenbouwkundig plan, de deelgebieden en de specifieke bouwblokken. Hieronder benoemen we de belangrijkste elementen voor het bestemmingsplan.

Deelgebied Europaweg / Andalusië

De nieuwe ontwikkeling aan de Europaweg dient zich tenminste aan twee kaderstellende eisen te houden:

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

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

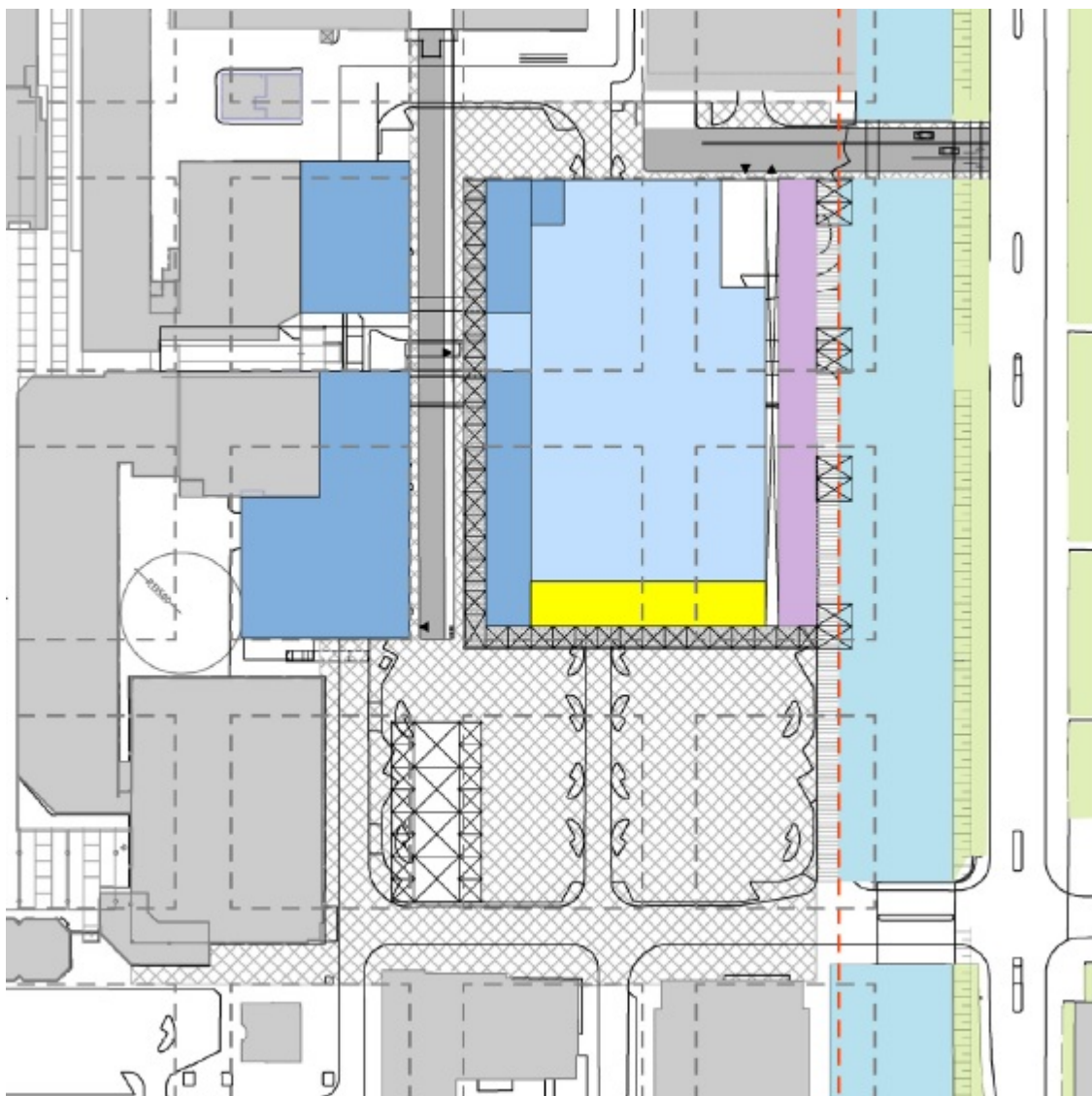


Afbeelding 2.1: deelgebied Europaweg / Andalusië uit de Uitwerking SDO

Deelgebied Florida- / Californiëplein

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

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



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

Uitwerking SDO is vertaald naar bestemmingsplan

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

Flexibiliteit voor ondernemers en faciliteren tender als uitgangspunt

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

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

Locaties

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

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

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

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

Tender (aanbestedingsprocedure)

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

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

Bouwplannen

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

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Provinciaal en regionaal detailhandelsbeleid

In 2009 heeft de provincie Noord-Holland een Detailhandels- en Leisurevisie vastgesteld. In deze visie is een versterking van de regionale afstemming van nieuwe winkelontwikkelingen opgenomen. Vastgelegd is dat bij nieuwe winkelontwikkelingen boven de 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in winkelcentrumgebieden en nieuwe winkelontwikkelingen boven de 1.500 m² wvo buiten de reguliere winkelcentra die niet passen in een bestemmingsplan een advies door de gemeente wordt ingewonnen van de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Provincie Noord-Holland Zuid en dit advies

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

3.2 Regionaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Schalkstad 2025

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

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

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

3.3.3 Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4 Haarlems verkeers- en vervoersplan

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

Langzaam verkeer

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

Openbaar vervoer

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

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

Autoverkeer

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

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

3.3.5 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de "Parkeervisie" vast waarmee de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en deze liggen vast in de "Beleidsregels parkeernormen". Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de "Beleidsregels parkeernormen". Een gewijzigde parkeerbehoefte kan samenhangen met het toestaan van bouwactiviteiten. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Paragraaf 4.10 toont aan dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de "Beleidsregels parkeernormen".

3.3.6 Beleidsregels parkeernormen

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

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

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

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

3.3.7 Detailhandelsnota Haarlem winkelstad 2002-2012

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

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

1. Bij de uitbreiding van winkelcentrum Schalkwijk met 10.000 m² wordt gestreefd naar vestigingen die qua branchering aanvullend zijn op het huidige aanbod.
2. Door invoering van betaald parkeren blijven de parkeerplaatsen in het winkelcentrum Schalkwijk beschikbaar voor de klanten van het winkelcentrum ook na realisering van de OV-halte Schalkwijk Centrum.

Om versnippering en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan is het noodzakelijk om gelijkmatig over de stad verdeeld een aantal locaties aan te wijzen die ruimte kunnen bieden aan grootschalige detailhandel. Bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten zijn voor de locatiekeuze belangrijke aspecten. Schalkstad wordt als Stadshart Schalkwijk als een van de zes locaties aangemerkt waar beperkte uitbreiding van de grootschalige detailhandel wordt toegestaan. In aansluiting op het terughoudende beleid van Stadsregio Amsterdam kan geen sprake zijn van een grootschalige detailhandelsconcentratie binnen Schalkwijk. Wel is er voldoende ruimte in Haarlem om op kleine schaal volumineuze artikelen te verkopen. Gestreefd wordt naar een uitbreiding van het verkoopoppervlak met 20.000 m². Dit is een toevoeging van ongeveer 10%. Het stadshart Schalkwijk kan de locatie worden voor zaken die in de binnenstad geen plek kunnen vinden of die de

huisvestingslasten te hoog vinden. Dit streven is nog niet in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar bezien zal worden in hoeverre hiervoor in een volgende fase van de herontwikkeling mogelijkheden voor zijn.

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

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

3.3.8 Actualisering gemeentelijk detailhandelsbeleid

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

3.3.9 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

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

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

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

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

3.3.10 Recreatienota Haarlem

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

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

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

3.3.11 Woonvisie Haarlem 2012-2016

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

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

3.3.12 Milieuzoneringsbeleid

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

Categorisering in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is in het milieuzoneringsbeleid (vastgesteld in 2002 en 2008) ingedeeld in gebieden of zones. Het plangebied 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' valt volgens dit beleid in de gebiedstypering 'stedelijke

centra'. Hier zijn activiteiten tot en met milieucategorie C toegestaan.

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

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

3.3.13 Groen en ecologie

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

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

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

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

De bomen langs de Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg en de Briandlaan maken deel uit van de hoofdbomenstructuur op stadsniveau. Dit zijn lijnen die

ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

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

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

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

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

3.3.14 Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen over archeologie zijn vastgelegd in de beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). Deze kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Het plangebied valt volgens de ABH in categorie 4, wat inhoudt dat bodemversturende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld archeologisch onderzocht moeten worden. Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Gezien de normoppervlakte van 2.500 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat in hoofdstuk 4 wordt toegelicht.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer, geluid en luchtkwaliteit

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

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

4.1.1 Verkeer

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

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

4.1.2 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

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

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

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

Bestaande woningen langs wegen in reconstructie: Briandlaan

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

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

Nieuwe woningen langs bestaande wegen

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

Vervolgonderzoek geluid in tweede notitie

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

Hogere waarden

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

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

4.2 Bodem

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

Beoordeling bodemkwaliteit met bodemkwaliteitskaart

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

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

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

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

Reeds uitgevoerd bodemonderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied is Floridaplein 14 bekend als een geval

met een ernstige bodemverontreiniging. Deze locatie is in gebruik bij een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater veroorzaakt met vluchtige chlooralifaten. De omvang van de verontreiniging is nog niet geheel bekend. Vermoedelijk is deze verontreiniging van het grondwater beperkt van omvang (kleiner dan 6.000 m³ bodemvolume). De afhandeling van deze bodemsanering verloopt via een aparte procedure en staat los van dit bestemmingsplan.

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

Conclusie

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

4.3 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

4.4 Water

Inleiding

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

de planvorming te betrekken.

Watertoets

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

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

Hieronder is de inmiddels verder uitgekristalliseerde waterhuishoudkundige situatie geschetst.

Oppervlaktewater

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

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

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

Grondwater

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

onderwerp verder ingevuld worden.

Waterkwantiteit

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

Waterkwaliteit

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

Riolering en afkoppeling verhard oppervlak

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

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

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

Europees, nationaal en provinciaal waterbeleid

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

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

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

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

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

Regionaal en lokaal waterbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

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

Keur en Beleidsregels 2009

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

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

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

Integraal Waterplan Haarlem

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

Compensatie

Een beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoorts) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

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

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

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

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

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

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

Tabel 4.1 Verandering verhard oppervlak

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

Conclusie

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

4.5 Natuurwaarden

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

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

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

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

mogelijk.

Natuurtoets

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

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

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

Voorwaarden in het kader van de natuurwetgeving

Vleermuizen

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

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

Vogels

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

Bomen effect analyse

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

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

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

- 103 bomen zijn inpasbaar in het voorgelegde ontwerp.

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

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

4.6 Archeologie

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

Archeologische verwachting plangebied

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

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

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

4.7 Cultuurhistorie

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

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

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

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

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

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

4.8 Detailhandelsonderzoek

4.8.1 DPO 2013

Adviesbureau BRO heeft onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte in relatie tot de plannen voor stadsdeelcentrum Schalkstad. Het onderzoeksrapport (d.d. 10 april 2013) is opgenomen in bijlage 15. In dit onderzoek wordt bevestigd dat de marktruimte in de gehele Metropoolregio Amsterdam aanzienlijk minder is dan enkele jaren daarvoor werd verondersteld. Bovendien is de marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland beperkt tot de bestaande uitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan en betreft het vooral een vervangingsvraag. Een actualisatie van de marktruimteberekening (waarbij rekening is gehouden met de wens tot schaalvergroting van de supermarkten, het realiseren van een grootschalige trekker op het gebied van non-food, de ontwikkelingen op het gebied van internet en de toenemende concurrentie) toont aan dat er in het jaar 2025 nog een marktruimte voor detailhandel is van circa 10.500 tot 11.500 m² wvo (dit komt neer op circa 12.500 tot 13.500 m² bvo). Inclusief de marktruimte voor horeca en andere verblijfsduurverlengende functies komt de marktruimte in 2025 voor stadsdeelcentrum Schalkstad uit op circa 12.500 tot 13.500 m² wvo (dit komt neer op circa 14.500 tot 15.500 m² bvo).

Ruimte voor supermarkten

In dit onderzoek zijn de bestaande fysieke supermarkt vierkante meters meegenomen voor de berekening van de uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelen (incl. supermarkt). Als de totale planologische supermarktruimte onder de 7.000 m² bvo blijft, dan is dit qua marktruimteberekening verantwoord.

Naar locaties uitgesplitst levert dit voor de 1^e fase het volgende beeld op:

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

Tabel 4.2 programma detailhandel

De nieuwe Albert Heijn zal maximaal 3.500 m² bvo omvatten. Met een omrekenfactor van 85% betreft dat 2.975 m² wvo. Dit is een toename van 1.325 m² wvo.

Daarnaast komt er een discountsupermarkt bij in het wijkwinkelcentrum van 1.350 m² bvo, wat neerkomt op 1.148 m² wvo, wat tegelijkertijd de toename aan wvo-meters is.

Beide toenames samen leveren een oppervlakte wvo op van 1.325 + 1.148 = 2.473 m².

Daarmee is het overgrote merendeel van de beschikbare extra marktruimte van 2.600 à 2.900 m² wvo ingevuld (DPO 2013, BRO).

Voor de beperkte resterende marktruimte van 127 tot 427 m² wvo bestaan op termijn meerdere mogelijkheden:

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

Conclusie

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

4.8.2 RAC Advies

In 2009 heeft de provincie Noord-Holland een Detailhandels- en Leisurevisie vastgesteld. In deze visie is een versterking van de regionale afstemming van nieuwe winkelontwikkelingen opgenomen. Vastgelegd is dat bij nieuwe winkelontwikkelingen boven de 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in winkelcentrumgebieden en nieuwe winkelontwikkelingen boven de 1.500 m² wvo buiten de reguliere winkelcentra die niet passen in een bestemmingsplan een advies door de gemeente wordt ingewonnen van de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Provincie Noord-Holland Zuid en dit advies wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Daarnaast is vastgelegd dat de RAC bij de advisering toetst aan actuele regionale detailhandelsvisies. Het advies van de RAC voor de herontwikkeling van Schalkstad is opgenomen in bijlage 4.

4.8.3 Aanvullende notitie DPO 2013 (BRO, juni 2015)

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

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

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

4.8.4 Detailhandelregeling bestemmingsplan

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

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

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

Overzicht detailhandel mogelijkheden (in m² bvo) bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling		
<i>Locatie Andalusië</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	2.255	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	1.197	
Planologische detailhandelruimte locatie Andalusië		3.452
<i>Locatie Nicepassage noord</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	1.130	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	1.820	
Planologische detailhandelruimte locatie Nicepassage noord		2.950
<i>Locatie Nicepassage zuid</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	1.434	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	493	
Planologische detailhandelruimte locatie Nicepassage zuid		1.927
<i>Nieuwbouwlocatie Californië-/Floridaplein</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	0	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	5.690	
Planologische detailhandelruimte nieuwbouwlocatie Californië-/Floridaplein		5.690
<i>Bestaande Albert Heijn-locatie</i>		
Bestaande planologische detailhandelruimte	2.048	
Nieuwe planologische detailhandelruimte	0	
		2.048
Totale planologische detailhandelruimte bestemmingsplan Schalkstad 1 ^e fase ontwikkeling		16.067

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

wat de maximale planologische mogelijkheden zijn.

De planologische uitbreidingsruimte voor detailhandel bedraagt:

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

4.9 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

De te doorlopen stappen zijn:

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

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

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

Ontwikkeling van het plangebied

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

Trede 1: Aantonen regionale behoefte

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

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

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

Trede 2: Opvang binnen stedelijk gebied

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

Trede 3: Opvang buiten stedelijk gebied

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

4.10 Parkeren

In paragraaf 3.3.5 werd al ingegaan op het beleid over parkeren. In deze paragraaf gaan we dieper in op de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod bij Schalkstad.

Bij het op 1 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling was naar aanleiding van ingediende zienswijzen de parkeerbalans (Akro Consult, 28 april 2014) opgenomen in bijlage 7.

De tussenuitspraak van Raad van State d.d. 25 mei 2016 gaat ook op het onderwerp parkeren in. In deze tussenuitspraak staat dat een duidelijkere borging en een nadere motivering in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

De duidelijkere borging is opgenomen in het aangepaste artikel 9 van de planregels van dit bestemmingsplan. De nadere motivering komt hieronder aan bod.

Nadere motivering t.a.v. parkeren

Tussenuitspraak

In de tussenuitspraak van Raad van State van 25 mei 2016 is aangegeven:

"(...) volgens de aan het plan ten grondslag gelegde Parkeerbalans is de parkeerbehoefte berekend op 1.401 parkeerplaatsen terwijl volgens de Beleidsregels parkeernormen 1.741 parkeerplaatsen benodigd zijn."

En er is aangegeven:

"De raad dient (...) nader te motiveren hoe de Beleidsregels parkeernormen zich verhouden tot de Parkeerbalans en dat is gewaarborgd dat zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (...)."

Wat beogen Beleidsregels en Parkeerbalans?

De Beleidsregels zijn een gemeentelijk beleidskader om bij het verlenen van omgevingsvergunningen te kunnen toetsen in hoeverre een bouwinitiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (paragraaf 2.1 van de Beleidsregels). Daarmee wordt beoogd parkeeroverlast in openbaar gebied te voorkomen, waarmee bijvoorbeeld ook onveilige verkeerssituaties worden voorkomen. In paragraaf 2.1 onder 1 staat immers:

"1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet voldaan worden aan de parkeernormen zoals die in de bijlage "Tabel Parkeernormen" zijn aangegeven (...)."

In bepaalde gevallen kan van deze beleidsregel afgeweken worden, bijvoorbeeld als op een andere wijze in parkeerruimte wordt voorzien. In paragraaf 2.1 onder 4 van de Beleidsregels staat immers:

"4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien (...)"

De Parkeerbalans vergelijkt vraag en aanbod van parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Het doel is om toekomstige parkeerproblemen te voorkomen. Een belangrijk uitgangspunt uit de Parkeerbalans is dat er gebruik is gemaakt van ervaringscijfers en aanwezigheidspercentages. Daarmee is in feite de methode van dubbelgebruik als uitgangspunt genomen.

Dubbelgebruik houdt in dat meerdere functies van hetzelfde areaal parkeerplaatsen gebruik maken, in plaats van dat elke functie exclusief voor die functie bedoelde parkeerplaatsen heeft. Daardoor wordt per saldo efficiënter gebruik gemaakt van parkeerplaatsen en zijn in totaliteit minder

parkeerplaatsen nodig.

Relatie Beleidsregels-Parkeerbalans

De Beleidsregels bieden voldoende ruimte om de Parkeerbalans zoals opgenomen bij het bestemmingsplan te rechtvaardigen.

De Beleidsregels staan in bepaalde gevallen immers een afwijking van de parkeernormen toe (conform paragraaf 2.1 onder 4 van de Beleidsregels). Het bevoegd gezag zal daarbij wel moeten aantonen op welke manier in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien. In dit geval wordt via de methode van dubbelgebruik voorzien in voldoende parkeerruimte. Hoewel dubbelgebruik niet expliciet als mogelijkheid is genoemd in de Beleidsregels, is dubbelgebruik in de verkeers- en parkeerpraktijk dusdanig ingeburgerd dat het als verantwoorde methode wordt beschouwd.

Nadere onderbouwing parkeerbalans (GoudappelCoffeng)

Verkeersadviesbureau GoudappelCoffeng heeft een nadere onderbouwing van de Parkeerbalans opgesteld, waarin het dubbelgebruik nogmaals getoetst is (zie bijlage 18).

Op basis van deze berekeningen blijkt dat met het geplande parkeeraanbod kan worden voldaan aan de parkeervraag. GoudappelCoffeng concludeert zelfs dat er een beperkt overschot in parkeeraanbod is.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

4.12 Beperkingengebied Schiphol

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

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

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

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

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Juridische planopzet

De regels van het bestemmingsplan zijn in 4 hoofdstukken vastgelegd:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Centrum - 1

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

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

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

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

Detailhandel

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

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

Dienstverlening

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

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

Horeca

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

Horeca 1

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

Horeca 2

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

Horeca 3

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

Horeca 4

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

Horeca 5

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

Cultuur en ontspanning

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Artikel 4 Centrum - 2

De bestemming 'Centrum - 2' geldt voor de bestaande Albert Heijnlocatie én voor het nieuw te realiseren bouwblok op het Californië- en Floridaplein. De oude en nieuwe Albert Heijnlocatie zijn als communicerende vaten geregeld door de maximering van het vloeroppervlak voor supermarkten van 4.850 m² bvo in artikel 4.1 onder a sub 2. Dit betekent dat de uitbreidingslocatie van de nieuwe Albert Heijn alleen in gebruik genomen kan worden, als de oude locatie niet meer als supermarkt in gebruik is. De bestemming 'Centrum - 1' geldt voor het merendeel van het bestaande winkelcentrum plus de direct daaraan verbonden vernieuwingen en uitbreidingen.

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

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

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

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

Detailhandel

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

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

Dienstverlening

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

Horeca

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

Horeca 1

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

Horeca 2

Horeca 2 omvat horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als

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

Horeca 3

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

Horeca 4

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

Horeca 5

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

Cultuur en ontspanning

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

Wonen

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' is wonen toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie. Beroepsmatige activiteiten aan huis en gastouderopvang zijn in combinatie met de woonfunctie mogelijk. Voorwaarde is wel dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële dienstverleners, pedicures of praktijkruimten voor de

zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris.

Begeleid wonen / zorgwoningen

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

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

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

Artikel 5 Groen

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

Artikel 6 Verkeer

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

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

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

Artikel 7 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen,

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

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

5.2.2.2 Afwijken van de bouwregels

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

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 legt in de leden 9.1 en 9.2 een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een (bouw)ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de

aanvraag om een omgevingsvergunning.

In lid 9.3 zijn specifieke functies verboden die ongewenst zijn in het plangebied. Daarbij gaat het om prostitutie, seksinrichtingen en opslag van in onbruik geraakte goederen. Kortdurende opslag van bijvoorbeeld bouwmaterialen t.b.v. een verbouwing is uiteraard wel mogelijk.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. In de regels is per bestemming aangegeven welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die bestemming. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Centrum - 1, Centrum - 2, Groen, Verkeer en Water opgenomen.

Bouwvlakken

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

Aanduidingen

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

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

1. Functieaanduidingen

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

In dit bestemmingsplan zijn functieaanduidingen opgenomen voor:

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

zijde niet wenselijk;

- wonen uitgesloten; deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de bestaande Albert Heijnlocatie, omdat wonen of woonzorgvoorzieningen hier ongewenst zijn.

2. Bouwaanduidingen

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

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

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

In dit bestemmingsplan zijn de volgende maatvoeringsaanduidingen opgenomen:

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Geraadpleegde instanties

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

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

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

de gemeente is onder deze lijst met geraadpleegde instanties opgenomen.

4. Gasunie

5. VAC Haarlem

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

6. Alliander

7. Wijkraad Molenwijk

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

8. Horeca Nederland

9. Luchtverkeersleiding Nederland

10. Provincie Noord-Holland

11. KPN

12. Milieufederatie Noord-Holland

13. Recreatie Noord-Holland

14. Kamer van Koophandel

15. Connexion

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

17. Waternet

18. MKB Haarlem

19. Haarlemse Bomenwachters

20. Fietzersbond Haarlem

21. Elan Wonen

22. Pre Wonen

23. Ymere

24. Wijkraad Boerhaavewijk

25. Wijkraad Meerwijk

26. Wijkraad Europawijk

27. Projectmaatschappij Schalkstad

De instanties 8 tot en met 27 hebben niet gereageerd.

Beantwoording inhoudelijke overlegreacties

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

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

aandacht te besteden aan de volgende zaken:

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

Beantwoording overlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

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

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

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

Beantwoording overlegreactie gemeente Heemstede

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

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

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

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

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

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

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

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

Beantwoording overlegreactie Veiligheidsregio Kennemerland

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

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

6.2.2 Zienswijzen

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

6.3 Handhaving

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

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

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

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



Haarlem

bijlagen

24 augustus 2016

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling





Hoogheemraadschap van
Rijnland

Zaak nr. 14/303456	Doc. nr.:
Afd.: STR/RB	Kopie:
Reg. datum: 12 AUG 2014	
Afdoen. datum:	Ontv. bew. JA
Behandelaar: G. Wanders	Paraaf afgedaan:

uw kenmerk:
uw brief/mail van: 9 juli 2014
ons kenmerk: 14.47358
bijlagen: -
inlichtingen: M. Platteeuw - van der Poel
doorkiesnummer: 071-3063496
onderwerp: advies concept-
bestemmingsplan Schalkstad
1e fase ontwikkeling

Gemeente Haarlem
t.a.v. G. Wanders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, - 8 AUG. 2014

Geachte heer Wanders,

Uw bovengenoemde concept bestemmingsplan hebben wij zorgvuldig bestudeerd en intern besproken. In deze brief geven wij een wateradvies op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening (art. 3.1.1). Op genoemd plan geven wij een voorlopig wateradvies. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Wij verzoeken u om met deze opmerkingen rekening te houden bij de verdere uitwerking van uw bestemmingsplan.

In het plan wordt ons beleid gedateerd beschreven. Wij verzoeken u een beknopte samenvatting van ons beleid op te nemen in uw plan en verwijzen u daarbij naar bijlage 1.

In het plan is de waterparagraaf onvolledig. Het is wettelijk verplicht een waterparagraaf op te nemen in een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf moeten de effecten van het plan op de waterhuishouding worden beschreven, moet het wateradvies van de waterbeheerder worden opgenomen en moeten keuzes worden onderbouwd.

We vragen u om in de toelichting van het bestemmingsplan in ieder geval aandacht te besteden aan de volgende zaken:

- Beleidsuitgangspunten uit o.a. het Waterbeheerplan en de Keur en Beleidsregels;
- Beschrijving van de gemaakte afspraken binnen het watertoetsproces van het betreffende ruimtelijke plan en de wijze waarop deze in het plan terecht zijn gekomen;
- Beschrijving van het watersysteem in de huidige situatie en in de toekomstige situatie (waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud van watergangen), met daarbij een beschrijving van de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor het watersysteem en het rioolstelsel.



e-mail: post@rijnland.net



Hoogheemraadschap van **Rijnland**

Bijlage 1: tekstvoorstellen Rijnlands beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

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

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

www.rijnland.net.

Keur en Beleidsregels 2009

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

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net



Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

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

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



Hoogheemraadschap van
Rijnland

- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

BIJLAGE 2

Wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling

Inhoud	Pag.
1. Inleiding	1
2. Zienswijzenbeantwoording	4
3. Ambtshalve wijzigingen voorgesteld door het college	32

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Schalkstad 1^e 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) Mevr. Y. Booden	Postbus	479	2000 AL	Haarlem	info@vac-haarlem.nl
C1.	Ahold Real Estate & Construction B.V. Albert Heijn B.V. Dhr. Robert-Jan Koopman	Postbus	3000	1500 HA	Zaandam	robert-jan.koopman@ahold.com

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

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

2. Zienswijzenbeantwoording

A. Dhr. C.F. Tse; brieven d.d. 3 en 20 maart 2015 (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.	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. 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. 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.	-	-	-

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. 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. 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. 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. VAC Haarlem; brief d.d. 10 april 2015 (Onafhankelijke adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving)					
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	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: • Toegankelijkheid; Voldoende ontsluitingswegen met aparte stroken voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. Goed gemarkeerde entrees, en bewegwijzering. Toekomstige toename van ouderen anticiperen op drempelloos bouwen. • Veiligheid; Voldoende aanbod van parkeerplaatsen. Scheiding van gemotoriseerd verkeer en fiets- en wandelpaden. Veilige oversteekplaatsen. 30 km zone in het gebied. Woningbouw aan pleinwand biedt sociale controle. Aandacht voor goede verlichting. • Gezond- en comfortabelheid; Sfeerbeleving oproepen door het creëren van eenheid van het gehele plangebied, transparantie in architectuur, materiaalkeuze en kleurgebruik. De diversiteit aan functies mogen elkaar niet hinderen/belemmeren. Bij publiektrekkende functies zorgen voor voldoende fietsrekken/ parkeerplaatsen. Groenplan inpassen. • Duurzaamheid en Onderhoudsvriendelijkheid; Aandacht voor materiaalkeuze van bebouwing, bestrating en straatmeubilair. Voorzieningen als opwekking zonne-energie, elektrische oplaadpunten e.d.	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.	-	-	-
---	--	---	---	---	---

	• Onderhoudsvriendelijk; Aandacht voor eenvoudig te onderhouden plein- en groenaanleg. Solide recyclebaar straatmeubilair.				
--	--	--	--	--	--

C1. Ahold Real Estate & 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)					
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.	-	-	-

C2. Stibbe advocaten en notarissen namens Ahold Real Estate & 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)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Ahold Europe Real Estate & 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. De toelichting biedt geen grond voor het uitsluiten van een supermarkt op de locatie van	De juridische regeling in het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast, waarbij de oude en	Ja	Ja	Ja

	de huidige Albert Heijn. In de toelichting is in paragraaf 1.3 het volgende opgenomen: <i>“De 1^e fase van de herontwikkeling betreft de volgende onderdelen: (...)</i> <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> 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. Dit wordt ook door de Raad bevestigd in paragraaf 4.8 van de plantoelichting waarin het detailhandelsonderzoek van BRO wordt besproken: <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>	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 m² bvo. Daarmee kunnen de nieuwe locaties voor de Albert Heijn (max. 3.500 m²) en Aldi (max. 1.350 m²) uitsluitend gerealiseerd worden als de oude locatie van Albert Heijn niet meer als supermarkt in gebruik is. 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. Uit de tabel in paragraaf 4.8 blijkt dat de distributieplanologisch beschikbare supermarktruimte 7.000 m² 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>	Ja		
			Ja		

	<i>ruimte werd gehouden met de eventuele verplaatsing van de Deka van circa 1.500 m² bvo naar de oude AH locatie van circa 2.000 m² bvo; inmiddels lijkt dit niet meer aan de orde) dan is dit qua marktruimteberekening verantwoord.”</i> 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.	<i>supermarkten) en een discountsupermarkt (minimaal 1.000 m² 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 m² wvo (Albert Heijn) en 1.200 m² (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 m² wvo.”</i> De nieuwe Albert Heijn zal maximaal 3.500 m² bvo omvatten. Met een omrekenfactor van 85% betreft dat 2.975 m² wvo. Dit is een toename van 1.325 m² wvo. Daarnaast komt er een discountsupermarkt bij in het wijkwinkelcentrum van 1.350 m² bvo, wat neerkomt op 1.148 m² wvo, wat tegelijkertijd de toename aan wvo-meters is. Beide toenames samen leveren een oppervlakte wvo op van $1.325 + 1.148 = 2.473 \text{ m}^2$. Daarmee is het overgrote merendeel van de beschikbare extra marktruimte van 2.600 à 2.900 m² 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 m² wvo) als supermarktbestemming te handhaven samen met de			
--	--	---	--	--	--

		nieuwe locatie van Albert Heijn, omdat dan de beschikbare extra marktruimte van 2.600 à 2.900 m² wvo ruimschoots overschreden wordt. Voor de beperkte resterende marktruimte van 127 tot 427 m² 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: • ofwel op termijn inzetten voor een uitbreidingsbehoefte van één van de drie supermarktconcepten in het gebied; • ofwel een (kleine) supermarkt in een nichesegment toevoegen (biologisch of exotisch); • ofwel door voortschrijdend inzicht anders (of niet) inzetten. 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.			
2	Het detailhandelsonderzoek 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 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan marktruimte te verwachten is voor dagelijkse artikelen. Als invulling van deze marktruimte wordt in het onderzoek voorgesteld een discountsupermarkt toe te voegen van circa 1.000 m² wvo en het bestaande aanbod uit te breiden met 1.900 m² wvo (p. 38). Er is daarmee nog voldoende ruimte, ook voor handhaving van de	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.	-	-	-

	bestaande locatie van de Albert Heijn voor een supermarkt. 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&A gevestigd is, versterkt zal worden met een nieuwe supermarkt, complementair aan het bestaande aanbod (p. 7-8). 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. 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.	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&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. 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. Wij zijn gelet op voorgaande argumentatie van mening dat er sprake is van een zorgvuldig opgesteld en deugdelijk gemotiveerd bestemmingsplan.			
--	---	--	--	--	--

D. Breestate vastgoedmanagement namens dhr. Aksoy; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per e-mail 23 april 2015) (Vertegenwoordiger van dhr. Aksoy, de eigenaar van pand Andalusië 11/13)					
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 verdiepingvloeren en begane grond.	Het verzoek omvat: 1. verruiming plangebied; 2. functieverruiming t.b.v. supermarkt op begane grond; 3. functieverruiming t.b.v. supermarkt op verdieping; 4. functieverruiming t.b.v. 'evenementenzaal' op begane grond; 5. functieverruiming t.b.v. 'evenementenzaal' op de verdieping. 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. 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. 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; 3. Gelet op het voorgaande bij punt 2 is een supermarkt	-		

		op de verdieping niet aan de orde; 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. 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.		5. Ja	4. Ja
--	--	--	--	-------	-------

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)					
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.

	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.				
--	---	--	--	--	--

F. CVvE winkelcentrum Haarlem Schalkwijk; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per post d.d. 23 april 2015) (Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het vastgoed in het winkelcentrum)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	De CVvE betreurt 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.	Wij onderschrijven uw standpunt dat alle deellocaties integraal en in een logische samenhang ontwikkeld moeten worden. Verder nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan.	-	-	-

G1. Poelmann van den Broek Advocaten namens Lidl Nederland; brief d.d. 21 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015) (Lidl is een supermarktketen die niet in het plangebied gevestigd is, noch op dit moment voor zover bekend plannen daartoe heeft.)					
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.	-	-	-

G2. Poelmann van den Broek Advocaten namens Lidl Nederland; brief d.d. 8 mei 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 8 mei 2015) (Lidl is een supermarktketen die niet in het plangebied gevestigd is, noch op dit moment voor zover bekend plannen daartoe heeft.)					
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.	-	-	-

H. Detailresult Groep; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015) (Holding van de Dekasupermarkten, waarvan er één gevestigd is aan Mentonpassage 17, wat net buiten het plangebied valt.)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Het toevoegen van vierkante meters is geen oplossing voor leegstandsbestrijding. Daarbij is onvoldoende onderbouwd hoe de leegkomende vierkante meters van de bestaande Albert Heijn ingevuld zullen worden (ca. 2.300 m² 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.	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. Uiteindelijk vinden wij het toevoegen van vierkante meters daarom wel een (deel van de) oplossing voor de leegstandsbestrijding. Het toevoegen van winkel-vierkante-meters draagt ten eerste bij aan de vergroting van de kritische winkelmassa 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. Het DPO onderbouwt in detail de beschikbare marktruimte. Deze komt neer op 10.500 tot 11.500 m² wvo. De beschikbare marktruimte ligt in het rapport van 2013 al aanzienlijk lager dan voorheen, o.a. als gevolg van de teruggeschoofde aankoopverwachtingen en aangepaste			

	consumentengedragingen. Het huidige plan draagt bij aan het realiseren van een goede ruimtelijke voorzieningenstructuur om de consument zo optimaal mogelijk te kunnen bedienen. 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. De eerste fase die nu aan de orde is omvat een uitbreiding van maximaal 9.200 m² bvo (dit betreft de planologisch maximaal in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte extra oppervlaktes aan detailhandel). 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. <table><tr><td>- Action e.o. (locatie Andalusië)</td><td>1.197 m²</td></tr><tr><td>- Locatie Hoes (Nicepassage Noord)</td><td>1.820 m²</td></tr><tr><td>- Bij bioscoop (Nicepassage Zuid)</td><td>493 m²</td></tr><tr><td>- Nieuwe Albert Heijn</td><td>3.500 m²</td></tr><tr><td>- Nieuwe Aldi</td><td>1.350 m²</td></tr><tr><td>- Afzomers</td><td><u>+ 840 m²</u></td></tr><tr><td>TOTAAL (bvo)</td><td>9.200 m²</td></tr><tr><td>TOTAAL (wvo, 85% van bvo)</td><td>7.820 m²</td></tr></table> Bovenstaande overzicht laat zien dat de beschikbare marktruimte niet volledig wordt benut, wat de zorgvuldige aanpak van de gemeente en de CVvE onderstreept. Voor de volgende fasen resteert er nog 2.680 – 3.680 m² wvo tot	- Action e.o. (locatie Andalusië)	1.197 m ²	- Locatie Hoes (Nicepassage Noord)	1.820 m ²	- Bij bioscoop (Nicepassage Zuid)	493 m ²	- Nieuwe Albert Heijn	3.500 m ²	- Nieuwe Aldi	1.350 m ²	- Afzomers	<u>+ 840 m²</u>	TOTAAL (bvo)	9.200 m ²	TOTAAL (wvo, 85% van bvo)	7.820 m ²	Ja	Ja	Ja
- Action e.o. (locatie Andalusië)	1.197 m ²																			
- Locatie Hoes (Nicepassage Noord)	1.820 m ²																			
- Bij bioscoop (Nicepassage Zuid)	493 m ²																			
- Nieuwe Albert Heijn	3.500 m ²																			
- Nieuwe Aldi	1.350 m ²																			
- Afzomers	<u>+ 840 m²</u>																			
TOTAAL (bvo)	9.200 m ²																			
TOTAAL (wvo, 85% van bvo)	7.820 m ²																			

		aan 2025. Door de fasering kan per fase een nieuwe afweging worden gemaakt als de (veranderde) omstandigheden daar om zouden vragen.			
2	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.). Ten tweede is in het ontwerpbestemmingsplan niet gegarandeerd dat de wegbestemde supermarkt in de toekomst niet meer als supermarkt geëxploiteerd kan worden (overgangsrecht).	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. 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 m² 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.	-	-	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.				
--	---	--	--	--	--

I1. Hoes Schalkwijk B.V.; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015) (Beheermaatschappij van diverse panden in het plangebied, o.a. Nicepassage 3, 3a, 3b, 4, 6, 8, 10)					
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.	-	-	-

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

J1. HB Capital; brief d.d. 23 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 23 april 2015) (Investeringsmaatschappij van de familie Blokker. Blokker is gevestigd aan het Rivièraplein 11 in het zuidelijke deel van het winkelcentrum.)					
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.	-	-	-

J2. HB Capital; brief d.d. 7 mei 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 7 mei 2015) (Investeringsmaatschappij van de familie Blokker. Blokker is gevestigd aan het Rivieraplein 11 in het zuidelijke deel van het winkelcentrum.)					
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 niet 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 Rivieraplein 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	-	-	-

	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. Indiener pleit ervoor dat de gemeente in de 1^e fase tevens aandacht besteed aan de bestemming van de unit van de V&D, alsmede van het Rabobankkantoor. Daarbij dient de gemeente rekening te houden met het feit dat de entree van V&D (of van een eventueel volgende huurder) aan het Rivièraplein behouden dient te worden. 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.	aantrekkingskracht van het winkelcentrum waarbij aanbod en vraag meer in balans zijn. 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. 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&D, is er ruimte voor andere nieuwe winkelconcepten. Waar een entree wordt gesitueerd, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Indiener heeft geen panden in eigendom waar een supermarktfunctie is toegestaan. Daarom is dit punt van de ingediende zienswijze niet op hem van toepassing.			
--	---	--	--	--	--

K1. Syntrus-Achmea; brief d.d. 21 april 2015 (ontvangen per e-mail d.d. 22 april 2015) (Beleggingsmaatschappij, die het Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf vertegenwoordigt, eigenaar van panden aan Mentonpassage.)					
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.	-	-	-

K2. Lexence namens Syntrus-Achmea; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015) (Vertegenwoordigt Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, eigenaar van panden aan Mentonpassage.)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	INLEIDING Lexence treedt op namens Stichting de Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, waarvoor Syntrus-Achmea het vermogen beheert.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	-	-	-
2	BELANG / KADER Gegeven de huidige stand van zaken zijn er allesbehalve voldoende (ruimtelijk relevante) redenen om tot een grootschalige uitbreiding van het winkelcentrum over te gaan. 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 ^e 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 meeprofitieren. Het vertrek of faillissement van bepaalde winkelformules moet daar los van worden gezien. Dit zijn voor ons voldoende ruimtelijk relevante redenen om de 1 ^e 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	METRAGES / BRANCHERING ONDUIDELIJK 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. 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.	In bijlage 1 van het DPO uit 2013 staat een overzicht van de winkelstructuur met de aantallen verkooppunten en oppervlaktes inclusief de totalen. 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. 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	Ja	Ja	Ja

	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.	locaties uit te sluiten. 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.			
4	LEEGSTAND IS NIET VERDISCONTEERD 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 m² 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). Met het failliete Miss Etam en het aanstaande vertrek van V&D komt daar nog eens ca. 5.545 m² bij. Hierdoor zal in totaal ruim 13.000 m² bvo detailhandel leeg komen te staan en loopt de winkelleegstand op tot maar liefst 30%. Dat	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. 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). 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		-	-

	is aanzienlijk meer dan de beoogde toevoeging aan winkelruimte en reeds hierom moet geconcludeerd worden dat voor de beoogde ontwikkelingen geen (markt)ruimte bestaat.	marktruimte nog steeds een omvang heeft, die binnen de in 2013 geschetste bandbreedte ligt (onderaan blz. 12). 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.	Ja		
5	NIET VOLDAAN AAN LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING 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.	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). 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. 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. 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. Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte tenslotte geldt	-	-	-

		dat dit o.a. in de volgende passages van de toelichting is beschreven: - par. 1.3, 1^e alinea; - par. 3.3.1 over Structuurvisie Schalkstad 2025. De aanvullende notitie van BRO uit juni 2015 bevestigt bovenstaande uitleg nogmaals.			
6	STRIJD MET ANDERE (PROVINCIALE) REGELS EN BELEID 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. 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. 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	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. 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. 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	-	-	-

	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	PARKEREN, VERKEER EN MILIEU 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. 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.	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. 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.	Ja	-	-
8	(FINANCIËLE) UITVOERBAARHEID IS ONVOLDOENDE VERZEKERD 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	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.			
--	--	---	--	--	--

L1. IEF Capital; brief d.d. 22 april 2015 (ontvangen per post d.d. 23 april 2015; datum poststempel: 22 april 2015) (Investeringsmaatschappij waar HEMA onder valt. HEMA is gevestigd aan Rivièradreef 24, wat buiten het plangebied valt.)					
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.	-	-	-

L2. Lexence namens IEF Capital; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015) (Juridisch vertegenwoordiger van IEF Capital waar HEMA onder valt. HEMA is gevestigd aan Rivièradreef 24 en ligt buiten het plangebied.)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	INLEIDING 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

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&D het pand in het winkelcentrum van huurt.)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Pro forma zienswijze	Verlenging termijn per brief en per mail d.d 7 mei 2015 met 2 weken t/m 21 mei 2015.	-	-	-

M2. Lexence namens CBRE; brief d.d. 11 mei 2015 (ontvangen per post d.d. 12 mei 2015) (Juridisch vertegenwoordiger van CBRE. V&D huurt Rivieraplein 2 van CBRE. Locatie ligt buiten het plangebied.)					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	INLEIDING 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: Art. 4.2.2 Centrum-2:	- 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. - Tekst ‘<i>gemeten vanaf maaiveld</i>’ geschrapt. Op grond van artikel 2 worden hoogtes gemeten vanaf peil.
5.	Art. 6 Verkeer	- 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>’ - 6.2.2. b t/m e geschrapt, omdat dit vergunningsvrij mogelijk is c.q. niet aan de orde is. - 6.4.a geschrapt, omdat een kiosk bij dit herontwikkelingsproject niet aan de orde is. - 6.5 geschrapt, omdat een een onbelemmerde doorgang watergang niet apart in een bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.

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.
----	--------------	--

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

	Par. 3.3.7 Actualisering gemeentelijk detailhandelsbeleid	<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> <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^e 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> Geactualiseerd en aangevuld met: <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>
	<i>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</i>	
24.	Par. 4.1.2, kopje Hogere waarden Par. 4.2 e.v., verwijzingen naar rapporten in de bijlagen. Par. 4.4, kopje Compensatie Par. 4.4, kopje Conclusie	- 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&W verleend:’</i> - 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. Verwijzingen geactualiseerd. 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. De woorden <i>‘een voorlopig’</i> t.b.v. de leesbaarheid verwijderd.

	<i>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</i>	
25.	Par. 5.2.2.2 Afwijken van de bouwregels 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. 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.’