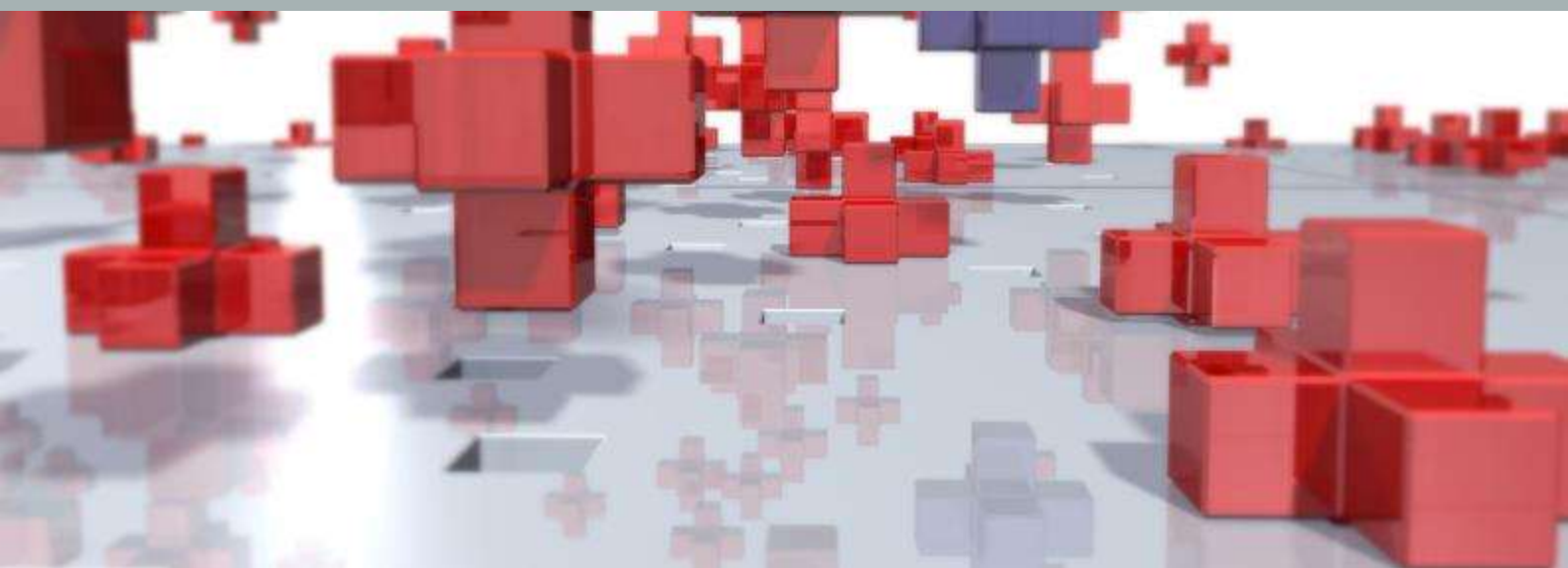


Bestemmingsplan Foodhal Centrum Schalkwijk
Gemeente Haarlem



Bestemmingsplan Foodhal Centrum Schalkwijk

Gemeente Haarlem

Rapportnummer:	203X01463_9
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0392.BP9120016-va01
Datum:	21 april 2021
Opdrachtgever:	Marketplace Development B.V.
Projectteam BRO:	JvdA, PZ, WB, DG
Concept:	juni 2018
Voorontwerp:	februari 2019
Ontwerp:	juni 2020, april 2021
Vastgesteld:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van een foodhal in Centrum Schalkwijk

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
 2.PLANBESCHRIJVING	 6
 3.BELEIDSKADER	 10
3.1Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	13
3.2.2 Omgevingsverordening	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 21
4.1 Verkeer en parkeren	21
4.2 Geluid	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Ecologie	25
4.7 Bodem	26
4.8 Water	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.10 Duurzaamheid en energie	29
4.11Groenparagraaf	31
4.12 M.e.r.-plicht	32
 5.JURIDISCHE PLANOPZET	 34
5.1 Inleiding	34
5.2 Plansystematiek	34

5.3 Bestemmingen	35
6.UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Behoefteteonderzoek	
Bijlage 2: Verkeersgeneratie + Parkeren	
Bijlage 3: Bodemonderzoeken	
Bijlage 4:Natuuronderzoeken	
Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie MER	
Bijlage 6: Wijzigingsoverzicht wettelijk vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Marketplace Development B.V. is voornemens om een overdekte foodhal te realiseren bij het centrum Schalkwijk (Californiëplein) te Haarlem. De overdekte foodhal krijgt een omvang van maximaal 800 m² bvo (circa 615 m² verhuurbaar) en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De realisatie van de foodhal draagt bij aan de vernieuwing en transformatie van het (bestaande) centrum en heeft de volgende uitgangspunten:

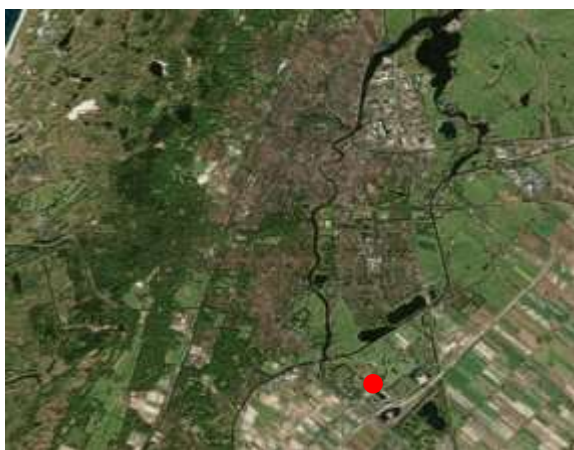
- De foodhal wordt ingericht als een hal met een open structuur met horecastandplaatsen/keukenunits en een versmarkt gericht op de verkoop van dagverse producten, waarmee ruimte wordt geboden aan een mix van culturen en gezelligheid;
- De loopstructuur krijgt de vorm van een markt en de hal zelf krijgt een open en transparante constructie, zoals vastgelegd in de Architectonische en Stedenbouwkundige Aanwijzingen voor Schalkstad¹;
- Het omliggende terrein zal worden ingericht als openbaar gebied met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie met ruimte voor onder meer terrassen;
- De foodhal omvat maximaal 200 m² versmarkt in dagelijkse artikelen (food en non-food).. Ten aanzien van het assortiment, de locatie (gelegen binnen de foodhal) en de omvang (max. 200 m² bvo) is de versmarkt aanvullend op het overige winkel- en supermarktaanbod in het centrum Schalkwijk;
- Naast de versmarkt is in de foodhal ruimte voor (dag)horeca categorie 1 en horeca categorie 2. .

De ontwikkeling van de foodhal is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad', zodat het noodzakelijk is een planologische procedure te doorlopen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan het Californiëplein in de bebouwde kom van Haarlem-Schalkwijk. De foodhal geldt als toevoeging op het bestaande centrum Schalkwijk dat volledig wordt vernieuwd. De foodhal komt te liggen in het zuidoostelijke deel van het centrum. Ook het omliggende plein maakt onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Haarlem sectie X, perceelnummer 1233 en 2935.

¹ Gemeente Haarlem: Markthal, Architectonisch Stedenbouwkundige Aanwijzingen Haarlem Schalkstad d.d. juni 2017



Figuur 1.1: plangebied uitgezoomd (Bing Maps).



Figuur 1.2: plangebied ingezoomd (Bing Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Schalkstad

Het vigerende bestemmingsplan is “Schalkstad” (vastgesteld op 26 september 2013). Dit bestemmingsplan vormt reeds een aanzet voor vernieuwing van het bestaande centrum. In de visie op het gebied wordt aangegeven dat het overwegende monofunctionele centrum Schalkwijk in de toekomst

getransformeerd zal worden tot een dynamisch, multifunctioneel knooppunt. Met name door de aanwezigheid van een halte van R-Net leent het centrum Schalkwijk zich goed voor verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied.

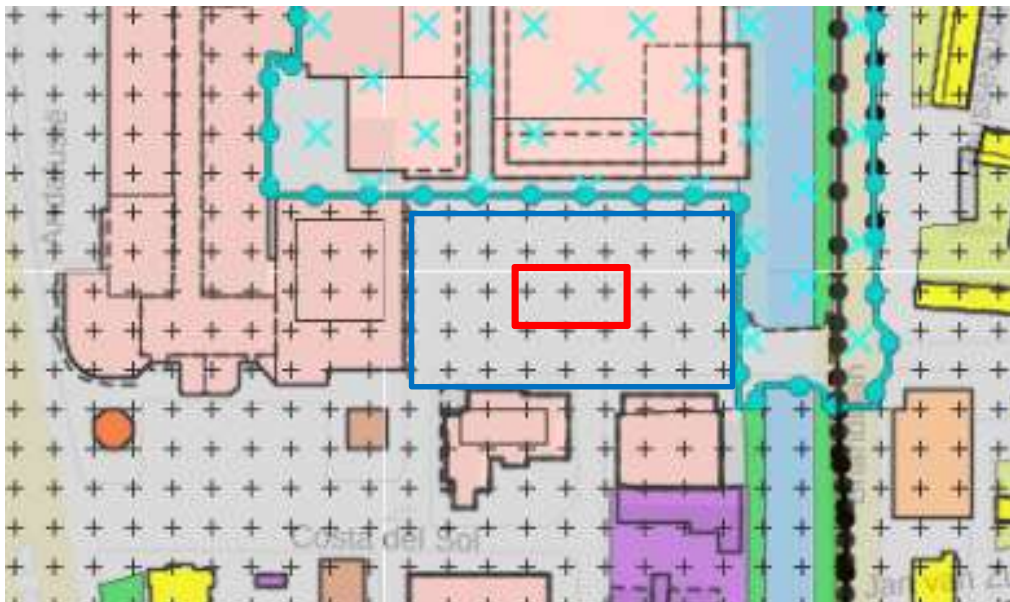
Het is de bedoeling dat het centrum uitgroeit tot een multifunctioneel stadshart. Zo zal de economische functie gecombineerd worden met wonen. Het centrum Schalkwijk zal op termijn een compleet winkelaanbod gaan bieden voor de dagelijkse boodschappen, laagfrequente aankopen en recreatief winkelen. De aanwezige horeca en de meer recreatieve functies zullen hierop moeten aansluiten. Hiermee ontstaat een comfortabele omgeving met een eigen sfeer.

Het centrum moet zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats, niet alleen ingegeven door het assortiment aan winkels, maar ook de ruimtelijke inrichting en de activiteiten die er plaats vinden. Het centrum Schalkwijk zal beter aansluiten op zijn omgeving. Het nu sterk naar binnen gekeerde centrum zal een representatieve façade aan de buitenkant krijgen.

Nieuwe bebouwing, waaronder de foodhal, zal met name gestalte krijgen op de terreinen die tot voor kort als parkeerplaatsen in gebruik waren. Dit heeft tot gevolg dat het parkeren in de toekomst in gebouwde vorm opgelost zal worden. Naast het toevoegen van nieuwe bouwblokken is uitgangspunt een groot deel van de bebouwing van de huidige winkels te handhaven.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op dit moment een parkeerplaats en heeft de enkelbestemming "Verkeer" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4". Om de foodhal te kunnen realiseren is aanpassing van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Schalkstad". In rood: de beoogde locatie van de foodhal, in blauw de begrenzing van het gehele plangebied

Parapluplan Parkeernormen

Naast het bestemmingsplan "Schalkstad" is het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" van toepassing (vastgesteld 17 mei 2018). Dit bestemmingsplan is een zogenaamd paraplubestemmingsplan en voorziet voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen in een regeling voor

parkeren, stallen, laden en lossen. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 heeft twee doelen. Het eerste doel is zorgen voor een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik. Het tweede doel is komen tot een uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen in Haarlemse bestemmingsplannen. Daarom heeft dit bestemmingsplan zowel betrekking op ruimtelijke plannen die al wel een dergelijke regeling bevatten als op bestemmingsplannen met een van dit bestemmingsplan afwijkende regeling.

Het bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren normen voor parkeren, stallen, laden en lossen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlem: de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' (vastgesteld op 3 februari 2015). Uitgangspunt is dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'

Doorwerking plangebied

In de regels bij dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen welke in lijn is met het Parapluplan Parkeernormen. In paragraaf 4.1 is het bouwplan getoetst aan de Beleidsregels parkeernormen 2015.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische (milieu)aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Centrum Schalkwijk

Het plan voor de foodhal maakt deel uit van een groter plan, dat als doel heeft om het centrum te vernieuwen. Schalkwijk is een grote wijk in Haarlem en biedt plaats aan ongeveer 35.000 inwoners. Het centrum fungeert als belangrijkste plek voor (inwoners van) de wijk om boodschappen te doen en elkaar te ontmoeten. De transformatie naar een stadsdeelhart vindt gefaseerd plaats. Er is bewust gekozen voor een ontwikkeling in fases mede vanwege de complexe eigendomssituatie van het bestaande winkelcentrum met ca. 70 eigenaren en mede vanwege de wens om de bedrijfsmatige activiteiten in het winkelcentrum zoveel als mogelijk door te laten lopen. Onderdeel van de vernieuwing van het centrum is de realisatie van een marktplaats (aan het Californiëplein), waar de overdekte foodhal een prominente plek krijgt.

Fase 1

In 2016 is het bestemmingsplan Schalkstad fase 1 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt de eerste ontwikkelingen mogelijk van het nieuwe stadsdeelcentrum Schalkstad. In fase 1 - wat op dit moment in aanbouw is - vinden o.a. de volgende ontwikkelingen plaats: uitbreiding winkelruimte

- bioscoop
- nieuw bouwblok op Californiëplein met ruimte voor nieuwe supermarkt (Albert Heijn XL), discount-supermarkt (Aldi), horeca en (zorg)woningen op de verdiepingen
- parkeergarage

De foodhal

Op het zuidelijk deel van het centrum van Schalkwijk is een parkeerterrein gelegen (Californiëplein). Het plan is om hier de overdekte foodhal te realiseren van maximaal 800 m² bvo (circa 615 m² verhuurbaar) en een bouwhoogte van max. 11 meter. De foodhal bestaat uit het volgende programma:

- Maximaal 200 m² in de vorm van een versmarkt in dagelijkse artikelen (food en non-food). Ten aanzien van het assortiment, de locatie (gelegen binnen de foodhal) en de omvang (max. 200 m² bvo) is de versmarkt aanvullend op het overige winkel- en supermarktaanbod in het stadsdeelcentrum Schalkwijk;
- Naast de versmarkt is in de foodhal ruimte voor max. 600 m² bvo (dag)horeca categorie 1 en horeca categorie 2. Dit betreft afzonderlijk vormgegeven en gepositioneerde eetkramen/keukenunits met een maximale oppervlakte van 200 m².

De foodhal wordt ingericht als een bazaar met een open structuur met horecakramen en versmarkt, waarmee ruimte wordt geboden aan een mix van culturen en gezelligheid (zie figuur 2.1 voor een sfeerimpressie). De loopstructuur krijgt de vorm van een markt en de hal zelf krijgt een open en transparante constructie. Het omliggende terrein zal worden ingericht als openbaar gebied met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie met ruimte voor onder meer terrassen.

De vernieuwing van het centrum wordt zoveel mogelijk geschikt naar de aanwezige gridstructuur, waarbinnen ook de foodhal een plek krijgt.

Bereikbaarheid en parkeren

Het centrum is en blijft goed bereikbaar voor auto's. De Europaweg, Amerikaweg en Schipholweg verbinden Schalkwijk met andere delen van Haarlem, met de rijksweg A9 en met andere gemeenten in de regio. Parkeren wordt aan de randen van Schalkstad opgevangen, door middel van verspreid liggende parkeergarages. Voor de foodhal zelf worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden circa 1.400 parkeerplaatsen gerealiseerd om de totale parkeerbehoefte van het vernieuwde centrum, incl. ontwikkeling van de foodhal, op te vangen. Voor de parkeerbalans ten behoeve van de foodhal wordt verwezen naar par. 4.1 van deze toelichting.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Bij het bepalen van de positionering van de foodhal is een aantal criteria gehanteerd:

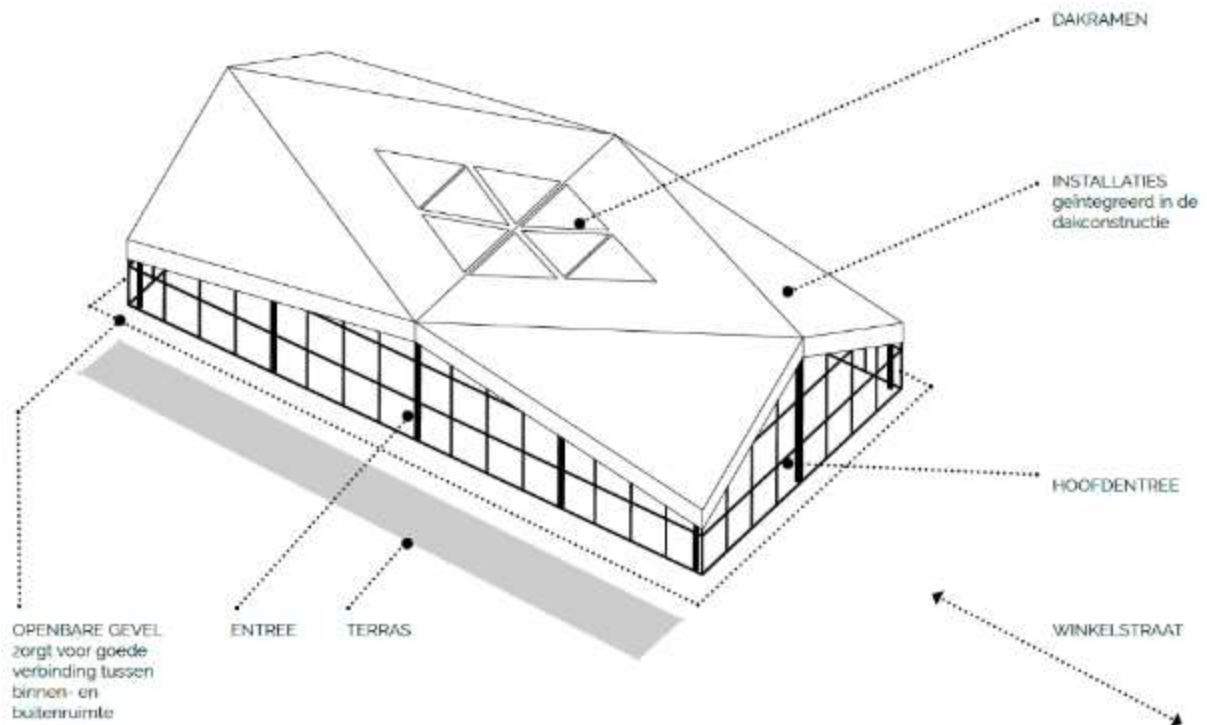
1. Concept: het gebouw dient een solitair object op het plein te zijn om de hal zo autonoom, en in zekere zin, ook zo belangrijk mogelijk te maken.
2. Functies/ Programma: Uitgangspunt is om binnen de nieuwe pleininrichting goede zones te definiëren waar o.a. terrassen, spelen, logistiek en groen gepositioneerd kunnen worden.
3. Zon: De positie dient in verband met de gewenste terrassen zo veel mogelijk zonne-uren te pakken in de omliggende zone.
4. Zichtlijnen: enerzijds verbinden de zichtlijnen Schalkwijk Centrum aan de rest van de wijk en anderzijds verwelkomen de zichtlijnen mensen in de foodhal en trekken de aandacht.

Bij de positionering van de foodhal is daarnaast rekening gehouden met de bestaande functies van het plein, zoals het gebruik ten behoeve van de markt, de manoeuvreerruimte van bevoorradingsverkeer en de brandweer (in geval van calamiteiten), de ligging van ondergrondse leidingen en WKO put en beplanting / bomenrijen.

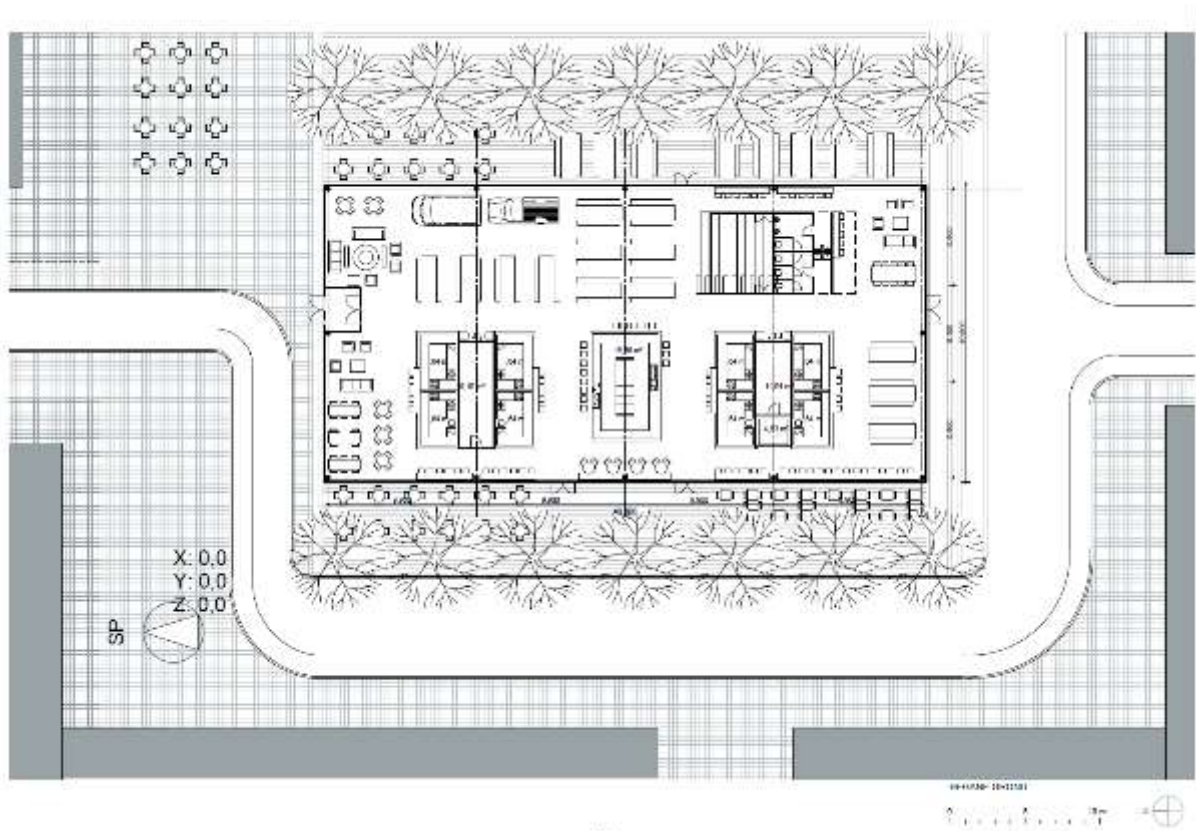
Voor wat betreft de vormgeving van de foodhal zelf, leiden de vormgeving van het dak en de transparante wanden tot een pand dat aan alle zijden een representatieve en uitnodigende uitstraling heeft. Ook wordt hierdoor aan alle zijden een verbinding gelegd met de omgeving. Doordat de installaties in het dak verwerkt zijn, ontstaat een organisch geheel.



Figuur 2.1: ontwerp foodhal Centrum Schalkwijk (NOAHH BV)



Figuur 2.2: ontwerp foodhal Centrum Schalkwijk (NOAHH BV)



Figuur 2.3: plattegrond foodhal Centrum Schalkwijk (NOAHH BV)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De NOVI heeft dan ook geen invloed op dit plan en vormt geen belemmering voor het plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Sinds 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Onderzoek

De ontwikkeling van de overdekte foodhal met een maximum van 800 m² bvo op een thans onbebouwd perceel, kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Er is daarom door BRO een behoefte-onderzoek gedaan naar de foodhal in centrum Schalkwijk³. Daarin is een analyse gemaakt van de aanwezige marktruimte en planologische ruimte en zijn de effecten op het bestaande supermarkt- en horeca-aanbod beoordeeld. Hieronder worden in het kort de conclusies beschreven. Het gehele onderzoek is te lezen in bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan:

- Het initiatief speelt vanuit trends en ontwikkelingen in op de behoefte van de consument. Door de groeiende markt van ‘food’ zijn ook foodhalconcepten sterk in opkomst. De mix van zowel horeca (directe consumptie) als dagvers (veelal meenemen) zorgt voor een unieke beleving onder één dak. Goede horeca op de juiste zichtlocatie zet gebieden op de kaart en creëert deels zijn eigen markt.
- Horeca zorgt voor reuring en verlevendigd gebieden. Zeker in monofunctionele winkelgebieden zoals Schalkwijk zorgt horeca in combinatie met dagvers voor een impuls en attractiewaarde.
- Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders. In zowel het regionale als het gemeentelijke detailhandelsbeleid is een transformatie van Schalkwijk naar een multifunctioneel hart voor de wijk voorzien, met ruimte voor ontmoeten en beleven. De foodhal voorziet hierin.
- Stadsdeelcentra zijn doorgaans qua ruimtelijke opzet naar binnen gekeerd. Schalkwijk is hierin geen uitzondering. Een belangrijke opgave is om de zichtbaarheid en de belevingswaarde aan de buitenzijde te verbeteren. De foodhal voorziet hierin en is vanwege de zichtlocatie aan de buitenzijde van het centrum beoogd. Een inpassing in het centrum zou zowel ten koste gaan van het concept zelf, als de meerwaarde voor het centrum.
- De foodhal is als hoogwaardig totaalconcept met een mix van horeca en dagvers via eetkramen/keukenunits, een complementaire aanvulling op de horeca en de boodschappenwinkels. Met name voor de horeca, geldt dat de bestaande horeca overwegend bestaat uit fastfood, die gemiddeld matig wordt beoordeeld door bezoekers.
- Uit de marktverkenning blijkt dat er verhoudingsgewijs weinig aanbod is aan horeca en boodschappenwinkels in het centrum Schalkwijk. Dit is een indicatie voor een aanvullend voorzieningenaanbod. Te meer gezien de forse groei van het inwonertal (groei consumentendraagvlak).

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

³ BRO, Haarlem, behoefte-onderzoek foodhal Centrum Schalkwijk, april 2021

- Uit de modelmatige verrekeringen van vraag en aanbod blijkt dat er zowel nu als in de toekomst marktruimte (ofwel kwantitatieve behoefte) bestaat voor een versterking van het aanbod. Ook rekening houdende met de planontwikkelingen van de plaatselijke vestigingen van Aldi en AH.
- Er zijn verder geen alternatieve planontwikkelingen die voorzien in de behoefte aan horeca en dagelijkse artikelen winkels/dagvers. Wel noemenswaardig is de recente opening van de Kinopolis-bioscoop, die meer bezoekers en bestedingen aan Schalkwijk bindt. De foodhal zal hiervan profiteren.
- Er is een structurele leegstand in het centrum Schalkwijk en daarmee in de plancapaciteit. Een deel van deze leegstand wordt echter getransformeerd. Het is niet reëel dat deze plancapaciteit in zijn geheel voor horeca of dagelijkse detailhandel wordt benut. Mocht een deel hiervan toch worden benut voor horeca of dagelijkse detailhandel, leidt dit niet tot onaanvaardbare effecten of leegstand elders. Er zijn ruime marktmogelijkheden aangetoond.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- Gezien de ruime marktmogelijkheden en de beperkte omvang van het initiatief wordt niet verwacht dat er andere winkels of horecazaken verdwijnen als gevolg van het initiatief. Van leegstand of zelfs onaanvaardbare leegstand is geen sprake.
- Wel is de bestaande structurele leegstand in het winkelgebied een zorgelijk aandachtspunt. Deze panden zijn klaarblijkelijk niet langer marktcourant. Zodoende zijn en worden er diverse maatregelen genomen om de leegstand aan te pakken. De bestaande leegstand staat zodoende los van de foodhal-ontwikkeling. Het mag namelijk niet zo zijn dat bestaande leegstand de markt op slot zet voor nieuwe ontwikkelingen en innovatie tegenhoudt. In dit licht is ook het inpassen van de foodhal in deze leegstand geen reële optie.
- De foodhal maakt onderdeel uit van de voorziene transformatie van het centrum en vergroot de aantrekkelijkheid en zal nieuwe bezoekers aan het centrum binden. Daarmee draagt de foodhal bij aan het algehele toekomstperspectief van Schalkwijk en de voorziene verkleuring naar een multifunctioneel hart voor de wijk.

Conclusie

Uit het behoefte-onderzoek (bijlage 1) komt naar voren dat er in algemene zin een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimte is aan versterking van het horeca- en supermarktaanbod in het centrum Schalkwijk en dat er geen functioneringseffecten optreden binnen het bestaande aanbod. De kwantitatieve ruimte betreft harde regionale planvoorraad en lokale marktruimte. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het voorgaande is het plan in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is een hoofdambitie geformuleerd:

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst

vast te kunnen houden, richten we ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de Omgevingsvisie NH2050 zijn acht thema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd, die onderverdeeld zijn onder drie ambities voor (1) de leefomgeving, (2) het gebruik van de leefomgeving en (3) de energietransitie.

Doorwerking plangebied

Er is aangetoond dat de foodhal voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het versterken van het winkelaanbod in dagelijkse artikelen in stadsdeelcentra (zie paragraaf 3.1.3). Daarmee ligt het plan in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is van kracht sinds 17 november 2020.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hiermee zoeken zij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet. Er is bewust niet gewacht op invoering van de Omgevingswet, omdat de provincie NH op deze manier kunnen nagaan of de regels lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken en of er genoeg bestuurlijke afwegingsruimte is. In de omgevingsregeling staat uitgelegd welke overheid gaat over welke regels (welke partij welke bevoegdheid heeft).

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Doorwerking plangebied

De beoogde foodhal betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Met de regio zijn beleidsafspraken gemaakt, waarmee het initiatief in overeenstemming is. Deze zijn vastgelegd in de regionale detailhandelsvisie 2018-2023 en het marktruimteonderzoek detailhandel (zie paragraaf 3.3.1).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Detailhandelsvisie 2018-2023 Zuid-Kennemerland

De detailhandelsvisie 2018-2023 voor Zuid-Kennemerland is de opvolger van de detailhandelsvisie van 2013. Deze visie geldt als toetsingscriterium voor nieuwe winkelplannen, maar is ook in het leven geroepen om kansen te zien en te benutten met als doel de detailhandel in de regio Zuid-Kennemerland zo succesvol mogelijk te laten functioneren. De vernieuwing van het centrum Schalkwijk wordt genoemd in de Detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland.

Centrum Schalkwijk (Haarlem)

Met ca. 70 winkels en ruim 16.000 m² winkelvloeroppervlak is Schalkwijk het op twee na grootste centrum in Zuid-Kennemerland. Het is een belangrijk boodschappencentrum voor inwoners van stadsdeel Schalkwijk (ca. 5.000 m² winkelvloeroppervlak aan dagelijkse winkels), maar ook de recreatieve winkelfunctie is van oudsher aanwezig; met bijna 9.000 m² winkelvloeroppervlak (54%) kent centrum Schalkwijk de op één na grootste concentratie aan winkels in mode en luxe.

Een kwart (26%) van de niet-dagelijkse winkelomzet is afkomstig van buiten de gemeente Haarlem. Het centrum kampt echter al jaren met een bovenmatige leegstand. Het faillissement van V&D eind 2015 heeft de positie van het centrum verder verzwakt. Recent is gestart met de vernieuwing van Schalkwijk tot een modern en aantrekkelijk stadsdeelcentrum. Het winkelaanbod wordt versterkt, en functies als wonen, werken en uitgaan worden toegevoegd. Hiermee ontstaat een levendig en multifunctioneel stadshart dat, samen met de centra van Heemstede en Zandvoort, een bovenlokale functie vervult.

Planvoorraad

Voor het marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de planvoorraad⁴. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen:

- Harde plannen betreffen initiatieven die reeds in een bestemmingsplan zijn verankerd, of in een vergevorderd stadium in de benodigde planologische procedures verkeren. De kans is zeer groot dat zij gerealiseerd worden.
- Zachte plannen zijn initiatieven die de planologische procedures nog moeten doorlopen. De doorgang van deze projecten is dan ook onzeker.

Harde plannen

De gemeenten in Zuid-Kennemerland beschikken samen over een harde planvoorraad van ca. 37.000 m² winkelvloeroppervlak, waaronder de herontwikkeling en uitbreiding van centrum Schalkwijk.

Doorwerking plangebied

De foodhal draagt bij aan de vernieuwing van het Centrum Schalkwijk. Met het beoogde concept wordt het winkelaanbod versterkt. Daarmee ligt het plan in lijn met de detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2018-2023.

⁴ Metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland, marktruimteonderzoek detailhandel provincie Noord-Holland, 19 maart 2018

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Schalkstad

In de structuurvisie van Schalkstad 2025 schetst de gemeente haar visie op de ontwikkeling van het hart van Schalkwijk, centrum Schalkwijk. De visie vormt het beleidskader waarbinnen de komende jaren de transformatie van het huidige centrum tot een hoogwaardig stedelijk gebied voor winkelen, wonen, werken, zorg en cultuur plaats kan vinden. Een plek waar 24 uur per dag, zeven dag per week wat te beleven valt.

Het plan is om maximaal 16.000 m² aan winkelaanbod te realiseren, maximaal 10.000 m² aan leisure, maximaal 11.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en 550 woningen. Het realiseren van een overdekte foodhal is hier onderdeel van. De ontwikkeling van de foodhal op de beoogde locatie is reeds opgenomen in de Structuurvisie Schalkstad 2025 (maart 2013), omdat een foodhal bijdraagt aan een aantrekkelijk centrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied.

Het plan is om de foodhal in te richten als bazaar waar ruimte wordt geboden aan een mix van culturen en gezelligheid, waar iedereen kan samenkomen.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de foodhal. Daarmee ligt het plan in lijn met de structuurvisie Schalkstad, waarin de foodhal is opgenomen.

3.4.2 Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad

Deze detailhandelsvisie biedt voor de periode 2016 - 2020 het beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen in de detailhandelssector in de gemeente Haarlem. De visie verschaft bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke structuur van de detailhandel in de gemeenten en over de ontwikkelingsrichting daarvan. Het geldt als toetsingskader voor nieuwe initiatieven waar gemeentelijke medewerking vereist is. Het prikkelt ondernemers tot het benutten van de kansen die Haarlem hen op dit terrein brengt.

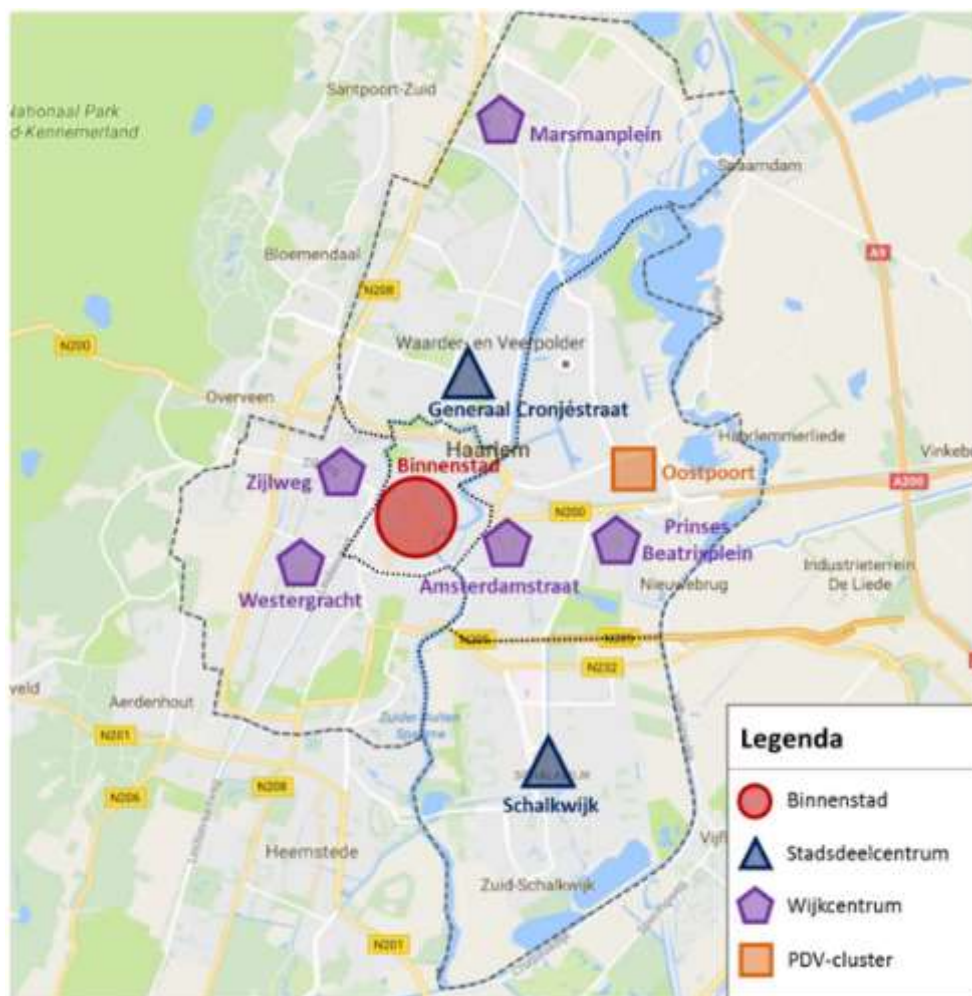
De gemeente heeft in de detailhandelsvisie 2016 - 2020 zes speerpunten geformuleerd:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden.
2. Stimuleren van detailhandel en nieuwe concepten die bijdragen aan een aantrekkelijke, toekomstbestendige (binnen)stad.
3. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur: ruimte geven aan kwaliteit en innovatie inspelend op de toekomstige trends zoals de groeiende grensvervaging tussen detailhandel en andere branches (o.a. horeca 'blurring').
4. Behoud van de fijnmazige winkelstructuur: dagelijkse boodschappen op een aanvaardbare afstand ook in het kader van langer zelfstandig wonen.
5. Voorkómen van bovenmatige leegstand door het opstellen van een actieplan leegstand samen met de stakeholders in de stad.
6. Internet-afhaalpunten faciliteren in bestaande winkelcentra.

Gezien de beleidsdoelen voor Haarlem, de beperkte marktruimte en inspeland op de trend dat er minder fysieke winkels nodig zijn door het veranderde koopgedrag van de consument, en er wel behoefte is aan meer concentratie op sterke winkellocaties wordt de hoofdwinkelstructuur voor Haarlem in 2020 als volgt vastgesteld:

Winkelgebied	Type	Locatie
Binnenstad	Centrum	Centrum
Schalkwijk	Stadsdeelcentrum	Oost
Generaal Cronjéstraat	Stadsdeelcentrum	Noord
Amsterdamstraat	Wijkwinkelcentrum	Oost
Prinses Beatrixplein	Wijkwinkelcentrum	Oost
Marsmanplein	Wijkwinkelcentrum	Noord
Westergracht	Wijkwinkelcentrum	Zuidwest
Zijlweg	Wijkwinkelcentrum	Zuidwest
Ikea (Oostpoort)	PDV-cluster*	Oost

Tabel: Hoofdwinkelstructuur Haarlem 2020 in tabel



Figuur 3.2: Hoofdwinkelstructuur Haarlem 2020 op kaart

Met deze hoofdstructuur komt Haarlem tegemoet aan het uitgangspunt tot het waarborgen van:

- Zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen, met het oog op kritische massa en mix en een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.
- Een goede ruimtelijke spreiding van met name dagelijkse winkelvoorzieningenclusters, zodat de verzorgingsfunctie voor consumenten in de stadsdelen gewaarborgd blijft.
- Prioriteit bij het behoud, en zo mogelijk, versterking van de hoofdwinkelstructuur, door het faciliteren via bestemmingsplannen en regelgeving van nieuwe winkelconcepten, zodat de positie van Haarlem als de beste winkelstad van Nederland verder uitgebouwd kan worden.

Doorwerking plangebied

De locatie is gelegen in de hoofdwinkelstructuur, in stadsdeelcentrum Schalkwijk. De ontwikkeling omvat een in pandige versmarkt in dagelijkse artikelen (food en non-food).. Ten aanzien van het assortiment, de locatie (gelegen binnen de foodhal) en de omvang (max. 200 m² bvo) is de versmarkt aanvullend op het overige winkel- en supermarktaanbod in het centrum Schalkwijk.

Naast de versmarkt is in de foodhal ruimte voor (dag)horeca, waarmee ingespeeld wordt op de toekomstige trend van groeiende grensvervaging tussen detailhandel en andere branches ('blurring'). Met de introductie van dit nieuwe concept in het hart van het stadsdeelcentrum wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan dit stadsdeelcentrum. Hiermee speelt het plan expliciet in op de speerpunten genoemd onder 1 t/m 4. Hiermee sluit het project aan op de ambities voor de hoofdwinkelstructuur zoals genoemd in de Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad.

3.4.3 Structuurvisie Openbare Ruimte

Deze structuurvisie is een deelherziening 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 Structuurvisie Openbare Ruimte noemt als ambitie het behouden en ontwikkelen van een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.

Doorwerking plangebied

Onderdeel van de onderhavige ontwikkeling is dat de kwaliteit van de openbare ruimte vergroot wordt door binnen de nieuwe pleininrichting goede zones te definiëren waar o.a. terrassen, spelen, logistiek en groen gepositioneerd kunnen worden. Hiermee wordt een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de ambitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte.

3.4.4 Nota milieuzonering (2008)

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate te reguleren, wordt ten aanzien van bedrijven in het bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. De zonering van bedrijven gebeurt door het omschrijven van toelaatbare categorieën in de planregels. Daarbij wordt verwezen naar categorieën uit een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007).

In het plangebied zijn verschillende functies (zoals woningen, detailhandel en horeca) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet-passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. Ingeval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Met de Nota milieuzonering (2008) sluit de gemeente Haarlem aan bij het landelijke beleid met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Hierbij wordt aangesloten bij de eerdergenoemde VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones waar functiemenging wenselijk is. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Hierbij worden geen afstanden meer genoemd maar zijn de bedrijven in de categorieën A, B en C ingedeeld. Per relevante milieucategorie wordt beschreven welke maatregelen het bedrijf getroffen heeft om de overlast voor woningen van derden te beperken.

- Categorie A: activiteiten kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd;
- Categorie B: activiteiten mogen in principe alleen bouwkundig gescheiden van woningen en kwetsbare bestemmingen worden uitgevoerd;
- Categorie C: activiteiten zoals genoemd onder B, maar met een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is getypeerd als een stedelijk centrum, wat betekent dat het een omgevingstype 'gemengd gebied' is met functiemenging. De maximaal toegestane milieucategorie bij een dergelijk gebied is C. Er kan dan ook gesteld worden dat voor bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat zal worden gewaarborgd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.4 (Bedrijven en milieuzonering).

3.4.5 Ecologisch beleidsplan 2013-2030

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan.

Het ecologische beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Doorwerking plangebied

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied. Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Ten aanzien van parkeren moet in het plan in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Voor het plan moet minimaal voldaan worden aan de parkeernormen die gelden voor stadsdeelcentra binnen de gebiedszonering schil/overloopgebied. Dit betekent dat het plan moet voorzien in 2,9 parkeerplaatsen per 100 m²⁵. Aangezien de foodhal maximaal 800 m² bvo groot wordt dienen er op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (afgerond naar boven) minimaal 24 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor deze functie. De CROW gaat uit van een ruimere norm (zie hierna). Parkeren wordt aan de randen van Centrum Schalkwijk opgevangen, door middel van verspreid liggende parkeergarages. Voor de foodhal zelf worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. In de parkeerbalans voor bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling is parkeren reeds meegenomen en berekend voor de foodhal. Dit zijn publieke parkeerplaatsen die zich in het gebied bevinden waarvoor een betaald parkeerregime geldt.

Er worden circa 1.400 parkeerplaatsen gerealiseerd om de totale parkeerbehoefte van het vernieuwde centrum, incl. ontwikkeling van de foodhal, op te vangen. Minimaal 38 parkeerplaatsen zouden daarvoor, op basis van berekening van het CROW⁶ (zie bijlage 2), voor rekening moeten zijn van de foodhal.

Op het aan het plangebied direct aangrenzende Floridaplein en Californiëplein is een openbare parkeergarage voorzien met ca. 600 plaatsen. Deze voorziet op loopafstand voor voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de foodhal en vloeit voort uit de bovengenoemde parkeerbalans die is opgesteld voor het bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling. Deze parkeergarage wordt medio 2021 opgeleverd en voorziet daarmee voldoende in de behoefte.

Bereikbaarheid

Op basis van kerngegevens van het CROW is berekend wat de extra verkeersaantrekkende werking van de nieuwe foodhal is. De berekening is opgenomen in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. Een foodhal van 800 m² (winkel- en boodschappenvoorziening in een stadsdeelcentrum in Haarlem) genereert op de drukste maatgevende momenten tot 727 verkeersbewegingen. Dit aantal leidt niet tot verkeersonveilige situaties en onevenredige verkeersdrukten. De omliggende wegen (Aziëweg, Briandlaan, Amerikaweg, Europaweg) beschikken over voldoende capaciteit om alle verkeersbewegingen die verband houden met de totale vernieuwing van centrum Schalkwijk te kunnen opvangen.

⁵ Bron: Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem 2015

⁶ CROW is een stichting zonder winstoogmerk dat zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid

4.2 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Er worden met het plan geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) gerealiseerd. Het aspect "geluid" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of er sprake is van effecten op de luchtkwaliteit. Er moet aangetoond worden dat de luchtkwaliteit door het project 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project (zie hierna);
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

Het aantal extra verkeersbewegingen neemt met maximaal 727 motorvoertuigen toe (zie paragraaf 4.1 en bijlage 2). Op basis van de NIBM-tool (figuur 4.1) kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in niet betekenende mate door de voorgestane ontwikkeling beïnvloed wordt en dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		727
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: NIBM-tool (Bron: Kenniscentrum InfoMil).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁷. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. De locatie ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie in een multifunctioneel gebied met woningen en winkels. Het betreft een omgeving met een sterke mate van stedelijke functiemenging. Omdat het plangebied en de omgeving zijn gelegen in gemengd gebied, worden de richtafstanden met één stap verlaagd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied kan goed getypeerd worden als stedelijk centrum, waarbij vervolgens is aangesloten bij het omgevingstype 'gemengd gebied' met functiemenging. Hier zijn bedrijven t/m bedrijfscategorie

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

C toegestaan. Dit betekent dat in gebieden met functiemenging niet gewerkt wordt volgens het principe van functiescheiding. De minimale afstand van de foodhal ten opzichte van de omliggende woningen bedraagt 150 meter. Op basis van de richtafstanden conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en de gemeentelijke Nota milieuzonering 2008 zijn de beoogde activiteiten op een passende afstand ten opzichte van bestaande en beoogde woningen gesitueerd en treedt er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Quickscan externe veiligheid

Op de risicokaart hieronder (figuur 4.2) is te zien welke risicobronnen met gevaarlijke stoffen er in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Voor een aardgasleiding van 12,76 inch en maximaal 40 bar geldt bij 100% letaliteit een afstand van 80 meter en bij 1% letaliteit 150 meter. De buisleiding ligt op (minimaal) 550 meter afstand en daarmee valt het plangebied buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Voor het Texaco tankstation, linksonder in beeld (zie figuur 4.2), geldt voor installatie 1 (vulpunt), installatie 2 (LPG) en installatie 3 (LPG) een risicoafstand van respectievelijk 15, 25 en 35 en voor het groepsrisico een afstand van maximaal 150 meter. Het plangebied ligt echter op 1.000 meter afstand en valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de Texaco.



Figuur 4.2: risicokaart (risicokaart.nl).

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe functie mogelijk, waarin mensen zullen verblijven. Het plangebied ondervindt geen hinder van risicobronnen en andersom is dit ook niet het geval. Het oprichten van de foodhal leidt op het gebied van externe veiligheid niet tot belemmeringen.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Het plangebied is momenteel een parkeerterrein en is in zijn geheel verhard. Er worden geen bomen gekapt. Gezien de aard van het plangebied, de functies in de directe omgeving en de aard van de ingrepen in het kader van dit bestemmingsplan, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs worden uitgesloten. Het doen van nader onderzoek in het kader van soortenbescherming is daarom niet nodig. Desalniettemin zijn de voorgenomen werkzaamheden volledigheidshalve in een korte notitie getoetst aan het onderdeel soortbescherming van de Wet natuurbescherming (zie bijlage 4). Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Wel dient het volgende in acht te worden genomen:

- Om kolonisatie door rugstreeppad tijdens de werkzaamheden te voorkomen wordt geadviseerd maatregelen hiertegen te treffen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het plaatsen van een amfibieënscherm, het voorkomen van ondiepe plassen in het voorjaar, en het niet voor langere tijd opslaan van vergraafbaar zand.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de Europavaart en zijn oeverbegroeiing te worden vermeden;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Wat betreft gebiedsbescherming geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Nationaal Park Zuid-Kennemerland is. Dit ligt op meer dan 3,5 km afstand van het plangebied. Er is een Aeries-berekening uitgevoerd om te bepalen wat de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase van dit project is (zie bijlage 4). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het aspect “ecologie” vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

4.7 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Haarlem ligt in een polderland met droogmakerijen, ten oosten van de duinenrij. De wijk Schalkwijk is op een ophooglaag van ongeveer 2 meter gelegen. Schalkwijk ligt daardoor hoger dan de omliggende polders. Onder de ophooglaag ligt een slecht doorlatende deklaag. De deklaag is een complexe eenheid, overwegend bestaande uit lichte tot zware kleien en veenafzettingen, met inschakelingen van fijne slibhoudende zanden. De dikte van deze slecht doorlatende deklaag is 10 - 15 meter.

Uit boorprofielen van de bodem blijkt dat zich op een diepte van circa 3 tot 5 meter onder het maaiveld een veenlaag bevindt. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket, dat bestaat uit fijne tot grove zanden. In 2002 zijn vier sonderingen uitgevoerd in het plangebied. In iedere sondering komen dezelfde grondlagen voor, echter de dikte en diepte van de grondlagen varieert sterk. Daarnaast zijn in 2004 enkele tientallen milieuboringen tot 6 meter beneden het maaiveld uitgevoerd⁸.

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 5.

Bodemkwaliteitszone 5

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond komen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voor.

Onderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In navolging van bovenstaande gegevens zijn in het kader van de boogde herontwikkeling van het centrum, incl. het plangebied, twee onderzoeken uitgevoerd.

Het eerste onderzoek is verricht in 2014⁹ en betreft een verkennend onderzoek. De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht boven de vastgestelde achtergrondconcentraties uit de bodemkwaliteitskaart, wordt in dit onderzoek bevestigd.

Het tweede onderzoek betreft een actualiserend onderzoek uit 2017¹⁰. Gesteld wordt dat de locatie met dit onderzoek voldoende onderzocht is om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. De verontreinigingen leveren bij normaal gebruik geen risico op. De bodemkwaliteit komt overeen met wat op basis van de Bodemkwaliteitskaart verwacht werd en resultaten van de voorgaande onderzoeken op de locatie. Ook zijn er voldoende gegevens over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende materialen.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geen belemmering vormt voor het initiatief en dat deze ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik als foodhal. Beide onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

⁸ Bron: Toelichting bestemmingsplan Schalkstad, vastgesteld 26 september 2013

⁹ Grondslag, Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek Winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem, 6 november 2014

¹⁰ Grondslag, Actualiserend en Verkennend bodemonderzoek Floridaplein e.o. Schalkstad te Haarlem, 26 april 2017

Onderzoek

Het plangebied valt onder het domein van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland zet zich onder andere in voor een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen en het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen. Bij een toename van de verharding van 500 m² of meer geldt dat 15% moet worden gecompenseerd in de vorm van open water in hetzelfde peilgebied. Bij meer dan 10.000 m² extra verharding wordt een maatwerkberekening toegepast. In de huidige situatie is het plangebied in zijn geheel verhard. In de toekomstige situatie blijft dat het geval. Het aantal m² aan verharding neemt daardoor niet toe. Een compensatieplicht is niet aan de orde. In het plangebied is voorts geen oppervlaktewater aanwezig.

Doorwerking plangebied

Met de realisatie van de foodhal neem het aantal m² aan verharding niet toe, nader onderzoek is daarom niet nodig. Het aspect “water” vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Bij de uitwerking van het plan zal hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Daarnaast is het denkbaar om bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met bergingscapaciteit, waterdoorlatende verharding of groenvoorzieningen, waardoor er een verbetering optreedt.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan ‘Schalkstad’ is voor het gehele centrum een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’ opgenomen. Hierbij is een archeologisch onderzoek noodzakelijk in geval de oppervlakte van een project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden. De oppervlakte van de foodhal is kleiner dan 2.500 m², zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

In het kader van de 1^e fase van de herontwikkeling van het centrum van Schalkwijk (bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase herontwikkeling) is er een cultuurhistorische analyse van het centrum gemaakt¹¹. Er is een waardenkaart gemaakt waarop alle objecten, complexen en structuren staan. Relevant is de Californiëbrug, die wordt aangemerkt als object van hoge cultuurhistorische waarde. De komst van de foodhal heeft echter geen negatief effect op deze brug.

Doorwerking plangebied

Voor archeologie geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen met een omvang van groter dan 2.500 m². De foodhal wordt enkel maximaal 800 m² groot en is dus niet onderzoekplichtig. Daarnaast heeft de realisatie van de foodhal geen negatieve invloed op omliggende cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

¹¹ CULTUURHISTORISCHE ANALYSE Winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem (Monumenten adviesbureau, mei 2014).

4.10 Duurzaamheid en energie

Het Haarlems beleid ten aanzien van Duurzaamheid kent eisen en wensen. De Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem (in ontwikkeling) vat dit beleid samen in concrete 'randvoorwaarden' en 'doeleinden' voor het bouwen. Randvoorwaarden zijn gebaseerd op het rijksbeleid of bestaande wetten zoals bijvoorbeeld aardgasvrij bouwen en compensatiemaatregelen voor water en ecologie. Doeleinden zijn ambities van de gemeente zoals natuurinclusief en circulair bouwen. Wanneer nieuw beleid wordt gemaakt of wordt aangescherpt wordt dat in de richtlijn toegevoegd. Bij elk project kan bepaald worden of er doeleinden zijn die als aanvullende randvoorwaarden gesteld worden. Bij elke stap van het ontwikkelproces wordt het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen scherper geformuleerd:

- **Initiatiefase:** In de eerste fase worden de duurzaamheidskansen en -risico's van de locatie gesignaleerd en verwoord in de startnotitie. Het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid wordt (zo specifiek mogelijk) vastgesteld. Er wordt beoordeeld of/welke doeleinden toegevoegd kunnen worden aan de randvoorwaarden.
- **Definitiefase:** Het pakket aan randvoorwaarden wordt op haalbaarheid onderzocht en opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Door vaststelling in de Raad van dit stuk worden de randvoorwaarden bestendigd. Daarnaast kan het vastgelegd worden in afspraken als: samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst.
- **Ontwerpfase:** De randvoorwaarden worden verwerkt in het ontwerp door de ontwikkelende partij in een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Inrichtingsplan (IP). De gemeente toetst het resultaat aan het eind van deze fase, vóór bestuurlijke vaststelling (College BenW).
- **Vorbereidingsfase:** In het geval van een omgevingsplan kunnen de eisen vertaald worden in beleidsregels van het omgevingsplan en worden de uitgangspunten juridisch geborgd.

Als meetinstrument wordt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) gehanteerd. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Als randvoorwaarden gelden de volgende onderdelen:

- Energie en Warmte
- Klimaatadaptatie
- Groen en Ecologie
- Circulair bouwen en ontwikkelen
- Mobiliteit

Doorwerking plangebied

Energie en warmte

De foodhal wordt gasloos. Er wordt gekeken naar PV panelen op het dak. De foodhal kan worden voorzien van een LED-verlichting. Onderzocht wordt of op het terrein van de foodhal bronnen kunnen worden geslagen voor een WKO installatie.

Klimaatadaptatie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen / gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden.

Met de realisatie van de foodhal neem het aantal m2 aan verharding niet toe, waardoor er geen verslechtering van de waterhuishouding of versnelde toename van de af- en aanvoer van water ontstaat. Bij de uitwerking van het plan zal hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Daarnaast is het denkbaar om bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met bergingscapaciteit, waterdoorlatende verharding of groenvoorzieningen, waardoor er een verbetering optreedt. Voor de watertoets ten behoeve van de foodhal wordt verwezen naar par. 4.8 van deze toelichting.
Doeleind: Toekomstbestendig watersysteem

Groen en Ecologie

Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten (o.a. Wet natuurbescherming 2017 en Ecologisch Beleidsplan 2013-2030, gemeente Haarlem). Voor de natuurtoets ten behoeve van de foodhal wordt verwezen naar par. 4.6 van deze toelichting.

Doeleind: Natuurinclusief bouwen

Circulair bouwen en ontwikkelen

Randvoorwaarde: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform bouwbesluit 2018. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. (Bouwbesluit 2018)

Doeleind: verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt bij aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie), te weten: 0,8

Doeleind: Duurzame GWW

Bestaande stad is de grondstoffenmijn van de toekomst. Het opstellen van een materialenpaspoort en de registratie daarvan in het Madaster 7, of vergelijkbaar registratiesysteem, draagt bij aan het hergebruik van materialen. Het betreft een relatief eenvoudig uitvoerbare maatregel omdat het in de ontwerpfase wordt toegepast en geen uitvoeringskosten betreft.

Doeleind: Toekomstbestendig ontwerpen

Mobiliteit

De openbare ruimte wordt duurzaam en eenduidig ingericht. Het centrum is en blijft goed bereikbaar voor auto's. De Europaweg, Amerikaweg en Schipholweg verbinden Schalkwijk met andere delen van Haarlem, met de rijksweg A9 en met andere gemeenten in de regio. Parkeren wordt aan de randen van Centrum Schalkwijk opgevangen, door middel van verspreid liggende parkeergarages. Voor de foodhal zelf worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden circa 1.400 parkeerplaatsen gerealiseerd om de totale parkeerbehoefte van het vernieuwde centrum, incl. ontwikkeling van de foodhal, op te vangen. Voor de parkeerbalans ten behoeve van de foodhal wordt verwezen naar par. 4.1 van deze toelichting.

In lijn met de beleidskaders en ambities van gemeente Haarlem wordt op voldoende wijze ingezet op duurzaamheid en energie bij de beoogde ontwikkeling van de foodhal.

4.11 Groenparagraaf

4.11.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen.

4.11.2 Beleid

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen.

Een bestemmingsplan biedt bescherming aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien.

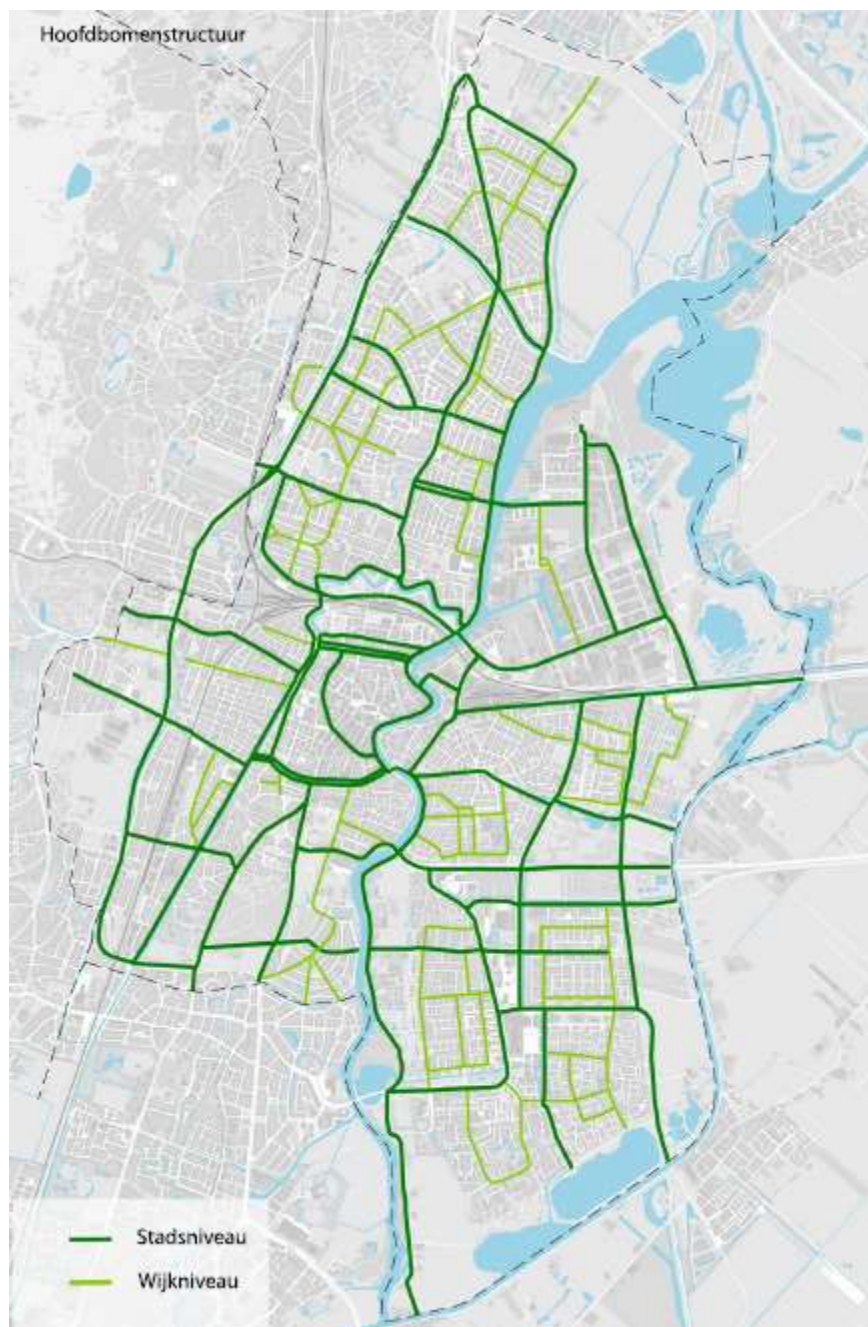
4.11.3 Beschrijving groen in het plangebied

In de huidige situatie is geen enkele sprake van groen in het plangebied. De foodhal wordt gerealiseerd op verhard terrein, wat tot voor kort in gebruik was als parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling hoeven derhalve geen bomen of plantsoenen te worden verwijderd.

Inrichting openbare ruimte

De foodhal ligt binnen projectgebied van fase 1 centrum Schalkwijk. Fase 1 is aanbesteed als een integrale ontwikkeling bestaande uit de realisatie van vastgoed, oa. commerciële ruimten, wonen, parkeren, en de herinrichting van de openbare ruimte. Voor de openbare ruimte van fase 1 heeft de gemeente een uitvraag opgesteld en een Programma van Eisen meegegeven waaraan de nieuwe openbare ruimte moet voldoen. De openbare ruimte is UAV-GC aanbesteed wat inhoudt dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het ontwerptraject en de gemeente toetst of het plan voldoet aan de uitvraag. Fase 1 wordt gerealiseerd op een voormalig parkeerterrein. Het destijds aanwezige groen bleek niet kwalitatief meer handhaafbaar en is voor aanvang van de ontwikkeling verwijderd. Het ontwerp van de openbare ruimte voor fase 1 is onderdeel van een grotere visie voor de openbare ruimte

voor het Centrum Schalkwijk welke als onderdeel van de structuurvisie Centrum Schalkwijk nog zal worden voorgelegd aan het gemeentebestuur. De inpasbaarheid van de foodhal binnen dit ontwerp is een ontwerputgangspunt.



Figuur 4.3: Hoofdbomenstructuur

4.12 M.e.r.-plicht

Met dit planvoornemen wordt een foodhal van maximaal 800 m² mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)plicht. Om na te gaan of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteiten en bijbehorende milieueffecten beschreven. Uit deze beoordeling blijkt, dat het voornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Wel dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze is separaat bij dit bestemmingsplan toegevoegd als bijlage. Het besluit is eveneens toegevoegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van de foodhal, inclusief het omliggende openbaar gebied, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan “Schalkstad 1^e fase ontwikkeling”.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de bouwregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Centrum – 3

Ter plaatse van de foodhal is de bestemming 'Centrum – 3' opgenomen. Met deze bestemming is het concept van de foodhal in concrete, faciliterende regels vertaald. Binnen deze bestemming is een versmarkt met een maximaal bruto vloeroppervlak van 200m² toegestaan. Verder is maximaal 600 m² aan horeca (categorie 1 en 2) toegestaan, alsmede bij de bestemming behorende voorzieningen.

Het bestemmingsvlak is tevens een bouwvlak. De foodhal is aan te merken als een gebouw. De maximale bouwhoogte het gebouw is op de verbeelding aangegeven. Voor overige bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Verkeer

Het omliggende plein en de omliggende wegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van het openbaar gebied rondom de foodhal mogelijk. Binnen de bestemming zijn onder meer wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen en standplaatsen toegestaan. Binnen de bestemming mogen kleinschalige gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 4

Ter plaatse van het gehele plangebied is tevens de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. De gronden zijn naast andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarde van de gronden. Hiervoor zijn daarom aanvullende bouwregels opgenomen welke moeten borgen dat archeologisch waardevolle objecten behouden en beschermd worden.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Behoefteteonderzoek

Bijlage 2: Verkeersgeneratie + Parkeren

Bijlage 3: Bodemonderzoeken

Bijlage 4: Natuuronderzoeken

Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie MER

Bijlage 6: Wijzigingsoverzicht wettelijk vooroverleg

Regels

Foodhal Centrum Schalkwijk

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Centrum - 3	9
Artikel 4 Verkeer	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 9 Overige regels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10 Overgangsrecht	17
Artikel 11 Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Foodhal Centrum Schalkwijk met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120016-va01 van de gemeente Haarlem.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

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 Antenne-installatie

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

1.6 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.

1.7 Archeologisch onderzoek

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

1.8 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.

1.9 Archeologische waarde

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

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bestaand

- a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwvlak

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

1.19 Bouwwerk

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

1.20 Bruto vloeroppervlak

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.

1.21 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.

1.22 Foodhal

Een gebouw met een overdekte verzameling van hoofdzakelijk verschillende eetkramen en/of keukenunits van horecacategorie 1 en 2, ondergeschikt een versmarkt en gezamenlijke zitruimten.

1.23 Gebouw

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

1.24 Horeca categorie 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.

1.25 Horeca categorie 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.

1.26 Kunstwerk

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

1.27 Open looproute

Doorgang door een ruimte, die voldoende bewegingsvrijheid biedt voor consumenten om elkaar te passeren.

1.28 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.

1.29 Prostitutie

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

1.30 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.

1.31 Standplaats

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, 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.

1.32 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.

1.33 Supermarkt

een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid en verse levensmiddelen, eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen.

1.34 Versmarkt

een specifieke vorm van detailhandel al dan niet in de vorm van een zelfbedieningszaak waar in hoofdzaak versproducten zoals groente, fruit, brood, vlees en zuivel worden aangeboden en verkocht en in beperkte mate huishoudelijke artikelen tot een maximum van 20% van het bvo.

1.35 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.

1.36 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten bij toepassing van de regels

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

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.

oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoep treden, 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 weerszijden 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, koelinstallaties of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een Foodhal bestaande uit:
 - a. een versmarkt tot een maximale bruto vloeroppervlak van 200 m²;
 - b. eetkramen en/of keukenunits van horecacategorie 1 en 2 tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 600 m²;
2. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 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. er is maximaal één gebouw toegestaan;
- e. alle gevels van het gebouw dienen (per gevel) voor minimaal 90% transparant te zijn.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Inrichtingsregels

- a. de eetkramen en/of keukenunits als bedoeld in artikel 3.1 lid a sub 1 dienen vormgegeven en gepositioneerd te worden in minimaal 5 afzonderlijke en zelfstandig functionerende eetkramen en/of keukenunits, met dien verstande dat elk afzonderlijk eetkraam en/of keukenunit een minimum bruto vloeroppervlak van 10 m² heeft en een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m²;
- b. de foodhal dient te voorzien in een open looproute.

3.3.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren en laden en lossen dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9.1.

3.3.3 Strijdig gebruik

In aanvulling op artikel 7 wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. een supermarkt als bedoeld in artikel 1.33.

Artikel 4 Verkeer

4.1 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, e.d.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m²;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de horizontale diepte van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in 4.1 onder e mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a ten behoeve van speelvoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 5 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting terrassen

Het gebruiken van de gronden en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van terrassen, standplaatsen en uitstallingen is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de gronden zijn ingericht en ingericht blijven overeenkomstig het (terras)inrichtingsplan, welke vastgesteld is door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarde van de gronden.

5.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
- b. aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in b.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:

- a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 2. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;

3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. diepploegen;
 8. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 9. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de archeologiecategorie genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 5.4 bedoeld, is verleend;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien:
1. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door de begrenzing van het bestemmingsvlak te veranderen of de dubbelbestemming te verwijderen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - 1. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - 2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - 3. 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 1,5 m;
 - 4. het overschrijden van 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.
- b. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd onder a.1. tot en met 4. voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

9.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein of in de directe omgeving voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

9.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in dit lid genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.1.3 Specifieke gebruikregels

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 van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 9.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 9.1.2.

9.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 9.1.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Foodhal Centrum Schalkwijk'.

