

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling
BBV nr: 2015/317036

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat daarmee de herontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk tot multifunctioneel stadshart mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe naam van het winkelcentrum is Schalkstad.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt centraal in het stadsdeel Schalkwijk en omvat twee separate locaties. De eerste locatie ligt langs de Europaweg en Andalusië. De tweede locatie ligt aan de Nicepassage, Mentonpassage, het Floridaplein en het Californiëplein.

Procesverloop

3 juli 2014	de raad heeft ingestemd met: - het stedenbouwkundig plan voor dit gebied (Uitwerkingsplan Schalkstad 1^e fase); - het openen van een gemeentelijke grondexploitatie; en heeft daarbij het conceptbestemmingsplan ter informatie ontvangen.
17 februari 2015	het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere geluidwaarden.
5 maart 2015	het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden zijn ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd.
23 maart 2015	er is een informatieavond gehouden, waarbij aan belangstellenden de mogelijkheid is geboden om vragen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden te stellen.
13 maart 2015 t/m 23 april 2015	het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbesluit hogere waarden ingediend.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- het bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-va01 gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de 1^e fase van de herontwikkeling van Schalkstad mogelijk maakt volgens de kaders die gesteld zijn in het stedenbouwkundig plan dat op 3 juli 2014 door de raad is vastgesteld.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving door de realisatie van een aantrekkelijk en multifunctioneel centrumgebied en op termijn ook aan zowel kwalitatieve als kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd

De volgende ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen:

- Op het Floridaplein wordt een multifunctioneel nieuwbouwblok mogelijk gemaakt met ruimte voor: supermarkten (Albert Heijn en Aldi), afzoomwinkels, horeca, zorgwoningen, een parkeergarage van ca. 600 plaatsen en wonen. Aan de westzijde ontstaat daardoor een nieuwe winkelstraat, die bijdraagt aan een beter ‘winkelcircuit’ en bijdraagt aan de structuurversterking van het winkelcentrum.
- Voor het deelgebied aan de Mentonpassage (bestaande Albert Heijnlocatie) verandert de bebouwing niet. Hier blijft voorlopig een supermarkt mogelijk, maar om de nieuwe locatie in gebruik te kunnen nemen moet het gebruik van de bestaande locatie beëindigd worden. Dat is blijkens het DistributiePlanologisch Onderzoek (BRO, 2013) en de aanvullende notitie daarover (BRO, 2015) noodzakelijk om de supermarkten in het nieuwe bouwblok op het Floridaplein mogelijk te maken.
- Het deelgebied aan de Nicepassage omvat sloop met nieuwbouw. Hier komen een nieuwe bioscoop en nieuwe winkelruimte, die bijdragen aan de structuurversterking van het winkelcentrum en aan de functiemenging in het stadsdeelhart.
- Voor het deelgebied aan de Europaweg wordt sloop en nieuwbouw gefaciliteerd, waardoor aan deze zijde van het winkelcentrum een grote non-food trekker (Action) gevestigd kan worden en een betere ‘doorbloeding’ van dit deel van het winkelcentrum zal ontstaan (Aanvullende notitie DPO, juni 2015, BRO).

Na vaststelling dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunning(en).

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst

Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen hebben tot bijstelling van het bestemmingsplan geleid. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het Wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling, dat als bijlage c bij het raadsbesluit is opgenomen.

De voorgestelde wijzigingen zijn beperkt van omvang en betreffen o.a. de volgende punten:

- Een kleine uitbreiding van het plangebied ter plaatse van de adressen Andalusië 11/13 en 15/17 ten behoeve van de verzoeken uit de zienswijzen daarover, om de reeds in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen horeca 5 functie hier ook over deze panden te laten uitstrekken.
- Een aangepaste juridische regeling voor de uitwisseling van de beschikbare supermarkt ruimte voor Albert Heijn van de oude locatie naar de nieuwe locatie.
- Enkele tekstuele verduidelijkingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ook de ambtshalve wijzigingen die namens het college worden voorgesteld, zijn in het wijzigingsoverzicht opgenomen. Dit betreft met name tekstuele verbeteringen.

De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De hogere geluidwaarden zijn door het college verleend

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Daarom heeft het college de hogere waarden verleend. Uit akoestisch oogpunt is er daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Parkeergarage kan gerealiseerd worden, bestemmingsplan is uitvoerbaar

Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum, waarin is vastgelegd dat in het parkeren wordt voorzien. De uiteindelijke wijze van parkeerexploitatie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd

Op 3 juli 2014 heeft de raad besloten een gemeentelijke grondexploitatie te openen voor de 1^e fase van de herontwikkeling van Schalkstad. Alle financiële consequenties van het project zijn daarin opgenomen en inzichtelijk gemaakt. Deze zijn via de gemeentelijke grondexploitatie afgedekt. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft verder geen financiële consequenties. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden daarbij tevens uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling.
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt via de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), huis-aan-huisblad, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
 - Er wordt een persbericht uitgegeven.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Het collegebesluit hogere waarden geluid wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert

tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;

- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor (de) omgevingsvergunning(en).

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-va01;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-va01 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter