

1.1 Inleiding

In het kader van wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Markthal" op 9 april 2019 verzonden naar diverse overleginstanties (Gasunie, provincie NH en het Hoogheemraadschap van Rijnland), de wijkraden van de aangrenzende wijken en de CVvE Winkelcentrum Schalkwijk, met het verzoek om uiterlijk op 10 mei 2019 te reageren. Er zijn in totaal zes reacties ontvangen in het kader van het wettelijk vooroverleg. In bijgevoegd wijzigingsoverzicht zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het wijzigingsoverzicht geeft ook aan wanneer een reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties zijn verwerkt in dit wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het besluit voor het ontwerpbestemmingsplan "Markthal". Met de vaststelling van dit wijzigingsoverzicht stemt het college in met de behandeling en verwerking van de ingekomen wettelijk vooroverleg reacties, alsook met de daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd. Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van een wettelijk vooroverleg reactie. Het tweede onderdeel betreft de inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan (zie kolom "wettelijk vooroverleg reactie") en het gemeentelijke antwoord op deze reactie (zie kolom "antwoord"). Vervolgens wordt in de kolom "aanpassing" aangegeven of de reactie heeft geresulteerd in aanpassing van de toelichting, verbeelding en/of planregels.

1. Overzicht indieners wettelijk vooroverleg reactie

Nr.	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
a.	Wijkraad Europawijk					
b.	Wijkraad Meerwijk					
c.	Gasunie					
d.	Hoogheemraadschap van Rijnland					
e.	Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE)					
f.	Klaver van der Hooft Posch Advocaten, als gemachtigde namens, Dekas Supermarkten B.V.					

1. Wettelijk vooroverleg reactie ex. artikel 3.1.1 Bro

a. Wijkraad Europawijk					
Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De wijkraad Europawijk is verheugd dat er nu invulling wordt gegeven aan al die plannen die begin deze eeuw werden gemaakt voor de grote uitbreiding van het winkelcentrum. Schalkwijk gaat erop vooruit.	Wij hebben met belangstelling kennis genomen van uw reactie, waarvoor onze dank. De ontwikkeling van de markthal op de beoogde locatie is reeds opgenomen in de Structuurvisie Schalkstad 2025 (maart 2013), omdat een markthal bijdraagt aan een aantrekkelijk winkelcentrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied. Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan de markthal, door deze juridisch-planologisch te faciliteren.	-	-	-
2.	De wijkraad Europawijk heeft een positief standpunt op de volgende punten: • Invullen van een deel van de behoefte van versterking van het horeca- en supermarktaanbod in Schalkstad. • Het VOB Markthal is conform de visiekaart uit de Structuurvisie Schalkstad 2025, 2012. • In Schalkstad krijgt de markt een prominente plek op het nieuwe marktplaatsje. Door de eveneens op het plein staande markthal in te richten als een bazaar met	De markthal krijgt een open en transparante constructie, zoals vastgelegd in de Architectonische en Stedenbouwkundige Aanwijzingen voor Schalkstad. De overige punten worden, onder dankzegging, ter kennisgeving aangenomen.	-	-	-

	vaste kramen wordt hier de ruimte geboden aan een mix van culturen en gezelligheid waar iedereen kan samenkomen. De markthal is aantrekkelijk voor vele doelgroepen, jong en oud, arm en rijk, autochtoon en allochtoon. • De markthal moet een open en transparante constructie hebben				
3.	Gevraagd wordt waar de 'Ster' is gebleven die in de visitekaart uit de Structuurvisie Schalkstad aan de oostzijde van het 'plein' stond ingetekend.	Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de Markthal te faciliteren (op de kaart uit de Structuurvisie aangeduid met een 'm'). De betreffende 'Ster' geeft in de Structuurvisie op bladzijde 23 de mogelijkheid van 'een bijzonder gebouw' aan. Het gebied waarvoor in de Structuurvisie de aanduiding 'bijzonder gebouw is opgenomen maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.	-	-	-
4.	De gemeente Haarlem heeft aangegeven te gaan voor een energie neutrale duurzame (groene) toekomst. In het voorontwerpbestemmingsplan Markthal missen richtlijnen hoe om te gaan met bijvoorbeeld gasloos bouwen, klimaatneutraal (natuur inclusief) bouwen, water opvangen op eigen terrein, etc.	In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een paragraaf 'Duurzaamheid en energie' toegevoegd, waarin beschreven wordt op welke wijze het plan voor de Markthal voldoet aan de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem'.	x	-	-

5.	Aan de westzijde (voormalig V&D) komen woningen, waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter is. Hoe kan er in het bestemmingsplan voor gezorgd worden dat deze toekomstige ontwikkelingen geen hinder voor bijvoorbeeld verminderde lichtinval in de woning ondervindt? Is het mogelijk om de markthal meer naar het oosten te plaatsen. Dit lijkt een betere balans op te brengen dan alle gebouwen dicht op elkaar.	Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de positie van de Markthal gewijzigd in oostelijke richting. Bij het bepalen van de nieuwe positie van de Markthal 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 markthal te herpositioneren, zodat een solitair gebouw ontstaat op het plein, dat niet gerelateerd wordt aan gevelwanden of assen om de hal zo autonoom mogelijk te maken. De nieuwe positie van de Markthal is terug te zien op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de beperkte omvang van het gebouw alsmede de positie, ontstaat er blijkens de bezonningsstudie, geen verminderde lichtinval door de realisatie van de markthal op eventuele toekomstige woningen aan de Zuidstrook. De beoogde woningontwikkeling aan de Zuidstrook ondervindt daarmee geen nadelige gevolgen van dit plan.	x	x	-
6.	Monsternummer 9475802 en 9475803 weggelakt (bijlagen; Certificaatnummer / Versie 2017042459/1). Waarom is dit?	Het gaat in deze om analyses in de asfaltverharding, niet om grond. Asfalt wordt altijd onderzocht voordat het wordt verwijderd, om een indicatie te krijgen of asfalt kan worden hergebruikt. De monsters die zijn afgedekt zijn in de volgende analysecertificaten	-	-	-

		opnieuw geanalyseerd (gaat om de nummers 9493061 en 9493062). Deze gegevens over de herbruikbaarheid van asfalt zijn voor het bestemmingsplan overigens irrelevant.			
7.	De wijkraad zou graag een maquette of een 3D impressie zien in plaats van platte tekeningen om op die manier een goed beeld te krijgen hoe het plein en de omgeving er te zijner tijd uit komen te zien.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het niet gebruikelijk om maquettes te maken. Ook kent de wet geen verplichting om nadere visualisaties in de vorm van maquettes te maken. Het bestemmingsplan geeft regels omtrent de maximale maatvoering van bouwwerken en het toegestane gebruik van de gronden. In de toelichting zijn evenwel visualisaties opgenomen van de beoogde Markthal.	x	-	-

b. Wijkraad Meerwijk					
Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De wijkraad Meerwijk tekent voorlopig bezwaar aan tegen de positie van de Markthal, tenzij plaatsing elders op het plein nog binnen de mogelijkheden behoort. De enige opmerking van de wijkraad Europawijk heeft betrekking op de positie van de markthal. Op grond van de verbeelding wordt geconcludeerd dat de markthal een dominante positie op het plein krijgt. Van belang in dit kader is van belang in hoeverre de markthal van invloed is op de bebouwing en de bestemming aan de westkant van de hal, waarbij van belang is wat voor bebouwing aan de westkant van de hal gaat komen.	Wij hebben met belangstelling kennis genomen van uw reactie, waarvoor onze dank. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de positie van de Markthal gewijzigd in oostelijke richting. Bij het bepalen van de nieuwe positie van de Markthal zijn een aantal criteria in overweging genomen, zoals het concept, het programma/funcities, bezonning en zichtlijnen. Op basis van deze criteria is besloten om de markthal te herpositioneren, zodat een solitair gebouw ontstaat op het plein, dat niet gerelateerd wordt aan gevelwanden of assen om de hal zo autonoom mogelijk te maken. Hierbij zijn ook de toekomstige ontwikkelingen aan de Zuidstrook en de westkant van de hal in ogenschouw genomen. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe positie van de markthal geen nadelige gevolgen heeft voor toekomstige ontwikkelingen in Schalkstad. De nieuwe positie van de Markthal is terug te zien op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.	X	x	-

2.	Voor zover bij de wijkraad bekend is Jo Coenen belast met het stedenbouwkundig aspect van Schalkstad. In hoeverre heeft hij zijn visie gegeven op de plaats van de markthal op het plein?	Jo Coenen is aangewezen als supervisor voor Schalkstad. Alhoewel dit niet relevant is voor het bestemmingsplan, kan wel worden medegedeeld dat hij een advies heeft uitgebracht over de positie van de Markthal op basis van de eerder genoemde criteria.			
----	---	---	--	--	--

c. Gasunie

Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Gasunie heeft geen bezwaar tegen het plan te hebben. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt, onder dankzegging, ter kennisgeving aangenomen.	-	-	-

d. Hoogheemraadschap van Rijnland					
Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.	De reactie wordt, onder dankzegging, ter kennisgeving aangenomen.	-	-	-

e. CVvE					
Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Zoals bij de gemeente Haarlem bekend is, kampt het winkelcentrum al sinds jaren met substantiële en toenemende leegstand met een structureel karakter. Daar waar decennialang sprake was van groei, zijn nu krimp, herstructurering en herpositionering het adagium. Om die reden heeft de CVvE in nauw overleg met de Gemeente een toekomstvisie op het winkelcentrum opgesteld, waarin is bevestigd wat iedereen al jaren weet: de functie van winkelcentrum Schalkwijk is van een regionaal	De ontwikkeling van de markthal op de beoogde locatie is reeds opgenomen in de Structuurvisie Schalkstad 2025 (maart 2013), omdat naar het oordeel van de gemeente Haarlem een markthal bijdraagt aan een aantrekkelijk winkelcentrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied. Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan de markthal, door deze juridisch-planologisch te faciliteren. Voor zover hier van belang maakt het bestemmingsplan slechts 200 m² aan detailhandel mogelijk.	-	-	-

	winkelcentrum gaandeweg veranderd in een lokaal boodschappencentrum en er dient te worden gesaneerd. Kort en goed zien de eigenaren van het winkelcentrum zich gesteld voor een ingrijpende opgave, die gepaard zal gaan met de sloop van bestaand vastgoed en forse financiële afboekingen en nieuwe investeringen. Bezien in het licht van het voorgaande is het huidige initiatief naar de mening van de CVvE ondoordacht. De plannen gaan ten onrechte voorbij aan de belangrijke uitdagingen waarvoor het winkelcentrum en de CVvE zich op dit moment gesteld zien.	Uit het behoefte-onderzoek naar de Markthal in Schalkstad (rapportnummer: 203X01463.094529_2) komt naar voren dat er sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ruimte aan versterking van het horeca- en supermarktaanbod in Schalkstad en dat er geen nadelige functioneringseffecten optreden binnen het bestaande aanbod van het winkelcentrum. De kwantitatieve ruime betreft harde regionale planvoorraad en lokale markruimte.			
2.	Hoewel het uitgevoerde onderzoek en de toekomstvisie door de ALV van de CVvE formeel zijn vastgesteld als toekomstig beleid en ook als zodanig bekend bij de Gemeente bekend zijn, blijkt uit niets dat deze context is betrokken bij de totstandkoming van het voorontwerp.	Vooropgesteld moet worden dat het initiatief voor de Markthal wordt beschreven in het DTNP-rapport over de toekomstvisie van het centrum Schalkwijk. Het initiatief zoals beschreven in dit rapport - een markthal van 800 m², waarvan 200 m² (bvo) aan oriëntaalse supermarkt - is in overeenstemming met voorliggend bestemmingsplan. In het DTNP-rapport wordt bovendien gesteld dat de Markthal kan bijdragen aan de beoogde functie van het winkelcentrum en een mooie toevoeging kan zijn omdat het aanvullende doelgroepen richting het winkelcentrum trekt.	-	-	-

		Overigens betreft het DTNP-rapport geen vastgestelde visie of beleid van de gemeente en dient het te worden beschouwd als een richtinggevend document voor de toekomst van het winkelcentrum.			
2.	Uit het toegezonden voorontwerp maakt de CVvE op dat de horeca in de beoogde 'markthal' geen onderscheidend vermogen heeft ten opzichte van reeds bestaande horecabedrijven in de omgeving. Ook constateert zij dat de detailhandel 'meer van hetzelfde biedt'.	In het behoefte-onderzoek is uiteengezet waarom de Markthal een aanvulling is op het bestaande winkelaanbod en onderscheiden is ten opzichte van het bestaande aanbod: ▪ De Markthal is onderscheidend ten opzichte van de verzaken in het wijkcentrum, vanwege de specifieke opzet met verkoop vanuit marktkramen, een oriëntaalse versmarkt en een horecacomponent. ▪ Het stadsdeelcentrum beschikt over één etnische verszaak, zijnde een Surinaamse bakkerij/broodjeszaak (10 m² wvo). Verder beschikt Schalkstad over 9 reguliere versspeciaalzaken met een oppervlak tussen 30 en 95 m² wvo. De opzet maakt de Markthal complementair aan deze verzaken in het stadsdeelcentrum. ▪ Verder is het etnisch / oriëntaalse winkelaanbod in het stadsdeel Schalkwijk relatief beperkt. Er zijn buiten het stadsdeelcentrum nog 9 etnische winkels / mini-supermarkten / versmarkten (van 10 m² wvo tot 210 m² wvo). Dit maakt de Markthal aanvullend/complementair binnen Schalkwijk.	-	-	-

		▪ Het wijkverzorgende karakter van de Markthal sluit aan bij de wijkverzorgende functie van het stadsdeelcentrum. ▪ Het horeca-aanbod in Schalkwijk bestaat uit 1 restaurant, 8 fastservicezaken en 4 overige horecazaken (vooral drankverstrekkers en afhaalzaken). Het fastservicesegment is dan ook dominant in het wijkcentrum, daarom sluit – mede door de groeiende aandacht voor kwaliteit – een groei van meer restaurantachtige concepten aan op de behoefte.			
3.	Zeker als er tegelijkertijd geen enkele bijdrage wordt geleverd aan de noodzakelijke saneringsopgave voor (de eigenaren van) het winkelcentrum, zal de beoogde ontwikkeling een ontwrichtend effect hebben op het bestaande winkelcentrum en daarmee ook op de ruimtelijke structuur van de detailhandel zoals door de gemeente omschreven in de gemeentelijke detailhandelsvisie.	Uit het behoefte-onderzoek naar de Markthal in Schalkstad komt naar voren dat er geen nadelige functioneringseffecten optreden binnen het bestaande winkelaanbod in het winkelcentrum. De beoogde ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een ontwrichting op het bestaande winkelcentrum. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de gemeentelijke detailhandelsvisie. De toelichting wordt op dit punt nader aangevuld.	x	-	-

f. Klaver van der Hooft Posch Advocaten, als gemachtigde namens, Dekasupermarkten B.V.					
Nr.	Wettelijk vooroverleg reactie	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Geconstateerd kan worden dat het winkelcentrum Schalkwijk op dit moment veel leegstand kent. Deze leegstand zal nog toenemen door de voorziene relocatie van de AH-vestiging in het bestaande winkelcentrum. Als gevolg hiervan wordt een bezoek aan het winkelcentrum steeds minder aantrekkelijk voor consumenten. Gelet hierop zou het streven er op gericht moeten zijn op een revitalisering van het winkelcentrum zelf, waarbij aanpak van de leegstand centraal zou moeten staan. De realisering van extra m ² detailhandel zoals met het voorontwerp beoogd past daar niet in en staat de revitalisering van het winkelcentrum in de weg.	De ontwikkeling van de markthal op de beoogde locatie is reeds opgenomen in de Structuurvisie Schalkstad 2025 (maart 2013), omdat naar het oordeel van de gemeente Haarlem een markthal bijdraagt aan een aantrekkelijk winkelcentrum, een compleet winkelaanbod en de ontmoetingsfunctie van het gebied. Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan de markthal, door deze juridisch-planologisch te faciliteren. Voor zover hier van belang maakt het bestemmingsplan slechts 200 m² aan detailhandel voor een oriëntaals supermarkt. Uit het behoefte-onderzoek naar de Markthal in Schalkstad (rapportnummer: 203X01463.094529_2) komt naar voren dat er sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ruimte aan versterking van het horeca- en supermarktaanbod in Schalkstad en dat er geen nadelige functioneringseffecten optreden binnen het bestaande aanbod van het winkelcentrum. De kwantitatieve ruime betreft harde regionale planvoorraad en lokale marktruimte.	-	-	-
2.	Bovendien wordt opgemerkt dat in de afgelopen jaren de geldende	Zie reactie onder 1.	-	-	-

	bestemmingsplannen zijn aangepast uitdrukkelijk ten behoeve van de realisering van meer m² in het dagelijkse aanbod, in het bijzonder ten behoeve van de vestiging van meer supermarkten. Ook tegen deze achtergrond bezien laat zich moeilijk verklaren waarom de met het voorontwerp beoogde ontwikkeling wederom extra m² in het dagelijkse aanbod (versmarkt) zullen worden toegestaan. Volgens indiener betekent de realisering van een markthal zoals beoogd geen verbetering van het bestaande winkelcentrum en zal het de exploitatie van de bestaande supermarktvestigingen slechts beperken.				
--	---	--	--	--	--