

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 14 maart 2016
Ons kenmerk 2016/133170
Contactpersoon drs. G.J.W. Wanders
Doorkiesnummer 023-511 3715
E-mail gwanders@haarlem.nl
Bijlag(n) n.v.t.
Onderwerp Stand van zaken bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In deze brief informeer ik u graag over de stand van zaken van bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling.

- Op 8 maart 2016 heeft bij Raad van State de zitting plaats gevonden over dit bestemmingsplan.
- De uitspraak van Raad van State verwacht ik eind april 2016.

Nadere informatie over de aanbesteding ontvangt u op korte termijn in een aparte brief.

Vernieuwing voor meer aantrekkingskracht

Het bestemmingsplan is opgesteld om een verbetering van het winkelcentrum Schalkwijk mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt meer functies en meer bebouwing in het noordelijke deel van het winkelcentrum mogelijk. De nieuwe functies zijn: woningen, een bioscoop, horeca en terrassen. Ook wordt nieuwe winkelruimte mogelijk gemaakt. Op die manier wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt, worden meer mensen naar het gebied getrokken en ontstaat een aantrekkelijk stadsdeelhart. De commissie Ontwikkeling heeft dit bestemmingsplan besproken op 1 oktober 2015, waarbij drie insprekers hun positieve standpunt over dit plan hebben toegelicht. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 15 oktober 2015 vastgesteld.

Beroepen bij Raad van State

Drie partijen hebben vervolgens een beroep ingediend bij Raad van State:

- CBRE (verhuurder V&D-pand), IEF Berlage (verhuurder Hema-pand) en SyntrusAchmea (verhuurder diverse kleinere panden); zij worden vertegenwoordigd door Lexence Advocaten;
- Ahold en Albert Heijn; zij worden vertegenwoordigd door Stibbe Advocaten;



Haarlem

2

- Detailresult Groep (het moederbedrijf van de DekaMarkt); zij worden vertegenwoordigd door Klaver, Van der Hooft, Posch advocaten. Vlak voor de zitting heeft Detailresult Groep zijn beroep ingetrokken.

Beroepsgronden gevarieerd van aard

Ahold / Albert Heijn is net als veel andere ondernemers en bewoners vóór de uitbreiding en vernieuwing van het winkelcentrum. Ahold / Albert Heijn wil daarnaast echter ook de supermarktbestemming op het bestaande Albert Heijn pand behouden. De gemeente heeft in het verweerschrift daarover gesteld dat hiervoor onvoldoende marktruimte beschikbaar is (blijkens onderzoek van adviesbureau BRO). De uitspraak van Raad van State zal hier naar verwachting uitsluitsel over geven.

CBRE e.a. zijn in het kort gezegd ook voor een verbetering van het winkelcentrum, maar verschillen van mening met de gemeente over hoe die verbetering tot stand moet komen. Hun belangrijkste bezwaarpunten gaan over:

- de extra winkelruimtes die in het gebied mogelijk zijn gemaakt; omdat ze vrezen dat dat voor extra leegstand zal gaan zorgen en dat daarmee hun eigen panden in de toekomst moeilijker verhuurbaar worden;
- een te flexibel bestemmingsplan met teveel onzekerheid over de effecten op de omgeving;
- onduidelijkheid over de financiële haalbaarheid van de plannen.

Uitspraak en mogelijke uitkomsten

Op 8 maart 2016 heeft de Raad van State de betrokken partijen gehoord en zijn de verweerschriften en nadere onderzoeken tijdens de zitting aan bod gekomen. De uitspraak van Raad van State verwacht ik zoals gezegd eind april 2016. Bij die uitspraak zijn er in de basis drie mogelijke uitkomsten:

1. het bestemmingsplan blijft in stand en wordt onherroepelijk;
2. via de zogenaamde bestuurlijke lus wordt de gemeente in de gelegenheid gesteld om binnen 26 weken het bestemmingsplan te verbeteren;
3. het bestemmingsplan wordt vernietigd.

Ik houd u op de hoogte van de voortgang.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk