

Onderwerp Centrum Schalkwijk, Vaststellen bestemmingsplan Foodhal	
Nummer	2021/208538
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	Marketplace Development is voornemens om een overdekte foodhal te realiseren bij het centrum Schalkwijk (Californiëplein) in Haarlem van maximaal 800 m², als onderdeel van de revitalisering van het centrum. De foodhal zal worden ingericht als een hal met transparante gevels en een open structuur met horecagelegenheden in de vorm van standplaatsen/keukenunits (600 m²) en een versmarkt gericht op de verkoop van dagverse producten (200 m²). Als vervolg op het afsluiten van de koop- en realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer is in 2020 de ruimtelijke procedure opgestart om de realisatie van de foodhal mogelijk te maken. Hiertoe heeft van 3 augustus 2020 tot en met 14 september 2020 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt en voorzien van een reactie. Daarmee is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling door de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen structuurvisie Schalkstad 2025 in raadsvergadering van 11 april 2013 (2013/24748) - Besluit tot sluiten intentieovereenkomst markthal Schalkstad in college van 27 maart 2018 (2018/123850) - Besluit tot sluiten koop- en realisatieovereenkomst markthal in college van 12 november 2019 (2019/917272) - Besluit ontwerpbestemmingsplan in college van 7 juli 2020 (2020/493175)

Besluit College d.d. 26 april 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Foodhal centrum Schalkwijk gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120016-va01) 2. Geen exploitatieplan vast te stellen de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Beschrijving van het plan

Marketplace Development is voornemens om een overdekte foodhal¹ te realiseren bij het centrum Schalkwijk (Californiëplein) te Haarlem. De overdekte foodhal krijgt een omvang van maximaal 800 m² en een maximale bouwhoogte van 11 meter (zie afbeelding 1.1 voor een impressie van de foodhal). De realisatie van de foodhal draagt bij aan de vernieuwing en transformatie van het (bestaande) centrum van Schalkwijk 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.
- Het omliggende terrein zal worden ingericht als openbaar gebied met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie met ruimte voor onder meer terrassen.

¹ Voorheen en in het ontwerpbestemmingsplan werd gesproken over een markthal. Omdat de nadruk ligt op horeca met 600 m², wordt nu gesproken over een foodhal.



Afbeelding 1.1 impressie Foodhal centrum Schalkwijk

Ruimtelijke procedure

De ontwikkeling van de foodhal is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad' (2013), zodat het noodzakelijk is een ruimtelijke procedure te doorlopen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt (**bijlage 1, 2 en 3**).

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 augustus 2020 tot en met 14 september gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend en 18 reacties via het digitale inspraakformulier. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt en voorzien van een reactie in het wijzigingsoverzicht (**bijlage 4**). Daarmee is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling door de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Foodhal centrum Schalkwijk gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120016-va01)
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan Foodhal centrum Schalkwijk wordt voorzien in een juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling van de foodhal mogelijk wordt gemaakt. De realisatie van de foodhal draagt bij aan de vernieuwing en transformatie van het (bestaande) centrum van Schalkwijk.

4. Argumenten

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

In de planvorming voor de herontwikkeling van centrum Schalkwijk is de foodhal als stedenbouwkundig wenselijk opgenomen. Door horeca mogelijk te maken in de vorm van standplaatsen en keukenunits in de foodhal, spreekt de foodhal andere doelgroepen aan en draagt het bij aan een aantrekkelijk centrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied. Het concept van de foodhal richt zich eveneens mede op slow shopping en is daarmee een aanvulling op het snelle en efficiënte koopgedrag in bijvoorbeeld de supermarkten in het centrum van Schalkwijk.

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

In overleg met alle betrokken partijen in het plangebied en het bureau Jo Coenen Architects and Urbanists (JCAU) - aangewezen door de gemeente als supervisor voor het centrum Schalkwijk - is overeenstemming bereikt over de definitieve positie van de foodhal, waarmee de foodhal past binnen de totale stedenbouwkundige visie voor Schalkstad (**bijlage 5**). Bij het bepalen van de positie van de foodhal zijn een aantal criteria in overweging genomen, zoals het concept, het programma/functies, bezonning en zichtlijnen. Op basis van deze criteria is besloten om de foodhal zodanig te positioneren, zodat een solitair gebouw ontstaat op het plein, dat niet gerelateerd wordt aan gevelwanden of assen om de hal zo autonoom mogelijk te maken (zie afbeelding 4.1 voor de definitieve positie van de foodhal).



Afbeelding 4.1 definitieve positie foodhal centrum Schalkwijk



3. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Ten aanzien van parkeren moet in het plan in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden voor parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. Parkeren wordt aan de randen van het centrum Schalkwijk opgevangen door middel van verspreid liggende parkeergarages. In de parkeerbalans voor de ontwikkeling van fase 1 van het centrum is parkeren reeds berekend en meegenomen voor de foodhal. Dit zijn publieke parkeerplaatsen die zich in het gebied bevinden of nog worden gerealiseerd waarvoor een betaald parkeerregime geldt. Onderdeel hiervan is de nieuwe parkeergarage op het Floridaplein die medio 2021 wordt opgeleverd. De parkeerbalans na de realisatie van fase 1 van het vernieuwde centrum Schalkwijk telt circa 1.400 parkeerplaatsen, hetgeen voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is inclusief de ontwikkeling van de foodhal.

4. De foodhal voorziet in een behoefte en voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voldaan aan de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' met als doel het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik. Dit is een wettelijk verplicht motiveringinstrument, waarmee wordt aangetoond dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling - zoals de foodhal - voorziet in een behoefte en dat eventuele leegstandseffecten als gevolg van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

Uit het rapport van het bureau BRO 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 negatieve functioneringseffecten optreden binnen het bestaande (winkel)aanbod. Daarmee is het plan van de foodhal in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan voor het volledige rapport van BRO).

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

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

6. Communicatie

In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan zijn er diverse overleggen geweest met de betrokken partijen, waaronder de wijkraden van de aangrenzende wijken en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk (hierna: CVvE). Deze partijen hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan de zienswijze van de wijkraden moet worden opgevat als een positieve reactie op het plan.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerder genoemde partijen, maar ook andere ondernemers zoals de supermarkten Dekamarkt, Aldi en Albert Heijn en Portico B.V. als eigenaar/belegger van de commerciële ruimten van het Floridablok meegenomen in het definitieve plan en de ruimtelijke procedure voor de foodhal mede door middel van een presentatie van de initiatiefnemer. Ook de supermarkten hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er is verzet tegen de ontwikkeling van de foodhal

Op het ontwerpbestemmingsplan is door diverse partijen een zienswijze ingediend. Dit betreffen o.a. de gevestigde supermarkten Dekamarkt en Albert Heijn binnen het centrum en de CVvE Winkelcentrum Schalkwijk. Het belangrijkste bezwaar van de CVvE is dat het plan voor de foodhal niet vastgesteld zou mogen worden, zonder tegelijkertijd concrete stappen te zetten in de saneringsopgave waarvoor de eigenaren van het centrum zich gesteld zien. Op dit moment worden echter wel degelijk stappen gezet vanuit de gemeente met betrekking tot de saneringsopgave van het centrum. Zo wordt de huidige structuurvisie voor het centrum Schalkwijk herijkt, waarin de saneringsopgave ook wordt meegenomen aan de hand van het rapport van DTNP. Dit is een rapport wat de CVvE door het bureau DTNP (Droogh Trommel en Partners) heeft laten opstellen om de toekomst en de opgave van het centrum Schalkwijk in beeld te brengen. Daarnaast verricht de gemeente al een inspanning met betrekking tot de saneringsopgave zoals verwoord in het rapport van DTNP, doordat het zuidelijke deel van het centrum onderdeel is van de ontwikkeling in fase 2 waarin circa 1.000 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de revitalisering van het centrum Schalkwijk.

Het valt niet uit te sluiten dat door één of meerdere partijen beroep zal worden ingesteld tegen het bestemmingsplan.

2. De toelichting van het bestemmingsplan bevat geen uitgebreide groenparagraaf

De groenparagraaf biedt doorgaans inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. In het plangebied van de toekomstige foodhal is op dit moment geen enkel groen aanwezig. De foodhal wordt namelijk gerealiseerd op een verhard terrein, wat tot voor kort in gebruik was als parkeerterrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden dus geen bomen of plantsoenen te worden verwijderd.



Er wordt evenwel gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het projectgebied fase 1 van het centrum Schalkwijk. De foodhal ligt binnen dit projectgebied en is een uitgangspunt bij het ontwerpen van de openbare ruimte. Het inrichtingsplan is nog in ontwikkeling en verloopt via een apart (bestuurlijk) traject.

6. Uitvoering

- Nadat het college een besluit heeft genomen over voorliggend bestemmingsplan wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van de zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling.
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiermee vangt de beroepstermijn aan. Communicatie vindt plaats op hiervoor omschreven wijze.
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het in werking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan “Foodhal centrum Schalkwijk”
2. Bestemmingsplan “Foodhal centrum Schalkwijk” - bijlagenboek
3. Verbeelding (plankaart)
4. Wijzigingsoverzicht
5. Stedenbouwkundige onderbouwing positie foodhal (bureau JCAU)